

# いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2018年  
8月号  
No.54

## 板橋区マンション条例施行に寄せて

板橋区長 坂本健



貴団体が設立15周年を迎えられましたことを、心よりお祝い申し上げます。

貴団体におかれましては、早い時期から、マンション管理に関する様々な問題に取り組んでいただいておりますことに改めて感謝申し上げます。

現在、板橋区内の半数以上の分譲マンションが築20、30年を超える状況となっており、建物の老朽化と入居者の高齢化が同時進行する結果となっております。

このため、建物の適切な修繕・改修に関する円滑な合意形成や役員の手不足などマンションの適正管理がますます困難になることが考えられます。



こうした状況の中、板橋区では、昨年12月に「板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」を制定し、今年度は、分譲マンション実態調査の実施及び、管理状況等の届出受付の準備を進めているところでございます。

### ずっと住むならいたばし

また、マンションの適正な維持管理に向けて、管理組合等への情報提供や相談体制の充実を図るために貴団体にもご協力いただき、マンション管理セミナー、居住者交流会、個別相談会、大規模修繕アドバイザー派遣制度などの取組を行ってまいります。

今年の3月には「板橋区住まいの未来ビジョン2025」を策定し、「ずっと住むなら、板橋区」を基本的な考え方として、今後10年の住宅情勢に対応できる新たな住宅施策を展開し、魅力ある良好な住環境の実現を目指してまいります。

指してまいります。

### 「板橋区住まいの未来ビジョン2025」

- 1、共に支え合う近居の実現
- 2、新たな住まい方を展開する空き家対策
- 3、マンションの価値を高める適正管理の推進
- 4、未来につながる区営住宅の再生等

アタックプランとして掲げ、それぞれが住宅施策に積極的かつ組織横断的に取り組んでまいります。特に、マンションの価値を高める適正管理の推進に関しては、「板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」の制定及び平成30年7月の施行を機に、危機管理体制の構築や居住者間及び地域とのコミュニティの形成などの実現をめざし実効性のある条例となるよう努めてまいります。

今後も貴団体に協力いただき幅広い分野から管理組合への情報提供や相談体制の充実を図っていきたくと考えております。引き続き、みなさまのご理解とご協力を心よりお願い申し上げます。

## WHY 「いたかんネット」ってなあ～に？

いたかんネットは、マンション問題に関心のある方々の学習やマンション管理に関する情報交換を行う場です。一級建築士や、マンション管理士などの専門家、管理組合理事長経験者やマンション

購入予定者などが参加しています。また、会報の発行や他団体とのネットワークによる情報交換、連続座談会開催、大規模修繕工事に関する相談、コンサルタントの紹介などの活動を行っています。

特集

# 第32回いたかんネット交流会

## 第1部 基調講演

### 知って得するマンション条例

鷹取利典氏（マンション管理士）

豊島区、墨田区に次ぎ、都内で3番目となるマンション条例が板橋区で施行されることになりました。18年度中に東京都でも条例を策定するということですが、まずはしっかりと板橋区条例について知識を得ておきましょう。



鷹取利典氏

#### 7月1日に条例施行

板橋区マンション条例（正式名は「東京都板橋区良好なマンションの管理等の推進に関する条例」）が、平成30年7月1日から施行されます。

#### その目的・責務

その目的は、マンションの適切な維持管理並びに居住者等間及び地域とのコミュニティの形成の推進を図り、安心安全な環境づくりと良好な住まいの確保を推進することです。

第4条から第12条において、関係者（区役所、区分所有者、理事長、管理会社・・・等）の責務が定められています。そして、マンション関係者は、区長が実施する調査、施策等に協力しなければなりません。（努力義務です）

#### 皆さんのマンションの心配事は何ですか？

その答えは、3つの古い（建物、居住者、管理員）、大規模修繕、長期滞納者、積立金不足、空き室、外国人、タワーマンション特有の問題、違法民泊、シェアハウス、防災・防犯・・・沢山あります。

