

マンション管理計画認定制度

申請の手引き

はじめに

本手引きは、マンション管理計画認定制度について、川越市のマンション管理組合様向けに、認定の申請方法などの基本的な手続きの流れや取り扱いをまとめたものです。認定を申請する際の、ご参考としていただければ、幸いです。



川越市



目次

1. 制度の概要

管理計画認定制度とは	P 1
認定のメリット	P 1
認定の有効期間	P 1
川越市における管理計画の認定基準	P 2

2. 申請について

申請の流れ	P 3
事前確認、認定申請時に必要な書類	P 8
認定に要する費用	P 9

3. 認定取得後の各種手続き

認定の更新	P10
認定を受けた管理計画の変更	P10

1. 制度の概要

管理計画認定制度とは

「管理計画認定制度」は、マンション管理適正化法に基づく制度で、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、川越市から認定を受けることができる制度です。

認定を受けるメリット

この認定を受けることで、次のようなメリットが期待されます。

①

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

②

(独) 住宅金融支援機構の融資制度等の優遇措置を受けることができます



住宅金融支援機構における融資制度等の詳細は、住宅金融支援機構ホームページをご覧ください。

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。

認定の効力を継続させるには、認定の更新を行う必要があります。

(有効期間の満了日までに更新の申請が必要です。)

川越市における管理計画の認定基準

川越市における管理計画の認定基準は以下のとおりです。

管理計画の認定の基準	
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) 集会が年一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) 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（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	
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	
(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三ヶ月以上の滞納額が全体の割以内であること	
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	
(2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること	
(3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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) 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	
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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること	
(2) 川越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) 防災計画の作成や防災訓練を実施していること、これらの取組みに加え、その他の防災に向けた取組みに努めること（※）	

