

東大和市

マンションの管理計画認定申請 の手引き

この手引きは、国土交通省が作成した「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」に基づき、東大和市における認定申請方法などをご案内するものです。

国のガイドラインは、「マンション管理・ポータルサイト」で公開されています。

URL : <https://2021mansionkan-web.com/>

令和5年10月

東大和市 まちづくり部 都市づくり課

目次

I 制度の概要等	2
1. マンションの管理計画認定制度とは.....	2
2. 対象マンション.....	2
3. 認定のメリット.....	2
II 新規認定申請について	3
1. 申請者等.....	3
2. 認定申請の流れ.....	6
3. 申請手数料等.....	6
4. 管理計画の認定基準.....	8
5. 認定申請時の提出書類.....	9
6. 認定の有効期間.....	9
III 更新認定申請について	10
IV 変更認定申請について	10
1. 必要書類.....	10
2. 変更認定申請手数料.....	10
3. 軽微な変更.....	10
V その他	11
1. 認定申請の取り下げ.....	11
2. 管理の取りやめ.....	11
3. 管理状況の報告.....	11
4. 改善命令.....	11
5. 認定の取消し.....	11

I 制度の概要等

1. マンションの管理計画認定制度とは

マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正により「マンションの管理計画認定制度」が令和4年4月1日から創設されました。この制度は、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、地方公共団体から「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制度です。

東大和市では、令和5年10月から「東大和市マンション管理適正化推進計画」を施行し、「マンションの管理計画認定制度」を開始しました。

本制度の認定を受けたマンションについては、適正に管理されたマンションとして、市場評価の向上などが期待されます。

2. 対象マンション

東大和市内の区分所有マンション

3. 認定のメリット

①（独）住宅金融支援機構による優遇

- ・マンション購入の際の「フラット35」の金利引き下げ
- ・共有部分の改修の際の「マンション共有部分リフォーム融資」の金利引き下げ
- ・「マンションすまい・る債」の利率の上乗せ

※詳細は、（独）住宅金融支援機構のホームページ等でご確認ください。

②マンション長寿命化促進税制

- ・認定を受けたマンションのうち、一定の条件を満たすマンションが、令和5年4月1日～令和7年3月31日の間に長寿命化工事（屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事）を実施した場合、翌年度の固定資産税（建物部分のみ）が減額（東大和市の減額割合は3分の1）となります。

※固定資産税の減額申請の手続きについては、**市役所課税課**へお問合せください。

II 新規認定申請について

1. 申請者等

認定申請は、マンション管理組合の管理者等（総会等で選任された理事長又は管理組合法人の理事）が行います。申請にあたっては、その旨を集会（総会）で決議を得ておく必要があります

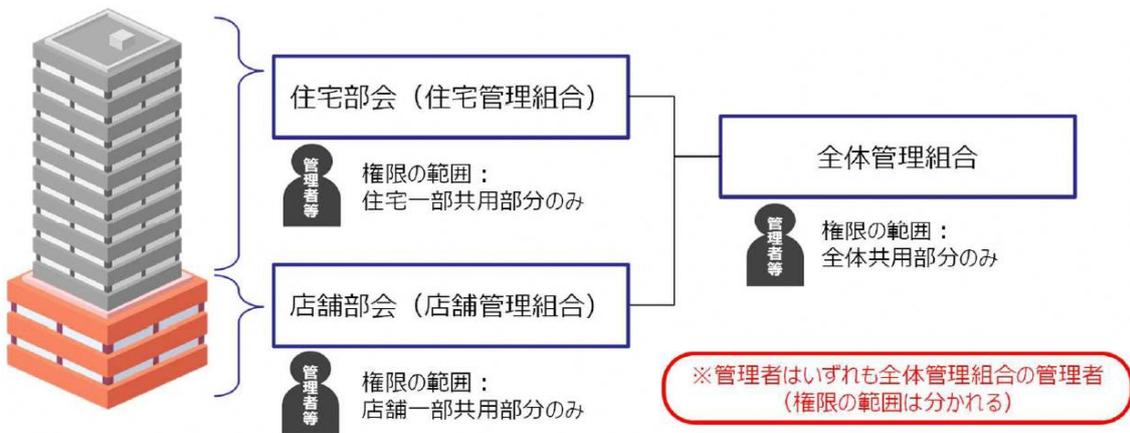
複合用途型のマンション及び団地型マンションの場合は下記（１）及び（２）をご確認ください。

