

まちづくり環境委員会
令和5年2月 17・20 日
まちづくり推進部 資料 38 番
所管 建築調整課

大田区手数料条例の一部を改正する条例について
(マンション管理計画認定制度の開始に伴う改正)

1 改正の背景

「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「マンション管理適正化法」という。)の改正により、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる「マンション管理計画認定制度」が創設された。

大田区で、「マンション管理計画認定制度」を令和5年10月1日から開始することに伴い、認定の申請に対する審査等の手数料を新たに定めるため、条例を改正する。

2 改正概要

マンション管理適正化法第5条の4の規定に基づく管理計画の認定の申請に対する審査等の手数料を新設する。

3 施行日

令和5年10月1日

マンション管理適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準
(下線部が大田区独自の上乗せ基準)

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画を認定する際の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 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
- (7) 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
- (8) 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

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
- (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

- (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
- (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

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
- (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
- (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
- (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
- (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
- (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
- (7) 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

5 届出

- (1) 「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

6 危機管理体制

- (1) 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質の整備、要支援者等の把握等を行っていること
- (2) 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
- (3) 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には、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

7 コミュニティの形成

- (1) 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

大田区手数料条例（昭和 32 年条例第 24 号）新旧対照表

新				旧			
○大田区手数料条例 昭和 32 年 12 月 2 日 条例第 24 号 別表第 1（第 2 条関係）				○大田区手数料条例 昭和 32 年 12 月 2 日 条例第 24 号 別表第 1（第 2 条関係）			
項	事務	名称及び額 (1 件につき)	徴収時期	項	事務	名称及び額 (1 件につき)	徴収時期
1 から 134 まで	(略)			1 から 134 まで	(略)		
135	マンション	マンション管理計画認定申請の管理の認定申請手数料 次ののと 適正化の推進に関する法律(平成 1 2 年法律第 149 号)第 5 条の 4 の規 定に基づく管理適正化推進センタ 認定の申請に対する審査 ア 長期修繕計画の数が 1 であるとき 4,200 円 イ 長期修繕計画の数が 2 以上であるとき 4,200 円に 1 を超える 長期修繕計画の数に 1,600 円を乗じて得た額		(新設)	(新設)	(新設)	(新設)

新				旧			
		<u>を加算した額</u> <u>(2) (1)以外の場</u> <u>合</u> <u>ア 長期修繕計画の</u> <u>数が1であるとき</u> <u>26,300円</u> <u>イ 長期修繕計画の</u> <u>数が2以上であるとき</u> <u>26,300円に1を超える</u> <u>長期修繕計画の数に</u> <u>14,900円を乗じて得た</u> <u>額を加算した額</u>					
<u>136</u>	<u>マンション</u>	<u>マンション管理計画認定更新</u> <u>の管理の認定更新申請手数料申請のと</u> <u>適正化の推進に関する法律第5条</u> <u>の6第1項の規定に基づく管理計</u> <u>画の認定の更新の申請</u> <u>に対する審査</u> <u>マンシヨ</u> <u>ン管理計画認定更新申請の</u> <u>次の(1)及び(2)に掲</u> <u>げる場合の区分に応じ、</u> <u>それぞれ次に掲げる額</u> <u>(1) 申請に併せて、</u> <u>マンシヨンの管理の適</u> <u>正化の推進に関する法</u> <u>律第91条のマンション</u> <u>管理適正化推進センタ</u> <u>ーが作成した同法第5</u> <u>条の6第2項において</u> <u>準用する同法第5条の</u> <u>4各号に掲げる基準(都</u> <u>道府県等マンション管</u> <u>理適正化指針に関する</u> <u>部分を除く。)に適合し</u> <u>ていることを示す書類</u> <u>が提出された場合</u> <u>ア 長期修繕計画の</u> <u>数が1であるとき</u> <u>4,200円</u> <u>イ 長期修繕計画の</u>	<u>認定更新</u>	<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>

新				旧			
		<p>数が2以上であるとき</p> <p>4,200円に1を超える</p> <p>長期修繕計画の数に</p> <p>1,600円を乗じて得た額</p> <p>を加算した額</p> <p>(2) (1)以外の場</p> <p>合</p> <p>ア 長期修繕計画の</p> <p>数が1であるとき</p> <p>26,300円</p> <p>イ 長期修繕計画の</p> <p>数が2以上であるとき</p> <p>26,300円に1を超え</p> <p>る長期修繕計画の数に</p> <p>14,900円を乗じて得た</p> <p>額を加算した額</p>					
137	マンション	<p>マンション管理計画</p> <p>変更認定</p> <p>の管理の適正</p> <p>化の推進に関</p> <p>する法律第5</p> <p>条の7第1項</p> <p>の規定に基づ</p> <p>く管理計画の</p> <p>変更の認定の</p> <p>申請に対する</p> <p>審査</p>	<p>変更認定申請手数料</p> <p>申請のと</p> <p>き</p> <p>き、次に掲げる変更に応</p> <p>じ、それぞれ次に定める</p> <p>額を合算した額</p> <p>(1) 管理組合の運</p> <p>営に係る事項の変更</p> <p>4,300円(変更する長</p> <p>期修繕計画(管理組合の</p> <p>運営に係る事項の変更</p> <p>を伴うものに限る。)の</p> <p>数が2以上である場合</p> <p>は、4,300円に1を超え</p> <p>る当該長期修繕計画の</p> <p>数に2,400円を乗じて得</p> <p>た額を加算した額)</p> <p>(2) 管理規約の変</p> <p>更</p>	(新設)	(新設)	(新設)	(新設)

新		旧	
	<p>3,600円（変更する長期修繕計画（管理規約の変更を伴うものに限る。）の数が2以上である場合は、3,600円に1を超える当該長期修繕計画の数に2,400円を乗じて得た額を加算した額）</p> <p>（3）管理組合の経理に係る事項の変更</p> <p>4,100円（変更する長期修繕計画（管理組合の経理に係る事項の変更を伴うものに限る。）の数が2以上である場合は、4,100円に1を超える当該長期修繕計画の数に2,500円を乗じて得た額を加算した額）</p> <p>（4）長期修繕計画の変更</p> <p>8,700円（変更する長期修繕計画の数が2以上である場合は、8,700円に1を超える当該長期修繕計画の数に4,700円を乗じて得た額を加算した額）</p> <p>（5）組合員名簿、居住者名簿その他の名簿の変更</p> <p>2,600円（変更する長期修繕計画（組合員名簿、居住者名簿その他の名簿の変更を伴うもの</p>		

新		旧	
	<p>に限る。) の数が 2 以上である場合は、2,600 円</p> <p>に 1 を超える当該長期修繕計画の数に1,600 円を乗じて得た額を加算した額)</p> <p>(6) (1)から(5)までに掲げる変更以外のもの</p> <p>1,800 円 (変更する長期修繕計画 ((1)から(5)までに掲げる変更以外のものを伴うものに限る。) の数が 2 以上である場合は、1,800 円に 1 を超える当該長期修繕計画の数に800 円を乗じて得た額を加算した額)</p>		
<p>備考 規格は、日本産業規格とする。</p> <p><u>付 則</u></p> <p><u>この条例は、令和 5 年 10 月 1 日から施行する。</u></p>		<p>備考 規格は、日本産業規格とする。</p>	