



マンション通信

第84号

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区建築指導課耐震化促進係）

マンション管理組合の認知症対応

マンション管理士 中村博幸

マンション内に認知症の人が出たら…管理組合の理事が認知症になったら…これらはまさに皆さんが直面している問題又は、今後対応が必要となる問題かと思います。

認知症とは

先ずは認知症についてです。「いったん正常に発達した知的機能が、脳の器質的障害によって持続的に低下し、日常生活や社会生活に支障を生じている状態（およそ6か月以上継続）」とのこと。その有病率は65歳～70歳で約3%、5歳毎にほぼ倍増し、95歳以上では約8割が認知症になると言われています。特別な疾患ではなく、高齢期には起こり得るものなのです。認知症の種類、発生率、特徴などは下表のとおりです。

一部の認知機能が低下しても、一方で経験や学習で獲得されてきた知識などは、年齢を重ねても比較的維持される傾向にあります。高齢者が多様な可能性を持っている点も同時に理解しておくことが必要で、高齢者と接するときには、正常か認知症かにとらわれすぎないようにすることが大切です。

もし認知機能の低下が明確な場合には、その方への対応として次のようなことを心掛けましょう。

- ・ 後ろから声をかけない
- ・ 相手の目線に合わせて優しい口調で
- ・ 穏やかにはっきりとした話し方で
- ・ 余裕をもって接する
- ・ 相手の言葉に耳を傾けてゆっくり対応
- ・ 自尊心を傷つけない

大分類	種類	発生率	特徴
脳変性型	アルツハイマー型認知症	約 50%	初期の段階で中核症状が出現しやすい 中核症状：①記憶障害、②見当識障害、③失語・失行・失認、④理解・判断力の低下、⑤実行機能障害
	レビー小体型認知症	約 20%	幻視、錯視など、パーキンソン症状
	前頭側頭型認知症	—	感情面の鈍化（怒りっぽい、脱抑制）、ワンパターンな行動（常同行動）
脳血管型	脳血管性認知症	約 15%	「まだら認知症」、感情失禁（感情のコントロールが難しい）

～CONTENTS～

マンション管理組合の認知症対応・・・・・・・・・・・・・・・・	1～5
こんなマンションは嫌だ（外観編）座談会・・・・・・・・	6～7
窓やベランダから子どもの転落事故にご注意ください！	7
江戸川区からのお知らせ・・・・・・・・・・・・・・・・	8

マンションで起こり得る問題と管理組合の対応

マンションで起こりえる認知症居住者による問題として、次のようなことが挙げられます。

(1) 管理組合の運営上の支障

- ・意思決定（議決権の非行使、不理解からの反対による議案不成立）
- ・管理費などの滞納

(2) 日常トラブルの頻発、防災面での懸念（漏水、失火など）

- ・自宅、フロアが分からなくなり、別住戸へ入ろうとする
- ・オートロック操作方法が分からなくなりマンションに入れない
- ・在宅なのに郵便受けのものを放置する
- ・ゴミ出しの曜日や場所を間違える
- ・夜間に大声を出す
- ・誰かが家に入ってきた、物を盗られたと騒ぐ
- ・エレベーターの中や開放廊下で粗相をする
- ・漏水事故や、ガスの消し忘れによる火災

(3) 財産管理上の問題（独居の場合）

- ・本人死亡後の相続人対応

このような事態が発生した場合、管理組合はどのように対応すればよいのでしょうか。

標準管理規約第67条には、

「対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は理事会の決議を経てその区分所有者に対し、その是正等のため必要な勧告または指示若しくは警告を行うことができる。」

とあります。しかし、認知症を発症している居住者にこうした規定を適用することは適切ではありません。

一方で標準管理規約第32条には、

「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上」

とあります。この点から、以下のような役割が考えられます。

- ・行政との高齢者情報の共有/連携（福祉担当理事等の設置）
- ・管理会社との高齢者支援に関する協議/協定
- ・町内会等地域社会との連携

- ・高齢者コミュニティの形成（声かけ等による見守りや、くすのきクラブ等）
- ・認知症居住者等への理解と支援

ただ、実際に多くの管理組合では、認知症居住者への対応に係る手法や情報を持ち合わせておらず、組織的に対応できる管理組合は少ないと思います。対応策として以下が挙げられます。

(1) 管理組合内で、認知症対応マニュアルを作成、運用する

(2) 要支援者名簿を作成・更新（個人情報保護法に沿った取り扱い）

(3) 理事の中から福祉担当理事を選任して、以下の活動を推進

- ・認知症対応やコミュニティ形成に関する情報収集
- ・認知症対応に関する講座や住民アンケート等により組合員や居住者のニーズを把握
⇒結果を理事会で情報共有することで管理組合や役員の役割を明確化

