

前橋市マンション管理計画認定の手引き

■マンション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」の改正に伴い、令和4年4月から管理計画認定制度が創設されました。

マンション管理計画認定制度とは、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、地方公共団体から認定を受けることができる制度です。

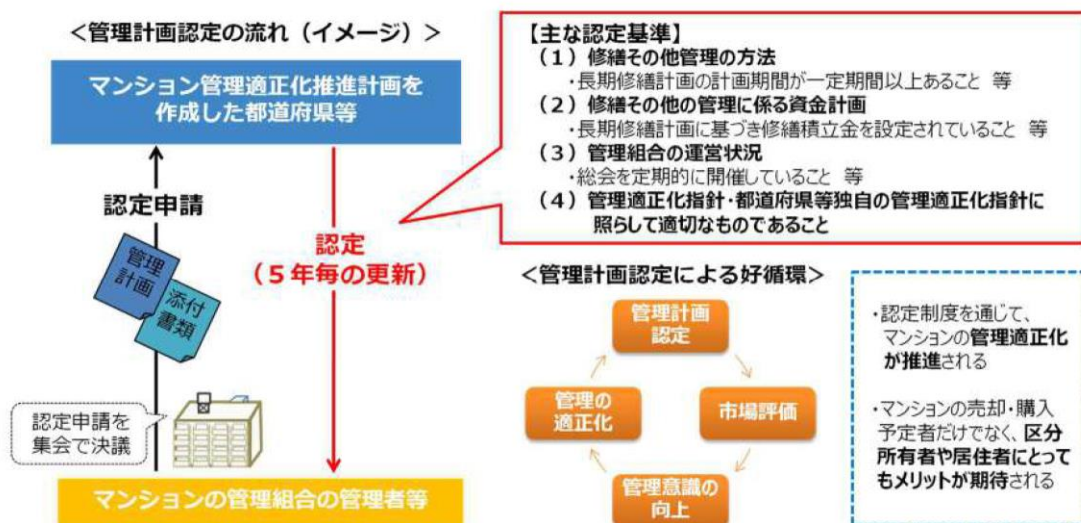
なお、有効期間は5年間で、更新する場合は有効期間内の申請が必要です。

■認定を受けるメリット

管理計画の認定を受けることで次のメリットが期待されます。

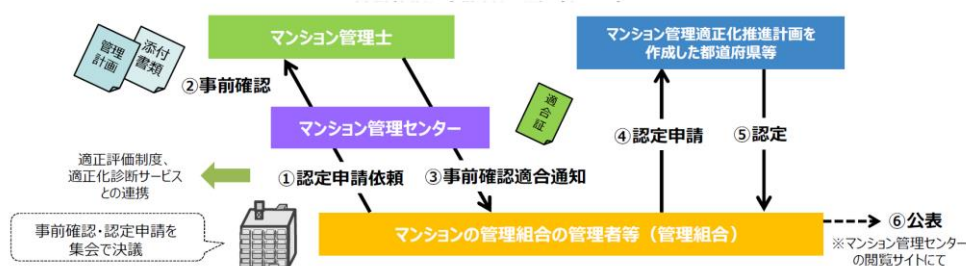
- (1) 区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準の維持向上が図られる。
- (2) 適正な管理水準で管理されているマンションとして、市場において評価され、資産の価値を守ることができる。
- (3) 住宅支援機構の「フラット35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利優遇が適用される。(詳細は住宅金融支援機構へ確認してください)

図表：マンションの管理計画認定制度の概要



■申請の流れ

図表：管理計画認定事務の流れ



申請には、公益財団法人マンション管理センターに管理計画の事前確認を受ける必要があります。事前確認の申請は、次の4つの申請方法がありますので、いずれかにより申請してください。

- ① 事前講習を受けたマンション管理士に依頼
- ② 管理会社（マンション管理業協会）に依頼
※マンション管理適正評価制度と併用申請可
- ③ 日本マンション管理士会連合会に依頼
※マンション管理適正化診断サービスと併せて申請
- ④ マンション管理センターへの直接申請
※認定手続き支援サービスのオンラインシステム利用

事前確認により、管理計画が認定基準を満たしていると認められると、マンション管理センターから「事前確認適合証」が発行されます。

事前確認適合証が発行されましたら、認定手続き支援サービスのオンラインシステムにより、前橋市に認定の申請をして下さい。

書面で申請する場合は、次の書類を提出してください。

- ・ 認定申請書（別記様式第1号）
- ・ 事前確認適合証の写し
- ・ 以下の書類を正副各1部（計2部）

- 集会（総会）の議事録の写し【認定基準1(1)～(3)】
- 管理規約の写し【認定基準2(1)～(3)】
- 管理組合の貸借対照表及び収支計算書
（直前の事業年度に決議されたもの）【認定基準3(1)～(3)】
- 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
（直前の事業年度の各月分）【認定基準3(3)】
- 長期修繕計画の写し及び、これを決議した総会の議事録の写し【認定基準4(1)～(3)】
- 組合員名簿及び居住者名簿の年1回以上の更新が確認できる書類【認定基準5(1)】

■認定基準

管理計画認定の基準は次のとおりです。なお、市の独自基準ではなく、国が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。

