

マンション管理計画認定制度の手引き

I 管理計画認定制度の概要

1. 管理計画認定制度とは

マンションの管理組合が作成した管理計画を地方公共団体に申請し、一定の基準を満たしていれば認定を受けられる制度です。

※ 令和4年4月に改正法が施行された「マンション管理適正化法」により新たに創設された制度です。

II 認定申請について

1. 申請を行うために

管理計画の認定を受けるためには、三木市が定める認定基準である「管理組合の運営」、「管理規約」、「管理組合の経理」、「長期修繕計画の作成及び見直し」、「その他」について見直しを行う必要があります。

三木市については独自基準を設けず、国と同様としています。基準の見直しについては「**マンションの管理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**」により見直しを行い提出に必要な書類の準備を行う必要があります。

(1) 管理組合の運営

認定基準	提出に必要な書類	必要に応じて提出が必要な書類
管理者等が定められていること	<ul style="list-style-type: none">・ 管理者等の選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し <p>※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）</p>	
	<ul style="list-style-type: none">・ 監事を置くことを決議した集	

監事が選任されていること	<p>会（総会）の議事録の写し</p> <p>※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選任されたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）</p>	
集会在年1回以上開催されていること	<p>・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</p>	<p>・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</p>

(2)管理規約

認定基準	提出に必要な書類	必要に応じて提出が必要な書類
管理規約が作成されていること	<p>・管理規約の写し</p>	
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	<p>・管理規約の写し</p>	
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	<p>・管理規約の写し</p>	

(3)管理組合の経理

認定基準	提出に必要な書類	必要に応じて提出が必要な書類
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	<p>・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</p> <p>※当該直前の事業年度がない場</p>	

	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	
修繕積立金会計から他の会計へ充当がされていないこと	<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(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 <p>※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</p>	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>※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</p>	

(4)長期修繕計画の作成及び見直し等

認定基準	提出に必要な書類	必要に応じて提出が必要な書類
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>※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</p>	

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総会の議事録の写し	
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	・長期修繕計画の写し	・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
長期修繕計画において将来の一次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	
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	修繕積立金の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
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

認定基準	提出に必要な書類	必要に応じて提出が必要な書類
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1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1回以上更新していることに関する表明保証書等）	

※国が定める認定基準に関するお問い合わせ先

(一社)マンション管理士会連合会 マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

TEL : 03-5801-0858

受付時間 : 10時～17時（土、日、祝日、年末年始を除く）

2. 認定申請を行うに当たっての総会での決議

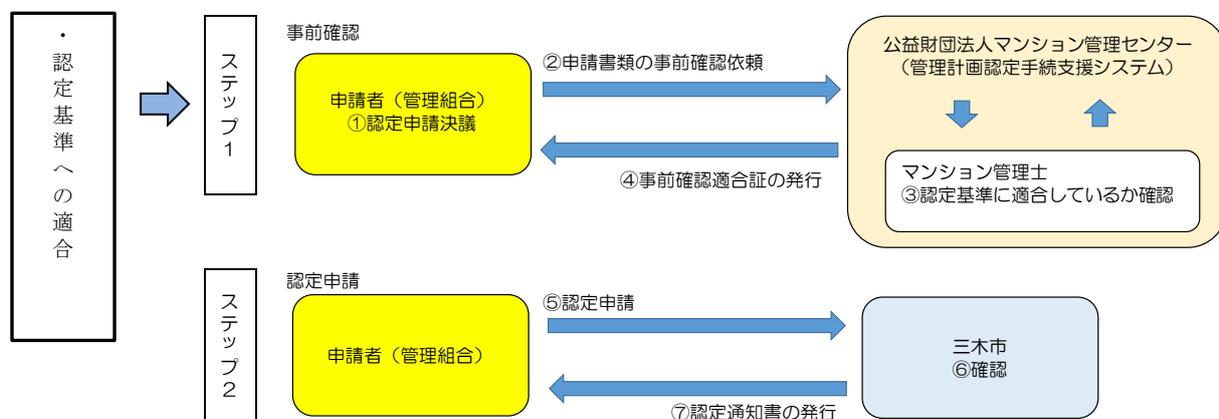
認定申請にあたっては、その旨を総会（臨時総会を含む）で決議しておく必要があります。

