

情報公開・個人情報保護審議会 諮問・報告事項

件名	マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく権利変換計画認可に係る調査業務の委託について
----	--

内容は別紙のとおり

条例の根拠

【報告】

◇第14条第1項（業務委託）

（担当部課：都市計画部住宅課）

事業の概要

事業名	マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく事務
担当課	住宅課
目的	区分所有者によるマンションの建替え等の円滑化を図ることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保及び地震によるマンションの倒壊等の被害から生命、身体及び財産の保護を図り、もって生活の安定向上と経済の健全な発展に寄与することを目的として、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替え円滑化法」という。）に基づく事務を行う。
対象者	区内に所在し、建替えを行う予定のマンションに係るマンション建替組合の組合員、組合員以外の権利者（区外居住者を含む。）
事業内容	<p>マンション建替え円滑化法は、平成 14 年に施行され、マンション建替えに関する各種認可等の手続きについては、都道府県知事が認可権を持っていた。</p> <p>その後、平成 23 年 8 月の「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の制定を受け、マンション建替え円滑化法においても各種認可等の権限が「都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市長【特別区長】）」と改正された。</p> <p>新宿区内におけるマンション建替え円滑化法による建替えの実績としては、東京都知事が認可権を持っていた時期に 3 件の建替事業が完了しており、新宿区長に権限移譲されてからは、現在 3 件のマンションが建替事業中である。</p> <p>マンション建替え円滑化法に基づく認可事務は、マンション建替組合設立認可、定款・事業計画の変更認可、権利変換計画認可、組合解散の認可等となる。</p> <p>権利変換計画とは、建替組合が建替え前のマンションに係る区分所有権、敷地利用権、抵当権その他の権利を建替え後のマンションへ移行する内容を定め、区長に申請するもので、区長が認可することにより、権利変換計画に基づき、建替え前のマンションに係る区分所有権等の権利を、建替え後のマンションに円滑かつ安定して移行させることが可能となるためのものである。</p> <p>この認可がない場合には、区分所有権等の建替え前のマンションに係る権利はいったん消滅せざるを得ず、抵当権を設定している金融機関が一時抹消に難色を示す可能性や、住戸を賃貸している区分所有者と賃借人との間で賃貸借契約の解除についてトラブルとなる可能性もある。</p> <p>上記認可事務に際して、認可申請手続き又は権利変換計画の決定手続き若しくは内容が法令に違反するものでないことを確認する必要があるが、この確認には専門知識を要するため、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる事業者（権利変換計画書の作成に関する業務経験のある不動産鑑定業の登録業者）に権利変換計画の調査の業務を委託することとする。</p> <p>なお、現在建替事業中のマンション（3 件）のうち、1 件目のマンションについては、平成 25 年度に、区長が建替組合設立を認可しており、平成 26 年 3 月に権利変換計画認可申請を受けて権利変換計画の調査業務委託を行っているが、1 件目で緊急の対応ということもあり、本審議会への事前報告を行うことができなかった。</p> <p>昨年度と今年度に、区長がそれぞれ建替組合設立を認可した 2 件について、今年度は、権利変換計画認可申請が予定されているため、あらためて業務委託を報告するものである。</p> <p style="text-align: right;">平成 25 年度 権利変換計画認可申請 1 件（完了） （対象者 約 50 名） 平成 29 年度 権利変換計画認可申請 2 件（予定） （対象者 約 300 名）</p>

件名 マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく権利変換計画認可に係る調査業務の委託について

保有課(担当課)	住宅課
登録業務の名称	マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく事務
委託先	未定(土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる事業者【権利変換計画書の作成に関する業務経験のある不動産鑑定業の登録業者】を選定する予定) ※ 案件ごとに随意契約により委託先を決定する。
委託に伴い事業者処理させる情報項目(だれの、どのような項目か)	《委託先に提供する項目》 1 マンション建替組合の組合員と組合員以外の権利者に係る情報項目 住所、氏名、印影、生年月日、 組合員と組合員以外の権利者に係る建替え前後のマンションの権利に関する情報(種類、内容、価額、清算金予定額) 2 建替組合の審査委員に係る情報項目 住所、氏名、印影、生年月日
処理させる情報項目の記録媒体	紙及び電磁的媒体
委託理由	マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替組合の権利変換計画認可申請の審査のため、申請手続き又は権利変換計画の決定手続き若しくは内容が法令に違反していないことを確認する必要がある。この確認には専門知識を要するため、権利変換計画書の作成に関する業務に携わっており、不動産鑑定業の登録をしている事業者へ調査を依頼する。
委託の内容	次の事項に係る内容の適否について調査を行い、報告書を作成する(必要に応じて権利者リスト等を作成する。) 1 権利変換計画の決定にあたっての手続き(同意状況の確認等) 2 権利変換計画で定める事項(建替え前後のマンションの権利に関する情報等) 3 権利変換計画の作成基準
委託の開始時期及び期限	本審議会了承後から6月中旬頃まで ※ 完了案件は、平成26年3月11日から平成26年3月20日まで 今後、案件ごとに本業務に係る委託を行う。
委託にあたり区が行う情報保護対策	1 契約にあたり、別紙「特記事項」を付す。 2 委託に当たり、区が提供する個人情報は、区職員が事業者の事務所までの運搬を行う。 3 委託業務の履行後、区職員は、速やかに区が提供した個人情報を回収し、書類の紛失等がないかを回収時に確認する。 4 必要に応じ、区職員が立入り調査を行い、個人情報の管理・保管状況の確認を行う。
受託事業者に行わせる情報保護対策	1 取扱責任者及び取扱者をあらかじめ指定し、区に報告させる。 2 提供された情報は施錠できる金庫(キャビネット)に保管することとし、区職員が保管体制を確認する。 3 作業する場所を指定させ、区職員が確認を行う。 4 提供された情報の複写及び複製は行わせない。 5 電磁的媒体の処理に係るパソコンの使用に際しては、ID、パスワードを設定し、指定された従事者のみ操作できるようにさせる。 6 委託にあたり区が提供した個人情報は、委託業務の履行後速やかに返還させる。 7 パソコン内の委託業務に係る電子情報については、委託業務の履行後、速やかに消去させ、区職員が消去の確認を行う。

