



マンション通信

第61号

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区住宅課計画係）

民泊(住宅宿泊事業)の禁止を考えている管理組合の皆様へ

住宅宿泊事業法（民泊新法）が今年の6月15日から全面施行されますが、民泊事業の届出は、法律の全面施行に先立って3月15日から開始されます。

いったん届出が行われますと、後から禁止措置をとっても、届出者との間でトラブルになる事が懸念されます。

まだ民泊を禁止する旨の管理規約の改正を行っておらず、届出が開始される前（3月14日）までに規約改正が間に合わない場合には、少なくとも理事会において民泊を禁止する旨の決議を行い、理事会議事録に明記しておくことが必要です。規約、総会、理事会、のどこにも民泊禁止の意思表示がなければ受理されます。



区のホームページ「マンションの維持・管理」のページに標準管理規約改正を含む民泊関連の情報を載せてありますので、ご確認ください。

【URL】

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

平成29年12月に厚生労働省及び国土交通省より住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）が策定されました。各マンションにおいては、適正に対応されますようお願いいたします。

ガイドラインの内容についてお知りになりたい場合は、国土交通省観光庁のホームページよりご覧いただけますので、参考になさってください。

【URL】

http://www.mlit.go.jp/kankocho/news06_000344.html

～CONTENTS～

◆民泊（住宅宿泊事業法）の禁止を考えている管理組合の皆様へ	・・・・・・・・ 1
◆管理組合の個人情報保護	・・・・・・・・ 2～3
◆防災計画が資産価値に影響する	・・・・・・・・ 4～7
◆＜寄稿＞MALCA（一般社団法人マンションライフ継続支援協会）の取り組み	・・・・・・・・ 8

管理組合の個人情報保護①規定編

個人情報取扱事業者としてのルールづくり

平成 27 年 9 月に個人情報保護法が改正され、平成 29 年 5 月の全面施行により、マンション管理組合も個人情報取扱事業者となりました。

運転免許証番号やマイナンバーなど、個人に割り当てられる番号等が含まれる、特定の個人を識別できる情報について、個人情報の対象として明確化され、特に配慮を要する個人情報を取得する場合には、原則として本人の同意を得ることが義務付けられました。

個人データを第三者に提供する場合、提供者は個人データの提供の年月日や受領者の氏名等を記録し、一定期間保存することが義務付けられましたので注意が必要です。

これまで、マンション内の個人情報の取り扱いには神経を使ってきたと思います。規定としては、管理規約やそれに基づく細則などがありますが、それほど形式にこだわらず内規や規則、注意書きといった形にすることも考えられます。

取扱規定のポイント

マンションの管理組合による個人情報取扱い規定のポイントは、以下のようになります。

- 管理組合の基本姿勢としてプライバシーポリシーの厳守
- 個人情報取扱者は個人情報の保護と漏洩防止に努めなければならない(遵守事項を具体的に指摘)
- 個人情報は管理組合の正当な業務に限り利用できる
- 役員の守秘義務
- 関係者の守秘義務
- 管理会社従業員の守秘義務
- 第三者への提供

例えば、組合発注の工事施行業者等に対して、個人情報に関する対応方法や守秘義務に関する項目が、工事請負契約書等に明記してあるかの確認をする、もしも漏洩が発覚した場合を想定

