

知っておきたい

# マンション管理ニュース

2020年6月号（隔月発行）

編集・発行：マンション管理士事務所オフィスコメナミ

奈良：奈良県奈良市北半田西町 21 京都：京都市中京区御池通東洞院東入笹屋町 436 永和御池ビル

TEL：090(3659)6086 FAX：0742(24)8088 Web：https://www.office-kome.com/

居住者が新型コロナ感染

管理組合、どう対処

## 「氏名公表」は厳禁

マンション居住者が感染した場合、管理組合はどのように対応すべきか―。

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、関係者が今、こんな難問に頭を悩ませている。居住者が感染したとしても管理組合に情報が寄せられるとは限らないが、そもそも管理組合が、そうした情報を積極的に収集し、しかるべき措置を施す必要があるのだろうか。

管理組合による情報収集について、あるマンション管理士は「管理組合が取り扱う問題ではない」と話す。

「『コロナウイルスに感染したら管理組合に申告してください』と住民にお願いするのは良いが、実際に申告があった場合情報を、どう取り扱うのか」

感染者の情報には氏名・居住フロア・部屋番号に加え、家族構成などの個人情報が含まれている。場合によっては入院しているのか、自宅で静養しているのかといった病状に関する情報も寄せられる可能性もある。

こうした情報を、どこまで一般に開示するのか、また理事が知り得た情報について非開示とした情報の秘匿を徹底できるのか。確かに「情報の取り扱い」に際しては難しい問題がある。

このマンション管理士は、管理組合理事には法律上『守秘義務』が課せられていない点も問題視している。「マンション管理士や管理会社の従業員には守秘義務が課せられている。このため申告をしてもらうのなら管理会社の方が適任だ」としている。

だが現実には管理組合が特に情報収集をしていなくても「居住者が感染した」という事実を知る機会がある。あるマンションでは「防護服姿の保健所職員らしき人がマンションに入ってきた」との情報で、図らずも居住者の感染が発覚したという。

こうしたケースではどう対応すればいいのか。マンション管理士でもある土屋賢司弁護士はまず、管理組合の「物理的対応」について「居住者の感染を知らず管理組合が共用部分の消毒などを行わなかったとしても、善管注意義務違反に問われることはないと思う」と解説する。居住者の感染を受けて管理組合が何らかの対応策を講じなければならない「義務」はない、という考えだ。

ただし感染者が出た、という情報が広まると「管理組合が何もしないのはおかしい」と指摘される可能性もある。

この指導に対応する場合共用部分の消毒を行うなどの措置が考えられる。土屋弁護士によると「居住者が感染しましたので共用部分の消毒を行います」と必要最低限の情報だけを開示し、作業を行ったマンションがある。「仮に『誰が感染したのか』といった情報を知ってしまったとしても理事会には情報を開示する義務も権利もない。人権侵害にもつながる情報を開示することは絶対にできない」

感染者の情報については、同じくマンション管理士の香川希理弁護士も「誰が感染した、という情報を開示するのはプライバシー保護などの観点から、行うべきでない」と解説する。

感染者がどのフロアに住んでいるのか、といった情報を得られた場合、情報の漏洩を防ぐ意味でも「共用部分の消毒を行う際は感染者の入居フロアだけでなく、全てのフロアを対象にするといい」とアドバイスを送る。（マンション管理新聞1137号）

# 認定マンション 公表も検討

4/7 国土交通委員会で審議 管理情報「見える化」も促進

マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法の改正法案が4月10日、参議院本会議で可決され、衆議院に送付された。7日には国土交通委員会で審議され、全会一致で原案通り可決されている。

審議では「適切な管理を行うマンションが適正に評価されるよう、マンションの管理状態に関する情報の『見える化』の促進」など、4会派共同提案による付帯決議案も可決された。

委員会では8人が質疑。政府参考人として眞鍋純・国交省住宅局長ら3人が出席した。

清水真人議員(自民)は、改正法案第5条の2に規定される都道府県知事による管理組合への「勧告」について、「勧告に従わなくても罰則規定はない。そのような状況でどの程度の効果・効力が発揮されると見込んでいるのか」とたずねた。

眞鍋住宅局長は「法案の助言・指導・勧告は強制力のある制度ではない。罰則もない」と認めた上で、「しかしながら、公共団体という公的な立場からの指摘であり、管理組合・区分所有者にとっては管理の改善を促す一定の効果があると考えている」と答弁した。

自治体がマンション管理適正化推進計画を策定した場合に、当該区域の管理組合が認定を受けられる「管理計画」の認定基準、認定を受けるメリットなどについても尋ねた。

眞鍋住宅局長は「今後省令等で定めるが、例えば長期修繕計画を策定している、これに基づく適切な修繕積立金が設定されている、管理組合の総会等が適切に開催されている、などを想定している」と具体的な認定基準を例示。

認定を取得したマンションは「マンションの適正管理に関心がある者を中心に市場で評価を受ける、区分所有者の管理への意識が高く保たれ管理水準を維持しやすくなることが想定される」とし、「マンションの売却・購入予定者だけでなく、継続して居住する区分所有者にもメリットがあるものだと考えている」と述べた。

認定取得の誘因策(インセンティブ)についても「今後検討したい」とした。

森尾隆委員(立憲民主)は管理計画の認定基準(第5条の4)の「資金計画」について「『適切な』とあるが、何を以て適切という判断をするのか」と質問。

眞鍋住宅局長は「具体的な修繕積立金の額などの水準等の詳細な基準についてはマンション管理の専門家、地方自治体などの意見も踏まえ今後検討していきたい」と答えた。

浜口誠議員(国民)も地方自治体に付与された管理組合への「助言・指導」に言及。まず具体的にどんなことを管理組合の管理者に行っていくのかとたずねた。

眞鍋住宅局長は「管理規約の策定・見直し、管理者の設置を勧める、総会開催の提案、必要に応じた補助制度の活用を促す」などの助言を想定している、と述べた。

浜口議員は管理計画の認定を受けたマンションを「分かりやすく示すことを考えているか」と、認定マンションの公表についても踏み込んだ。

眞鍋局長は「認定を受けたマンションであることがマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは認定を受けたマンションが市場で評価される観点から重要なものと考えている」と答弁。

「法律の条文上具体的な規定はないが、認定を受けたマンションであることを全国の方が簡便に知り得るよう認定マンションの情報を集約して公表する方策について、認定主体の地方自治体、管理に関する団体等の意見も聞きながら今後検討していきたい」と、認定マンションの公表に前向きな姿勢をみせた。(マンション管理新聞1135号)