（１）複合用途型マンションの場合

- ①申請者は、全体管理組合（マンションの区分所有者全員によって構成される管理組合をいう。）の管理者等のみです。
- ②建物に複数の管理者等が存在する場合、店舗部会（※）の管理者等を除く管理者等の連名により申請します。
- ③全体共用部分並びに住宅及び店舗の一部共用部分のそれぞれに管理者等が存在する場合、申請は、全体管理組合及び住宅部会（※）の合意のもとで行います。なお、認定対象となる管理計画の範囲は、全体共用部及び住宅一部共用部に関する部分です。

※一般的に、それぞれの用途に応じた管理組合を各部会と呼称することがあり、この手引きにおいても便宜上、各部会の名称を各用途に合わせて、住宅部会、店舗部会と呼ぶこととします。

【複合用途型マンションにおける管理組合の形態イメージ】



管理組合	管理対象	管理者等	管理者等の権限の範囲	申請権限
全体管理組合	全体共用部分のみ	有 全体管理組合の管理者等 (区分所有法上の管理者等)	全体共用部分のみ	○
住宅部会 (住宅管理組合)	住宅一部共用部分のみ	有 全体管理組合の管理者等 ※ (区分所有法上の管理者等)	住宅一部共用部分のみ	○
店舗部会 (店舗管理組合)	店舗一部共用部分のみ	有 全体管理組合の管理者等 ※ (区分所有法上の管理者等)	店舗一部共用部分のみ	×

複合用途型マンションの管理対象と認定及び審査対象との関係

管理対象の共用部分	区分所有者	認定及び審査対象
全体共用部分	全区分所有者	○
住宅一部共用部分	住宅部分の区分所有者	○
店舗一部共用部分	店舗部分の区分所有者	×

出典：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（国交省）

(2) 団地型マンションの場合

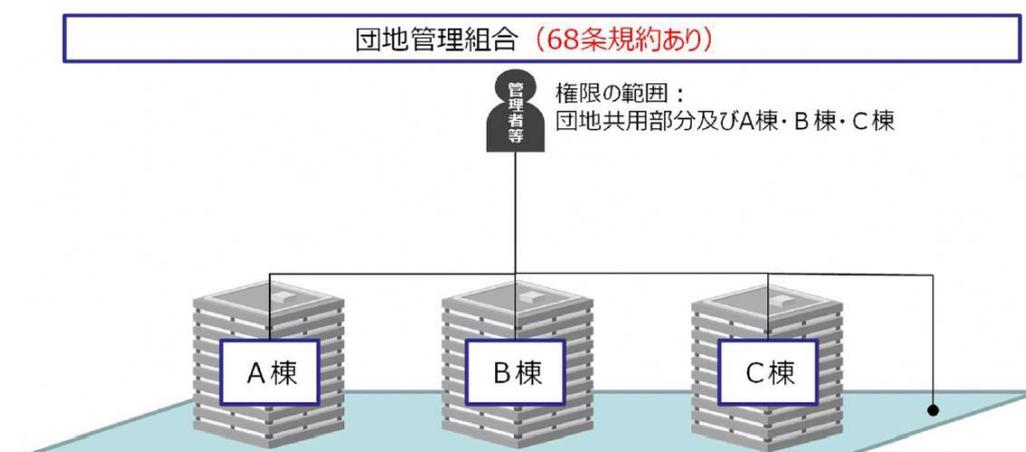
区分所有法第65条においては、一団地内に複数の建物が存在し、当該団地内の土地又は附属施設が団地建物所有者の共有に属するときは、それらの土地又は附属施設（この部分を「団地共用部分」という。）の管理を行うための団地管理組合が構成されるとしており、団地建物所有者の全員で共有する団地共有部分は団地管理組合（65条団体）の管理者等が管理を行い、各棟の共用部分は各棟の管理組合の管理者等が管理を行います。

