

特集2

「2つの長寿命化」に向けて、 世代を超えた取り組みを



株式会社 T A L T O 都市企画
代表取締役 飯田 太郎
マンション管理士

1. 「2つの古い」は、本当にマンション生活・管理に障害か？

マンション管理や再生に関する法律の一括改正法が2025年5月に国会を通過。2026年4月に施行される予定です。マンションが本格的に登場してから60年以上経過し、都市生活者の居住の場の中心的存在として定着しています。ストックも710万戸を超えました。大都市だけでなく地方でも、マンション居住を志向する人が増えるうえ、資産としての魅力も大きいため、これからも増え続けることと思います。今回の法律の一括改正は、これから先の数十年

を想定して実施されました。

1962年の区分所有法制定以来、次々に発生する諸課題に、その都度対応するために制定・改正されてきた各法律を、一括改正し整合をとるために、法務省、国土交通省の担当者や有識者は多大な努力をされたと思います。特に、管理組合総会に出席をしない区分所有者を採決の母数から除いたこと、所在不明区分所有者等の代理人制度を新設したこと、建替え円滑化法を再生円滑化法に題名変更し、建替えを中心に考えられてきた再生手法の多様化を実現したことは、これからのマンションの生活と管理に新たな発展の可能性をもたらしたと思います。

【図表1】分譲マンションの歴史（年表）

時期・年代	社会・経済背景	政策・法制度	代表的マンション	管理・再生の動向
前史（～1950頃）	震災復興 戦災復興＝住宅不足公営団地	同潤会設立（1924） 住宅金融公庫（1950） 公営住宅法（1951）	軍艦島住宅（1916） 同潤会アパート 四谷コーポラス	職員住宅 同潤会アパート払下げるも管理組織の概念なし
第1期（1960年代） 黎明期	高度経済成長の始まる　都市住宅需要の急増	区分所有法（1962） 住宅建設計画法（1966）	四谷コーポラス／コープオーリンピア	管理組合制度が誕生、制度は未整備
第2期（1970年代） 普及・紛争期	都市集中と大量供給、生活環境問題の顕在化	各自治体が指導要綱制定	三田綱町パークマンション／嵐山ロイヤルハイツ	紛争多発・管理規約整備進む
第3期（1980年代） 制度整備期	バブル経済前夜、都市居住志向の高まり	新耐震基準（1981）／区分所有法改正・標準管理規約（1983）	サンシティ／広尾ガーデンヒルズ／リバーシティ21イースタワー	理事会制度確立・大規模修繕普及
第4期（1990年代） 成熟と転換期	阪神淡路大震災による防災意識の転換／バブル崩壊	被災マンション法（1995）／住宅マスタープラン（1996）	エルザタワー55／幕張ベイタウン	建替・再建支援制度整う耐震改修促進
第5期（2000年代） ストック重視と長寿命化への問題意識	成長から成熟へ、少子・高齢社会が顕在化	管理適正化法（2001）／建替え円滑化法（2002）／住生活基本法（2006）	六本木ヒルズR／東京タワーズ	マンション管理士／管理業者登録／長期修繕計画普及、維持重視型政策へ
第6期（2010年代） 経年劣化の進行・再生準備期	高齢化の進行	建替え円滑化法改正（2014）／管理適正化方針（2019）	武蔵小杉駅周辺のタワマン群／グラン千鳥ヶ淵	外部専門家関与拡大・再生型管理制度の整備進む
第7期（2020年代） 長寿命化も視野に政策再構築期	人口減少・超高齢化・気候災害・社会構造変化	マンション法一括改正（2022）／管理計画認定制度（2022）／標準管理規約改正（2023）	晴海フラッグ／ブリリア有明	管理不全対策・再生促進・「建物と人の2つの古い」から「2つの長寿命化」へ

（筆者作成）

これから先は各マンションの居住者・区分所有者をはじめ、関係する各事業者、マンション管理士等の専門家、地方自治体等が、法改正の主旨を受け継ぎ、円滑なマンション居住と管理運営、長寿命化と再生を実現するために努力することが必要です。

