

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 ～～

〒542-0081 大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F
TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

第191号 2021年9月

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>
メールアドレス jim@kanjyukyo.org



実践講座「自然災害への管理組合の備え」

8月28日（土曜日）、関住協と集合住宅維持管理機構の共催による第127回マンション管理実践講座「自然災害への管理組合の備え」を、昨今のコロナ禍もありオンライン方式で開催しました。

今回は関住協がホストとして行う、初めてのオンラインZoom方式による実践講座でした。普段、関住協ではマンションに関わる問題を、世話人による電話や対面での相談活動、関係機関の紹介などを行いながら、関住協だよりで情報発信を行っています。今回はオンラインでの実践講座ということで、関係スタッフも初めての経験であり一抹の不安を抱えながらの試みでしたが、関係各位の協力もあり無事に行えたと考えています。（次頁へ）

よかった
の声

関住協は、困ったときの駆け込み寺！

数年前に、区分所有者でありながら、マンションに居住していない賃貸オーナーは役員の輪番制から免除されているが、不公平ではないかとの議論が持ち上がりました。

そこで、この不公平さを解消するため、関住協に支援を頼み、不在区分所有者は輪番制から免除されている代りにその者に対し「館外協力金」を導入し、これを管理費に充当させることを規約に追加しました。

一方、役員はそれまで無償で活動していましたが、この機に役員報酬細則を定め、館外協力金を原資に役員報酬を定めて、輪番制の不公平感を解消させました。ちなみに館外協力金は月額1,500円、役員報酬は月額理事長3,000円、副理事長2,000円、他の理事1,500円に加えて、理事会出席1回につき500円加算と決めました。

もともと輪番制における役員への邪魔くささ感、したくない感、恐怖感、不得手感、消極さ等、逃げたいという心理は誰にもあるのかも？しかし、マンションに居住する以上、誰かが役員にならざるを得ず、それゆえ輪番制の仕組みがあるのでしょう。また役員を1回でも経験することで、互いのコミュニティが豊かになり理事会と住民共々心たずさえて、楽しいマンション生活の場が醸成されていくのでしょうか。

関住協に入会して以降、様々な支援をしてもらいました。もちろん管理組合自力で問題を解決していくことができないわけではないと思いますが、やはりその間、役員になった場合の精神的ストレスは耐え難いものと思います。関住協は困ったときの駆け込み寺です。理事会に対する様々な苦情に対して、法律面からの対応策や誹謗中傷投書への文章回答の支援等何より特に役員になられた人に何らかの解決策と何より精神的負担、不安感を減少させてくれるでしょう。

関住協に入会すると入会金（1万円）以外に年会費が必要ですが、当マンションの場合1戸当たり年額240円程度、月額にすると20円程度であり、この年会費の安さもありがたいと思っています。

（神戸市 S 管理組合）

自然災害への備えというテーマは壮大なところもあり、最後の質疑応答では、参加者の方から専門的な内容の質問もありました。その場でお答えできなかったものについては、本稿の最後でお答えさせていただきます。

今回、質疑応答の中で、私たちが専門的要素で解らない所を、参加者の方から専門的見地での説明、アドバイスをいただけたことは、双方向で学び合う管理組合活動、管理組合と関住協の相互作用というヒントを得たような気がしました。

本題としての内容は省きますが、ここでは今回の講座で感じたことを述べさせていただきます。

災害時の基本的観点として、阪神・淡路大震災で言われた救助の割合というものが、災害時の基本的考えと行動計画につながるのではと思いました。

※阪神・淡路大震災時の救助の割合

- ① 自助「自らの避難や家族の助け合い」 70%
- ② 共助「隣近所での助け合い」 20%
- ③ 公助「消防・警察・自衛隊等による救助」 10%

これらの割合は、現在の災害時におけるおそらく一般的な割合と推測されます。（この中で、マンション管理組合は共助の部を担うところだと思います。）

ただ、現在のコロナ禍での災害時の助け合いを考えると、今後ますます共助部分での充実・成熟が問われていくものと考えます。今後は、地球温暖化による災害の多発も予測されます。これからの防災の議論においては、共助での可能性なども課題として問われている気がします。

最後に、当日のご質問に対する見解を記します。

Q 1 居住者情報や緊急連絡先情報の収集・保管・活用方法につき、個人情報保護法の制約を踏まえての難しさがある。

A やはり、マンション管理組合としては居住者情報と緊急連絡先等の情報は基本持つということと、保管方法、災害時での活用方法を管理組合で決めることが必要ではないかと思ひます。管理事務所で保管し、災害時の活用方法として、先ずは理事長が活用を指揮し、理事長不在の場合は副理事長、防災担当責任者と順序を決めておくことも一つの方法ではないかと思ひます。

Q 2 マンション防災対策として、マンホールトイレを設置しているマンションはあるか。

A 実際に設置している（備えている）例は確認できていません。

マンホールトイレは災害時、避難地域でのトイレの確保の要素が強いものです。マンホールトイレの種類（設置環境）によっては、排水管のし尿を流すための水源と送水手段の確保が必要になるなど諸条件があるようですので、地域の下水道局と協議のうえ検討することをお勧めします。

