

## 大田区マンション管理計画認定制度 Q &amp; A

## 《制度について》

誰が申請できるか。	管理計画の認定の申請主体は、マンションの管理組合の管理者等です。管理組合の理事長であることが多いです。
申請前に区へ事前相談が必要とあるが、予約が必要か。	予約は必須ではありませんが、あらかじめご連絡をいただけますと幸いです。
なぜ事前相談の際に、申請書を提出しなければならないのか。	申請には手数料が必要ですが、申請後に記載内容が認定基準に適合しないと審査された場合でも、手数料を返金できないこと等を鑑み、事前に申請内容を確認させていただきます。
審査にどのくらいの時間がかかるか。	事前相談に来ていただいてから審査結果をお知らせするまで、1か月～2か月程度を見込んでいます。(区職員による訪問調査時間含む。)その後、区へ申請をいただいてから結果通知の送付までは、申請手数料の納付確認等を考慮し、2週間程度を想定しています。
マンション管理について十分な知識がないと、審査できないのではないのか。	マンション管理士や建築士等の資格がなくても、特段の支障なく認定事務を行えるよう、国土交通省が自治体向けに作成した「管理計画認定に関する事務ガイドライン」を参考に、細心の注意を払い審査します。
申請手数料は23区一律の金額か。	各区の判断になります。大田区は国の基準に加え、大田区独自の基準を定めており、審査事務等も考慮した手数料となっています。
認定に有効期間はあるか。	認定の有効期間は、認定を受けた日から5年間です。引き続き認定を受けるためには期限到来前に更新手続が必要となります。なお、区からは有効期間満了に関する通知等は行いませんので、ご注意ください。
令和5年10月から開始する理由は何か。	マンション管理計画認定制度に先立つ、大田区マンション管理適正化推進計画が「大田区住宅マスタープラン」に包含され、令和5年3月に策定されました。制度の広報・啓発や事前相談期間を設けたのち、令和5年10月から申請受付を開始しました。

認定されたマンションは公表するか。	公表に同意されたマンションについては、区ホームページおよびマンション管理センターの閲覧サイトにて、マンション名・所在地・認定日・認定コードが公表されます。(管理計画の内容は公表されません。)
-------------------	---

《区独自基準について》

1 管理組合の運営	
議事録は原本でなく写しても認められるか。	認められます。
議事録は議長や議事録署名人の署名人数など、規約の規定を完全に満たしていないと認められないか。	規約の規定に準拠した議事録であることが望ましいですが、開催日、参加人数、議事の内容、決議の内容および有効性、議事録署名人などが記載されていれば、完全に満たしていなくても認められます。 なお、議事録の写しをご提出いただく際には、議事の内容や署名人欄にある個人情報、あらかじめ墨塗又はマスキング等の処理をしていただくようお願いします。
議事録は、総会議事録に準じた考え方で良いか？	総会議事録に準じた考えで構いません。 なお、ご提出いただく議事録の写しの中に個人情報が含まれる場合は、あらかじめ墨塗又はマスキング等の処理をしていただくようお願いします。
総会議事録とは、臨時総会の議事録も含まれるか。	含まれます。
管理会社が関係図書を保管している場合も認められるか。	認められます。訪問調査の際にご準備ください。
届出書とはどのようなものか。	当該マンションに必要となる届出書です。例えば、管理状況の届出書や消防法等に基づく届出書等です。
マンションの竣工以来すべての議事録がないと認められないか。	長期修繕計画の作成又は見直しの期間に合わせ、おおむね過去7年分の記録があれば認められます。訪問調査の際に確認いたします。
マンションが団地型であって、団地管理組合および棟ごとの管理組合が併存する場	両方の議事録が保管されていることが望ましいですが、これによることができない事情等がある場合は、個別に判断することとなります。