それではどうしたら良いか？

マンション管理とは何か？ということについて、もう一度考え直す機会を持つことです。

人的要因、ルール、システム、お金のこと、心の問題について。

#### マンションと自治会・町内会

マンションが存在するという事は、その地域に影響を及ぼしているということで、マンションの問題はその地域の自治会・町内会の問題でもあります。

自治会・町内会は行政とつながっています。行政（消防、警察や役所等）のお知らせは、自治会・町内会を通じて配布されます。

一方、マンションの管理組合は行政との関係は希薄です。今回の条例施行を機会に、管理組合は行政とのつながりを強くする必要があります。

#### まずは届出書の提出を

その一歩は？ 7月1日に施行される板橋区マンション条例の要請に従って、管理組合は「届出書」を提出することです。豊島区の70%を上回ることを目標にしたいものです。

集めた情報を行政が有効に活用して、早めに限界マンションの目をつむことが大事ではないでしょうか。

#### 同時にスタートします！

条例施行と同時に「管理状況に関するアンケート調査」も始まります。

こちらでも現状の把握に役立つように、積極的に協力していきましょう。



# 第32回いたかんネット交流会

## 第2部 セミナー



### 改正個人情報保護法

井上宙史氏（いたかん顧問弁護士）

個人情報保護法がよいよマンション管理組合にも波及し、対象となることになりました。個人情報の取得・保管・提供等、取り扱いについて一定のルールが必要とされます。

#### 「個人情報保護法」とは？

個人の権利・利益性ととのバランスを図るための法律です。

平成15年（2003年）に制定されましたが、その後10年近くが経過し、消費者・事業者を取り巻く環境も様々変化してきたので、それに対応するため平成29年5月30日に改正されました。

今回の法改正におけるマンション管理組合に関わる部分を中心に検討してみます。

#### マンション管理組合も対象に

法改正前は5000人分以下の個人情報を取り扱う事業者は法の対象外であったが、改正後は「全ての事業者に個人情報保護法が適用される」ことになりました。

従って、マンション管理組合も該当、法の規制対象となります。今後はマンション管理組合にも、より慎重な対応が望まれることとなります。

#### では、「個人情報」とは？

生存する個人に関する情報であって次に該当するものです。

- ①氏名、生年月日、住所等により特定の個人を識別することができるもの。
- ②イ 特定の個人の身体の一部の特徴を電子計算機のために変換した符号（例えば指紋）  
ロ 対象者ごとに異なるものとなるように役務の利用、商品の購入又は書類に付される符号（例えばマイナンバーカード）

#### ルール

##### その1…利用目的

個人情報を集める場合： 組合員名簿を集める際には、集めた個人情報の利用目的を具体的に特定し（例えば、各種議事録の送付、総会招集の案内、災害時等の緊急時の連絡等）、配布する用紙等に利用目的を明記しておく。

##### その2…保管

個人情報を保管する時： 組合員名簿等は組合事務室などで盗難・紛失のないよう適切に管理する。

例えば、組合員名簿は鍵のかかる保

管庫等で保管し、パソコン使用の場合はパスワードを設定し、ウイルス対策ソフトを入れる。本人から内容の開示、訂正を求められたら適切に対応する。

##### その3…提供

個人情報を第三者に提供する時

本人以外の第三者に個人情報を渡すときは、原則として本人の同意を得ておく。

（例外①警察からの照会 ②災害発生時の安否確認 ③委託する管理会社に提供する場合）  
個人情報を提供した相手を記録しておき、後で追跡ができるようにしておく。

#### まとめ

マンション管理組合は、今後、個人情報の取得、保存、取り扱い等に関する一定のルール、細則を定めることも有用であり、委託先（管理会社）がある場合は管理会社に対する適切な監督が重要となります。

