

高齢化が管理組合に与える影響とその対応

マンションコミュニティ研究会 中西博

いろいろなデータから高齢化の現状を調べ、そこから見えてくる将来を予測したうえで、高齢化が進むと何が問題か、高齢化が管理組合の運営に与える影響等を述べ、それぞれの課題についてその対応策を考えます。特に、役員のなり手不足は、国の検討会でも採り上げられ、まだ結論が出るに至っていませんが、中間報告を致します。

1. 高齢化の現状と予測

2. 高齢化が進むと何が問題か

- ① 経済力の低下、② 実行能力の低下、③ 生活能力の低下：

3. 高齢化が管理組合の運営に与える影響

(1) 管理組合に対する高齢者としての要求

- ① バリアフリー、② 専有部分の維持（電球交換・日常修繕・大型家具の移動等）等

(2) 管理組合が高齢者に留意する点

- ① 孤立死対応、② 災害時の対応、③ 滞納の懸念、④ 自宅不在の頻繁化 等

(3) 理事会の運営参加への懸念

- ① 役員選任、役員活動が困難、② 世代間格差の懸念 等

4. 役員のなり手不足

(1) 役員の資格要件拡大

(2) 一部管理の委託

(3) 第三者管理者方式

5. 管理費等滞納問題

6. ペットに関する問題

7. 世代間の意識格差の懸念