

# 大分市マンション管理計画認定申請の手引き

この手引は、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」(令和3年 11 月) (以下「国ガイドライン」という。)に準拠して作成しています。

国ガイドラインは、以下のウェブページで公開されています。

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

大分市土木建築部住宅課

令和5年4月

## 目次

1 管理計画認定制度の概要	
(1)マンション管理計画認定制度の概要	P1
(2)申請者等	P1
(3)認定のメリット	P1
2. 管理計画の認定基準等	
(1)認定基準	P2
(2)認定の有効期間	P3
3. 申請手続き等	
(1)申請手続きの種類	P4
(2)申請方法	P4
(3)新規(認定申請)および更新(更新申請)の方法	P4
(4)変更の申請	P8

# 1 管理計画認定制度の概要

## (1) マンション管理計画認定制度の概要

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「法」という。)の改正により創設された制度です。マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の地域に所在するマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、当該地方公共団体から「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ます(法第5条の3及び第5条の4)。

また、認定を受けた管理計画を有するマンションの名称、所在地、認定日、認定コード(認定したマンションに対して付与する番号)等は、認定情報の公開に関する承諾がある場合は、(公財)マンション管理センターが運営する専用の閲覧サイトで公表されます(個々の管理計画の内容は公開されません。)

## (2) 申請者等

大分市内にある分譲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)。

なお、認定申請や更新申請をする場合にあってはその旨を集会(※)で決議を得ておく必要があります。

※集会とは、建物の区分所有等に関する法律第34条第1項に規定するもので、これには、いわゆる臨時総会も含まれます。

## (3) 認定のメリット(令和5年4月現在の情報で記載しています)

認定の主なメリットは下記のとおりです。

- ・区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなります。
- ・適正に管理されたマンションとして、市場において評価されます。
- ・適正に管理されたマンションが存在することで、立地している地域価値の維持向上に繋がります。
- ・住宅金融支援機構の「フラット 35」や「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げや「マンションすまい・る債」の利率が上乘せとなります。

## 2. 管理計画の認定基準等

### (1)認定基準

大分市の管理計画の認定基準は下記表に示す 17 項目です。これらの認定基準に管理計画が適合しているか否かについては、「認定基準ごとの確認対象書類および確認事項リスト(別紙)」に記載した確認対象書類に基づき審査します。

なお、大分市の認定審査では、1 項目から 16 項目までの基準に適合する場合は、17 項目の「大分市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」に適合することになります。

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
管理規約	(4)管理規約が作成されていること (5)マンションの適正な管理のため、管理規約において緊急時や管理上必要なときの専有部分の立ち入り、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(または電磁的方法による提供)について定められていること
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ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
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」に準拠して作成され、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または見直しが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 (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
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)大分市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

## (2)認定の有効期間

認定を受けた場合、その有効期間は、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。

なお、認定の更新を受けるため、当初の認定の有効期間が満了する前に更新の申請をした場合は、有効期間の満了日後も更新認定又は不認定の通知が大分市から届くまでの間、従前の認定はなお有効です。

### 3. 申請手続き等

#### (1)申請手続きの種類

申請には、以下の3つの区分があります。

- ①新規(認定申請) …管理計画の認定を申請するもの
- ②更新(更新申請) …認定から5年が経過する管理計画の更新を申請するもの
- ③変更(変更申請) …認定を受けた管理計画の変更の認定を申請するもの

#### (2)申請方法

申請の区分によって、申請方法が異なります。

『新規(認定申請)』および『更新(更新申請)』をする場合は、(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(※)を通して申請する必要があります。

『変更(変更申請)』をする場合は、大分市に直接申請を行ってください。

※管理計画認定手続支援サービスとは…

マンションの管理組合による管理計画の認定申請手続を円滑化するため、(公財)マンション管理センターがインターネット上の電子システムを提供しています。この電子システムをご活用いただくことによって、申請者がシステム上で必要事項を入力すれば、地方公共団体に提出する申請書が自動生成されます。利用にあたっては支援サービス料(10,000円)が必要です。詳細は(公財)マンション管理センターのホームページをご参照ください。

