

高砂市
マンション管理計画認定制度
認定申請の手引き

令和6年4月

高砂市都市創造部都市住宅室建築住宅課

目次

1. 管理計画認定制度の概要.....	2
(1)管理計画認定制度とは	2
(2)管理計画の認定により期待されるメリット	2
(3)制度の対象.....	2
(4)認定の有効期間	2
2. 申請について.....	3
(1)申請者	3
(2)申請方法	3
(3)認定基準と確認対象書類	5
(4)認定申請手数料	7
3. 認定後について	8
(1)公表	8
(2)管理計画の更新	8
(3)管理計画の変更	8
(4)その他の注意事項.....	9
4. 関連情報・問合せ先	11

この手引きは、国土交通省作成の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)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、高砂市における認定申請方法などをご案内するものです。

国土交通省のガイドラインは、以下のホームページで公開されています。

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

(国土交通省:マンション管理・再生ポータルサイト)



1. 管理計画認定制度の概要

(1) 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」が改正され、令和4年4月から、管理計画認定制度が創設されました。

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。

管理計画認定制度は「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において運用が可能となっており、高砂市では令和 6 年 3 月に「高砂市マンション管理適正化推進計画」を策定し、令和 6 年 4 月から制度の運用を開始しました。

(2) 管理計画の認定により期待されるメリット

管理計画の認定により、次のようなメリットが期待されます。

①管理の適正化

- ・区分所有者の管理への意識向上及び管理水準の維持向上
- ・マンションの市場価値の向上
- ・マンションが立地している地域価値の維持向上

②住宅金融支援機構による金利優遇等

- ・「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
- ・「マンションすまい・る債」の利率上乘せ

③固定資産税の減額措置

- ・マンション長寿命化促進税制(固定資産税の特例措置)の活用

(3) 制度の対象

高砂市内の分譲マンション

(4) 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。

また、5年ごとに認定の更新を受けることで、有効期間が更新されます。認定の更新については、p.8「(2)管理計画の更新」をご参照ください。

2. 申請について

(1) 申請者

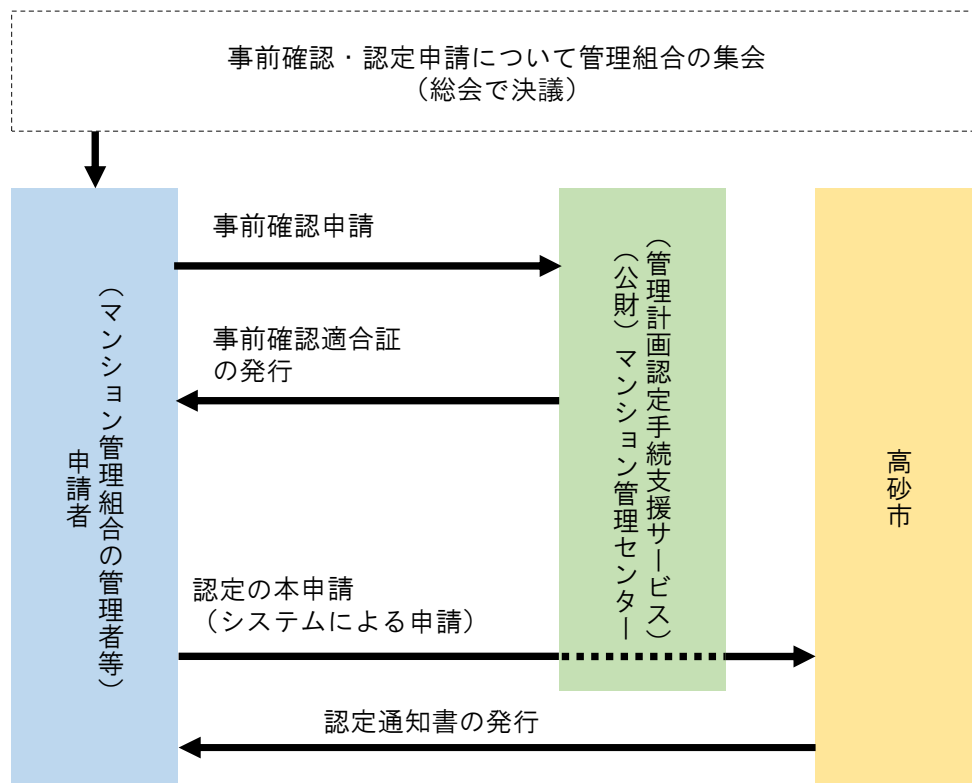
管理計画の認定を申請できるのは、マンションの管理組合の管理者等※です。

※管理者等:建物の区分所有等に関する法律第25条第1号の規定により選任された管理者
又は同法第49条第1項の規定により置かれた理事

(2) 申請方法

次の「申請の流れ(イメージ図)」と「各手続きについて」をご確認ください。高砂市では、事前確認申請から認定の本申請まで、オンライン(管理計画認定手続支援サービス)で行います。

【申請の流れ(イメージ図)】



「管理計画認定手続支援サービス」の利用方法については、(公財)マンション管理センターへお問い合わせください。

URL:

https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsuport.html

TEL:03-6261-1274

E-mail:shien-service@mankan.or.jp



【各手続きについて】

①認定申請決議

認定申請にあたっては、その旨を管理組合の集会(総会)で決議を得ます。

②事前確認申請

決議後、作成した管理計画が認定基準を満たしているかどうか、高砂市への申請の前に、マンション管理センターが提供する「管理計画認定手続支援サービス」を利用した事前確認が必要です。

③事前適合確認証の発行

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、管理計画認定手続支援サービスで(公財)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。

④認定の本申請

「事前確認適合証」の発行後、管理計画認定手続支援サービスを利用して高砂市へ認定申請を行います。

⑤認定通知書の発行

申請内容に問題がなければ、高砂市から認定通知書を発行します。

