

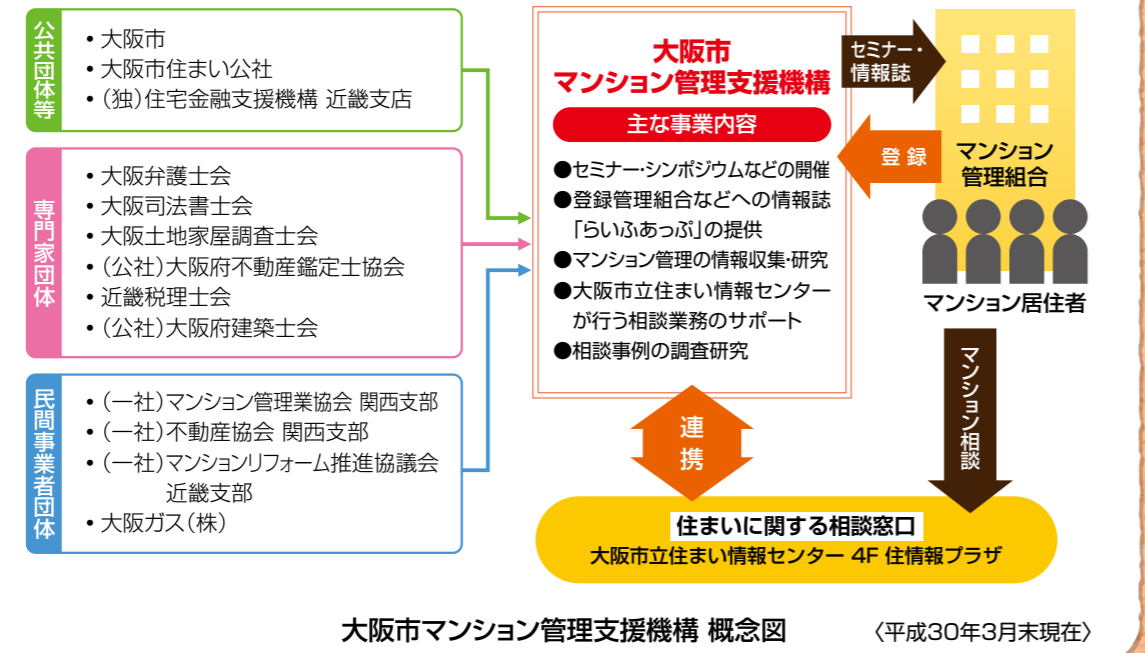
# マンション管理 サポートブック

vol. 7



## “快適で安心なマンションライフをサポート”

それが大阪市マンション管理支援機構の役割です。

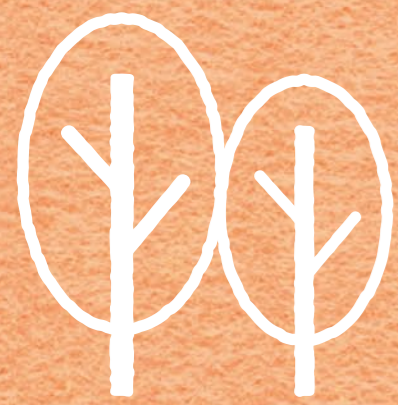


### 発行：大阪市マンション管理支援機構

〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20  
 大阪市立住まい情報センター 4階 住情報プラザ  
 大阪市マンション管理支援機構事務局  
 TEL：06-4801-8232  
 FAX：06-6354-8601  
 ホームページ：http://www.osakacity-mansion.jp/



登録マンションステッカー



# 超高齢社会の マンションライフをサポート!!

大阪市マンション管理支援機構

発行年月：平成30年3月



## はじめに

世界に例をみない速さで高齢化が進行するなか、少子化や核家族化、ライフスタイルの変化などにより、高齢者のみの世帯や、マンションにおけるひとり暮らしの高齢者が増加しています。また、最近では、人と人とのつながりが希薄になり、高齢者の孤立なども問題となっています。

本サポートブックは、マンション居住者の高齢化の進行により起こりうる課題に対して、見守りをはじめとした居住者一人ひとりの心掛けや、居住者間でのコミュニティ活動、管理組合としてできることなどをまとめています。

居住者の皆様にとってこの冊子が、マンションで安心して、いきいきと暮らして頂くための一助になれば幸いです。

大阪市マンション管理支援機構



## 目次 CONTENTS

<b>居住者の高齢化に関する課題とは</b> .....	P2
<b>見守り、支えあいを考えよう</b> .....	P3-6
<input type="checkbox"/> 見守りによる支えあい	
<input type="checkbox"/> 高齢者向け生活支援サービス	
<input type="checkbox"/> 高齢者の方の相談窓口「地域包括支援センター」	
<b>コミュニティを活性化しよう</b> .....	P7,8
<input type="checkbox"/> 世代間交流等の実施	
<input type="checkbox"/> コミュニティ活動の事例紹介	
<b>居住者の高齢化に管理組合ができること</b> .....	P9,10
<input type="checkbox"/> 居住者名簿の整備	
<input type="checkbox"/> 実情に沿ったルールづくり(管理規約等の見直し)	
<input type="checkbox"/> 高齢者の管理費等滞納への対応	
<b>魅力的なマンションで心豊かな生活をおくるために</b> .....	P11,12
<input type="checkbox"/> 居住者のニーズに合わせた建物のリニューアル	
<input type="checkbox"/> 若い世代にも魅力的な管理運営	
<b>まとめ</b> .....	P12
<b>お問い合わせ先一覧</b> .....	P13,14

