

奈良市における管理計画の認定制度の基準

マンション管理適正化法第5条の4の規定による管理計画の認定の基準は、国の管理計画の認定の基準に加え、次の基準に適合することとします。【表2】

○マンションが立地している地区の景観形成のための地区指定名及び規制などの内容について理解していること並びに必要な届出をすること

認定申請に当たっては、国土交通大臣指定のマンション管理適正化推進センターである「公益財団法人マンション管理センター」が発行する事前確認適合証を受けていることとします。

【表2】管理計画の認定基準

国のマンション管理適正化基本方針に準じた基準	1. 管理組合の運営	・ 管理者等が定められていること
		・ 監事が選任されていること
		・ 集会在年に一回以上開催されていること
	2. 管理規約	・ 管理規約が作成されていること
		・ 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ど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
		・ 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	・ 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
		・ 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
		・ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の割以内であること
	4. 長期修繕計画の作成及び見直しなど	・ 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、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にて決議されていること
		・ 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
		・ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
		・ 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
		・ 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
		・ 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
	5. その他	・ 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、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること

		<ul style="list-style-type: none">・奈良市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること
6. 景観配慮 (奈良市追加基準)		<ul style="list-style-type: none">・マンションが立地している地区の景観形成のための地区指定名及び規制などの内容について理解していること並びに必要な届出をすること