

コミ研勉強会（2016.3.24）

住みなれた地域で暮らし続けられる 助け合いの仕組みづくり

～管理組合主体による高齢者支援の仕組みづくり～

サンライトパストラル六番街 管理組合

高齢者支援委員会 委員長

中西 博

1. 高齢者支援委員会の位置付けと地域とのかかわり

1.1 当マンションの概況

所在地：千葉県松戸市新松戸（駅から徒歩7～8分）

規模等：築35年、4棟、8～11階、296戸

平均年齢：全住民 53.3歳、世帯主 65.7歳

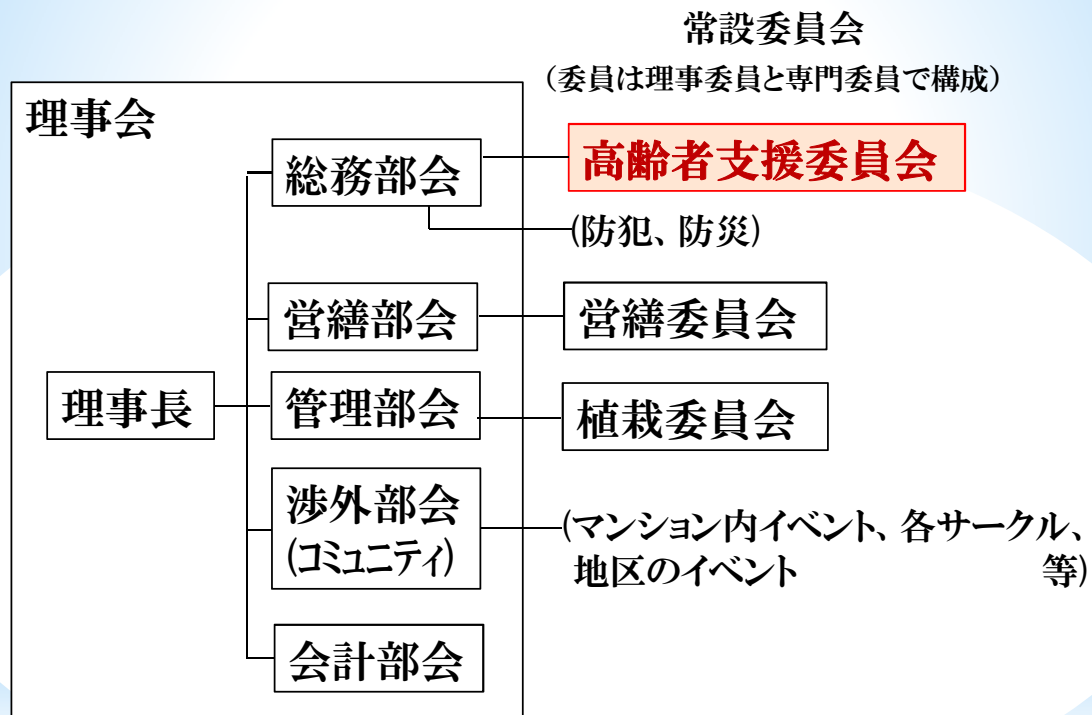
コミュニティセンター：集会室とは別に、

管理員を住み込みから通勤に変え、

住戸を改修、コミュニティセンター化



1.2 高齢者支援委員会の位置付け



自治会はなく、コミュニティ活動も管理組合の業務としている。

3

1.3 行政及び地域とのかかわり

新松戸地区の特長：

人口：3万6千人、戸数：1万4千戸、分譲マンション化率：58%

(1975年頃より宅地開発)