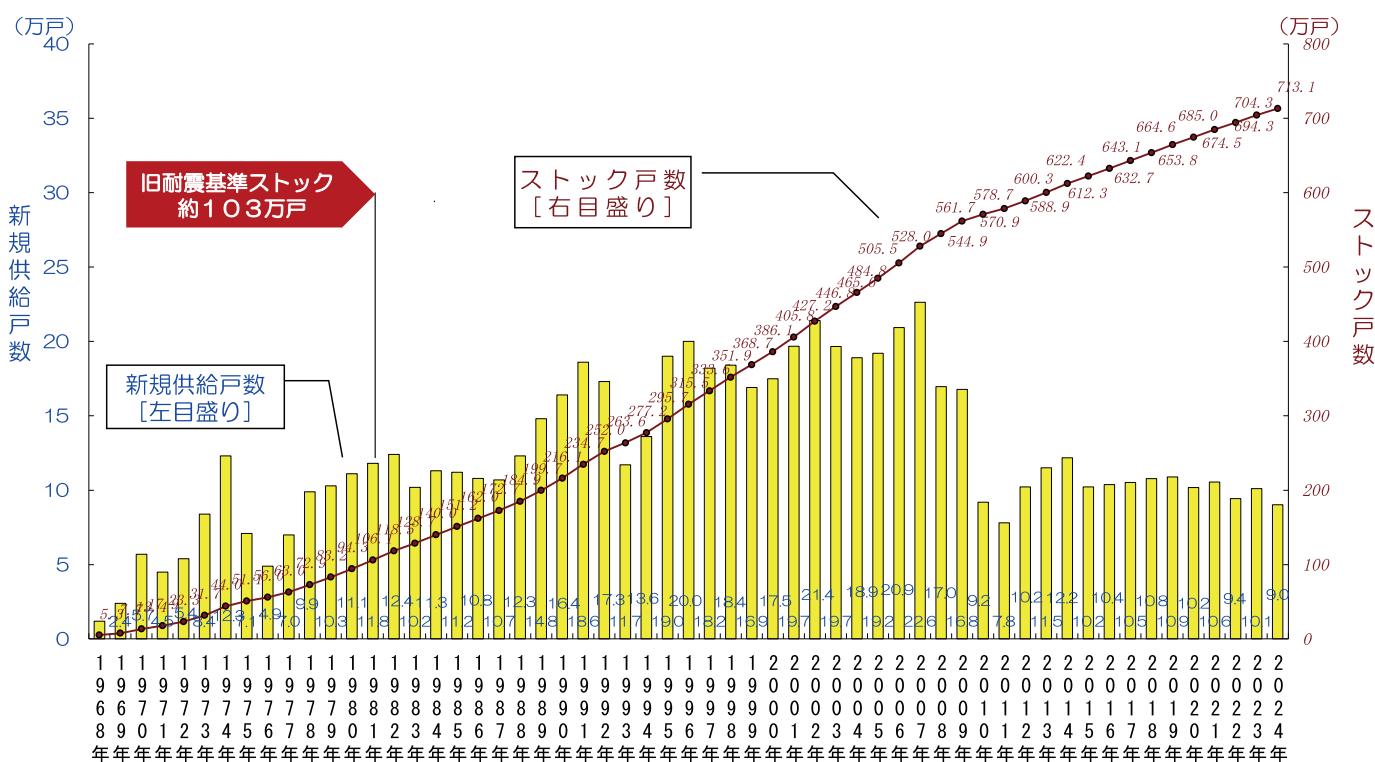
今、「マンションの居住者・区分所有者」と「円滑なマンション居住と管理運営、長寿命化と再生」と書きました。通常は「区分所有者」「管理組合」と書くところですが、マンションを購入する人は、居住の場としてのマンションを選び、購入するので、管理組合員になるために購入するのではないことを、改めて確認したいからです。これはマイカーを購入する目的が自動車を使用し、カーライフを楽しむためで、免許証を取得し交通法規を守って運転をすることが目的でないことと同じです。道路交通法等を守ったうえで、自動車を適切に使用しカーライフを楽しむことは、各人の問題で公が関与することではありません。

自動車とマンションが違うのは、カーライフを楽しむことは、あくまでも個人や家族の問題ですが、マンションライフを享受することは、同じマンショ

ンの居住者・区分所有者全員に関わる問題ということです。ある居住者・区分所有者がルールやマナーを守らずに生活をすれば、他の居住者・区分所有者に迷惑がかかるだけでなく、マンションの建物・設備を毀損する可能性があります。このためマンションの管理運営等については、区分所有法等の法制度や管理規約等で、私的領域にまで規律を設けることが必要になります。

