

マンション通信

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区住宅課計画係）



巻頭言 管理組合の後進のために



組合活動への理解を



マンション居住者の世代交代が進むにつれ、管理組合の活動に対する関心が薄れ、他人任せにしたきりになる傾向があるようです。

自分たちの資産は自分たちで守るという意識があっても、管理組合が成り立っているわけですから、区分所有者＝組合員全員の理解を高める必要があります。

そのための試みに、新入居者を集めてルールの説明会、肩の凝らない案内講座や様々な歓迎イベント、建物・設備の見学会、そして広報紙や張り紙類も色彩豊かにレイアウトするなど、皆さんの関心を呼び起こすよう工夫してみて、自分たちの住まいに愛着をはぐくんでもらいましょう。



活動記録をしっかりと残そう



管理組合員の世代交代では、役員のなり手不足どころか、理事長候補すら輪番制やくじ引きで決めなければならない事態も珍しくないようです。

そして、しびしびなった役員たちが活動の指針にするのは、規約以下のルール、それに先例となる活動記録でしょう。

後進のためのルールづくりといっても、詳細にわたる規定の整備までは煩わしいものです。すべて文書化せずとも、現在では案文やメモ書きのようなものまでパソコンに保存して置けるようになっていきます。編集の手を加えておけば、立派な記録集になります。



目次

| | |
|----------------------|-----------|
| ● 巻頭言 管理組合の後進のために | 1 |
| ● 個人情報取り扱いを見直そう | 2～3 |
| ● マンション管理組合セミナーの報告 | 4～5 |
| ● 放置自転車対策 あるマンションの事例 | 6 |
| ● 三度目の大規模修繕体験記～その4～ | 7 |
| ● 行政コーナー | 8 |

個人情報の取り扱いを見直そう ①法令編

全管理組合が個人情報保護法の対象に

去る5月30日、個人情報保護に関する改正法令が施行され、これまで除外されてきた5千人以下の個人情報取扱事業者まですべて同法の対象となりました。

そのため、地域の自治会・町内会からあらゆる管理組合まで、すべて個人情報保護法に基づく事業者として、法令上の規定を守るようにしなければなりません。

この機会に、各組合は区分所有者リスト＝組合員名簿・居住者名簿の取り扱いについて見直すようにしてみましょう。

個人情報保護法のポイント：目的と取得

個人情報取扱事業者として注意すべきポイントは、次の通りです。

第15条 個人情報利用目的の特定

個人情報の利用目的をできるだけ特定しなければならない。

第16条 目的外利用の禁止

特定した利用目的の達成に必要な範囲を超え個人情報の取り扱いをしてはならない。

第17条 適正な取得

偽りその他不正な手段により個人情報を取得してはならない。



個人情報の定義と理念

同法第2条によると、個人情報とは次の3要素に規定されています。

「生存する個人に関する情報」

「特定の個人を識別することができるもの」

「他の情報と容易に照合することができるもの」

そして、個人情報の基本理念として同法第3条には、

「個人の人格尊重の理念の下に慎重に取り扱われるべきものである」

と規定しています。

マンションの管理組合は、集合住宅の建物・設備を主対象として業務を行っていますが、その過程で各住戸の区分所有者や居住者に接することが多く、個人情報も自然と入ってきます。その取り扱いには、法の精神をよく理解したうえで処理しなければならないことになります。

個人情報保護法のポイント：保管と提供

第19条 データの正確性確保

利用目的の達成に必要な範囲内で個人データを正確かつ最新の内容に保つよう努めなければならない。

第20条 安全管理措置

個人データの漏洩や滅失等を防ぐため必要かつ適切な安全管理措置を講じなければならない。

第23条 第三者提供の制限

次の場合を除きあらかじめ本人の同意を得ないで本人以外の者(第三者)に個人データを提供してはならない。

- ・法令に基づく場合
- ・人の生命、身体または財産の保護に必要な場合
- ・公衆衛生、児童の健全育成に特に必要な場合
- ・国等に協力する場合

個人情報の取り扱いを見直そう ②名簿編

組合員名簿と居住者名簿

マンション管理組合の組合員名簿は、全住戸の区分所有者リストでもありますが、日常の管理業務上それだけでは不十分で、居住者全体の把握が必要です。別個に居住者名簿を作成するのは問題になりかねませんので、組合員名簿に居住者全員を組み入れるようにします。

