

季刊

マンションを考える



第4号

特集 マンションと高齢化社会

2006 夏 No004

高齢化社会におけるマンションの状況

都市におけるマンションという住戸形式が現れてから40余年たち、家族形態の変化、居住形態の変化により高齢者夫妻、単身高齢者のマンション居住の増加が顕著となってきました。マンションという住戸形式はこの状況に対応していないため、高齢者居住における不便や危険、高齢者居住割合の増加から派生する問題、さらに介護、看護の問題と、今後日本が直面する問題を、都市住居という面から焦点をあてることになります。本稿はこれらの状況を整理し、マンションでの高齢者の住まい方を考えてみます。

1963 - 1964の第一次マンションブーム、1968 - 1969の第二次マンションブームから40年あまりを経て、高級住宅であり富裕層の象徴であったマンションは、都市居住のための住宅形態へとその姿を変え、バブル期を経て一般的住居としての地位を確かなものとなりました。

平成16年に発表された国土交通省による「平成15年度マンション総合調査」の報告書に掲載された項目では、「マンション総合調査結果からみたマンションにおける居住や管理の状況」において、マンション居住者の高齢化率の増加、永住意識の増加、2人世帯の増加、が冒頭を飾っており、マンションブームの黎明期に30代、40代であった人々の多くが、そのマンションに住み続けた結果、数十年を経て高齢居住者の割合が増加し、マンションの老朽化問題と高齢化問題が、密接に繋がりはじめたことを表しています。

高齢者の多くは、経済的状況、身体的状況から、居住形態の変化に対しては消極的なため、マンションの建替

え等の住まい方の変化を含む問題の解決を困難にします。

ここではマンションと高齢化社会の関係から派生する問題を整理し、これらに対する現在の状況を考えてみたいと思います。

マンション居住者の 高齢化の原因

マンション居住者が高齢化している理由は次の理由によります。

- ・当初からの居住者の高齢化
- ・高齢になり戸建住宅からの住み替え
- ・子供の近くへの呼び寄せ

高齢化における生活空間の変化

マンション居住者の高齢化は「高齢者の居住の安定確保に関する法律」や「リバースモーゲージ制度」等のソフト面の整備。「ハートビル法」「ユニバーサルデザ

イン・バリアフリー」等のハード面の整備の両面が必要とされます。

1. バリアフリー・リフォームの必要性
 - ・共用部分の改修で、エントランス等のスロープ設置等、比較的対策がしやすいマンションでは、合意が得やすい。
 - ・管理組合活動が、しっかりしているマンションでは、バリアフリーの実施、検討が進んでいる。
(階段に手すり・ノンステップ、入り口に自動ドア、スロープ設置、段差解消昇降機)
 - ・費用がかかる改修では合意が得られないマンションも多い。
(エレベーターの新設、共用部分の段差、敷地内の段差、道路との高低差の解決)
 - ・専有部分のバリアフリー改修はさらに難しい。

2. セキュリティー・防犯
 - ・高齢夫婦・高齢1人暮らしの不安
(日常の安否確認、緊急連絡先の把握、災害時の救助、怪我や病気等の場合の緊急対応)

3. 危機管理
 - ・高齢者名簿の作成と個人情報保護・プライバシーとの関係
 - ・居住者名簿を備えていないマンションもある。(名簿作成への住人の異議が出てくる)

目次

特集	コラム
マンションと高齢化社会 1~5	パティオトーク 6
高齢化社会におけるマンションの状況	
バリアフリーとハートビル法	会員募集 6
マンションにおける高齢者居住の状況	編集後記 6
分譲マンションの高齢化対応のリフォーム	

居住者の高齢化と
管理組合への影響

1. 管理組合の不活発化、役員の人材不足の発生
 - ・高齢化・賃貸化が進むと管理組合運営の、理事となる人材が不足する。
 - (一方では入居時からの高齢者が多いのでコミュニティがしっかりしていることが多い)
2. 介護に関する問題の発生
 - ・高齢者介護等のための来訪者、ケアサービス車両、入浴サービス車等の駐停車スペースの問題
 - ・要介護者の支援、高齢居住者へのアドバイス
 - バリアフリー改修支援

住み続けられなくなったときの移り住み先に関する情報の提供と支援
マンション賃貸化への対応
リバースモーゲージ制度の利用等の支援
ケアプラン、地域福祉事業の利用に関する情報の提供

