

大阪市マンション管理計画の認定等に関する要綱

制 定 令和4年3月31日

最終改正 令和7年11月28日

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「法」という。）に基づく管理計画の認定等の事務にかかる必要な事項を定めることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 管理者等 法第2条第4号に規定する者をいう。
- (2) マンション管理適正化指針 法第3条第2項第3号に規定する指針をいう。
- (3) 管理計画 法第5条の13に規定するマンションの管理に関する計画をいう。
- (4) 認定管理者等 法第5条の15に規定する者をいう。
- (5) 認定管理計画 法第5条の18に規定する管理計画をいう。
- (6) 管理計画認定マンション 法第5条の8に規定するマンションをいう。
- (7) 長期修繕計画 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（平成13年国土交通省令第110号。以下「規則」という。）第1条の2第1項第2号に規定する計画をいう。
- (8) 大規模修繕 規則第1条の10第2号に規定する工事をいう。
- (9) センター 公益財団法人マンション管理センターをいう。
- (10) 事前確認 センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士が法第5条の14各号に掲げる基準（同条第4号に定める都道府県等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ことを除く。）に適合しているかどうかを確認することをいう。

第2章 認定等の手続き

第3条 削除

(事前確認)

第4条 法第5条の13第1項の規定（法第5条の16第2項の規定により準用する場合を

含む。)により認定の申請（以下「認定申請」という。）をしようとする者は、申請を行う前に、当該マンション管理計画に係る事前確認を受け、センターから適合していることを証する書面（以下「事前確認適合証」という。）の発行を受けなければならない。

（添付書類）

第5条 規則第1条の8第1項の計画作成都道府県知事等が必要と認める書類は、次表の

（ア）欄の区分に応じ、それぞれ同表（イ）欄に定めるものとする。ただし、規則第1条の8第1項に定める書類により、次表の（イ）欄に定める事項が確認できる場合はこの限りでない。

	（ア）	（イ）
（１）	すべてのマンション	事前確認適合証
		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（様式１）
		直近に実施した大規模修繕を含む長期修繕計画及び当該大規模修繕を実施したことが確認できる書類 ただし、次のいずれかに該当するものについては、その内容が分かる書類の写し ア 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マンション イ 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マンション
		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

		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 ・ 災害対応マニュアル等の作成・配布 ・ 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 ・ 災害時に必要となる道具・備品・非常食糧の備蓄 ・ 高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成 ・ 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備 ・ 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
		建築基準法第6条第4項、第6条の2第1項若しくは第18条第3項若しくは第4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
(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	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。(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)

第6条 削除

(管理の取りやめ)

第7条 認定管理者等は、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ようとする場合は、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(様式3)に規則第1条の12に規定する別記様式第一号の二(規則第1条の14に規定する通知を受けた場合は別記様式第一号の四)を添えて大阪市長(以下「市

長」という。)に提出するものとする。ただし、法第5条の17第1項に規定する認定を受けた場合は、規則第1条の17に規定する別記様式第一号の六も併せて提出するものとする。

(認定しない旨の通知)

第8条 市長は、認定申請又は法第5条の17第1項の規定による認定の申請に係る管理計画が、認定基準に適合しない場合は、同管理計画を認定しない旨の通知書(様式4)により申請者に通知するものとする。

第3章 その他

第9条 削除

(報告の徴収)

第10条 法第5条の18の規定により管理計画認定マンションの管理の状況について認定管理者等に報告を求める場合は、様式6により行う。

2 認定管理者等が、前項の規定に基づき報告する場合は、管理計画認定マンションの管理の状況に関する報告書(様式7)により行う。

(改善命令)

第11条 法第5条の19の規定による改善命令は、認定管理計画に基づく管理に関する改善命令書(様式8)により行う。

(認定の取消し)

第12条 法第5条の20第2項の規定による認定の取消しの通知は、認定管理計画の認定取消通知書(様式9)により行う。

(認定管理計画の公表)

第13条 認定申請をしようとする者が当該申請を行う際に、認定を受けた際の公表に同意した場合は、市長はセンターと連携して、当該認定管理計画にかかるマンションの名称、マンションの所在地及び本市が付与する認定コード等を公表することができる。

(その他)

第14条 この要綱の施行について必要な事項は、都市整備局長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 6 年 11 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 7 年 11 月 28 日から施行する。

様式 1 (第 5 条関係)

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

大阪市長 様

申請者 氏名

この確認書及び添付書類に記載の事項は、事実と相違ありません。

1. マンション基本情報

マンション名：
所在地：
用途： ☐ 住宅のみ ☐ 住宅及び非住宅（複合用途）

2. 大規模修繕工事（「実施している場合」又は「竣工後 15 年未満かつ長期修繕計画で大規模修繕工事時期が未到来の場合」は ☒）

☐ 長期修繕計画に基づき、計画的に実施している
--

3. 大阪市マンション管理支援機構（登録している場合は ☒）

☐ 登録している

4. 防災対策（ア・イ欄の両方に ☒ が必要）

ア	(次のいずれかに ☒) ☐ 年 1 回以上の防災訓練を実施している ☐ (特定防火対象物の場合) 年 2 回以上の防災訓練を実施している
イ	次のいずれかの防災対策を講じている（1 つ以上に ☒ ） ☐ 災害時の避難場所の周知 ☐ 災害対応マニュアル等の作成・配布 ☐ 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 ☐ 災害時に必要となる道具・備品・非常食糧の備蓄 ☐ 高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成 ☐ 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備 ☐ 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