なお、標準管理規約では第64条に「理事長は組合員名簿を作成、保管する」との規定がありますので、その細部については各組合が細則などで決めておく必要があります。

名簿各欄と更新時期

組合員・居住者名簿の書式としては、まず、「住戸番号・区分所有者の氏名・電話・入居年月」欄を設けて、そしてその下に、

- ・「区分所有者でない場合の占有者の氏名・電話」
- ・「家族(本人を含む)・同居人の氏名・年齢・続柄・電話」
- ・「緊急連絡先の氏名・電話・続柄」

の各欄を設けておき、全住戸に用紙を配布して書き込んで提出してもらうようにします。

名簿の更新について、これまでは入退去があった都度に個々で更新してきたところが多いと思いますが、「個人データはできるだけ最新に」とする個人情報保護法の趣旨に基づき、定期的に更新の必要がありそうです。

毎年度の組合総会の開催通知をする際に名簿用紙も配布し、皆さんに協力を呼びかけたいかがでしょう。必要ならば、現状確認の労を惜しむことなく、名簿の空白やデータが古びたままにしておかないようにしましょう。



異常空室対策のために

マンション居住者の高齢化に伴い、一人暮らしのお年寄りが目立つようになっていきます。それとともに、起居が不自由になりはしないか、介護施設に移って不在か、孤独死の恐れはないか、気にかかります。

居住者の世話の類は管理組合の仕事ではありませんが、組合員に異変があって管理費・積立金の滞納にまでなると組合の運営に響きます。すぐ実情を把握し、特定承継人を立てなければならない状況であれば、相続人と思われる人たちに連絡しなければなりません。

漫然と月日の徒過を見送っているのは管理費等の滞納額が膨らみ、最悪の場合は住戸の資産価値を超える債務超過となり、相続放棄が相次ぐ事態に陥りかねません。それを避けるためにも組合員名簿の年齢欄、緊急連絡先欄を重視しましょう。

閲覧についての注意

組合員・居住者名簿は個人情報そのものですから、外部に流出、漏えいしないよう慎重に取り扱うのは当然のことで、標準管理規約第64条にもそのように規定されています。

名簿閲覧の請求は、理由を付した書面によって行うことになっていますので、閲覧目的を確認し、その可否を判断したうえで、閲覧条件を付けて認めることにすればいいでしょう。

組合員名簿は管理組合業務のために作成しているものですから、それ以外の用途については限定的に取り扱い、必要な範囲に限り閲覧に供することができるというルールにするのが妥当と考えます。



江戸川区マンション管理組合セミナーの報告 ①

平成 29 年 3 月 20 日（月・祝）タワーホール船堀にある産業振興センターで、東京都マンション管理士会城東支部、江戸川建築設計協同組合、江戸川区内マンション協議会の 3 団体共催によるセミナーが開催され、約 50 名の方が参加しました。



第一部 講演「民泊問題」



内田耕司弁護士を迎え、最新の民泊情勢と管理組合としてのかわり方についての講演がありました。民泊とは、住宅の全部又は一部を活用して、宿泊サービスを提供することです。宿泊料を受けて人を宿泊させる事業は旅館業法にあたり、許可が必要です。



第二部 テーブルディスカッション

テーマ 民泊問題と管理規約の改正 参加者：16 名

報告者：なぎさニュータウン 村瀬 達海
最初にこの問題に取り組み、規約内容を公にしているマンションの規約内容についての問い合わせがあり、内田弁護士からは「シェアハウス禁止が中心の規約であり、今回の新法では一部合わなくなる点が出る」との意見が出されました。