3. 修繕積立金、管理費の不足
 - ・年金生活の中で、経済的にゆとりがない世帯が増える。
 - ・管理費、修繕積立金の値上げ、一時負担金の徴収が難しくなる。
 - ・組合決議、大規模修繕工事等の賛成が得られない。適正な修繕が行われない。
4. 永住志向の高齢者が多い。

・定年退職後の元気な「高齢者」によるコミュニティ活動の活発化
・高齢者にとって住みやすい安心なマンションを目指す。

5. 管理会社の活用
 - ・管理会社にとっても高齢者向けサービスは、新たなビジネスとなる。
6. 賃貸化の問題
 - ・マンションの空室化への対応
 - (一人暮らしの高齢者が亡くなった後、空き家になり、相続人がわからない)
 - (管理費等の滞納督促、総会案内等の相手がわからない)
 - これら高齢化社会の問題はマンションの居住に大きく関わってきます。(み)

バリアフリーとハートビル法

ここではマンション居住で最初に問題となるバリアフリーについて制度、内容、及び行政による補助などの面から概観することとします。ハートビル法では障害者、高齢者が住みやすい街、住戸を目指しその基準を定めています。また、マンション居住の高齢者が介護サービスを受けたくても、建物の構造、設備面が整わず、介護従事者が高齢者を背負って5階までの階段を上下したり、車椅子で、雨、雪、強い日射、の中を長時間移動するなど介護従事者の負担にたよる状況が生じています。これらについては、一部は公的負担により改修できる制度等が各市町村にあるため、その一例を示したいと思います。

ハートビル法の仕組み

「バリアフリー」住宅は、床の段差をなくしたり、階段に手摺を取り付けるなど、生活の障害(バリア)となるものを取り除き、高齢になり身体機能が低下した場合でも、快適に自立した生活を続けることができる住宅のことを言います。

身体障害者や身体機能が低下した高齢者の利用を阻んでいる物理的なバリアを取り除こうとするバリアフリーの考えは、住宅・建築のみならず、自動車交通、鉄道、道路、都市・地域整備に至る、全ての生活の場に適用されるべく、各分野で法規・基準・ガイドライン等が整備されています。住宅・建築関係では「ハートビル法」、正式名称は「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」と、長い名称の法律が適用されます。

先に、あるビジネスホテルチェーンにおける法規違反が新聞やテレビを賑わしましたが、これは「ハートビル法」(および「建築基準法」)に

違反していたものでした。

「ハートビル法」は平成6年(1994年)6月に制定されましたが、その後、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築を一層促進するため、平成14年(2002年)7月に法律の一部を改正する法律が交付され、その施行に必要な関係政令の整備等が行われ、平成15年(2003年)4月1日に施行されました。この改正により、不特定でなくとも多数の者が利用する学校、事務所、共同住宅等の用途の建築物が特定建築物に含まれ、法律の対象となりました。

