

厚生労働科学研究費補助金（認知症政策研究事業）  
分担研究報告書

独居認知症高齢者等の地域生活支援等の取組みに関する調査  
—分譲マンション等に関する管理組合及び管理会社等の取組み—

研究分担者 角田 光隆 神奈川大学法学部教授  
研究協力者 田中 昌樹 一般社団法人マンション管理業協会調査部  
研究代表者 栗田 圭一 東京都健康長寿医療センター研究所副所長

研究要旨

約 50 の事例を①居住者の視角、②管理組合の視角、③管理会社等の視角、④行政・司法等の視角、⑤医療・福祉・介護の視角、⑥近隣住民、自治会・町内会その他の公共団体、民間事業者等の視角から分析した。約 50 事例について、それぞれの視角からの独自の解決方法が明らかになったと同時に、それぞれの視角は相互に密接に結び付いていることが明らかになり、それぞれの視角の関係者の連携が必要であると言える。また、生活課題とこの解決方法及び生活支援は、事例ごとに異なることが分かり、共通する解決方法及び生活支援とともに、個別の事例に則した解決方法及び生活支援が必要である。しかし、この分析は途中であり、特に④行政・司法等の視角と⑤医療・福祉・介護の視角からの分析がさらに必要である。④と⑤の視角からの分析は、その他の①、②、③、⑥の視角に分析にとって不可欠の前提条件である。④と⑤の分析を補充して、すべての視角からの分析を完了させる予定である。

A. 研究目的

分譲マンション等に居住する認知症高齢者等の生活課題を解明し有効な解決方法及び生活支援を示すことを研究目的とする。

約 50 事例について①、②、③、④、⑤、⑥の視角の関係者による分析を行っている。この方法により生活課題の解決方法及び生活支援を明らかにした。

B. 研究方法

分譲マンション等に居住する認知症高齢者等の生活課題を、①居住者の視角、②管理組合の視角、③管理会社等の視角、④行政・司法等の視角、⑤医療・福祉・介護の視角、⑥近隣住民、自治会・町内会その他の公共団体、民間事業者等の視角から分析した。このために、

（倫理面への配慮）

本研究は東京都健康長寿医療センター研究所倫理委員会の承認を得て実施した。

C. 研究結果

約 50 事例の生活課題と解決方法及び生活支援は事例ごとに異なるが、1 事例についてのみ①居住者の視角、②管理組合の視

角、③管理会社等の視角、④行政・司法等の視角、⑤医療・福祉・介護の視角、⑥近隣住民、自治会・町内会その他の公共団体、民間事業者等の視角から暫定的な分析結果を示しておくことにする。

事例（短く要約してある。）

「Aは77歳の男性であり、同居家族がなく一人暮らしである。Aには離婚した75歳の妻のBとの間に一人娘の35歳のCがいるが絶縁状態である。Aは自分の部屋番号を思い出せないためにエレベーターのボタンを押すことができず、エレベーターに乗り合わせた不審に思った管理員のDの案内で自分の部屋に帰ることができた。また、Aは、他人の1階の部屋を自分の部屋だと思い込み、鍵を差し込んで開けようとした。この部屋の居住者のEが不法侵入者だと思い、Dに連絡をした。管理会社のフロント担当者から連絡を受けた管理組合の理事長のFがCに連絡したが拒絶されたので、地域包括支援センターに連絡し相談した。」

①、②、③、④、⑤、⑥の視角からの分析結果は暫定的なものである所以以下のとおり簡単な述べるに留め、詳細は述べない。

### C.1 居住者の視角

Aが一人暮らしの場合には、普段からA自身が健康管理をしっかり行い、社会交流しておくことが望ましい。健康管理の中には認知症チェックリストを活用することを含む。社会交流には近所付き合い、管理組合または自治会・町内会の行うコミュニティ活動に参加すること、自治体や地域包括支援センター等が行う交流会・体操等に参加することを含む。

### C.2 管理組合の視角

理組合理事長のFが管理員Dの相談を受けて、緊急連絡先や地域包括支援センターへ連絡を行っていることは、適切な対応と考えられる。留意すべき点は、緊急時の連絡先について、その使用目的が漏水等の緊急時に限られている場合があり、緊急連絡情報の拡大利用が求められることである。

### C.3 管理会社等の視角

管理員のDがAによる他人の居室に入るという行為を緊急事態と判断し、管理組合へ相談を行ったことは、適切と考えられる。他方で、管理員のDの業務を通じて知れた情報を管理組合に伝えることについては、慎重な判断が求められる。

### C.4 行政・司法等の視角

行政機関は高齢者向けの相談機関を設置し、受け付ける相談内容についてAのような高齢者に向けて情報提供に努めるのが良い。一人暮らし高齢者宅を訪問して必要なサービスを情報提供する場合があることを伝えることも良い。

### C.5 医療・福祉・介護の視角

地域包括支援センターの担当者のGがDとFから改めて事情を聞いた後で、A宅を訪問しAと面会した。家の中はきれいに整えられ、おかずは買って来ているがご飯は炊いているとの事、洗濯も手洗いしていた。持病はなく通院していないとの事であった。A自身が住戸番号を忘れ他人の部屋に入り込もうとしたことを質問してみた。GはAからはっきりした回答を得ることができなかった。Gは認知症の疑いがあると判断し、専門