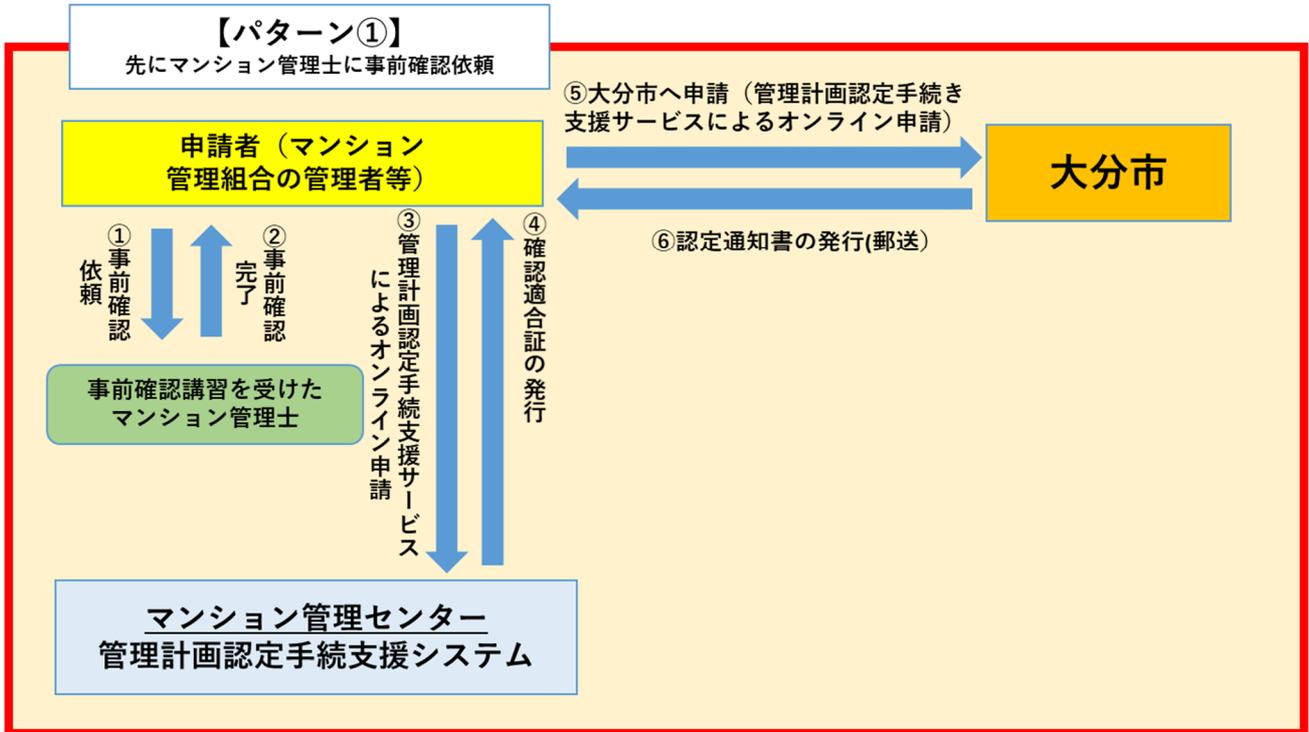
[https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/mpsupport.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html)

#### (3)新規(認定申請)および更新(更新申請)の方法

新規(認定申請)および更新(更新申請)の場合は、(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**」の取得が必要です。事前確認適合書を取得して申請する方法は2つあります。

