

東大阪市分譲マンションの管理に関する計画の認定等実施要綱

(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。)に基づくマンションの管理に関する計画の認定等の実施に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 この要綱における用語の意義は、法及び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。)に定めるところによる。

(申請添付書類等)

第3条 法第5条の3第1項の規定(法第5条の6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。)をする際の規則第1条の2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、次の各号に掲げる書類とする。

- (1) 東大阪市分譲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)
- (2) 認定申請対象マンションが、法第3条第2項第3号のマンション管理適正化指針に照らし適切なものであり、かつ、法第5条の4第1号から第3号までに掲げる基準に公益財団法人マンション管理センター(以下「センター」という。)が適合すると認めた管理計画であることを証する書類又はその写し
- (3) 認定申請対象マンションが、昭和56年6月1日以降に建築基準法第6条第1項による確認済証が交付されたマンションの場合は確認済証の写し、昭和56年5月31日以前に建築基準法第6条第1項による確認済証が交付されたマンションの場合は次のいずれかの書類
イ 地震に対する安全性を評価機関(既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会に登録している耐震判定委員会をいう。以下同じ。)が証する書類の写し、かつ、建築基準法第6条第1項による確認済証の写し
ロ 建築物の耐震改修計画に係る建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号。以下「耐震改修促進法」という。)第17条第3項による所管行政庁の認定通知書の写し
ハ 建築物の耐震改修促進法第17条第3項第1号の国土交通大臣が定める基準に適合していることを評価機関が証する書類の写し、かつ、建築基準法第6条第1項による確認済証の写し
- (4) 次の内容が確認できる書類の写し等
イ 防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしていること(消防法第8条により防火管理者を定めなければならない場合に限る。)
ロ 消防用設備等の点検をしていること
ハ 災害時の避難場所を周知していること

- ニ 災害対応のマニュアルを作成・配布していること
 - ホ ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていること
 - ヘ 年1回程度定期的な防災訓練を実施していること
 - ト 管理組合専用郵便受けを設置していること
- 2 市長は、認定申請又は法第5条の7の変更の認定の申請(以下「変更認定申請」という。)があった場合、建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第11条の3第1号の建築計画概要書その他の審査に必要な書類を確認するものとする。

(申請の取り下げ)

第4条 認定申請又は変更認定申請をした者は、当該認定又は変更認定を受ける前にその申請を取り下げようとする場合は、管理計画の認定申請等取下届(様式2)の正本及び副本各1通を市長に提出するものとする。

(認定しない旨の通知)

第5条 市長は、認定申請又は変更認定申請に係る管理計画が、認定基準に適合しない場合は、マンション管理計画を認定しない旨の通知書(様式3)により申請者に通知するものとする。

(軽微な変更)

第6条 認定管理者等は、規則第1条の9に規定する軽微な変更をしようとするときは、認定管理計画に係る軽微な変更届(様式4)の正本及び副本各1通に、添付書類のうち変更に係るものを添えて市長に提出するものとする。

(報告の徴収)

第7条 市長は、法第5条の8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5により行うものとする。

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6)により行うものとする。

(改善命令)

第8条 法第5条の9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7)により行うものとする。

2 認定管理者等が、前項の規定に基づく改善命令に対して報告を行う場合は、改善報告書(様式8)により行うものとする。

(管理の取りやめ)

第9条 認定管理者等は、法第5条の10第1項第2号の規定により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、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9)の正本及び副本各1通に、認定通知書(規則第1条の6に規定する別記様式第一号の二による通知書及び規則第1条の8に規定する別記様式第一号の四のことをいう。)、認定申請を行った際の申請書の副本及びその添付書類を添えて市長に提出するものとする。ただし、法第5条の7第1項に規定する認定を受けた管理計画の変更の認定を受けた場合は、変更認定通知書(規則第1条の11に規定する別記様式第一号の六による通知書のことをいう。)、変更認定申請を行った際の申請書の副本及びその添付書類も併せて提出するものとする。

(認定の取消し)

第10条 法第5条の10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10)により行うものとする。

(管理計画認定等の証明の手続き)

第11条 認定管理者等は、認定を受けている者であることを証する書面の交付を受けようとする場合、管理計画認定等証明願(様式11)を市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の規定に基づき証明する場合は、証明書(様式12)により行うものとする。

(認定管理計画の公表)

第12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係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13条 この要綱の施行について必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は令和4年4月22日から施行する。