井上弁護士の講演の後、質疑応答が活発で、このテーマへの関心の強さが伝わりました。

**警察等からの請求の際は、「照会書」や「名刺」を求めることが必須のようです。**



井上宙史氏



## マンション再生時代

# マンション条例制定 & 限界マンション

豊田芳夫（いたかんネット副会長）



**昭和40年代**のマンションブーム以降すでに50年以上の年月が経過している。マンションは今、建物も人も老朽・老齢・管理不全の限界マンションという新たな現実と直面し、それが潜在的に進行している。

**これらの状況**から、板橋区では都内3番目として坂本区長のリーダーシップのもと、平成29年12月に「良質なマンションの管理等の推進に関する条例」を制定、本年7月1日より施行された。

**一部メディア**等からは、当初から「先行する自治体（豊島区）を検証すると、実効性に疑問？」「スラム化していくマンションは社会問題として深刻化するの間違いはない」等の警告も流されている。

この様な状況から、東京都の小池知事も、老朽マンション等の管理組合機能強化のため、18年度中のマンション条例の議会提出、成立を目指すとの所信表明が発表された。

**差し迫った状況**を踏まえ、マンション居住者として“今何をなすべきか？”が問われている。

街を形成する重要な「社会資産としてのマンション」は50年前の「個人資産」の考え方から、ヨーロッパの100年マンションと同じように行政との密接な協調なしには存続が難しい時代になりつつある。

「**限界マンション**」に対する当面の施策について「必要な調査」に対し、私たちのようなマンションのボランティア団体が、現場の情報を行政へ提言していくことが相互の利益のために必要である、と考えている。

**現在の助成策**として「耐震診断」「耐震設計」「耐震改修」が施行されている。さらに「建物の老朽度調査」等による「外壁」「給排水設備」の診断（築後15～20年経過後の定期的調査診断）等が、新しい再生策の一つとして有効ではないであろうか。

**条例の施行**を契機として、行政と「現場」が密接に連携するため、地域の管理組合の「理事長連絡会」等の行政を巻き込んだ組織作りが必要になってくると思われる。

また、条例施行を大きな転機として、当事者である私たちがマンション問題に対しての「無関心」「他人事」「知識不足」を変えるチャンスと捉えて、自分たちの生き残り策としていきたい。

**私たちマンション居住者**は、「良質なマンション管理」のため、行政と民間の協働事業が機能していくことで、新しい時代が開けるものと期待している。

この条例の施行がマンションの存続に直結するものとして、常に関心を持って働きかけていくことが重要である。

### 知って得するマンション知識

## マンション管理状況届出書 を出しましょう！

板橋区民なら提出するのが当たり前！



板橋区マンション条例（正しくは「板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」）が7月1日に施行されました。

「マンションの定義」は豊島区と同じで、「2以上の区分所有者が存する建物」が対象となります。分譲マンションだけでなく、区分所有されている2世帯住宅や、長屋建ての建物（テラスハウス等）も対象となるそうです。

### 「マンション基本情報・管理状況届の提出及びアンケート調査へのご協力のお願い」

というハガキを既に受け取られた管理組合もあると思います。7月1日から、区内全域において調査員による「実態調査・届出書提出依頼活動」が開始されたようです。調査員が直接マンション

を訪問して届出書を手渡すというやり方です。

「届出書」の内容は

- ★基本情報⇒名称、所在地、建物の戸数・用途、管理者等と、更に詳しい
- ★管理情報⇒組合運営、図書保管・閲覧、点検・修繕工事、防災・危機管理等

の2段階に分かれています。

◇**新築のマンション**分譲に関しては、板橋区の場合、分譲業者等に「板橋区規則で定めるものを区長に届けなければならない」と責務を課されています。（第8条）届出書が提出されることによって、今後の情報登録者の増加が進むと考えられます。

◇問題は**既存のマンション**です。

より多くの届出書が提出されて、集められた情報が板橋区によってどのようにマンション行政に反映されていくかは、私達区民の意識・協力度にかかっています。

管理組合の皆様、依頼があったら、まず「**マンション管理状況届出書**」を出しましょう！ IH

## 「いつも楽しく」をモットーに 成島圭子

### 忘れられない「お礼状」

私は13年前(平成17年)にいたかんに入会しました。入会してすぐに、当時の会長であった故・掃部関氏(初代会長)からお礼状をいただき、驚き、そしてうれしかったことを昨日のことに思い出します。

なんとなく入会したものの、どういう会なのかあまりわかっていなかったのですが、その礼状を見て「この会は信用できる!」となぜかインスピレーションが湧いたのです。

その経験から、初代会長に倣って入会された方には全員にお礼状を書いています。(少しでも理解してもらえるように)

