

## 1. マンションの今後の方向性を決めることが求められる

高経年マンションでは、

マンションの建築年、性能（アスベストの使用状況、耐震性能、バリアフリー性能、断熱性能等）

マンションの規模、敷地のゆとり、立地条件

専有部分の広さ、バリエーション、

区分所有者の居住状況、年齢構成 等

総合的に判断して、マンションの将来の方向性を決める必要が生じる。

**（例1）**敷地に余裕がある大団地で、永住志向の高齢者が多い。

耐震改修、バリアフリー改修工事も実施。積極的にグレードアップ工事を実施し、マンションの価値を高める。

マンション内に高齢者用の施設をつくり、定年退職後の元気な「高齢者」によるコミュニティ活動（コミュニティビジネスに可能性も）を支援し、高齢者にとって住みやすい安心なマンションを目指す。

**（例2）**小規模マンションで賃貸化が進み、滞納も多く、数少ない高齢居住者では管理が難しい。

専門家に管理を委託し、マンションの寿命を決めて、最小限の改修工事でマンションの居住性を維持する。専門家に管理費等の滞納や賃借人に規約違反がないよう管理をしてもらう。

高齢者は、元気なうちに近くの高齢者住宅、バリアフリー住宅に移るよう準備をする。

総合的な判断ができ、管理組合内の合意形成に尽力できるような専門家が求められる。