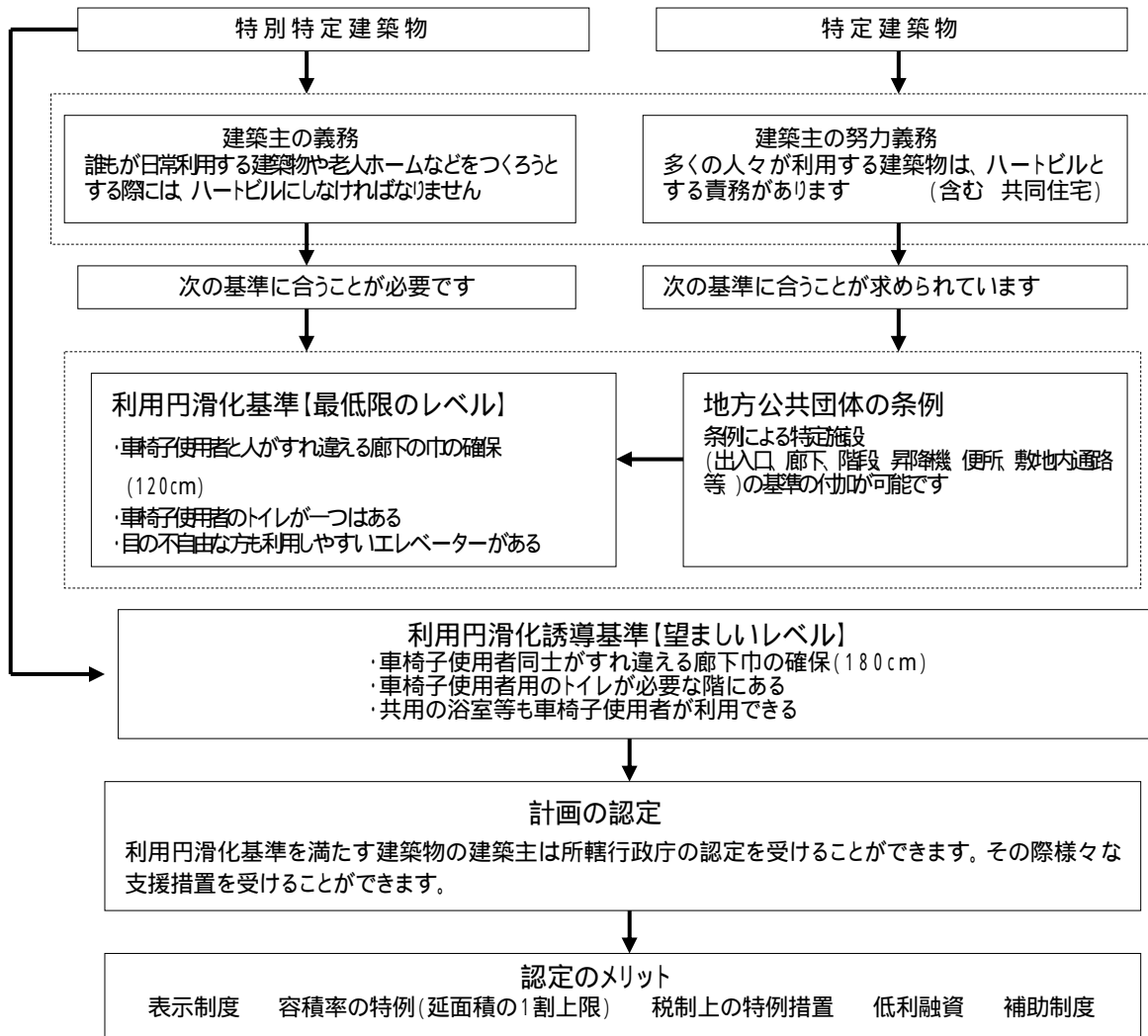
「ハートビル法」では、対象建築物を2つに分けています。

- 1) 特定建築物: 学校、病院、劇場、ホテル、事務所、共同住宅、老人ホームその他の多数の者が利用する政令で定める建築物又はその部分。

- 2) 特別特定建築物: 不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、身体障害者等が利用する特定建築物で、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できるようにすることが特に必要として政令で定めるもの。

次ページ(図1)にハートビル法の仕組みを図示します。対象となる建築物は新築のみならず、増築又は改築も含まれます。すなわち、努力義務の対象である特定建築物の廊下、階段、エレベーター等の特定施設の修理又は模様替えをしようとする際は、利用円滑化基準又は地方公共団体の条例で付加した制限に適合させるために、必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。

ハートビル法の仕組み



(図 - 1「ハートのあるビルをつくらう」監修:国土交通省 編集・発行:人にやさしい建築・住宅推進協議会より) (い)

マンションにおける高齢者居住の状況

国土交通省の平成17年6月の「改修によるマンション再生手法に関するマニュアル」によれば

- 1) 段差解消
- 2) 手すり設置
- 3) 共用階段、廊下、スロープ、歩道等の仕掛けのノンスリップ材への変更
- 4) 階段の段鼻部分の明るさや色を他と変えて区別しやすいようにすること
- 5) 床面の照度を十分に確保すること
- 6) 住棟エントランスを開き戸よりも引き戸、さらには自動ドアへの変更工事
- 7) 既存の集会所等の付属施設について

玄関ホールの壁面やトイレ等への手すりの設置
和室の洋室化
下足方式への変更
(靴の脱着なし、上框なし*)
集会所内トイレへの緊急警報装置の設置
車イス仕様のトイレの設置等のバリアフリー改善を行うことが考えられると報告されています。

