

大阪市
分譲マンション管理計画認定制度

申請の手引き

令和4年4月

(令和6年6月改正)

大阪市都市整備局

《 目 次 》

はじめに

1. 申請の流れ

申請の流れ	1
-------	---

2. 制度の概要

2-1. マンション管理計画認定制度	2
2-2. 認定基準	2

3. 申請について

3-1. 事前確認の依頼前に行う事前相談（本市独自基準の確認）	4
3-2. 事前確認の依頼	6
3-3. 認定申請	7

4. 認定後の手続き

4-1. 認定の更新	8
4-2. 認定を受けた管理計画の変更	8

5. その他の注意事項

5-1. 管理の取りやめ	9
5-2. 管理状況の報告	9
5-3. 改善命令	9
5-4. 認定の取消し	9

はじめに

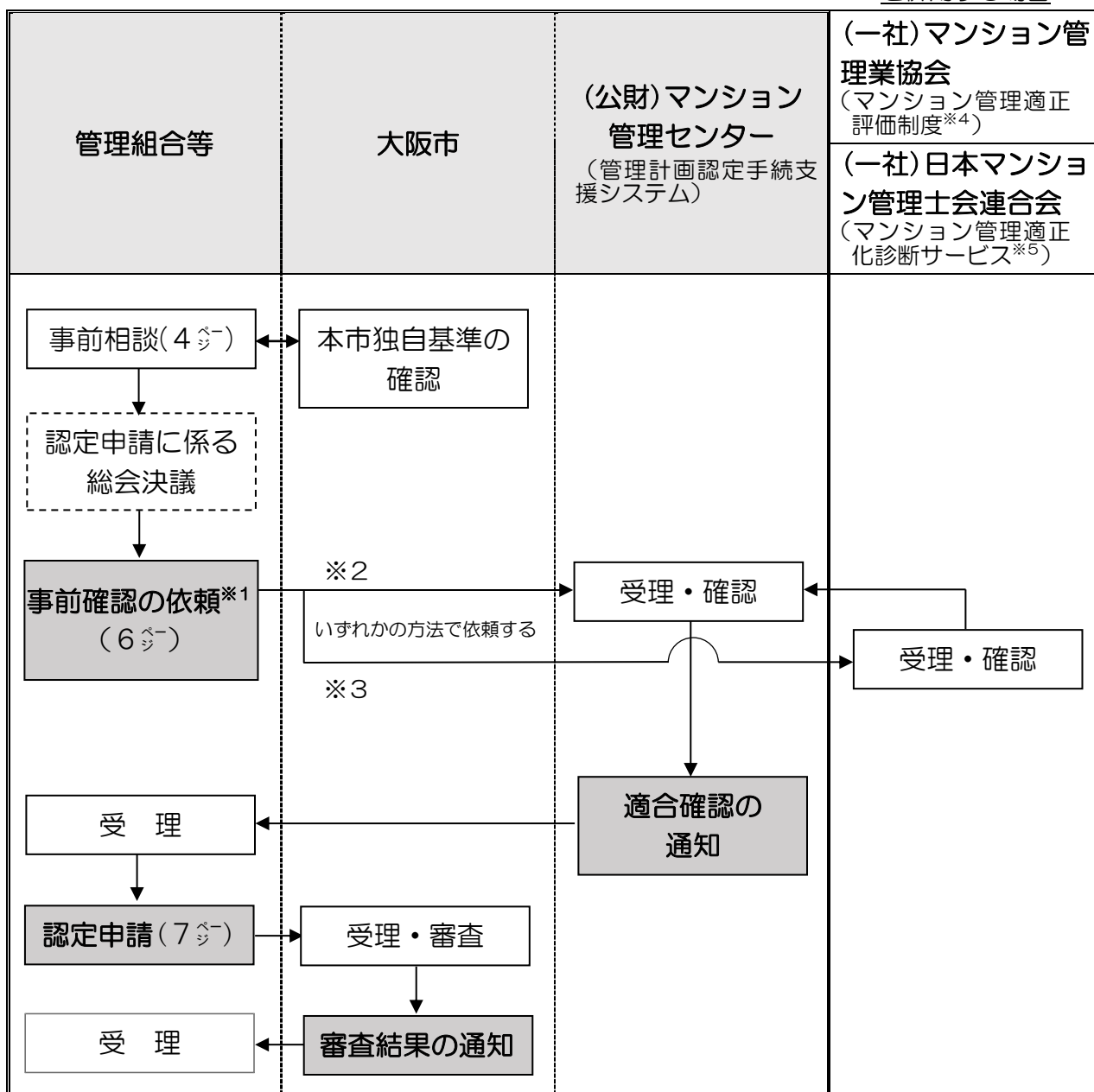
本手引きでは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）第5条の3に基づくマンションの管理計画の認定を申請する際における基本的な手続きや本市独自の取扱いを記載しております。本手引きに記載のない事項につきましては、国が同認定に関する事務ガイドラインを作成していますので、そちらをご覧ください。