して、手立てを講じておくなどの対策を明確にしておくことも大切です。

プライバシーポリシー文例

管理組合として組合員、居住者の個人情報を取り扱う基本姿勢を表明します。

- 1 本組合は、個人の人格尊重の理念の下に関係法令等を遵守し、あらゆる業務で個人情報を慎重に取り扱います。
- 2 本組合は、個人情報を適法かつ適正な方法で取得します。
- 3 本組合は、個人情報の利用目的をできる限り特定し、その利用目的の範囲内でのみ個人情報を利用します。
- 4 本組合は、あらかじめ明示した範囲と法令等に基づく場合を除き、個人情報を本人の同意なしに外部に提供しません。
- 5 本組合は、個人情報を正確な状態に保ち、漏洩、滅失、毀損などを防止するため、適切な措置を講じます。
- 6 本組合は、本人が自己の個人情報について開示・訂正・追加・削除・利用停止を求める申し出があった場合には、速やかに対応します。
- 7 本組合は、個人情報の取扱いに関する苦情があったときには、適切かつ速やかに対応します。
- 8 本組合は、個人情報を保護するために適切な管理体制を講じるとともに、役員の個人情報保護に関する意識啓発に努めます。
- 9 本組合は、この方針を実行するため、本組合役員・関係者に周知徹底し、誠実に実施します。



管理組合の個人情報保護②実務編

管理組合が取り扱う個人情報の三段階

マンションの管理組合運営上、個人情報に当たるものとしては

- 組合員名簿
- 入居者名簿
- 管理費・修繕積立金納入状況(滞納を含む)
- 駐車場使用契約
- 防犯カメラ映像
- 各種届出書・各種申請書
- 組合の役員履歴
- 緊急連絡先
- 携帯番号・メールアドレス等



が考えられます。

これらの個人情報を取り扱う実務は、大別して①取得 ②利用 ③保管 の三段階になり、それぞれに適正な処理が必要とされます。

個人情報の取得

マンションの管理組合は、全住戸の区分所有者を組合員として成立していますので、全員のリストなどは必要不可欠ですが、その内容が現状を把握できるものでなければなりません。

そのためには組合員・居住者の協力によって、最新の情報を提供してもらわなければならない、その前提として利用目的を明らかにして変更事項は速やかに届けてもらうよう促します。

実務としては、総会の都度、招集書類とともに居住者名簿用紙を配付し、出欠届に合わせて提出してもらうのも一策でしょう。また、管理事務所などの窓口には様々な情報が集まりますので、間違いがないように十分に配慮し、個人情報として適正に処理しましょう。

特に最近、高齢者の一人暮らしが増え、その見守りが必要になってきていますので、その動静には注意しましょう。

個人情報の利用

管理組合として個人情報を取り扱う正当な業務

執行の例を挙げてみます。

- 組合員の銀行口座から管理費等引き落とし
- 管理費等滞納者への督促
- 組合員台帳等の台帳類整備・管理
- 不在組合員の管理
- 組合総会準備
- 防災計画作成
- ホームページ等のメール発信
- 共用部分に障害が生じた場合の連絡
- 組合施工工事の対象者通知
- 駐車場等の契約者への連絡
- 緊急連絡先への連絡

など、そのほか組合によって対応しなければならない業務があるかもしれません。

保管と窓口対応

管理組合の仕事として個人情報関係の台帳や名簿、書類などは放置せず、施錠できるところに保管すべきです。パソコンなどの電子データの場合は、パスワードの設定など個人情報漏洩防止のセキュリティをしっかりと施しておきましょう。

日常処理で気にかかるのは、管理事務所などの窓口への問い合わせ処理です。特に電話照会は相手側の確認が必要ですし、個人情報の利用目的も確かめなければなりません。

窓口の管理員としては、原則として個人情報を提供する際は本人の承諾を得てからとし、通常の判断ができないときは管理組合の代表者が担当者に連絡して指示を受けるよう、慎重な処理を徹底しておくべきです。

【参考】

内閣府の外局として新たに設置された「個人情報保護委員会」では、個人情報保護法相談ダイヤルを設けています。

電話：03-6457-9849 (9:30~17:30)

(土日祝日及び年末年始を除く)

防災計画が資産価値に影響する①

30年以内に首都直下地震が70%の確率で起きるといふ予測がよく報じられておりますが、管理組合活動で防災に関して備えが進んでいない、あるいは話し合いすら行われていないところが多いのが現状ではないでしょうか。