### サポートブック バックナンバー

vol.1 総会運営を サポート!!	vol.2 新任役員さんを サポート!!	vol.3 広報活動を サポート!! (イラスト&文例集CD)	vol.4 トラブル解決を サポート!!	vol.5 大規模修繕工事を サポート!!	vol.6 自主防災活動を サポート!!
--------------------------	----------------------------	--	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

過去に発行した、サポートブックおよびマンション管理Q&A集は当機構のホームページでもご覧いただけます。

※登録特典として管理組合に1部ずつ配布しています。

大阪市マンション管理  検索

## 大阪市立住まい情報センターに寄せられた相談の現状

マンション居住者の高齢化に関する相談(2014年～2017年)は、単身高齢者の増加、要介護(認知症)の方の増加、管理組合の役員のなり手不足、車離れによる空き駐車場の増加などに関する相談が多く、相談件数は年々増加しています。

### - 生活面に関すること -

#### 単身高齢者の増加

- 安否確認の方法がわからない。
- 居住者名簿の整備の必要性は分かっているが、個人情報保護法の関係から、どう対応してよいかわからない。

#### 孤独死

- 対応の仕方がわからない。
- 緊急連絡先がわからない。



#### 要介護(認知症)の方が増加

- 日常生活のルール(ごみ出しなど)を忘れてしまう。
- 徘徊等による事故が心配。

#### コミュニティの沈滞化

組合活動への参加が少ない。



### - マンション管理に関すること -

#### 空室化や賃貸化率の増加

- 介護施設への入居で空室化率が増加している。
- 親族との同居により、賃貸化率が増加している。

#### 管理組合の役員のなり手が不足

- 健康上の理由で役員になる気力が無い。
- 総会・理事会への参加者が少なく形骸化している。

#### 車離れで空き駐車場の増加

- 駐車場の使用料収入が減少し、維持することが厳しい。
- 機械式駐車場を平面化できないか。

#### その他

- 定年で退職後、管理費や修繕積立金が重荷。
- 共用部がバリアフリー化されていない。





# 見守り、支えあいを考えよう

## 見守りによる支えあい

近年は、単身世帯の増加やライフスタイルの多様化などにより、人と人とのつながりが弱くなっています。まずは、マンション内で手助けを必要としている人や気がかりな人に対して、居住者が「あいさつ」や「声掛け」、「生活の様子を気にかける」といった見守り、支えあいから始めてみましょう。



### ◆高齢者を対象とした気づきのポイント例

地域の集まりや行事に、急に来なくなった



同じ話を何回もするようにになった



今まで、挨拶していたのにしなくなった



暴言を吐くなど、性格が変わった



昼間でも電気がついたままになっている



何日も同じ洗濯物が干したままになっている



新聞、郵便がポストに溜まっている



水道メーターが動いたままになっている



異臭がする



本人を呼び出してみても返事がない、異臭がするなど明らかに孤独死が疑われる場合は、落ちついて真っ先に警察に通報しましょう。ガス漏れによる引火爆発等が考えられるため、むやみに入室することはやめましょう。

## コラム 認知症について正しい知識を持ちましょう

現在、65歳以上高齢者の約7人に1人が認知症であると推計されています。認知症は誰でもかかる可能性のある身近な病気です。認知症は正しく理解し、認知症の人と家族が安心して暮らせる地域を作ることが大切です。

### 認知症とは

認知症の症状には、誰にでも生じる共通の症状としての「中核症状」と、中核症状に環境などさまざまな要因が加わって二次的に生じる「認知症の行動・心理症状」があります。「認知症の行動・心理症状」は必ずしも生じるものではありません。また、認知症に影響されていない「健康な部分」もあることを忘れないでください。

#### ●中核症状(認知症の共通の症状の例)

記憶障害	夕食を食べたことを忘れる、最近のエピソードをすっかり忘れてしまうなど	失認	視力は問題ないのに目の前にある物が何かわからない、文字盤の時計が読めない
失語	言葉が出てこない、言葉の意味を理解できない	見当識障害	時間がわからない、季節感のない服を着る、近所で迷子になる、友人や家族の顔が認識できないなど
失行	服の着方がわからない、道具の使い方がわからない	実行機能障害	料理などの段取りがたてられない

#### ●認知症の心理・行動症状

精神症状	うつ状態、意欲の低下、妄想、焦燥感	行動障害	徘徊、暴力、異食、昼夜逆転
------	-------------------	------	---------------

## 認知症の人への対応の心得 3つの「ない」

驚かせない

急がせない

自尊心を傷つけない

認知症の人への対応には、認知症に伴う認知機能低下があることを正しく理解していることが必要です。そして、偏見をもたず、認知症は自分たちの問題であるという認識をもち、認知症の人を支援するという姿勢が重要になります。

認知症の人だからといってつきあいを、基本的には変える必要はありませんが、認知症の人には、認知症への正しい理解に基づく対応が必要になります。

記憶力や判断能力の衰えから、社会的ルールに反する行為などのトラブルが生じた場合には、家族と連絡をとり、相手の尊厳を守りながら、事情を把握して冷静な対応策を探ります。「いつもとちがう、様子がおかしい」と思ったら、早めに\*認知症初期集中支援チームにご相談ください。(\*P5,P6参照)

ふだんから住民同士が挨拶や声かけにつとめることも大切です。日常的にさりげない言葉かけを心がけることは、いざというときの的確な対応に役立つでしょう

#### 具体的な対応の7つのポイント

- まずは見守る
- 余裕をもって対応する
- 声をかけるときは1人で
- 相手の目線を合わせてやさしい口調で
- おだやかに、はっきりした話し方で
- 後ろから声をかけない
- 相手の言葉に耳を傾けてゆっくり対応する