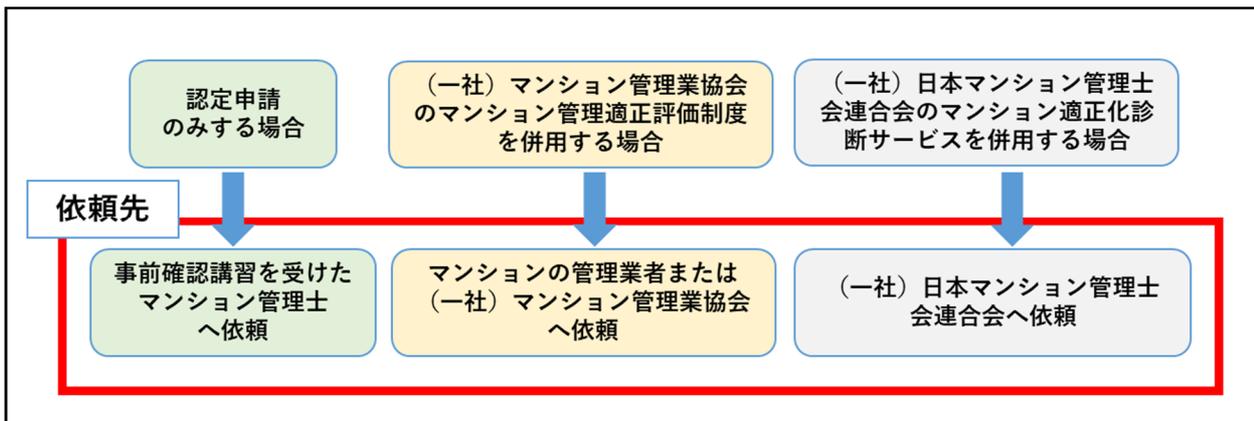
## 【パターン①】

マンション管理士による事前確認を行った後に、(公財)マンション管理センターの管理計画策定手続き支援システムによるオンライン申請を行う場合(下図を参照)。



①管理組合より事前確認講習を修了したマンション管理士に事前確認を依頼します。

なお、申請にあたっては、(一社)マンション管理業協会が実施している「マンション管理適正評価制度」や(一社)日本マンション管理士会連合会が実施している「マンション適正化診断サービス」を併せて申請いただくことも可能です。事前確認の依頼先は下記のとおりです。



申請パターン	依頼先	事前確認料
管理計画の認定申請のみを行う場合	事前確認講習を修了したマンション管理士	マンション管理士と管理組合の間で決定
マンション管理適正評価制度と併せて認定申請をする場合	マンションの管理会社もしくは(一社)マンション管理業協会	長期修繕計画1計画あたり10,000円
マンション管理適正化診断サービスと併せて認定申請をする場合	(一社)日本マンション管理士会連合会	長期修繕計画1計画あたり10,000円

※金額は令和5年4月時点のものです。別途管理計画認定システム利用料10,000円が必要です。

『マンション管理適正評価制度』および『マンション管理適正診断サービス』の詳細につきましては、それぞれの団体に直接お問合せください。

②マンション管理士による事前確認が終了。

③事前確認の完了後に管理計画認定手続支援サービスによる申請を行います。(システムのご利用方法については、(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利用案内をご覧ください。)

<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2022/07/e4cb73fbe605daf025114200e3aaa799.pdf>

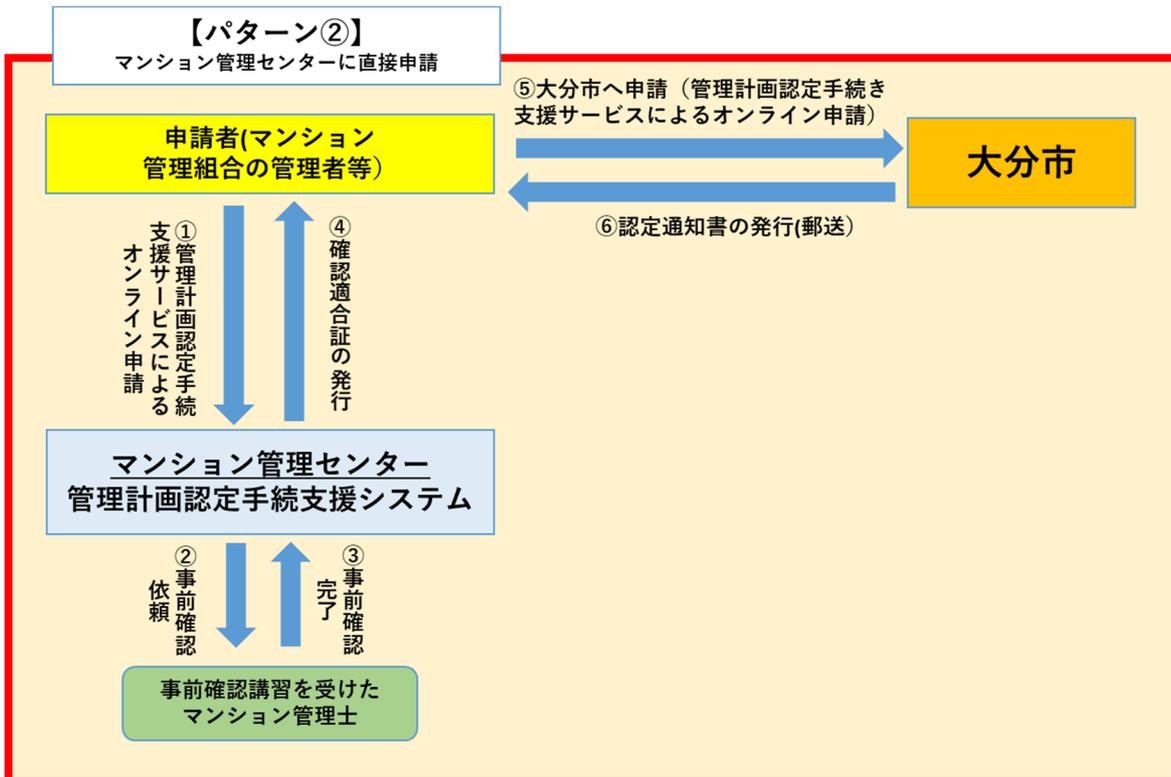
④認定基準に適合していることが確認された場合、申請者に適合通知メールが届きます。

