

第1回

被災マンションの復興の手続き

令和4年度第1回マンション管理講座を9月7日に開催しました。テーマは「被災マンションの復興の手続き」です。

来年の9月1日は、10万人以上が犠牲になった関東大震災発生から100年。私たちは首都直下地震がいつ起きてもおかしくない状況におかれています。マンションは大きな地震が起きたとき、建物が無傷というわけにはいきません。建物が何らかの損傷を受ける可能性も少なからずあります。そのとき管理組合でどう対応をするのか、日頃から復旧復興の法手続き等の仕組みを知っておく必要があります。多くのマンションの建替えや再生に関わってきた「NPO法人都市住宅とまちづくり研究会」理事の大木祐悟先生を講師に、お話しをして頂きました。

被災したマンションの復旧復興で先ず知っておきたいことは、被災状況によって適用される法律が違い、手続きも複雑なことです。



第1回講師の大木先生

第2回

3回目の大規模修繕工事に向けて

11月9日の第2回管理講座は、「3回目の大規模修繕工事に向けて」をテーマに開催されました。講師は「NPO法人都市住宅とまちづくり研究会」理事の成田至弘先生です。3回目の大規模修繕工事は築後30～45年頃行われます。第1回と第2回の工事で実施した外壁や屋上等の修繕に加えて玄関扉やサッシといった建具類他、これまでの工事で未実施の部分が対象になります。

築後40年頃は大型の修繕工事が集中する時期です。基本的には長期修繕計画に基づいて工事をしますが、これまでに計画や修繕積立金の見直しをしていないマンションでは、建物・設備の劣化状況から必要とされる工事費用と積立金額とのギャップが大きいことも考えられます。修繕積立金が不足することもありますから、早目に準備を



第2回講師の成田先生

長寿命化と建替えのイメージをシミュレーションで検討

外神田フジハイツのモデル事業

マンションストック等長寿命化モデル事業（計画支援型）により、国土交通省の支援を受けて昨年度からマンション再生方針の検討を進めている、外神田フジハイツ管理組合。

9月20日と10月22日の両日は、「NPO法人都市住宅とまちづくり研究会（としまち研）」を講師に、長寿命化と建替えについての具体的なイメージを把握するための勉強会を開催しました。

9月20日は、マンションの将来について考える前提となる、現在の長期修繕計画の概要と修繕積立金等について内容を確認しました。

10月22日には、前回の勉強会を受けて、長寿命化と建替えについてのシミュレーションをもとに事業の具体的なイメージを区分所有者の皆さんが共有しました。

長寿命化については、30年後の築72年までの長期修繕計画（案）と修繕積立

金の試算例が提示されました。必要な工事を行うためには、修繕積立金の金額を現在より2倍程度引き上げることになります。

建替えについては、どの程度の大きさの建物が建つのか、事業費がどの位かかるのか、区分所有者の負担を減らす方法等が示されました。現在の法制度のもとでも建替えにより専有部分が1.2倍以上に増えます。デベロッパー等に事業協力者として参加してもらうことにより、区分所有者の負担を減らすことができることも分かりました。

国土交通省のモデル事業（計画支援型）は、今年度末（来年3月末）に終了します。その後は管理組合が再生の具体的な方向を決めることができれば、モデル事業（工事支援型）による支援についても申請することができます。

築30年以上経過したマンションは、長



期修繕計画にもとづく大規模修繕工事を実施した経験はありますが、いつかは直面する長寿命化や建替えについて検討する機会はありません。外神田フジハイツの取り組みは、他のマンションにとっても参考になる先進事例です。

マンション連絡会を開催

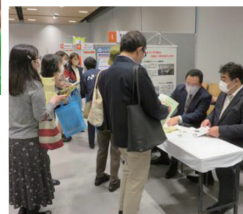
第47回千代田区マンション連絡会を10月29日に開催しました。千代田区の在宅支援課から、振り込み詐欺などの被害を未然に防止するため、電話機の呼び出し前に発信者に対し、警告メッセージを流し、会話内容を自動で録音する自動通話録音機を無料で設置する取り組みなど、高齢居住者の皆さん等を対象とする事業の紹介がありました。



区在宅支援課から自動通話録音機について紹介

福祉まつりとくらしの広場に参加

コロナ禍で開催できなかった各種のイベントが久しぶりに開催され、多くの団体が参加し賑わいました。10月15日の「第20回千代田区福祉まつり」、11月4日の「第24回くらしの広場」に（公財）まちみらい千代田も参加、取り組みをアピールしました。



シティタワー・ルフォン九段の杜

エレベーター閉じ込め救出訓練と消防・防災訓練

シティタワー・ルフォン九段の杜（地上19階建、66戸、2019年竣工）の管理組合は、災害発生後の対策本部、救助救護班、情報班、備蓄物資班の活動のポイントをまとめたパンフレットを作成する等、防災意識の向上に計画的に取り組んでいます。