福祉担当理事の役割として、認知症サポーター養成講座（※1）の受講、認知症対応マニュアルの作成、地域包括センターとの連携などが挙げられます。負担の大きい役割となりますので、1名だけと決めず、理事会において協力して対応していくとよいでしょう。

【参考】＜認知症対応マニュアルの目次例＞

- 1 認知症に関する基礎知識
- 2 認知症の人が発生した際の連携先
（行政、その他専門サービス等）
- 3 管理組合の対応体制・役割分担
- 4 各種名簿の作成と更新（個人情報の取得と管理）
- 5 認知症の人への対応を想定した居住ルールの改定（細則等）
- 6 管理会社との連携
- 7 認知症の人への対応を踏まえた長期修繕計画の作成
- 8 認知症が進行した場合の法的対応等（後見制度等）

（※1）認知症サポーター養成講座に関しては、各熟年相談室又は、介護保険課事業者調整係（03-5662-0032）へお問い合わせください。

認知症役員に対する本人や家族の理解と組合としての対応

役員が認知症になった場合、理事会運営が停滞します。また、仮に理事長が認知症になり、理事会が関与しない状況で何らかの契約がなされてしまった場合、認知症を理由にその権限に制限を加えても、善意の第三者には対抗できず、その契約は有効となってしまいます。対応としては次の事項が挙げられます。

- ・本人や親族に退任を促す
- ・理事会で改めて理事長の選解任を行う

- ・総会での役員選任時に、補欠役員も選任できるように管理規約を見直す

役員資格を組合員に限定している場合、このような状況になると役員の担い手不足が深刻化しますので、規約において、組合員に加え、その家族も役員とされるようにしておくことが有効です。

使用細則におけるソフト面での見直し

ここでは認知症の居住者に配慮した各種使用細則の制定・見直し例を紹介します。参考にしてみてください。

使用細則	課題	見直し提案
駐車場使用細則	デイスサービスの送迎車が道に止めづらいことがある 一般道路上での車の乗降に危険がある（特に車いすの場合）	デイスサービスやタクシーなどの認知症居住者のための送迎車が一時的に駐車場を利用できるようにする
オートロック運用細則	デイスサービスの職員などが認知症居住者を訪問できない	身分証の提示などにより管理員がオートロックを開錠できるようにする
メールボックス運用細則	認知症居住者のメールボックスが郵便物・チラシで溢れていても、本人への注意喚起以外の対応ができない	管理員等による開錠を可能にし、郵便物の一時保管や直接手渡しができるようにする
防犯カメラ運用細則	安全の観点から徘徊等のおそれのある認知症居住者の行動を捕捉することが必要	徘徊のおそれのある認知症居住者の住戸や動線を考慮して防犯カメラを設置する 防犯カメラの記録の閲覧方法について検討する

マンションでできるハード面での認知症対策

認知症居住者を含む高齢者を念頭に置いたバリアフリー等の対策は、長期修繕計画において「性能向上工事項目」とされ、多くのマンションでは見込まれていないことが多いようです。管理組合として、そうした課題や対応方法があることを認識し将来に向けた検討をしておくことが重要です。バリアフリー対策の一例として以下が挙げられます。

- ①段差の解消
- ②手摺・スロープ・転落防止柵の設置
- ③床の防滑
- ④照明の照度アップ
- ⑤出入り口扉の自動化

- ⑥自動ドア等の閉時間の延長

- ⑦エレベーターの設置 など

管理会社との連携

一般的に管理会社と管理組合が締結する管理委託契約には、認知症対応などは含まれていません。今後、管理組合として以下のようなことについて、管理会社と話し合ってみてはいかがでしょうか。