合、団地全体および棟ごとの両方の議事録が保管されていないと認められないか。	
第三者管理マンションであり理事会がない場合は認められないか。	第三者管理マンションとして、理事あるいは理事長の職を第三者に委託しているからこそ、理事会をおいて、当該第三者管理者を管理監督する必要があるとも思われます。 理事会がない場合は認定の対象となりません。
理事会の開催回数は年1回でも良いか。最低開催回数の基準等はあるか。	最低開催回数の基準等はありません。年1回でも構いません。
管理会社が作成した記録メモで代用することはできるか。	管理会社の担当者が管理組合から委任を受けて議事録を作成した旨が記録されていれば構いませんが、議事録署名人等による確認は必要です。
居住者名簿の要援護者に○をつける形でも要援護者名簿と認められるか。	居住者名簿に「要援護者」欄があれば認められます。
名簿は表明保証書を提出することで認められるか。	認められます。名簿の原本（または写し）は、訪問調査の際に確認いたします。ご提出いただく名簿は、組合員等の記載のない名簿の様式をご提出いただければ結構です。 なお、名簿の写しをご提出いただく場合は、名簿掲載者の個人情報の記載された部分を、あらかじめ墨塗又はマスキング等の処理をしていただくようお願いします。
住居、店舗、事務所の複合型マンションの場合、店舗および事務所部分については、区分所有者（組合員）名簿、従業員（賃借人）名簿の2点のみでも認められるか。	最低限、区分所有者（組合員である法人又は個人）名簿、占有者（賃借人である法人又は個人）名簿があれば認められます。 ただし、名簿に「要援護者」欄が必要です。
名簿の保管を管理会社にまかせている場合も認められるか。	災害発生時など、緊急的に必要な都度、管理会社から速やかに情報を得ることができれば認められます。緊急時の対応方法等をご明示ください。
名簿取り扱い規定のモデル等はないか。	特にモデル等の基準はありません。名簿の作成者、作成基準日、利用目的、管理者、管理場所

	<p>および管理方法など、作成者や管理者が変更となっても適正に作成、保管、利用、管理するために管理組合が必要と認めた規定を定めていなければなりません。</p>
<p>要援護者名簿は、区分所有者だけでなく専有部分の賃借人も対象になるか。家族も全員対象か。</p>	<p>賃借人およびその家族も対象となりますが、管理組合に対して要援護者としての登録を申し出た方のみの分で構いません。</p>
<p>要援護者の調査を行おうとしたが回答してもらえない組合員がいた場合、判明した要援護者だけの名簿があれば認められるか。</p>	<p>認められます。</p>
<p>要援護者がいない場合、要援護者名簿は無くても良いか。</p>	<p>居住者名簿に「要援護者」欄があれば、要援護者がいなくても認められます。また、その旨が理事長によって表明保証されていても認められます。</p>
<p>「名簿を適正に管理組合が保管及び利用」とは、どのような状態を指すのか。</p>	<p>個人情報適切に管理できるような保管方法や、災害発生時など緊急的に必要な都度、速やかに利用できることなどが想定されます。訪問調査の際に、実際の保管や利用について確認させていただきます。</p>
<p>古いマンションで竣工図書が見当たらない場合、認定はできないか。</p>	<p>これまでに実施した大規模修繕の時などに作成された図面等で代替できます。</p>
<p>点検記録はいつまでのものか。</p>	<p>点検記録は直近のもので構いません。当該マンションに義務付けられている法定点検が実施されていることを確認させていただきます。</p>
<p>「関係書類を適正に保管」とは、どのような状態を指すのか。 また、管理会社が保管している場合も認められるか。</p>	<p>確認すべき時に、確認すべき内容を、確認できる状態で保管されていなければなりません。 また、必要な時に速やかに確認できるのであれば、管理会社が保管している場合も認められます。</p>
<p>全ての法定点検を実施していないと認められないか。</p>	<p>認められません。 訪問調査の際に、当該マンションに義務付けられている法定点検が実施されていることを確認させていただきます。</p>
<p>今まで管理費用が足りず点</p>	<p>当該マンションに義務付けられている法定点</p>

