

関住協だより

NPO法人
マンション管理支援の関住協

～～ 役員向け ～～

第215号 2025年9月

〒542-0081

大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル8F

TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>

メールアドレス jim@kanjyukyo.org

子どもの転落事故多発 住環境の整備を 5歳以下、32年間で134件 – 約半数が保護者在家中

住宅の窓やベランダなどから子どもが転落する事故が多発していることを受け、消費者安全調査委員会（消費者事故調）は6月24日、転落防止対策をした住宅の普及や、防止策の周知啓発などを求める報告書を発表した。

消費者事故調によると、1993年～2024年までの32年間に確認された6歳未満の子どもの転落死亡事故は134件。発生場所は窓が42件、ベランダが92件で、原因は7割超（99件）で窓やベランダ付近に足場となるものがあったり、子どもの手の届く位置に錠があったりし、窓やドアが施錠されていた可能性があるのに事故に至ったのは91件に上った。約半数（65件）が保護者の在家中に事故が起きていたことが判明したとしている。保護者の在宅状況は、在宅65件、不在55件、不明14件で、在宅か不在かで発生状況に差はないことが分かった。報告書は、日常生活で保護者が常に目を配り続けることは難しく、また在宅していても「子どもが身を乗り出した段階で気付いたのでは転落を止めることは難しいと考えられる」と結論付けている。

報告書は、国土交通省のガイドラインに沿った住宅であれば事故防止に効果があると指摘、具体的には床から150cm程度上に補助錠を設置することや、室外機をベランダの手すりから60cm以上離すことなどがあるとし、住宅関連業者に国は周知するよう求めた。消費者事故調の委員長は「原因について社会では思い込みの誤解がある。子どもの転落はいつでもどこでも起き、親の注意で対応できる問題ではない」として、包括的な対策の重要性を強調している。

報告書では、事故防止は保護者の努力だけでは難しく、住宅の「ハード面」の対策が必要と注意を喚起している。また、報告書では子どもは「危険を理解する判断力が欠如していて、限界を試す行動特性がある」とし、予測不可能な行動を取るとの認識を前提にした対応の必要があると指摘、ダイヤル錠や補助錠など事故防止用製品については、「取り付けると窓の開閉が不便」と言った声もあるとし、利便性に配慮した新製品開発をメーカーに要請した。

消費者事故調は報告書で、「子どもが転落するプロセスや防止方法について、保護者の認識が不足している」とも指摘している。マンション居住者としては、報告書の示す、住まい（ハード面）および住まい方（ソフト面）の両面にわたる「住環境整備」へと進むことを期待しつつも、保護者の対応が何より重要であることから、ベランダに椅子や収納ボックスなど子どもの踏み台になるようなものは置かない、ベランダに一人で出さないなど、できることは徹底したい。

神戸市方針 マンション管理届け出義務化 老朽化対策、5年ごと

神戸市は、分譲マンションの適正な管理を促すため、管理組合などに対して管理状況の届け出を義務化する方針を固めた。市は条例案を9月議会に提出し、可決されれば来年4月に施行する。義務化は同年7月からの予定。

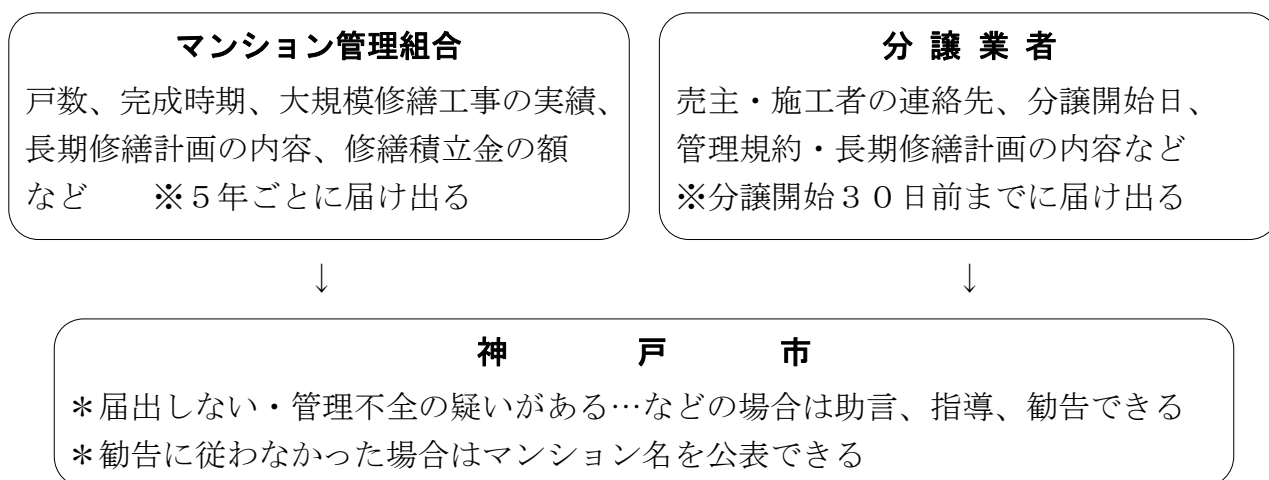
神戸市は、管理状況「届出」「情報開示」制度を2021年3月から実施している（「関住協だより」188号掲載）。現在、老朽化した建物が増え、居住者の高齢化も進む中、市が管理不全の疑いがある物件を早期に把握し支援につなげることで、周囲に悪影響を及ぼすことを未然に防ぐ。また、分譲業者に対しても新築物件の分譲前に、管理に関する計画の届け出を義務化する。