3. 申請者について

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の管理組合の管理者等（管理組合理事長等）です。

※ 管理者等とは「総会等で選任された管理者」、「管理組合法人の理事」を指します。

4. 申請の流れ（イメージ図）



5. 申請の流れの解説

イメージ図に従って申請の流れを説明します。

- (1) 認定基準を満たすように管理規約、長期修繕計画、修繕積立金等を見直す必要があります。また、管理計画の認定や管理規約の見直し等を総会で決議する必要があります。
- (2) ステップ1 (①～④) については、総会での決議後、マンションの管理組合の管理者等から公益財団法人マンション管理センターへの事前確認申請をし、事前確認適合証の発行を受ける必要があります。
- (3) ステップ2 (⑤) マンションの管理組合の管理者等が事前確認適合証を添えて三木市に申請を行います。
- (4) ステップ2 (⑥～⑦) 三木市が管理計画を認定した場合、認定通知書で通知します。
- (5) 管理計画認定制度については紙での申請又は管理計画認定支援システムによるオンライン申請も可能です。

※ 三木市マンション管理適正化推進計画ではマンション管理センターの事前確認を必須としています。

6.事前確認の方法について

事前確認については三木市への認定申請の前に、(公財) 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が、認定基準を満たしているか事前確認を行います。

事前確認には、次の4つのパターンがあります。

パターン①	管理組合が直接、マンション管理センターに依頼する場合 問合せ先: (公財) マンション管理センター 03-6261-1274
パターン②	事前確認講習を修了したマンション管理士に依頼する場合 (注)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のでご注意ください。 問合せ先: (公財) マンション管理センター 03-6261-1274
パターン③	管理会社等を経由して(一社)マンション管理業協会が提供する「マンション管理適正評価制度」と併せて依頼する場合 問合せ先: (一社) マンション管理業協会 03-3500-2721 ※(一社)マンション管理業協会については管理計画認定支援システムから三木市へ添付書類が提供されないため、メール等で必要な添付書類のデータが得られない場合は、紙での申請となります。
パターン④	(一社)日本マンション管理士会連合会を経由して、(一社)日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション管理適正化診断サービス」と併せて依頼する場合 問合せ先:(一社)日本マンション管理士会連合会 03-5801-0843

