

マンション2025ビジョン懇話会 提言

記

マンション2025ビジョン懇話会（座長：齊藤広子）は、平成26年7月より、一般社団法人マンション管理業協会（理事長：山根弘美）から、後期高齢者の急増などに象徴される「2025年問題」を踏まえた、マンションおよびマンション管理における将来の課題等についての諮問を受け、マンションを取り巻く今後約10年間の環境の変化等を想定しつつ、様々な角度から考察・検討を進めてきた。

今般、その取りまとめを終え、同協会に対し以下のとおり提言を行う。

(1) 長く安心して住まうための「マンション再生」の推進

①高経年マンションにおける「マンション再生」実施の既定路線化

高経年マンションの老朽化の進行を止めるには、従来の大規模修繕工事等に加えて、安全性、快適性を確保し時代にあった建物にするための「耐震改修」「バリアフリー改修」「省エネルギー改修」といった「マンションを再生させる」ための改修工事の実施が不可欠であるから、これらのマンション再生のためのメニュー（再生メニュー）の組み込みも含めた長期修繕計画の見直し、必要となる資金の手当て等の対策を早期に検討し、マンション再生を高経年マンションにおける既定路線として推進すべきである。

②再生メニューの多様化に対応した新たな議決要件の設定等の対策

高経年マンションにおけるマンション再生への取り組みが一般化すれば、多種多様な再生メニューが考案される。再生メニューの多様化が進む過程で、区分所有法の想定を超えるような内容のものが登場することも考えられるから、マンション再生が円滑に進むよう、様々な再生メニューを想定し、合理的で妥当性のある議決要件の設定を行う等の対策を講じるべきである。

③あらゆる世代が快適に生活できる「ユニバーサルデザインマンション」の実現

共用廊下の段差の解消、共用扉の引き戸への変更など、再生メニューにユニバーサルデザインの発想を積極的に取り入れ、高齢者のみならずあらゆる世代の居住者が快適に生活できる環境の整備を志向したマンション再生を検討すべきである。

また、マンションが災害時などに地域の拠点となることをも考慮し、地域の再生にも寄与することを考慮すべきである。

(2) 居住者の高齢化への対応

①居住者の高齢化に向けた情報の収集、及び新たなルールの整備

予防管理の視点から、今後懸念される認知症高齢居住者の急増等の変化に備えて、居住者間の良好な関係性を維持するための新たなルールの整備が必要である。認知症や在宅介護等の正しい知識と当事者の人権に配慮した正しい対応ができるように情報を収集し、コミュニティを通じて周知を図ることが必要である。また、情報収集におけるルールや居住者の当事者意識の醸成のための新たな取り決め等、従来の管理規約や使用細則の概念を超えた新たなルールの整備についても検討を行う必要がある。

②地域と連携した高齢者対応

医療や介護といった福祉サービスの在宅化が進行するため、マンションでも介護の在宅化が進むと予想されることから、これらの福祉サービスがマンションの居住者にスムーズに提供されるようにするための方策を検討することが必要である。

また、マンションは住戸が集約化しているため福祉サービスの効率的な提供が可能であるから、地域にすでに存在する福祉サービスの情報をネットワーク化して、地域一帯で福祉サービスを融通しあうという新たな地域連携の仕組みを構築し、マンションがその拠点として機能するなど、マンションと地域が winwin の関係となるように検討すべきである。

③多世代間交流の場と機会の提供

高齢居住者の見守りなど、高齢者への対応にはマンション内の居住者の「顔が見える関係」の構築が重要であり、そのためには、サステイナブルな多世代型コミュニティの育成の場と機会を提供することが必要である。

さらには地域住民との交流を促進し、よりマンションが誰にとっても暮らしやすい場所となる工夫が必要である。

(3) マンションの資産価値の維持・向上のための施策の構築

①マンションの魅力につながる地域社会との連携

マンションの魅力はマンションの建物単体でのみ実現されるものではなく、マンションが立地する街の雰囲気や環境、地域住民との円滑な関係といった長い年月を経て醸成されるものによってもたらさせるものも少なくない。地域行政や地域住民と積極的に連携し、まちづくりや円滑な人間関係の醸成に努め、マンションの立地する街全体を盛り上げて付加価値を高めるなど、マンションの資産価値の維持、向上につながる地域との連携体制を構築すべきである。

②市場の評価につながる「マンション再生」の実施、情報提供の促進

高経年マンションの購入を難しくしているのは建物の「性能や質への不安」であるとされる。これらの不安を払しょくするには大規模修繕工事の枠を超えた「マンション再生」の実施と、「性能及び品質に関する詳細な情報の蓄積と開示」が重要である。過去の修繕履歴やマンション再生の実施状況、今後の再生方針などのマンションの性能及び品質に関する詳細な情報を積極的に発信することにより高経年マンションの管理の状態が適正に市場で評価される体制を構築すべきである。

(4) マンションの多様化に備えた他業態との新たな連携

高経年マンションで高齢化が進行する一方、新築マンションにおいては単身者向け、高齢者向け、子育て世帯向けといった購入者の属性や趣向に着目したコンセプトに基づいて建てられるものも見られるようになり、今後益々多様化が進むことが予想される。

そのため、マンション管理サービスの提供者は、得意とする分野の専門性を高めるとともに、専門外のサービスについては積極的に他業態と連携して総合力を高めるといった対応が必要である。

(5) マンション管理の新たな責務

既存のマンションだけではなく、これから建設されるマンションについても「長く、安心して住み続ける」ことができる建物として設計、デザインがされていくことが重要である。

マンション管理サービスの提供者は、「マンション再生」や「高齢者対応」といった新たな課題に対して積極的に取り組み、マンション管理の実務を通じて得られた様々なノウハウ、アイデアが共用部分の設計に組み込まれるよう、マンション開発業者等に積極的に提案すべきである。

上記の実現のため、管理組合、管理組合を支援するマンション管理士、マンション管理業者、不動産流通業者、政策当局、及びその他マンションに関係する業者、団体は、それぞれの役割において最大限の努力をすべきである。

マンション2025ビジョン懇話会 委員 [順不同・敬称略]

座長

齊藤 広子 明海大学不動産学部教授

委員

篠原 みち子 弁護士(篠原法律事務所)

秋山 哲一 東洋大学理工学部建築学科教授

浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科教授

戎 正晴 明治学院大学大学院法務職研究科教授・弁護士(戎・太田法律事務所)

遠藤 和義 工学院大学建築学部建築学科教授

花里 俊廣 筑波大学芸術系教授

三井 康壽 政策研究大学院大学客員教授・公益社団法人日本不動産学会会長

山本 育三 特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会会長

親泊 哲 一般社団法人日本マンション管理士会連合会会長