出典:大阪市「認知症になっても安心して暮らせるまち」をめざして



# 見守り、支えあいを考えよう

## 高齢者向け生活支援サービス

介護が必要になっても、できる限り住み慣れた環境の中で、それまでと変わらない生活を続けることができるよう、介護保険制度にはさまざまな生活支援サービスがあります。要支援または要介護と認定されて在宅の介護を必要とする人は、訪問介護や通所介護、福祉用具の貸与等のサービスが利用できます。

また、大阪市では介護保険サービス以外にも次の生活支援サービスがあります。

### ◆大阪市が実施している介護保険サービス以外の生活支援サービス

#### 緊急通報システム



**概要** ひとり暮らしの高齢者等、見守りが必要な世帯に緊急通報装置を設置し、受信センターが24時間体制で通報を受信します。通報受信時には、状況により、事前に登録している「協力者」または大阪市消防局に現場確認を要請するサービスです。  
※詳しくは、お住まいの区の保健福祉センター保健福祉課までご相談ください。

**費用** 前年度所得税課税世帯は月額使用料が必要です。ご自宅に電話回線がない場合は電話回線の維持費用が別途必要です。

#### ごみの持ち出しサービス(ふれあい収集)



**概要** 大阪市がごみを収集している世帯のうち、ひとり暮らしの高齢者や高齢者のみの世帯、障がいのある方が居住されているご家庭で、ごみを一定の場所まで持ち出すことが困難な方を対象に、申し出により、ご家庭までごみの収集に向うサービスです。また、ご希望により、あらかじめ登録いただいた連絡先に安否確認していただくよう、環境事業センターから通報するサービスもあります。  
※詳しくは、お住まいの区を管轄する環境事業センターまでご相談ください。

**費用** 無料

#### 生活支援型食事サービス



**概要** ひとり暮らしの高齢者等、見守りが必要な世帯に食事を配達する機会を通じて利用者の安否を確認し、異常があった場合は、事前に届けている親族等の関係者に状況を通知するサービスです。  
※詳しくは、大阪市福祉局高齢福祉課までご相談ください。

**費用** 安否確認に要する費用は無料(ただし、食材料費・調理費は実費)

#### 認知症初期集中支援チーム



**概要** 認知症の早期発見・早期支援のため、医師と医療、介護・福祉職からなる専門職のチームを、各区1か所の地域包括支援センターに設置しています。同チームには、若年性認知症の人を支援する「認知症地域支援推進員」も配置しています。認知症の方やその疑いがある方のご自宅を訪問し、一人ひとりに応じた適切な医療や介護サービスにつなげ、住み慣れた地域で暮らし続けられるよう支援するものです。  
※お問い合わせは、お住まいの区の認知症初期集中支援チームP6の★のついた地域包括支援センターです。

## 高齢者の方の相談窓口「地域包括支援センター」

高齢者の方やご家族からの相談を受け、主任介護支援専門員、保健師、社会福祉士といった専門の職員がさまざまな関係機関と協力しながら、介護保険や福祉、医療等の必要なサービスにつなげるなど、相談内容に応じた支援を行っています。お気軽にご相談ください。