こうした観察に説法とでもいうことを書くのは、マンションライフを享受する大前提である、居住者・区分所有者の自律性が次第に希薄になりつつあることを、危惧するからです。例えば、まだマンションがあまり普及していない1980年代半ばに、建築家で都市研究家の延藤安弘氏が、嵐山ロイヤルハイツ（京都市／164戸／1976年竣工）の住民とともに、自分たちのマンションのマナーブックを創り上げる過程を「とびらの外も私たちの住まい」（学芸出版社刊）として発表しました。このような住民主体の取り組みは現在ではあまり見られなくなっています。

また、管理実務を管理会社に委託せず、区分所有者たちが自ら担う「自主管理」に取り組むマンショ



ンも減っています。

その半面、理事長役を管理会社等に委ねる「管理業者管理者方式」を導入する管理組合が次第に増えています。また、今回の法改正が必要とされた背景の一つである「建物と区分所有者の2つの老い」という考え方に対する異論もほとんど聞こえてきません。

確かに築後50年を超えるマンションが年々増えています。今年、団塊の世代の人たち全員が75歳以上になる等、「高齢者」も増え続けています。しかし、築後50年を超えたマンションが増え、65歳あるいは75歳を超える人が増えることが、「2つの老い」として本当にマンションの管理運営等の障害になっているのでしょうか？ 本稿はこれについて考えることにします。

2. 法定耐用年数47年は、マンションの寿命とは無関係

まずマンションの老朽化について考えてみましょう。建物・設備の老朽化の根拠の一つとされているのはRC造建築物の「法定耐用年数47年」です。これは財務省が定める減価償却期間のことです。その時々の経済情勢等によって変わります。現在の<47年>となったのは1998年で、それまでは1989年に定められた<60年>でした。1998年当時の建設技術等が1989年よりも低下したわけではなく、バブル崩壊後の深刻な危機の中にあった日本経済を、減価償却期間を短縮することで投資を促進し、元気にしていくという政策的な判断によるものだったと思います。

現実のマンションストックの中には、築後47年をはるかに超えた建物が健在です。現存するRC造の中高層共同住宅で、最も古い時代に建設されたのは東京・文京区にある「求道学舎」だといわれています。1926年に建設された仏教系の学生寄宿舎を、2006年にリノベーションして定期借地権付のコーポラティブマンションとして再生しました。来年は建設後100年、リノベーション後20年を迎えます。

私が所属するTALO都市企画が事務所として賃借をしている清洲寮（東京・江東区）は1923年に発生した関東大震災の復興事業として建設された同潤会アパートを模して、地域の資産家が1933年に建てた4階建ての建物です。住戸内は古くからの居住者が

退去するときにリフォームをしていますが、外壁等の大規模修繕工事をして、建物全体の意匠は建設当時とほとんど変わっていません。現在のところ建替え計画はないようです。

清洲寮から500m程度の所に、同潤会アパートの代表作の一つである1927年建設の清洲通アパートがありました。建設当時「東洋一」と言われた同潤会アパートが、築後70年程度で解体されたのは、1945年の敗戦後に占領軍の指令で、居住者に払い下げられたことが大きな要因だと思います。1962年の区分所有法制定前のことでしたから、居住者の自治会は存在していたものの、管理組合に相当する仕組みがなかったため、共用部分のメンテナンスが行われず、結果として老朽化が進行しました。単独オーナー所有である清洲寮が着実にメンテナンスを実施してきたことと比較すると、共用部分の修繕工事など維持管理の重要性を改めて実感します。



【図表3】 清洲寮 写真

戦後、区分所有法制定前に建設された代表的なマンションである宮益坂アパート（1952年築、東京・渋谷区）や、四谷コープラス（1956年築、東京・新宿区）が建替えられたのは2018年です。60年以上利用されたことになります。区分所有法制定直後の1964年建設のコープオリンピア（東京・渋谷区）は現在、専有面積60m²程度の住戸が2億円程度で取引されています。

以上、築60年～100年程度のRC造共同住宅の事例を紹介しましたが、現在の「法定耐用年数47年」が技術的な根拠によるものではなく、政策的なものであることがお分かりいただけると思います。

3. 日本文化の伝統にも反する、築後40年、50年で建替え

2025年3月31日時点での建替えられたマンションは、震災復興を除くと323件（約26,000戸）です。2005年以降の20年間の建替え件数は143件で年平均7.15件に過ぎません。これをマンション政策の怠慢であるかのようにする見解もありますが、現場の実情を知らないからです。