※ 事前確認審査料及び支払の方法などは、各問合せ先へご確認ください。

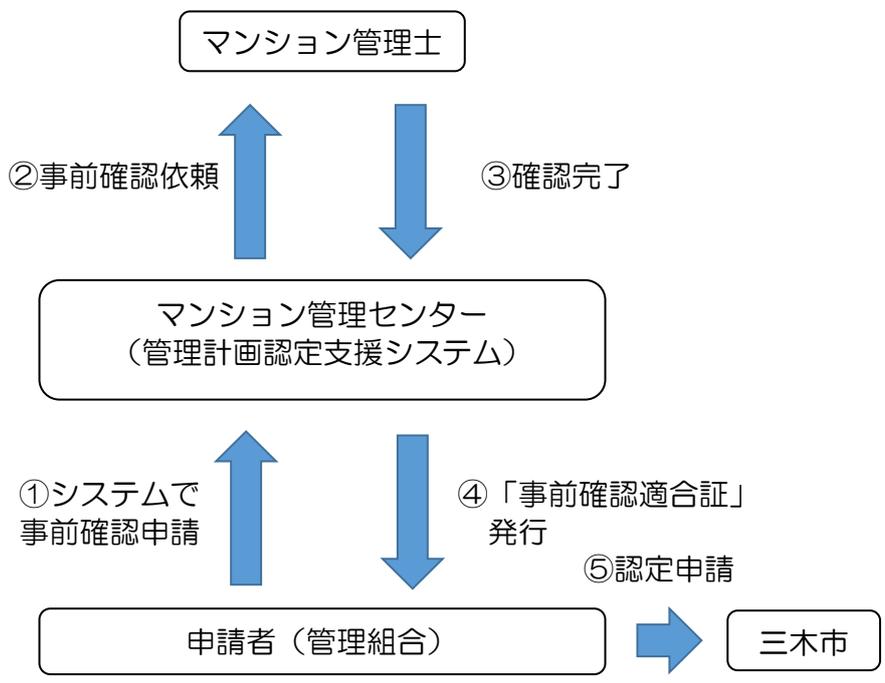
※事前確認については、以下にお問い合わせください。

(公財) マンション管理センター 企画部・管理計画認定手続支援サービス係

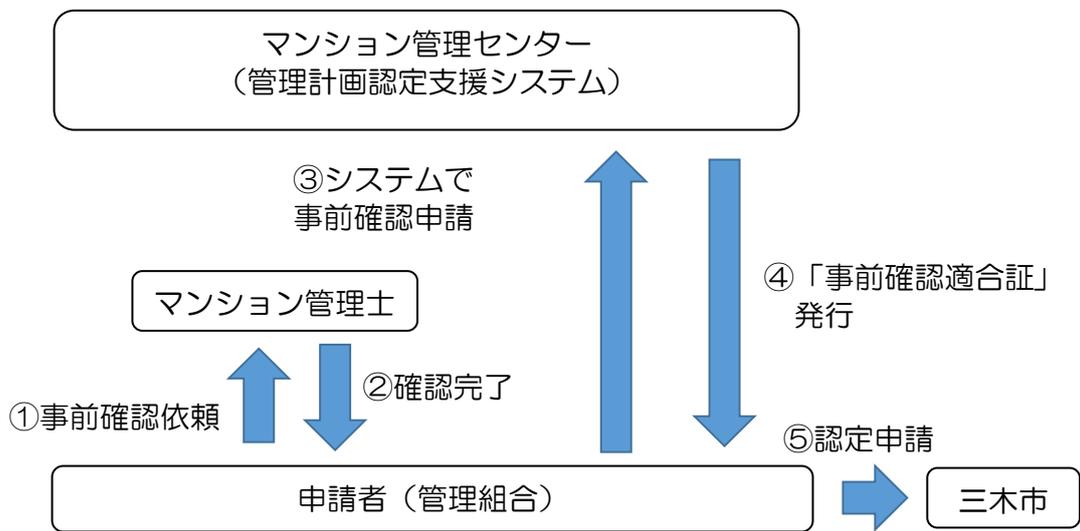
TEL: 03-6261-1274

受付時間: 9時30分~17時(土、日、祝日、年末年始を除く)