【参考】マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（令和3年11月策定）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/0017739915.pdf>（国土交通省ホームページ）

1. 申請の流れ

他団体の評価サービスを併用する場合



※1 事前確認にかかる費用については、各団体の窓口にお問合わせください。

※2 先にマンション管理士（事前確認講習を修了したマンション管理士に限る）に依頼し、そのチェックを経て、(公財)マンション管理センターの事前確認を受けることも可能です。

※3 管理計画認定制度においては、他団体が実施する管理状況評価サービス（※4,5）の申請と併せて事前確認を依頼できます。各評価サービスの利用にあたっては各団体の窓口にお問合わせください。

※4 (一社)マンション管理業協会が実施する管理状況評価サービスです。管理状態や管理組合運営の状態をチェックし、6段階で評価する制度です。

(詳しくは同協会のホームページ(<https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/>)をご覧ください。)

※5 (一社)日本マンション管理士会連合会が実施する管理状況評価サービスです。管理状況全般を対象に、診断結果とそれに基づく評価や、アドバイスを記載した診断レポートを提供するサービスです。

(詳しくは同会のホームページ(<https://www.nikkanren.org/link/shindan.html>)をご覧ください。)

2. 制度の概要

2-1. マンション管理計画認定制度

管理運営状況や長期修繕計画などマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、マンション管理適正化法に基づく認定を受けることができます。

本認定を受けたマンションについては、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されているほか、(独)住宅金融支援機構の住宅ローン「フラット35」及びマンション共用部分リフォーム融資の金利の引下げ、マンションすまい・る債の利率の上乗せ等があります。詳しくは国土交通省のホームページをご覧ください。

また、認定申請を行う際に管理組合が同意した場合は、認定を受けたマンションの情報が(公財)マンション管理センターの管理計画認定マンション閲覧サイトや本市ホームページで公開されます。

2-2. 認定基準

大阪市内にある分譲マンションであって、次の基準のいずれにも適合すること

<管理組合の運営>

- 管理者等が定められていること
- 監事が選任されていること
- 集会在年1回以上開催されていること

<管理規約>

- 管理規約が作成されていること
- マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電磁的方法による提供)について定められていること

<管理組合の経理>

- 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること

<長期修繕計画の作成及び見直し等>

- 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること
- 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
- 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こと
- 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こと
- 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
- 長期修繕計画に基づき、大規模修繕工事を計画的に実施していること

<その他>

- 大阪市マンション管理支援機構への登録を行っていること
- 定期的な防災訓練の実施を含む複数の防災対策を講じていること
- マンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
- 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したマンションにおいては、耐震診断を実施していること。なお、耐震性が不足する場合は、耐震改修や建替え等について、管理組合で議論をしていること

※下線部分は本市の独自基準

3. 申請について

3-1. 事前確認の依頼前に行う事前相談（本市独自基準の確認）

事前相談

事前相談時に本市独自基準への適合状況の確認を行うため、次に掲げる書類をご持参ください。

《お持ちいただく資料》

(1) すべてのマンションが必要な書類

○大阪市マンション管理適正化指針に関する管理計画確認書【要綱※：様式1】

※「大阪市マンション管理計画の認定等に関する要綱」のこと。以下同じ。

○直近に実施した大規模修繕を含む長期修繕計画

○当該大規模修繕を実施したことが確認できる書類

《大規模修繕工事を計画どおり実施済みの場合》（以下の2点）

- ・「工事請負契約書」または「工事請書」など
- ・「工事完了届」または「領収書の写し」など
（契約書と照合し、金額や工期などの一致が確認できるもの）

《大規模修繕工事を計画どおり実施していない場合》

- ・現況調査の結果に基づく合理的な理由により、直近に実施を予定していた大規模修繕を含む長期修繕計画の計画時期に、当該大規模修繕を行わなかったことが分かる書類の写し

