

# 長浜市

## 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2月作成

長浜市都市建設部住宅課

# 目 次

1. 管理計画認定制度の概要	1
2. 認定基準について	2
3. 申請について	3
4. 認定後について	9
5. 相談窓口	11

この手引きは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づきマンションの管理組合が管理計画の認定を申請する際における基本的な手続きや長浜市における取り扱いに関する事項をまとめたものです。

この手引きに記載のない事項については、国が同認定に関する事務ガイドライン（マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン）を作成していますので、併せてご確認ください。

国土交通省のガイドラインは以下のHPで公表されています。

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



(国土交通省：マンション管理・再生ポータル)

## 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とは

「マンション管理計画認定制度」とは、マンションの管理組合が作成した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本市から認定を受けることが出来る制度です。(マンション管理適正化法第5条の3及び第5条の4)

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、長浜市は令和6年2月に「長浜市マンション管理適正化推進計画」を策定しています。

### (2) 認定を受けるメリット

認定を取得することで以下の効果が期待されます。

- ・区分所有者のマンション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る。
- ・適正に管理されたマンションとして市場で評価されることが期待される。
- ・住宅金融支援機構による以下の制度の対象となります。

「フラット35」「マンション共用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」の利率上乘せ

### (3) 認定の有効期間

- ・認定を受けた日から5年間
- ・認定の更新を受けることで、有効期間も更新されます。

○マンション管理適正化法（一部抜粋）

（管理計画の認定）

第5条の3 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した※都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。（各号の記載は略）

（認定基準）

第5条の4 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び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。

※都道府県等（市の区域内にあっては当該市、町村であって第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。

## 2. 認定基準について

本市の管理計画の認定の基準は次のとおりです。

なお、認定基準は、国土交通省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あり、本市独自の追加基準はありません。

(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総会が年1回以上開催されていること。
(2)管理規約	①管理規約が作成されていること。
	②管理規約において、災害時等の緊急時や管理上必要な時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。
	③管理規約において、管理状況の情報取得の円滑化のため、管理組合の財務・管理に関する情報の書面交付（または電子交付）について定められていること。
(3)管理組合の経理	①管理費およ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。
	②修繕積立金の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。
(4)長期修繕計画の作成および見直し等	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およびこれに基づき算定された修繕積立金額について総会にて決議されていること。
	②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。
	③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将来における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計画となっていること。
(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、かつ、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。
	②長浜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。

