

総務財政委員会
令和5年2月 17・20 日
総務部 資料6番
所管 総務課

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

大田区手数料条例の一部を改正する条例について

(都市の低炭素化の促進に関する法律及び建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の改正に伴う改正)

1 改正の背景

都市の低炭素化の促進に関する法律、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律及び関係省令告示の改正に伴い、低炭素建築物新築等計画認定申請及び建築物エネルギー消費性能向上計画認定申請の認定申請単位の変更、誘導仕様基準の創設が行われたため、条例を改正する。

2 改正概要

条例に定める低炭素建築物新築等計画認定申請、建築物エネルギー消費性能向上計画認定申請及びこれらの変更認定申請の手数料について、以下のとおり改正する。

(1) 認定申請単位の変更

共同住宅等の住戸ごとの申請が廃止されたことに伴い、当該申請手数料を削除する。

(2) 誘導仕様基準による申請の手数料新設

戸建て住宅、共同住宅等及び複合建築物の住宅部分の認定申請において誘導仕様基準が創設されたことに伴い、誘導仕様基準による場合の申請手数料を新設する。

3 施行日

公布の日。

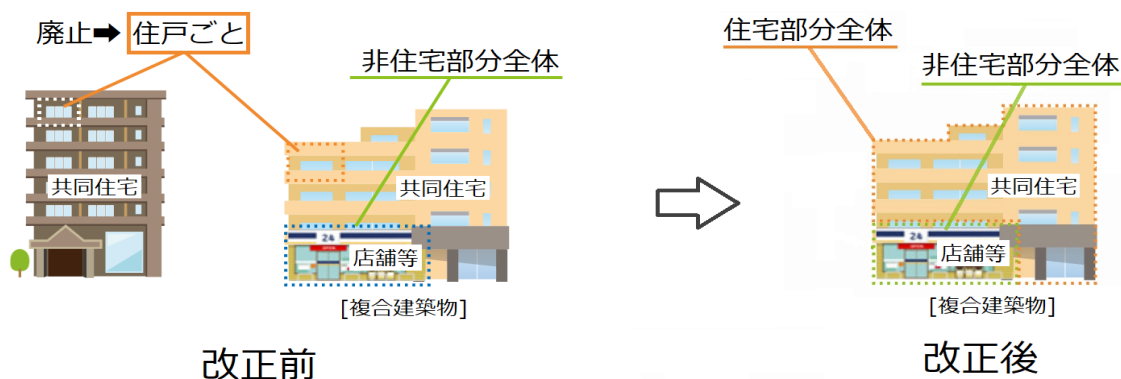
(1) 認定申請単位の変更

○背景

2050年のカーボンニュートラルの実現に向け、都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和4年国交省令第68号）及び建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和4年国交省令第67号）が施行された。これに伴い、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指し、建築物の一部について認定申請を行う場合の認定申請単位が以下の図のとおり変更された。（建築物全体の申請については従来どおり申請可能）

○改正概要

共同住宅等の住戸ごとの申請が廃止されたことにより、当該申請手数料を削除する。



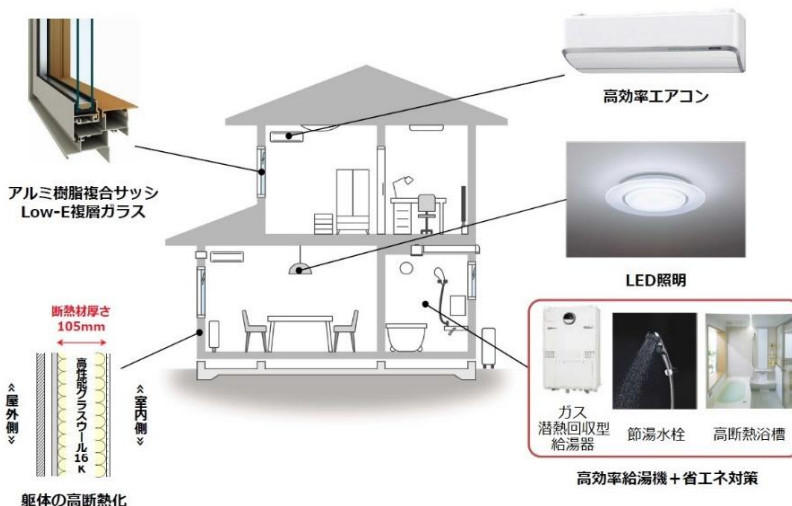
(2) 誘導仕様基準による申請の手数料

○背景

建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令の一部を改正する省令（令和4年経産省・国交省令第2号）が施行された。これに伴い、省エネ性能の基準適合判定方法について、従来の精密な計算により省エネ性能を求める標準計算に加え、計算によらず、設置した設備の仕様により簡易に認定基準へ適合確認ができる誘導仕様基準が創設された。これは、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指すことを受けて、特に着工件数の多い住宅について簡易に適合確認ができるようにするためである。

○改正概要

誘導仕様基準の創設により、誘導仕様基準による場合の申請手数料を新設する。



▲誘導仕様基準イメージ