### 連絡先(名称に★がついているところは、認知症初期集中支援チームを設置しています。)

区名	名称・電話番号	担当地域	区名	名称・電話番号	担当地域
北区	★北区 6313-5568	滝川、堀川、西天満、菅南、梅田東、北天満、 済美、菅北、曾根崎、北野、堂島、中之島	旭区	旭区西部 6958-5030	中宮、生江、城北
	北区大淀 6354-1165	豊仁、豊崎東、本庄、豊崎、中津、大淀東、 大淀西		★旭区東部 4254-3336	清水、新森、古市、太子橋
都島区	都島区 6929-9500	桜宮、東都島、都島、中野	城東区	★城東区 6936-1133	榎並、成育、聖賢、鯉江
	★都島区北部 6926-3800	高倉、内代、淀川、大東、友洲		城東・放出 6964-0808	今福、放出、東中浜、諏訪
福島区	★福島区 6454-6330	福島区全域	鶴見区	城陽 6963-6700	鴨野、中浜、森之宮、城東
此花区	此花区 6462-1225	高見、伝法、西島		★鶴見区 6913-7512	鶴見区西部 6913-7878
	中央区	★此花区南西部 6462-9301	西九条、梅香、春日出、四貫島、島屋	★鶴見区南部 6969-3030	茨田南、茨田、茨田東、茨田北、焼野
中央区 6763-8139		桃園、桃谷、東平、金甕、渥美、芦池、御津、 大宝、道仁、高津、精華、河原	鶴見区西部 6913-7878	緑、鶴見北、鶴見、茨田西、横堤	
西区	★中央区北部 6944-2116	愛日、船場、久宝、集英、汎愛、浪華、北大江、中大江東、 中大江西南大江東、南大江西、城南、玉造	阿倍野区	★阿倍野区 6628-1400	晴明丘、阪南、長池
	★西区 6539-8075	西区全域	阿倍野区北部 6719-0065	金塚、常盤、高松、文の里	
港区	港区 6575-1212	市岡、磯路、弁天、波除、南市岡、田中	阿倍野区中部 6629-8686	丸山、王子、阿倍野	
	★港区南部 6536-8162	三先、池島、八幡屋、港晴、築港	住之江区	★住之江区 6686-2235	新北島、平林、住吉川、住之江、清江
大正区	大正区 6555-0693	小林、平尾、南恩加島、鶴町、鶴浜	★さきしま 6569-6100	南港光、南港桜、南港緑、南港渚	
	★大正区北部 6552-4440	三軒家西、三軒家東、泉尾北、中泉尾、 北恩加島、泉尾東	安立・敷津浦 6683-6650	安立、敷津浦	
天王寺区	★天王寺区 6774-3386	天王寺区全域	加賀屋・粉浜 7670-1777	粉浜、北粉浜、加賀屋、加賀屋東	
浪速区	★浪速区 6636-6029	浪速区全域	★住吉区 6692-8803	遠里小野、山之内、依羅、苅田南	
西淀川区	西淀川区 6478-2943	柏里、野里、歌島、香裏、竹島、佃、千舟	住吉区北 6678-1500	東粉浜、住吉、大領	
	★西淀川区南西部 6476-3550	大和田、姫里、姫島、福、大野百島、川北、 出来島	住吉区東 6608-2110	長居、苅田、苅田北	
淀川区	淀川区 6394-2914	新高、三国、西三国、東三国、新東三国	住吉区西 6674-0800	墨江、清水丘、大空、南住吉	
	★淀川区東部 6350-7310	西中島、木川、木川南、北中島、宮原	東住吉区 6622-0055	北田辺、田辺、南田辺、今川	
東淀川区	淀川区西部 6305-0737	三津屋、加島	★矢田 6694-5552	矢田中、矢田東、矢田北、矢田西	
	淀川区南部 6309-1400	十三、野中、神津、新北野、田川、塚本	★中野 6760-7575	東田辺、南百済、鷹合、湯里	
東淀川区	★東淀川区 6370-7190	大桐、大道南、豊里、豊里南、豊新	★東住吉北 6719-7100	桑津、育和	
	東淀川区北部 6349-5001	東井高野、井高野、大隅西、大隅東、小松	平野区 6795-1666	平野南、平野西、新平野西、平野	
東成区	東淀川区南西部 6326-4440	東淡路、淡路、西淡路、啓発	★加美 4303-7703	加美北、加美、加美南部、加美東	
	東淀川区中部 6325-6915	下新庄、新庄、菅原	★長吉 6769-0036	長吉出戸、長吉、川辺、長原、長吉南、 長吉六反、長吉東	
生野区	東成区南部 6977-7031	大成、今里、神路、深江、片江	瓜破 4392-7436	瓜破、瓜破東、瓜破北、瓜破西	
	★東成区北部 6971-9700	東小橋、中道、北中道、中本、東中本、宝栄	★喜連 6797-0555	喜連西、喜連、喜連北、喜連東	
旭区	★生野区 6712-3103	舍利寺、勝山、東桃谷、生野、西生野、林寺	西成区 6656-0080	弘治、萩之茶屋、橋、岸里	
	東生野 6758-8816	東中川、小路、東小路	★玉出 6651-6888	玉出、千本、南津守	
旭区	鶴橋 6715-0236	御幸森、中川、北鶴橋、鶴橋	西成区北西部 6568-8400	長橋、松之宮、梅南、津守、北津守	
	★異 6756-7400	生野南、田島、異、北異、異南、異東	西成区東部 6656-7700	今宮、山王、飛田、天下茶屋	



## 世代間交流等の実施

総会の終了後に懇親会を開催したり、防災訓練など多くの人に参加できるようなイベントを行うことで、そこから自然と居住者同士や世代間の交流が広がります。

イベントは、準備が大変と思われるかと思いますが、大がかりなものばかりではありません。まずは、できるところから始めてみましょう。

### 懇親会



管理組合の総会等が終了したあとに懇親会を開けば、コミュニケーションも深まります。お茶やお菓子など、簡単な準備で参加しやすい雰囲気を作りましょう。

### マンション設備見学会・防災訓練



自分たちのマンションの設備等を知るだけでなく、防災訓練を通して居住者が交流する場になります。災害時に連携・協力できる体制作りのためにも、一度検討してみましょう。

### サークル活動



集会所等は人が集う空間として、積極的に活用し、趣味のサークル活動や、健康体操、子どもの読書会などを行い、マンション生活をより楽しいものにしていきましょう。

### フリーマーケット



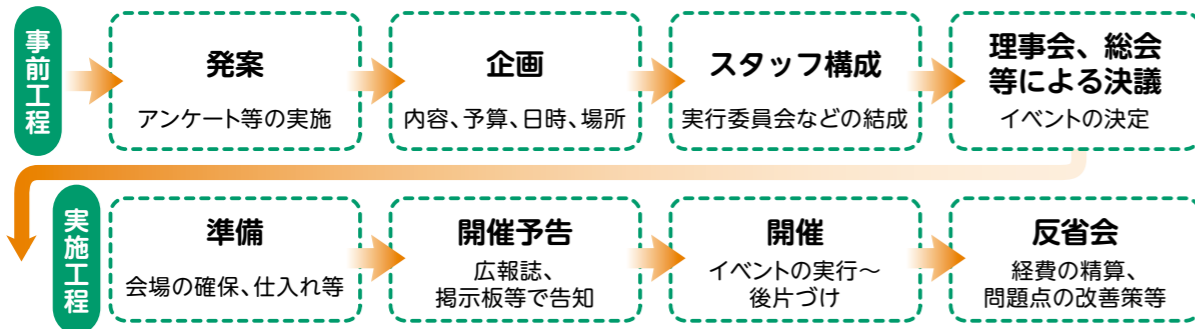
お祭りなどの行事に合わせて模擬店やフリーマーケットを開催すれば、買い物等のやりとりを通して自然と会話が生まれます。新たなイベントに取り入れてみてはどうでしょうか。

### イベント開催のポイント



アンケート等を実施し、居住者の生の声を聞くと今後の活動の方向性が見えてきます。一部の人だけではなく、多くの人に参加できるイベントを企画しましょう。また、企画の際は、自ら進んで参加できるような雰囲気作りや、次回もやりたいと思えるよう無理のない計画にしましょう。