(ア) 第68条規約ありの場合

区分所有法第68条においては、団地内の専有部分のある建物や一部共用部分等について規約を定めることができることとされており（以下「68条規約」という。）、68条規約を定めている団地型マンションにおいては、団地全体を一体として、団地管理組合の管理者等が管理を行っていることから、管理計画の認定申請者は団地管理組合（65条団体）の管理者等となります。

認定対象となる管理計画の範囲は、商業等の用に供する部分を除いた団地全体です。

【団地型マンションにおける管理組合の形態イメージ（68条規約がある場合）】



管理組合	3条団体	65条団体	管理対象	管理者等	管理者等の権限の範囲	申請権限
団地管理組合	—	○	団地共用部分・A棟・B棟・C棟	有 (区分所有法上の管理者等)	団地共用部分・A棟・B棟・C棟	○
A棟管理組合	○	—	—	無	—	× (管理者等不在)
B棟管理組合	○	—	—	無	—	× (管理者等不在)
C棟管理組合	○	—	—	無	—	× (管理者等不在)

出典：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（国交省）

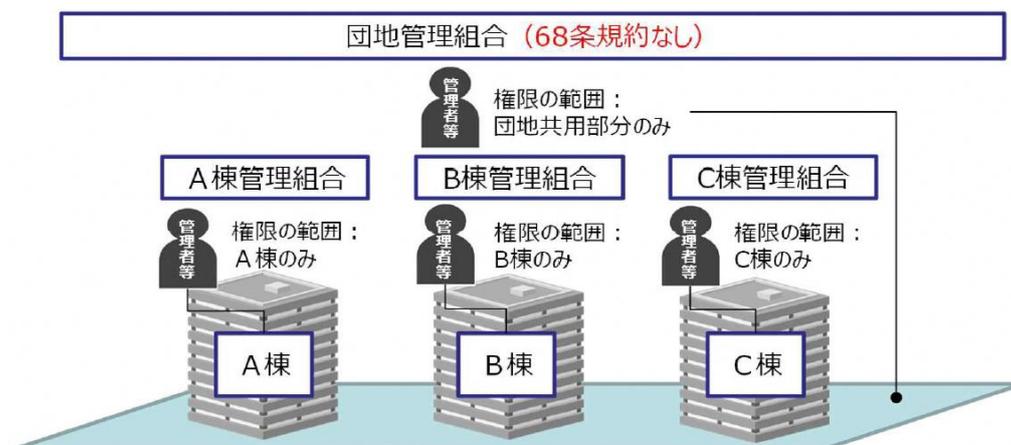
(イ) 第68条規約なしの場合

68条規約を定めていない団地型マンションの場合、団地共用部分及び各棟の共用部分のそれぞれについて、各管理組合の管理者等が管理を行っていることから、管理計画認定の申請主体は各棟の管理組合（3条団体）の管理者等及び団地管理組合（65条団体）の管理者等となります。

認定対象となる管理計画の範囲は、商業等の用に供する部分を除いた部分です。

なお、団地管理組合と認定を希望する棟の管理組合が連名で申請するにあたっては、それぞれの管理組合において認定を申請することについての決議が必要となります。

【団地型マンションにおける管理組合の形態イメージ（68条規約がない場合）】



管理組合	3条団体	65条団体	管理対象	管理者等	管理者等の権限の範囲	申請権限
団地管理組合	-	○	団地共用部分	有 (区分所有法上の管理者等)	団地共用部分のみ	○ (各棟との連名申請が必要)
A棟管理組合	○	-	A棟のみ	有 (区分所有法上の管理者等)	A棟のみ	○ (団地+A棟)
B棟管理組合	○	-	B棟のみ	有 (区分所有法上の管理者等)	B棟のみ	○ (団地+B棟)
C棟管理組合	○	-	C棟のみ	有 (区分所有法上の管理者等)	C棟のみ	○ (団地+C棟)