行政： 市政協力員、児童民生委員、防災リーダー、国勢調査員等の推薦依頼や掲示・配布物は理事長宛に来る。

地区： 大型マンション(概ね150戸以上)の管理組合は、町内会と同等の位置付けで、町会連合会を構成している。

新松戸地区高齢者支援連絡会：

(新松戸地区社会福祉協議会、地域包括支援センターの管轄地域)
12町内会、16大型マンション、介護福祉団体、医師会、民生委員、ボランティア団体、関係機関等で構成

4

1.4 コミュニティの取扱いに関する行政の動向

国土交通省	標準管理規約改正案 (平成27年10月)	「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」の条項削除 《理由》自治会費を管理費から支払う(管理組合の目的外支出)、自治会費を管理費として強制徴収している例もあることから、マンション内での意見対立・混乱や訴訟等法的リスクを回避するため
	適正化指針の改正 (平成27年10月)	「日常的なトラブル防止や防災減災などの観点が重要で、管理組合はマンション管理の目的を達成するため、良好なコミュニティ形成に積極的に取り組むことが望ましい」
総務省通達	都市部をはじめとしたコミュニティの発展に向けて取り組むべき事項 (平成27年5月)	各地方公共団体に対して、 「管理組合が管理の一環として行うコミュニティ活動が、自治会・町内会と同様、良好なコミュニティの形成に資することから、各種連絡・支援を行う際、同様に扱うこと」

1.5 管理組合と自治会との関係

—管理組合と自治会との違い—

	管理組合	自治会
法的根拠	区分所有法第3条 (区分所有者の団体)	法的根拠はなく、地縁に基づいて形成される団体であり、町会あるいは町内会とも言われる。
目的	建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うこと。	地域住民の親睦、福祉、防犯、文化等にかかわる種活動を行うこと。
構成員	区分所有者全員(強制加入) 賃借人は組合員になれない。	区域に住所を有する者で加入を希望する者 (任意加入)

管理組合と自治会が法的根拠や構成員が違うことは明白であるが、両者が別の組織であることを強調し過ぎると、本来果たすべき防犯や防災、高齢者問題、地域とのつながりなどを困難にすることになる。

標準管理規約からコミュニティ条項が削除されたとしても、どういう形態が適切かは、そのマンションの規模、歴史、伝統、文化にもよるし、行政側の対応にもかかわってくるので、自分たちで判断することになる。

2. 高齢化問題への取組み

2つの視点；

- ① 高齢化が管理組合の運営に与える影響
- ② 体力・気力の衰えた高齢者を管理組合としてどう支援するか

2.1 役員のなり手不足への対応

役員候補の選び方；

従来：任期2年、半数交代、役員未経験者の中から抽選

小選挙区制(1つの班から1人の役員候補)で、理事会で一括抽選
公平さは保たれるが、不適格人選もあり、理事会活動に支障も発生

対応：規約改正(役員資格範囲の順次拡大) ⇒ 限界に達する

現在：班の交流会(2回/年)で推薦、選出ルールは班に一任

個人個人の状況は比較的皆が熟知、班の合意によって選出
班を代表しているという意識の芽生え ⇒ 皆頑張る

将来：1人でも役員候補を出すのが困難な班 ⇒ 中選挙区制(2班で2人)の採用

7

結局

齢はいくつになっても、元気な人に役員をやってもらうしかない。

二本の柱

- ① 介護予防 ⇒ 健康寿命を如何に延ばすか
- ② 日常生活支援 ⇒ 気力・体力の衰えた高齢者の支援



高齢者支援委員会の発足

8

2.2 高齢者支援委員会の設置

位置づけ: 初年度(理事会の諮問機関としての専門委員会)
次年度以降(実質運営委員会)

委員: 理事委員、専門委員(居住者から公募…前・現民生委員、成年
後見人の会役員、マンション管理士)

検討内容: ① メンバーの思い、意見交換
② 事例調査(近隣マンションの状況、地域のNPO活動、管理会社
の施策、行政の施策等)
③ 住民へのアンケート調査、広報活動
④ 企画・審議、理事会への提案、予算要求 等

要点: ① 目的・目標の明確化
② 委員が持っている情報を集め、知恵を出し合う

2.3 具体化スケジュール

	平成23年度	平成24年度	平成25年度
憩いの広場			
①ふれあいサロン		←	
②高齢者見守支援	高齢者支援委員会 設置	←	
③助け合いサービス	← 企画・立案 →		←
④啓発・相談		←	

アプローチの仕方: ① 時間をかけても全体構想を固めてから、順次スタート
② できるところからやっていく
⇒ ①の方が短期間に目標を達成できる

3. 支援活動業務

3.1 目的・目標

目的：高齢者が「介護・診療に至る」前の段階をケアすることにより、楽しく安心して暮らせるマンションを目指す。

目標：地域コミュニティを発展させる中で、利害関係のより密接な一つの共同体であるマンションが、率先して地域をリードすることを目標とする。

キャッチフレーズ： ◆ 困ったときはお互いさま！ ◆

3.2 ふれあいサロン業務

引きこもり、閉じこもり、人間関係が希薄と思われがちな人でも、心のどこかに人とのコミュニケーションを取りたいと思っているに違いありません。その場として、週1回お茶サロンとして開催。