30歳から40歳頃にマンションを購入した人の身になれば、35年かけて住宅ローンを返済してからまだ10年程度の時期に、「建替えをしましょう」と言われても賛成できるものではありません。筆者はかつて大手デベロッパー・管理会社に協力をして約20棟のマンションを対象に、建替えの可能性を検討したことがあります。また2008年には、築後40年程度経過した階段室型マンションの建替えに尽力した理事長と共に著で「マンション建替え物語」（鹿島出版会）を執筆したことがあります。建替えを必要とする事情がよほど揃わない限り、区分所有者間の合意形成はできません。5年ごとに実施されるマンション総合調査で、マンションを永住の場と考える人が60%を超えてるのは当然のことです。できることならばマンションを次の世代に譲り渡し、建替えも考えてほしいというのが大半の区分所有者の想いでしょう。

今回の法改正で「マンション建替え円滑化法」が「マンション再生円滑化法」に題名変更され、建替えに加え「建物更新」、「敷地建物売却」、「建物取壊し売却」が管理組合総会の特別決議で実施できるよ

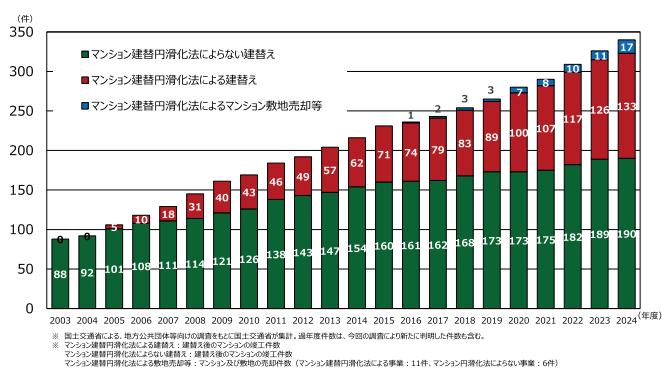
うになったことは大きな前進です。それでも今回のマンション関連法の一括改正は、国の住宅政策全体の流れに比べ物足りないものを感じます。

国の住宅政策は2006年に住生活基本法、2008年に長期優良住宅法が制定され、戦後の住宅政策をリードしてきた、住宅建築設計画法による住宅の量の確保を中心とする政策を抜本的に改め、「質」の向上を中心とするストック重視の政策に転じました。こうした動きをマンションの現場に伝える努力が十分とは言えないように思います。

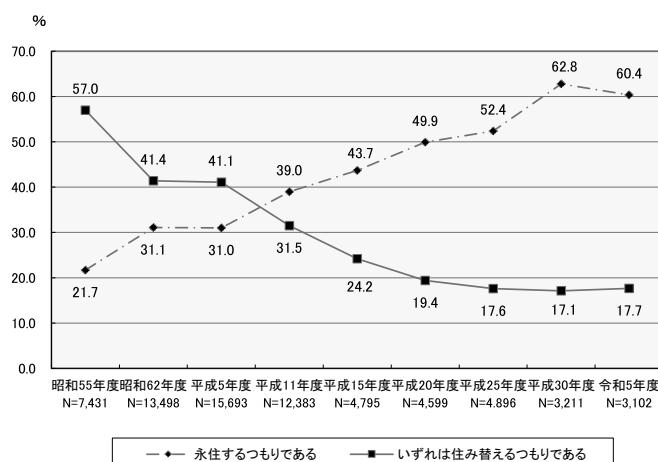
建築技術の面では長寿命化を無理なく実現する技術が蓄積されているはずですが、これをマンションの現場に生かすことが十分に行われていないのではないでしょうか。業務ビルや商業施設はともかく、国民の生活の基盤であり、資産の中心でもあるマンションを50年足らずで建替えることは、国民の利益に反するだけでなく、日本社会の伝統にも反しています。

日本の伝統的な住宅は言うまでもなく木造です。現在、木造住宅の税法上の法定耐用年数は33年（業務用は22年）とされていますが、かつては民家を200年～300年維持することは常識でした。岐阜県白川郷のように村民が協力して屋根をふき替えるなど、幾世代にもわたって家を守ることは各地で行われていました。寺社のなかには創建607年と伝えられる法隆寺五重塔をはじめ、築1,000年を超える木造の建物も珍しくありません。