### 3. 申請について

#### (1) 申請者

本制度は分譲マンションが対象です。

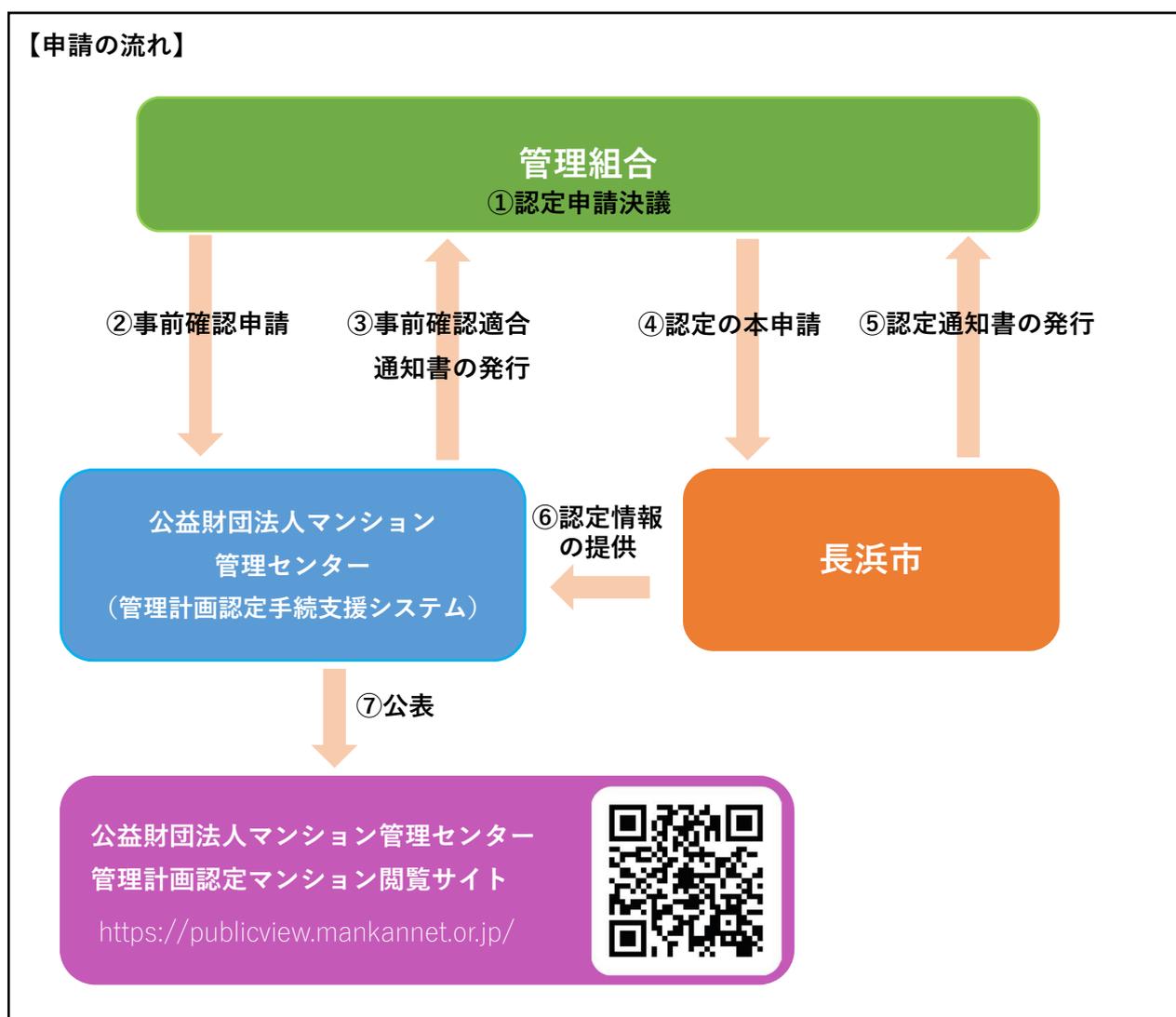
管理計画の認定を申請できるのは、原則としてマンション管理組合の※管理者等が行います。

※管理者等とは、管理組合の理事長、管理組合法人の理事をいいます。(区分所有法第25条1項の規定により選任された管理者又は区分所有法第49条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む。)の規定により置かれた理事。)

#### (2) 申請の流れ・方法

次の「申請の流れ」と「各手続きについて」をご確認ください。

長浜市では、②事前確認から④認定申請まで、オンライン(管理計画認定手続支援システム)で行います。



## 【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総会(臨時総会を含む)で決議しておく必要があります。

### ②事前確認申請

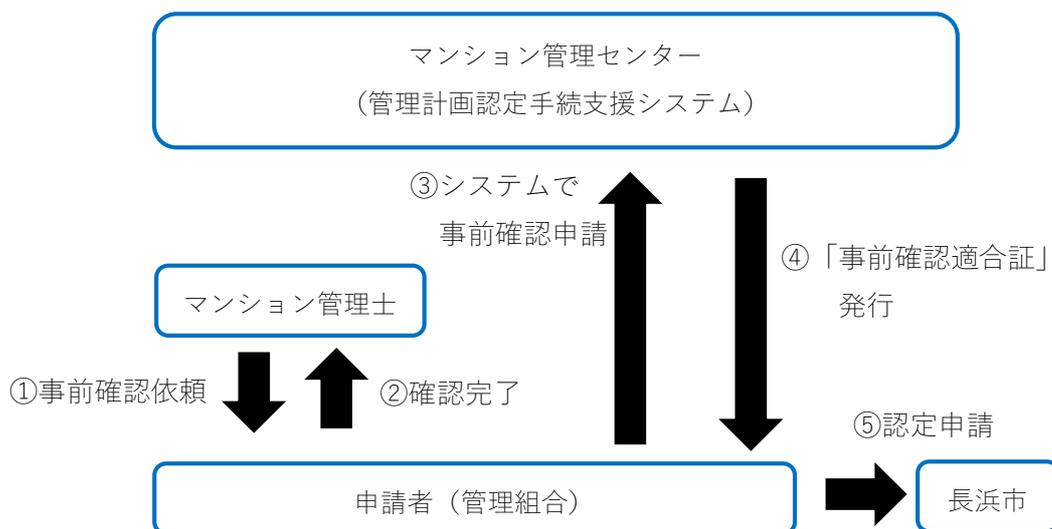
■申請決議後、作成した管理計画が認定基準を満たしているかどうか、長浜市への申請前にマンション管理センターの事前確認講習を受けたマンション管理士による事前確認が必要です。  
事前確認申請には4通りの方法があります。

