

必要とされる都心のワンルームマンション

本年4月23日に発表された国土交通省の「2013年・分譲マンション総合調査」(サンプル数4,896件)によれば、全国のマンションでは、オーナー居住者の5割を60歳以上が占め、5年前より10.7%増加しました。さらに、そのうち6割近くが現在のマンションに永住を希望しています。

ところで、「東京23区のワンルームマンション建築規制とその認識」(PDF別表)をご覧くださいと分かりますが、『除外とする特例』と『配慮義務』に多く見られる言葉が「高齢者」です。

国立社会保障・人口問題研究所の調査によれば、首都圏における65歳以上の単身世帯数は、各都県で約3~5万世帯ずつ5年間で増加し、特に東京都はうなぎのぼりに増え、19年後には100万世帯を突破すると予想されます。

同じPDF別表を見ていただくと、各区が条例・要綱などで定める、一室あたり最低専有面積は20~30㎡です。

一方、法的規制はありませんが「ワンルーム」として各区が想定する広さがおよそ30~40㎡となっています。各区はおそらく「ワンルームには単身世帯が居住する」という認識を持っているでしょうから、これは単身者の生活環境をより改善すべく設けられた努力目標といえます。

節約を維持できる生活・最寄り駅までの近さ・身近にあるスーパーなどの生活利便施設・充実した福祉サービス・独りでも管理しやすい住宅。

これらを兼ね備える住宅こそ、近未来必要とされる都心のワンルームマンションなのです。

「マンション居住者の高齢化」と「変化するワンルーム」。このふたつは密接に交差していると考えられます。

東京23区は、そこに居住するであろう世帯層の増加を見越し、ワンルームの最低面積とその認識基準を拡大しているのだと考えられます。特に中野区は「区長が認める高齢者に配慮した住宅」(即ちバリアフリー)であれば、建築規制を全て適用外にしています。

現在は配慮義務が多いのですが、刻々と進む高齢化を前に、他区も中野区のような特例措置に転じるかもしれません。高齢者向けローンや公的補助なども改善していく可能性があります。

かつて、若者向け住宅であったワンルームは、高齢者向け住宅として発展していくことでしょう。

