

第1章 本調査研究の実施概要

1. 調査の背景、目的

特に首都圏や中部、近畿圏といった3大都市圏において、築年数の経過した分譲マンション（本調査研究では築25年以上のマンションを対象とする。以降、築古分譲マンション）の増加が予想され、マンションの経年とともに居住者の高齢化が推測される。

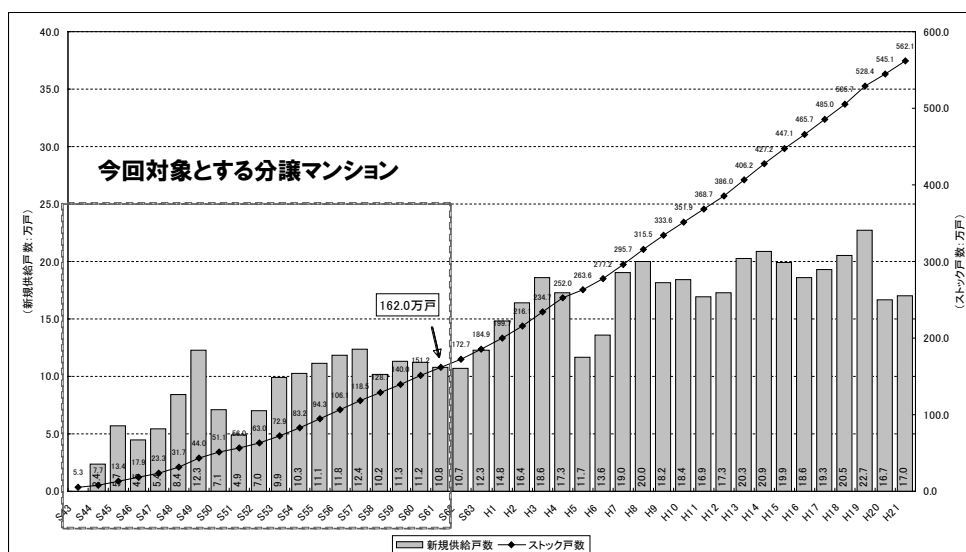
また、国土交通省の「平成20年度マンション総合調査（区分所有者向け）」によると、取得時期が古い分譲マンションほど居住者の永住意識は高くなる傾向がみられることから、高齢になるほど住み慣れた環境での生活継続を望んでいると考えられる。

一方で、居住者の高齢化とともに、生活継続のためには生活支援サービスや介護保険サービスといった外部サービスによる支援等も必要となってくるのが想定されるが、築古分譲マンション居住者のサービス利用状況や分譲マンション特有のサービスニーズといった実態は明らかにされていない。

また、分譲マンションは、マンションの区分所有者組織である管理組合やマンション自治会などの居住者組織が存在するといった戸建て住宅や賃貸住宅にはみられない特徴があり、それらを活用した効果的なサービス提供や、「集合住宅」という形態を活かした効率的なサービス提供の可能性も期待される。しかし、築古分譲マンションの管理組合の状況や集合住宅に対するサービス提供事業者のサービス提供状況、管理会社の取組み状況については明らかにされておらず、居住者の状況も含めその実態を把握することが求められる。

そこで、本調査研究では、築古分譲マンション居住者の高齢化や居住者の生活継続意識、必要と思われる生活支援サービスといった築古分譲マンションの実態を把握するとともに、サービス提供に関与することが期待されている管理組合やサービス提供事業者、マンション管理会社の現状や課題、今後の可能性などを把握し、「集住」「管理組合」「居住者組織」といった特徴をもった分譲マンションにて生活を継続していくための方策について検討する。

図表1 全国のマンションストック戸数



※出典：国土交通省「住宅着工統計」

※ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）、RC・SRC・S造の住宅をいう。

※平成22年供給を築1年とした場合、築25年以上は昭和61年以前（1986年以前）

2. 調査の全体像

(1) 調査の構成

本調査の構成は以下の通りである。築古分譲マンションにおける管理組合の状況や高齢者の生活環境、サービス提供等の実態を把握することを目的として、アンケート調査およびヒアリング調査をおこなった。