医に診てもらったのがよいと結論づけた。専門医の診断の結果、認知症であることが判明し、介護保険サービスを受けることになった。

#### C.6 近隣住民、自治会・町内会その他の公共団体、民事業業者等の視角

同じマンションに暮らす近隣住民が A の異変に気付いた場合には、地域包括支援センターに連絡ことが考えられる。

#### D. 考察

認知症高齢者等が認知症その他の障害があっても住み慣れた分譲マンション等を含む地域で尊厳を守られて暮らせるように、多角的な視点から生活課題の解決のための解決方法及び生活支援を示すことに努めた。

C.1 から C.6 で述べたように、A の生活課題であるので、A 自身が生活課題を解決できるように前もって行っておくこと、たとえば、日頃の健康管理や事前指示がある。しかし、A 自身ですることには限界があるので、A の周りの気遣いがあると望ましい。このために A は社会交流をしておくことが良い。この中で行政が関わる場合がある。

A の生活課題を解決するために管理組合と管理会社は、連絡を行うという仲介的な役割を持っていることが分かる。同じマンションに暮らす近隣住民が自発的に連絡という仲介的な役割を果たす場合がある。A が認知症であると分かれば合理的配慮を尽くす場合がある。

行政は A の生活課題が深刻なる前に、また、これが深刻な後に関わる可能性がある。A 自身が解決できない生活課題は、行政に支援をしてもらうことになる。この

ために行政は担当地域の一般的な情報を収集し、また A の申告に基づいた適切な情報提供と支援が必要である。A のような一人暮らし高齢者宅を訪問して必要なサービスを情報提供することが望ましいであろう。このために必要なサービスの検討と準備が必要である。行政がマンションの住民に生活課題が生ずる前に関わる場合もある。

医療・福祉等は A に生活課題が生ずる前か初期のころに関わる場合がある。他方で、成年後見制度などの司法、医療・福祉・介護等は、A に生活課題が生じてからの事後的な対応として関わる場合がある。これらは生活課題の解決のための重要な手段である。これらはきめ細かな対応が望ましく、A 自身が前もって行っておくことに関連する場合がある。また、事後的な対応の場合には、本事例には関係ないが管理組合や管理会社の措置を伴う場合がある。

#### E. 結論

C.1 から C.6 から分かることは、マンションにおいて生活課題を持っている一人暮らし高齢居住者を発見するか、一人暮らし高齢居住者からアクセスできる仕組みと、その人を発見した場合とその人からアクセスがあった場合に関係者が効率よく連携できる仕組みに関する好事例を作るのが望ましいということである。その人を発見する場合とその人からアクセスする場合はある程度共通する側面を持つが、その人を発見した場合とその人からアクセスがあった場合に関係者が効率よく連携できる仕組みは共通する側面を持つ場合があるが、生活課題に応じて個別性の高い側面を持っている。生活課題とこの解決方法及び生活支援は、

共通する解決方法及び生活支援があるとともに、個別の事例に則した解決方法及び生活支援がある。これらに対応した数多くの好事例を事前に作っておくと便利である。このことは個別の事例に則した好事例も可能な限り作れることを意味する。しかし、その好事例から外れるものがあるので、これはその都度作ることになる。約 50 事例とこれに対応した六つの視角からコメントは、その好事例の一部である。

このような分析は途中であり、特に④行政・司法等の視角と⑤医療・福祉・介護の視角からの分析がさらに必要である。④と⑤の視角からの分析は、その他の①、②、③、⑥の視角に分析にとって不可欠の前提条件である。④と⑤の分析を補充して、すべての視角からの分析を完了させる予定である。

## F. 研究発表

### 1. 論文発表

1) 拙稿「高齢者等の支援のための NPO 法人と管理組合の役割」日本マンション学会 民事法研究会 マンション学第 66 号 2020 年 4 月 19 日 101 頁－107 頁。

2) 拙稿「マンションに一人で暮らす認知症高齢者の今日的課題」公益社団法人日本老年精神医学会 老年精神医学会雑誌第 31 巻第 5 号 2020 年 5 月 20 日 474 頁－480 頁。

3) 拙稿「認知症その他の障害者と管理組合の役割—合理的配慮と組織の強化—」日本マンション学会 民事法研究会 マンション学第 67 号 2020 年 12 月 10 日 64 頁－75 頁。

### 2. 学会発表

1) 2020 年度日本マンション学会第 4 分科会「認知高齢者等の課題と対策」日本マンション学会（オンライン大阪大会）2020 年 11 月 7 日

## G. 知的財産権の出願・登録状況（予定を含む。）

該当なし

## Reference

1) 日本マンション学会 2017 年度メインシンポジウム「マンションにおいて認知症とどう付き合うのか」マンション学第 57 号 5 頁－38 頁。

2) 日本マンション学会 2019 年度第 6 分科会「認知症高齢者等の課題の解決視点について」マンション学第 63 号 152 頁－172 頁。

3) 日本マンション学会 2019 年度特集「分譲マンションにおける認知症高齢者等の課題に関する多角的研究」マンション学第 64 号 3 頁－102 頁。