

2023年1月10日

各位

NPO法人京滋マンション管理対策協議会

2022年10月18日放映のテレビ番組・NHK総合「クローズアップ現代 『どう立ち向かえばいい？ マンション“2つの老い”』」の番組ホームページの「取材ノート」から管対協会員マンション・ルミエール西京極の「高齢化を見据えたマンションの環境作り」の部分を抜粋して、コピーいたしました。

※当管理組合は、9月にNHKから取材を受けられたのですが、10月18日の番組内では紹介しきれなかったため、HPの「取材ノート」で紹介されることになったそうです。

## 高齢化を見据えたマンションの環境作り 〈京都市にある「ルミエール西京極」〉

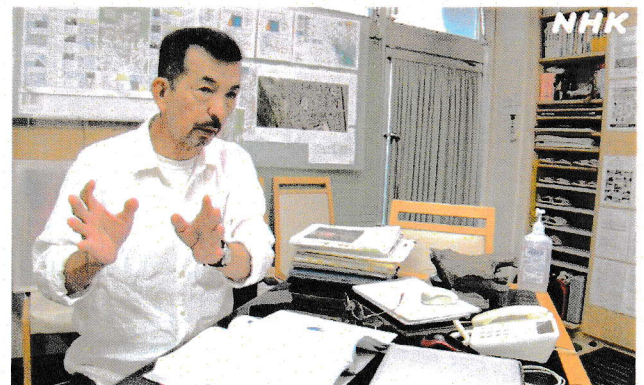
京都駅から車でおよそ15分。桂川のすぐそばに建つ「ルミエール西京極」は、来年築40年を迎える183戸のマンションです。築30年を前にした2011年、2回目の大規模修繕工事の際に住民同士で話し合ったのが、マンション住民の高齢化の問題だとい



ます。管理組合で理事長を務める能登恒彦(のとつねひこ)さん(66)。マンション完成時に20代で入居し、長年マンションの管理運営に携わってきました。

### 〈管理組合理事長 能登恒彦さん〉

管理組合理事長 能登さん:「高齢化の問題というのはどんなマンションでも避けて通れません。周りの先輩マンションを見ていて、高齢化がやってくる40年超の時代にどう生きるか、どう運営していくのかというのを、築30年くらいを境に住民同士で考えないと絶対に手遅れになると感じていました」



2度目の大規模修繕をきっかけに「ルミエール西京極」では、マンションを自主管理に切り替えました。管理会社との契約を解除し、自主管理にすることで経費削減を図り、さらに本当に必要な改修が何かを住民たち自身で考えることで、一人一人が自分のマンションだという意識を高めてもらいたいという狙いもあったと話します。



高齢化が進む中、自分はどんなマンションで暮らしたいか？ 管理組合の理事会を中心にさまざまな意見を出し合いました。段差があったマンションの入り口をスロープにし、車椅子が必要になった住民も出入りできるよう改修。また玄関前にスペースを確保し、介護士やデイサービスなどの車が来ても駐車できるようにしました。



〈段差があった玄関をスロープに改修 (左)改修工事前、(右)現在〉

そして高齢化への対策として欠かせないと考えたのが、マンション住民同士のコミュニティーづくりです。

マンション一階にあるガラス張りの交流室。もともと店舗だったスペースを、管理組合が買い取り、住民たちの交流の拠点としました。コロナ禍前は月1回、手作りのお菓子が出る「カフェ」を開き、子どもからお年寄りまで集まり、住民同士のつながり作りのきっかけになっていました。

コロナ禍でも定期的に行われている「折り紙教室」は、参加者の半数以上が一人暮らしの高齢者です。毎月顔を合わせて話すことでお互いの悩みを相談しあえたり、体調の異変に周囲が気づく場にもなるといいます。