対象は6戸以上の分譲マンションで、管理組合などは完成時期、戸数、管理規約の有無、管理費・修繕積立金の徴収額などを報告する。長期修繕計画の有無や同計画に応じた積立額の状況、大規模修繕工事の実績・予定、耐震診断の実施状況も記入しなければならない。5年ごとに届け出る必要がある。

一方、事業者に対しては、分譲開始30日前までの届け出を義務化する。事業者は、戸数や分譲開始日、売主・施工者の連絡先などを記入。修繕積立金の積み立て方式や額、長期修繕計画、管理規約の内容も示し、国土交通省のガイドラインなどに沿った内容になっているかを報告する。届け出内容は、管理組合や事業者の同意があれば市のホームページで公開するとしており、提出者にとっては、適切な管理ができていることを公表することで市場価格の上昇につなげる利点もあるとしている。罰則は設けないといい、届け出をしなかったり、管理不全の恐れがあると市が判断したりした場合は、市は管理組合や分譲業者に対し助言や指導、勧告できると規定、立ち入り調査も可能、勧告に従わない場合は、マンション名を公表するとしている。

管理状況の届け出義務化は、兵庫県内では芦屋市が昨年7月から開始、政令指定都市では名古屋市に次いで2例目だという。市によると、市内には約5千棟の分譲マンションがあり、今年3月末時点で、4割に当たる約2千棟が築35年以上だという。

神戸市が義務化する方針の届出制度案



マンション修繕コンサルタント選び

関住協の相談の中で、マンション修繕でのコンサルタントの紹介を求められることがあります。

大規模修繕工事などにおいては、施工会社選びも大切ですが、コンサルタント選びがより重要ではないかと考えます。適時・適切な工事ができるかどうかは、コンサルタントに負うところが大きいといえます。

コンサルタント選びでは、行きつくところ、信頼できるかどうかということではないでしょうか。

管理組合としては、まず、理事会や専門委員会（修繕委員会等）で大規模修繕工事の取り組みについて勉強会等を行い、基礎的な知識を備えることが必要です。コンサルタントへのアプローチでは、できるだけ面談し、自マンションの維持管理にどのような提案をするのか、悩みにどう応えてくれるのか、担当者の資格や業務経験はどうかなどを見ることが重要です。また、実際に工事を行った現場を見学し、その管理組合の評判を聞くことも大いに参考になります。

コンサルタント選びも、人との出会いに近いのではないのでしょうか。やはり、自分の人生を豊かにするためには、自ら学び、良い出会いに巡り合うよう努力するように、自マンションの生活や建物をより良くするためにも、学びと、出会いに巡り合う機会が大事であると思います。

コンサルタント選びを出会いととらえるなら、やはり、出会うための主体性が、関わる人すべてに求められるのではないのでしょうか。

マンションの困りごと、お気軽にご相談ください 電話でのご相談もお受けしています

○ 定例相談（面談・予約制）

- ・ 日 時 毎月第1・第3土曜日 午後2時～
- ・ 場 所 関住協事務所
- ・ 相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円

ご予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから、
または関住協事務局（06-4708-4461）までお電話を

○ 電話相談

- ・ 日 時 平日（水曜日除く）
午前10時～12時、午後1時～4時30分
- ・ 相談料 無料



あなたのマンションは大丈夫？ 居住者の緊急連絡先 名簿はありますか？！

2025 **11/01** **土** 14:00～16:00

会場 **アイカビル 5階会議室**

(関住協入居ビル) 大阪市中央区南船場1丁目13-27

参加料 無料

大阪メトロ堺筋線・長堀鶴見緑地線
長堀橋駅から徒歩5分

昨今、マンションの2つの老い（建物と居住者）が進んでいるなか、留守宅での漏水事故や単身世帯での孤立死が発生したとき、緊急連絡先がわからず対応に苦心されたことはないでしょうか。

これからの、管理組合運営を考えるうえで、緊急連絡先名簿や体制をどのように作っていくのがよいのか考えましょう。

- ① 鍵は誰かに預けていますか？
 - ② 預けている場合、その方はどこに居住されていますか？
 - ③ その方はマンションへはどれくらいで来ることができますか？
- などを話し合ってみましょう。

お申込み先

E-mailに ①お名前 ②住所 ③マンション名 ④電話番号
⑤メールアドレス ⑥「11/1学習交流会参加希望」と
ご記入のうえ、関住協事務局（jim@kanjyukyo.org）
まで送信してください。
または、上記の項目を事務局（06-4708-4461）まで
お電話ください。

NPO法人マンション管理支援の関住協

TEL 06-4708-4461 E-mail jim@kanjyukyo.org

NPO関住協

検索