

那覇市マンションの管理計画認定等に関する事務取扱要綱

令和 5 年 4 月 1 日
まちなみ共創部長決裁

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、マンション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「法」という。)、マンション管理の適正化の推進に関する法律施行規則(平成 13 年国土交通省令第 110 号。以下「省令」という。)及び那覇市手数料条例(平成 24 年那覇市条例第 71 号。以下「条例」という。)に基づき、那覇市長(以下、「市長」という。)が行うマンションの管理計画の認定等の事務に関して必要な事項を定める。

(認定基準)

第 2 条 市長は、法第 5 条の 3 第 1 項の規定による管理計画の認定の申請(法第 5 条の 6 第 2 項の規定により準用する認定の更新を含む。)(以下「認定申請」という。))及び法第 5 条の 7 第 1 項の規定による認定を受けた管理計画の変更申請(以下「変更認定申請」という。))に係る管理計画が法第 5 条の 4 各号に掲げる基準に適合すると認める場合は、その認定をすることができる。

なお、法第 5 条の 4 第 4 号の規定による那覇市マンション管理適正化指針に基づく基準は、次に掲げるものとする。

- 一 管理者窓口について、次のいずれかを実施していること
 - ア 郵便ポストの設置
 - イ 管理者窓口の連絡先の明確化
- 二 防災について、次のいずれかの対策が講じられていること
 - ア 防災マニュアルの作成
 - イ 防災訓練の実施
 - ウ 災害時の避難場所の周知
 - エ 災害時に必要となる道具、備品、非常食糧の備蓄
 - オ 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備
 - カ 災害発生時における被害状況、復旧見直しに関する情報の収集・提供体制の整備
- 三 長期修繕計画の作成や見直しについて、必要に応じてマンションの状況調査を実施し、劣化等の状況を把握していること

(認定申請前の確認)

第 3 条 認定申請をしようとする管理組合の管理者等は、原則として、認定申請の前に、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(以下「適合証」という。))の交付を受けるものとする。

(認定申請の添付書類)

第 4 条 省令第 1 条の 2 第 1 項の規定による市長が必要と認める書類は、次に掲げるものとする。

- 一 適合証の交付を受けている場合は、その適合証

二 那覇市マンション管理適正化指針に関する管理計画確認書(要綱様式第1号)

三 第2条各号に掲げる基準について適合していることが確認できる書類

2 省令第1条の2第2項の規定による市長が不要と認めるものは、同条第1項各号に掲げる書類とする。ただし、前項第1号の書類を添付しない場合は、この限りでない。

(認定の更新)

第5条 法第5条の6第1項の規定による認定の更新の申請は、認定の有効期間の満了日の前日から起算して一月前の日から行うことができる。

(申請の取下げ)

第6条 認定申請及び変更認定申請をした者(以下「申請者」という。)は、市長の認定を受ける前に当該申請を取り下げようとする場合は、取下げ届(要綱様式第2号)の正本及び副本を市長に届け出るものとする。

(認定しない旨の通知)

第7条 市長は、認定申請及び変更認定申請に係る管理計画について法第5条の4の規定による認定(法第5条の6第2項又は第5条の7第2項において準用する場合を含む。)をしない場合は、管理計画を認定しない旨の通知書(要綱様式第3号)により申請者に通知するものとする。

(軽微な変更)

第8条 認定管理者等は、省令第1条の9の規定による軽微な変更をしようとする場合は、軽微な変更届(要綱様式第4号)の正本及び副本に、それぞれ省令第1条の2第1項各号に掲げる書類のうち変更に係るものを添えて市長に届け出るものとする。

(報告の徴収)

第9条 市長は、法第5条の8の規定により管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求める場合は、管理状況報告依頼書(要綱様式第5号)により認定管理者等に依頼するものとする。

2 認定管理者等は、前項の規定により管理の状況について報告を求められた場合は、管理状況報告書(要綱様式第6号)により市長に報告するものとする。

(改善命令)

