

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ソフト編）

管理運営の見直しのポイント ～管理計画認定制度の認定基準を参考に～

第2部 講演⑥ 名簿の管理

講師：濱田 卓（神奈川県弁護士会）

目次

- 1 .各種名簿作成の重要性
- 2 .名簿の作成は個人情報保護法違反？
- 3 .管理組合として名簿の閲覧請求に応じることは個人情報保護法違反？
- 4 .終わりに

横浜市の管理計画認定制度について

管理組合の運営

- 管理者等及び監事が定められている
- 集会(総会)が年1回以上開催されている

管理規約

- 管理規約が作成されている
- 管理規約にて下記について定めている
 - 緊急時等における専有部分の立ち入り
 - 修繕等の履歴情報の保管
 - 管理組合の財務・管理に関する情報の提供

管理組合の経理

- 管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- 直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内である

その他

- 組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている
- 横浜市マンション管理適正化指針[※]に照らして適切なものである

長期修繕計画の作成及び見直し等

- 長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会(総会)で決議されている
- 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている
- 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない
- 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない
- 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

※横浜市マンション管理適正化指針とは：管理組合が活動する際の基本的な考え方を示すもので特に次の3点を重要な事項と位置付けています。

- ①管理組合は、マンションの管理の主体として、必要に応じて専門家の活用も検討しながら、主体的に適正な管理に取り組む。
- ②区分所有者は、管理の重要性・必要性を十分に認識し、管理組合活動に積極的に関わる。
- ③管理組合は、長期的な見通しを持ち、助言・指導等の目安及び管理計画認定の基準に留意しながら適正な運営に努める。

1.各種名簿作成の重要性

●区分所有法

管理組合法人についてのみ区分所有者名簿の作成を義務付け
(48条の2第2項)

●マンション管理適正化法

管理計画認定制度の認定基準として「組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている」ことを要求
(5条の4, 同施行規則1条の5第3号)

●標準管理規約

組合員名簿の作成義務を明示 (単棟型64条1項前段)

2.名簿の作成は個人情報保護法違反？

- とはいえ名簿作成のための情報提供に協力が得られないケースも
- 「個人情報だ！」「個人情報保護法違反だ！」は正当？

➡結論

- ・組合員名簿 : 情報提供義務あり (解釈)
- ・居住者名簿 : 情報提供義務あり (解釈)
- ・要援護者名簿 : 情報提供義務なし (解釈)

2.名簿の作成は個人情報保護法違反？

➡理由

- ・組合員名簿

構成員たる組合員の把握は管理組合運営上不可欠

→取得は当然

- ・居住者名簿

共同住宅である以上、居住者の把握も不可欠

→取得は当然

- ・要援護者名簿

個別の同意が必要（個人情報保護法20条2項）

3. 管理組合として名簿の閲覧請求に応じることは個人情報保護法違反？

● 名簿に記載された氏名や号室などの情報は、
「個人情報」（個人情報保護法 2 条 1 項）に該当するのみならず
「個人データ」（同法 1 6 条 3 項）にも該当する

➡ より規制が強化され、これを組合員等の第三者に提供するためには原則として本人の同意が必要（同法 2 7 条 1 項）

➡ しかし、少なくとも組合員名簿については
（標準管理規約準拠の規約が整備されている限り） 閲覧されること
（第三者提供）の同意があると解釈可能

3.管理組合として名簿の閲覧請求に応じることは個人情報保護法違反？

➡居住者名簿は、その閲覧目的を吟味しない限り、第三者提供の同意があるとは当然には解釈できない

➡要援護者名簿については原則として本人の同意なき限り
閲覧請求に応じるべきではない

(個人情報法 27 条第 2 項 ただし書き参照)

4.終わりに

他にも論点はもりだくさん

- ・個人情報保護法には違反しなくてもプライバシー侵害にはなり得るのでは？
- ・組合員名簿・居住者名簿の作成に協力しない者に対するペナルティは？
- ・管理規約を改正すべき？ 具体的な改正内容は？

終わりに

交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。



横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
 - ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
 - ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
 - ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜
- <http://www.yokohama-ysc.jp/>



連絡先

- ・ 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・ Tel&Fax 045-663-5459
- ・ メール support@yokohama-ysc.jp