この要綱は令和6年8月1日から施行する。

様式1(第3条関係)

東大阪市分譲マンション管理適正化指針に関する管理計画確認書

| |
|--|
| <p>【1. マンションの名称】</p> |
| <p>【2. マンションの所在地】</p> <p>住居表示:</p> |
| <p>【3. 東大阪市分譲マンション管理適正化指針への適合状況】</p> <p><input type="checkbox"/>昭和56年6月1日以降に着工されたマンションは建築基準法第6条第1項による確認済証の写しを添付</p> <p><input type="checkbox"/>昭和56年5月31日以前に着工されたマンションは以下の書類の写しのいずれかを添付</p> <p><input type="checkbox"/>イ 地震に対する安全性を評価機関(既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会に登録している耐震判定委員会をいう。以下同じ。)が証する書類の写し、かつ、建築基準法第6条第1項による確認済証の写し</p> <p><input type="checkbox"/>ロ 建築物の耐震改修計画に係る建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号。以下「耐震改修促進法」という。)第17条第3項による所管行政庁の認定通知書の写し</p> <p><input type="checkbox"/>ハ 建築物の耐震改修促進法第17条第3項第1号の国土交通大臣が定める基準に適合していることを評価機関が証する書類の写し、かつ、建築基準法第6条第1項による確認済証の写し(建築物の耐震改修の計画を作成している場合は、その工事完了予定年月:)</p> <p>消防法第8条により防火管理者を定めなければならない場合</p> <p><input type="checkbox"/>防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしている(消防計画の周知方法:)</p> <p><input type="checkbox"/>確認できる書類の写しを添付</p> <p><input type="checkbox"/>防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしていない(理由:)</p> <p><input type="checkbox"/>消防用設備等の点検をしている</p> <p><input type="checkbox"/>確認できる書類の写しを添付</p> <p><input type="checkbox"/>消防用設備等の点検をしていない(理由:)</p> <p><input type="checkbox"/>災害時の避難場所を周知している(災害時の避難場所の周知方法:)</p> <p><input type="checkbox"/>確認できる書類の写しを添付</p> <p><input type="checkbox"/>災害時の避難場所を周知していない(理由:)</p> <p><input type="checkbox"/>災害対応のマニュアルを作成・配布している</p> |

| |
|--|
| <input type="checkbox"/> 確認できる書類の写しを添付 <input type="checkbox"/> 災害対応のマニュアルを作成・配布していない (理由:) |
| <input type="checkbox"/> ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしている (ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の周知方法:) <input type="checkbox"/> 確認できる書類の写しを添付 <input type="checkbox"/> ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていない (理由:) |
| <input type="checkbox"/> 年1回程度定期的な防災訓練を実施している (直近の防災訓練実施日:) <input type="checkbox"/> 確認できる書類の写しを添付 <input type="checkbox"/> 年1回程度定期的な防災訓練を実施していない (理由:) |
| <input type="checkbox"/> 管理組合専用郵便受けを設置している <input type="checkbox"/> 確認できる書類の写しを添付 <input type="checkbox"/> 管理組合専用郵便受けを設置していない。 (理由:) |

(注意)

- 【1. マンションの名称】の欄は、認定対象となる建物の名称を記載してください。
団地型の場合は、団地名も記載し、複数棟ある場合は、すべての建物の名称を記載してください。
- 【2. マンションの所在地】の欄は、認定対象となる建物の所在地を記載してください。
- 【3. 東大阪市分譲マンション管理適正化指針への適合状況】の欄は、該当するチェックボックスに「✓」を入れるとともに、括弧内には周知方法等を記載してください。

様式2(第4条関係)

管理計画の認定申請等取下届

年 月 日

(宛先)東大阪市長

申請者(管理者等)の住所
申請者(管理者等)の氏名
申請者(管理者等)の連絡先

下記の申請を取り下げたいので、東大阪分譲マンションの管理に関する計画の認定等実施要綱第4条の規定により届け出ます。

記

1. 管理計画の認定等申請年月日
年 月 日
2. マンションの名称
3. マンションの所在地
4. 理由

マンション管理計画を認定しない旨の通知書

様

東大阪市長

下記の申請にかかるマンションの管理計画は、下記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4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. 管理計画の認定等申請年月日
年 月 日
2. マンションの名称
3. マンションの所在地
4. 理由

(教示)