9月10日には、（公財）まちみらい千代田も協力して、（株）i-tec24によるエレベーター閉じ込め救出訓練を実施しました。

東京都の首都直下地震被害想定（5月25日公表）によると、23区内だけで「閉じ込めにつながるエレベーター停止」が20,414台発生します。マンションやビルが多い千代田区では閉じ込めが多数発生する可能性があります。

救出にあたるのはエレベーターメンテナンス会社と消防署ですが、同時に多数のエレベーターで閉じ込めが発生すると、救出に時間がかかることが予想されます。

（公財）まちみらい千代田では、エレベーター閉じ込め救出訓練の実施を支援し、マンション居住者だけでも最低限のことができるように、安全な扉の開け方等を学んでいただいています。



マンション内でエレベーター閉じ込めが発生した場合、居住者だけでは救出ができないとしても、ドアを開けてカゴの中の人を励ますようにしたいものです。



エントランスに備えてあるAEDを音声ガイドに従って使う訓練



火災の種類によって使える消火器が違ふことも学びました。

10月22日には、麹町消防署の指導による消火器とAED（自動体外式除細動器）の訓練を実施しました。消火器は、このマンションでは各住戸に設置されていますが、実際に火が出ると慌ててしまうこともあるので、体験しておくことが重要です。

消防訓練の後は防災訓練として、発災時に対策本部開設に必要な資器材等を一つ一つ確認しました。

在宅避難をするうえで最も重要なトイレは、簡易トイレ用の袋、凝固剤等を全住戸分66個に分け、発災時にすぐ配付できるようにしました。また、エレベーター内に設置されている防災キャビネットの収納品も取り出して確認しました。いざという時のために中身を知っておくと安心です。



エレベーター内の防災キャビネットの収納品を確認

マンション管理計画認定制度の認定基準にもある組合員名簿、居住者名簿

「名簿」について考えてみましょう

実は、
どこのマンションにも
名簿はあります

マンションの管理組合員名簿や居住者名簿の作成について、各管理組合や自治会で考え方が異なり、議論が交わされたという話を聞きます。

名簿をめぐる議論が起きるのは、出発点で大きな思い違いがあるからです。それは区分所有者や居住者に公開されていないとしても、マンションには管理組合員（区分所有者）名簿や居住者名簿があるはずで、多くのマンションが参考になっている国土交通省作成の標準管理規約には、次のような条項があります。

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により管理組合に届け出なければならない。

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。（後略）

このほか、標準管理規約に明記されていませんが、分譲時にマンションを購入した人は、様々な書面をデベロッパー等と交わり、管理についての書面は管理会社に渡されています。

つまり、竣工当初からの区分所有者も、中古マンションを購入した人も、賃借人も、それぞれが名簿の元になる書面を管理組合に提出しているわけです。

管理会社は
業務の一環として
名簿を作成

管理組合が管理会社に業務を委託するとき準拠することが多い、国土交通省作成のマンション標準管理委託契約書の別表Ⅰには次のように書かれています。

2 基幹事務以外の事務管理業務**（1）理事会支援業務****①組合員等の名簿の整備**

甲の組合員等異動届に基づき、組合員及び賃借人等の氏名、連絡先（緊急連絡先を含む。）を記載した名簿を整備する。

ただし、各種書面の提出先が管理組合理事長になっていても、実際に受け取るのは管理員等の管理会社のスタッフです。理事長等がそれらの書面を見ないことが多いでしょう。

また、管理会社が名簿を理事長等に見せないこ

ともあります。本来は管理組合のものである名簿類を、管理会社が組合に渡していない、場合によると理事長にも見せていないのはおかしいのですが、それには理由があります。

大きな理由として考えられるのは、管理組合が個人情報保護法の主旨に沿って、名簿類を適切に管理できるかどうか、あるいは情報が流出しないかどうか管理会社が不安に感じていることです。管理組合の役員は輪番制等で1～2年で交代することが多くなっています。悪意が無くても不慣れなため、外部に内容を流出させてしまう可能性が無いとは言えません。また、ずさんな保管によって情報が流出する可能性もあります。

正しい利用と
流出防止の
ルールが必要

個人情報保護法が制定された背景にあるのは、コンピューターやインターネット等の急速な普及で、大量の個人情報簡単に動かすことが可能になったからです。実際、大量の個人情報がインターネット等を通じて流出したり、名簿等を納めたUSBメモリーを紛失したという事件がしばしば報道されています。