〈マンション1階の交流室 住民自ら主催する折り紙教室〉

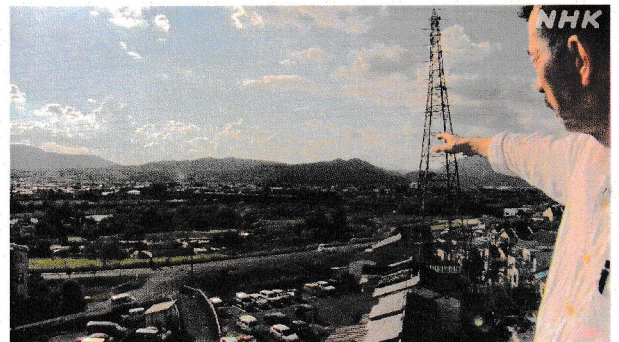


さらに、こちらの交流室には週に2回、地元のスーパーから移動販売を呼んでいます。外出が困難な高齢者もマンション内で買い物ができ、他の住民と顔を合わせる交流の機会にもなっています。またこの移動販売は、マンション住民だけでなく近隣の地域の人でも利用できます。能登さんは、マンションの住民同士のつながりに加えて、地域ともつながることが重要だと話します。



〈毎週月曜と木曜に行われる地元のスーパーによる移動販売〉

管理組合理事長 能登さん：「我々この地域から見れば新参者なんですね。突然200世帯近くが大挙してやって来た、異質な人たちと見えると思うんです。また高い建物が影を作るので、対立構図にもなりがちです。そうすると垣根みたいなのができて、うまく交流できない部分もあるんですけども、我々も高齢化すると自分たちだけで支え続けるには限界もくる。最近では防災という観点からも地域との交流を普段から深めて、万が一の時には共助、地域みんなで一緒に助け合えるような関係、マンションが地域の一部になっていくことが必要だと思います」



〈マンションの屋上から見える桂川〉

マンションから100メートル先に、桂川の土手がある「ルミエール西京極」。2018年の大雨の際は氾濫寸前まで水位が上昇しました。万が一の時には近隣に住む住民がこのマンションに避難できるという取り決めも行いました。

移動販売などで日頃から地域の住民と交流がありお互いに顔を知っている関係があれば、いざというときの高齢者の避難などもスムーズに行えるのではという期待もあります。

## 若い世代に魅力を感じてもらおうマンション作りがカギ

マンションの高齢化問題を考える際に、見落としがちなのが若い世代との共存だと能登さんは話します。高齢者にとって暮らしやすい設備や仕組みを整えるだけでは、本当の意味での高齢化対策にはならないということです。





「高齢化問題というのは偏った世代が住むマンションになるのを避けるということが実は大きなポイントだと感じています。いろんな世代がピラミッドを形成するように若い人が住んでいるということになれば、経済力も含めてマンション管理組合自体の力がつきます。必要なのは何も高齢者対応だけではありません。バランスよく子育て世代、さらに子ども達が喜んで住んでくれるマンションであり続けられればいろんな手が打てる。若い世代にも魅力を感じてもらえるマンションづくりを同時に進めることが、結果的に高齢者にとってもプラスになると考えています」

## 取材後記

今回全国の様々なマンションを取材する中で感じたのは、住民も行政も業界も薄々気づきながら、“マンションの老い”の問題を先送りにしてきたという現実です。

「このままで大丈夫だろうか」と思った住民がいても、声をあげたら自分が管理組合のさまざまな業務を任されてしまうのではないかと躊躇したり、業界でも新築マンションを建てて売るという至上命題の中で、なかなか触れにくかったりという現実がありました。

そうした中で、「ルミエール西京極」のように、先送りせず早い段階から一歩を踏み出せたマンションは、“2つの老い”の課題にさえも、前向きに楽しみながらみんなで取り組んでいます。マンションの中で、まずは小さな一歩を踏み出す。そして行政も業界もその一歩を支える。ごく当たり前だけれど、その難しかった一歩を、一日でも早く踏み出す必要があると感じました。