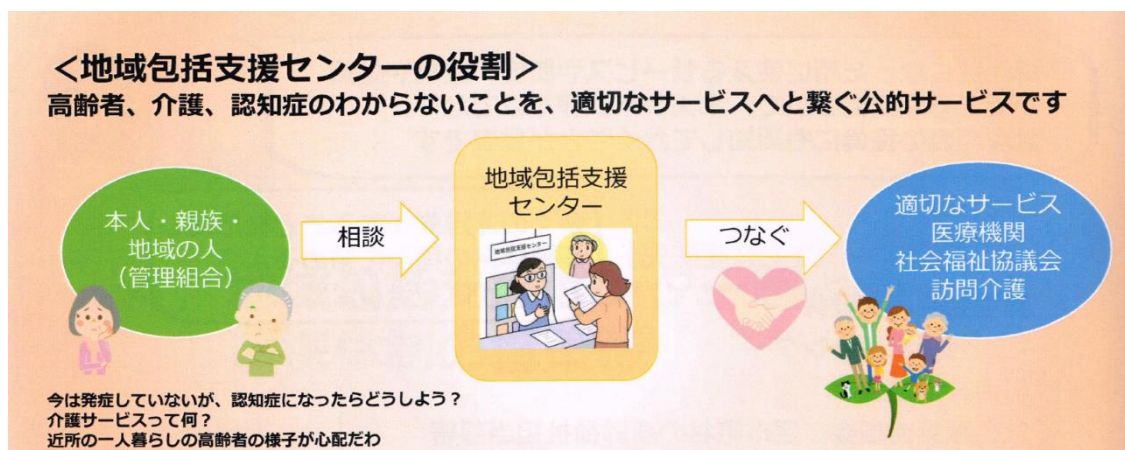
- ・居住者の見守り
- ・認知症試験に関する行政情報の提供
- ・生活支援サービスを提供する民間事業者との連携
- ・バリアフリー等の改修提案

また、認知症の方に限定されず、住民個人への手助けは通常契約の範囲外となっています。例えば階段の昇降など、ちょっとした手助けがあれば解決できる問題であっても、手伝っているときに転倒事故が起きた場合、責任を問われるリスクを抱えた状態では、管理員が困っている住民に関わらなくなってしまふことが懸念されます。個人情報上の緊急時の伝達なども、後からクレームが出る可能性があり同様です。これらについても管理会社と協調が必要なところではあります。

熟年相談室(地域包括支援センター)との連携

熟年相談室(地域包括支援センター)は、江戸川区の中の各地域に設置された福祉増進を支援する施設です。高齢者に関する総合相談支援を行っており、虐待対応や虐待予防の役割も担っています。

ご本人や親族、または管理組合などの相談を、地域の適切な機関に繋いでくれる公的なサービスです。どのように対応したらよいのかと思ったら、まずは相談してみてください。



出典：東京都

また、熟年相談室(地域包括支援センター)以外にも下記のような機関と連携しておきましょう。

関連機関	主な対応
社会福祉協議会・市区町村	親族がいない場合などの市区町村による成年後見制度申立など
民生委員	認知症をはじめとした高齢者対応などについても相談可能
警察・消防	徘徊のおそれがある認知症居住者について情報を共有しておくことも重要 事前に本人等から同意を得て、避難行動要支援者名簿を提供
介護サービス事業所、医療・看護サービス事業所	介護サービス訪問時の一時的な駐車やオートロックの開錠等について、事前に連携

「自分でできる認知症の気づきチェックリスト」

認知症の予防は生活習慣病(高血圧症、脂質異常症、糖尿病、心臓病など)の予防と共通することが多いと言われています。心と体の健康を維持するために、良い生活習慣を身につけるよう心がけましょう。

食生活に気をつける	塩分を控えめに、お酒はほどほどにし、魚や野菜を多く摂るなど、バランスのよい食事を心がける
適度な運動をする	ウォーキングや体操などの運動を継続的にやる
生活を楽しむ	読書や趣味に取り組んだり、さまざまな活動を通して生活を楽しむ
人と積極的に交流する	各種の地域活動やマンションの活動に積極的に参加する
十分な栄養と睡眠をとる	脳が疲れていたり、低栄養状態になっていたりすると、脳は十分に機能することができないため、十分な栄養と睡眠を取る

