トップインタビュー

# マンション管理の未来　第22回

## 一般社団法人マンションライフ継続支援協会　理事長　三橋 博巳 氏

# 安全性能が高いマンションの流通市場での価値を向上

超高齢社会を迎えた中で増え続けるマンションストック。建物の老朽化と入居者の高齢化という「二つの老い」が進み、修繕工事を含めたマンション管理業務の重要性がますます高まっている。このコーナーではトップインタビューを通じてマンション管理の未来を追う。今回は、マンションライフ継続支援協会（ＭＡＬＣＡ）の三橋博巳理事長にマンションにおける防災力向上の必要性と協会の今後の取り組みについて聞いた。

## マンションの防災性向上へ マネジメントできる人材を育成

三橋　博巳（みつはし・ひろみ）氏

博士（工学）、一級建築士。1968年日本大学大学院理工学研究科修士課程修了、2012年3月まで日本大学理工学部教授。2013年より（一社）マンションライフ継続支援協会理事長（現在に至る）。（公社）日本不動産学会顧問（元会長）、資産評価政策学会顧問（前会長）。1977年～79年第19次日本南極地域観測隊越冬隊に参加。専門は不動産科学、建築防災学。主な著書は『不動産学辞典』（共著、日本不動産学会編、2002年）、『都市建築のビジョン』（共著、日本建築学会編、2006年）、『ECOシティ』（共著、中央経済社、2010年）。

**――マンション管理の現状と課題について。**

三橋氏　日本は災害列島といわれ、南海トラフ巨大地震や首都直下地震など日本全国で巨大地震の発生が懸念されている。それに加え、例えば台風の襲来などで水害に見舞われているときに地震が発生するなど、複合型の災害についてのリスクも考えなければならない時代だ。国でも地域防災計画の中にそうした考え方を取り入れる動きがみられるが、同様にマンションでも取り入れていく必要がある。

マンション管理における課題は、例えば管理会社が災害対応に関して取り組むのは契約外というケースがあるだろうが、災害時には何らかの協力が必要だし、居住者間に加え、居住者とその身近にいる管理会社が、日頃からコミュニケーションを取っておく必要がある。大阪府北部地震の際には、特に高層マンションでエレベーターが止まるなどの問題がクローズアップされた。エレベーターが止まった場合や閉じ込められた場合にどう対応するか、また、建物が老朽化していくことにどう対応していくべきか事前に議論しておくべきだ。高層マンションについていえば長周期地震動による建物や設備への被害も懸念され、現状では研究も進められているが、多くの課題もある。建築基準法に従って安全性を確保すればよいということにせず、法律の基準以上の安全性を考えていくことも求められる。既存不適格となっているマンションも全国にあるので、耐震診断に基づいて補強していく意識を住民も持つべきだ。特に民間の建物で対策が進んでいない。これからは、震度7に耐えられる高耐震建物にしていくことが必要だと思う。そうした考え方の普及も大切だ。

**――ＭＡＬＣＡの現在の取り組み状況について。**

三橋氏　ＭＡＬＣＡは、マンションが災害時に自立対応するための方策を検討してきたＭＬＣＰ（マンション生活継続計画）検討会の成果を具体化するために、居住者と行政などをつなぐ中間支援組織として２０１３年に発足した。ＭＬＣＰとは、現在多くの企業が導入しているＢＣＰ（事業継続計画）と同じように、地震発生後などにマンション居住者が自助と共助で生活を継続するための行動計画である。共同生活・共同行動をとることで、お互いに助け合い被害の拡大を防ぐとともに、スムーズな復旧・復興が進むようにすることを目標に作成する。具体的な支援活動では、築40年を超えた東京都内のマンションで、平均年齢が70歳以上の女性で構成された自主防災組織の活動を支援した。同時に、地元行政や管理会社にも参画してもらって議論し、ＭＬＣＰを策定しマンションの防災力を高めている。また、高知県では津波避難ビルに指定されているマンションで、管理組合と居住者、行政、管理会社を交え、津波が発生した際に避難者を受け入れるためのルール化などについて支援活動を行い、ＭＬＣＰを策定する活動にも取り組んだ。

また、一定のエリアにいる居住者と事業者が連携し、地域でどのような防災活動ができるかを検討する地区防災計画の策定も支援している。神奈川県横須賀市で取り組んだ地区防災計画はマンション単体では初となり、全国に先駆けて検討することができた。