※ 下線部分は川越市の独自認定基準

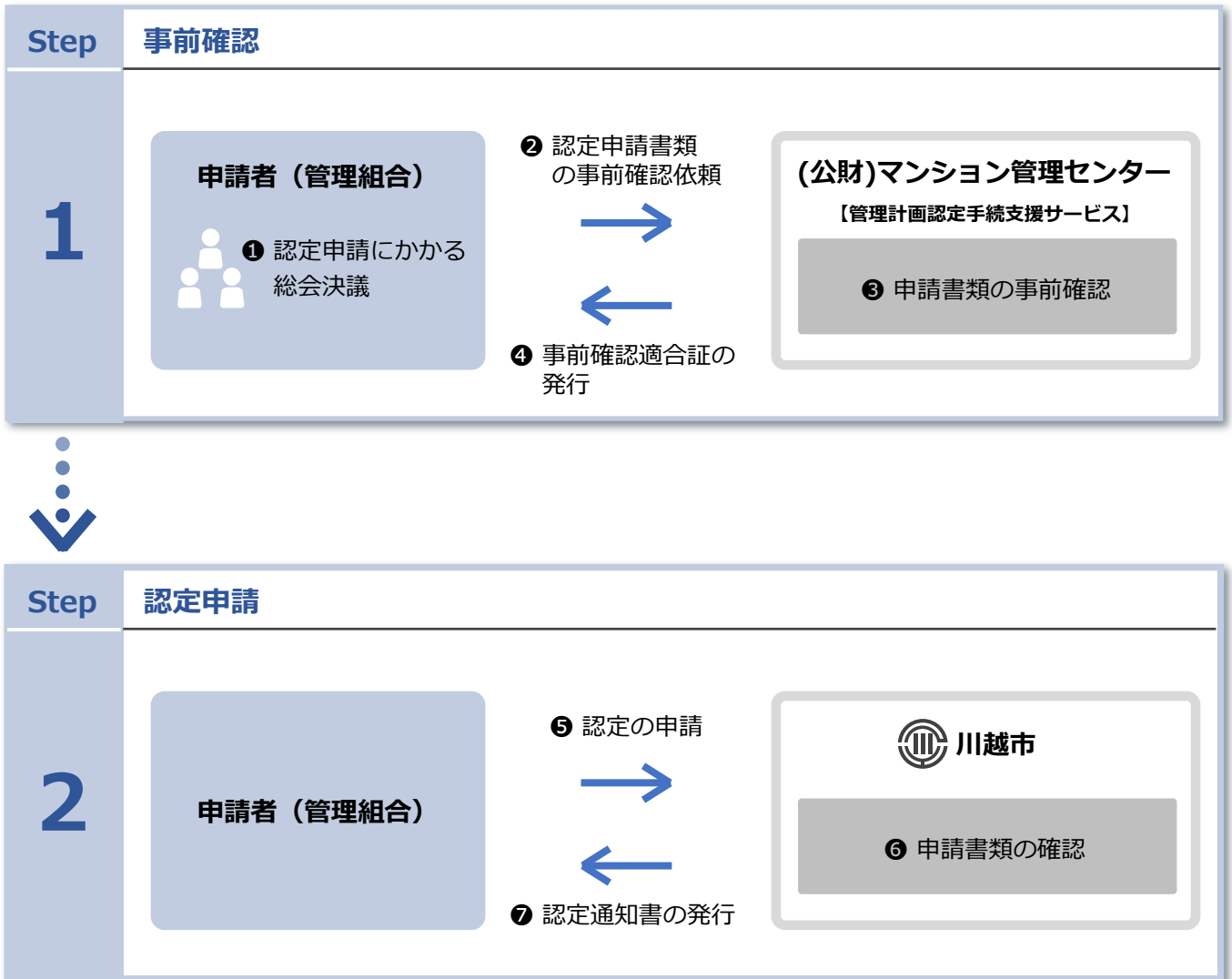
2. 申請について

申請の流れ

マンションの管理計画について、（公財）マンション管理センターによる事前確認を受けた後【Step1】、川越市に認定を申請し、認定を受けることができます。【Step2】



事前確認を依頼する前に、まずは、川越市役所建築指導課（049-224-5974）へ、お問合せください。



Step 1 事前確認

① 認定申請にかかる総会決議

認定を申請する前に、認定を申請することについて、管理組合の総会（臨時総会を含む）での決議を取ります。（普通決議）

② 認定申請書類の事前確認依頼

認定申請にかかる総会決議後、川越市へ認定を申請する前に、マンションの管理計画について、（公財）マンション管理センターによる事前確認を受けてください。

なお、（公財）マンション管理センターによる事前確認の方法は、以下の4パターンがありますので、いずれかの方法により、事前確認を依頼してください。



事前確認には、審査料等の費用が必要です。

詳細につきましては、各お問合せ先へご確認ください。

パターン (公財) マンション管理センターに直接依頼する。

1

マンション管理センターへ依頼します。

お問合せ先：（公財）マンション管理センター 03-6261-1274

パターン マンション管理士に依頼する。

2

マンション管理士※へ依頼します。

お問合せ先：（公財）マンション管理センター 03-6261-1274

※ 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は、当該マンションの事前確認はできません。

パターン **管理会社（マンション管理業協会）に依頼する。**

3

管理委託先の管理会社（マンション管理業協会）へ依頼します。

お問合せ先：管理委託先の管理会社

または、（一社）マンション管理業協会 03-3500-2721

パターン **（一社）日本マンション管理士会連合会に依頼する。**

4

（一社）日本マンション管理士会連合会へ依頼します。

お問合せ先：（一社）日本マンション管理士会連合会 03-5801-0843

③ 申請書類の事前確認

④ 事前確認適合証の発行

事前確認により、マンションの管理計画が認定の基準を満たしていると認められると、（公財）マンション管理センターより、管理組合に対し、事前確認適合証が発行されます。



事前確認から認定申請までの一連の手続きは、（公財）マンション管理センターのオンラインシステム【**管理計画認定手続支援サービス**】を利用して行います。

本システムの詳細につきましては、（公財）マンション管理センターにお問合せいただくか、ホームページにてご確認ください。

お問合せ先：（公財）マンション管理センター 03-6261-1274



管理計画認定手続支援サービスホームページ

Step 2 認定申請

⑤ 認定の申請（川越市への認定申請）

川越市への認定の申請は、（公財）マンション管理センターのオンラインシステム【管理計画認定手続支援サービス】から行うことができます。

【管理計画認定手続支援サービス】上の「認定申請」ボタンをクリックすると、川越市への認定申請を行うことができます。

川越市の独自認定基準については、別途、川越市への必要書類の提出が必要となります。



【管理計画認定手続支援サービス】では、マンションの管理計画が、国の定める認定基準に適合していることを確認します。

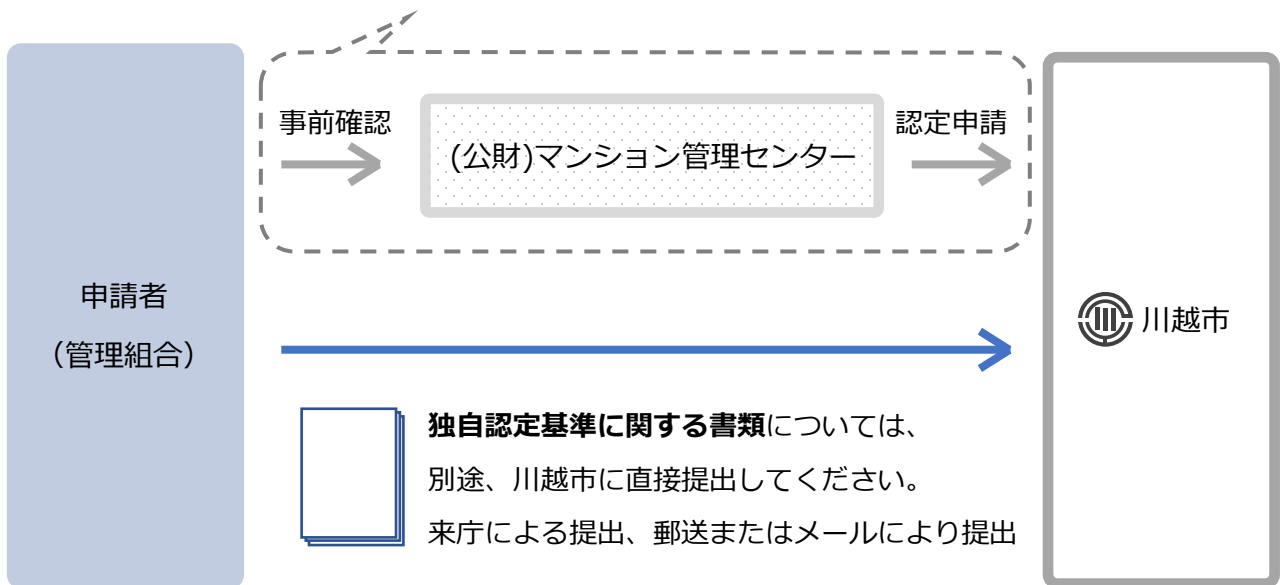
川越市の定める独自認定基準については、【管理計画認定手続支援サービス】において確認することはできません。

