

マンション管理セミナー資料
2017年6月24日

これからのマンション管理と組合運営

少子高齢人口減少社会のマンション生活と管理
～深刻化する二つの老いへの対応～

飯田太郎

マンション管理士／TALO都市企画代表

私の問題意識

本格的な少子高齢人口減少社会が到来

集合住宅であるマンションの維持管理

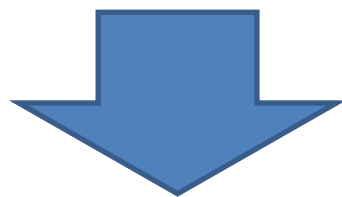
への影響はもちろん

周辺の居住環境・安全安心等も

大きな影響を受ける

超高齢社会を前提にした管理が必要になる

**建物とヒト———2つの古い
これまでは
主に建物の劣化・老朽化対策が
重視されてきた**



**これからは
ヒトの高齢化・少子化・人口減少を
前提にマンションの未来を考えざるを得ない**

避けられない高齢化と人口減少

減少する若い世代



貴重な<パイ>をめぐる
地域間競争が、これから激しくなる



マンション単位だけでなく
地域の環境維持のためにも

<人口問題>の概略を知っておきたい

最新の将来推計人口(全国)

国立社会保障・人口問題研究所が、2015年の
国勢調査の確定値をもとに推計(4月1日発表)

総人口 1億2,709万人(2015年)



8,808万人(2065年)

50年間に3割以上減少

高齢化の進行

老年人口割合（高齢化率）

2015年 26.6%



2065年 38.4%

それでも、前回(2012年)推計に比べると
人口減少速度や高齢化の進行度合いは緩和

昨年の人口動態(速報値)

2016年 出生数 98万1000人

初めて100万人の大台を割った

2016年 死亡数 129万6000人

31万5000人の減少

多摩市の人口

1960年には1万人に満たなかった

多摩ニュータウン開発に伴い大幅に増加

1990年までの30年間に約15倍の14万人台
以降はほぼ横ばい傾向

2010年 **147,648人**

2016年6月1日 **148,312人**

2017年6月1日 **148,762人**

多摩市の人口・年齢3区分別

年少人口(0～14歳)

1980年をピークに減少

2010年 12.0%

生産年齢人口(15～64歳)

1995年をピークに減少

2010年 67.0%

老年人口(65歳以上)

2005年から年少人口を

上回り、2010年は 20.9%

多摩市の人口 年齢3区分 直近のデータ

2017年6月1日

年少人口	11.90%
生産年齢人口	60.86%
高齢人口	27.24%

高齢人口が確実に増加している

国が推計する 多摩市の将来推計人口

2030年 139,200人

2060年 100,606人

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計および
内閣官房まち・ひと・しごと創生本部の推計

多摩市の将来展望人口 (目指すべき将来人口)

将来的な人口減少を前提としながら
若い世代の流入と出生の増加を目指す
(多摩市まち・ひと・しごと創生総合戦略)

【将来展望人口】

2060年:11.7 万人

国の推計よりも2060年で
プラス 16.4%

**将来展望人口の実現と
地域の活性化には
マンションの役割が大きい**

多摩市のマンション化率 約36%

東京の区・市で11番目に

マンションの割合が多い

(23区外ではトップ)

マンションの動向が地域環境を決める

地域環境がマンションの価値を決める

これまでのマンション管理

3点セットをもとに
行政・デベロッパー・管理会社が
敷いたレールの上を
走っていれば、ある程度なんとかなった



(3点セット)
管理規約＋長期修繕計画
＋
管理委託契約

これからも3点セットは必要だが

＜管理規約＋長期修繕計画＋管理委託計画＞

3点セットが機能し、マンションを活性化

するためには

形式をマネするだけでは不十分

マンションの現状把握

＋

将来ビジョン

を検討し3点セットを見直す

マンションの現状把握

企業の場合、ヒト・モノ・カネ が重要

マンションにも同じことがいえる

自分たちのマンションの

ヒト・モノ・カネの現状を

出来るだけ正確に知ることが

これからの管理の基本

マンションの場合は把握の 順番が違う

一番難しいのは<ヒト>の把握

マス(集団)の姿を把握するのは難しいが
マンションの将来を考えるためには不可欠

比較的やさしい

モノ → カネ → ヒト

の順で把握する

モノの把握

長期修繕計画や建物診断で
ある程度できている

大切な問題は
＜終の棲家＞としての
条件を備えているか？

<終の棲家>の条件

共用部分・専有部分を含め

建物・設備が

在宅医療や在宅介護に対応できるか



理想をいえば、お葬式を出せるか？

カネの把握

**築年数が経過すれば
コストが増えることは避けられない**

**これまでの長期修繕計画の延長
では対応できない**



A・B・Cの3案程度を試算してみる

区分所有者の負担力は？

**年金活者が増え
医療費等の負担も増える**

**管理コストを抑え
将来に備える
合理的な方法を見つけない**

管理費の圧縮には・・・

管理会社との実務の分担

例えば、植栽管理を居住者が行う

近隣マンションとの共同化

**例えば、ゴミ処理を、
管理会社の枠を超えて行う**

管理会社も人手不足だから実現の可能性

<ヒト>の把握

**マンションの人口構成を
知ることが必要**

<名簿>作成とは違う

**個人情報ではなく、マンションの全体像と
将来の姿を把握する**

マンションの 将来ビジョンを考える

マンションの将来の見通しを考え
ビジョンを検討すると

区分所有者や居住者は、
マンションの将来像をもとに
自分たちの生活設計を考えることができる

マンション管理は 人生設計の問題でもある

**自分たちの財産を守り
幸せに生きるための基本**

**健康寿命を延ばすためにも
管理を考えたい**

これからのマンション管理に 必要なのは<全員参加>

**みんなが意見を出し
知恵を集めるために
専門家を活用する**

**専門家に任せるのではない
どんな優秀な専門家も
当事者に代わることはできない**

**専門家を活用して
視野を広げ・深く考える**

**マンションの現在と未来を決めるのは
区分所有者**

専門家には

**<決める>ための材料を
分かりやすい形で提供してもらおう**

おわり

ありがとうございました