<p>検を行っていなかった。これから管理費を改定し、点検を全て予算化する場合も認められるか。</p>	<p>検の実施後に申請していただくようお願いいたします。</p>
<p>マンション管理適正化診断サービスにおいては、点検記録として必要なものは「特定建築物定期調査」「建築設備定期検査」「防火設備定期検査」「消防用設備等点検」となっている。ここでの対象も同様か。</p>	<p>「特定建築物定期調査」「建築設備定期検査」「防火設備定期検査」「消防用設備等点検」に加えて、必要に応じて「昇降機定期検査」「専用水道定期水質検査」「簡易専用水道管理状況検査」「自家用電気工作物検査」等が必要となります。当該マンションに義務付けられている法定点検を、法令で定められた実施周期で、申請の直近に少なくとも1回以上実施されていることが必要となります。</p> <p>当該点検以前に、法令で定められた実施周期で法定点検が実施されていたか否かは、当面の間は確認の対象とはしません。</p>
<p>「必要な日常点検等を適切に実施」とは、何を以って判断するのか。</p>	<p>訪問調査の際に点検対象設備を目視で確認する際に、点検対象設備がある機械室等の入口の鍵を開けられなかったり、点検対象設備の周囲に荷物が積み上げられていて日常点検を実施することが困難な状況であったりした場合は、必要な日常点検等を適切に実施している旨の表明保証書をご提出いただく場合があります。</p>
<p>2 管理規約</p>	
<p>細則等のない管理規約では認められないか。</p>	<p>管理規約が包括的な記載のみの場合を想定した規定です。管理規約のなかで詳細な運用手続きまでが整っていれば、細則等はなくても構いません。</p>
<p>規約に細かいことまで記載する方針をとっており、細則がない。この場合でも認められるか。</p>	<p>細かいことまで記載された管理規約が整っていれば、細則等はなくても構いません。</p>
<p>最低限必要と想定される細則はどのようなものか。</p>	<p>名簿の保管や利用などの取り扱いに関する規定、危機管理マニュアルの作成などに関する規定などが管理規約に定められていない場合に、細則等に定めることが考えられます。</p>
<p>管理規約および細則の原本を紛失してしまい、それぞれ</p>	<p>コピーでも構いません。ただし、早急に原本の整備を行ってください。</p>

のコピーしか管理組合内に残されていない。この場合でも認められるか。	
住居、店舗、事務所の複合型マンションの場合、全ての部分に関する細則の作成および保管がなされている必要があるか。	全ての部分に関する細則の作成および保管が望ましいですが、少なくとも住居部分に関する細則が整っていれば構いません。
管理規約及び細則は存在の有無のみが審査基準で、その内容は問わないということか。	お見込みのとおりです。
「適正に保管」とはどのような状態か。	いつでも閲覧できるように整頓されていれば構いません。
<b>4 長期修繕計画の作成、見直し及び計画的修繕の実施等</b>	
建物劣化診断を実施したところ状態が良好で、大規模修繕工事を数年延期することになった。この場合でも認められるか。	大規模修繕工事について、計画的に検討されていることが分かるため認められます。
大規模修繕工事を計画したところ、物価上昇により当初予定の工事実施が困難となったため、緊急を要する部位のみ修繕を行い、長期修繕計画を見直すこととした。この場合でも認められるか。	大規模修繕工事について、計画的に検討されていることが分かるため認められます。
「長期修繕計画に基づく大規模修繕工事等」には、大規模修繕工事（屋根防水や外壁塗装等）のほかに、給排水管更新工事やエレベーター更新工事等も含まれるか。	含まれます。
「大規模修繕工事等の計画的修繕が実施」とあるが、工事の周期の目安はあるか。	国交省作成の長期修繕計画作成ガイドラインには「大規模修繕工事の周期は部材や工事の仕様等により異なりますが、一般的に12～15年程度」との記載がありますので、これを周期の目安とします。

「大規模修繕工事等の計画的修繕が実施」とは、何を以って判断するのか。	修繕履歴にて確認させていただきます。 また、会計報告にて確実に大規模修繕工事等への支出が確認できれば可とします。
<b>5 届出</b>	
今まで届出していなかった。これから届出をすれば認められるか。	認められます。事前相談までに届出をしてもらえれば構いません。
届出の方法が知りたい。	紙による届出、オンラインによる届出が可能です。  <b>【紙による届出】</b> 区窓口へ直接提出か郵送をお願いします。 担当：建築調整課住宅担当（区役所7階14番窓口） <b>【オンラインによる届出】</b> 管理状況届出システムから届出をお願いします。 「東京都 管理状況届出」で検索いただくと表示されます。
届出の用紙はどこでもらえるか。	インターネットがご覧いただける環境であれば、「東京都マンションポータルサイト」から届出用紙がダウンロードできます。また、区窓口でもお渡ししています。
昭和59年1月1日以降に新築されたマンションだが、届出したい。	まずは新規ユーザー登録が必要です。東京都マンション課マンション施策推進担当（03-5320-5004）へご連絡いただくか、管理状況届出システム画面の「新規ユーザー登録」ボタンからお手続きください。
管理状況届出システムのログインに必要なIDとパスワードが知りたい。	令和2年に東京都マンション課から要届出マンションの管理組合へ郵送にて一斉に送付済みです。お手元がないなど分からない場合は、東京都マンション課マンション施策推進担当（03-5320-5004）へお問合せください。
<b>6 危機管理体制</b>	
防災訓練の実施頻度に規定はあるか。	最低2年に1度は実施してほしいところです。それよりも少ない頻度で実施している場合は、物資の整備または要支援者等の把握等を行っていることにより、認定基準を満たしてもらえ