このため、マンションの管理計画が、川越市の定める独自認定基準に適合していることを確認するための資料を、川越市に提出する必要があります。

川越市の定める独自認定基準

防災計画の作成や防災訓練を実施していること、これらの取組みに加え、
その他の防災に向けた取組みこれらの取組みに加え、その他の防災に向けた取組みに努めること

国の定める認定基準に関する部分については、
管理計画認定手続支援サービス（オンライン）により事前確認から
川越市への認定申請までの一連の手続きを行うことができます。



独自認定基準に関する書類とは

- ・ 防災計画（消防法の規定に基づき作成する消防計画に定める事項が記載されたもの）
または
- ・ 防災訓練を実施していることが確認できる書類

⑥ 申請書類の確認

⑦ 認定通知書の発行

管理計画が認定基準に適合している旨を確認後、川越市より認定通知書を発行します。
なお、認定通知書の発行については、川越市都市計画部建築指導課窓口において発行し
ます。（郵送、メール等での発行はできません。）

認定申請時に必要な書類

提出書類	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"> ・ 認定申請を行うことの決議 ・ 管理者等を選任することの決議（※1） ・ 監事を置くことの決議（※1） ・ 長期修繕計画の作成又は変更の決議（※1） ・ 認定申請日の直前に集会（総会）が開催されている（※2）
2. 管理規約の写し	<p>管理規約が作成され、以下について定められている</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急時等における専有部分の立ち入り ・ 修繕等の履歴情報の保管 ・ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
3. 貸借対照表及び収支計算書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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） ・ 管理費会計及び修繕積立金等会計の区分されている ・ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
4. 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"> ・ 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
5. 長期修繕計画の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 作成又は見直しが7年以内に行われている ・ 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） ・ 将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない ・ 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 ・ 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） ・ 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。
6. 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"> ・ 左記の名簿を備えており、年1回以上更新している
7. 防災計画または防災訓練を実施していることが確認できる書類（※7）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災計画（消防法の規定に基づき作成する消防計画に定める事項が記載されたもの）を作成している ・ 防災訓練を実施している
8. 事前確認適合証	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申請された管理計画が国の定める認定基準に適合している

- ※ 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、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。
- ※ 7 川越市の独自認定基準の確認のための必要書類です、本書類は川越市に直接提出して下さい。

■ 認定に要する費用


（公財）マンション管理センターによる事前確認（Step 1）には、認定手続支援サービス利用料や審査料等の費用が必要となります。

事前確認後、川越市への認定申請（Step 2）にかかる申請手数料は、無料です。

【参考】

マンション管理センターの認定手続支援サービス利用料 10,000円（令和 5 年 3 月現在）

なお、事前確認審査料については、事前確認依頼先（P4）へご確認ください



3. 認定取得後の各種手続き

認定の更新

認定の有効期間は、認定を受けた日から5年間のため、5年毎に更新の手続きが必要となります。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。

なお、認定の更新を行わない場合、認定の効力を失います。

【更新の申請時期】

認定の有効期間満了日の前日から起算して1か月 ～ 認定の有効期間内

【申請方法、添付書類等】

新規の認定申請と同様です。

認定を受けた管理計画の変更

認定後、提出した書類の内容に変更がある場合は、軽微な変更該当する場合を除き、川越市に計画の変更に係る認定を申請し、認定を受ける必要があります。

【変更認定の申請時期】

認定を受けた管理計画に変更があったとき

【必要書類】

- ① 変更認定申請書（省令別記様式第一号の五）
- ② 添付書類のうち変更に係るもの

【申請の費用】

無料

マンション管理計画認定制度
申請の手引き

令和5（2023）年4月

発行：川越市 都市計画部 建築指導課

〒350-8601 川越市元町1丁目3番地1

電話：049-224-8811（代表）

049-224-5974（直通）