明治以降もできるだけ良い住宅を作り、長く使うという伝統は維持されました。それが大きく変わったのは、80年前の空襲で多くの都市と住宅が焼



【図表4】マンション建替え等の実施状況



【図表5】現在の永住意識

き扱われたことでしょう。戦後、住宅が420万戸以上不足、物資がない中で大急ぎで供給せざるを得なかったことが、住宅建設計画法に受け継がれたのだと思います。対照的なのはヨーロッパ諸国で、戦争で瓦礫の山と化した街を、昔の姿に戻したところも少なくありません。

日本でも近年「マンションストック長寿命化モデル事業」、「マンション管理計画認定制度」、「マンション長寿命化促進税制」等が設けられましたが、これを区分所有者やマンション事業関係者の多くは、「マンションのコンセプトの大転換」として受け止めていません。今回の法改正に伴い改正されたマンション標準管理規約からも、残念ながらこうした迫力は伝わってきません。

マンションの「長寿命化」への取り組みが遅れた大きな原因の一つとして、デベロッパーが分譲時に購入者の負担増を懸念して、メンテナンスの重要性を強調するのを避けてきた傾向があります。これは、修繕積立金について多くの場合、将来の工事に必要な金額を、当初から均等に積み立てる「均等積立方式」ではなく、当初の積立額を抑え、段階的に引き上げる、「段階増額積立方式」を採用してきたことからも分かります。

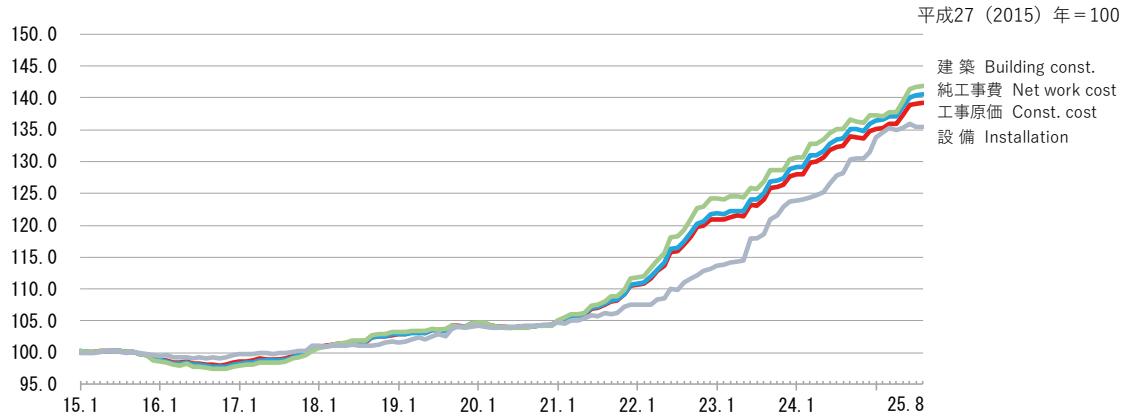
RC造のマンションといえども、修繕工事等を怠れば経年劣化が進むことは免れませんが、技術的にはマンションを100年程度維持することは、それほど難しいことではないはずです。居住者・区分所有者、管理会社等の事業者、マンション管理士等の専門家が、「長寿命化」に向けて協力することで、マンションが本来もつ長期間維持できる可能性を、現実のものとするべきです。

現在、「長寿命化」の前に立ちはだかる大きな問題は工事費の高騰で、この問題に対応することは容易なことではありません。人口減少による人手不足を含む構造的な要因にもよるものですから、基本的には技術革新によって克服しなければなりません。当面の対策としては、大規模修繕工事の実施時期や工事箇所を計画的に調整すること、そして資金計画の見直しをも検討せざるを得ません。全国に約11万あると推定される管理組合が、経年劣化が進む中でこの難問を克服して「長寿命化」を実現できれば、20世紀末のバブル崩壊による長期停滞から、なかなか回復することができない社会経済全体の活性化にも役立つはずです。

4. 人間の加齢と老化は同じではない

日本が直面する最大の問題は、少子高齢・人口減少が進むことです。8月20日に総務省統計局が公表した人口推計によれば、今年3月1日現在の人口数は日本人に限れば1億1,985万5千人で、前年同期に比べ93万7千人減、富山、青森、盛岡の県庁所在地3市を合わせた人口に相当します。外国人が35万4千人増えたことで、総人口の減少はやや緩和されています。65歳以上の人は3,620万人で総人口に占める割合は29.4%、75歳以上は2,118万人で17.2%です。