管理組合や自治会等で名簿を作成するかどうかで意見が分かれることがあるのも、名簿作成の是非というよりも、外部に漏洩して悪用されることを恐れ

今年4月の改正マンション管理適正化法とともに施行された「マンション管理計画認定制度」の実施に向けた準備が、千代田区でも進んでいます。「マンション管理適正化推進計画（案）」を公表し、10月20日から11月2日までパブリックコメントを実施しました。

千代田区の管理計画の認定基準（案）には国が示したものと同様に「管理組合がマンションの区分所有者等への平常時にお

ける連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること」が含まれています。

管理計画認定制度が千代田区で実施されるのは、令和5（2023）年度になるはずですが、認定を受けるためには、管理組合としての準備も必要です。この機会に様々な意見があるマンションの管理組合員や居住者の名簿について考えることにします。

管理組合や自治会等が、管理会社から名簿を渡してもらうにしても、独自に名簿を作成するにしても、利用目的や管理方法を定める必要があります。

情報の流出を防ぐために、書面として作成した名簿は、施錠できるロッカー等に保管する必要があります。また、名簿の管理をパソコン等で行う場合は、インターネット等に接続していない機器に収納し、パスワードで管理するとともにUSBメモリー等への複写を禁止する等の措置が必要です。

管理組合で名簿を保管するのは、リスクが大きいという考えもあるでしょうが、災害が発生した時に管理会社と連絡がとれなくなることも想定できます。名簿をマンション内に保管していないため、居住者の安否確認をしたくても出来ないこともあります。

名簿作成・保管の主な利用目的は、平時は独居高齢者等への支援、災害発災時には居住者の安否確認と支援です。

管理組合がこうした目的のために名簿を作成・保管するときは、管理組合が必要とする情報を含めなければ利用価値が半減します。区分所有者や居住者が最初に提出した届出書には、高齢者や小さな子ども等の災害時に支援が必要な人のことは記載されていないでしょうから、管理組合が作成・保管する名簿には、こうした災害弱者についての情報も記載したものです。

高齢の居住者について、本人の希望により常時服用している薬剤やかかりつけ医の情報も記載しているマンションもあります。

ける連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること」が含まれています。

管理計画認定制度が千代田区で実施されるのは、令和5（2023）年度になるはずですが、認定を受けるためには、管理組合としての準備も必要です。この機会に様々な意見があるマンションの管理組合員や居住者の名簿について考えることにします。

居住者名簿と
取り扱いルールの例

名簿を適切に利用、管理するためには、管理規約の細則等として、名簿取り扱い規則等を定める必要があります。（一社）マンション管理業協会発行の「マンション暮らしのフォーシーズン2022年春号」で（公財）まちみらい千代田理事の齊藤広子教授（横浜市立大学国際教養学部）が「所有者名簿」・「居住者名簿」について分かりやすく解説しています。

名簿をつくるために、管理組合はどんなことを整えておく必要があるのでしょうか。

＜所有者名簿＞

○組合運営の基本となる所有者名簿の作成と保管を管理規約に定めておきます（標準管理規約では第64条 理事長の仕事として位置づけ）。氏名のほか、総会の案内等を送付できる住所、緊急時に連絡が取れる電話番号、メールアドレスなどを一緒に届け出てもらうこともあります。

○所有者名簿を更新し続けられるように、組合員が資格を取得、または喪失した場合、管理組合に届け出るよう管理規約に定めておきます（標準管理規約では第31条届出義務）。

＜居住者名簿＞

○居住者名簿を作成し、更新し続けられるように、入居時の届け出や届出事項に変更があった場

合の取り扱いを管理規約や使用細則に定めておきます（使用細則モデル 第8条）。

○居住者名簿には、氏名、続柄、自宅電話番号、連絡先等を記載し、入居届として提出してもらいます。より詳しい情報を把握するために、任意記載事項をつくることもあります。

＜名簿の取り扱い＞

○名簿をどのように管理するのか。誰がどのように所持できるのか、理事の守秘義務、理事でなくなったときの名簿の取り扱いなども細則等で定めておきます。管理会社に委託する場合には、その範囲と責任を管理委託契約書にも明記することが重要です。

○所有者名簿の保管等を管理会社に委託している場合でも、管理組合が管理の主体者ですから、管理組合自身でも名簿を保管しておくことが重要です。

○パソコン等で電子データとして管理している場合には、データが流出しないように、インターネットとつないでいない機器で管理することや、パスワード設定による管理も必要です。

「マンション暮らしのフォーシーズン」の記事の詳しい内容は、下記でご覧頂けます。
<http://www.kanrikyo.or.jp/4season/articles/manner/37/index.php>

（公財）マンション管理センターが発行している「マンション管理組合に適用される個人情報保護法と管理組合で作成する名簿取扱いに関する細則モデル」で詳しい説明をしています。
https://www.mankan.or.jp/05_books_arc//77.html