現在、規約・細則等の条文を検討中のマンションがいくつかあり、具体的な条文案を示して判断を求める例もありました。

また、高齢者が増えているのでできるだけ簡単にわかりやすくしたいといったところもありましたが、あまり簡単にすると不備な点が出てくるため、できるだけ当日示された例文通りが望ましいとの意見でした。

マンションによっては民泊をやりたい住民がい

場合もあり、規約改正の前にアンケートを取ったり、説明会を開いたりしてしっかりと意見交換を行い、管理組合内部で一致した対応ができるようにすることが大切です。対応が遅れるとすでに民泊を行っている住民の承認を得なければならないといった事態になるため、なるべく早期に民泊への態度を明確にする必要があることが強調されました。

テーマ 管理組合運営 参加者：8 名

報告者：なぎさニュータウン 山崎 辰彦
1. 理事・役員の交代・選出方法
役員の成り手がいない・不足という問題が提起された。

◆3年前まで自主管理を行ってきたが、今は管理会社を入れている。いわゆる「自主管理疲れ」が起きている。

◆元々管理会社任せであったが、3年前から自主管理的な動きを始めた。

◆小規模なマンションのため、役員となる人材が大規模マンションに比べて一般的に不足して、管理組合がうまく機能していない。

◆管理会社が言われたことしかやってくれない。
2. 水害時の対応

2010年頃、区よりゼロメートル地区の中高層のマンションに、緊急避難時に避難場所として解放してくれるかとの問い合わせがあった。区では現在水害への対応が焦点となっている現状から、他の管理組合はどう対応しているのか、どういった対策を取ろうとしているのか知りたい。（参加したマンションでは、そのような問い合わせがあったのか確認できず）

防災防犯は、管理組合と自治会機能の接点にあり、行政との接点は自治会となるので、自治会という組織を持たない共同住宅は、地域の町内会に溶け込む方法を取らざるを得ないことの認識が薄い印象を受けた。

江戸川区マンション管理組合セミナーの報告 ②

テーマ 大規模修繕 参加者：6 名

報告者：一級建築士 滝沢 正博
なぎさニュータウン 永田 孝

◆長期修繕計画を立てていても、延ばせるものは延ばす、逆に予定よりも早く工事しなければならないケースもある。慎重に検討することが大事。予算額よりも、実際に行う工事の金額は安くなるケースが多く、工事の時期は一般的なケースを想定している。実施する時期は、個々のマンションごとに調査した方が良い。

◆鉄部の塗装は 4 年に 1 回くらいは必要。防水のシーリングは、15 年を超えると目には見えないが内部で漏水が発生する可能性がある。エレベーターも 1 基あたり 1,000 万円の費用がかかる。階数が多くてもあまり変わらない。スロープを付けるだけでも大きな金額がかかる。インターフォンも個別なら安くできるが、カメラ付き（録画機能付き）のものをエントランスに繋ぐようであれば、配線工事も含めて相当な金額がかかると思う。

◆玄関ドアは、軽量の物は板が薄く中にコアが入っていて劣化が始まると傷みが早く、修理も難しいので不具合が出れば交換するしかない。

◆大規模修繕はコンサルタントを入れた方が良い。コンサルタントの選定にも留意。選定にあたり口コミ、セミナー等を活用することが有効である。コンサルタント担当者に有償にしておき、管理組合に対してセミナーを開いてもらうと、選定の良い判断材料となる。業務費だけで決めること。ある程度足回りの良い（距離的に近い）ところを選ぶのも肝心。

◆緑地の面積が広いので、年間の維持管理に 1,500 万円かかる。きちんと年間の計画を立てる必要がある。

◆不人気だった機械式駐車場を、車高の高い車を止められるタイプに交換したり、平置きに変え

たら、利用者が増えた。

◆現実にリフォームの現場を確認すると、配管の付け方が間違っていたり、適正な勾配が取れていない等のケースがみられる。給排水管等は共用部の更新時に、専有部分の更新工事も区分所有者から募り、併せて行くと、戸当たり単価が下がって良い。