	ればと思います。
地域の自治会の防災訓練に担当者が参加し、他の住民とも情報共有をしている場合、認められるか。	認められます。
「防災訓練の実施、防災資機材及び備蓄物資の整備」は具体的にどこまで求められるか。	防災訓練は、地域の訓練への参加でも認められます。 防災資機材及び備蓄物資はマンションの規模によってその内容に差があると思われれます。申請する管理組合が必要と思われる整備をしているのであれば認められます。
マンション内に防災資機材及び備蓄物資の保管場所がない場合、近隣に貸倉庫を確保して物資を保管すれば認められるか。	認められます。
危機管理マニュアルの雛形はあるか。	区としては、雛形を整備する予定はありません。個々のマンションに応じた独自マニュアルの作成を目指していただきたいと考えます。
危機管理マニュアルは数項目の簡単なものでも認められるか。	認められます。これを機に、皆さんで検討を重ね、徐々に拡充していただきたいと考えます。
危機管理マニュアルは、対自然災害に関するものだけでなく、防犯や要援護者に対するマニュアルも作成しなければならないか。	一つでもマニュアルが整備されていれば構いません。これを機に、皆さんで検討を重ね、徐々に拡充していただきたいと考えます。
防火管理者が選任されているマンションにおいて、防火管理者が作成する避難訓練等に関する消防計画は、危機管理マニュアルに含まれるか。	含まれます。
危機管理マニュアルを独自に作成できなかったため、大田区の防災マニュアルなどを各戸に配布した。この場合も認められるか。	認められます。これを機に、皆さんで検討を重ね、独自マニュアルの作成を目指していただきたいと考えています。



耐震改修を長期修繕計画の一部として計画する場合、耐震改修費用を一時徴収する計画でも認められるか。	耐震改修費用を一時徴収する計画でも認められます。
耐震性不足と診断されたが、費用不足のため将来的に改修工事を計画することとなった。この場合も認められるか。	認められます。可能であれば、耐震改修のために積立金の増額や、一時金の徴収などにより耐震改修費用を調達し、改修工事を早期に実施することが望ましいと考えます。
耐震改修工事計画に区の耐震工事助成金を見込んで良いか。	構いません。
耐震性不足と診断されたが、全てをIs値0.6の基準に達する改修工事は高額のため、まずはIs値が0.45を下回る部分のみ改修することで一定の安全を確保し、段階的に工事を実施したいと思っています。この場合も認められるか。	認められます。
<b>7 コミュニティの形成</b>	
全ての区分所有者による自治会、もしくは町内会への加入、ならびに加入者の氏名・人数を管理組合が把握している必要があるか。	一人でも町内会へ加入していることが分かれば認定可能です。その旨を、理事長によって表明保証されていれば認められます。
マンション内に自治会はなく、希望者が地域の町内会へ個人レベルで参加している。管理組合としては参加者数を把握していないが、この場合も認められるか。	認められます。
町会への加入は任意と認識しています。祭りなどへは参加している居住者がいます。この場合、近隣とのコミュニティとして認められるか。	認められます。

自治会設置若しくは自治会への加入に関する規約改正の決議が得られていれば、実際に設置若しくは加入ができていなくても認められるか。	認められます。後日、追完的な届出をお願いします。
自治会設置若しくは自治会への加入はどのように確認するのか。	その旨を理事長によって表明保証されていれば認められます。