

若年層回帰で成果も不安は後継者の不在

高経年の郊外型団地に見る格差の現実

一般社団法人千葉県マンション管理士会理事 片山次朗氏

11月7日にオンラインで四つの分科会のみ開催された日本マンション学会大阪大会。ここでは第3分科会から片山次朗・一般社団法人千葉県マンション管理士会理事の「高経年の郊外型団地に見る格差の現実―虎と狼のその後―」の要旨を紙上採録する。

〈構成・編集部〉

第3分科会のテーマ「リスクを訴えた視点に地人口構成の変化が」は、持続可能なマンション着目。築50年前後の3把握できるため、この3団地を選んだ。解の現状報告(松本恭平)から年齢構成を明らかに。2019年、少子高齢化の現状と将来リスクを推定した。◇ 東京から40km圏内の3団地の人口推移を検証。03年と18年の比較で、A団地の人口は643人減っている。世帯数は微増、世帯人数は減っている。単身者の割合がかなりあることが想定できる。B団地も同じような形だが、281人と人口の減り方は少ない。またC団地では高齢化が市全体の変動状況と大差がなく、高経年策で若い人を取り込むことに努力して成果を上げている。世帯数は2割増、子どもの割合も増えている。A団地は、1990年代から「80年団地」を目指して改修した結果、定住意識が高まり、高経年になってからも管理組合運営の中心となる人の平均寿命14歳以下の比率が少ないうち、若者が回帰する結果が出た。B団地は、先進的といわれた団地ほど、将来の目標を達成している。

40歳から30歳への人口推移等を検証

この2団地、設定に苦慮している。この環境こそが「前門の虎、後門の狼」問題の根源にある、と感

① 3団地の概要

	築年数	戸数	住戸の広さ
A団地	50年	約1,500	全戸50㎡弱
B団地	47年	約1,000	全戸50㎡弱
C団地	50年	約750	50㎡弱中心に一部70㎡ほどまで数タイプ

② A団地の人口・世帯数・世帯人数

年	2003	2013	2018
人口	3,214	2,647	2,571
世帯数	1,391	1,342	1,445
世帯人数	2.31	1.97	1.78

③ B団地の人口・世帯数・世帯人数

年	2003	2013	2018
人口	1,940	1,762	1,659
世帯数	849	884	878
世帯人数	2.29	1.99	1.89

④ C団地の人口・世帯数・世帯人数

年	2003	2013	2018
人口	1,424	1,287	1,275
世帯数	588	603	619
世帯人数	2.42	2.13	2.06

⑤ 3団地の年齢階層別人口比率

	14歳以下	15~64歳	65歳以上
A団地	5.1	46.8	48.1
B団地	9.4	49.6	41.0
C団地	10.3	60.5	29.2
市全体	12.3	62.1	25.6

片山氏は「前門の虎(少子化)と後門の狼(単身高齢)が、団地が一つの町を形成している。ほぼ団地人口は立地する市が公表しているデータの数値から推計した。B団地も同じような形だが、281人と人口の減り方は少ない。またC団地では高齢化が市全体の変動状況と大差がなく、高経年策で若い人を取り込むことに努力して成果を上げている。世帯数は2割増、子どもの割合も増えている。A団地は、1990年代から「80年団地」を目指して改修した結果、定住意識が高まり、高経年になってからも管理組合運営の中心となる人の平均寿命14歳以下の比率が少ないうち、若者が回帰する結果が出た。B団地は、先進的といわれた団地ほど、将来の目標を達成している。

JS WITH

自主管理マンション管理組合様向け「出納・会計サービス」

ジェイエス・ウィズ

出納・会計処理のお悩みをJSが解決いたします!

- 1 管理費等の収納
- 2 諸経費の支払
- 3 月次会計報告
- 4 督促状の送付

JSが高品質なサービスを低価格で代行します。

100戸を月額28,000円*で業務委託できます!

*税別、100戸超の価格はご相談下さい

JS 日本総合住生活株式会社

営業部 マンション会計センター 03-5577-3340

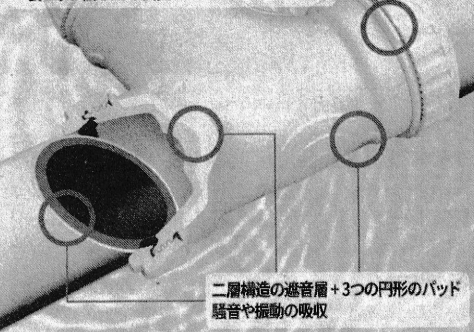
受付時間 9:00~17:25(土日祝日を除きます) 〒110-0064 東京都千代田区神田錦町1丁目9番地

JSはUR都市機構のグループ企業です

PPI 2040 消音管 & ワンタッチ継手

PPI PIPE SYSTEM

接着剤を使用しない袋ネットとパッキンを分離せずワンタッチ施工 袋ネット緩み止め装置



二層構造の消音層+3つの円形のパッド 騒音や振動の吸収

PPI消音管の特徴

- ① 接着剤を使用しない塩ビ排水管
- ② 居室内で接着剤の刺激臭なし
- ③ 施工後すぐに通水が可能
- ④ アイボリー色なので塗装が不要
- ⑤ 排水音は耐火二層管と同程度
- ⑥ VP管・鋼管などの接続が可能
- ⑦ パイプを差し込んで、袋ネットを締めれば完了のワンタッチ施工
- 詳しくは、WEBで!

2002年の国立がんセンター柏病院以来、南青山一丁目タワー、全国の東横インホテル等マンション、ホテル、病院など、新築・改修案件に約900件の施工実績がございます。

PPI 平和株式会社 〒134-0084 東京都江戸川区東葛西5-8-14 www.ppinet.co.jp

Tel: 03-6458-5401 Fax: 03-6458-5440 E-mail: sales@ppinet.co.jp

e投票

いいとうひょう

まだ紙でやってるの?

なら、煩わしい作業から一気に解放されます!

100万人の実績 TV-CM放映中

- 準備
- 投票
- 回収
- 集計



(特許第5320529号・特許第5709918号・特許第5892972号)

株式会社グラント

大阪本社 大阪市北区東天満1-11-9 WAKEビル10F / TEL: 06-6242-2555 東京支社 東京都渋谷区渋谷2-14-5 渋谷クリエ7F / 直通: 080-4243-3421