

必要性やノウハウ、法律との関係など学ぶ

マンション管理実践講座の関住協担当「管理組合運営の基礎講座②」が7月30日午後、大阪市内で行われ、管理組合役員ら38人が参加しました。

講座では関住協世話人会代表の浅雛克巳さんが主催者挨拶をした後、関住協世話人でマンション管理士・司法書士の横山幸一郎さんが「居住者（災害）名簿を考える」をテーマに、関住協会員に実施し、23管理組合から回答のあったアンケート結果を紹介しながら、居住者名簿、防災名簿の必要性を明らかにしました。

まず横山さんは、どのような名簿を作成し、どのように利用するかはそれぞれの管理組合が何を目的にしているか、その管理組合がどんな状況に置かれているかによってさまざまとした上で、アンケートでは居住者名簿を作成している組合は19あり、うち居住者名簿と防災名簿の2種類作っている組合も8ある一方、名簿を作成していない組合も4あったとし、「これを見る限り“いざという時”に対応しているところはまだまだの感がある」と述べました。

また、居住者名簿の項目では多い順に「氏名」19、「固定電話」18、「携帯電話」13、「生年月日」9など、防災名簿の項目では同じく「氏名」6、「勤務先以外の緊急連絡先（遠隔地）」5、「固定電話」「携帯電話」「勤務先電話」が各4だったことを紹介し、「同じ地域では被害が同じなので遠隔地の連絡先がポイントになる」と指摘しました。

さらに、防災名簿で「メールアドレス、血液型、勤務就学時間帯、昼間の居住 or 非居住、車いすの要否、常備薬、アレルギー」の項目を設けている組合があったとして、「収集するのはむづかしいが、今後こうしたことが重要になる」と強調。

横山さんは「本来コミュニティが十分に形成されていれば、名簿がないのが理想」だとした上で、名簿がない場合のデメリット



トとして、①独り暮らしや介護が必要な場合、いざという時身内や介護施設からすぐに駆けつけられないので、名簿の有無で結果が大きく違ってくる②滞納対策にも必要③大震災後による建物の損壊や疎開先不明の場合は名簿がなければ総会が開けなくなるなどを上げました。

防災名簿回収率について、アンケートでは90%以上が6、70～90%3、75%2でしたが、横山さんは「総会決議の要件（例えば建替えでは5分の4以上）から言えば、90%以上回収しておきたい」と強調しました。

そして、横山さんが住むマンションで回収率が99%になっている“秘訣”として、次のように説明しました。

「居住者は封筒に入れ封印して提出。管理組合は平時は封をしたまま保管。緊急時に必要な住戸のみ開封し、開封した理由と日付を封筒に記載し、必要がなくなり次第、元の封筒に入れて理事長が封印し、その日付を記載する。4年ごとに更新するが、新しい防災名簿と交換に従来のものは封をしたまま返却する。以上の手続きを細則に規定し、居住者に理解を求めめるために徹底して広報する。また、防災避難訓練を毎年開催し、全205戸から例年100名余が参加するなど普段から防災意識を高める努力をしている」

名簿の保管先について、アンケートでは管理事務所が12ありましたが、横山さんは

「津波被害などを考えると、できるだけ高いところ、例えば屋上などに防災用倉庫を作り、保管する方がいい」と述べました。

個人情報保護法との関係で名簿作りが難しくなっているとの指摘があることについて横山さんは、「個人情報保護法は個人情報を集めることを禁止しているのではなく、集めた情報の管理の厳格化や第三者へ開示することを制限しているだけ。管理組合自身が付度して集めることに消極的になっているのでは」と問題提起。その上で、個人情報を慎重に取り扱ったり、プライバシー保護の観点から「何らかの細則などの定めが必要」と述べました。

最後に横山さんは、「名簿問題だけでなく、何をするときでも事前に丁寧に詳しく説明するなど居住者と管理組合の信頼関係を構築していくことが重要だ」と強調しました。

参加者からは「実例が多く紹介されていて参考になりました」「居住者名簿がなく、災害、緊急用に必要性を感じています。何らかの方法で提議したいと思っています」などの感想が寄せられました。