### イベントの流れ(例)



## コミュニティ活動の事例紹介

積極的なコミュニティ活動により、居住者同士や世代間の交流につながっている事例を紹介します。また、この他にも様々な活動事例がありますので、らいふあつぷVol53 マンション管理フェスタ2017講演報告等も参考にしてください。

### ◆月1回のカフェ「和み茶館(なごみちやかん)」の開催

(梅田シティビラアクトⅢ)

マンション居住者相互の懇親を深めるため、集会所を利用し、月に1回「和み茶館」というカフェを開催しています。「和み茶館」は、区分所有者や賃借人はもちろんのこと、地域の方々、マンションに入りする業者の方など、さまざまな方が利用でき、毎回大盛況となっています。地域の警察署や消防署もこの場を利用し、防犯・防災を呼びかけるなど、住民同士の交流・見守り等に一役買っています。

また、リサイクルイベントも行われており、同イベントが世代間交流につながっているとのことです。



### ◆8つのマンション群のサークル活動

(マンション管理フェスタ2017 日本福祉大学 児玉善郎学長講演から)

宝塚市白瀬川両岸地区のマンション群では、共通する課題の孤立化・孤立死や、支援が必要な居住者への対応について、8つの分譲マンションの居住者がつながりを作り、協力しながら取り組みを始めました。

もともと分譲マンション毎には、サロンや趣味のサークル活動が行われていましたが、8つの分譲マンションの居住者は、どこのマンションの活動に参加してもよいことにしました。好きなサークル活動を選んで参加できるようになっただけでなく、活動が活発になり居住者同士の良いつながりになっているとのこと。



＼65歳以上の方必見！／

### 「いきいき百歳体操」「かみかみ百歳体操」を始めてみませんか？

買い物かごを持つのがつらくなった 若い時より、つまづくようになった 口が乾く、口臭が気になる

当てはまる方は、筋力・かむ力が低下しているかもしれません！「いきいき百歳体操」は筋力をつけ、転ばないようにする体操、「かみかみ百歳体操」はかむ力をつけ、お顔のしわ予防にもなる体操で、いずれもいすに座ったままできる運動です。自分で自由に買い物に行ったり、好きな物をおいしく食べたり、いつまでもいきいきと暮らせるように、大阪市では百歳体操を始める地域のグループを応援しています。同じマンションの方と一緒に、おしゃべりしながら、楽しく続けてみませんか。

応援① 体操に使うおもりやDVDの無料貸出 応援② マンションの集会所等に体操の専門家を派遣

※詳しくはお住まいの区の保健福祉センター(地域保健活動担当)までご相談ください。



## 居住者名簿の整備

居住者の生命、財産、生活を守ることは管理組合の重要な役割のひとつです。災害などの発生時、迅速な対応を行うため、区分所有者と居住者の名簿を作成し、緊急連絡先を整備することは大切な備えです。個人情報の保護に気をつけ、ルールを定めて適正な取扱いをしていきましょう。

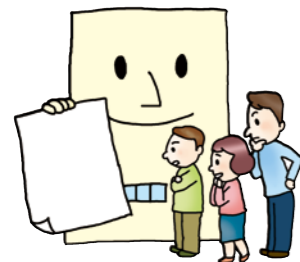
## 実情に沿ったルールづくり（管理規約等の見直し）

管理組合の現状に照らし合わせて、役員の負担軽減をはじめ、新たな管理方式を検討してみましょう。また、これらの対応には、管理規約や細則の改正等の手続きが必要になりますのでご注意ください。

### ◆役員、組合運営の負担軽減策

#### 役員や理事会開催等の適正数

マンションの規模や業務内容に応じた適正な役員数や、理事会の開催回数を考える。



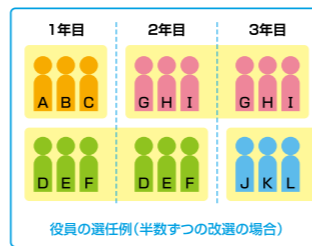
#### 業務のマニュアル化

役員が行う業務の手順や緊急時の連絡先をマニュアル化し、誰もが対応に困らないようにする。



#### 役員の任期

役員任期の設定や交代のタイミングを工夫する。



#### 役員の資格

区分所有者に限定せず、配偶者や親族、賃借人も資格をあたえる。



#### 役員の報酬、非居住者の協力負担金

役員の負担感の軽減など、報酬制等を導入。



#### 外部専門家(第三者)の活用

外部の専門家を理事や監事に就任させる。(参考：外部専門家の活用ガイドライン※1)



※1 外部専門家の活用ガイドライン(国土交通省)  
外部専門家を、管理組合の「理事長」や「管理者」として活用する場合の実務的な留意点や想定される運用についてまとめられています。活用を検討される際にはご参照ください。  
URL: <http://www.mlit.go.jp/common/001189183.pdf> (右記QRよりアクセス)



## 高齢者の管理費等滞納への対応

定年を迎えてこれまでの収入がなくなり、また健康上の理由等も重なり、管理費等が支払えなくなる場合があります。

滞納管理費等の徴収の際は、こうした事情も考えられることから、まずは本人や家族等とよく話し合い、解決策を一緒に考えて行くようにしましょう。

### ◆本人に支払い能力がない場合

親族に事情を伝え、場合によっては立替払いをお願いするなど親族も交えてよく話し合いましょう。なお、親族等が身近にいない場合は、地域包括支援センターや弁護士等の専門家に相談しましょう。

#### 知っておこう! リバースモーゲージ

自宅(持ち家)に住み続けながら、自宅を担保に融資を受け、お亡くなりになられたときに担保を売却するなどして一括返済する高齢者向けの融資制度で、取り扱う金融機関が少しずつ増えてきています。住んでいる間は返済不要(利息分は元本に組み入れ)、もしくは毎月利息だけを支払うなど、月々の返済負担が少ないという特徴があります。リバースモーゲージ制度は、高齢者の貯蓄不安を解消することができる可能性があり、今後、普及していくと思われます。