Q 3 災害時に自動で止まった個人宅のブレーカーを、個々の家庭が手動で戻すことに問題はないか。

A 電気器具が破損していないか、電気コードが家具の下敷きになったりしていないか、ガス漏れはないかなどを確認のうえ、各住戸で電源の復旧を行うことになります。管理組合としては、通電火災の危険性なども含め、普段からそれらの対応を居住者に啓発しておくことが大切です。

（世話人 今井 悦夫）



「区分所有者名簿・居住者名簿・連絡網」の備えは

みなさんの管理組合では、「区分所有者名簿・居住者名簿・連絡網」の備えはできていますか。

管理組合の役員の方から、居住者名簿が無いので居住者の状況がわからない、連絡先（特に高齢者の場合は事故等緊急時が多い）がわからず困っているといった声を耳にします。今日では、スマホでのSNSやメール交換が盛んに行われていますが、管理組合にはまだまだ、個人情報が悪用されるのではないかと心配して知らせてくれない組合員（居住者）がいるのも事実です。関住協が2018年に、会員組合に各名簿の作成状況をアンケート調査した結果では、「居住者名簿の作成…81%」「緊急連絡先の作成…73%」「日常生活連絡先の作成…54%」でした。現在も名簿未作成の管理組合はまだまだあるのではないのでしょうか。

マンション管理適正化法が改正され、今後、各自治体でマンション管理計画認定制度が具体的に検討される中で、管理組合からの届出事項に「各名簿・連絡網」の有無なども設けられるものと思われます。

名簿を作成しておくことは、管理組合が区分所有者（居住者）への平常時の通知・連絡に加え、災害や事故等の緊急時に迅速な対応を行うためにも必要です。

居住者名簿の項目は、①住戸番号 ②区分所有者名 ③居住者氏名・年齢 ④同居者の氏名・年齢 ⑤所有・賃借等の別 ⑥電話番号（携帯だけで固定電話未設置もある）、同居者の携帯電話（日常生活上必要な場合連絡するため）⑦緊急時連絡先（できれば2時間以内に來れる者）の電話番号・続柄等がありますが、要援護等必要に応じて追加します。

名簿は、目的別に項目を選択して作るのか全項目を一括したものにするのかは、それぞれの管理組合で決めます。また、一年に一回は内容の確認、更新を行う必要があります。

以前は二世帯同居等も多くありましたが、今日では社会情勢や生活様式も違い、またマンションの暮らしでは部屋数の問題もあり、少なくなりました。特に気を付けたいのは、高経年マンションでは高齢者の夫婦や一人暮らしが多くなっていることであり、親族等の緊急連絡先は必須条件です。

居住者名簿等の提出に際しては、①保管・利用に関して、プライバシーを保護し慎重に取扱うこと、保管場所や取扱者を明確にしておくこと ②各項目の記入は強制するものではないが、記入されていない項目については管理組合として対応できないこと ③公開要請に対しては、公的機関（裁判所、警察署、行政等）からの書面による要請に限るなど、名簿運用の使用細則を定めておくことが重要です。

居住者名簿等の作成において、全員の理解を得るのは容易ではありませんが、緊急時の連絡や組合業務の遂行のために必要であること、厳格なルールの下で運用することを明らかにし、議論することが大切です。

いずれにせよ、管理組合の活動が民主的で、組合員（居住者）から信頼されているかどうか重要なポイントになります。居住者間のコミュニケーションも大切な要素です。問題点をクリアして名簿を作りあげ、活動に生かしましょう。

シンポジウムのご紹介

テーマ「マンションの価値は『管理』で決まる時代を迎えて」

日本マンション学会では、今秋の全国大会の一環としてオンライン（Zoom）によるシンポジウムを2021年10月16日（土）に開催する。

この度マンション管理適正化法が改正され、管理組合が管理計画を作成し、それを地方自治体が認定するという制度が作られたが、この認定制度がどのように運用されるのか、マンションの管理組合は注目しておく必要があるだろう。その意味でこのシンポジウムは見逃せない。

シンポジウムへの参加は無料で、誰でもでき、申し込みは日本マンション学会のホームページ（<https://www.jicl.or.jp/activity/>）から出来る。