お茶サロン



毎月曜 13:30～15:30
(祭日を除く)

3.3 高齢者見守り支援業務

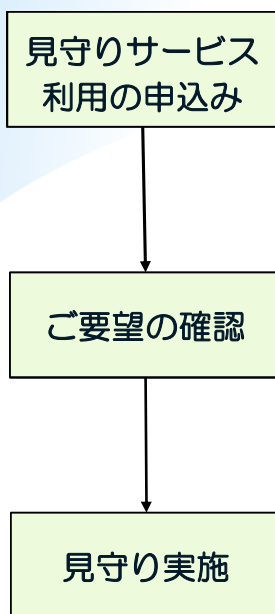
普段は元気で普通に生活している高齢者でも、いつ事故に遭ったり、体調が急変するかわかりません。孤立死や緊急事態を未然に防ぐことを目的に、見守りサポーターが定期的に訪問あるいは電話等を行う制度。

高齢者見守り支援



利用申込書に基づき、具体的見守り方法を確認し、見守りサポーターが実施

高齢者見守り支援



「見守りサービス利用申込書」を管理組合理事長（高齢者支援委員会）へ提出する。

コーディネーター及び見守りサポーターが訪問あるいは相談室に来室頂き、具体的な見守り方法を決め、「見守り支援個人カルテ」を作成する。

見守りサポーターは、決められた日より「見守り支援個人カルテ」に基づいて、見守りを実施する。



- ① 見守り支援業務
- ② 見守り活動フローチャート
- ③ さりげなく見守る要領
- ④ 認知症の人の行動と接し方
- ⑤ 高齢者被害の予防
- ⑥ 見守り支援の注意点
- ⑦ 相談支援
- ⑧ 問題と対応例

3.4 助け合いサービス業務

介護保険で行えない部分や介護認定は受けても点数的に合わないところを担い、近隣同士の心の通ったお手伝いをすることにあります。援助の依頼があれば、登録されたサービス提供者を派遣する制度。

助け合いサービス



事務局(コーディネーター)が依頼内容を判断し、サービス提供者を派遣

助け合いサービス項目

Gr	No	種 類	単 位	運営協力費
A	1	ゴミ出し	1回	100円/回
	2	郵便物の投函、宅急便送付		
	3	新聞・郵便物等の預かり（1週間分）		
B	4	市役所・病院・薬局等への用事	1時間 (超える場合30分単位)	500円/時間・人 (250円/30分)
	5	病院の診察予約		
C	6	病院への付添い（徒歩）		
	7	散歩や軽いリハビリの付添い		
	8	子守り・子供の送迎（徒歩）		
D	9	買物（含クリーニング）、買物の付添い		
	10	重い物を動かす		
	11	粗大ゴミ、新聞・雑誌類集配日の梱包・搬出		
E	12	専用庭の草取り、植栽の手入れ		
	13	電化製品等のマニュアルの説明		
	14	小修繕（電球交換、網戸張替、棚取付け等）		
F	15	パソコン相談、サポート		
	16	部屋の片付け、掃除、ガラス拭き		
	17	布団干し・取込み		
	18	洗濯		
	19	裁縫・繕い		
G	20	話し相手、新聞・本等を読む		
	21	留守番		