それは「特に大きな問題は今起こらない」という平穏な生活が延々と続くことを無意識に願って、有事を想定したくないという気持ちと「いつ」がはっきりしないがために予算化できないという実情によって、先延ばしになっているからです。

マンションには、それぞれ歴史がありやり方は異なります。「自分たちのマンションは自分たちで守る」「今より良いマンションにしたい」という気持ちで第一歩を踏み出してほしいと思います。

避難所の現状

江戸川区では、震度5強以上の地震が発生した場合、小・中学校106校に避難所（補完施設としてコミュニティ会館・共育プラザ・図書館等の39施設がある）が教職員または職員により開設され、避難者が中心となって運営されるようになっています。106の避難所の検索は、

http://www.city.edogawa.tokyo.jp/edg/bo-usai_map/search-1.html

で住所を入力すると確認できます。

避難所利用者は、住居・ライフラインの被害により日常生活が困難な方、避難勧告等により緊急避難が必要な方、帰宅困難者等が考えられ、マンション居住者はプライバシーの問題を考慮すると避難所に登録したうえで、在宅被災者としてマンションで生活を維持する選択の可能性が高いと思われる。

区が作成した避難所運営マニュアルは、マンションの災害初期対応にも役立つ項目が多く、これから対策を検討するところには有益な情報です。

『避難所開設・運営マニュアル』は、<http://www.city.edogawa.tokyo.jp/bousai/koujo/kunren/gakkouhinan.html>に掲載されています。

避難所の防災備蓄品リストは表1に記載します

ので、こちらも確認してみてください。

避難所の標準的な防災備蓄品リスト【表1】

備蓄品名	数量	備考
マンホール対応型トイレ	2台	和便器を置いてテントを張る
簡易トイレ	6つ	
すずらん灯	1セット	
カセットコンロ	1台	ガスボンベ9本
レスキューセットBOX型		バール・のこぎり・ショベル・ハンマー他
発電機 750W		ガソリン缶(4L)・オイル缶
発電機(カセットボンベガス式)		カセットコンロ2本使用
レスキューシート	600枚	
ケーブルテレビアンテナコード		
毛布	400枚	
ブルーシート	50枚	
クラッカー	4,000食	
カーペット	30枚	

区主催「分譲マンション管理組合セミナー」開催

昨年12月10日に区主催の分譲マンション管理組合セミナー（防災士が語る「マンションの防災について」）が小岩区民館で開催されました。



講演中の様子

第一部は防災士の堀格氏による講演が行われ、主な内容は、マンションの自宅の減災対策として、①家具類の転倒防止②ガラスの飛散防止③生活用品の備蓄、の3つがあること、家族と事前に決めておくべきこと（落ち合う場所、登園・登校中の子供の引き取り方、発災後24時間をどう過ごすか

防災計画が資産価値に影響する②

等)やマニュアルは、あるだけならただの「書物」にすぎず、本気で訓練することで生命を吹き込むことができること、若い人への教育・訓練が大切で一人ひとりが防災を「自分ごと」ととらえ、自律的に備える意識改革が必要であると語られました。



交流会の様子

第二部では、防災についてマンション管理士を交えた交流会を行いました。

「築17年、300戸を超えるマンションだが、消防訓練が今まで実施されず、昨年開催したところ参加者が6名と少なかった。今後どのように進めて行けばよいか困っている。」という課題に、実績のあるマンションから「告知方法を『訓練』から『防災フェス』に変更したら多くの住人が集まった。」という話や、参加者を増やす方法として「小学生を中心とした子供が興味を持つ企画を考えると、親も付いて来て家族での参加になる」との紹介がありました。

他のマンションからは、「年寄りが多く、若い人にリーダーシップを取ってもらいたいがうまくいっていない」と意見が出されましたが、それには現在の小・中学生も含め、防災に対する教育や情報共有を20~50歳代の人と共に持ってもらうことが重要であるとアドバイスを受けました。防災に関しても「継続は力なり」を感じさせられた交流会でした。