第10条 市長は、法第5条の9の規定により改善に必要な措置を命ずる場合は、改善措置命令書(要綱様式第7号)により認定管理者等に命令するものとする。

(管理の取りやめ)

第11条 認定管理者等は、法第5条の10第1項第2号の規定による認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出をしようとする場合は、取りやめる旨の申出書(要綱様式第8号)の正本及び副本に、省令第1条の6、第1条の8の規定による通知書を添えて

市長に提出するものとする。ただし、変更認定申請の認定を受けた場合は、省令第1条の11の規定による通知書も併せて提出するものとする。

(管理計画の認定の取り消しの通知)

第12条 市長は、法第5条の10第2項の規定により法第5条の4の認定を取り消した場合は、認定取消通知書(要綱様式第9号)により認定管理者等であった者に通知するものとする。

(管理計画認定マンションの公表)

第13条 市長は、認定申請をしようとする管理組合の管理者等が、認定を受けた際の公表に同意した場合は、管理計画認定マンションの名称、所在地及び本市が付与する認定コード等を公表することができる。

(手数料)

第14条 認定申請及び変更認定申請に係る手数料は、条例にて定める。

(条例において市長が認めるもの)

第15条 条例別表第4「建設に関するもの」中、第7項(1)号において、法第5条の4各号に掲げる基準(同条第4号の都道府県等マンション管理適正化指針を除く。)に適合することを証する書類として市長が認めるものとは、適合証をいう。

(その他)

第16条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附則

この要綱は令和5年4月1日から施行する。

要綱様式第1号(第4条関係)

那覇市マンション管理適正化指針に関する管理計画確認書

年 月 日

那覇市長 様

(申請者)

住所

氏名

連絡先

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

この確認書及び添付書類に記載の事項は、事実と相違ありません。

1 管理者窓口について、次のいずれかを実施している

郵便ポストの設置

管理者窓口の連絡先の明確化

2 防災について、次のいずれかの対策を講じている

防災マニュアルの作成

防災訓練の実施

災害時の避難場所の周知

災害時に必要となる道具、備品、非常食糧の備蓄

災害発生時における居住者の安否確認体制の整備

災害発生時における被害状況、復旧見直しに関する情報の収集・提供体制の整備

3 長期修繕計画の作成や見直しについて、次の方法により劣化等の状況を把握している

マンションの状況調査を実施した

上記以外

理由()

(備考)

1 該当する項目の実施状況が確認できる書類の写しを添付してください。

2 上記「3 長期修繕計画の作成や見直しについて、次の方法により劣化等の状況を把握している」において上記以外の理由の例としては、「新築のため劣化等が発生しているおそれがなく、状況調査を行う必要がない」などが挙げられます。

要綱様式第2号(第6条関係)

取下げ届

年 月 日

那覇市長 様

(申請者)

住所

氏名

連絡先

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次の申請を取下げたいので、那覇市マンションの管理計画認定等に関する事務取扱要綱第6条の規定に基づき届け出ます。

記

- 1 申請年月日 年 月 日
- 2 マンションの所在地
- 3 理由

管理計画を認定しない旨の通知書

第 号
年 月 日

様

那覇市長

次の申請に係る管理計画について、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の4の規定に基づく認定(同法第5条の6第2項又は第5条の7第2項において準用する場合を含む。)をしませんので、通知します。

記

- 1 申請年月日 年 月 日
- 2 マンションの所在地
- 3 理由

(教示)

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3ヶ月以内に、那覇市長に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6ヶ月以内に、那覇市を被告として(訴訟において那覇市を代表する者は那覇市長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁判)があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁判)があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

軽微な変更届

年 月 日

那覇市長 様

(認定管理者等)

住所

氏名

連絡先

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次の認定管理計画に係るマンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第1条の9の規定による軽微な変更について、那覇市マンションの管理計画認定等に関する事務取扱要綱第8条の規定に基づき届け出ます。

記

1 認定コード及び認定年月日

認定コード 第 号

認定年月日 年 月 日

(変更の認定や更新の認定を受けた場合は、直近の認定コード及び認定年月日を記載してください。)