助け合いサービス活動マニュアル



- ① 目的
- ② 概要
- ③ サービス内容と運営協力費
- ④ 利用方法
- ⑤ 活動に起因した障害・賠償保険
- ⑥ 事務局体制

3.5 啓発・相談業務

必要に応じて、居住者の中から、あるいは行政・関連機関などからプロを招聘し、講習会や相談会を開催。

啓発・相談



啓発：講演会、見学会
相談会：毎月第1月曜日
13:30～15:30

講演会・見学会 実績

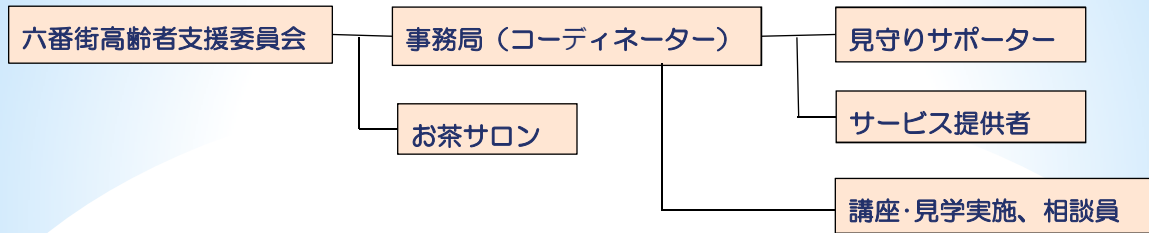
(1) 講習会

- ① 東葛市民後見人の会「知って安心、老後に役立つ制度(成年後見、遺言相続)」
- ② 松戸市出前講座「高齢者の生活を支える介護と福祉サービスについて」
- ③ 松戸市出前講座「元気に長生き健康寿命を目指して
～いつまでも自分の脚で歩けるように～」
- ④ 松戸市出前講座「地域支援事業について」
- ⑤ 東邦レオ㈱「植栽管理とコミュニティ形成～みんなと一緒に押し花カードづくり～」
- ⑥ 居住者(健康管理士)「生活習慣を見直し健康寿命を延ばそう」
- ⑦ 居住者「健康寿命を延ばすために、私はこうのことをやっています」

(2) 見学会

- ① 近隣の「デイサービス、ショートステイ、認知症対応グループホーム」
- ② 近隣の「サービス付き高齢者向け賃貸住宅」

3.6 運営体制



事務局：委員会として携帯電話を購入、当番としてコーディネーターが2週間単位で持ちまわる。受付時間は、月曜～金曜日 9:00～13:00とする。

予算：10万円/年(携帯電話料金、ボランティア保険、印刷物、茶菓等)
+活動協力費の20%

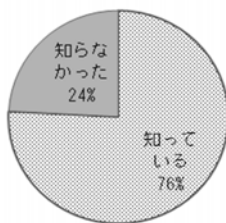
要点：サービスを受ける側と提供する側が、
お互いに顔の見える関係の構築

3.7 付録(アンケート調査結果) 【平成25年1月調査: 回収率51%】

(1)現在実施中の「高齢者見守り支援」について

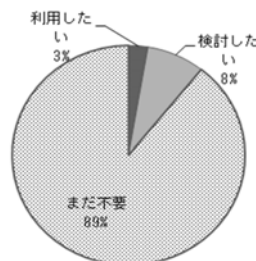
① 支援制度の認知度

知っている	113
知らなかった	36



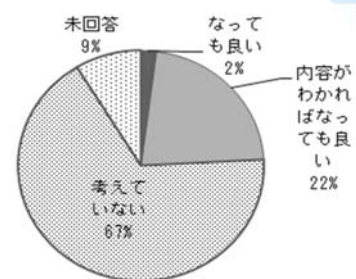
② 今後(1~2年)の利用期待

利用したい	4
検討したい	12
健康なのでまだ不要	133



③ 見守りサポーター

なっても良い	3
内容がわかればなっても良い	33
考えていない	100
未回答	13

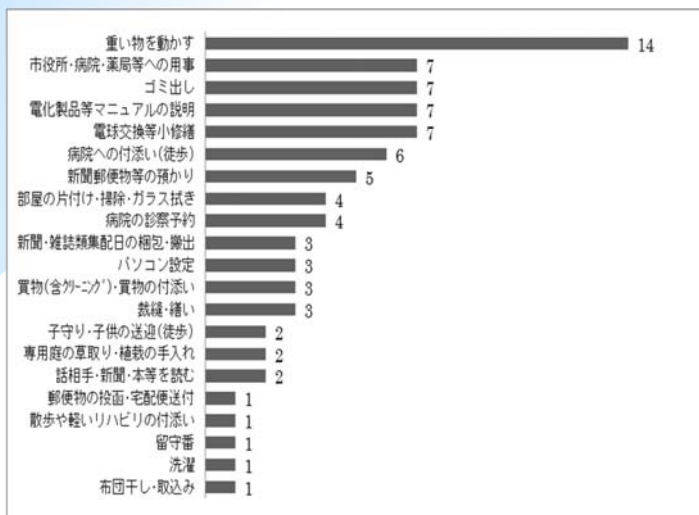


④ 代表的意見

- 1) 同じ棟内に親族がいるが、日中は不在が多いので非常時にはお願いしたい。
- 2) 先行きはわからないので、アンケートは1年に1回位して欲しい。
- 3) 当面は対象外だが、この制度の状況を広報などでチェックしていきたい。
- 4) ぜひ続けて欲しい。とても良い取組みだと思う。