《大規模修繕工事未到来のマンションの場合》

- ・認定申請の時点で竣工後15年を経過しておらず、かつ、直近に作成した長期修繕計画における大規模修繕の計画時期を迎えていないことが分かる書類の写し

○年1回（消防法第17条の2の5第4号に規定する特定防火対象物※は年2回）

以上の定期的な防災訓練の実施が確認できる書類の写し

※複合用途の共同住宅で、飲食店や旅館等の面積が一定規模以上のもの等です。

（消防法施行令別表第1第（16）項イ）

- ・以下のとおり資料をご提出ください。

マンションの形態		住宅用途のみ	複合用途	
特定防火対象物		-	対象外	対象
提出物	「消防訓練通報書」または「消火及び避難訓練の実施が確認できる書類」	○ (1回分)	○ (1回分)	○ (2回分)
	消防計画作成(変更)届出書(特定防火対象物でないことが確認できる資料)	-	○	-

○次のいずれかの防災対策を講じていることが確認できる書類の写し

- ・ 災害時の避難場所の周知
 - ・ ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知
- ⇒例) 管理組合の広報紙、
管理組合の掲示板の写真、
各戸配布している場合は周知文
など
- ・ 災害対応マニュアル等の作成・配布
例) 災害対策マニュアルの写し及び各戸配布文 など
 - ・ 災害時に必要となる道具・備品・非常食糧の備蓄
例) 道具や備品等の備蓄リスト、備蓄倉庫の写真 など
 - ・ 高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成
例) 表明保証書（参考様式あり）及び名簿様式（個人名が記載されたものは不要）
 - ・ 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備
例) 安否確認体制図 など
※管理組合のどのような方が安否確認を行うかの体制がわかるものをご提出ください。
 - ・ 災害発生時における被害状況・復旧見通しに関する情報の収集・提供体制の整備
例) 被害状況等にかかる情報の収集・提供体制図 など

○建築基準法第6条第4項、第6条の2第1項又は第18条第3項の規定により交付された確認済証の写し又はこれに代わる書類

○その他認定の審査において必要と認める書類

- ・ 審査の過程において、必要に応じて提出を求めることがあります。

(2) 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したマンションが必要な書類

○耐震診断の結果を記載した書類の写し又はこれに代わる書類

- 例) 建築士が作成した耐震診断結果（二次診断、三次診断） など

○耐震診断の結果が、耐震性が不足するものである場合は、耐震改修や建替え等について、管理組合で議論をしていることが確認できる書類の写し

- 例) 集会の議事録の写し

<注意事項>

- ・ 本市独自基準について、事前相談から申請までの間に状況の変化があった場合（防災訓練の実施から1年以上経過、大規模修繕の計画時期の到来など）は、申請の時点で適合する書類に差し替えてご提出ください。

※様式は次の都市整備局ホームページからダウンロードできます。

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000559518.html>

3-2. 事前確認の依頼

本市においては、(公財)マンション管理センター発行の事前確認適合証が認定申請の必要書類となります。

下記①～③のいずれかの方法で事前確認の審査^{※1}を行い、(公財)マンション管理センターが発行する事前確認適合証を取得してください。

なお、事前確認においては、その手続きの過程で、管理計画認定手続支援システム^{※2}を利用していただく必要があります。

※1 本市の独自基準については事前確認の対象外となります。

※2 管理計画の認定申請手続を円滑化するため、(公財)マンション管理センターが提供するインターネット上の電子システムのこと。詳細については、次のホームページをご確認ください。

【管理計画認定手続支援サービス】((公財)マンション管理センターホームページ)

https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html

<他団体の評価サービスを併用しない場合>

①(公財)マンション管理センターへ事前確認を依頼

- ・(公財)マンション管理センターに依頼し、マンション管理センターから委託されたマンション管理士が事前確認を行います。
- ・先に、マンション管理士(事前確認講習を修了したマンション管理士に限る)に依頼し、そのチェックを経て、(公財)マンション管理センターの事前確認を受けることも可能です。

<他団体の評価サービスを併用する場合>

②(一社)マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」を併用して、事前確認を依頼

※「マンション管理適正評価制度」の手続きの詳細については、(一社)マンション管理業協会にお問い合わせください。

【マンション管理適正評価制度】((一社)マンション管理業協会ホームページ)

<https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/>

③(一社)日本マンション管理士会連合会の「マンション適正化診断サービス」を併用して、事前確認を依頼

※「マンション適正化診断サービス」の手続きの詳細については、(一社)日本マンション管理士会連合会にお問い合わせください。

【マンション管理適正化診断サービス】((一社)日本マンション管理士会連合会ホームページ)

