

四街道市マンション管理計画の認定申請について

令和5年12月

都市部 建築課

1. マンション管理計画認定制度について

(1) マンション管理計画認定制度とは

令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、『マンション管理適正化推進計画』を策定した地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となりました。

本市においては、令和5年12月に『マンション管理適正化計画』の策定を行うことに伴い、『マンション管理認定制度』を開始します。

この認定を受けることにより、「マンションの管理水準の維持・向上につながる」、「市場において評価が上がる」、「住宅金融支援機構の金利優遇措置等が適用される」などのメリットが期待されております。

(2) 申請の対象

認定の申請主体となるのは、市内のマンション管理組合の管理者等になります。

(3) 管理計画の認定基準

本市における管理計画の認定基準は別表1のとおりとなり、全ての項目に適合することが必要となります。

(※詳細については、国土交通省『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3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン』を確認して下さい。)

(4) 認定の有効期間

認定を受けた日から5年間となります。

認定の更新を行う場合は、有効期間内に手続きを行う必要があります。

別表 1

管理計画の認定基準

1. 管理組合の認定
① 管理者等及び監事が定められていること ② 集会（総会）が定期的に定められていること（年1回以上開催がされている）
2. 管理規約
① 管理規約が作成されていること ② 管理規約に下記について定めていること ・災害などの緊急時における専有部分の立ち入りについて ・修繕等の履歴情報の保管について ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供について
3. 管理組合の経理
① 管理費と修繕積立金を区分して経理がされていること ② 修繕積立金の会計から他の会計への充当がされていないこと ③ 修繕積立金の滞納に適切な対処をしていること（修繕積立金の3カ月以上の滞納額が全体の1割以内である）
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等
① 長期修繕計画（標準様式に準拠して作成されたもの）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されていること ② 長期修繕計画が7年以内に作成または見直しがされていること ③ 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模な工事が2回以上含まれていること ④ 長期修繕計画において、将来の一時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修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均が著しく低額でないこと ⑥ 計画期間の最終年度において、借入金残高のない計画となっていること
5. その他
① 組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられていること（年1回以上、内容の確認を行っている） ② 都道府県等マンション管理適正化指針（本市には独自の指針はなく、国のマンション管理適正化指針に定める基準と同一の内容です。）に照らして適切なものであること。

2. 申請の手続きについて

(1) 事前確認適合証の取得 (有料)

本市への認定申請する前に、(公財) マンション管理センターが発行する「事前確認適合証」の発行をうけることが必要となります。

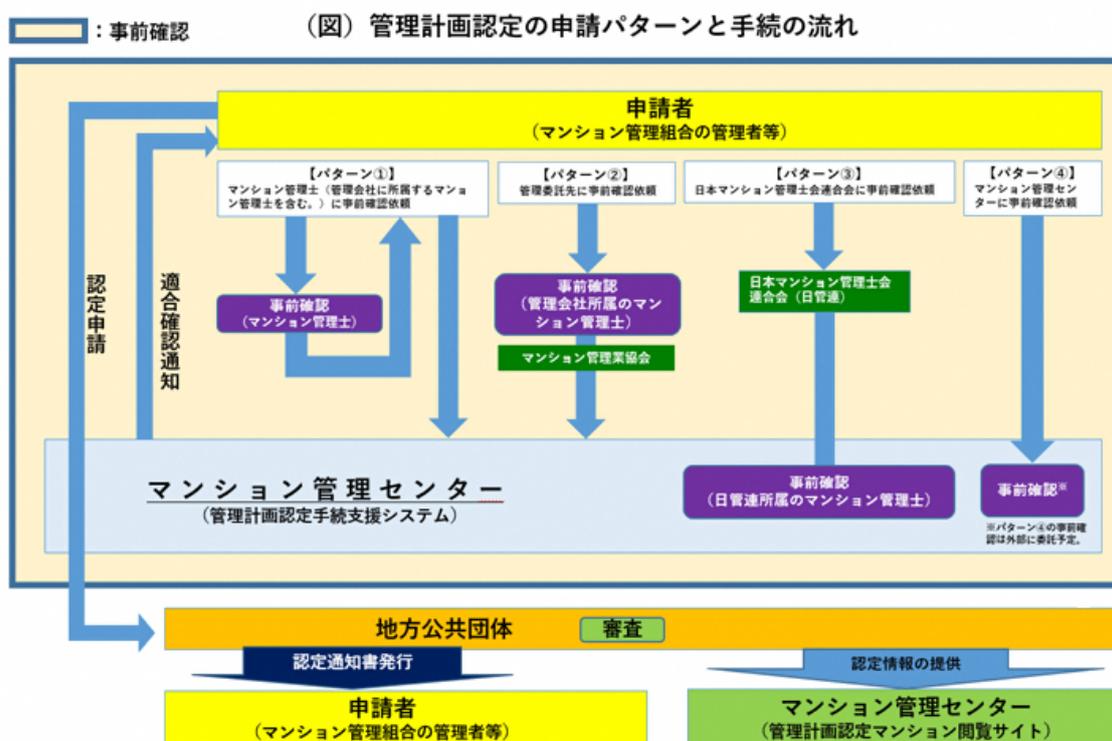
※「事前確認適合証」とは、同センターの「管理計画手続支援サービス」により、インターネットの電子システムを利用して申込み、認定基準を充たしている場合に管理組合に対して発行されるものです。

公益財団法人 マンション管理センター ホームページ
<https://www.mankan.or.jp/>

(2) 認定申請 (無料)

(公財) マンション管理センターから適合確認通知を受け取った後、「管理計画認定手続支援システム」で、認定申請を行って下さい。

システムによる認定申請確認後、本市での審査を経て認定通知書を発行することになります



3. 認定後の申請手続きについて

(1) 認定の更新

管理計画認定は、5年ごとにその更新を受けなければ、その効力を失ってしまいます。更新を受けようとする場合は、認定の有効期間内に更新の手続きを行ってください。

更新申請の手続きについては、当初の認定手続きと同様となります。

(2) 認定を受けた管理計画の変更

認定を受けた管理計画の変更をしようとするときは、下記の書類を市へ直接提出して下さい。※認定手続き支援サービスで行うことはできません。

<必要な書類>

- ・変更認定申請書
- ・認定申請時の添付書類のうち変更しようとしている書類

※ なお、軽微な変更については、変更申請の必要はございません。

<軽微な変更>

○長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの

- ①マンション修繕の内容または実施時期の変更であって、計画期間または修繕資金計画の変更を伴わないもの
- ②修繕資金計画の変更であって、マンション修繕の実施に支障を及ぼす恐れのないこと
- ③2以上の管理者等を置く管理組合にあつては、その一部の管理者等の変更
- ④監事の変更
- ⑤規約の変更であつて、監事の職務及び次に掲げる事項の変更を伴わないもの
 - ・マンションの管理のため必要となる、管理者等によるマンションの区分所有者の専有部分及び規約（これに類するものを含む）の定めにより特定の者のみが立ち入ることができることとされた部分への立ち入りに関する事項
 - ・マンションの点検、修繕その他のマンションの維持管理に関する記録の作成及び保存に関する事項
 - ・マンションの区分所有その他の利害関係人からマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する事項

問い合わせ先

四街道市都市部建築課住宅係

TEL043-421-6147（直通）