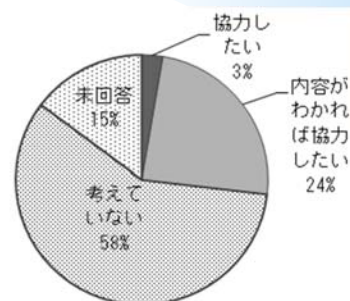
(2)これから計画する「助け合いサービス」について

① 利用者として希望するサービス内容



② サービス提供者としての登録の可否

協力したい	4
内容がわかれば協力したい	36
考えていない	87
未回答	22



③ 代表的意見

- 1) 今は考えていないが、役に立つことがあればお手伝いしたい。
- 2) 内容が良く解らないので、サービス提供及びサービス希望も判断できない。
- 3) サービス提供者のなる条件及び育成プランを知りたい。
- 4) できる範囲であれば、サポーターになっても良い。

今後の展開

1. 認知症・孤独死への対応(見守り)

背景：65歳以上の高齢者のうち認知症推計462万人(2012年)

高齢者の7人に1人

管理組合としてどこまで見守りできるか：

- ① **緩やかな見守り** ⇒ 日常生活の中で、何かおかしいと感じたら
専門機関に連絡・相談
- ② **担当者による見守り** ⇒ 必要と思われる人に対して、民生委員
や見守りサポーターが訪問等による定期的見守り
- ③ **専門的な見守り** ⇒ 対応困難な課題を抱えている人に対して、
地域包括支援センター等の職員が専門的な知見
を持って行う見守り