出典：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（国交省）

2. 認定申請の流れ

認定申請の前に（公財）マンション管理センターの「管理計画認定手続支援サービス」（以下「支援サービス」という。）（インターネット上の電子システム）を利用し、事前確認をする必要があります。

「支援サービス」の利用料等の支払いが必要ですので、詳細については、（公財）マンション管理センターへのホームページ等でご確認ください。

電話番号：03-6261-1274

URL：<https://www.mankan.or.jp/about.html>

（１）事前確認申請

市へ認定申請を行う前に「支援サービス」を利用し、（公財）マンション管理センターの事前確認講習を受けたマンション管理士による**事前確認が必要**です。事前確認の方法は4パターン（P4.パターン①～④参照）あります。手続きの詳細等については、各依頼先へお問合せください。

パターン	事前確認依頼先	電話番号
①	マンション管理士（管理会社に所属するマンション管理士等）	
②	（一社）マンション管理業協会	03-3500-2721
③	（一社）日本マンション管理士連合会	03-5801-0843
④	（公財）マンション管理センター	03-6261-1274

（２）事前確認適合証の取得

事前確認の結果、認定基準を満たすと認められたものについては、「支援サービス」上で「事前確認適合証」が発行され、申請者へメールで通知されます。

（３）市へ認定申請

「支援サービス」から、市へ認定申請を行ってください。

（４）認定通知書の取得

内容に問題がなければ、市から「認定通知書」を郵送します。認定されると、「支援サービス」上でも認定通知書（見本）がダウンロードできるようになります。

（５）公表

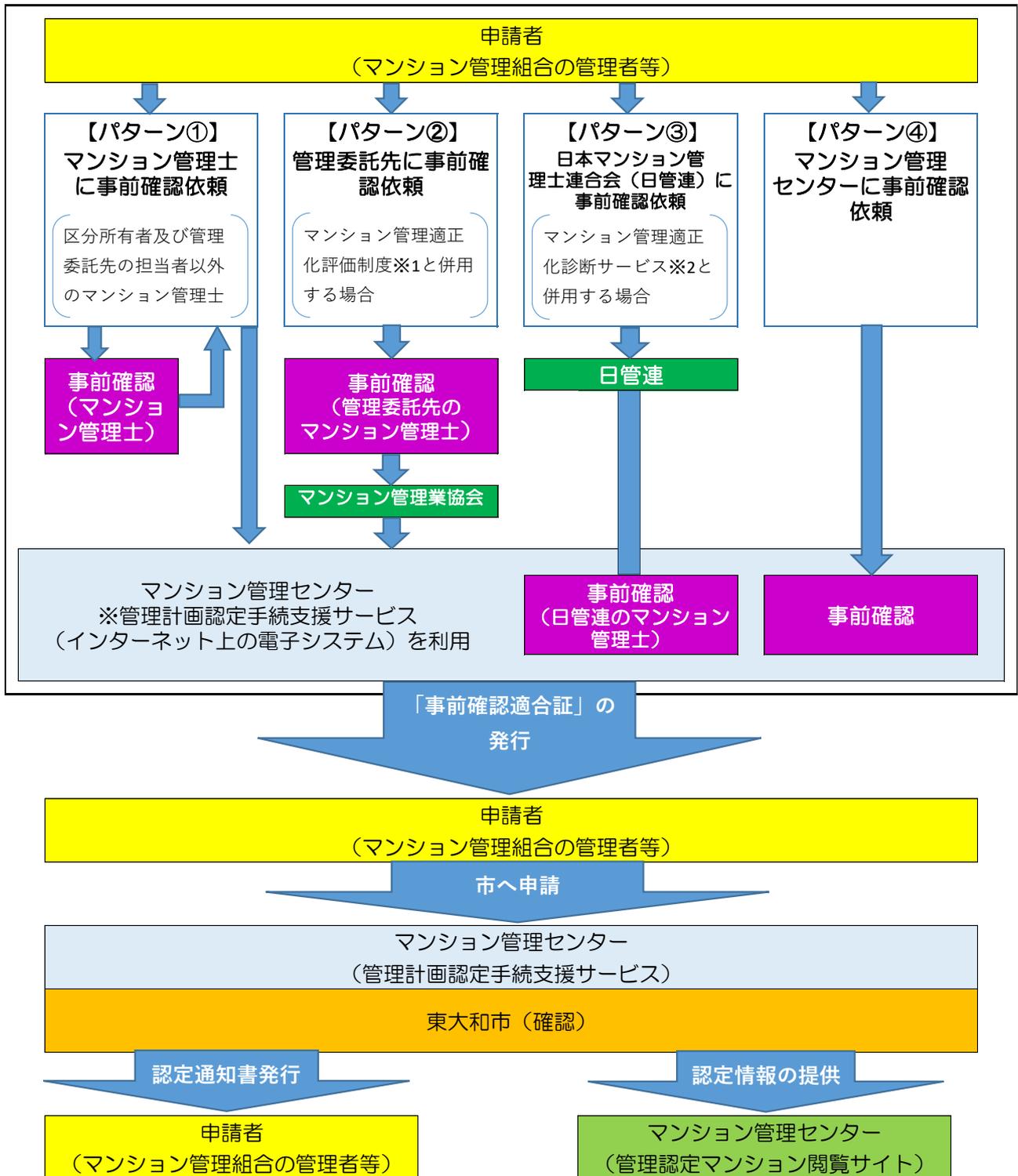
認定を受けたマンションの名称や所在地等は、認定情報の公表に同意した場合にのみ（公財）マンション管理センターが運営する「管理計画認定マンション閲覧サイト」にて公表されます。（希望制）