標準管理規約も防災条項を強化

平成28年3月の標準管理規約の改正では、従前の「防災に関する業務」「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」を削除する一方で、新たに「マンション及び周辺の風紀、

秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」が追加されました。これにより管理組合が近隣のマンションや町内会とともに防災活動に取り組む根拠が明確になりました。そして防災等の業務の実施に要する経費を管理費から支出できること、防災に必要な費用を管理組合予算に計上できることも明らかにしました。

また、災害等の非常時には、理事会決議で復旧や借入れを可能にし、理事長の判断で保存行為と専有部の立入りも行えるようになりました。

防災に動き出した管理組合

アリーナコーストでは、「防災力 住んでるみんな育てよう」をキャッチフレーズに「あんぜんマンションプロジェクト」が動き出しています。どのようにして活動してきたかプロジェクトメンバーに話を聞いてみました。

—アリーナコーストの概略—

所在地：臨海町5丁目、1996年~1998年築、14階建、3棟、全432戸、全面委託、3月定期総会、江戸川区で管理組合として、自主防災組織が承認された第一号。

→対策が必要と感じたきっかけは

2011年3月、当時の理事長が防災について何も手を付けていない現状を見て、広報担当者からの「当マンションでも何か始めましょう」という掛け声で、近隣マンションで、すでに自治会として自主防災組織のある「なぎさニュータウン」へ視察に行き、マニュアルを頂くと共に活動内容を教えて頂いたことがきっかけでした。

次に「防災ボランティア」の募集とアンケートを実施したところ、10名の参加と安否確認が心配事のトップであることが分かりました。最終的に残った防災ボランティアは3名でしたが、全戸を対象に対策本部を理事中心で立ち上げることを決めました。あの当時は、コミュニティ形成が出来ていないと思い、連絡方法として回覧板をフロアで廻してみました。

内容は「安否確認体制がスタートします」とい

防災計画が資産価値に影響する③

う簡単なものでしたが、一週間程度でハンコが押された回覧板が戻って来ましたので、「これなら行ける」という感触をつかみました。

→体制の維持・訓練はどの様にされていますか

全432戸を42フロアに分け、フロア担当を3カ月ごとに交代させ、そのたびに研修を行っています。全戸対象、多くの人に周知させる、負担を感じない期間ということで、3カ月間と決めました。

そして、誰でも防災本部を立ち上げられるように「防災ボックス」を設置(鍵の保管はフロント)、手順どおりに行えば本部が立ち上がるので、理事会、フロア担当とこれから訓練を開始して行きます。各戸の食料等の備蓄は3日分として、家具の固定やガラスの飛散防止対策を呼び掛けています。

また、予算も毎年承認され、備品等の購入を行って参りました。今期からさらに活動費も承認されましたので、充実した活動になると考えています。

→今後の課題は

防災のコミュニティを盛り上げていく必要があると思います。自分たちのマンションだけで活動していても、実際の震災になれば限られた行動になると思います。横のつながりが必要でマンションがまとまって活動することが大切であり、メンバーも輪番制の理事が担当するには、荷が重い気がします。長期修繕計画(修繕委員会)や防災関係の委員会という中長期的視野で見られる立場の人が集まって新たに委員会等を作った方が、結果的に継続した運営ができると考えています。

→活動ができていないマンションに一言

活動が出来ていないマンションに理由を尋ねたところ、①自主防災組織がない、あるけれど動かない②輪番制でやり切れない、意識がない③住民の関心が低い④中心になるリーダーがいない、の4点でした。やるべきことは、①活動を始めると発議して、仲間を最低3人集める(できれば理事が1人はいた方がよい)②震災を心配している人は多いので、管理組合としてどのような対策が必要か知ってもらうための広報が大切③住民に対してアンケートを実施し、意識レベルを調査する(こ