安心して徘徊できるまちを目指して！ ⇒ 地域とのかかわりが不可欠

2. 介護保険制度改正に伴う地域とのかかわり

4. 介護保険制度改正に伴う地域とのかかわり

4.1 制度改正の概要

平成27年度～29年度の3年間をかけ、「介護予防・日常生活支援総合事業」として、地域の福祉行政に移管されます。

(1) 改正の目的

① 地域包括ケアシステムの構築

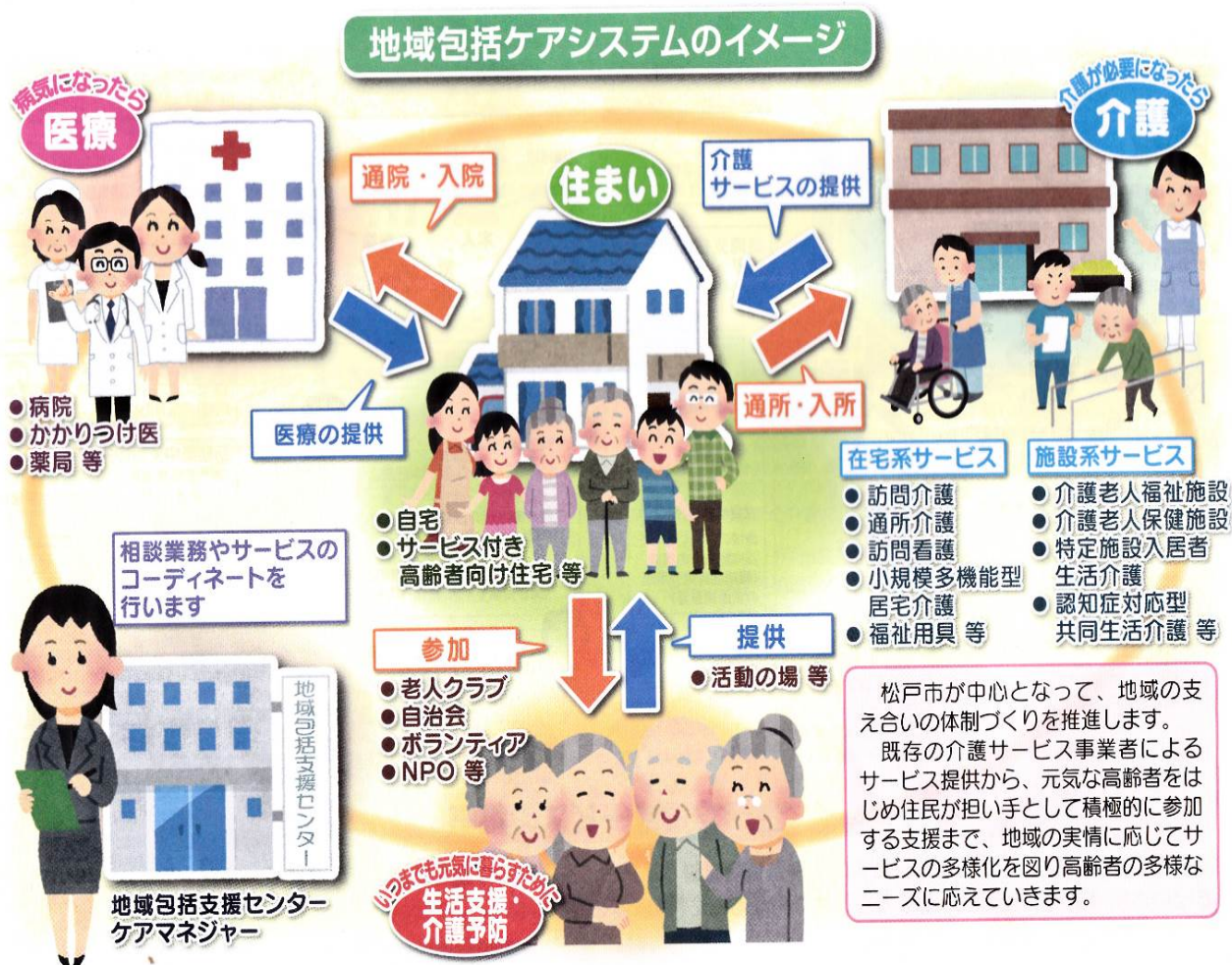
高齢者が住み慣れた地域で生活を継続できるようにするため、介護、医療、生活支援、介護予防を充実する（在宅医療・介護連携の推進、認知症施策の推進、地域ケア会議の推進、生活支援サービスの充実・強化）。