### ◆本人が認知症など、判断能力が不十分な場合

親族と、今後の支払い方法等について相談してみましょう。なお、親族等が身近にいない場合は、成年後見制度、あんしんさぽーと事業等の利用が有効な場合がありますので、地域包括支援センターや弁護士等の専門家に相談しましょう。

#### 知っておこう! 成年後見制度

認知症や知的・精神障がいなどで判断能力が不十分であるため、自分自身で契約や財産管理などの法律行為が難しい場合に、家庭裁判所から選任された成年後見人等がその方を支援する制度です。

#### 知っておこう! あんしんさぽーと事業(日常生活自立支援事業)

認知症や知的・精神障がいなどで判断能力が不十分であるため、日常生活に不安がある場合に、本人との契約によって相談員が金銭管理や支払手続きの代行等を行う事業です。

### ◆本人がお亡くなりの場合

相続人に対して請求することになりますが、相続放棄をしているケースや、親族等が身近におらず、相続人を把握できないケースがあります。その場合は、相続人調査の手続きが必要になりますが、管理組合自身での対応は難しいケースが多いです。その際には、弁護士等の専門家に相談しましょう。

#### 知っておこう! エンディングノート

エンディングノートとは、もしもの時のために、家族や大切な人に残したいこと、伝えたいことを記しておくノートのことです。このノートに自分が普段から大切に思っていることや、医療・介護等への希望について書いておくことで、将来何かあった時にどうして欲しいのか自分の想いを伝えることができます。しかし、エンディングノートには法的効力はありませんので、法的効力のある遺言書を作成したい場合は弁護士等の専門家に相談しましょう。



マンションで長く快適に暮らしていくためには、単に現状維持のみの管理運営や大規模修繕だけでなく居住者のニーズに合わせた建物のリニューアルや若い世代にも魅力的なマンションになるための管理運営が必要になります。

## 居住者のニーズに合わせた建物のリニューアル

### ◆バリアフリー化

エントランスにスロープを設置し段差を解消することや、階段、廊下に手すりを設置するなどの共用部のバリアフリー化により、高齢者や障がい者、子どもなど誰もが安全で快適に暮らしていけるようにしましょう。



エントランスの  
段差解消



手すりの設置



エントランス部の  
非接触キーの導入

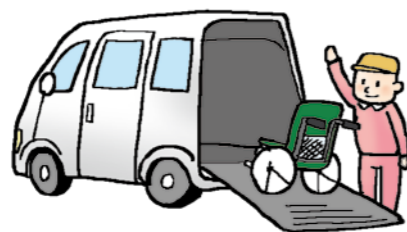


エレベータや自動ドアの  
開閉時間の延長

### ◆車離れによる空き駐車場の活用

空き駐車場をケアサービス車両、入浴サービス車等の駐車スペースや、駐輪場等に用途変更する方法もあります。

空き駐車場



ケアサービス車両、  
入浴サービス車両の駐車スペース



駐輪場の増設

※大阪市では、条例等により駐車施設の附置義務台数が定められています。機械式駐車場の平面化など駐車台数を見直す際は、建築士等の専門家に相談しましょう。

### ◆セキュリティー性能の向上

エントランスのオートロックシステムや、宅配ボックスの整備、録画機能が付いたテレビモニター型インターホンの設置などが考えられます。

## 若い世代にも魅力的な管理運営

近年は、リノベーション等の技術が進み、新築マンションだけでなく、優良な中古マンションをリフォームして自分らしく快適な暮らしをしたいと考える若い世代が増えています。こうした若い世代にとって、魅力ある環境を整えることも必要になります。

そのためには、適切な維持管理はもとよりマンションの管理運営に若い世代が積極的に参加できるように、時代のニーズを取り入れた管理運営とともに、子どもの見守りにもつながるコミュニティ活動など、安心して子育てができる環境づくりも考えていかなければなりません。



集会室での絵本の読み聞かせ



敷地内の広場での交流



通学児童の見守り

## まとめ

マンションでは、建物の老朽化とともに、居住者の高齢化も進行し、大規模修繕などの建物対策だけでなく、高齢の居住者をどう支えていくのかが課題になっています。

このような状況を踏まえると、居住者一人ひとりが日頃のあいさつなどを通じた見守りを心掛けるとともに、世代間交流につながるイベントを開催するなど、これまで以上に、良好なコミュニティを築いておく必要があります。

また、管理組合では、居住者の高齢化にあたり、災害発生時・緊急時のための居住者名簿の整備や、健全な運営を維持していくためのルールづくり、居住者のニーズに合わせた建物のリニューアル、若い世代にも魅力的な環境づくりなどの取り組みが必要になります。