おかげ様で、その数は28名となりました。

### 病を克服、生まれ変わった豊田副会長

会長になって4年目、昨年1月の交流会開催時にピンチが訪れました。

板橋区にマンション条例が制定される、とのことで、板橋区住宅政策課長・千葉氏に講演をしていただくことになりました。その準備の中心となったのが豊田副会長でした。

課長に講演の了承をいただき、佐々木区議にも

出席を仰ぎ、交流会を開催するばかり、という暮れの12月に豊田副会長が入院してしまったのです。

私は動揺しましたが、理事の協力もあり、また豊田氏の病院内からの携帯での適切な指示を受けて、なんとか無事に開催にこぎ着けました。

豊田氏はほどなく退院の運びとなりましたが、ご本人曰く「なんだか生まれ変わったようだ!」とのことで、以前よりも活動的になったのは周知の通りです。



成島会長

### 座談会は自分を高める場

マンションのことが少しわかってくると、これまでに培ってきた自説を曲げようとしないうる人がいます。

そういう方に接する度に、自戒の念も込めて、わかっているからこそ、より謙虚に人の話を聞きたい、と思うのです。

みんな誰でも最初はわからないのです。

どなたの話の中にも学ぶべきことがあります。

そう考えるといろいろなご意見が聴ける座談会は自分を高める貴重な場と言えますね。



## 理事会便り

### いたかんの今期の理事たちを紹介!

新人理事4名が加わって新風を吹き込んでくれることを期待しています。



豊田副会長



大崎副会長



藤木副会長

### 新人理事より一言!



鷹取理事

マンション管理はコミュニティが重要と考え、自分のマンションでも実践しています。その経験を板橋区でも広めたいと思います。

豊田氏を見習って、区役所関連や行政の仕事を引き継いでやっていきたいです。



吉ヶ島理事

保険が専門分野なので、会員のみならず、みなさまと共に広く勉強をして、知識をもっといただけたら、と思っています。



篠山理事



横澤理事

今まで理事長を7年務め、その後は監事をやっていたのですが、輪番制となったため、今期で退任することになりました。今年はいたかんで頑張ります。



井野事務局長



渡辺理事



渡邊理事



## われらマンション仲間 みんなの声

### 1 終わり良ければ総て良し？

#### 工事中はいろいろあったけど・・・

6月7日、その朝がやって来ました。丸3か月間続いた黒いシートに覆われた生活が終わるので。午前9時過ぎ、ついに5階部分のシートと足場がなくなり、東向きわが家に眩しく、明るい朝が戻ってきました！

思えば、2月半ばの工事着工から、ここに至るまでいろいろな事がありました。

△工事用ブログ開通の遅れ。

△玄関ホールに掲示が小さくて読み辛い。

△バルコニーの荷物の片づけ・鉢植え等の移動情報や、作業情報が遅い。

△西棟と南棟のバルコニーの防水・塗装工事は終わっているのに、雨天のため東棟の防水・塗装工事が止まったまま・・・。

#### 若手スタッフの活躍

中庭に作られた現場事務所には現場代理人、工事主任、現場補佐が詰めていました。

問題点を連絡すると、若手の工事主任と現場補佐は、すぐにとんで来て対応してくれました。

玄関ホールに設置された情報コーナーが読み辛いという不満に対しては、普通の掲示のすぐ横に、洗濯物情報の拡大版を設置して見やすくして、更にエレベーター内にも洗濯物情報と2週間工程表を貼りだしてくれました。二人は、質問の他にも、住民の厳しい苦情もしっかり受け止めていたようです。

色々ありましたが、現場代理人は塗装の専門家だったので、日数はかかりましたがバルコニーの防水・塗装作業は丁寧で良い仕上がりにになりました。

27日にはプレハブの事務所が解体され、月末の30日には全工事が終了しました。



#### 大規模修繕工事終了！！

2020年の前に、高いお金をかけて大規模修繕工事をする事に疑問をもっていました。バルコニーの防水床がびかびかになり、外壁も内壁も白くなり、鉄部塗装してきれいになった外階段を見ると、気持ちも明るくなります。