の結果をもとに方針・スケジュールを決める)、の3つで情報を発信していくことが第一歩です。



訓練風景

順番だから嫌々理事をやる、抽選で理事長を決める輪番制理事会では、進み方が自然と遅くなることは当然の結果です。中長期的な視野が必要な防災や長期修繕計画の委員会のメンバーが理事会をサポートする体制が必要です。マンション内でやりたい方(例えば、花壇の整備、植栽、季節の装飾、イベントのスタッフ等)を募り、出来るステージで輝いてもらうことでコミュニティの輪も広がり、防災の話も前に進むと思います。好きなこと、出来ること、疲れたら交代してもらえて、休めることが長続きの秘訣になると思います。

📌 震災初期対応の一例(発災から3日まで)

災害はメニューを選べません。記録的短時間大雨後、首都直下地震発生、上流での堤防決壊、マンションの3階まで浸水する恐れがあるという最悪のシミュレーションも想定した計画から発想しておきましょう。

- ・本部の開設→防災倉庫等から備品の移動
- ・リーダー(総括者)以外に必要な8つの役割
- ① 安否確認→在宅者数の把握、「無事です」シート
の活用→集計後は帰宅した人は本部に立ち寄り更新出来るしくみにしておく
- ② 目視点検→建物・設備の危険個所の立入り制限・使用禁止の周知、防犯巡回
- ③ 伝言板の設置→在宅数の更新が個々に行えるようなシステム
- ④ 情報の収集(ラジオ・FM放送、行政・避難

防災計画が資産価値に影響する④

所・周辺情報)→正しい情報が二次災害を防ぐ

- ⑤ 情報を伝える→伝達方法のしくみ(色紙・旗の活用)
- ⑥ 食料・物資の調達と配付→帰宅困難者宅の子供への対応等
- ⑦ 救護・相談→けがが人の手当て、持病のある人の通院への相談等
- ⑧ 衛生→ゴミ置場の管理・ルール作り、ペットの管理等

📌 日頃の備え

マンション内に周知しておくべきことは以下のとおりです。

- ① 各戸家具転倒防止の実施
- ② ガラスの飛散防止の実施(日常の省エネ、防犯、日焼け防止にも役立つ)
- ③ 在宅避難する方針であることの伝達
- ④ 非常食・飲料水 各戸最低3日分の準備
- ⑤ 発災直後から「してはいけないこと」「やるべきこと」の告知を徹底(例えば、排水・給水の禁止→排水は下から系統別に色水で排水テスト、給水は増圧給水方式の場合は下から、高架水槽方式は上から実施後使用する。直後はガス・電気は使用しない等)

管理組合として備えておくべきことは以下のとおりです。

- ① 管理規約の改正(平成28年3月の標準管理規約に準じた改正)
- ② 災害時要配慮者名簿の作成
- ③ 毎年本部備品購入の実施、リストの作成・公表
- ④ 管理会社との協議(管理人さんの勤務、一次目視建物点検の実施時期等)

📌 防災計画が資産価値に影響する

多くのマンションでは、輪番制で理事が選任され、理事会運営に携わっています。任期は1年、2年とマンションによって異なりますが、どこの理事会でも輪番制の場合、長期修繕計画に基づい

てその年度の修繕項目を検討して、管理規約や細則を基に起きる問題に対処しているのが一般的です。

マンションの価値は総合的に評価されますが、立地、築年数といった売買の中心条件の他に長期修繕計画に基づく、建物・設備の更新、社会的劣化への対応と居住者のコミュニケーションも大きなポイントとなります。最近ではそれにプラスして震災への備えも加味されているようです。

コミュニケーション不足による復旧の遅れや訓練不足、無計画による発災時の混乱によっては、評価が下がることもあります。実行可能な計画、準備のために毎年度の予算計上、そして計画に基づく訓練、実施した訓練結果から問題点を解消した新たな計画の立案、そして新計画に基づく訓練という繰り返しにより、実効性の高い防災対策が出来てくると思います。防災計画は長期修繕計画と同等にマンションの価値を左右すると言っても過言ではありません。