テーマ 耐震改修 参加者：5 名

報告者：一級建築士 武内 俊幸

1. 耐震診断の進め方について

昭和 58 年完成のマンション（総戸数 293 戸）において新耐震基準であると思っていたが、専門家に調べてもらったところ、旧耐震基準である事が判明した。理事長としては耐震診断を行うように理事会で働きかけているが、直近で大規模修繕工事を行い修繕積立金が減少していることや住宅ローン控除の関係もあり、賛同者が居ない状況である。今後どの様に進めていったらよいか意見を聞きたい。

耐震性の問題は、人命に関わる重要な事項であり、まずは住民（理事会）に対して当該マンションが旧耐震基準で建設されていた事実を周知する必要（義務）がある。江戸川区の耐震アドバイザー制度等を利用し、住民説明会等を開催して、耐震診断を行うことに対して理解を得るしかない。時間をかけてでも周知して、賛同者を増やしていくことである。

2. マンションの防災について

マンション単独で防災計画を作成し、被災時に実践できるよう訓練も行っている。但し単独の対策では限界があり、地域連携の必要性を感じている。今後、区の危機管理課や自治会及び各マンションが防災面で連携できるように、マンション通信を利用して定期的に防災対策に関する情報発信が出来ないかと考えている。



マンション前歩道の放置自転車について ～放置自転車対策 あるマンションの事例～



マンション敷地内や周辺の放置自転車対策は、どの管理組合にとっても悩ましい問題の一つです。マンション内で解決を図った事例を紹介します。

今年に入って、近隣からマンション前の歩道（公道）の放置自転車を指摘された。ただし、この放置自転車は、マンションの住人が一時的に止めてしまったものもあれば、乗り捨てられている自転車もある。まずは、マンションの住人に本来の駐輪場所に移動または処分するように文書で掲示（各個に配布含）した。その際、期限を明記して残された自転車は処分するとした。そして6台が放置されたままとなった。

この6台には、「処分予定」の張り紙をした後、廃棄することになっていた。しかし、勝手に処分していいものだろうかとの疑問が残る。盗難自転車だった場合は、どうなるのだろう。そこで、警察署に電話をして、どのようにしたらよいのか聞いてみることにした。

放置自転車というのは、敷地内と敷地外（歩道も敷地外）で管轄が違うということだった。敷地内は土地所有者、敷地外は区道なら江戸川区の扱いだ。事前の知識として、江戸川区に撤去を依頼すると2週間の放置期間（撤去予定の札を付けてからの期間）が必ず必要になることは知っていた。しかし、マンション前の歩道は、小中学生の通学路になっている。ごみ収集場所も確保するため、放置自転車を二重駐輪することになるのだ。

そこで、警察署の方に、これまでの経緯を話し、盗難自転車なのかどうかを確認してもらった。6台全部、盗難届は出ていないとのことだった。

歩道に放置された自転車なので、江戸川区にも問い合わせる必要がある。しかし、2週間の二重駐輪は困る。警察署の方に、通学路をふさぐのは危ないため、マンション敷地内の一角に違法駐輪自転車を移動させていると話したところ、警察の立場としては子どもの安全が第一なので移動させ

ても問題ないとのことだった。ただし、管轄は江戸川区なので区の下承が取ればとの条件付きだった。

次に江戸川区の駐輪対策係に電話をした。事情を説明したが、やはり、規則のため歩道での放置期間が必要だということで断られてしまった。

困った。どうしたものか。敷地内に移動させた放置自転車は持ち主が来れば気付くような位置に置いてあるが、このまま敷地内にいつまでも置いておくわけにもいかない。かといってまた歩道に戻すわけにもいかない。小学校のPTAの役員の経験から通学路の安全確保がいかに大切なことは痛感している。私としてはマンション居住者の放置自転車でないことは確認したがどうしたものか。