3. 申請手数料等

内容	費用	支払先
支援サービス利用料	1申請当たり10,000円	マンション管理センター
事前確認審査料	各依頼先（パターン①～④） にご確認ください。	各依頼先
市への申請手数料	無料	

【申請フローチャート】

□ : 事前確認



※1 マンション管理適正化評価制度：(一社)マンション管理業協会が提供する制度。管理状態や管理組合運営の状態を審査し、6段階で評価する制度。

※2 マンション管理適正化診断サービス：(一社)日本マンション管理士連合会が提供する制度。管理状況全般に関する診断を行う。

4. 管理計画の認定基準

管理計画の認定基準は、次に示す17項目です。

項目	内容
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 集会在年1回以上開催されていること。
2 管理規約	④ 管理規約が作成されていること。
	⑤ 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。
	⑥ 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（又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	⑦ 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。
	⑧ 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。
	⑨ 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及び見直し等	⑩ 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。
	⑪ 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。
	⑫ 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。
	⑬ 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。
	⑭ 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。
	⑮ 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	⑯ 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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。
	⑰ 都道府県等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。※

※⑰の基準について、市では、国の基準以外の独自基準を設けていないことから、①から⑯までの16項目に適合する場合、⑰の基準に対しても適合することとなります。

5. 認定申請時の提出書類

認定申請（事前確認時）に提出する書類については、下表のとおりです。

提出書類

NO	提出書類	認定基準の項目
1	認定申請書	
2	事前確認適合証	
3	集会（総会）の議事録の写し <ul style="list-style-type: none"> ・認定申請を行うことを決議したもの ・管理者等を選任することを決議したもの ※ ・監事を置くことを決議したもの ※ ・直近に開催されたもの（1年以内） ・長期修繕計画の作成又は変更することを決議したもの（7年以内）※ ※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより、管理者等が選任されたこと、監事が置かれたこと、長期修繕計画が作成又は変更されたことを証する書類	①②③ ⑩⑪
4	管理規約の写し	④⑤⑥
5	貸借対照表及び収支計算書 <ul style="list-style-type: none"> ・直前の事業年度の集会（総会）において決議されたもの ※ ※直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会（総会）において決議された収支予算書	⑦⑧⑨
6	直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類	⑨
7	長期修繕計画の写し	⑩⑫⑬ ⑭⑮
8	組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えるとともに年1回以上更新していることを確認することができる書類（表明保証書等）	⑯