- 1 この決定に不服がある場合は、この通知書を受け取った日の翌日から起算して3箇月以内に、行政不服審査法第4条の規定により東大阪市長に審査請求をすることができます(なお、この通知書を受け取った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、この決定があった日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。)
- 2 この決定の取消しの訴えは、この通知書を受け取った日の翌日から起算して6箇月以内に、東大阪市を被告として(訴訟において東大阪市を代表するものは、東大阪市長となります。)、大阪地方裁判所に対して提起することができます(なお、この通知書を受け取った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、この決定があった日の翌日から起算して1年を経過すると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。)。ただし、上記1の審査請求をした場合には、この決定の取消しの訴えは、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。(なお、裁決があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、裁決があった日の翌日から起算して1年を経過すると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。)

様式4(第6条関係)

認定管理計画に係る軽微な変更届

年 月 日

(宛先) 東大阪市長

申請者(管理者等)の住所
申請者(管理者等)の氏名
申請者(管理者等)の連絡先

下記の認定管理計画に係る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9に規定する軽微な変更について、東大阪分譲マンションの管理に関する計画の認定等実施要綱第6条の規定により届け出ます。

記

1. 管理計画の認定コード

2. 管理計画の認定年月日

年 月 日

(変更の認定や更新の認定を受けた場合は、直近の認定コード・認定年月日を記載してください。)

3. マンションの名称

4. マンションの所在地

5. 変更内容

| 項目 | 変更内容 | |
|--------------------|-----------------------|--|
| 長期修繕計画 | 修繕の内容 ^{※1} | |
| | 修繕の実施時期 ^{※1} | |
| | 修繕の資金計画 ^{※2} | |
| 管理者等 ^{※3} | | |
| 監事 | | |
| 規約 ^{※4} | | |

(注意)

1. 上表中^{※1}については、計画期間又は修繕資金計画の変更を伴わないものに限りま。

2. 上表中※2については、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に限りします。
3. 上表中※3については、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（法第5条の4の認定（法第5条の7第1項の変更の認定を含む。）又は法第5条の6第1項の認定の更新があった際に管理者等であった者の全てが管理者等でなくなる場合を除く。）に限りします。
4. 上表中※4については、監事の職務及び規則第1条の5第4号に掲げる事項の変更を伴わないものに限りします。
5. 認定申請及び変更認定申請の申請書の添付書類のうち、変更に係るものを添付してください。
6. 規則第1条の9に規定する軽微な変更該当しない管理計画の変更の場合は、法第5条の7の規定に基づき、変更認定申請を行ってください。

様式5(第7条関係)

東大阪建政企第 号
年 月 日

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8に基づく報告について(依頼)

様

東大阪市長

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8の規定に基づき、下記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) 管理計画の認定コード

 - (2) 管理計画の認定年月日
年 月 日
 - (3) マンションの名称

 - (4) マンションの所在地

2. 報告を求める内容

3. 報告を求める理由

4. 提出期限

5. 提出先

(注意)

報告内容に疑義等がある場合は、別途補足説明を求めることがあります。

様式6(第7条関係)

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

(宛先)東大阪市長

管理者等の住所
管理者等の氏名
管理者等の連絡先

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8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、下記のとおり報告します。

記

1. 管理計画の認定コード

2. 管理計画の認定年月日

年 月 日

(変更の認定や更新の認定を受けた場合は、直近の認定コード・認定年月日を記載してください。)

3. マンションの名称

4. マンションの所在地

5. 報告の内容

(注意)

報告の内容に関する必要な書類を添付してください。

認定管理計画に基づく管理に関する改善命令書

様

東大阪市長

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9の規定に基づき、下記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) 管理計画の認定コード

(2) 管理計画の認定年月日

年 月 日

(変更の認定や更新の認定を行った場合は、直近の認定コード・認定年月日)

(3) マンションの名称

(4) マンションの所在地

2. 改善の措置の内容

3. 改善の期限

(教示)

- この決定に不服がある場合は、この通知書を受け取った日の翌日から起算して3箇月以内に、行政不服審査法第4条の規定により東大阪市長に審査請求をすることができます(なお、この通知書を受け取った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、この決定があった日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。)
- この決定の取消しの訴えは、この通知書を受け取った日の翌日から起算して6箇月以内に、東大阪市を被告として(訴訟において東大阪市を代表するものは、東大阪市長となります。)、大阪地方裁判所に対して提起することができます(なお、この通知書を受け取った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、この決定があった