#### ●事前確認のパターン

- i マンション管理センターが実施する事前確認講習を終了したマンション管理士(※)へ依頼
- ii 管理委託先に依頼  
(（一社）マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」と併せて申請)
- iii 日本マンション管理士連合会に依頼  
(（一社）日本マンション管理士連合会の「マンション管理適正化診断サービス」と併せて申請)
- iv マンション管理センターへ直接依頼

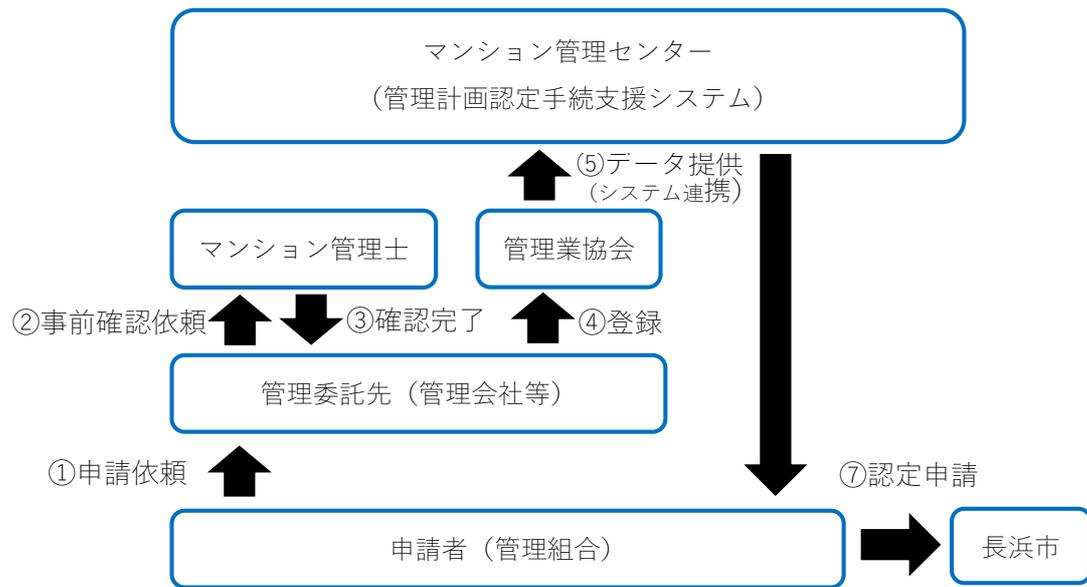
パターン i：マンション管理士(※)に依頼する

※申請マンションの区分所有者及び管理委託先の担当者であるマンション管理士を除く



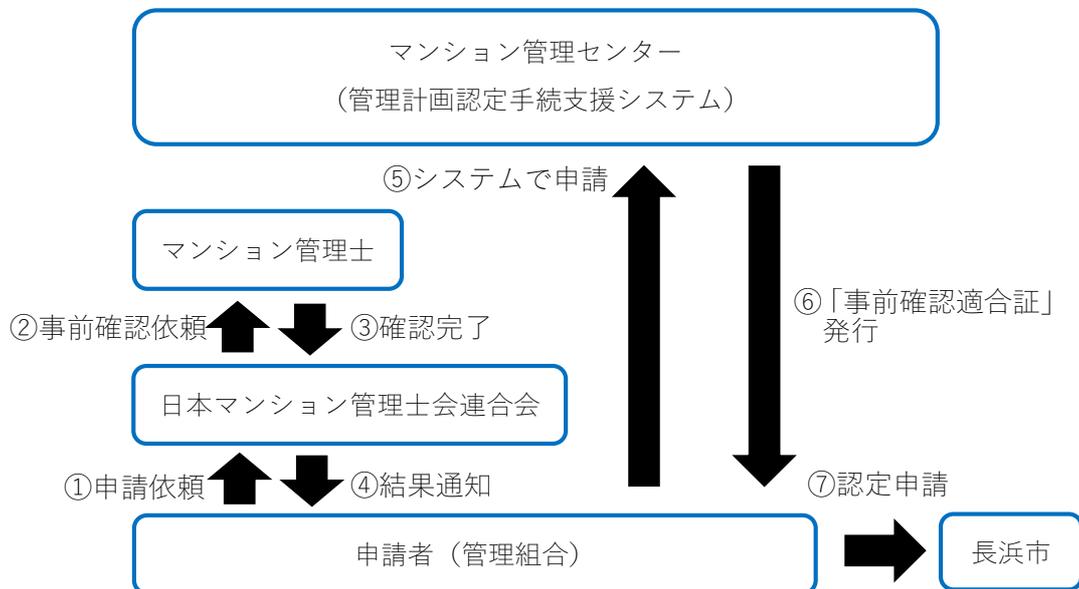
パターン ii：管理委託先に依頼する

((一社) マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」と併せて申請する場合)

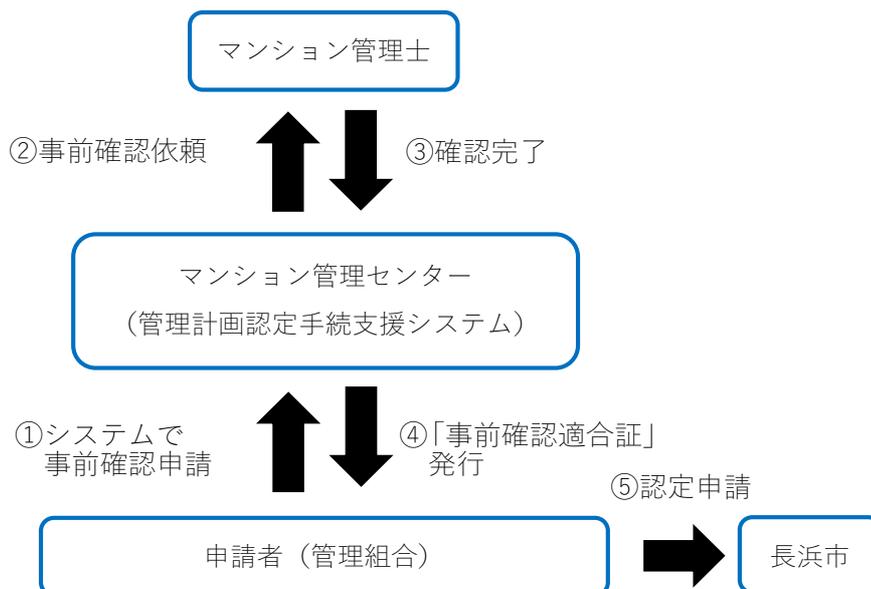


パターン iii：日本マンション管理士会連合会に依頼

((一社) 日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」と併せて申請する場合)



パターンⅣ：（公財）マンション管理センターに直接依頼する



■事前確認申請はマンション管理センターのホームページより、「管理計画認定手続支援システム」を通じて申請してください。

システムでアカウント作成・入金後に、必要情報の入力・添付資料をアップロードしていただきます。（認定基準・添付書類は P2、P7 参照）

### ③マンション管理センターから事前確認適合通知書の発行

■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、システム上で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、メールで案内が届きます。

### ④長浜市へ認定の本申請

■適合通知メールが届いたら、「管理計画認定手続支援システム」で「事前確認適合証」をダウンロードした上で、「認定申請」ボタンを押すことで、長浜市へ認定申請を行います。（※）

※ 認定申請書がシステム上で自動生成されます。

### ⑤認定通知書の発行

■認定申請書の内容に問題がなければ、長浜市から認定通知書（市長印入り）を郵送します。

※ 認定されると認定完了メールが届き、システム上でも認定通知書（見本）がダウンロードできるようになりますが、正式な認定通知書ではありませんのでご注意ください。

### ⑥管理計画認定マンションの公表

■長浜市から（公財）マンション管理センターに対して認定情報を提供します。認定を受けた旨を公表することについて同意したマンションは、（公財）マンション管理センターの管理計画認定マンション閲覧サイトで公表されます。