なぜ今回のような放置自転車がマンションの前に乗り捨てられたのか。おそらくマンション居住者が、安易な気持ちでほんの少しの間とめておこうという気持ちでとめた最初の自転車が、次の自転車呼び込み、さらに次の放置自転車へと連鎖していったのだと思う。こう考えると私たちマンション居住者に責任がないとも言えない。

残った6台については、理事会で話し合い、最初の方針通り「2週間後に処分予定」の張り紙をして廃棄することにした。管理会社の担当者に相談して、無料で廃棄してくれる業者を理事会で選定し廃棄した。その後、持ち主からの問い合わせなどもなく、一件落着となった。

今回は経験のない中、歩道の安全確保と近隣住民への配慮から、このような対応をとったが、もし歩道上の放置自転車をマンションの組合運営費で処分することになっていたら、組合運営上いかがなものか。最初から江戸川区に任せの方が無難ではなかったか、という課題が残った。

居住者には、安易な気持ちで自転車をマンション前に放置することは、今回のような事態に発展することを肝に銘じて、厳に慎むようお願いした。

（ライオンズガーデン葛西 理事長 長峰 深雪）

三度目の大規模修繕体験記～その4～

いろいろなところにガタがくる

築年数 35 年を過ぎるとマンションの不具合が頻発するという「35 年の壁」。まさに当マンションにぴったり当てはまる（『マンション通信』第 57 号をご参照ください）。

そんなこととはつゆ知らず、わたくしは第 36 期管理組合理事長に就任していた。第何代などと相撲の横綱でもあるまいし、とは思っていたのだが、その気になって見回すと、たしかにいろいろ錆びていたり、壊れていたり【写真参照】。



専用庭フェンス 錆び（2016 年 6 月撮影）

日常では目に触れない設備部分も、まさにそれに傷みが生じるお年頃真只中なのである【8 項図参照】。

高経年マンションに立ちほだかる壁

建物も設備も傷んでくるということには、別の側面がある。

マンション老朽化による給排水管からの漏水事故の増加に伴い、多くの保険会社ではマンション総合保険の保険料が高騰している。しかしそうした中、日本マンション管理士会連合会の診断マンション管理士による診断結果にもとづき、築年数にかかわらず「良い管理」がなされていれば保険料を割り引くという保険がある。実はこれも先述した江戸川区内マンション協議会（『マンション通

信』第 57 号をご参照ください）によって得た情報であり、同会には深く感謝している。人間でも、最近は「健康な人には保険料を割り引く」「非喫煙者割引保険」等が売り出されている。

前任理事長によりこの診断（無料）を受けた当マンション理事会では総会決議に基づき、2016 年 9 月満期を迎えたマンション総合保険を切り替えた。実を言えば、S、A、B という三段階の評価の中で、当マンションは二番の判定であった。定められた要件を満たす給排水管の更新を行っていれば S 判定がもらえ、もっと割安な保険料で保険契約が締結できたのだった。

管理会社の対応に不満を持ち、管理会社を変更する管理組合もある。ところが、大手デベロッパー系の管理会社には「築年数 40 年以上のマンションの管理は、新たに引き受けない」ところがあるという、まことしやかな噂がある。いろいろと手間暇がかかり採算に合わないという。その真偽はさておき、築年数が経過してくるといくつもの局面で、マンションに係る費用が割高になったり、選択が狭まったりしてくるのだ。

