

平成24年9月25日号

第81号

かわら版(県福管連)



NPO法人 福岡県マンション管理組合連合会

※詳しくはホームページで

県福管連

検索



「区分所有者名簿への誤解」



集合住宅管理新聞で、表題のような記事を見つけました。居住者名簿の作成に頭を痛める理事長さんはたくさんいらっしゃると思います。名簿管理がしっかりできている管理組合は、結果的には居住者が安心できるマンションではないかと感じます。早速記事を紹介いたします。

「10数年前までは、区分所有者名簿を作成していたけど、最近の管理組合は、名簿作成を放棄したようだ」。築40年余りの団地の住民の話だ。マンション標準管理規約64条には、「理事長は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」とある。しかし、現実には管理組合は、金縛りにあったように区分所有者名簿を作らなくなった。

理由は、個人情報保護法(平成17年)の施行による。個人情報だから出せない、という風潮が広まった。それには、誤解も

ある。「個人情報保護法上で、管理組合が常時5千を超える情報を扱うことは、まずないので法律上の事業者となることはない。しかし、個人情報の取り扱いについては、管理組合や自治体で利用目的を特定して、取扱いに関するルールなどを定め、十分慎重に取り扱う必要がある」(コンメンタル、マンション標準管理規約)とあるように、取扱いには慎重さが求められている。

しかし、作成が規制されているわけではない。ただし、管理組合法人は、区分所有法48条2項で、作成が義務付けられている。・・・中略・・・個人情報とは不可侵という概念にとらわれすぎているのではないか。

プライバシー保護を理由に、出さないという住民もいるが、居住者名簿は、大災害時には、安否確認に必要な。高齢化が著しいマンション、団地では、救護を要する要救助者名簿を別途、作成するべきだ。

大災害時には、高齢者、障害者など要救助者の安否確認、救出、保護は最優先される。(アメニティ第360号より一部を抜粋)

「名簿の必要性をお互いに再認識しましょう」

管理規約 無料診断 のご案内

- 開催日時：平成24年10月27日(土) 10時～12時
- 会場：県福管連セミナー室
- 申込期限：平成24年10月15日(月) 17時まで必着
- * 診断の申し込みは、先着4件とします。規約を送る前に必ず県福管連事務局までお問い合わせください。

事務局：093-922-4877

回覧＝ 役員回覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

《管理規約勉強会》を開催しました！

(規約改正を管理組合の手で)平成24年9月15日(土)13時から、県福管連セミナー室にて、13名(募集定員20名)のご参加をいただき、実施しました。

昨年10月、改正「県福管連モデル規約」を発表し、その後、会員の皆様から勉強会開催の要請をいただいておりますが、ようやく実現した次第であります。

4時間に及ぶ勉強会ではありましたが、参加者は、規約改正を検討されている管理組合役員の方が多かったため、講師の説明に熱心に耳を傾けられ、終了時刻が過ぎても質問が寄せられるほどでした。



(勉強会の風景)

マンションが抱える課題に対処できる管理規約の充実は、極めて重要であります。

そうした観点から、「参加者の管理組合規約」と「モデル規約や標準管理規約」とを比較していただきながら、問題点や不足しているものを見極め、その結果、必要があれば規約改正に結び付けていただく、その手助けを目標としました。

役員の資格要件、緊急時の専有部分立入り、暴力団等使用の排除、総会の成立・可決要件、白紙委任状・賛否の記載のない議決権行使書の取扱いを初めとする26項目のチェックポイントを中心に勉強しました。

さらに、新標準管理規約(平成23年7月施行)の改正点を反映したモデル規約関連条文や、関連する「福岡県暴力団排除条例」の解説を行うとともに、判例を織り交ぜた説明により、理解を深めていただきました。

合わせて、規約改正の手順についても、特に、全面的な改正の場合における留意点などを説明しました。



ご参加の皆様、長時間お疲れ様でした。(講師 吉村 秀信)



『事業部からのお知らせ』

第7期第1回『改修工事実践講座』開催のお知らせ

主 題 : 失敗しない改修工事の進め方

テーマ : 合意を得るための理事会・改修委員会の役割

日 時 : 10月25日(木) 13:00~15:00

- 会 場 : 県福管連 会議室 (資料代: 会員無料・非会員 1,000 円)
- 定 員 : 先着20名迄
(2回以上重複の参加者をご遠慮願います。)
- 駐車場 : 2台迄有り
(近隣駐車場: 60分 100円~24時間 500円)
- 申込先 : 県福管連・事業部 (電話: 093-931-0177)

『大規模改修工事見学会の御案内』

(見学に合わせて、当該管理組合様にお話を聞きますか?)

- ◆ 開催日時 : 平成 24 年11月3日(土) 10:00~12:00
- ◆ 見学会場 : 穴生南団地(法)
- ◆ 集合場所 : 八幡西区穴生1丁目15-1 (同上701号集会所)
(築33年・7階建て・42戸・2回目の改修工事)
- ◆ 申込方法 : 事務局迄 TEL 093-922-4877
又は、事業部 TEL 093-931-0117
先着20名 (10月26日締切)
- ◆ 工事内容 : ①内外壁塗装工事
②塔屋・屋上・ベランダ・廊下・階段防水工事
③その他雑工事
- ◆ 服 装 : ズボンを着用、ズック等滑りにくい履物、汚れても良い服装
- ◆ 交通機関 : 筑鉄穴生電停から北へ5分又は、JR陣原駅から南へ15分
- ◆ 参加費用 : 無料
- ◆ 主 催 : 特定非営利活動法人 福岡県マンション管理組合連合会

*****北九州市主催マンション管理基礎セミナーの御案内*****

場所：北九州市立商工貿易会館2階 多目的ホール（小倉北区古船場町1-35）

日時：平成24年10月12日（金）18：00～20：30（受付開始：17：30）

18：00～18：20 「北九州市からの案内」

18：20～19：20 「マンション管理の基礎知識とよくある相談事例」

講師：マンション管理センター 大阪支部長 長田康夫氏

19：30～20：30 「マンション管理に求められるコミュニティ活動」

講師：マンション管理士 藤野雅子氏

▶ お申し込みは、県福管連事務局まで（Tel093-922-4877 fax093-922-4750）

10月～11月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師
9月29日（土） 13時30分～ 16時30分	八幡地区支部総会・ セミナー	八幡西生涯学習センタ ー	マンション管理士 藤野雅子氏
10月4日（木） 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	小倉南生涯学習 センター	小野
10月10日（水） 18時00分～ 20時00分	地区相談会	八幡西生涯学習 センター	石川 村中
10月17日（水） 13時30分～ 15時30分	県相談会	県住宅センター 商工貿易会館	マンション管理士 井上真一
10月23日（火） 17時00分～ 19時00分	よろず相談会 （要 予約）1件30分	県福管連セミナー室	山上弁護士
11月18日（日） 13時30分～ 17時00分	県福管連主催セミナー	A I M 311・312 号室	未定

理事会報告

平成24年度「第4回」理事会が開催され、以下の件が協議された。

1. 開催日：平成24年8月22日（水）
2. 参加者：理事12名 監事2名（全員出席）
3. 議題：① 県福管連主催セミナー（11/18〈日〉）開催の件
② 県福管連主催、管理運営相談会10月以降、継続の件

以上の件が議案として提出され、承認された。

以上