全国一律の予防給付（訪問介護・通所介護）を市町村が取り組む地域支援事業に移行し、多様化 → **介護予防・日常生活支援総合事業**

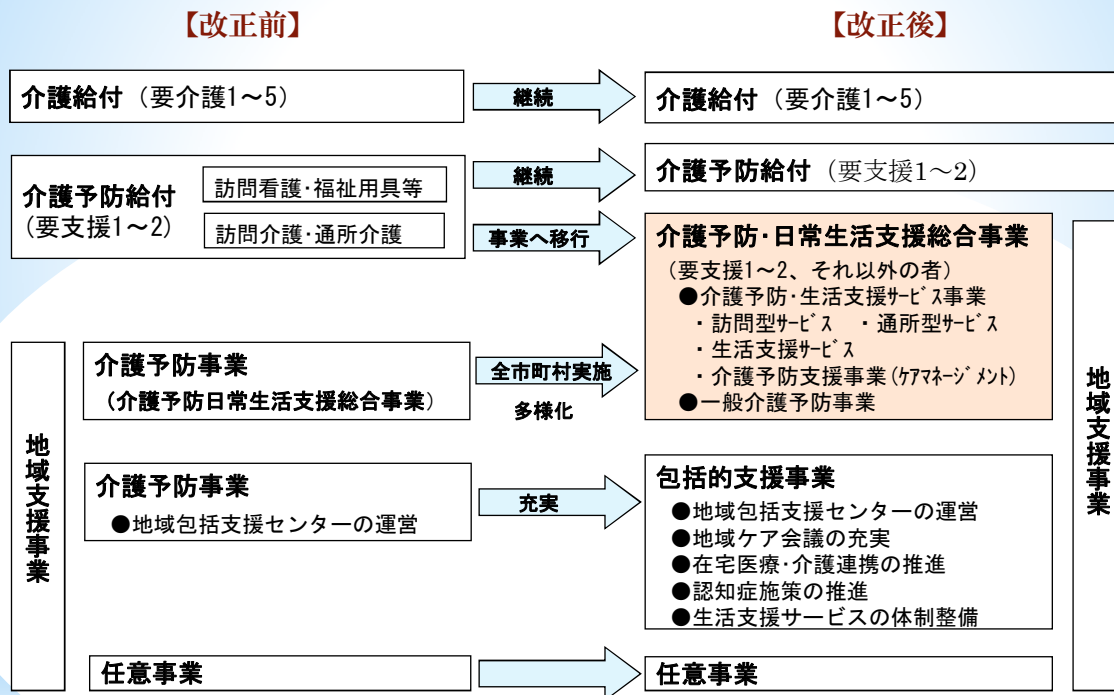
② 費用負担の公平化

低所得者の保険料軽減を拡充、また、保険料上昇をできる限り抑えるため、所得や資産のある人の利用者負担を見直す。

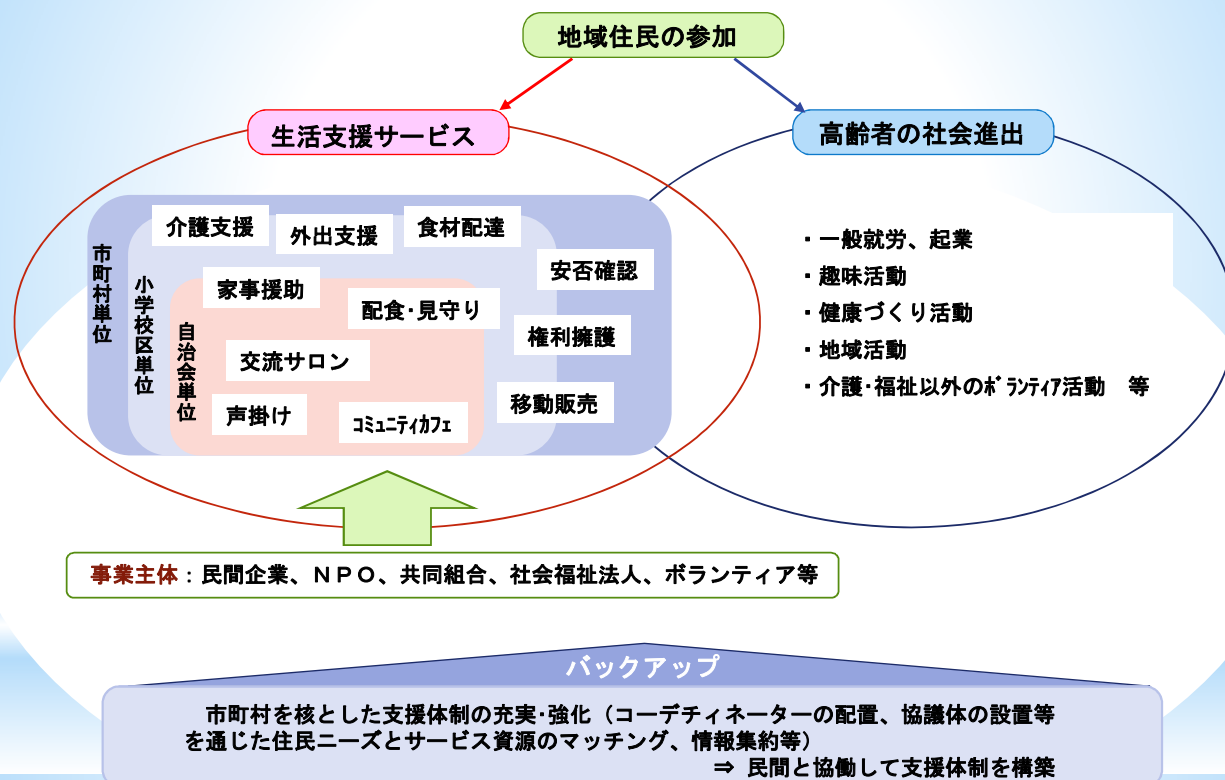
一定以上の所得のある利用者の自己負担を引上げ。



(2) 改正前・後の比較



4.2 介護予防・日常生活支援総合事業



地域ごとの実情に応じた総合事業の円滑な実施のため、その仕組みづくりに関するガイドラインが厚労省から提示されている。その要旨は、

(1) 協議体の設置

市町村主体のコーディネーターと提供主体（NPO、民間企業、ボランティア、社会福祉法人等）が参画し、情報共有、連携強化の場として、中核となるネットワークを協議体とする。