更に、国土交通省は、平成18年3月に、「既存建築物の長期活用に関するアンケート」を行っており、筆者が理事長であるマンションにもアンケート依頼が来ました。

その中では、バリアフリー性や耐震性についての建築物の改修実績やその実態を問い合わせる項目があり、その結果が、(財)日本建築防災協会から、筆者に送付されましたが、細かい数値の発表は、国土交通省の発表があるまでは、控えて欲しいという要望があり、残念ながら、その結果待ちという状況です

また、国土交通省の「平成15年度マンション総合調査結果」によれば、世帯主の年齢は、「50歳代」が28.1%(前回調査25.2%)と最も多く、次いで「40歳代」が25.8%(前回調査28.0%)、「60歳代」が21.5%(前回調査18.5%)、「30歳代」が13.2%(前回調査19.3%)となっており、「70歳代」は10.2%(前回調査7.4%)でした。(お)

	合計	20歳未満	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代以上
回答数	4,787	4	53	633	1,236	1,344	1,029	488
%	100	0.1	1.1	13.2	25.8	28.1	21.5	10.2

出典 国土交通省「平成15年度マンション総合調査結果」年代別回答数

(図-2)

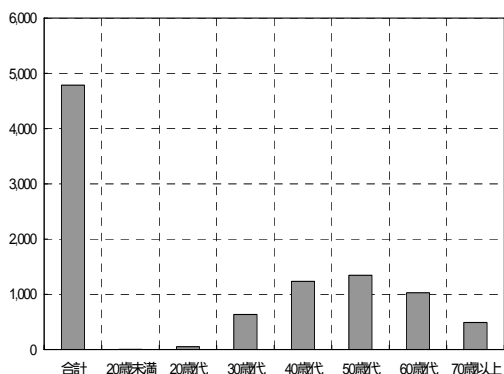
*上框(アガリマチ): 玄関の靴脱ぎ場の段差部分

	合計	20歳未満	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代以上
平成11年度	100.00%	0.00%	1.60%	19.30%	28.00%	25.20%	18.50%	7.40%
平成15年度	100.00%	0.10%	1.10%	13.20%	25.80%	28.10%	21.50%	10.20%
平成15年度 - 平成11年度		0.10%	-0.50%	-6.10%	-2.20%	2.90%	3.00%	2.80%
年代合計割合			-8.70%			8.70%		

出典 年代別マンション居住割合 国土交通省「平成15年度マンション総合調査結果」より

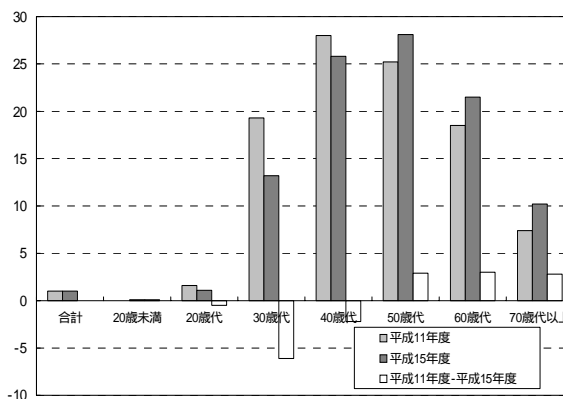
(図-3)

平成15年度マンション総合調査世帯主の年齢



(図-4)

マンション居住世帯主の年齢分布の推移



(図-5)

分譲マンションの高齢化対応のリフォーム計画（千代田区の例をとおして）

居住者が高齢化しているマンションでは、バリアフリーのリフォーム(住宅改修)が必要となるため、主に行なわれている事例を簡単に紹介します。分譲マンションの場合、共用部分、専有部分、専用使用部分(共用部分)に分かれていますので、総合的に実施しないと効果ができません。またそれぞれ実施主体が異なりますのでその調整が必要となります。

1. 共用部分

管理組合が実施し、改修内容についての総会決議が必要です(3/4以上の同意)。

スロープの設置

問題点としては、玄関周りの敷地が狭く、スロープを設置する余裕がないマンションがあります。たとえば、エントランス部分で既存階段の一部をスロープに替えるしかない場合には、自走可能な配置をとれないという問題点があります。

階段室及びスロープの壁に手摺の設置
もっとも一般的に行われる改修です。

エレベーターの設置

低層マンションでエレベーターが無いマンションの場合には、新たにエレベーターを設ける必要がありますが、小規模マンションの場合、現状の修繕費立金に余裕がないことやエレベーターを設置できるような敷地の余裕が無いなどの問題点が