重要なことは「高齢者」と定義される65歳以上の人気が増えていても、大都市では高齢化をそれほど実感できないことです。日本は1970年に人口に占める65歳以上の割合が7%を超え「高齢化社会」になったといわれていますが、この年の「高齢者割合」は

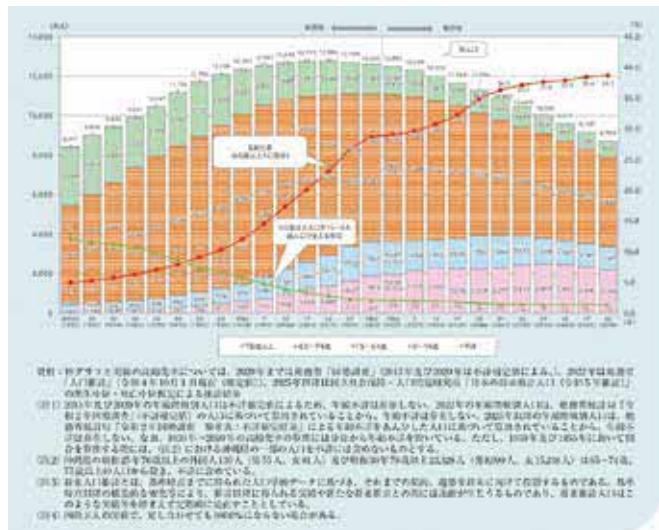


【図表6】建築物価 建築費指数 建築種類2 集合住宅(RC造)

秋田県が7.30%、東京都は7.01%でそれほど大きな違いはありません。それが2024年には秋田県39.5%、東京都は22.7%になりました。東京都も「高齢化」が進んでいますが、最も高齢化率が高い秋田県に比べれば緩やかです。

また、8月20日公表の総務省統計局のデータによれば、65歳以上の就業者は930万人で21年連続して増加、働く人の7人に1人が65歳以上です。大都市で「高齢社会」の進行があまり実感されないわけです。

しかしながら、危機は着実に進行しています。2070年には人口が現在の30%減少し約8,700万人になると予測され、65歳以上の人人が占める割合は40%近くに達すると見込まれています。



【図表7】高齢化の推移と将来推計（令和5年版高齢社会白書 所載 図1-1-2）

多くの人が都市部で暮らすようになる一方で、地方、特に農村や漁村、山村地域に所在する集落の多くが、場合によると市町村そのものが消滅する可能性があると言われています。

この結果として、都市住民にとって身近な重要な問題の一つは、気象災害の影響が大きくなることです。地球温暖化により台風や集中豪雨等が増えるうえに、山林の手入れが行われないため河川流域で水害が増え激甚化し、その影響は下流の都市に及びます。さらに南海トラフ巨大地震や首都直下地震が30年内にそれぞれ80%、70%の確率で発生するとされ、加えて宝永噴火(1707年)以来300年以上、静謐を保ってきた富士山が噴火する可能性もあります。これらも人口が集中する大都市圏を中心に甚大な被害を受けることになります。

自然災害の他にも主に高度経済成長期に整備された、各種の社会インフラの劣化が進み、国や地方自治体の大きな財政負担になると考えられます。実際に今年2月に八潮市(埼玉県)で起きた、老朽化した下水管が原因の道路陥没のように、人災ともいえる事故が増えています。

マンションも、建設時から数十年経過した建物が増えますから、適切な維持管理とメンテナンスが行われないと、さまざまな箇所で経年劣化が顕在化します。前記のように人口減少が人手不足という形で建設工事等の現場で具体化し、工事費の高騰で修繕工事を実施しにくい状況も起きています。