認定基準		添付書類
1 管理組合の運営		
(1)	管理者等が定められていること	・管理者等を選任することをした決議の集会（総会）の議事録の写し ※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が選任されたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）
(2)	監事が選任されていること	・監事を置くことを決議した集会（総会）の議事録の写し ※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監事が置かれたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）
(3)	集会が年1回以上開催されていること	・認定申請日の直前に開催された集会（総会）の議事録の写し 【必要に応じて提出する書類】 ・年1回集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
2 管理規約		
(1)	管理規約が作成されていること	・管理規約の写し
(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ど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（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		
(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	・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該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において決議された収支計算書 ・当該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 ・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該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において決議された収支報告書
(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及び見直し等		
(1)	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	・長期修繕計画の写し ・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し ※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当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類
(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	・長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し
(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	・長期修繕計画の写し 【必要に応じて提出する書類】 ・マンションの除却その他の措置の実施が予定されている場合は、その実施時期が議決された総会の議事録の写し等
(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	・長期修繕計画の写し
(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	・長期修繕計画の写し 【必要に応じて提出する書類】 ・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は、その実施時期が議決された総会の議事録の写し等
(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になっていること	・長期修繕計画の写し

認定基準		添付書類
5 その他		
(1)	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	・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（これらの名簿を備えるとともに、年1回以上更新していることを証明する書類）

■申請者

認定申請ができるのは、原則として分譲マンションの管理組合の管理者等（※総会等で選任された管理者（理事長）又は管理組合法人の理事）

■申請に要する費用

認定申請に際して、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」（事前確認）の利用に当たり、マンション管理センターに対し10,000円の利用料の支払いが必要です。

また、申請パターン①～④により、事前確認審査料及び併用する他団体の管理状況評価サービスの利用料の支払いが必要になります。詳細は各実施団体に確認してください。

前橋市への認定申請手数料は無料です。

■有効期間及び認定更新の手続き

認定の有効期間は**5年間**です。

更新する場合は、有効期間の満了日までに申請する必要があります。流れや費用につきましては、当初の認定申請時と同様になります。

更新する場合は、次の書類を提出してください。

- ・更新認定申請書（別記様式第1号の3）
- ・当初の管理計画の認定申請書に添付した書類のうち更新に係るもの

■認定内容の変更

認定を受けた管理計画を変更しようとするときは、軽微な変更を除き、変更認定申請が必要になりますので、事前に市へ相談してください。なお費用は無料です。

変更申請する場合は、次の書類を提出してください。

- ・変更認定申請書（別記様式第1号の5）
- ・当初の管理計画の認定申請書に添付した書類のうち変更に係るもの

■変更認定申請を要しない軽微な変更

- ・長期修繕計画の変更のうち、マンションの修繕の内容又は時期の変更であって、計画期間又は修繕資金計画（長期修繕計画に定められた修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画）の変更を伴わないもの
- ・長期修繕計画の変更のうち、修繕資金計画（同上）の変更であって、マンションの修繕実施に支障を及ぼすおそれのないもの
- ・2以上の管理者等を置く管理組合において、その一部の管理者等の変更
- ・監事お変更
- ・規約の変更であって、監事の職務及び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5第4号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適正化の推進に関する法施行規則第1条の5

4 規約に次に掲げる事項が定められていること。

- イ 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
- ロ 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
- ハ 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

■その他の手続き等

(1) 認定申請の取下げ

認定申請を取り下げようとするときは、**取下げ届**（様式第1号）を提出してください。

(2) 不認定通知

申請に係る管理計画が基準に適合しないと認めるときは、**不認定通知書**（様式第2号）により通知します。

(3) 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を行っていないと認められるときは、**改善命令書**（様式第3号）の送付によって、市から改善に必要な措置を命じることがあります。

(4) 管理の取りやめ

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ようとする場合は、**管理取りやめ届**（様式第4号）を提出してください。

(5) 管理状況の報告

認定を受けた管理計画に基づくマンションの管理状況について、市から報告を求められたときは、**管理状況報告書**（様式第6号）により、報告を行ってください。

(4) 認定の取消し

次の事項に該当し、認定を取り消しするときは、認定管理計画の**認定取消通知書**（様式第7号）により、通知します。

- ・改善命令に従わないとき
- ・虚偽その他不正な手段により認定を受けたとき
- ・管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出書により、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旨の申し出があったとき

■お問い合わせ先

管理計画認定手続支援サービス（事前確認）について

公益財団法人 マンション管理センター 企画部

TEL 03-6261-1274

H P https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/

[mpsupport.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html)



●マンション管理全般及び法改正について

国土交通省HP（マンション管理について）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

国土交通省マンション管理・再生ポータルサイト

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

●事前確認と併せて申請することが可能な評価サービスについて

・マンション管理適正評価制度

一般社団法人 マンション管理業協会

TEL 03-3500-2721

H P <http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html>

・マンション管理適正化診断サービス

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会

TEL 03-5801-0843

H P <https://www.nikkanren.org/link/shindan.html>

●「フラット35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引下げについて

・フラット35

独立行政法人 住宅金融支援機構 【フラット35】ダイヤル

TEL 0120-0860-35

H P <https://www.flat35.com/index.html>

・マンション共用部分リフォーム融資

独立行政法人 住宅金融支援機構 本店マンション・まちづくり支援部

マンション・まちづくり融資グループ

TEL 03-5800-9366

H P <https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>