あります。

エレベーターのないマンションでは、居住者が車椅子生活になった場合、1階以外の居住者は引越せざるを得なくなります。マンションにより、同じマンション内の空き室登録などにより、住戸の交換や親の介護のために隣室への購入希望などの交換するシステムを作っているところがありますが、実際は居住条件の違いや居住者間の評価面値の違いにより、うまく機能していないようです。

エントランスの車椅子対応

できれば車椅子利用者と歩行者がすれ違える程度のエントランス幅としたいのですが、それも確保できないマンションがあります。

介護関連車両の駐車場の設置

これも敷地の制約があり、困難な場合が多いです。

2. 専有部分

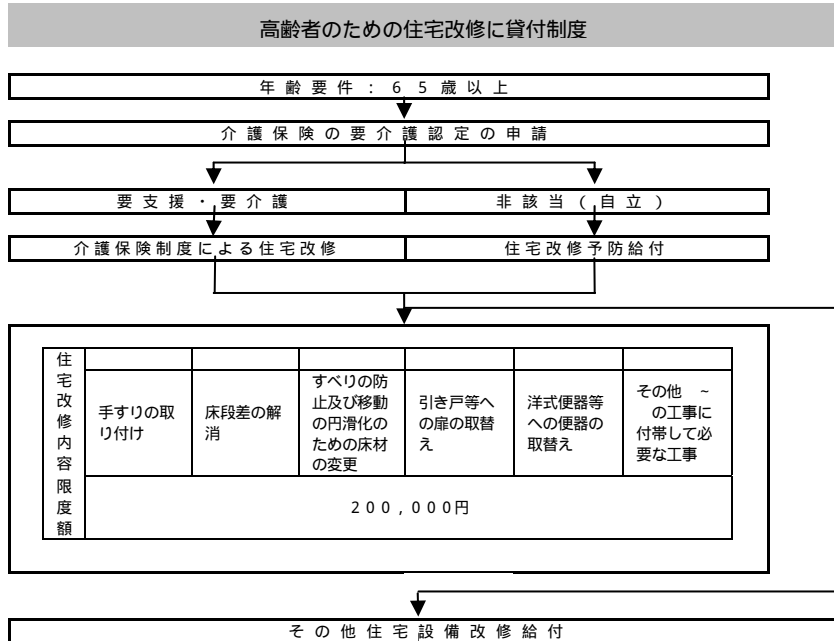
所有者個人で行います。介護保険制度による住宅改修給付や地方自治体独自の介護保険非該当(自立)者への住宅改修給付があります。設備機器等の改修では、管理組合の専有部分の改修についての規程に準拠する必要がある場合があります。

一般的な居住者の高齢化にともなう

住宅改修と設備改修に係わる給付制度を東京都千代田区の場合について簡単に次頁に示します。

- 1)改修給付や地方自治体独自の介護保険給付(自立)者への住宅改修給付があります。
- 2)設備機器等の改修では、管理組合の専有部分の改修についての規程に準拠する必要がある場合があります。
- 3)居住者が65歳以上であれば、介護保険の要介護認定の申請が必要ですが、非該当(自立)になっても住宅改修予防給付が利用できます。内容は介護保険制度の住宅改修と異なります。また設備についても住宅改修給付を利用できますが、内容によっては、要介護の認定が必要です。

これらの給付制度は分譲マンションに限ったものではなく、一戸建て住宅を含む全般的な住宅に対応していますので、階段昇降機やホームエレベーターの設置はマンションでいえばマンションタイプのみに対応可能です。千代田区の場合、ホームエレベーターを対象に追加したのは平成16年4月1日からです。さらに種別障害解消機器の移設を対象に追加したのは平成17年4月1日です。千代田区におけるこれらの給付事業の実績を示します。



住宅改修内容	限度額
手すりの取り付け	200,000円
床段差の解消	
すべりの防止及び移動の円滑化のための床材の変更	
引き戸等への扉の取替え	
洋式便器等への便器の取替え	
その他～の工事に付帯して必要な工事	