(3) 認定基準と確認対象書類

認定基準と確認対象書類は次の表のとおりです。なお、高砂市の独自基準はなく、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。

当初の認定申請及び更新申請は、マンション管理センターが提供する「管理計画認定手続支援サービス」を利用し、申請手続きをインターネット上の電子システム(オンライン上)で行ってください。

認定基準		確認対象書類	
		提出が必須である書類	必要に応じて提出が必要となる書類
(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(総会)が年1回以上開催されていること	・認定申請日の直近に開催された集会(総会)の議事録の写し	・年1回集会(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
(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	・管理規約の写し	
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	・管理規約の写し	

認定基準		確認対象書類	
		提出が必須である書類	必要に応じて提出が必要となる書類
(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(総会)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(総会)において決議された収支予算書	
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	・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会(総会)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(総会)において決議された収支予算書	
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ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること	・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(総会)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(総会)において決議された収支予算書	

認定基準		確認対象書類	
		提出が必須である書類	必要に応じて提出が必要となる書類
(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(総会)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	・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集会(総会)の議事録の写し等 ・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、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書
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集会(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	
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	
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となっていること	・長期修繕計画の写し	
(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、年一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、年一回以上更新していることに関する表明保証書等)	
②	高砂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		

(4)認定申請手数料

高砂市への認定申請手数料は無料です。ただし、認定申請に際しては、「管理計画認定手続支援サービス」のシステム利用料及び事前確認審査料が別途かかります。詳しくは、公益財団法人マンション管理センターへお問い合わせください。

3. 認定後について

(1)公表

認定申請時に、「認定を受けた際の公表の可否」の欄を「可」と選択した場合、(公財)マンション管理センターの閲覧サイトや高砂市の HP で、マンション名・所在地・認定コードについて公表されます。

管理計画認定マンション閲覧サイト((公財)マンション管理センター作成)