<https://www.nikkanren.org/service/shindan.html>

3-3. 認定申請

認定申請書

管理組合の管理者等は、(公財)マンション管理センターから適合通知メールを受信した後、管理計画認定手続支援システムにおいて、認定の申請を行ってください。

システムにおける認定申請後、本市独自基準の審査を行うために必要な書類（事前相談の際にお持ちいただいた書類。4、5ページ参照）を、正本・副本各1部ずつ本市窓口にご提出ください。本市窓口にご提出いただいた日から約14日の審査期間（土曜日、日曜日、祝日および12月29日から翌年1月3日、書類の訂正等に要する期間は除く）を要します。

なお、本市への認定申請に係る手数料は無料です。

ただし、「管理計画認定手続支援サービス（事前確認）」や他団体の評価サービスの利用に係る費用については、各サービスを提供する団体にお問い合わせください。

<注意事項>

- ・本市独自基準の審査を行うために必要な書類の提出を第三者へ委任する場合は委任状（参考様式あり）を添付してください。
- ・本市独自基準の審査を行うにあたり、申請を行った管理組合の大阪市マンション管理支援機構への登録状況について、本市から同機構へ確認を行います。
- ・行政書士でない方が、業として他人の依頼を受け報酬を得て、官公署に提出する書類を作成することは、行政書士法違反となりますので、ご注意ください。

※様式は次の都市整備局ホームページからダウンロードできます。

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000559518.html>

4. 認定後の手続き

4-1. 認定の更新

管理計画の認定は、5年ごとにその更新を受けなければその効力を失います。従前の認定の有効期間の満了日までに更新の認定申請を行ってください。

なお、更新の認定申請に係る手続きは、当初の認定申請時と同様ですので、4ページの〈申請について〉をご確認ください。

4-2. 認定を受けた管理計画の変更

管理計画の認定を受けたマンションの管理組合等が認定を受けた管理計画の変更（マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第1条の9で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、下記の必要書類を本市にご提出ください。

本市への変更認定申請に係る手数料は無料です。

《必要書類》（正本・副本各1部ずつご提出ください。）

○変更認定申請書【規則：別記様式第一号の五】

・下記の軽微な変更には該当しない場合にご提出ください。

○認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの

＜軽微な変更には該当するもの＞

○長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの

- ・マンションの修繕の内容又は実施時期の変更であって、計画期間又は修繕資金計画の変更を伴わないもの
- ・修繕資金計画の変更であって、マンションの修繕の実施に支障を及ぼすおそれのないもの

○2以上の管理者等を置く管理組合であって、その一部の管理者等の変更

○監事の変更

○規約の変更であって、監事の職務及びに規約に掲げる次の事項の変更を伴わないもの

- ・マンションの管理のために必要となる、管理者等によるマンションの区分所有者の専有部分及び規約（これに類するものを含む。）の定めにより特定の者のみが立ち入ることができる部分への立入に関する事項
- ・マンションの点検、修繕その他のマンションの維持管理に関する記録の作成及び保管に関する事項
- ・マンションの区分所有者その他の利害関係人からマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する事項

※様式は次の都市整備局ホームページからダウンロードできます。

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000559518.html>

5. その他の注意事項

5-1. 管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた者は、認定を受けた管理計画に基づくマンションの管理を取りやめようとする場合は、本市に届け出てください。

《必要書類》

(1) すべてのマンションが必要な書類

○認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出書
【要綱：様式3】

○認定通知書

(2) 管理計画の変更の認定を受けたマンションは次の書類も併せて提出

○変更認定通知書

5-2. 管理状況の報告

管理計画の認定を受けたマンションの管理組合等は、本市から管理計画の認定を受けたマンションの管理の状況について報告を求められ、その報告を行うときは、管理計画認定マンションの管理の状況に関する報告書【要綱：様式7】により報告を行ってください。

5-3. 改善命令

管理計画の認定を受けたマンションの管理組合等が認定を受けた管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認められるときは、その改善に必要な措置を命じることがあります。

5-4. 認定の取消し

管理計画の認定を受けたマンションの管理組合等が虚偽の申請などの不正な手段により管理計画の認定を受けた場合等においては、その認定を取り消すことがあります。

※様式は次の都市整備局ホームページからダウンロードできます。

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000559518.html>