明海大学
不動産学部

不動産の話題 [31]

学生と教員の見方

〈高経年団地型マンション③〉

管理の課題

自主管理、高齢化で難化

団地の状態から分かる住民の連携度合い

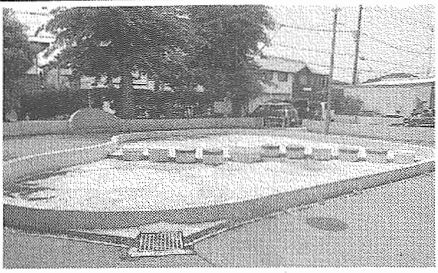
【学生のアピールポイント】
何か明確な目標を立て、熱中することが好きです。今はアルバイトで人を笑わせることに熱中しております。

【学生の見方&考え方】
（3年 竹本倫直）

先日、授業の一環で、首都圏郊外に所在する高経年団地型マンションを見学した。築年数は約50年、総戸数約600戸、5階建てでエレベーターはない。最寄り駅からは徒歩20分。近くにスーパーなどの商業施設はない。そのため、車やバイクがないと不便である。この団地の管理状況についてまとめる。

見学対象団地は、不在所有者が約130戸あり、内訳としては空室が約60戸、賃貸が約70戸と聞く。また、賃貸に入っている居住者は海外からの労働者が多いとのことであった。この団地は自主管理をしていて、管理業務を管理会社に委託していない。自主管理の良い点の一つとして、コミュニティを形成しやすいことがあげられるが、不在所有者の状況を踏まえると、自主管理であってもコミュニティの形成が難しそうだと感じた。

管理状況で良かった点は、緑地の整備が行き届いていることであった。この団地は緑が多い。緑地が多い場合、掃除や伐採などを怠ると環境の悪化が目立つようになる。しかし、手の行き届いていない場所はほとんど見当たらなかった。


利用頻度の低い子ども用の水遊び場

先のとおり、コミュニティの形成が難しそうだと感じたが、こうした管理状況を見ると、現状では住民同士の連携がしっかりできていると考えられる。

改善が必要なこともあった。この団地は子どもが少なく高齢者が多い。この状況を鑑みた場合、団地内の公園や遊具、あるいは外構周りを高齢者にあわせて整備する必要があると言える。

適切な管理が団地の活性化につながると考える。

【教員による展開】
（藤木亮介准教授）

昭和期に建てられた団地型マンションは、管理会社に頼らない自主管理になっている場合が多い。古くからいる団地住民に話を聞くと、自分たちの団地は自分たちで良くしていく、という強い思いがあったことがうかがえる。しかし、団地の高経年化と共に住民の高齢化も進む。住民の高齢化が進むと管理活動が弱体化し、自主管理の継続が困難になる。

日常的な管理活動やコミュニティ活動には体力が必要である。自主管理が継続できない理由の一つに、住民の体力的な衰えが挙げられるが、理由はこれだけではない。

新築当時は若い夫婦や子どもたちがたくさんいたはずである。そして当時の住民は、自分のためというよりパートナーや子どもたちのために、より良い住環境を作ろうとしたのではないだろうか。それが今、住民が高齢化し、誰かのためという意識が希薄になってしまったように感じる。つまり、自主管理の困難性は、モチベーションの衰えからきている部分も大きいと考える。

マンションの管理活動は、原則として自分が共有する財産を適切に管理するための活動である。しかし、誰かのために無償で行うボランティア的な要素もある。確かに体力的に対応できない高齢者は少なくない。その一方で、元気でアクティブな高齢者も多い。あとは「誰かのため」というモチベーションがあれば、再び管理活動が活性化するかもしれない。例えば、一世代を飛び越えた孫たちの関与を促してみてはどうだろうか。