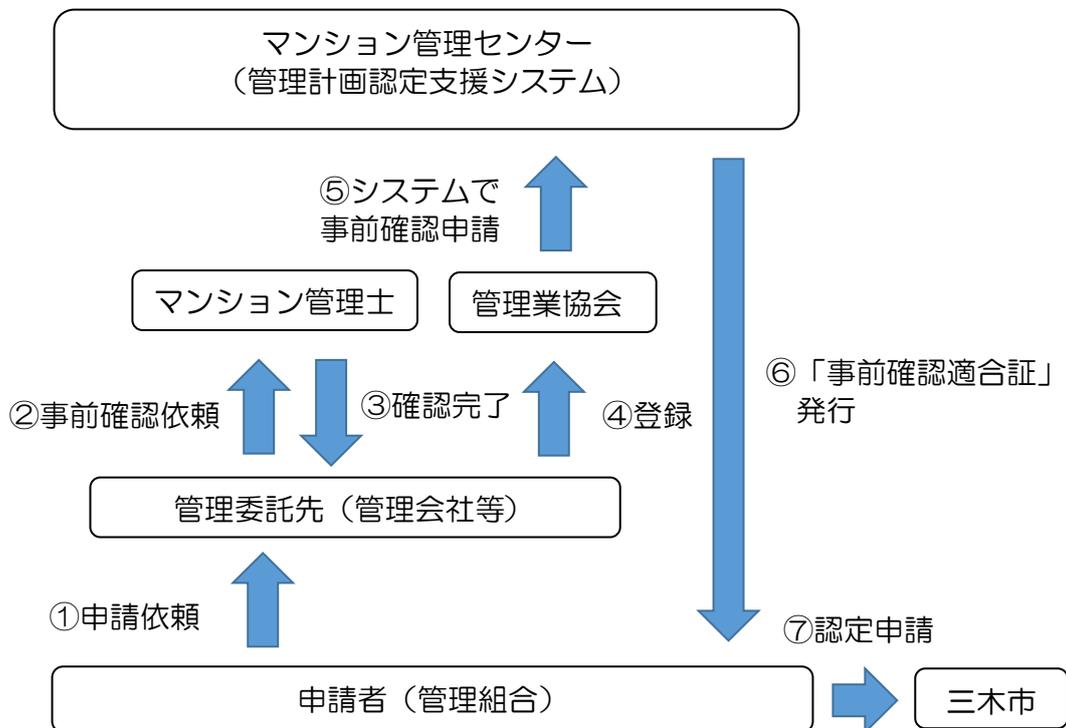
パターン①：管理組合が直接、マンション管理センターに依頼する場合



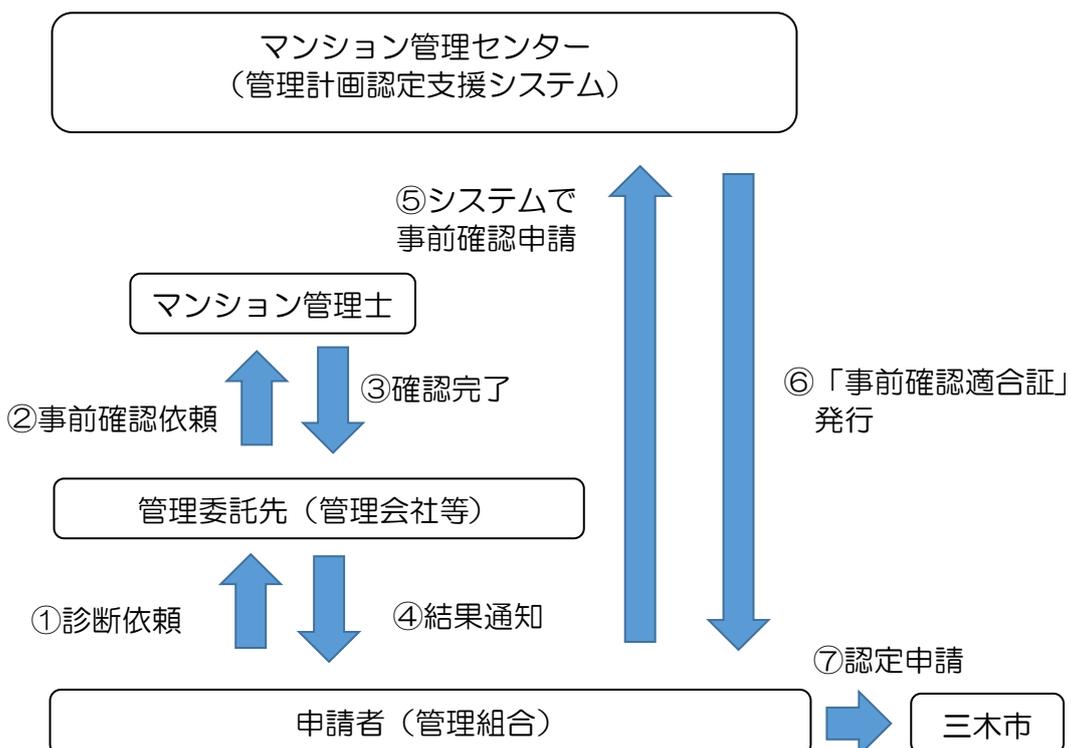
パターン②：事前確認講習を修了したマンション管理士に依頼する場合



パターン③：管理会社等を経由して（一社）マンション管理業協会が提供する「マンション管理適正評価制度」と併せて依頼する場合



パターン④：（一社）日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション管理適正化診断サービス」と併せて依頼する場合