また、首都直下地震で震度6強(立っていることが出来ず、はわなないと動けない状況)以上の激しい揺れにより多くの老朽マンションが大きな被害を受けると想定されています(国土交通省南海トラフ巨大地震・首都直下地震対策本部予想)。新耐震基準の施行(昭和56年6月)以前の旧耐震マンションは、色々な課題はあると思いますが、命を守るために耐震診断を受けることをお勧めします。

長期修繕計画を5年ごとに見直すように防災計画も訓練終了後毎回見直し・確認できる体制にしましょう。

マンション管理の運営は①管理規約・細則②長期修繕計画書③防災計画書、の3つを中心に行われることが大切です。

「何もできていない」「組織があっても動かない」というマンションは、自分たちが動かなければ、誰も手を差し伸べてくれないことを認識して、まず初期対応をどの様にするか話し合うことから始めましょう。



<寄稿> MALCA(一般社団法人マンションライフ継続支援協会)の取り組み

一般社団法人マンションライフ継続支援協会 飯田太郎

マンションは地震や火災に比較的強い堅固な不燃構造ですが、その半面、高層の建物内に多くの居住者が高密度な生活を営むことにより、様々な防災上の課題があります。

首都直下地震が発生した場合、東京 23 区全域が震度 6 強以上の揺れにみまわれると想定されています。マンションの建物自体は大きな損傷を受けないとしても、電気、上下水道、ガス等のライフラインが止まることに加え、携帯電話等の通信手段も使用が困難になると言われています。マンションでも 3 階程度までの低層階に住む人は、ライフラインの停止に戸建住宅等の人と同じように対応することになりますが、中層階以上に住む人はエレベーターや通信手段が使えないことにより、戸建住宅や低層階の人よりもさらに不自由な暮らしを強いられるはずで、また上層階になるほど揺れが大きくなるのが普通ですから、家具転倒等も多く発生することになります。

戸建住宅等の一般の市街地の場合は、被災状況が一目瞭然と把握できるため公共機関の迅速な対応が期待できますが、マンションの場合、外見上は問題がなさそうな建物内で居住者が様々な困難に直面していても、その状況がなかなか外部に伝わらず公助の手が及びにくいことも予想されます。

MALCAは、マンションの防災上の課題を解決するための中間支援組織として、災害発生時にマンション居住者が管理組合や自主防災組織等を中心に自立的に対応するための「マンション生活継続計画(MLCP)」の作成支援、マンション防災のリーダーとなる「マンション防災認定管理者」の育成研修等を進めています。

MLCPは企業等が取り組んでいる事業継続計画(BCP)のマンション版ともいえるもので、災害発生時の対応だけでなく、早期に復旧復興に取り組むためにも必要なものです。マンションの復旧復興には区分所有者の合意形成が大前提になります。戸建住宅等の市街地とは違う合意形成という大きな「壁」をこえるためにも、事前の計画(MLCP)づくりとマンション防災認定管理者制度によるリーダー養成がマンション防災のキーワードになると考えています。

東京 23 区の住民の約 30%はマンション住まいです。江戸川区は 23 区の中ではマンションの割合が少ない方ですが、区内の住宅全体の約 15%を占めています。マンションの防災力を強化、向上することは、首都直下地震による被害や混乱を軽減し、地域全体の早期の復旧復興に寄与することになるはずで、今後も、マンション防災を推進する中間支援組織として、安全安心な社会形成に向けて、MLCPの普及と人材育成を推進して参ります。

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

住宅課計画係 TEL 5662-6387

FAX 5662-1118

◆◆◆◆ 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>

【編集委員】酒井貴生(西葛西) 塩津富久郎(小松川)
志賀直哉(東葛西) 竹内修一(中葛西)
中村公雄(清新町) 増淵裕史(西葛西)(五十音順)

民泊に対する各マンションの対応状況について、緊急アンケートを実施します。
同封のアンケートに記入いただき、3月20日までにFAXにてご提出ください。