

マンション管理計画認定申請の 手引き

令和6年11月
白井市

目次

1. マンション管理計画認定制度	3
(1) 制度の概要	3
(2) 認定基準	3
(3) 有効期間	3
2. 認定申請の手続きについて	5
(1) 申請者	5
(2) 事前確認適合証の取得	5
(3) 認定申請	6
3. 認定後の手続きについて	7
(1) 認定の更新	7
(2) 認定を受けた管理計画の変更	7
4. その他	8
(1) 認定マンションの公表	8
(2) 報告の徴収	8
(3) 改善命令	8
(4) 認定の取り消し	8

本手引きは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンションの管理計画の認定の申請に関する基本的な事項について記載したものです。

本手引きに記載がない事項については、「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（令和5年4月【追補版】国土交通省）」によるものとします。

1. マンション管理計画認定制度

(1) 制度の概要

令和2年6月にマンションの管理の適正化に関する法律が改正され、マンションの管理組合は、自らのマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）が一定の基準を満たす場合に、当道府県等から認定を受けることができる制度が創設され、白井市では、令和6年10月に白井市マンション管理適正化推進計画を策定し、令和6年11月から管理計画の認定を開始しました。

この制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待され、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与するものと考えられます。

(2) 認定基準

管理計画の認定基準は、表1のとおりです。白井市独自の認定基準はありません。

(3) 有効期間

管理計画の認定の有効期間は、認定を受けた日から5年間です。

認定の更新を受けた場合、その有効期間は、従前の認定に係る有効期間の満了日の翌日から起算して5年間となります。

表 1 : 管理計画の認定基準

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	
①	管理規約が策定されていること
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
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、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
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 カ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、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會にて決議されていること
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
③	長期修繕計画の実行性を確保するため、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
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
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
⑥	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	
⑦	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

