



I'mネット通信 No. 32

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

『住宅宿泊事業に伴う「マンション標準管理規約」の改正について』 と『改正個人情報保護法と管理組合の対応』

今回は、『住宅宿泊事業に伴う「マンション標準管理規約」の改正について』と『改正個人情報保護法と管理組合の対応』の二つについて、解説をいただきました。

■『住宅宿泊事業に伴う「マンション標準管理規約」の改正について』は、首藤様から解説いただきました。

今年の6月に住宅宿泊事業法(いわゆる「民泊新法」)が成立したことに伴い、8月29日に国土交通省から『マンション標準管理規約』の改正が発表されました。このことについての説明をいただきました。このポイントは、管理組合として住宅宿泊事業を認可すべきか否かを事前に討議し、その結果を管理規約上に明確化しておくことの重要性を述べていただきました。

概要では、住宅宿泊事業法は行政に対して届出のみで開始が可能であること、加えて同法が早ければ来年1月以降に施行されることから、多くのマンション管理組合の総会が4月、5月開催となることを考え合わせると、届出が先になった後に総会で禁止の議案を提示されても、その時点で問題が発生しないとも限らないというリスクがあることから、民泊を禁止するのであれば、早急に「理事会で民泊を禁止する方向で規約改正を準備している」旨を組合員全員に対して文書等で掲示、配布する等をした後に、標準管理規約では第12条に「専有部分の用途」を定めていますが、この部分を、遅くとも春の総会には改正する準備を急いでくださいという「待ったなし」の大切な説明です。

さらに、国家戦略特区として民泊条例(特区民泊)が昨年1月に施行されましたが、これを禁止する場合の条文についても説明がありました。マンション所在地の用途地域を調査していただき、茨木市においては、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、用途地域の指定のない区域が対象地域となる他に、第一種住居地域にあっては床面積3,000㎡以下のホテル・旅館が対象になりますので、よくお調べください。

説明の中で京都での違法民泊者の数が、去年は年間110万人という修学旅行の生徒数とほぼ同じ数で、この波動は高槻、茨木にも押し寄せることが十分予想できることを考えると、AIMネットのメンバーのみならず茨木市の全マンションの管理組合にもしっかりご理解いただく為の策が必要ではないかと思いました。解説をお聞きして、ある武道の範士から聞いた『はやしよし、ちょうどよしあぶなし、おそし悪し』という言葉が過りました。

以上を禁止する場合の条文例を記載させていただきます。住宅宿泊事業を認可しない場合は「2項」を、特区民泊の用途地域に該当し、これを禁止する場合は「3項」をご参考にしてください。

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行なう国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

■続いて、「改正個人情報保護法と管理組合の対応」については、上田様からご説明いただきました。

内容は、個人情報保護法の経過概要、個人情報保護法とは、改正個人情報保護法のポイント、位置づけ、管理組合が守るルールは何か、管理組合が取り扱っている個人情報とその対応、個人情報保護法に関するQ&A、違反した際の罰則、と大変広範囲にわたる説明でありました。

初めに今年の5月30日全面施行に至る同法の経過を説明いただきました。そもそもこの法律が出来た背景は、IT（情報技術）の進化により某教育産業のシステムエンジニアが自社の情報を抜き出しそれを競合先に販売された問題が大きなキック・オフ・ポイントであるとの説明に引き続き同法の構成は1条から88条で成り立っていること、個人情報の定義では改正前と改正後の説明で個人情報の定義も明確化されておりました。

又、改正個人情報保護法のポイントでは、今まで同法が取扱数5,000人以上とありました枠が撤廃されたこと、ゆえに管理組合も数の大小に関らず、事業者として扱われるという点を理解すべきと学びました。又、個人情報保護委員会の新設が行われるとの説明をいただきました

管理組合が守らねばならないルールでは、紙ベースであってもデジタルデータであっても、保管については厳格なロック、パスワードの設定を義務付けておくことの重要性を説明くださいました。私のマンションも自治会、管理組合連名で万一のことを想定した身内情報を加えた個人情報を集め保管しており、保管責任者を置く事も検討すべきではと思いました。又、最近個人名の明記は必要ない条件で情報を収集し、それらの個人情報をビジネスに利用する制度を総務省が検討しているという記事も出る昨今、個人情報を守るということの重要性を理解しつつも、ITの進化との私たちごっこ状況から安易な判断から問題が起きないように脇を固める必要性を強く感じました。

管理組合が取り扱っている個人情報とその対応では、IPA（独立行政法人情報処理推進機構）等がHPで公表しているセキュリティー対策等を参考にすべきと説明いただきました。

罰則第82条では、第72条の規定に違反して秘密を洩らし、又は盗用した者は2年以下の懲役又は100万円以下の罰金が科せられる定めになっている。

又、83条では第三者の不正な利益を図る目的で提供し、又は盗用したときは、1年以下の懲役又は50万円の罰金に処するとあり、同保護法に取り組む姿勢が垣間見えるように感じました。

■2件の解説を聞いての感想

ともにマンションを取り巻く社会環境の変化から生まれた法律で、これは市内全てのマンションに広く覆いかぶせるものであり、アイムネットのメンバーの勉強会で終わらせるものではなく、市内全ての分譲マンション管理組合に広く正しくご理解いただかねばならない問題であると思いました。これは市役所とマンション管理士の総合力で説明会等を立案、市広報誌等に掲示すべき問題と捉え、問題発生の前予防策になるのではないかと思います。

(文責 横須賀亮一)

茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。いばらきマンション管理組合ネットワーク「i'mネット」にご参加ください。

問合せ先 茨木市 都市整備部 居住政策課内
TEL / 072-655-2755 (直通)
FAX / 072-620-1730

**次回の定例会は平成29年11月10日(金)19時から
男女共生センターローズWAM 会議室にて行います**