以下は、必要に応じて提出してください

NO	提出書類	認定基準の項目
1	年1回の集会（総会）を開催できなかった場合の措置が図られたことが確認できる書類 <ul style="list-style-type: none"> ・災害又は感染症の感染拡大等への対応として、前年の総会の開催日から1年以内に集会（総会）が開催できない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、遅滞なく集会（総会）を招集していることを確認する必要があります。 	③
2	マンションの除却予定時期が議決された集会（総会）の議事録の写し <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの除却等が想定されている場合 	⑫
3	専門家からの修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の理由書 <ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合 	⑭

※各書類の確認事項や留意点などの詳細については、国土交通省作成の「管理計画認定に関するガイドライン」をご確認ください。

6. 認定の有効期間

認定の有効期間は、**認定を受けた日から5年間**です。有効期間の満了日までに更新の認定申請を行わない場合は、認定は失効します。

なお、**市から有効期間満了に関する通知は行いません**ので、ご注意ください。

Ⅲ 更新認定申請について

更新認定申請に係る手続きは、新規認定申請と同様の内容です。更新認定申請は認定期間満了日の前日から起算して1か月前から可能です。

Ⅳ 変更認定申請について

認定後、提出した書類に変更がある場合は、軽微な変更を除き、変更認定申請を行う必要があります。変更認定申請を行う場合は、事前に市へお問合せいただいた後、次の書類を持参又は郵送してください。変更認定申請は、「支援サービス」を利用したオンライン申請はできません。

1. 必要書類

- (1) 「変更認定申請書※」 2部（正本及び副本）
- (2) 新規認定申請または更新認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの 2部

※各種届出書は市ホームページの「様式集」をご確認ください。

2. 変更認定申請手数料

変更認定申請に係る手数料は、無料です。

3. 軽微な変更

以下の軽微な変更に該当するものは、変更認定申請は不要です。

- (1) 長期修繕計画の変更のうち、次の変更

 - ①修繕の内容又は実施時期の変更で計画期間又は修繕資金計画を変更しないもの
 - ②修繕資金計画の変更で、修繕の実施に支障を及ぼすおそれがないもの

- (2) 複数の管理者等を置く管理組合であって、その一部の変更※
 - ※複数回の変更で認定当初の管理者が全員管理者から外れる場合は、その時点で変更手続きが必要となります。
- (3) 監事の変更
- (4) 管理規約の変更で、監事の職務及び規約に掲げる次の事項に該当しない変更
 - ①マンションの管理のために必要となる、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とされた部分への立入に関する事項
 - ②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管に関する事項
 - ③マンションの区分所有者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

V その他

1. 認定申請の取り下げ

認定申請後、市の認定を受ける前に申請を取下げの場合は、「取下届※」を届け出てください。

2. 管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた管理者等は、認定を受けた管理計画に基づくマンションの管理を取りやめる場合は、「取りやめ申出書※」を届け出てください。

3. 管理状況の報告

管理計画の認定を受けた管理者等に対して、市からマンションの管理状況について報告を求められる場合があります。

4. 改善命令

管理計画の認定を受けた管理者等が、認定を受けた管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認められるときは、その改善に必要な措置を命じることがあります。

5. 認定の取消し

管理計画の認定を受けた管理者等が、改善命令に違反したとき、虚偽その他不正な手段により管理計画の認定を受けた場合などにおいては、認定を取消すことがあります。認定を取消した場合は、「認定取消通知書」にて通知します。

※各種届出書は市ホームページの「様式集」をご確認ください。

【担当窓口（問合せ先）】

部 署 東大和市 まちづくり部 都市づくり課 地域整備係
電 話 042-563-2111
住 所 〒207-8585
東大和市中心3丁目930番地
メー ル toshikeikaku@city.higashiyamato.lg.jp