⑤適合通知メールが届きましたら申請者は、管理計画認定手続支援システムにおいて、事前確認適合証及び認定申請書(システム上で自動作成されます)を添付して、システムより大分市に認定の申請を行ってください。

⑥大分市から認定通知書が郵送で届きます。併せて、承諾を得たマンションについては、(公財)マンション管理センターが運営するサイトにおいてマンション名等が一般公開されます。

## 【パターン②】

管理組合が直接(公財)マンション管理センターに管理計画認定手続支援サービスの利用申込を行い申請する場合(下図を参照)



①管理計画認定手続支援サービスによる申請を行います。(システムのご利用方法については、(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利用案内をご覧ください。)

②(公財)マンション管理センターよりマンション管理士に事前確認依頼を実施。

③マンション管理士による事前確認が終了。

④認定基準に適合していることが確認された場合、申請者に適合通知メールが届きます。

⑤適合通知メールが届きましたら申請者は、管理計画認定手続支援システムにおいて、事前確認適合証及び認定申請書(システム上で自動作成されます)を添付して、システムより大分市に認定の申請を行ってください。

⑥大分市から認定通知書が郵送で届きます。併せて、承諾を得たマンションについては、(公財)マンション管理センターが運営するサイトにおいてマンション名等が一般公開されます。

申請に必要な料金:長期修繕計画 1 計画あたり 10,000 円 + システム利用料 10,000 円

#### (4)変更の申請

認定を受けている管理計画を変更する場合は、管理計画の変更の申請が必要です。変更の申請を行う場合は、「変更認定申請書(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(以下「省令」という。)別記様式第1号の5)」に、変更がある書類を添付して申請して、直接大分市に申請してください(管理計画認定手続支援サービスは非対応です)。

ただし、以下の軽微な変更該当する場合は、手続きは必要ありません。

#### 変更の必要がないもの《省令第1条の9で定める軽微な変更》

##### ①長期修繕計画の変更のうち、次のもの

- ・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
- ・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管理者等が複数いる場合の、一部の交代（申請時の管理者等全員が変わる場合を除く。）

##### ③監事の交代

##### ④規約の変更で、次の変更を伴わないもの

- ・監事の職務
- ・専有部分及び規約等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管理者等の立入りに関する事項
- ・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
- ・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

#### 【変更申請の対象の典型例】

管理計画の変更のうち、省令第1条の9で定める軽微な変更を除くものが対象ですが、変更申請の対象として次のような例が考えられます。

#### (例)

- ・管理者(理事長)の変更
- ・長期修繕計画の変更(修繕資金計画の変更を伴うもの)
- ・管理会社の変更



## 問い合わせ先

〒870-8504

大分市荷揚町 2 番31号

大分市土木建築部住宅課 住宅活用担当班

TEL:097-585-6012 FAX:097-536-5896

E-mail:jyutaku@city.oita.oita.jp