さらに、地域社会とのつながりや、行政等との連携を深めながら、高齢の居住者の支援を効果的に進めていくことも重要になります。

将来に向けて、みんなで力を合わせ、誰もが暮らしやすいマンションライフをめざし、取り組んでいきましょう。





# お問い合わせ先一覧 （平成30年3月末現在）

▼問合せ・相談先（相談場所）電話番号	▼開館時間・定休日	▼相談実施日・時間等	▼相談内容等・ホームページアドレス
<b>住まいに関すること</b>			
<b>大阪市立住まい情報センター</b> 相談専用電話 TEL.06-6242-1177	9:00～19:00(平日・土曜) 10:00～17:00(日曜・祝日) 《定休日》火曜・祝日の翌日 年末年始	●住まいの一般相談(随時) ●分譲マンション法律相談 おおむね月1回、日曜日(予約制) ●分譲マンション管理相談 おおむね毎週木曜日(予約制) ●分譲マンションアドバイザー派遣受付	<a href="http://www.osaka-angenet.jp/">http://www.osaka-angenet.jp/</a> (平成30年4月から)
<b>公的助成に関すること</b>			
<b>大阪市都市整備局 住宅政策課</b> TEL.06-6208-9224	9:00～17:30 《定休日》土曜・日曜・祝日	(左記のとおり)	分譲マンションに関すること <a href="http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000300915.html">http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000300915.html</a>
<b>大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備 受付窓口</b> TEL.06-6882-7053	9:00～19:00(平日・土曜) 10:00～17:00(日曜・祝日) 《定休日》年末年始・火曜・祝日の翌日	(左記のとおり)	住宅の耐震診断・耐震改修費を助成 <a href="http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000256544.html">http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000256544.html</a>
<b>公的資金融資に関すること</b>			
<b>独立行政法人 住宅金融支援機構 近畿支店</b> まちづくり業務グループ TEL.06-6281-9266	9:00～17:00 《定休日》土曜・日曜・祝日 年末年始	(左記のとおり)	マンション共用部分リフォーム融資に関する こと <a href="http://www.jhf.go.jp/">http://www.jhf.go.jp/</a>
<b>建築・設備の技術的問題に関すること</b>			
<b>公益社団法人 大阪府建築士会</b> TEL.06-6947-1961	9:30～17:30 《定休日》土曜・日曜・祝日・ 夏期休暇指定日		<a href="http://www.aba-osakafu.or.jp/">http://www.aba-osakafu.or.jp/</a>
[電話相談] 相談専用電話 TEL.06-6947-1966		毎週月～金曜日 13:00～16:00 (ただし、祝日・盆休み・年末年始を除く)	住まいに関する相談 (30分以内無料)
[面接相談] TEL.06-6947-1966	毎週月～金曜日16:00～17:00(ただし、祝日・盆休み・年末年始を除く) ※「マンション維持管理相談チーム」による、 主に分譲マンションに関する面接相談(毎週木曜日13:00～17:00)		住まいに関する相談(有料・予約制) (1時間以内 5,400円/税込)
なんば住宅博		13:00～17:00(土曜・日曜) (ただし年末年始を除く)	<a href="http://www.jutakuhaku.co.jp/exhibition/namba/">http://www.jutakuhaku.co.jp/exhibition/namba/</a>
堺泉北住宅博		13:00～17:00(土曜・日曜) (ただし年末年始を除く)	<a href="http://www.jutakuhaku.co.jp/exhibition/sakai/">http://www.jutakuhaku.co.jp/exhibition/sakai/</a>
[現地相談] TEL.06-6947-1966		電話受付/電話相談日と同じ	住まいに関する相談(有料・予約制) 1回半日(3時間以内 33,000円/税込) 1回1日(3時間以上 55,000円/税込)
<b>不動産の権利登記に関すること</b>			
<b>大阪司法書士会</b> 司法書士総合相談センター北 TEL.06-6943-6099	電話予約 10:00～16:00 《定休日》土曜・日曜・祝日	毎週月～金曜日 13:30～16:30 (ただし、祝日を除く)	司法書士による法律相談(面接) <a href="http://www.osaka-shiho.or.jp/">http://www.osaka-shiho.or.jp/</a> 無料相談(完全予約制・1組40分)
司法書士総合相談ホットライン TEL.06-6941-5758		毎週水曜日 13:30～16:30 (ただし、祝日を除く)	司法書士による無料法律相談(電話)
成年後見常設相談(電話相談) TEL.06-4790-5656		毎日13:00～16:00 (ただし、土・日曜日、祝日を除く)	予約不要
成年後見常設相談(面談相談) TEL.06-4790-5643		毎週木曜日13:00～16:00 (受付は15:30まで)(ただし、祝日を除く)	無料の面接相談(予約不要)
<b>不動産の表示登記や敷地境界に関すること</b>			
<b>大阪土地家屋調査士会</b> TEL.06-6942-3330(代表)	9:00～17:00 《定休日》土曜・日曜・祝日	※地域によって異なりますので、 ホームページまたはお電話で ご確認ください。	土地・建物の表示の登記や境界に関する 相談 <a href="http://www.chosashi-osaka.jp/">http://www.chosashi-osaka.jp/</a>
大阪法務局本局 2F エレベーター前相談室 TEL.06-6942-1481(代表)		毎週水曜日 13:00～15:00 (ただし、祝日・盆休み・年末年始を除く)	※市外の方の相談可・電話での相談は行っておりま せん。 ※一人30分、先着4名
<b>境界問題相談センターおおさか</b> TEL.06-6942-8750	9:00～17:00 《定休日》土曜・日曜・祝日	9:00～17:00 (要電話照会・書面申込)	土地家屋調査士と弁護士による土地境界に 関する紛争の解決に向けた相談及び調停を行う。 (有料・予約制) <a href="http://www.kyokai-osaka.jp/">http://www.kyokai-osaka.jp/</a>
<b>不動産の鑑定評価に関すること</b>			
<b>公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会</b> TEL.06-6203-2100	9:00～17:00 《定休日》土曜・日曜・祝日 盆休み・年末年始	毎月第1、第3水曜日 13:00～16:00 (受付 15:30まで) (ただし、盆休み・年末年始を除く)	不動産の価格水準、賃料等に関する 相談(無料・面談のみ・予約不要) 1回30分が目安 <a href="http://www.rea-osaka.or.jp/">http://www.rea-osaka.or.jp/</a>