5. 耐震診断の実施状況等（ウ・エ欄のいずれかに ☒ が必要）

ウ	☐ 昭和 56 年 6 月 1 日以後に新築の工事に着手している	
エ	☐ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築の工事に着手している	
	☐ ・耐震診断を実施 ・耐震性を満たしている	☐ ・耐震診断を実施 ・耐震性が不足 ・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

様式3（第7条関係）

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

年 月 日

大阪市長 様

認定管理者等 住所
氏名

次の認定管理計画に基づく管理認定マンションの管理を取りやめたいので、大阪市マンション管理計画の認定等に関する要綱第7条の規定に基づき申し出ます。

記

1. 認定番号 第 号

2. 認定年月日 年 月 日

（変更認定を受けた場合は、直近の認定番号・認定年月日をご記入下さい。）

3. 認定に係るマンションの位置

4. 理 由

（注意）

- 1 認定管理者等が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。
- 2 認定通知書を添付してください。ただし、変更認定を受けた場合は、変更認定通知書も添付してください。

大阪市指令都整住第 号
年 月 日

様

大阪市長

マンション管理計画を認定しない旨の通知書

次の申請にかかるマンション管理計画は、次の理由により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 14 に規定する基準に適合しないため、同条の規定に基づき認定しないことを通知します。

記

1. 申請年月日 年 月 日
2. 申請に係るマンションの位置
3. 理 由

（注意）

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 箇月以内に、大阪市長に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記 1 の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 箇月以内に、大阪市を被告として（訴訟において大阪市を代表する者は大阪市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記 1 の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して 6 箇月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して 1 年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して 1 年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

大都整住第 号
年 月 日

様

大阪市長

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 18 に基づく報告について（依頼）

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 18 の規定に基づき、次のとおり管理の状況について報告を求めます。

記

1. 報告を求めるマンション

（1）認定番号 第 号

（2）認定年月日 年 月 日

（変更認定を行った場合は、直近の認定番号・認定年月日）

（3）認定に係るマンションの位置

2. 報告を求める内容

3. 報告を求める理由

4. 提出期限及び報告先等

（1）提出期限：

（2）報 告 先：大阪市北区中之島 1 丁目 3 番 20 号

大阪市都市整備局企画部住宅政策課（住宅政策グループ）

（注意）

- 1 報告内容に疑義等がある場合は、別途補足説明を求められます。

管理計画認定マンションの管理の状況に関する報告書

年 月 日

大阪市長 様

認定管理者等 住 所
氏 名
電話番号

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 18 の規定に基づき、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求められたため、次のとおり報告します。

記

1. 認定番号 第 号
2. 認定年月日 年 月 日
(変更認定を受けた場合は、直近の認定番号・認定年月日をご記入下さい。)
3. 認定に係るマンションの位置
4. 報告の内容

(注意)

- 1 認定管理者等が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。
- 2 大阪市より報告の内容について問合せを行う場合がありますので、電話番号を記入して下さい。
- 3 報告の内容に関する必要な書類を添付してください。

大阪市指令都整住第 号
年 月 日

様

大阪市長

認定管理計画に基づく管理に関する改善命令書

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 19 の規定に基づき、次のとおり改善の措置を命じます。

記

1. 改善の措置を命ずるマンション

（1）認定番号 第 号

（2）認定年月日 年 月 日

（変更認定を行った場合は、直近の認定番号・認定年月日）

（3）認定に係るマンションの位置

2. 改善の措置の内容

4. 改善の期限

（注意）

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 箇月以内に、大阪市長に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記 1 の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 箇月以内に、大阪市を被告として（訴訟において大阪市を代表する者は大阪市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記 1 の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する判決があったことを知った日の翌日から起算して 6 箇月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する判決）があった日の翌日から起算して 1 年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する判決）があった日の翌日から起算して 1 年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

大阪市指令都整住第 号
年 月 日

様

大阪市長

認定管理計画の認定取消通知書

次の認定管理計画について、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 20 第 1 項の規定により認定を取り消しましたので、同条第 2 項の規定に基づき次のとおり通知します。

記

1. 認定番号 第 号
2. 認定年月日 年 月 日
(変更認定を行った場合は、直近の認定番号・認定年月日)
3. 認定に係るマンションの位置
4. 理 由

(注意)

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 箇月以内に、大阪市長に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記 1 の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 箇月以内に、大阪市を被告として（訴訟において大阪市を代表する者は大阪市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記 1 の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する判決があったことを知った日の翌日から起算して 6 箇月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する判決）があった日の翌日から起算して 1 年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する判決）があった日の翌日から起算して 1 年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。