7.三木市への認定申請について

認定申請は紙による申請又は公益財団法人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からのオンライン申請も可能です。

(1)認定申請には以下の書類が必要となります。

- ・認定申請書（別記様式1号）
- ・事前確認適合証の申請の際に提出した書類一式
- ・事前確認適合証

※ 認定申請書については、公益財団法人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で作成された申請書を印刷した認定申請書でも申請可能です。

(2)提出部数

提出書類は2部（正本1部・副本1部）

※ 管理計画認定手続支援サービスからのオンライン申請の場合は正本、副本に分ける必要はありません。

8.認定通知書の交付

認定通知書については窓口での交付となるため、認定後、三木市からマンションの管理者等に連絡があります。

交付書類については、認定通知書及び認定申請時に提出された副本一式になります。

- ※1 管理計画認定手続支援サービスからのオンライン申請の場合はシステムから印刷した申請書類が副本として交付されます。
- ※2 郵送で交付を希望される場合はレターパックを三木市へ提出してください。認定後、提出されたレターパックで認定通知書を送付します。
- ※3 管理計画認定手続支援サービスにより三木市が認定を行うと、申請者にメールで認定完了メールが届きます。これによりシステムから認定通知書（見本）がダウンロードできるようになりますが、正式な通認定知書ではありませんのでご注意ください。

9.有効期間

5年間有効です。

※ 有効期間の満了日までに認定更新の申請が必要です。

10.手数料

三木市への認定申請に係る手数料は無料です。

ただし、公益財団法人マンション管理センターが行う事前確認については

手数料が必要です。詳しくは管理者等から公益財団法人マンション管理センターにお問い合わせもらるか、ホームページで確認をしてください。

11. 認定マンションの公表

管理計画の認定基準に適合しているとされたマンションのうち、認定を受けた旨を公表することに同意しているマンションは公益財団法人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。

Ⅲ 認定後の更新・変更の手続きについて

1. 認定の更新

認定の有効期間は認定を受けた日から5年間となるため、有効期間内に更新の認定申請を行う必要があります。

三木市での更新の認定及び認定更新通知発行の事務時間を考慮して、1ヶ月前には更新の認定申請を行う必要があります。

- ※1 有効期限の満了日までに更新の認定申請があった場合は、有効期限満了日後、認定更新通知が届くまでの間は当初申請の効力が有効となります。
- ※2 更新を行わなかった場合は効力を失い、認定が取り消されますのでご注意ください。

(1) 認定の更新手続きについて

「Ⅱ 認定申請について」の手順で認定の申請を行います。

(2) 認定更新申請の様式について

当初申請とは様式が異なりますのでご注意ください。「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」にある「認定更新申請書（別記様式第1号の3）」により申請をしてください。