今は、工事は今年で良かった！と思っています。

I H

### 2 転職で成功組

#### 仕事に真面目な人

15年ほど前、Nという管理会社に管理員指導員として入社した時、建築士として在籍しておられたのがA氏でした。直ぐ意気投合し、飲んだり、各区のマンション交流会に参加したりして、付き合いを深めたものです。

彼の仕事上のエピソードが一つあります。通常彼の課で行う目視外観点検では、どんなに大きなマンションでも（超高層マンションを除く）1日あれば目視外観点検は終わらせることが出来ます。しかし彼は、細かに点検するため2日かかることもありました。兎に角仕事に凄く真面目な人間なのです。

#### 会社内で移籍を希望

当時、ある区のマンション交流会の事務局長を務めていた私は、彼に声掛けをし、事務局の一員になってもらい、建築のこと・パソ



コンのこと・管理会社のこと、よく教わったものです。

ある時、彼は在籍している建築課でなく、管理業務課に移籍したい旨直属の長に伝えたそうです。その時の長の返事は「隣の畑は綺麗に見える。だからこの課にいなさい。」だったそうです。

当時の建築課では、彼の信頼が一番厚く、他へ移動しては長として困る事柄だったのでしょう。

飲みながらその経緯を聞いた時、私は「隣の畑は綺麗に見えるよりも、当の課が上司を含めボロボロだよね！」と言ったことを覚えています。

#### 誘われて転職

その頃、彼が一番尊敬していたある管理会社の社長B氏から「良かったらうちへ来ないか？」と誘われ、給料が下がることも厭わず転職しました。

今では彼はその会社で重役になっています。

転職して成功する人もいれば、転職に転職を重ね、凋落していく人もいます。

人生はいろいろ難しいですね。

F K



## 今どきマンション保険事情

### 古いマンションほど保険料が高くなる！！

2～3年前よりマンション共用部分の火災保険更新時に保険料が前同条件にもかかわらず、大幅値上げになっている話をよく耳にします。



国内のマンションは高経年化が進み、築年数が経っているマンションほど水濡れや破損などの事故が増加している現状があります。

平成26年には、各保険会社共に築年別の料率体系の導入により、築年数が経つほど保険料が高くなるという状況となりました。

### 今までは築年数が同じなら保険料も同じ！

特に水濡れ事故は築浅物件（築15年未満）約3割に対して築古物件（築15年以上）は約7割と支払保険金割合が大きく増加しており（各社同様な状況）、管理状況が良いマンションも悪いマンションも、築年数が同じなら保険料は同じという結果でした。

### 管理次第で保険料が安くなる

平成27年10月にN社がマンション管理士による管理・メンテナンス状況の診断結果に応じて火災保険料を決定する画期的な商品を発売しました。

管理組合にとって、無料で

- ・「メンテナンス状況」や
- ・「診断レポート」を

提供してもらうことは、マンションの現状を把握し、安心して暮らすことができる良い機会に繋がることでしょう。（いたかんネット理事・篠山）

座談会開催  
 来る平成30年10月4日  
 （木）午後1時30分より  
 「マンション保険の動向  
 と対策」（講師：篠山愛一  
 郎氏）のテーマで、連続座  
 談会を開催いたします。