その他住宅設備改修給付

設備改修内容	要件	限度額
浴槽の取替え及び付帯して必要な給湯設備等の工事	機能低下にともなって、既存の設備での使用が困難な方	379,000円
流し、洗面台の取替え及び付帯して必要な給湯設備等の工事		156,000円
便器の洋式化及び付帯して必要な工事	介護保険の住宅改修で同様の工事を実施した方以外の方	106,000円
階段昇降機設置工事（直線型及び曲線型）	要介護の方	直線型 700,000円 曲線型 1,300,000円
ホームエレベーター（が利用できない場合）	要介護の方で身体上の理由又は階段の形状により階段昇降機を利用できない方	700,000円
移動障害解消	要介護の方で室内で車椅子または歩行器を現に使用している方	200,000円
便器の移設（主たる居住階への移設）	要介護の方で階段の昇降が困難な方	106,000円

（図-6）

千代田区において現在、公表されている実績は平成16年度までなので、ホームエレベーターと移動障害解消・便器の移設の実績はありません。なお、住宅設備改修給付の内容は地方自治体によってメニューと給付限度額が違いますが、各自自治体に問合せください。

以下に分譲マンションで実施されている専有部の改修内容を示します。

玄関：上框部に腰掛を置き、壁に手摺を設けたりしています。
廊下：壁に手摺を設けています。
すべり防止や移動円滑化のために床材の変更を行っています。
台所：消し忘れをしても安全ように調理器具の安全性を高める機器に変更しています。また蛇口をひねることが困難になる高齢者がいるため、レバー式混合水栓に取り替えています。
居間・和洋室：部屋と部屋や廊下との間の段差をなくしています。高齢者の場合、一番怖いのは転倒による骨折なので、足元がよく見えるよう

にフットライト等を設ける場合もあります。安全性の確保などから暖房設備を再検討します。

洗面所

台所と同様にレバー式混合水栓に取り替えています。廊下と洗面所間の段差をなくしています。

便所

脳疾患の予防などの観点から便座を暖房付きにし、暖房設備が無い場合は暖房を付けたりしています。壁に手摺を設けています。

浴室

壁に手摺を設けています。床には滑り止め用のゴムマットを敷いています。段差状床よりスノコを敷いています。レバー式混合水栓に取り替えています。浴槽を跨がない場合は浴槽の改良をしますが、マンションの場合は床下を深くとれないので難しい面があります。そのため浴槽の縁に手摺を設けて、浴槽への出入りをできるだけ楽にしています。暖房の無い浴室の場合には暖房を設置しています。

建具類：開け閉めが簡単に行えるように扉の取り替えや取っ手を取り替えています。

その他：高齢になると天井等の照明器具の取替えが困難な場合があり、照明器具の再検討をしている場合もあります。

3. 専用使用部分（共用部分）

改修するにあたっては、内容により総会決議が必要となります。

バルコニー、ベランダ

高齢化すると、高いところまで物を持ち上げることが困難になるので、物干し用具を手摺等に付け低い位置で洗濯物を乾かすことができるようにしています。部屋からの出入りに段差をなくするためにスノコを敷いています。

身障者用駐車場

居住者が車椅子使用者となった場合の専用使用の駐車場を設ける場合が検討されますが、敷地も余裕がないことや他の駐車場利用者との調整が困難な場合が多いようです。（な）

住宅改修予防給付

（千代田区の例）（図-7）

	平成16年度	平成15年度	平成14年度
手摺の取付	3	9	3
床差の解消	0	2	2
床材の変更	2	1	0
扉の変更	1	2	0
洋器への取替	1	2	0
計	7	16	5

住宅設備改修給付

（千代田区の例）（図-8）

	平成16年度	平成15年度	平成14年度
浴槽取替	20	14	14
流し洗面取替	3	0	2
洋器への取替	3	1	3
階段昇降機設置	6	6	5
計	32	21	24

バリアフリー化のシンボル:エレベーター後付けの現状

都営住宅のスーパーリフォームなどや賃貸共同住宅などでエレベーターの後付け設置が見られます。しかし大多数を占める民間分譲マンションではほとんど見られないのが実状です。その原因にあげられるのは、

敷地に余裕がない。

エレベーター未設置の多い中小マンションは、敷地ぎりぎり建つ場合が多く、設置する余裕がないことがあります。

日影規制が働く場合がある。

設置する余地があってもエレベーターは北側に設置される場合が多く、日影規制を受ける場合があります。肝心の最上階にエレベーターが設置でき

ない場合も起こりうることとなります。また、このような法的な規制が掛からなくても

イニシャルコスト、ランニングコストが高く、エレベーターに対して厳しい安全基準があり、昇降路を含め1000万円前後掛かるといわれています。また、メンテナンス料などでも厳しい状況にあります。