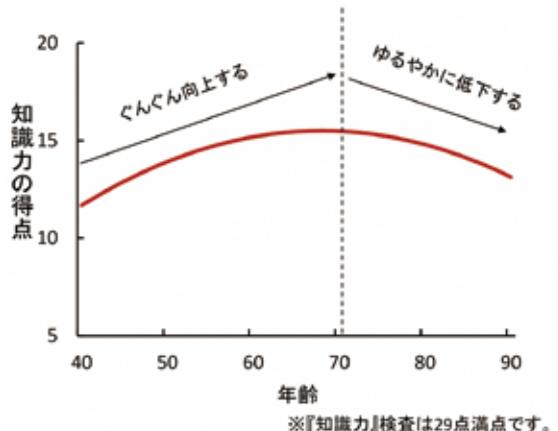
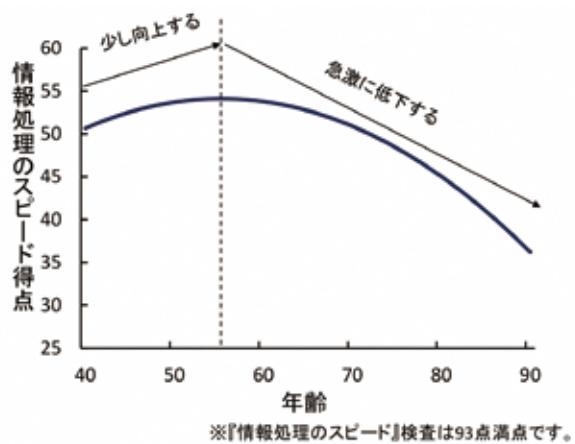
しかし、これらの「2つの古い」と言われる課題の多くは、決して手遅れというものではなく、対応次第で克服可能で、むしろピンチをチャンスに変えることができるはずです。生活社会資本ともいるべきマンションの老朽化を防ぎ長寿命化することは、各マンションの管理組合や居住者・区分所有者の取り組みによっては実現可能なテーマです。特に現役を退いた人も多い65歳以上の人々が、マンションの管理運営など、身近な問題に前向きに取り組むことは、建物・設備の劣化の進行を遅らせることができるだけでなく、自らの健康寿命を伸ばすうえでも効果があります。

加齢つまり歳をとることは同世代の人が全員平等に体験します。しかしこの状態は年齢を重ねるとともに個人差が大きくなることは、各種の調査研究等で証明されています。例えば、国立長寿医療研究センター*は「加齢にともなって成熟していく、知的能力とは?」という一般向けの解説で次のように示しています。

- ① 人の知的能力には、いくつかの種類があります。例えば記憶力にも、その場で電話番号を覚える「短期記憶」や、昔の出来事や経験についての「長期記憶」などの種類があります。
- ② この他にも知的能力の重要な要素として、どれくらい知識を持っているか、知識を蓄えることができるかという「知識力」、道筋を立てて物事の本質をとらえる「論理的抽象的思考力」、外から与えられた情報をすばやく処理する「情報処理のスピード」、物事に計画的に取り組む「実行機能」などがあります。

③さまざまな知的な能力が、加齢に伴いどのように変化するかを研究した結果、「情報処理のスピード」は、50歳中頃までは少し向上しますが、その後は急激に低下します。しかし「知識力」は、40歳から70歳を過ぎる頃まで向上し、その後、緩やかに低下しますが、90歳目前になっても、40歳より優れていることが分かりました。

※高齢者的心と体の自立を促進し、健康長寿社会の構築を目的とする国の研究機関



【図表8】加齢に伴って成熟している知的能力とは

また、2013年に日本老年学会と日本老年医学会が「高齢者の定義を再検討する合同ワーキンググループ」を設置、2017年に「日本人における高齢者の定義変更の提言」を発表しました。その中で、日本を含む多くの国が65歳以上を高齢者と定義していますが、医学的・生物学的に明確な根拠がないこと。日本の65歳以上の人たちの心身の健康に関する種々のデータを検討した結果、現在の「高齢者」は10~20年前と比較して加齢に伴う身体的機能変化が5~10年遅れ、「若返り」がみられることを明らかにしました。

従来、「高齢者」とされてきた65歳以上の人でも、特に65~74歳の「前期高齢者」は心身が健康で、従来と同じように元気に社会的な活動ができる人が多数を占めています。各種の意識調査でも65歳以上を高齢者とすることに否定的な意見が多数を占めるようになっています。



【図表9】「日本人における高齢者の定義変更の提言」

冒頭にも触れたように、2025年には、1947年から1949年にかけて生まれた団塊の世代が、全員75歳以上になります。団塊の世代は、高度経済成長期とバブル崩壊、その後の失われた30年といわれた時代を、様々な現場の第一線で体験した人たちです。その経験と身についた知恵は仕事をリタイアした後でも、地域社会やマンションで生かすことができます。