**(3) 必要書類（事前確認時に提出）**

必ず提出いただく書類	書類で確認する内容
①集会（総会）の議事録の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 認定申請を行うことの決議</li> <li>・ 管理者等の選任することの決議（※1）</li> <li>・ 監事を置くことの決議（※1）</li> <li>・ 長期修繕計画の作成又は変更の決議（※1）</li> <li>・ 認定申請日の直近に集会（総会）が開催されている（※2）</li> </ul>
②管理規約の写し	<p>管理規約が作成され、以下のついで定められている</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緊急時等における専有部分の立ち入り</li> <li>・ 修繕等の履歴情報の保管</li> <li>・ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li> </ul>
③貸借対照表 ④収支計算書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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ている（※3）</li> <li>・ 管理費会計及び修繕積立金等会計の区分されている</li> <li>・ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li> </ul>
⑤直前の事業年度の各月における組合員の修繕積立金滞納額が確認できる書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修繕積立金の3か月以上の滞納額が、修繕積立金の総額の1割以内である</li> </ul>
⑥長期修繕計画の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 作成又は見直しが7年以内に行われている</li> <li>・ 計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている（※4）</li> <li>・ 将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない</li> <li>・ 国土交通省の「長期修繕計画標準様式」（※5）に準拠して作成されている</li> <li>・ 修繕積立金の総額から算定された平均額が著しく低額でない（※6）</li> <li>・ 最終年度において借入金残高のない長期修繕計画となっている</li> </ul>
⑦組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿の表明保証書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 左記の名簿を備えており、年1回以上更新している</li> </ul>

- ※ 1 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の選任や監事の設置及び長期修繕計画の作成又は変更を行ったことを証する書類（理事会の議事録の写しなど）の提出も必須です。
- ※ 2 災害又は感染症の感染拡大等への対応として年 1 回集会を開催できなかった場合は、その状況が解消された後遅滞なく集会を招集していることが確認できる書類が必要となります。
- ※ 3 当該直前の事業年度がない場合は、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予算書が必要となります。
- ※ 4 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などが必要となります。
- ※ 5 国土交通省の「長期修繕計画標準様式」は、※ 6 の下に記載の国土交通省ホームページをご確認ください。
- ※ 6 国土交通省の「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が必要となります。

国土交通省の「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」及び「修繕積立金ガイドライン」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）

## 4. 認定後について

### (1) 管理計画の更新

管理計画の認定は、5年ごとにその更新を受けなければその効力を失います。

従前の認定の有効期間の満了日までに更新の認定申請を行ってください。

(認定の有効期間の満了日までに認定の更新申請があった場合、従前の認定は、当該認定の有効期間の満了後も更新申請に対する処分(認定又は不認定)がなされるまでの間はその効力を有します)

※ 更新の認定申請に係る手続きは、新規の認定申請と同じです。

### (2) 認定内容の変更

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)を提出し、変更認定を受ける必要があります。ただし、軽微な変更該当する場合、変更認定は不要です。

※以下の軽微な変更該当する場合は、変更認定の申請は不要です。

#### <軽微な変更>

##### ○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以上の管理者等を置く管理組合であって、その一部の管理者等の変更

##### ○監事の変更

##### ○規約の変更であって、漢字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

### (3) その他の注意事項

#### ①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、管理を取りやめる旨の申出書（事務取扱要領第6号様式）により届け出てください。

#### ②管理状況の報告

管理計画の認定を受けた管理者等は、長浜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（事務取扱要領第3号様式）により、報告を行ってください。

#### 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。

#### ④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。

- ・改善命令に従わないとき
- ・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
- ・虚偽その他不正の手段により認定を受けたとき
- ・変更認定又は更新認定の申請を審査により認定することが適当でないとしたとき
- ・その他市長が認定を取り消す必要があると認めるとき

※認定を取り消した場合は、「認定取消通知書」が送付されます。

## 5. 相談窓口

- ・マンション管理計画認定制度 相談ダイヤル  
一般社団法人 日本マンション管理士会連合会  
TEL：03-5801-0858  
HP：<https://www.nikkanren.org>
- ・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  
TEL：03-6261-1274  
HP：<https://www.mankan.or.jp>
- ・委託管理先（管理会社）を通じた管理計画の認定について  
一般社団法人 マンション管理業協会  
TEL：03-3500-2721  
HP：<https://www.kanrikyo.or.jp>

## お問い合わせ

長浜市都市建設部住宅課

〒526-0031 滋賀県長浜市八幡東町632番地

Tel：0749-65-6533

Fax：0749-65-6760

E-mail：[jutaku@city.nagahama.lg.jp](mailto:jutaku@city.nagahama.lg.jp)