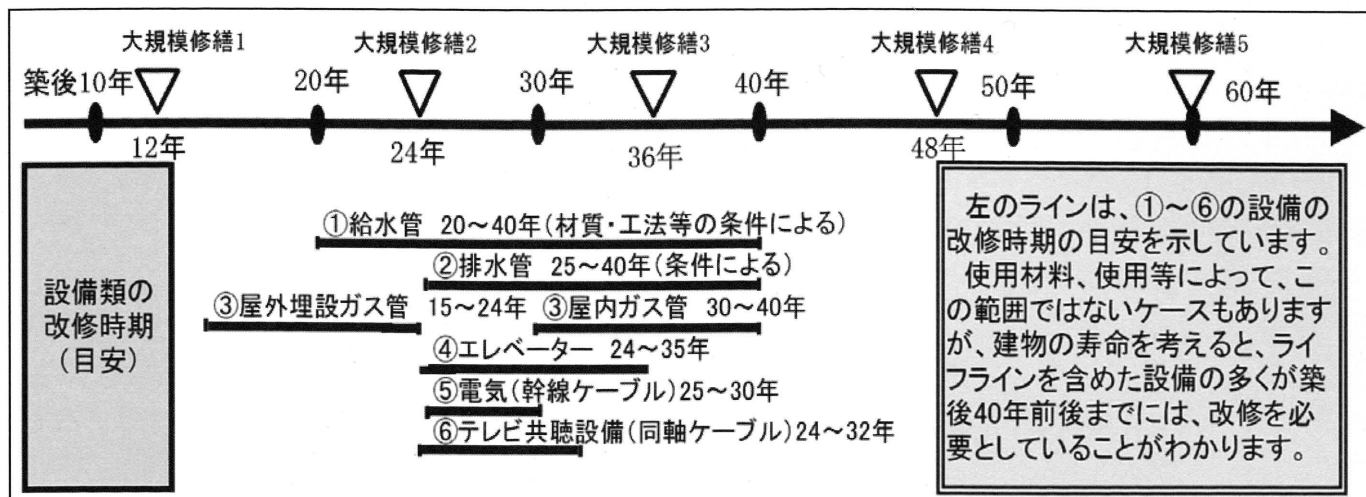
そして居住者も

当管理組合の理事は輪番制である。しかしこのところ、かなりの割合で理事就任を辞退してくるお宅が出現している。高齢化である。理事のなり手不足のみならず、孤独死の危険性も増加しているといわれる。

三度目の大規模修繕は、一度目、二度目と比較してはるかに金額がかさむ。さらに排水管の更新のように、各戸に入室して数日間は一定時間の排水ができないといった居住者に負担を強いる工事も発生するため、きめこまかな合意形成が重要である。高経年マンションの最大の問題は、その大事な時期なのに、高齢の居住者が増加していることである。

（つづく）

＜設備類の改修時期（目安）＞



※マンションNPO「設備のきほん」より抜粋

江戸川区からの
お知らせ

下記のお問い合わせ先・申込先：都市開発部住宅課計画係
電話：03-5662-6387（直通）

マンション管理士
による無料相談会

相談日時：毎月第4土曜日
13時～16時
（受付は15時まで）
相談場所：グリーンパレス
2F 相談室
（グリーンパレスへの問い合わせは
ご遠慮ください。）
定 員：5組（予約優先・当日
受付可）
※3営業日前までにご予約くだ
さい。

江戸川区内
マンション交流支援
専門家派遣制度

複数の管理組合が合同で実施
する勉強会・交流会に講師とし
て専門家を招く場合、区が謝礼
を負担します。限度額は、一人
一回につき3万円です。代表者
を決めて、開催日の3週間前ま
でに申請してください。



分譲マンション
専門相談

東京都では、分譲マンションの
維持・管理に関して、弁護士・
一級建築士による専門相談を
実施しています。専門相談会場
は、東京都庁第二本庁舎20階
南となります。1回20分程度
です。
ご希望の方は、住宅課計画係ま
でご連絡ください。



◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

住宅課計画係 TEL 5662-6387

FAX 5662-1118

【編集委員】酒井雅子（中葛西）

中村公雄（清新町）

酒井貴生（西葛西）

成田祥司（中葛西）

◆◆◆◆ こちらもご覧ください ◆◆◆◆

江戸川区ホームページ ～住まい～

<http://www.city.edogawa.tokyo.jp/kurashi/sumai/index.html>

志賀直哉（東葛西）

増淵裕史（西葛西）

（五十音順）