もちろん団塊の世代と一括りにしても、一人ひとりの元気さや老化の状態は大きな違いがあるはずです。既に故人になった人は別にしても、養護老人ホーム等で生活をする人もいれば、現役世代顔負けの元気さで社会的に活動をしている人もいます。団塊の世代は突出して人数が多いだけに、多くのマンションの居住者・区分所有者の中にもいるはずです。理事等の役員では負担が重いかもしれませんから、専門委員をお願いしたり、相談役といった制度を設けて、経験と知恵をマンション生活と管理運営に活用することを考えたいものです。

5. 「2つの長寿化」の実現に向けて

2024年9月に政府の高齢社会政策大綱が5年ぶり

に改正されました。大綱は高齢者の割合がこれまで以上に大きくなることを前提に、社会の持続可能性を確保するためのあらゆる備えをしていくことが急務だとしています。平均寿命が世界で最も高く、体力的な若返りも進み、意欲も高いことを踏まえれば、65歳以上の人を一律に捉えることは現実的ではないとしています。そして全ての世代の人々が「超高齢社会」を構成する一員として、今何をすべきかを考え、互いに支え合いながら冷静かつ真摯に取り組み、希望が持てる未来を切り拓いていく必要があるとしています。高齢社会政策大綱の考え方は、お互いの顔が見えるマンションで、もっとも活用できるものです。



【図表10】平均寿命と健康寿命の推移

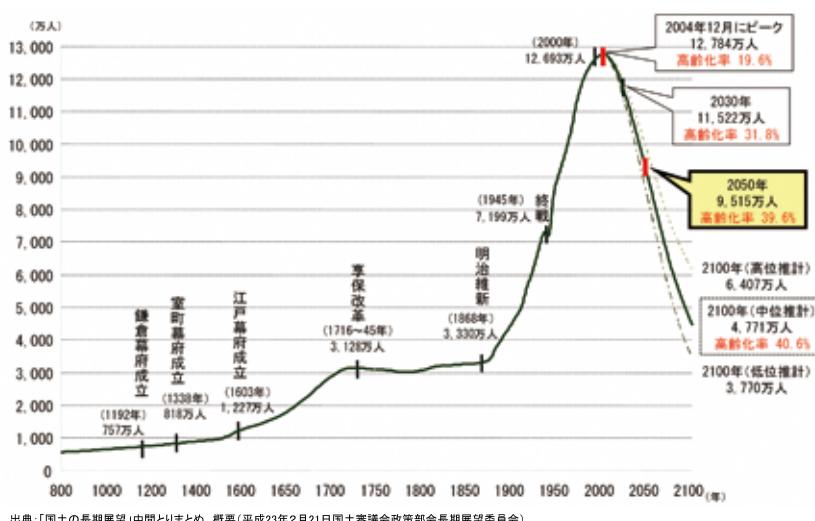
最後に視点を変えて総務省が作成した、日本の超長期的な人口の推移を見ることにします。鎌倉幕府成立時（1192年）の人口は757万人でした、江戸幕府成立時（1603年）でも1,227万人、明治維新時（1868年）

年）は3,300万人です。それ以降急速に増加しますが、それでも終戦時（1945年）は7,199万人です。戦後復興期から高度経済成長時代を経て2004年にピークの1億2,784万人に達し、以降急速に減少し2050年に9,615万人、さらに2100年には4,771万人になり、65歳以上の人口が40%を超えます。近年の出生率の著しい低下を見れば、人口の減少スピードはさらに加速するかもしれません。

もはや「高齢化」などとは次元の違う社会になっているわけです。これもマンションの未来を考えるうえで重要なヒントになります。

マンションは人口減少が進む時代、人々がお互いに協力をしながら生活をするための重要な社会的な仕組みです。立地する地域の社会条件が違い、居住者や区分所有者の属性も多様なマンションが、その諸条件にあった居住の場と維持管理の方法を創出することが、元気な地域社会をつくり、さらには日本を再生することになります。

各マンションでは、これから今回の法改正等に対応した管理規約改正等の実務を行うことになります。一括法改正等の検討を主導された齊藤広子・横浜市立大学教授は、「『建替えない決議』『100年もたせます決議』のような、そのマンションの将来を見る化し、区分所有者が目標を共有する形も求められる」（マンションタイムズ 2025年4月5日）としています。管理組合総会等での検討を形式的なものにしないで、「建物と人の2つの老い」の進行を防ぎ、「建物と人の2つの長寿化」実現への重要な機会にして頂きたいと思います。（完）



【図表11】我が国における人口の長期的な推移