<https://publicview.mankannet.or.jp>



(2)管理計画の更新

認定を受けた場合、認定の有効期間は認定を受けた日から5年間であるため、継続して認定を受けるには、認定の有効期間内に認定の更新を行う必要があります。更新を行わなかった場合、計画の認定は有効期間の満了日をもって終了となるためご注意ください。

申請の時期

認定の有効期間内

申請の流れ・方法、添付書類、費用

当初の認定申請時と同様です(p.3～7 参照)

(3)管理計画の変更

認定後、提出した書類の内容に変更がある場合は、変更認定を受ける必要があります。ただし、軽微な変更 (p.9 参照)に該当する場合、変更認定を受ける必要はありません。

申請の時期

認定内容に変更があった時

必要書類(正本・副本各 1 部ずつご提出ください)

- ・変更認定申請書 (マンション管理適正化法施行規則別記様式第1号の5)
- ・当初の認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの p.5～7参照)

手数料

無料

提出先

高砂市 都市創造部 都市住宅室 建築住宅課

【軽微な変更】

変更が以下の軽微な変更に該当する場合は、変更認定の申請は不要です。

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

②2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

③監事の変更

④規約の変更であって、監事の職務及び規約に掲げる次の事項の変更を伴わないもの

- ・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部分への立入りに関する事項
- ・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)その他の注意事項

①申請の取下げ

認定申請または認定を受けた管理計画の変更認定申請をした方が、高砂市の認定または変更認定を受ける前にその申請を取り下げようとする場合は、届け出てください。

必要書類

- ・認定申請取下届(様式第1号)

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ようとする場合は、届け出てください。

必要書類

- ・認定管理計画に基づく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(様式第3号) 2部 ※正本及び副本

- ・認定通知書

- ・認定申請を行った際の申請書の副本及びその添付書類

※管理計画の変更認定を受けたマンションは以下の書類も併せてご提出ください。

- ・変更認定通知書

- ・変更認定申請を行った際の申請書の副本及びその添付書類

③報告の徴収

管理計画の認定を受けた管理者等は、高砂市から管理計画の認定を受けたマンションの管理状況について報告を求められ、その報告を行うときは、管理計画認定マンションの管理の状況に関する報告書により、報告を行ってください。

必要書類

- ・管理状況報告書(様式第5号)

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

下記の事項に該当する場合は、認定を取り消すことがあります。

- ・改善命令に違反したとき。
- ・認定管理者等から管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき
- ・認定管理者等が不正の手段により認定又は認定の更新を受けたとき。

4. 関連情報・問合せ先

関連情報

マンション管理計画認定制度について		マンション管理適正評価制度について	
一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 TEL :03-5801-0858 受付時間:10 時~17 時 (日・祝除く)		一般社団法人 マンション管理業協会 TEL :03-3500-2721 受付時間:9 時~17 時 (土・日・祝除く)	
			
認定申請の事前確認について		マンション管理適正化診断サービスについて	
公益財団法人 マンション管理センター TEL:03-6261-1274 受付時間:9時半~17 時 (土・日・祝除く)		一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 TEL :03-5801-0843 受付時間:10 時~17 時 (土・日・祝除く)	
			
住宅金融支援機構による金利優遇等について			
独立行政法人 住宅金融支援機構			
<u>フラット 35 について</u> TEL:0120-0860-35 受付時間:9時~17 時 (土・日・祝・年末年始除く)		<u>マンション共用部分 リフォーム融資について</u> TEL:06-6281-9266 受付時間:9時~17 時 (土・日・祝・年末年始除く)	
			
		<u>マンションすまい・る債について</u> TEL:0120-0860-23 受付時間:9時~17 時 (土・日・祝・年末年始除く)	
			

問い合わせ先

高砂市 都市創造部 都市住宅室 建築住宅課 〒676-8501 高砂市荒井町千鳥 1 丁目 1 番 1 号 TEL:079-443-9035 E-mail:tact3825@city.takasago.lg.jp