2 マンションの所在地

3. 変更の内容(変更しない項目については、「変更内容」欄に「-」をご記入ください。)

項目	変更内容
長期修繕計画	修繕の内容※1
	修繕の実施時期※1
	修繕の資金計画※2
管理者等※3	
監事	
規約※4	

(備考)

- 1 上表中※1については、計画期間又は修繕資金計画の変更を伴わないものに限りします。
- 2 上表中※2については、マンションの修繕の実施に支障を及ぼすおそれのないものに限りします。
- 3 上表中※3については、2以上の管理者等を置く管理組合であつて、その一部の管理者等の変更(法第5条の4の認定(法第5条の7第1項の変更の認定を含む。))又は法第5条の6第1項の認定の更新があつた際に管理者等であつた者の全てが管理者等でなくなる場合を除く。)に限りします。
- 4 上表中※4については、監事の職務及び省令第1条の5第4号に掲げる事項の変更を伴わないものに限りします。
- 5 省令第1条の2第1項各号に掲げる書類のうち変更に係るものを添付してください。
- 6 省令第1条の9の規定による軽微な変更該当しない管理計画の変更をしようとするときは、法第5条の7の規定に基づき、変更認定申請を行ってください。

管理状況報告依頼書

第 号
年 月 日

様

那覇市長

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の8の規定に基づき、管理計画認定マンションの管理の状況について、次のとおり報告を求めます。

記

- 1 認定コード及び認定年月日
認定コード 第 号
認定年月日 年 月 日
- 2 マンションの所在地
- 3 報告を求める内容
- 4 報告を求める理由
- 5 提出期限及び報告先等
(1) 提出期限：
(2) 報告先：

管理状況報告書

年 月 日

那覇市長 様

(認定管理者等)

住所

氏名

連絡先

(法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の
所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。)

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の8の規定に基づき、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求められたため、次のとおり報告します。

記

1 認定コード及び認定年月日

認定コード 第 号

認定年月日 年 月 日

(変更の認定や更新の認定を受けた場合は、直近の認定コード及び認定年月日を記載してください。)

2 マンションの所在地

3 報告の内容

(備考)

1 報告の内容に関する必要な書類を添付してください。

2 報告の内容に疑義等がある場合には、別途補足説明を求めることがあります。

改善措置命令書

第 号
年 月 日

様

那覇市長

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の9の規定に基づき、改善に必要な措置を次のとおり命じます。

記

- 1 認定コード及び認定年月日
認定コード 第 号
認定年月日 年 月 日
- 2 マンションの所在地
- 3 命ずる措置の内容
- 4 改善の期限

(教示)

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3ヶ月以内に、那覇市長に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6ヶ月以内に、那覇市を被告として(訴訟において那覇市を代表する者は那覇市長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取り消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

取りやめる旨の申出書

年 月 日

那覇市長 様

(認定管理者等)

住所

氏名

連絡先

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次の認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめたいので、那覇市マンションの管理計画認定等に関する事務取扱要綱第11条の規定に基づき申出ます。

記

1 認定コード及び認定年月日

認定コード 第 号

認定年月日 年 月 日

(変更の認定や更新の認定を受けた場合は、直近の認定コード及び認定年月日を記載してください。)

2 マンションの所在地

3 理由

(備考)

1 省令第1条の6、第1条の8の規定による通知書を添付してください。ただし、変更認定申請の認定を受けた場合は、省令第1条の11の規定による通知書も併せて添付してください。

認定取消通知書

第 号
年 月 日

様

那覇市長

次の認定管理計画について、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の10第1項の規定により認定を取り消したため、同条第2項の規定に基づき通知します。

記

- 1 認定コード及び認定年月日
認定コード 第 号
認定年月日 年 月 日
- 2 マンションの所在地
- 3 理由

(教示)

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3ヶ月以内に、那覇市長に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6ヶ月以内に、那覇市を被告として(訴訟において那覇市を代表する者は那覇市長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取り消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。