手間取る管理組合の合意形成エレベーター設置会社も管理組合で意見がまとまるのに2~3年は掛かり、結果的にまとまらない場合もあり、事業者にとって事業化意欲が減退するといえます。小規模マンションの場合は、エレベーターの設置自体が不経済として判断される場合もあるようです。

このような状況にあって、多くの高齢者は所有するマンションを処分して住み替えていかざるを得ないのが実態と思われます。当面の課題は高齢者の住み替え支援でしょう。国は新たな住宅建設五箇年計画で、高齢者向け優良賃貸住宅を11万戸確保(第七期:1.8万戸)や公営住宅等についてエレベーターの設置等改善を推進するようです。また、(財)高齢者住宅財団などでは高齢者向け公的賃貸住宅の管理運営及び高齢者居住法に基づく事業を行い高齢者の居住の安定確保の支援などを行っています。一方で高額なエレベーター設置費用については、認定基準の見直しも含めて、基準を満たしながらより安いエレベーターの開発や、共用部として行政による支援などが考えられます。

パティオトーク

マンションなんでも指南塾

不動産カウンセラー 鈴木 優



不動産鑑定士、(財)不動産流通近代化センター標準システム(現在のレインズ)専門委員、定期借地権活用住宅研究会流通小委員会委員、貸家業務合理化方策調査検討委員会委員等を歴任。また、雑誌等への執筆、講演活動のかたわら、不動産カウンセリング会社「不動産ソフトバンクリミテッド」の代表、NPOマンション・再生建替支援センター理事、著書「土地価格がこうなる・家賃収入のあるサラリーマンになる法(中経出版)他多

わが国の人口は、昨年頭打ちとなり、やがてゆるやかに減少するものと予測され、昨今マスコミでも少子化対策の問題が多数取り上げられています。そして、これまで経験したことのない高齢化社会を迎えようとしています。

これからの街づくりのキーワードは、『人にやさしい街』とか『車でなく人優先の街』であるといわれ、『高齢者にとって住みやすい街』『高齢者が安心して生活できる街』という都市全体のバリアフリー化が必要といえます。住宅等のバリアフリー化は、それなりに進んでいますが、車椅子で安心して通行できる道路になっているのでしょうか。歩道は狭く、段差はあちこちにあり車椅子での通行が困難な状況です。確かに駅や公共施設での対策は進んできています。しかし、駅や公共施設に行くまでの対策を都市全体として行わなければ、そこまで行きつけないという視点が大切なのではないでしょうか。

これと同じ関係をマンションでも考える必要があります。いくらマンションの専有部分である室内をバリアフリー化しても、共用部分である外廊下、エントランスホール、エレベーター等のバリアフリー化が達成されていなければ、車椅子での出入りは不可能だといわざるをえません。

マンションを設計する場合に重要なことは、ライフステージの変化に対応できるプランニングは当然必要ですが、さらに住む人の加齢(高齢化)に対応できる配慮が望まれます。たとえば、35歳でマンションを購入して、30年間住み続ければ65歳になります。したがって、今後のマンションは、住む人の高齢化を設計当初から予定し、対応可能なマンションとすることが求められます。また、体力の低下している高齢者が住みやすいマンションは健康者も住みやすいマンションであることを認識することが重要です。

会員募集

NPOマンション再生・建替・支援センター112-0014
東京都文京区関口1-8-6-805
TEL:03-5225-7621,
FAX:03-3268-3642
http://mansion-saisei.jp
会員募集中です URLを御覧ください

【編集後記】

1~3号では世間を騒がせたマンションに関する話題を中心に特集を行ってきました。

今号は高齢化社会という、これから迎える社会問題が、マンションやマンション生活にもたらす問題を考え、国、自治体の取り組みを紹介することとしました。

エレベーターがないアパートやマンションは日本だけの問題ではなく、社会福祉の意識が日本より高いフィンランドでもエレベーター増設費用の半額は国が補助する制度があるということですが、それでもなかなか設置が進まないということで、問題解決は洋の東西を問いません。(み)

発行者:阿波秀真
発行所:NPOマンション再生・建替・支援センター
東京都文京区関口1-8-6-805
TEL:03-5225-7621,http://mansion-saisei.jp
編集:マンションを考える編集室

マンションを考える

編集責任者 … 三浦義幸