「ひょっとして認知症かな？」と気になり始めたら「自分でできる認知症の気づきチェックリスト」をしてみましょう。ご家族や身近な方がチェックすることもできます。

自分でできる 認知症の気づきチェックリスト		最もあてはまるところに○をつけてください。			
チェック①  財布や鍵など、物を置いた場所がわからなくなることがありますか	まったくない 1点	ときどきある 2点	頻繁にある 3点	いつもそうだ 4点	
チェック②  5分前に聞いた話を思い出せないことがありますか	まったくない 1点	ときどきある 2点	頻繁にある 3点	いつもそうだ 4点	
チェック③  周りの人から「いつも同じ事を聞く」などのもの忘れがあるとされますか	まったくない 1点	ときどきある 2点	頻繁にある 3点	いつもそうだ 4点	
チェック④  今日が何月何日かわからないときがありますか	まったくない 1点	ときどきある 2点	頻繁にある 3点	いつもそうだ 4点	
チェック⑤  言おうとしている言葉が、すぐに出てこないことがありますか	まったくない 1点	ときどきある 2点	頻繁にある 3点	いつもそうだ 4点	
チェック⑥  貯金の出し入れや、家賃や公共料金の支払いは一人でできますか	問題なくできる 1点	だいたいできる 2点	あまりできない 3点	できない 4点	
チェック⑦  一人で買い物に行けますか	問題なくできる 1点	だいたいできる 2点	あまりできない 3点	できない 4点	
チェック⑧  バスや電車、自家用車などを使って一人で外出できますか	問題なくできる 1点	だいたいできる 2点	あまりできない 3点	できない 4点	
チェック⑨  自分で掃除機やほうきを使って掃除ができますか	問題なくできる 1点	だいたいできる 2点	あまりできない 3点	できない 4点	
チェック⑩  電話番号を調べて、電話をかけることができますか	問題なくできる 1点	だいたいできる 2点	あまりできない 3点	できない 4点	

出典：東京都

チェックしたら、①から⑩の合計を計算。20点以上の場合、認知機能や社会生活に支障が出ている可能性があります。お近くの医療機関や相談機関に相談してみましょう。

※このチェックリストの結果はあくまでもおおよその目安で医学的診断に代わるものではありません。認知症の診断には医療機関での受診が必要です。

最後に

高齢化やそれに伴う認知機能の低下は避けられない問題です。それは個人、家族において勿論ですが、マンション管理組合においても同様です。本紙のような内容を管理組合にて話し合う機会を設け、きたるべき将来に備えていきましょう。

東京都や江戸川区では以下のようなページが用意されています。認知症対応の参考にしてみてください。

東京都「とうきょう認知症ナビ」

江戸川区「認知症に関する情報」

https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/zaishien/ninchishou_navi/

<https://www.city.edogawa.tokyo.jp/e040/kenko/fukushikaigo/jukunen/konko/ninchishou.html>



各種ビジネス誌では年に1回程度マンションに関する特集記事が掲載されます。人気マンションの条件などの記事を目にします。3大要素は、新築(築浅)、駅近、安価ですが、価格に関しては高騰傾向が続いており、安価なものはこのご時勢、ほぼありません。では、嫌われる条件はと言えば、この逆で、築年数が経っている(経年長)、駅から遠い(駅遠)、などが上げられます。

この点に関しては管理組合としては手の打ちようがありません。

本紙は、今まさに居住され管理組合を運営されている理事さん向けの発行物です。その意味で経年長、駅遠などではなく、マンションそのものを見て、これから購入される方が、こんなマンションは嫌だ、と思う点で、管理組合運営で避けられる点を挙げてみます。今回は外観にフォーカスします。

築40年近い某マンションの某室がフルリフォームされ売り出されました。ネットで見る広告内容、そこでの写真がよく、知人が居室の内覧会に行ったのですが、外観とエントランス、エレベーター乗り場まで見て、その居室に辿りつかずに、帰って来たそうです。いくら居室がフルリフォームされて綺麗になっていたとしても、そこに着くまでの共用部分の荒れ具合が酷ければ、居室を見るまでもない、住まない、買わないという判断だったそうです。

購入を考えて見学に来られる方(購入候補者)に良い印象を持ってもらう必要がありますが、見た目の印象に支障があると、何か良くない事情があると想像されてしまいます。

このようなことがないか、一度管理組合の皆さんで点検してみてください。

目視状況	想定される事情
外壁塗装が汚れている、タイルが剥がれている	・大規模修繕工事が予定通りにされていない ・修繕積立金が足りていない
鉄部のサビが放置されている	・通常修繕がされていない、管理費内修繕費が足りていない
エントランスが汚れている、異臭がする	・管理員、清掃員がきちんと清掃していない ・管理会社がきちんと指導していない ・管理組合がそれをチェックして、清掃をするよう指示していない
駐輪場が整理されていない 	・居住者がルールを守っていない ・管理員が整理をしていない 
廊下などの共用部に自転車などの私物が置かれている	・居住者がルールを守っていない、ルール化されていない ・廊下が避難路として機能していない
玄関扉が開放されて通行の妨げになっている、音が大きく漏れている	・居住者がルールを守っていない、他の居住者も見えて見ぬフリをしている
騒がしい、タバコの吸い殻が落ちている	・迷惑な住民がいる、注意する居住者がいない

売り出し住戸の内覧の際には、仲介業者や購入候補者を含め関係者に対し、管理組合、居住者で気持ちよく対応することをお勧めします。当然のことをわざわざ記載するのは、オープンハウス時の立て看板に制限を付けたり、外部者の入館に制限を付けたりするマンションが見られるためです。セキュリティの点からある程度仕方ないですが、それが購入候補者への不快感、躊躇になったりするからです。