### 第16回通常総会開催

平成30年6月17日（日）志村坂上地域センターにおいて、いたかんネットの通常総会が開催された。

板橋区長・坂本健様をはじめ多くのご来賓の列席を賜り、質問意見要望を経て、すべての議案が承認・可決された。

今期の役員は以下の通り

理事：成島圭子、豊田芳夫、大崎勝、藤木勝憲、井野裕美、渡辺憲太郎、渡邊眞弘、鷹取利典、吉ヶ島勝良、篠山愛一郎、横澤俊一

監事：宮澤由利子（会計）  
大場美千代（業務）

相談役：細谷光子  
（広報兼務）  
千代崎一夫



佐々木としか区議

いたかん理事たち



豊田副会長 坂本健区長



下村博文氏秘書  
丹野拓也氏

前都議会議員  
松田康将氏

マンションGPS  
理事長  
村本実才子氏

板橋区住宅政策課長  
清水三紀氏

（ご来賓のみなさま）



## いたかんネット情報掲示板

### 連続座談会・相談会・勉強会

|     |                           |               |
|-----|---------------------------|---------------|
| 日時  | 第72回                      | 平成30年9月6日(木)  |
| テーマ | 集中豪雨による工事中の失敗<br>渡邊 眞弘    |               |
| 日時  | 第73回                      | 平成30年10月4日(木) |
| テーマ | マンション保険の動向と対策<br>篠山 愛一郎   |               |
| 日時  | 第74回                      | 平成30年11月1日(木) |
| テーマ | マンション管理士試験を解いてみる<br>成島 圭子 |               |
| 場所  | いずれもボランティアセンター            |               |
| 交通  | 都営三田線板橋本町駅A1出口徒歩6分        |               |

### 第5回いたばし結まつり開催

平成30年5月13日(日)いたばし総合ボランティアセンターにおいて、恒例のいたばし結まつりが開催されました。

いたかんブースでは、今年初めてテントが張られました。おかげ様で日差しを遮ることができ、また終了間際の雨にも対処できて、昨年までのテントなしの状況を考えると、もっと早くすればよかったと思いました。(板橋区社会福祉協議会に入会して、無料で借りることができたのです)

開会式に続く心美連による阿波踊りに観客たちは見入っていました。



を願うこと  
NK

あるマンシヨン勉強会に毎月出席している。毎回10名程度の出席者であるが、内容はとても充実している。テーマについての講演者の解説は、ていねいで分かりやすい。小人数なので発言もしやすく、また質問にもじっくりと答えてくれる。

いたかん主催の座談会は毎回20名前後の参加者があるが、座談会としてはちよūdよい人数ではないかと思う。顔ぶれが変っても、不思議と人数は多くも少なくもならない。

これ以上多くなると座談会の体を成さなくなるのでは、とも思うが、始めた当初の参加者5〜6人のことを思うとなんとせいたくなく悩みであることか。

いままでのワンポイント講義をまとめた冊子を製作予定だが、いたかんネット創立15周年のよき記念となることを願うこと

### 第87回マンシヨンGPS セミナー(2018/6/23)

#### 継ぎたい気持ちと継がせたい想い 個人が迎えた大承継時代

と題した合同会計社長・税理士 隅内道三氏の講演を聞いた。

#### 墓じまいや永代供養が急増

少子化や先祖に対する考え方の変化の結果、「墓じまい」や「永代供養」「改葬」の時代に突入した。高齢世帯&独居世帯の増加、空き家の増加があり、また土地や家についての意識も世代間でギャップがある。



#### 不動産より現金が欲しい

現預金や換金性のある資産に執着する(土地に執着しない)傾向が高まった。

相続争いが一般家庭に急増し、家裁が扱う訴訟や調停が急増(2016年に100万件突破!)

兄弟仲や親の不動産より**現金が欲しい!**

#### 承継(相続)開始を宣言!

生前贈与で「心」を伝え、親のほうから「承継開始宣言」をして即行動する。

〔贈与税法というものはなく、相続税法の中に「贈与税」がある。〕

結果、「子や孫に心配残さず、安心残す」ことになる。生前贈与は……

- ・**早く!**…贈与日から3年間は相続財産とみなされる。(亡くなる前3年以内に行われた生前贈与はなかったことにされ、贈与税の対象に戻されてしまう)
  - ・**長く!**…一度に多額の贈与をすると高税率の贈与税が課される(年間110万円までは非課税)
  - ・**遅れなく!**…不慮の事故等を念頭への三つが大切とのこと。
- 他人事ではない、納得の講演であった。

### 編集後記

発行責任者 成島圭子 (いたかんネット会長)  
 スタッフ 市川仁子 藤木勝憲 井野裕美  
 細谷光子  
 連絡先 ☎ & FAX 03-3958-2808  
 E-mail [hwwmp424@ybb.ne.jp](mailto:hwwmp424@ybb.ne.jp)  
 ホームページ <http://itakan.jimdo.com/>

#### 入会御案内

- ・入会金 2,000円
  - ・年会費 3,000円(個人会員)
- ※管理組合で入会される場合は左記にお問い合わせください。