特記事項

(基本的事項)

- 1 乙は、個人情報の保護及び情報セキュリティの重要性について十分な認識を持ち、この契約による業務（以下「業務」という。）を行うに当たっては、必要な措置を講じなければならない。

(秘密の保持)

- 2 乙は、業務に関して知り得た個人情報を一切第三者に漏らしてはならない。この契約が終了した後においても同様とする。

(適正収集)

- 3 乙は、業務を行うために個人情報を収集するときは、その利用目的をできる限り特定し、その利用目的を達成するために必要な最小限の範囲内で、公正かつ適正な手段によって収集しなければならない。

(本人収集及び利用目的の明示)

- 4 乙は、業務を行うために個人情報を収集するときは、本人に対しその利用目的を明示し、かつ、本人から直接これを収集しなければならない。ただし、甲の承諾があるときは、この限りではない。

(収集禁止事項)

- 5 乙は、業務を行うに当たっては、甲の承諾があるときを除き、次に掲げる事項に関する個人情報の収集を行ってはならない。
 - (1) 思想、信条及び宗教に関する事項
 - (2) 社会的差別の原因となる事実に関する事項
 - (3) 犯罪に関する事項
 - (4) その他区民の個人的秘密が侵害されるおそれがあると甲が認めた事項

(持ち出しの禁止)

- 6 乙は、業務を行うに当たっては、個人情報を甲が指定した場所の外へ持ち出してはならない。ただし、甲の承諾があるときは、この限りではない。

(目的外利用及び第三者への提供等の禁止)

- 7 乙は、業務に関して知り得た個人情報を、この契約の目的以外に利用し、又は第三者に提供し、若しくは使用させてはならない。

(適正な管理)

- 8 乙は、業務に伴い取り扱う個人情報について、施錠できる保管庫に保管する等善良な管理者の注意をもって保管及び管理にあたらなければならない。

(複写等の禁止)

- 9 乙は、業務を行うために甲から提供され、又は乙が収集した個人情報を複写し、又は複製してはならない。

(再委託の禁止)

- 10 乙は、業務を行うに当たって、個人情報を取り扱う業務を一切第三者に委託してはならない。

(資料等の返還等)

- 11 乙は、この契約の終了後は、業務を行うために甲から提供され、又は乙が収集し、若しくは作成した個人情報記録された資料等を甲に返還し、又は引き渡し、乙が業務を行うに当たり乙の電子計算機を使用した場合には、当該電子計算機に記録された業務に係る個人情報を消去する。ただし、甲が別に指示したときは、その指示に従う。
- 12 乙は、個人情報を消去した場合には、消去をしたことの記録を保存するとともに、甲に対して消去をしたことの証明書を提出するものとする。なお、甲は、必要に応じ、消去の状況について確認を行うものとする。

(個人情報を取り扱う従事者の指定)

- 13 乙は、業務を行うに当たっては、個人情報を取り扱わせる取扱責任者及び取扱者を指定し、甲に報告するものとする。

(業務に関する報告)

- 14 乙は、甲の求めがあった場合は、業務に関する個人情報の取扱い状況の報告を行うものとする。

(監査)

- 15 乙は、業務に関する個人情報の管理状況について、甲の立入調査等による監査を受けるものとする。

(従事者に対する教育)

- 16 乙は、乙の従事者に対する個人情報の適正な管理及び情報セキュリティに関する教育を実施するとともに、新宿区個人情報保護条例について周知するものとする。

(事故発生時等における報告)

- 17 乙は、業務に関する個人情報の取扱いに関して事故が発生し、若しくは発生するおそれがあるとき又は前各項に掲げる事項に違反したときは、速やかに甲に対して通知するとともに、その状況について書面をもって報告し、甲の指示に従うものとする。

(公表)

- 18 甲は、乙が前各項に掲げる事項に違反し、又は怠ったときは、その事実を公表することができる。

(損害の賠償)

- 19 乙は、第1項から第17項までに掲げる事項に違反し、又は怠ったことにより甲又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償するものとする。