売主としては出来れば即売が良いですし、即売されず、売り出し期間が長いと、売れないのは何か良く

ない事情があるなど、印象はよくありません。

実際の購入者は、そのマンションの区分所有者が親族や知り合いに推薦したり、ご近所の方がいつも見ているマンションに空きが出たということで、見学に来たりすることが多いです。その際に良い印象を持って貰えるよう、マンション全体で取り組みたいですね。

今回は、外観から分かる点について、編集委員会メンバーで議論してみました。今後も別視点からも考えていきます。



窓やベランダから子どもの転落事故にご注意ください！

網戸に補助錠を付ける、ベランダに台になる物を置かないなどの対策を

子どもが住居などの窓やベランダから転落して亡くなる事故が多く発生しています。厚生労働省「人口動態調査」、東京消防庁「救急搬送データ」及び医療機関ネットワーク事業の事故情報を消費者庁で分析したところ、

- ・窓を開けたり、ベランダに出る機会が増えたりする夏頃から転落事故が増加
- ・子供の中でも3歳から4歳の転落事故が最も多い
- ・2階からの転落でも入院が必要な中等症と診断されている事例が多い
- ・窓が開いた部屋で子どもだけで遊んでいて発生する事例が多い

ということが分かりましたので、注意が必要です。

転落する事故を防止するためのポイント

窓やベランダ周辺環境づくり

- 1.窓やベランダの手すり付近に足場になるようなものを置かない、特にエアコンの室外機の置き場所を工夫する
- 2.窓、網戸、ベランダの手すり等に劣化がないか定期的に点検する
- 3.窓や網戸に子どもの届かない位置に補助錠を付ける

子どもの見守り・子どもの教育

- 1.子供だけを家に残して外出しない
- 2.窓を開けた部屋やベランダでは子どもだけで遊ばせない
- 3.窓枠や出窓に座って遊んだり、窓や網戸に寄りかかったりさせない

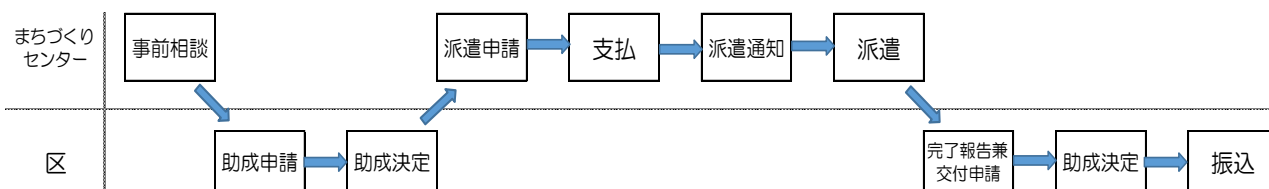
子どもから一瞬たりとも目を離さないことはできず限界があります。子どもの見守りと合わせて転落事故が起こらない環境づくりを行いましょう！



マンションアドバイザー制度利用助成のご案内

区内の分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え又は改修を支援するため、（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料の一部を助成します。助成額は、派遣料の3分の2（千円未満切り捨て）です。**必ず、派遣の申込前に区に助成申請してください。**詳細は下記までお問い合わせください。

<制度の流れ>



【助成制度についての問合せ・助成の申し込み先】

都市開発部建築指導課耐震化促進係 電話 5662-6389

【管理、建替え・改修アドバイザー制度（実施内容）に関する問い合わせ、申し込み先】

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課 電話 5989-1453

マンション管理士による無料相談会



相談日時：毎月第4土曜日 13時～16時（受付は15時まで）

相談場所：グリーンパレス2F 相談室（グリーンパレスへの問い合わせはご遠慮ください。）

定 員：3組（予約優先・当日受付可）※3営業日前までにご予約ください。

江戸川区内マンション交流支援専門家派遣制度

複数の管理組合が合同で実施する勉強会・交流会に講師として専門家を招く場合、区が講師謝礼をお支払いします。限度額は、講師一人一回につき3万円（役職・資格などにより異なります）です。代表者を決めて、開催日の3週間前までに申請してください。詳細はお問い合わせください。

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

耐震化促進係 TEL 5662-6389
FAX 5662-1118

江戸川区ホームページより検索できます

マンション通信

検索

【編集委員】 志賀直哉（東葛西） 杉山一久（春江町） 中村博幸（中葛西）
増淵裕史（西葛西） 眞船常雄（西葛西） （五十音）順