

## 事前相談の必要書類

- ・ 事前相談チェック票  
※各項目をチェックの上、お持ちください。
  - ・ 申請書（第1号様式）  
※押印は不要です。申請内容の確認のため、ご提出ください。
  - ・ 当該認定の申請を決議した集会の議事録の写し  
※大田区へ直接申請の場合のみ必要で、マンション管理センターの管理計画認定手続支援サービスを利用する場合は不要です。
  - ・ 区分所有法第47条第1項に規定する法人が申請に係るマンションの管理を行う場合にあっては、区分所有法第49条第1項の規定により理事を置くことを決議した集会の議事録の写し  
※大田区へ直接申請の場合のみ必要で、マンション管理センターの管理計画認定手続支援サービスを利用する場合は不要です。
  - ・ 添付書類（別表 必要添付書類のとおり）
- ※ 変更申請の場合、添付書類のうち変更に係るもののみご提出ください。

別表 必要添付書類

(下線部が大田区独自の上乗せ基準)

認定基準		必要書類	
		国の基準に基づく 必要書類 (大田区へ直接申請の場合 のみご提出ください)	区独自基準に基づく 必要書類
(1)管理組合の運営	① 管理者等が定められていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理者等を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し ※1</li> <li>・ 管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより管理者が選任されたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）</li> </ul>	

認定基準		必要書類	
		国の基準	区独自基準
	② 監事が選任されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・監事を置くことを決議した集会（総会）の議事録の写し</li> <li>・管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより監事が置かれたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）</li> </ul>	
	③ <u>集会（総会）が年1回以上開催されており、議事録が作成され適正に保管されていること</u>	・認定申請日の直近に開催された集会（総会）の議事録の写し	
	④ <u>理事会が開催されており、議事録が作成され適正に保管されていること</u>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・認定申請日の直近に開催された理事会の議事録の写し</li> </ul> <b>※2</b>
	⑤ <u>管理組合が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、区分所有者（組合員）名簿、居住者名簿、要援護者名簿等を備えており、1年に1回以上は内容の確認を行っていること</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有者（組合員）名簿、居住者名簿が作成され、かつ、これらの名簿が年1回以上更新されていることを確認できる書類★</li> </ul> <b>※3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要援護者名簿が作成され、かつ、これらの名簿が年1回以上更新されていることを確認できる書類★</li> </ul> <b>※3</b>
	⑥ <u>名簿の取扱いに関する規定を定め、名簿を適正に管理組合が保管及び利用していること</u>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・名簿の取扱いに関する規定の写し又は規定について決定した際の議事録の写し等</li> </ul>
	⑦ <u>マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等のマンションに関する図書を適正に保管していること</u>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴書の文書目録等</li> </ul> <b>※4</b>

認定基準		必要書類	
		国の基準	区独自基準
	⑧ <u>建築物及び設備に係る法定の検査又は点検を実施するとともに、当該マンションの良好な住環境を維持するために必要な日常点検等を適切に実施していること</u>		・検査報告書、点検報告書、清掃完了報告書等の文書目録等 ※5
(2) 管理規約	① 管理規約及び細則等が作成され適正に保管されていること	・管理規約の写し	・細則の写し
	② 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		
	③ 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		
(3) 管理組合の経理	① 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	・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書  ・当該直前の事業年度がない場合は、申請日を含む事業年度における集会において決議された収支予算書	
	② 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		

認定基準		必要書類	
		国の基準	区独自基準
	③ 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認できる書類</li> <li>・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書</li> <li>・当該直前の事業年度がない場合は、申請日を含む事業年度における集会において決議された収支予算書</li> </ul>	
(4)長期修繕計画の作成、見直し及び計画的修繕の実施等	① 国が策定する「長期修繕計画標準様式」に準拠して長期修繕計画が作成され、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(総会)にて決議されていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の写し</li> <li>・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し</li> <li>・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を確認できる書類</li> <li>・管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類</li> </ul>	
	② 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し</li> </ul>	

認定基準		必要書類	
		国の基準	区独自基準
	<p>③ 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</p> <p>④ 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</p> <p>⑤ 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</p> <p>⑥ 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</p> <p>⑦ <u>長期修繕計画に基づく大規模修繕工事等の計画的修繕が実施されていること</u></p>	<p>・長期修繕計画の写し</p>	
(5)届出	① <u>「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」(平成31年条例第30号)に基づく管理状況の届出を行っていること</u>	<p>・大田区への書類の提出は不要ですが、申請を行うすべてのマンションは、東京都の条例に基づく「管理状況届出」を行っていただく必要があります。</p>	
(6)危機管理体制	① <u>地震、火災等の災害への備え及びリスク管理として、自主防災組織(災害対策基本法第2条の2第3号に規定する自主防災組織をいう。)の結成又は防災訓練の実施、防災資機材及び備蓄物資の整備、要援護者等の把握等を行っていること</u>		<p>・自主防災組織の結成又は防災訓練の実施★、防災資機材及び備蓄物資の整備、要援護者等の把握等を行っていることを確認できる書類等 ※3</p>
	② <u>マンションの状況及び環境に応じた必要な危機管理マニュアルが整備等されていること</u>		<p>・危機管理マニュアルの写し又は設置していることを確認できる書類等★ ※3</p>

認定基準		必要書類	
		国の基準	区独自基準
	③ <u>昭和56年5月31日以前に新築工事着手をしているマンションについては、耐震診断を実施し、耐震性が不足している場合は、管理組合として耐震改修や長期修繕計画の見直しを行っていること</u>		・耐震診断書、耐震改修工事図面等
(7) コミュニティの形成	① <u>マンション内で組織する自治会を設置していること若しくは当該マンションの所在する地域の町会・自治会へ区分所有者及び居住者等が加入していること</u>		・自治会を設置している場合は、規約等の写し ・地域の町会・自治会等へ加入している場合は、加入していることを確認できる書類等★ ※3 ・コミュニティ形成活動を行っている場合は活動が確認できる書類

## (注意)

- ※1 事前相談に基づく訪問調査の際に、おおむね過去7年分の集会（総会）の議事録の写しが適正に保管されていることを確認させていただきます。
- ※2 事前相談に基づく訪問調査の際に、おおむね過去7年分の理事会の議事録の写しが適正に保管されていることを確認させていただきます。
- ※3 ★印のある必要書類は、表明保証書によることもできます。表明保証していただいたものは、事前相談に基づく訪問調査の際に現物を確認させていただきます。
- ※4 事前相談に基づく訪問調査の際に、マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等が適正に保管されていることを確認させていただきます。  
なお、点検記録とは、「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」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、当該マンションに義務付けられている法定点検を指します。
- ※5 事前相談に基づく訪問調査の際に、検査報告書、点検報告書、清掃完了報告書等が適正に保管されていることを確認させていただきます。