2. 認定申請の手続きについて

(1) 申請者

管理計画の認定を申請できるのは、マンションの管理組合の管理者等です。（通常は、管理組合理事長や管理組合法人における理事です。）

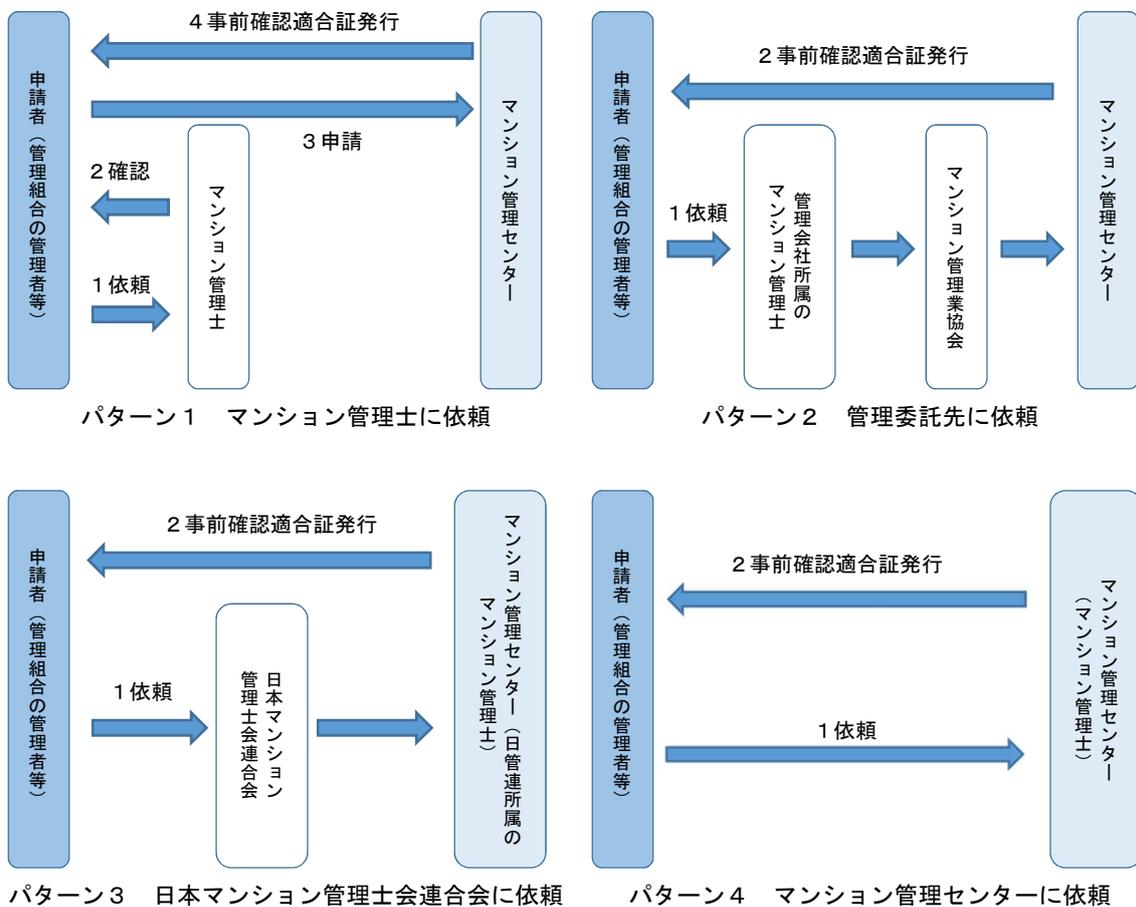
認定申請にあたっては、その旨を集会（総会）で決議されていることが必要です。

(2) 事前確認適合証の取得

白井市で管理計画の認定を受ける場合は、申請内容の事前確認を受け、公益財団法人マンション管理センター（以下「マンション管理センター」という。）が発行する「事前確認適合証」が必要となります。

事前確認には4つのパターン（図1）があり、マンション管理センターのインターネット上のシステムである「管理計画認定手続支援サービス」（以下「システム」という。）を利用します。（費用として事前確認の手数料やシステム使用料が必要となります。）

図1：事前確認のパターン

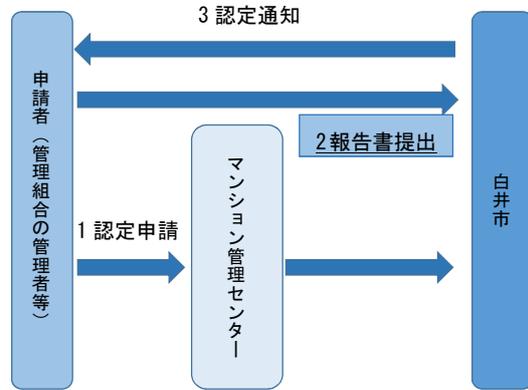


(3) 認定申請

事前確認を受け「事前確認適合証」が発行された後に、システムにより市に認定申請を行ってください。(白井市への認定申請の手数料は無料です。)

白井市では、管理組合におけるマンションの耐震化の取り組み状況を確認するため、管理計画の認定申請の際に「耐震診断・耐震改修工事に関する協議の状況報告書」の提出を義務づけておりますので、別途、市に提出をお願いします。(図2)

図2：認定申請の方法



参考1：耐震診断・耐震改修工事に関する協議の状況報告書

(白井市マンション管理計画認定制度事務取扱要綱(第1号様式))