**――今後の活動目標は。**

三橋氏　マンションストックが増加を続ける中で、今後はよりマンションに特化した取り組みを進める。とりわけ、防災に関するマネジメントができる人材を育成したい。ＭＡＬＣＡは中間支援組織として、専門家の立場で管理組合を支援してきたが、それだけでなく管理組合や管理会社の人材が専門性を持ち防災にあたることがマンションの防災性向上にはより効果があるのではないか。そうした考えから、マンション防災に特化した資格として「マンション防災認定管理者」を創設している。管理組合や管理会社、自主防災組織、防災士などを対象に、平時や災害発災時、被災後のそれぞれでマンションでとるべき対策や事前の計画などについて研修し、実践できる人材を認定する制度だ。２０１６年に研修を始め、これまでに約30人の資格者が誕生している。

また、マンションの災害対策に有効な、携帯トイレ等の防災用品等を認証する「ＭＡＬＣＡ認証制度」も発足して2年目を迎えている。今後はさらに活動を加速させる。

## 防災力あるマンションの評価制度を検討 マーケットで評価される仕組みに

**――マンションの防災力評価制度の検討を始めている。**

三橋氏　防災に関する取り組みが優れているマンションを評価する仕組みができないか、今年度から検討を始めたところだ。防災についての客観的な評価軸を定め、それに基づいて防災力を評価してランク付けする形を想定している。その評価をあらゆるところで発信し、マンションの評価につなげていきたい。

私はロングライフビル推進協会（ＢＥＬＣＡ）が検討してきた、建物や性能を総合的に評価する手法の策定に関わった。ただ、性能の評価が資産価値や価格といった不動産マーケットに生かされているかというと、現状ではまだ難しい。いくら建物の評価を高めても、駅に近いことや立地などの方がマーケットで評価される。地盤の強さなども含め、安全性能が不動産鑑定で評価されるべきだ。

マンションでもそうありたい。例えば自動車は性能が高いほど価格も高くなる。住宅も性能の高いものがマーケットで評価される仕組みをつくりたい。外国では、古い建物を市場で評価されるヴィンテージマンションのような形の既存住宅がある。日本は災害の多い国でもあるので安全性の評価がマーケットの評価につながるようにしたい。

## 建築と不動産の連携で 建物評価をマーケットと連動させる

**――普及に向けてどう取り組んでいくか。**

三橋氏　日本の住宅はもともと安全性能が高いと思われている風潮もあり、法律の基準を満たしていればそれで安全という考えが広まっている。しかし、建築基準法の規定を満たしている建物でも近年の地震では損壊しているケースがあり、法律の基準を満たせば安全だとも言い切れない。ＭＬＣＰでは改善すべき点を是正して災害に備えようとする考え方をとっているので、備えておくことをメニュー化して明確にすれば、自動車と同様に性能の向上が評価につながるのではないか。

また、性能が高い建物が市場でも価値が高くなる考え方が根付くようにしていきたい。私は以前から建築と不動産の融合が必要と主張してきた。このところ空き家の問題が増加する中で、建築に携わる事業者が不動産会社とコラボレーションし、リノベーションにより建物の価値を高めようとする動きがでてきてはいる。日本建築学会でも建築と不動産、マネジメントに関する小委員会において空き家問題などを検討している。建築と不動産が連携し、建物の評価をマーケットと連動する土壌をつくっていきたい。マンションの防災力は連携を促す上でのひとつの指標になる。老朽化と耐震性不足を抱えるマンションが増えている中で、防災力を評価し結果に基づいて改善すべき点を直していくという形にしていきたい。

さらには、地区防災計画のように、マンション単体だけでなく周辺地域を含めて地域や都市の安全性を高める取り組みが広がることも必要だろう。地域全体の安全性を考えることで居住者の取り組みに向けた関心も高まるのではないか。それが性能向上への資質を考えていくことになるかもしれない。

**――ＭＡＬＣＡの果たす役割も増えていく。**

三橋氏　行政がハザードマップを作成する動きは広まったが、それが実際の防災の活動につながっていないケースも多いのではないか。マンションの災害対策から復旧復興までを見据え、行政なども含めた全体のマネジメントや、専門的な知識を持つ人材育成が今後ますます重要になっていくため、ＭＡＬＣＡの果たす役割も増えていくだろう。今後はＭＡＬＣＡの活動が全国ベースで展開されるようにしていきたい。