

けいざい+

マンション管理 下

マンションの老朽化と、その住民の高齢化が全国的に進んでいる。いわば「ダブルの高齢化」。どう向きあえばいいのか――。

「『マンションの35年の壁』と言われる時期に、理事の大役を仰せつかり、身の引き締まる思いです」。東京都八王子市にある団地「グリーンコープ松が谷」で、管理組合の理事長に就いた末満利昭さん(72)は昨年5月、団地の広報紙にこう書いた。

「35年の壁」とは、大規模改修時期を迎え、建て替えや延命工事で多額の資金が必要となり、高齢化した住民の負担能力が問われている状況を指す。

グリーンコープは東京都住宅供給公社が1982年に分譲した。緑が多いゆったりした敷地に5階建ての

「ダブルの高齢化」重い負担



9棟が並ぶが、エレベーターはない。最寄り駅まで歩いて約20分。必ずしも条件はよくないが、300戸のうち空きは2戸だけだ。

魅力は月3千円という安い管理費だった。国土交通省の調査(2013年度)によると、団地型で6〜10棟の管理費の平均は月約8500円だ。

実は、この管理費を4月から1千円値上げした。背景には管理会社を使わない「自主管理」が、住民の高齢化で続けられないとの判断があった。総会の資

料作り、管理費などの経理、漏水から不審者の対応まで、管理組合の役員が担う自主管理で、管理費は安くなる。若くても仕事との両立は大変だが、高齢者にはいっそうきつい。

管理の外部委託を考えた管理組合は14年、住民アンケートで組合役員を引き受ける意向などを聞いた。すると、役員を「やりたくない」「できない」が合計で85%。理由にあがったのは高齢化と健康問題だった。

当時、755人の住民のうち、70歳以上が117人。60代は3割を占めた。結果を受けて管理会社の選考を進め、昨秋までに管理会社を選んだ。その会社は、資料作りや、数億円ある修繕積立金の管理と会計処理を担い、24時間体制

のコールセンターを持ち、緊急時にはかけつける。管理会社による説明会には、住民の半数以上が参加する関心の高さだった。

ただ末満理事長には、年金生活者を中心に、管理費の値上げが生活を圧迫するという声が届く。アンケートで、建て替えを望む声が48%あったが、末満理事長は、今は難しいと考える。

敷地の余裕を生かし、今よりも大きな建物を建て、新たな入居者に売れば資金の心配は小さくなる。それができなければ、建設費は住民が出すことになる。末満理事長は「駅前なら売れるかもしれないが、この場所では難しい。小学校は1学年1クラスに減った。将来が見通せない」と話す。

建物は「旧耐震基準」の設計だが、耐震診断をしたところ耐震性が確認できた。このため、当面必要な給排水管の補強と屋上防水工事の計3億3千万円のうち3分の1に国の補助金が出た。今回契約した管理会社は、残りの大規模修繕は20年の東京オリンピック後に工事費が下がってからもよいという見立てで、資金繰りはつきそうだ。

国交省によると、旧耐震のマンションは国内全体の約6分の1にあたる106万戸にのぼる。マンション管理を支援する大阪市のNPO法人「集合住宅改善センター」は京都市の委託で旧耐震のマンションを調べたことがある。171棟のうち35棟の管理が不十分だった。NPOの枝俊男事務局長は「事実上、管理組合がなく管理費を集めない例もある。自分の部屋はマンションの一部でしかない。管理に関心を持たないと資産価値が下がることを知っている」と話している。

国交省によると、旧耐震のマンションは国内全体の約6分の1にあたる106万戸にのぼる。マンション管理を支援する大阪市のNPO法人「集合住宅改善センター」は京都市の委託で旧耐震のマンションを調べたことがある。171棟のうち35棟の管理が不十分だった。NPOの枝俊男事務局長は「事実上、管理組合がなく管理費を集めない例もある。自分の部屋はマンションの一部でしかない。管理に関心を持たないと資産価値が下がることを知っている」と話している。

(松浦新)