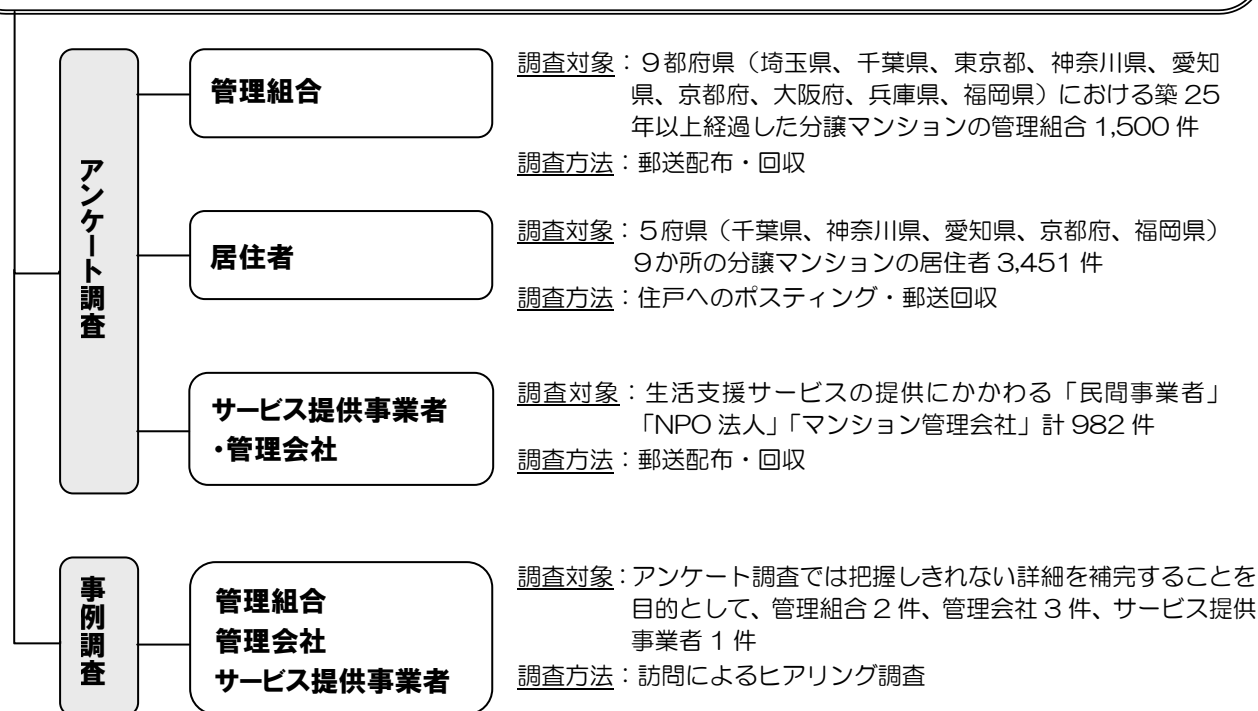
図表 2 調査フロー

築古分譲マンションにおける管理組合の状況や高齢者の生活環境、サービス提供等の実態を把握することによって現状の課題を整理し、築古分譲マンションにおいて生活継続していくための方策を検討する

<調査の目的と方法>

管理組合、居住者、サービス提供事業者および管理会社の3つの側面から実態を把握する

- 1.管理組合からみた居住者の現状やマンション居住者の高齢化による課題、サービス提供に関わる管理組合の意識等の把握
- 2.居住者の生活継続意向や生活支援サービスの利用実態、継続して住み続けていくために必要と考える生活支援サービス等の把握
- 3.サービス提供事業者、管理会社の生活支援サービスの提供実態、サービスを提供する際の課題等の把握



<調査結果のまとめと考察>

1. 築古分譲マンション居住者の現状・高齢期の住まいとしての築古分譲マンションの課題の整理
2. 課題解決に活用可能な資源の考察、整理
3. 分譲マンションにて生活継続していくための方策について／等

3. 調査体制

(1) 調査研究委員会

学識経験者、マンション事業者、サービス提供事業者、区分所有者を委員とする調査研究委員会を設置し、調査実施計画及び調査結果の考察、分析方法、成果報告書案の確定について検討した。

委員長 西下 彰俊 東京経済大学 現代法学部 教授
委員 加藤 仁志 株式会社 鴻池組 東京本店 建築営業部 部長
委員 鈴木 雅之 特定非営利活動法人 ちば地域再生リサーチ 事務局長
委員 谷垣 千秋 特定非営利活動法人 全国マンション管理組合連合会 事務局長
委員 田村 良一 セントケア・ホールディング 株式会社 常務取締役執行役員
委員 矢田 尚子 白鷗大学法学部 准教授

(敬称略・委員は 50 音順)

(2) 委員会開催実績

以下の日程、内容にて委員会を開催した。

回	開催日時	検討内容
第1回	9月27日(火)	・調査実施計画について ・アンケート調査の実施概要について
第2回	1月13日(金)	・アンケート調査結果の中間報告および分析方法 ・ヒアリング調査の実施状況報告
第3回	2月1日(水)	・ヒアリング調査結果の報告 ・アンケート調査結果の追加報告 ・報告書骨子の検討
第4回	3月6日(火)	・報告書案の検討