(3) 窓口交付の場合

更新の認定通知書類についても窓口での交付となるため、認定後、三木市からマンションの管理者等に連絡があります。

(4) 郵送での交付

郵送で交付を希望される場合はレターパックを三木市へ提出してください。認定後、提出されたレターパックで認定通知書を送付します。

2. 認定の内容変更について（軽微な変更を除く）

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。

(1) 変更認定申請の時期
認定の有効期間内

(2) 必要書類

- ・ 変更認定申請書（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がが必要です。

(3) 提出部数

提出書類は2部（正本1部・副本1部）

(4) 変更認定の審査

変更認定については公益財団法人マンション管理センターによる事前確認が利用できないため、職員が国のガイドラインにより認定基準に適合しているか確認を行います。

(5) 変更認定通知の交付

認定審査により変更申請の内容が認定基準に適合している場合は、「変更認定通知書」に変更申請時に提出された副本一式が添付され、窓口または郵送で交付されます。

(6) マンション管理計画を認定しない旨の通知の交付

変更認定申請の内容が管理計画に適合しない場合は三木市要綱の「マンション管理計画を認定しない旨の通知書」が窓口または郵送で交付されます。

マンション管理計画を認定しない旨の通知書については通知書のみ通知となり副本の返却はありません。

(7) 郵送での交付

郵送で交付を希望される場合はレターパックを三木市へ提出してください。

3.軽微な変更について

軽微な変更に該当する場合は変更認定申請については不要です。

【軽微な変更該当するもの】

- ・長期修繕計画の変更のうち、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（長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画をいう。）の変更を伴わないもの。
 - ・長期修繕計画の変更のうち、修繕資金計画（長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画をいう。）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は、その一部の管理者等の変更（認定、変更の認定、認定の更新があつた際に管理者等であつた者の全てが管理者等でなくなる場合を除く。）
 - 3 監事の変更
 - 4 規約の変更であつて、監事の職務及び第1条の5第4号に掲げる事項の変更を伴わないもの

IV 認定申請、認定の更新申請、変更認定申請の取り下げについて

1.申請の取り下げ

認定申請、認定の更新申請、変更認定申請した管理者等は、三木市から認定を受ける前に申請を取り下げの場合は、「マンション管理計画の認定申請取り下げ書（三木市要綱様式第2号）」により届け出を行います。

(1)取り下げの時期

三木市が認定通知等を発送するまでに届け出てください。

(2)取り下げ手続きの様式について

マンション管理計画の認定申請取り下げ書（三木市要綱様式第2号）により取り下げを行います。

(3)提出部数

提出書類は2部（正本1部・副本1部）

(4)取り下げの書類について

- ・マンション管理計画の認定申請取り下げ書（副本）
- ・取り下げの申請書類等（正本、副本）

- ・ 正本、副本の添付書類一式

(5) 郵送での交付

郵送で交付を希望される場合はレターパックを三木市へ提出してください。

V マンション管理計画認定の取りやめについて

1. 認定管理者等からの認定の取りやめの申出

管理計画の認定を受けた認定管理者等は、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る場合は届出が必要です。

(1) 申請の時期

認定の有効期限内

(2) 必要書類

- ・ マンションの管理を取りやめる旨の申出書（三木市要綱様式第6号）
- ・ 認定通知書及び変更認定通知書（変更認定を行っている場合）
- ・ 認定申請書及び変更認定申請書（変更認定を行っている場合）
- ・ 認定申請の添付書類一式及び変更認定申請を行っている場合はその添付書類一式

(3) 提出部数

提出書類は2部（正本1部・副本1部）

(4) 認定取消通知書の送付

管理計画の認定取消については窓口または郵送で「認定管理計画の認定取消通知書」に「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の副本」を添えて通知を行います。

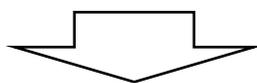
(5) 郵送での交付

郵送で交付を希望される場合はレターパックを三木市へ提出してください。

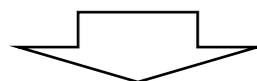
【参考】管理計画認定制度の流れ

- 認定基準の遵守（手引き P1~P4）
 - ・管理組合の運営
 - ・管理規約
 - ・管理組合の経理
 - ・長期修繕計画の作成及び見直し等
 - ・その他

管理計画の認定を受けるために管理規約や長期修繕計画の見直しを行う場合は、総会までにマンションの住民に対して事前の説明を行い理解を得る必要がある。



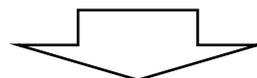
- 総会での決議（手引き P5）
認定申請にあたっては、その旨を総会で決議する必要がある。



- マンション管理センターによる管理計画の事前確認（手引き P5~P8）
管理者等が作成したマンション管理計画が市の基準に適合しているのか確認を受け、（公財）マンション管理センターより事前確認適合証の発行を受ける。



- マンション管理計画の認定申請（手引き P9）
三木市へ認定申請に必要な書類を添えて申請を行う。



- 認定通知書の交付（手引き P9）
三木市より窓口又は郵送で認定通知書の交付を受けます。