プログラムは以下のようになっている。

第一部 10月16日（土）10時～12時

●マンション管理適正化法改正の内容は？ そして何がどう変わる？

司会進行：齋藤広子（横浜市立大学大学院 都市社会文化研究科教授）

（1）マンション管理適正化法改正の概要

矢吹周平：国土交通省住宅局 参事官（マンション担当）

（2）マンション管理適正化法の改正の意義とこれからのマンション管理

戎 正晴：弁護士・明治学院大学法学部 客員教授

篠原みち子：弁護士

小林利之：公益財団法人マンション管理センター 専務理事

高松 茂：一般社団法人マンション管理業協会 副理事長

管理評価検討委員会 委員長

瀬下義浩：一般社団法人日本マンション管理士会連合会 会長

紺野智博：NPO法人全国マンション管理組合連合会 副会長

鈴木克彦：一般社団法人日本マンション学会 会長

第二部 10月16日（土）13時30分～15時

●マンション標準管理規約の改正と長期修繕計画のガイドラインの改訂

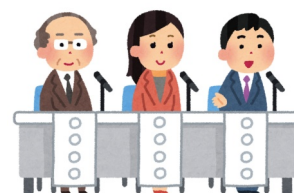
（1）マンション管理適正化法改正とマンション標準管理規約の改正

鎌野邦樹：早稲田大学法学学術院法務研究科 教授

日本マンション学会 前会長

（2）マンション管理適正化法改正と長期修繕計画のガイドラインの改訂

藤木亮介：明海大学不動産学部 准教授



西岡弁護士が亡くなりました

— マンションのトラブルに適切なアドバイス、そして護憲にもご努力 —

雨の多かった先月、8月の12日、西岡芳樹弁護士が亡くなりました。集合住宅維持管理機構の副理事長を長く務められ、機構の諸活動、特にマンション管理組合で生れる様々なトラブルの解決にご尽力いただいていた。関住協でも、管理組合から寄せられた規約についての相談に応じていただいたりとお世話になったこともある。昨年夏、発病後は自宅で療養されておられたのだが、残念ながら回復することなく旅立たれた。



西岡さんは、機構の機関紙「ドクターニュース」に「マンショントラブル最前線」という連載を30数回執筆されているのだが、その内容はマンションの管理組合には大変参考になるものばかりである。例えば、管理費や修繕積立金の滞納や不払いに関連するものでは、「滞納と少額訴訟」「管理費不払いと使用禁止を認めた事例」、管理費不払いの「請求と消滅時効」その1、その2、「管理費滞納と氏名公表」など5編ほどある。他にペットをめぐる問題や騒音のこと、ゴミ屋敷のこと、理事会をめぐる問題、規約に関すること、集会決議をめぐる問題、管理組合と自治会など、まさに多彩なマンションをめぐるトラブルのすべてを取り上げている感じで、それらを丁寧な文章で書いておられる。

この「マンショントラブル最前線」はできたら1冊にまとめて出版し、多くのマンション居住者や管理組合役員の方々に読んでもらえるようにしたいものだと、私は考えている。

集合住宅維持管理機構では、たびたび西岡さんの弁護士事務所を訪れて、問題の解決にアドバイスを頂いてきた。関住協でもお世話になったが、元世話人会代表の佐藤さんは、「西岡先生にいろいろ相談に乗っていただきながら、教えていただいたことも多かった」、「特に思い出すのは、エビデンス（証拠、証言）について話を伺った時のことだ」と回顧されている。

西岡さんはマンションに関わる活動の他にも、全国的な憲法擁護の運動にも法律の専門家として積極的にかかわってこられた。

もっと長生きしていただきたかったと思っている。ご冥福をお祈りする。合掌。

（顧問 梶浦 恒男）

西岡芳樹弁護士には、関住協の活動におきましても多くのご指導、ご支援をいただきました。

あらためて深く感謝申し上げますとともに、心からご冥福をお祈りいたします。

NPO法人マンション管理支援の関住協 世話人会

オンラインセミナーのご案内

オリジナル講座

間違いのない会計処理 (分別管理の盲点)

日時 10月23日（土）午後1時30分～3時30分

方法 Zoomによるオンライン開催

内 容

管理組合会計でとくに重要な「2つの分別管理」について、わかりやすく解説するとともに、誤解しやすい点なども押さえます。

講 師

マンション管理支援の関住協 世話人

定 員

30名（定員を超過した場合は抽選となります。その場合は1週間前までにご連絡します。）

参加費

無料 ※通信にかかる費用は各自でご負担ください。

お申込み

E-mailに、
①お名前 ②住所 ③マンション名 ④電話番号 ⑤メールアドレスを、また
⑥「10/23オリジナル講座受講希望」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。
関住協のホームページ（<https://www.kanjyukyo.org>）のお問い合わせ
せコーナーに、上記①～⑥を入力の上送信いただいてもけっこうです。
（その際は「お問い合わせ内容」欄に⑥をご入力ください。）
お申込みの締切りは開催日の10日前です。
受講いただく方には、開催日の前日までに、上記⑤のメールアドレスに
視聴のためのURLを送付します。

注意事項

Zoom を初めて利用される方は、利用するパソコンなどにZoom自体を
事前にダウンロード、インストールする必要があります。
Zoom自体に関するお問合せ（事前のダウンロードや当日の接続トラブ
ル、回線の不調など）に対応することはできません。

お問合せ

関住協事務局まで。
TEL：06-4708-4461 E-mail：jim@kanjyukyo.org

主催 NPO法人 マンション管理支援の関住協