

# 知っトク! 納得! 行っトク? マンション管理EXPO 2025 記念講演

日時 令和7年9月23日(火・祝) 場所 大阪市立住まい情報センター3階ホール ※イベント全般は前号に掲載しています。

## マンション防災の取組みについて

関西大学社会安全学部・大学院社会安全研究科教授  
(国立研究開発法人 防災科学技術研究所  
災害過程研究部門 部門長)  
永松 伸吾氏



### 大阪市内のマンションが考えねばならない災害リスク

- 上町断層帯によるマグニチュード7.5クラスの直下型地震
- 東海・東南海・南海トラフの連動発生によるマグニチュード9.1クラスの巨大地震

#### (地震のリスクを知るアプリ)

#### (国研)防災科学技術研究所の「地震10秒診断」

利用者のアクセス位置での今後30年以内の震度5弱～震度7までの揺れに見舞われる確率、その規模の地震による(1)停電日数、(2)ガス停止日数、(3)断水日数など被害状況のシミュレーションが可能。

- 海拔0m地帯が多いことから、高潮による浸水リスク

### マンション防災の課題

#### ●施設の被害

##### <地震>

RC造建物が完全に押しつぶされる被害はほとんど考えられませんが、エレベーター、給・排水、配電、駐車場設備、電気温水器の転倒など、設備装置への被害が考えられます。設備装置を利用できずに在宅避難を継続する備えがマンション防災の基本です。

##### <水害>

- 低層階の受配電設備は水没し、エレベーターや機械式駐車場、上下水道が長期間休止。
- 管理員室の浸水で書類やPCのデータが消失。

#### ●管理組合として考えておくべきこと

- 耐震改修などで耐震力を強化して、在宅避難に備えることが

必要です。

※公的な避難所の収容人数は少なく、入所できてもプライバシーの確保が困難で、ストレスの高い集団での避難所生活が続きます。

- ライフラインに直接の被害がなくても、マンションの他の施設の被害で実質的に使用不可になる事態があり得ます。

想定されるリスクを予め住民に告知し、組合と各世帯に主体を分けた対策が重要。

#### ●災害初動対応<地震>

##### 1.消火活動や救命救助

発災後すぐにマンションの管理員や消防、救急が駆け付けることは困難です。自助や共助(管理組合や住民同士)が大変重要で、平時に消火活動やエレベーターの救出訓練、AEDの救命講習を受けて、救命体制を整えておきましょう。

##### 2.安否確認の難しさ

安否確認や緊急連絡網の整備をどのように行えば良いでしょうか。居室内で倒れた家財の下敷きで動けず、安否連絡ができないこともあるので、完全に安否確認を行うことは大変困難です。普段の付き合いが究極の対策になるのではないのでしょうか。

#### ●避難生活

##### (管理組合)

- 施設の被害状況を共有し、使用ルールを徹底。
- 遠方に避難する住民とも応急措置等の必要な連絡が取れる体制の整備。

※避難ビルの指定は、近隣住民を受け入れる必要性がある一方、行政からの支援が受けられる可能性も大きくなります。

##### (各世帯)

- トイレ対策。
- 生活必需品の備蓄。

#### ●復旧・復興

被災マンションの補修か建替えか、合意形成は平時より格段に困難になります。マンションの将来を平時から議論しておきましょう。

毎回早々に完売です。ここでは地域住民同士の情報交換の場として、警察署による特殊詐欺撲滅の啓蒙活動も行われ、こうした連携が安心して子育てができる環境に役立っています。

#### ●理事会活動

理事の選任は推薦です。賃貸率が非常に高いうえ、共働きや子育て世代を除けば理事のなり手が限られます。そのため、使命感や責任感を理事会で共有し、「力を合わせて楽しんで」をモットーに活動しています。

#### ●これまでの取組み

1990年代の管理組合は管理費等の滞納、セキュリティや居住者マナーなど課題の多いマンションでした。現・理事長と2人の理事が一致団結して取組みを継続したことで協力者が増え、今回の大阪市ハウジングデザイン賞特別賞受賞につながったと思います。

#### 私たちの組合活動の基本

入居前に面談をお願いして生活ルールをお伝えしています。生活ルールを理解したうえで、お互いを知る仲間づくり。一人だと「しんどい」けれど、みんなが協力すれば、継続できるし、何より楽しい!