▼問合せ・相談先（相談場所）電話番号	▼開館時間・定休日	▼相談実施日・時間等	▼相談内容等・ホームページアドレス
<b>法律問題に関すること</b>			
<b>大阪弁護士会 総合法律相談センター</b> 大阪弁護士会館(市民法律センター) TEL.06-6364-1248	予約受付 9:00～20:00(平日) 10:00～15:30(土曜) 《定休日》日曜・祝日	毎週月～金曜日10:15～20:00 土曜10:15～16:00 日曜13:00～16:00 (土曜・日曜は夜間相談なし)	(有料・予約制) (30分以内 5,400円/税込) <a href="http://soudan.osakaben.or.jp/">http://soudan.osakaben.or.jp/</a>
<b>住宅の改修等に関すること及び住宅に関する紛争</b>			
<b>住まいのダイヤル</b> 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター TEL.0570-016-100 (PHSや一部のIP電話からは、03-3556-5147)	10:00～17:00 《定休日》土曜・日曜・祝日 年末年始	(左記のとおり)	国土交通大臣から指定を受けた住宅 専門の相談窓口。一級建築士が住宅 に関するさまざまな相談を受付。(リ フォーム、大規模修繕工事、建替え、敷 地売却などの相談) <a href="http://www.chord.or.jp/">http://www.chord.or.jp/</a>
<b>裁判外紛争解決手続(ADR)に関すること</b>			
<b>公益社団法人 民間総合調停センター</b> TEL.06-6364-7644	9:00～17:00 《定休日》土曜・日曜・祝日 ※12:00～13:00は除く		和解あっせん手続き、仲裁手続きの実施 (申立手数料 10,000円) <a href="http://www.minkanchoitei.or.jp/">http://www.minkanchoitei.or.jp/</a>
<b>税金に関すること</b>			
<b>近畿税理士会</b> TEL.06-6941-6886	9:00～17:00 《定休日》土曜・日曜・祝日		税金の相談 <a href="http://www.kinzei.or.jp/">http://www.kinzei.or.jp/</a>
税務相談センター(面接) 近畿税理士会館2F TEL.06-6941-6886		毎週木曜日13:00～16:00 (受付 15:30まで) (祝日、年末年始等を除く)	面接による一般的な税金に関する相談 (無料・先着順)
もしもし税金相談室(電話) TEL.050-5520-7558(専用ダイヤル)		毎週月～金曜日 10:00～16:00 (祝日、年末年始等を除く)	電話による一般的な税金に関する相談(無料) ※通話料は相談者ご本人がご負担ください。 ※相談時間は、お一人20分以内
成年後見支援センター(面談・電話) 近畿税理士会館2F TEL.06-6941-2922(面談予約専用ダイヤル) TEL.06-6809-3680(電話相談専用ダイヤル)		毎週水曜日 10:00～12:00、13:00～16:00 (受付 15:30まで) (祝日、年末年始等を除く)	成年後見制度に関する無料相談
<b>管理会社等に関すること</b>			
<b>一般社団法人 マンション管理業協会 関西支部</b> TEL.06-6201-7735	9:00～17:00 《定休日》土曜・日曜・祝日 年末年始	毎週月～金曜日10:00～16:30 (専門相談員常駐 木曜日は除く) 《定休日》土曜・日曜・祝日等の休日 ※12:00～13:00は除く	管理会社との管理委託契約に関する事項 <a href="http://www.kanrikyo.or.jp/">http://www.kanrikyo.or.jp/</a>
<b>ガス供給・ガス設備に関すること</b>			
<b>大阪ガス株式会社</b> ガスもれ通報専用電話 [フリーダイヤル]0120-0-19424	24時間対応 年中無休	(左記のとおり)	
大阪ガスグッドライフコール [フリーダイヤル]0120-000-555	8:00～21:00(平日・土曜) 9:00～21:00 (日曜・祝日・1/1～1/3)	(左記のとおり)	大阪ガス・総合トップページから 閲覧ください。 <a href="http://www.osakagas.co.jp/index.html">http://www.osakagas.co.jp/index.html</a>
大阪ガスお客さまセンター [フリーダイヤル]0120-0-94817	9:00～19:00(平日・土曜) 9:00～17:00 (日曜・祝日・1/1～1/3)	(左記のとおり)	
<b>マンションリフォームに関すること</b>			
<b>一般社団法人 マンションリフォーム推進協議会</b> 専有部分・共用部分のリフォームに関する相談等、マンションリフォームに関する相談に無料でお答えします。 定形の「無料相談票」に相談内容をご記入いただき、FAXでお送りください。 ○無料相談票入手先……ホームページのREPCOからのお知らせ「無料相談窓口のお知らせ」より、「無料相談票」をダウンロードしてください。 ○相談票送信先……FAX03-3265-4861(本部)			※ご相談はFAXのみでの受付です。 <a href="http://www.repco.gr.jp/information/madoguchi/">http://www.repco.gr.jp/information/madoguchi/</a>
<b>不動産の売買や賃貸に関すること</b>			
<b>一般社団法人 不動産協会 大阪事務所</b> TEL.06-6448-7460	9:15～17:15 《定休日》土曜・日曜・祝日	(左記のとおり)	当協会会員が売主となる住宅 (マンション・戸建等)の購入、取引に関する相談
<b>マンション管理全般に関すること</b>			
<b>公益財団法人 マンション管理センター</b> 大阪支部 TEL.06-4706-7560	9:30～17:00 《定休日》土曜・日曜・祝日 年末年始	電話相談 (随時) (受付16:30まで) 面接相談 (要予約) (受付16:30まで)	マンションみらいネット登録の案内 長期修繕計画算出サービスの案内 マンションの管理に関する一般的な相談等 <a href="http://www.mankan.or.jp/">http://www.mankan.or.jp/</a>