(2) 生活支援サービスコーディネーター

高齢者の生活支援・介護予防の基盤整備を推進していくことを目的とし、地域において、生活支援等サービスの提供体制の構築に向けたコーディネート機能を果たす。コーディネーターが属する組織の活動の枠組みを超えた視点、地域の公益的活動の視点、公平中立的な視点を有することが望まれる。

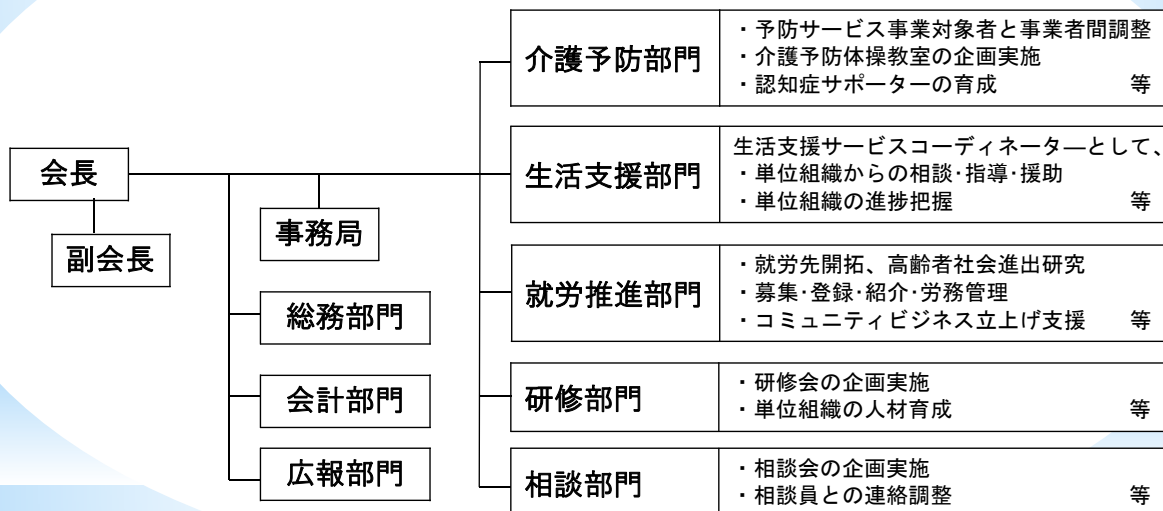
- 第1層（市町村単位）
 - 第2層（地区単位）
 - 第3層（自治会単位）
- 各層の生活支援サービスコーディネーター

4.3 地域における受け皿の構築

協議体（松戸市の例：松戸市支え合う地域づくり協議体）によって、その下部機関として、実際に活動する地区割りが決められると思われます。

その活動地区においても、生活支援サービスコーディネーターを中心に、利用者サイドに立って、具体的な支援策や支援体制を構築することになるでしょう。

地区組織の運営体制案を下記に示します。



4.4 地域におけるマンションの役割

コミュニティの基本単位は、町内会あるいは大型マンションです。町内会や管理組合は、その規模、歴史的特性や諸事情によって、実施範囲やレベルが異なることは言うまでもありません。

組織化の可能性、サービス提供者の存在、経費の負担先、金銭の授受など、それぞれのコミュニティ単位で十分な議論が望めます。

先行しているマンションがあることを考えると、利害関係がより密接な**マンションこそが、率先して地域をリードする**ことが望めます。さらに、近隣町内会と連携すれば、行政からの補助金も受けやすくなるのではないかと思います。

近隣との連携：

ステップ1：高齢者支援情報交換会(3マンション)

ステップ2：管理組合連絡会(8マンション)の下部機関として部会の設置

ステップ3：地区内大型マンション(16マンション)の情報交換会

ステップ4：地区内(16マンション+12町内会)の情報交換会

31

5. まとめ

- ① 管理組合として、できること、できないことを明確にする。
- ② できないことは、地域の支援組織を活用する。
- ③ 最も大事なことは、個人個人の思いを、組織としての動きにつなげていくマンションにおける「第3層コーディネーター」の発掘です。

ご静聴ありがとうございました！

32