## マンションコミュニティの活性化

株式会社新都市生活研究所  
池崎 健一郎氏



### 日本のマンションにもっとワクワクを

#### マンション内コミュニティの3つの効果

- 1.災害時の助け合い【防災】
- 2.仲間意識【防犯】
- 3.マンションのファンの増加【資産価値維持】

#### ⇒ コミュニティの担い手

管理組合役員や自治会役員、外注業者があります。費用面、理事同士の一体感の醸成や役員候補の発掘、イベントの継続性などから各々長所短所があります。

#### ⇒ 管理組合役員の経験

理事に就任した時は、住民の「マンションへの愛着」が薄く、常時50～60戸が売りに出されていました。

#### 【取り組んだ改革】

##### 1.広報

理事会だよりをやめ、共用部分の関心を高めるべく「共用施設分科会だより」を作成し全戸に配付。

## 管理業者管理者方式の課題について

マンションみらい価値研究所  
久保 依子氏



### 管理業者管理者方式を取り入れる前に

#### ⇒ 外部専門家の活用を検討

- 1.理事会方式
  - アドバイザーとして理事会等に参加して助言
- 2.外部管理者・理事会監督型
  - 区分所有法上の管理者として外部専門家を選任し、理事会や別の外部専門家が監事的立場で外部管理者を監視
  - 最終的な意思決定機関の総会の役割は重要
- 3.外部管理者・総会監督型
  - 区分所有法上の管理者として外部専門家を選任し、理事会を設けない
  - 区分所有者から選任された監事並びに全区分所有者で構成する総会が監視を行うので、総会の役割は重要
  - 監査法人等の外部監査の義務付け

※管理業者を管理者に据えた方式が管理業者管理者方式

#### ⇒ 理事のなり手不足の対策

理事の範囲を拡大する規約改正

- 区分所有者の親族や外部区分所有者も理事の資格者金銭的解決
- 理事への報酬や理事を辞退した区分所有者に対する協力金の名目等で負担金を求める

理事の負担軽減

- 理事会の諮問機関を設ける(修繕委員会等)
- マンション管理士等と顧問契約を締結し、理事の負担を軽減

#### ☆手を尽くした後の最終手段が管理業者管理者方式

### 管理業者管理者方式とリスクの考え方

#### 【リスクの大きさと対策】

##### ⇒ 発生頻度は高いが、影響度が小さいもの

<利益相反取引への対応>

- マンション管理法施行規則第83条(説明会の開催)

##### 2.マンションの「志・信条」を作成

マンションの将来像を示して、良くなる雰囲気醸成。

##### 3.理事会でマンション愛を主張【「好き」の伝播】

マンションをよくするための提案に説得力が増し、合意形成がしやすくなりました。

##### 4.楽しそうな演出

竣工10周年のマンション文化祭では、マグロ解体ショーなど楽しい催しを理事会で開催したところ、理事のなり手も増えました。

##### 5.理事会活動の外部発信

公式ホームページで不動産仲介業者に「魅力」をアピール。結果的に、住民のマンションへの誇りや愛着が高まり、マンション管理が容易になりました。

#### 【課題】

マンパワーと予算の限界。

⇒コミュニティ形成の担い手を外部に求められることに気づきました。

#### 業者に外注した事例

ワンドリンク制のジャズコンサートを「バー」で開催

マンションコミュニティは役員だけでなく、地域の商店などを巻き込んで「楽しさ」を演出できれば、きっとよくなると思います。また、その情報をマンション内外に発信していければ、より高い効果が見込めるのではないのでしょうか。

この条文は管理事務受託会社と管理者事務受託会社が同一の場合に限られますので、各々が別会社の場合は当てはまらず注意が必要です。

- マンション管理法第77条の2(利益相反のおそれがある場合のマンションの区分所有者等への事前説明)

☆理事会がない管理業者管理者方式では、区分所有者の責任がむしろ重くなります

#### ⇒ 発生頻度は低いが、影響度が大きいもの

<管理会社による着服、管理会社の倒産>

##### 1.着服への対応

マンション管理法施行規則第87条(財産の分別管理)の例外規定によって印鑑を保管した管理業者の9億円横領事件が発生しました。

#### 【原則】

マンション管理業者は、修繕積立金等を管理する場合にあっては、保管口座または収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑等を保管してはならない。

#### 【例外】

マンション管理業者が管理者等であるときは、次に掲げる要件の全てを満たす場合はこの限りでない。

イ.当該マンション管理業者以外に、当該印鑑等を保管することを承諾する者がいないこと

ロ.当該マンション管理業者が、適切な保管体制を整備していること

(後略)

##### 2.倒産リスク低減に役立つ見極めポイント

- 会社設立年数
- 自己資本比率
- マンション管理業の専業割合
- 有資格者の数 など

#### 【最後に】

管理業者管理者方式を採用した場合、総会や説明会に参加して1人1人が責任を果たさねばなりません。改正区分所有法にも区分所有者の責務が明記されました。皆さん1人1人の意識がこれまで以上に大事です。

## 管理組合事例発表

### ～チームで取り組む～



梅田シティビラアクトⅢ管理組合

#### 【マンション概要】

1980年竣工、147戸の住戸と事務所、店舗の複合用途建物  
梅田駅に近く、区分所有者の6割超が外部居住(賃貸利用)

#### ●マンションコミュニティの活性化

住環境の維持には賃借人を含めた入居者間のコミュニケーションをよくする必要がありました。誰でも参加できるイベントを理事が楽しみながら続けてきたからこそ、今ではエントランスの季節ごとのお花の飾りつけなどが入居者の協力で行われています。

#### ●名物の「和み茶館」(月1回開催)

ふれあい喫茶「和み茶館」は居住者のほか、近隣からも多くの方が来られます。準備する100食のサンドウィッチと飲み物は、