日の翌日から起算して1年を経過すると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。)。ただし、上記1の審査請求をした場合には、この決定の取消しの訴えは、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。(なお、裁決があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、裁決があった日の翌日から起算して1年を経過すると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。)

様式8(第8条関係)

改善報告書

年 月 日

(宛先) 東大阪市長

管理者等の住所
管理者等の氏名
管理者等の連絡先

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9の規定に基づき、改善の措置を命じられたため、下記のとおり報告します。

記

1. 管理計画の認定コード

2. 管理計画の認定年月日

年 月 日

(変更の認定や更新の認定を受けた場合は、直近の認定コード・認定年月日を記載してください。)

3. マンションの名称

4. マンションの所在地

5. 改善報告の内容

(注意)

報告の内容に関する必要な書類を添付してください。

様式9(第9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

(宛先)東大阪市長

申請者(管理者等)の住所
申請者(管理者等)の氏名
申請者(管理者等)の連絡先

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たいので、東大阪市長分譲マンションの管理に関する計画の認定等実施要綱第9条の規定により届け出ます。

記

1. 管理計画の認定コード

2. 管理計画の認定年月日

年 月 日

(変更の認定や更新の認定を受けた場合は、直近の認定コード・認定年月日を記載してください。)

3. マンションの名称

4. マンションの所在地

5. 理由

(注意)

必要な書類を添付してください。

認定管理計画の認定取消通知書

様

東大阪市長

下記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10第1項の規定により認定を取消しましたので、同条第2項の規定に基づき下記のとおり通知します。

記

1. 管理計画の認定コード

2. 管理計画の認定年月日

年 月 日

(変更の認定や更新の認定を行った場合は、直近の認定コード・認定年月日)

3. マンションの名称

4. マンションの所在地

5. 理由

- 一. 認定管理者等が法第5条の9の規定による命令に違反したため
- 二. 認定管理者等から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があったため
- 三. 認定管理者等が不正の手段により法第5条の4の認定又は第5条の6第1項の認定の更新を受けたため

(教示)

- 1 この決定に不服がある場合は、この通知書を受け取った日の翌日から起算して3箇月以内に、行政不服審査法第4条の規定により東大阪市長に審査請求をすることができます(なお、この通知書を受け取った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、この決定があった日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。)
- 2 この決定の取消しの訴えは、この通知書を受け取った日の翌日から起算して6箇月以内に、東大阪市を被告として(訴訟において東大阪市を代表するものは、東大阪市長となります。)、大阪地方裁判所に対して提起することができます(なお、この通知書を受け取った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、この決定があった

日の翌日から起算して1年を経過すると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。)。ただし、上記1の審査請求をした場合には、この決定の取消しの訴えは、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。(なお、裁決があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、裁決があった日の翌日から起算して1年を経過すると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。)

様式11(第11条関係)

管理計画認定等証明願

年 月 日

(宛先)東大阪市長

申請者(管理者等)の住所
申請者(管理者等)の氏名
申請者(管理者等)の連絡先

下記について、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4第1項(同法5条の6第2項又は第5条の7第2項の規定において準用する場合を含む。)の認定を受けたことを証することを証明願います。

| | |
|---------------|-------------------------|
| マンションの名称 | |
| マンションの所在地 | |
| 管理計画の認定コード | |
| 管理計画の認定年月日 | |
| 直近の管理計画の認定コード | ※変更や更新の認定を受けた場合は、直近のコード |
| 直近の管理計画の認定年月日 | ※変更や更新の認定を受けた場合は、直近の年月日 |
| 証明が必要な理由 | |

様式12(第11条関係)

東大阪建政企第 号
年 月 日

証明書

様

東大阪市長

下記について、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4第1項(同法5条の6第2項又は第5条の7第2項の規定において準用する場合を含む。)の認定済みであることを証明します。

| | |
|-----------------|----------------------|
| マンションの名称 | |
| マンションの所在地 | |
| 当初の管理計画の認定コード | |
| 当初の管理計画の認定年月日 | |
| 直近の管理計画の変更認定コード | ※変更の認定を受けた場合は、直近のコード |
| 直近の管理計画の変更認定年月日 | ※変更の認定を受けた場合は、直近の年月日 |
| 直近の管理計画の更新認定コード | ※更新の認定を受けた場合は、直近のコード |
| 直近の管理計画の更新認定年月日 | ※更新の認定を受けた場合は、直近の年月日 |
| 証明理由 | |