<p>別記 第1号様式(第3条関係) 耐震診断・耐震改修工事に関する協議の状況報告書 (第一面)</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>(宛先) 白井市長</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">法人にあつては、主たる事務所の所在地、 名称及び代表者氏名</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">住 所</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">氏 名</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">電話番号</p> <p>白井市マンション管理計画認定制度事務取扱要綱第3条の規定により、下記のとおり報告します。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請年月日 年 月 日 2. 申請した管理計画の種別 認 定 ・ 更 新 ・ 変 更 3. 申請に係るマンションの名称 4. 申請に係るマンションの所在地 	<p style="text-align: center;">(第二面)</p> <p>5. 耐震診断・耐震改修工事に関する協議の状況</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">□建築確認または計画通知年月日・番号</td> </tr> <tr> <td>(当初)</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日 第 号</td> </tr> <tr> <td>(計画変更)</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日 第 号</td> </tr> <tr> <td>(計画変更)</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日 第 号</td> </tr> <tr> <td>(計画変更)</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日 第 号</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">□昭和56年6月1日以降に着工し建築されたマンション</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="width: 30%;">□昭和56年5月31日以前に着工し建築されたマンション</td> <td style="width: 20%;">□耐震診断を実施している</td> <td colspan="2">□耐震性を満たしている</td> </tr> <tr> <td>□耐震性が不足している</td> <td colspan="2">□管理組合で耐震改修工事に関する協議を行っている ※直近の協議日 年 月 日</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2">□管理組合で耐震改修工事に関する協議を行っていない</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2">□不明</td> </tr> <tr> <td></td> <td>□耐震診断を実施していない。</td> <td colspan="2">□管理組合で耐震診断に関する協議を行っている ※直近の協議日 年 月 日</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2">□管理組合で耐震診断に関する協議を行っていない</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2">□不明</td> </tr> </table> <p>□備考</p> <p>※管理組合で耐震診断や耐震改修工事に関する協議を行っている場合は、その議事録(会議名、協議日、参加者、協議内容等がわかるもの)を添付してください。</p>	□建築確認または計画通知年月日・番号				(当初)	年	月	日 第 号	(計画変更)	年	月	日 第 号	(計画変更)	年	月	日 第 号	(計画変更)	年	月	日 第 号	□昭和56年6月1日以降に着工し建築されたマンション				□昭和56年5月31日以前に着工し建築されたマンション	□耐震診断を実施している	□耐震性を満たしている		□耐震性が不足している	□管理組合で耐震改修工事に関する協議を行っている ※直近の協議日 年 月 日				□管理組合で耐震改修工事に関する協議を行っていない				□不明			□耐震診断を実施していない。	□管理組合で耐震診断に関する協議を行っている ※直近の協議日 年 月 日				□管理組合で耐震診断に関する協議を行っていない				□不明	
□建築確認または計画通知年月日・番号																																																				
(当初)	年	月	日 第 号																																																	
(計画変更)	年	月	日 第 号																																																	
(計画変更)	年	月	日 第 号																																																	
(計画変更)	年	月	日 第 号																																																	
□昭和56年6月1日以降に着工し建築されたマンション																																																				
□昭和56年5月31日以前に着工し建築されたマンション	□耐震診断を実施している	□耐震性を満たしている																																																		
	□耐震性が不足している	□管理組合で耐震改修工事に関する協議を行っている ※直近の協議日 年 月 日																																																		
		□管理組合で耐震改修工事に関する協議を行っていない																																																		
		□不明																																																		
	□耐震診断を実施していない。	□管理組合で耐震診断に関する協議を行っている ※直近の協議日 年 月 日																																																		
		□管理組合で耐震診断に関する協議を行っていない																																																		
		□不明																																																		

3. 認定後の手続きについて

(1) 認定の更新

管理計画の認定期間は5年間です。引き続き管理計画の認定を受けようとする場合は、有効期間内に認定の更新の申請を行ってください。

手続きの方法は、新規の認定申請と同様です。

(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内容を変更しようとするときは、変更認定申請書に変更に係る書類を添えて市に提出してください。

ただし、変更の内容が軽微な変更該当するもの（表2）の場合は、変軽微な変更届に変更に係る書類を添えて市に提出してください。

表2：軽微な変更該当するもの

1. 長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの
・ マンションの修繕の内容又は実施時期の変更であって、計画期間又は修繕資金計画の変更を伴わないもの。
・ 修繕資金計画の変更であって、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
2. 2以上の管理者等を置く管理組合にあつて、その一部の管理者等の変更
3. 監事の変更
4. 規約の変更であつて、次に掲げるもの
・ 監事の職務
・ 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管に関する事項
・ 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

4. その他

(1) 認定マンションの公表

管理計画の認定を受けたマンションは、管理計画の認定の申請の際に「認定を受けた際の公表の可否」を「可」としている場合、管理計画認定マンション閲覧サイトで、建物名、住所及び認定コードが公開されます。

(2) 報告の徴収

市は、マンションの管理計画の認定を受けた者に対し、当該マンションの管理状況について報告を求めることがあります。

(3) 改善命令

市は、マンションの管理計画の認定を受けた者が、認定を受けた管理計画に従って当該マンションの管理を行っていないと認めるときには、改善に必要な措置を命ずることがあります。

(4) 認定の取り消し

市は、マンションの管理計画の認定を受けた者が、改善命令に違反等をしたときには、当該マンションの管理計画の認定を取り消すことがあります。

問い合わせ先

白井市 都市建設部 建築宅地課 建築班

電話 047-492-1111

Email kenchikutakuchi@city.shiroi.chiba.jp