

マンション管理計画認定制度

申請の手引き

令和5年4月

国立市 都市整備部 都市計画課

目次

I. 制度の概要等	2
1. マンションの管理計画認定制度とは	
2. 申請マンション	
3. 認定のメリット	
II. 新規認定申請について	2
1. 申請者等	
2. 申請方法	6
3. 管理計画の認定基準	7
4. 申請時の提出書類	8
5. 認定の有効期間	9
6. 申請手数料	
III. 更新認定申請について	9
IV. 変更認定申請について	9
1. 軽微な変更	
2. 申請方法	10
3. 申請手数料	
V. その他の注意事項について	11
1. 申請の取下げ	
2. 管理の取りやめ	
3. 管理状況の報告	
4. 改善命令	
5. 認定の取消し	12
VI. 担当窓口（問合せ先）	

I. 制度の概要等

1. マンションの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の改正により、マンションの管理計画認定制度が令和4年4月1日から開始されました。

マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、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る制度です。

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区域内のマンションに限り、本制度の認定を受けることができます。

国立市では、令和5年4月1日から「国立市マンション管理適正化推進計画」を施行し、同日付けでマンション管理計画の認定制度を開始しました。

なお、マンション管理計画認定制度は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく制度です。一般社団法人マンション管理業協会のマンション管理適正化評価制度及び一般社団法人日本マンション管理士会連合会のマンション適正化診断サービスとは異なります。

2. 申請マンション

国立市内にある分譲マンションが対象です。

3. 認定のメリット

認定を受けることで以下のメリットが期待できます。

- ①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る。
- ②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る。
- ③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つながる。
- ④独立行政法人住宅金融支援機構の「フラット35」や「マンション共有部分リフォーム融資」の金利の引き下げ対象となる。(詳細は、住宅金融支援機構のホームページ等でご確認ください。)
- ⑤長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置（マンション長寿命化促進税制）の対象となる場合があります。

II. 新規認定申請について

1. 申請者等

申請できるのは、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。)

認定申請や更新申請にあたっては、その旨を集会（総会）で決議を得ておく必要があります。

【管理者等とは】

- ①総会等で選任された管理者（建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第25条（第66条の準用を含む））
- ②管理組合法人の理事（区分所有法第49条（第66条の準用を含む））

【集会とは】

区分所有法第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。

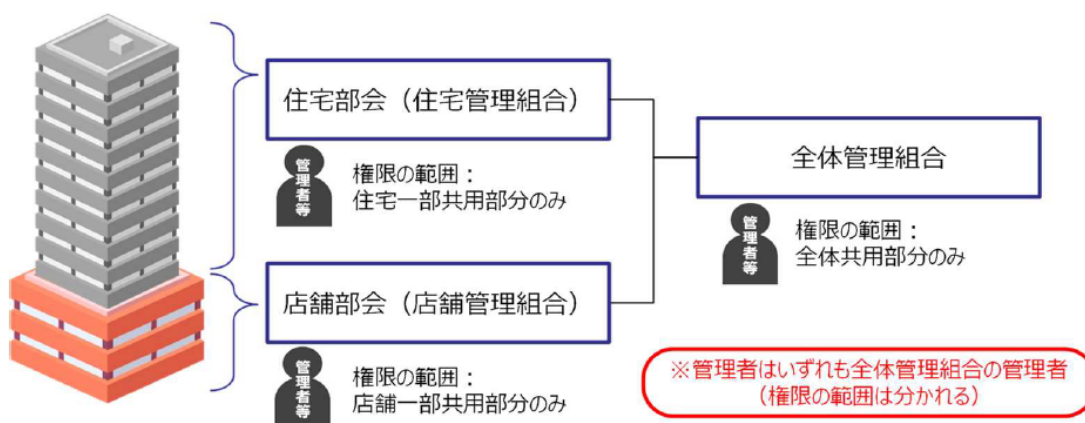
住宅の用途以外の用途（商業等）を含む複合用途型のマンション（以下「複合用途型マンション」という）及び一団地内に複数の建物が存在するマンション（以下「団地型マンション」）の場合の申請者は、下記ア及びイのとおりです。

ア. 複合用途型マンションの場合

- ①申請者は、全体管理組合（マンションの区分所有者全員によって構成される管理組合をいう。）の管理者等のみです。
- ②建物に複数の管理者等が存在する場合、店舗部会（※）の管理者等を除く管理者等の連名により申請します。
- ③全体共用部分並びに住宅及び店舗の一部共用部分のそれぞれに管理者等が存在する場合、申請は、全体管理組合及び住宅部会（※）の合意のもとで行います。なお、認定対象となる管理計画の範囲は、全体共用部及び住宅一部共用部に関する部分です。

※一般的に、それぞれの用途に応じた管理組合を各部会と呼称することがあり、この手引きにおいても便宜上、各部会の名称を各用途に合わせて、住宅部会、店舗部会と呼ぶこととします。

図表：複合用途型マンションにおける管理組合の形態イメージ



管理組合	管理対象	管理者等	管理者等の権限の範囲	申請権限
全体管理組合	全体共用部分のみ	有 全体管理組合の管理者等 (区分所有法上の管理者等)	全体共用部分のみ	○
住宅部会 (住宅管理組合)	住宅一部共用部分のみ	有 全体管理組合の管理者等 ※ (区分所有法上の管理者等)	住宅一部共用部分のみ	○
店舗部会 (店舗管理組合)	店舗一部共用部分のみ	有 全体管理組合の管理者等 ※ (区分所有法上の管理者等)	店舗一部共用部分のみ	×

図表：複合用途型マンションの管理対象と認定及び審査対象との関係

管理対象の共用部分	区分所有者	認定及び審査対象
全体共用部分	全区分所有者	○
住宅一部共用部分	住宅部分の区分所有者	○
店舗一部共用部分	店舗部分の区分所有者	×

出典：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（国交省）

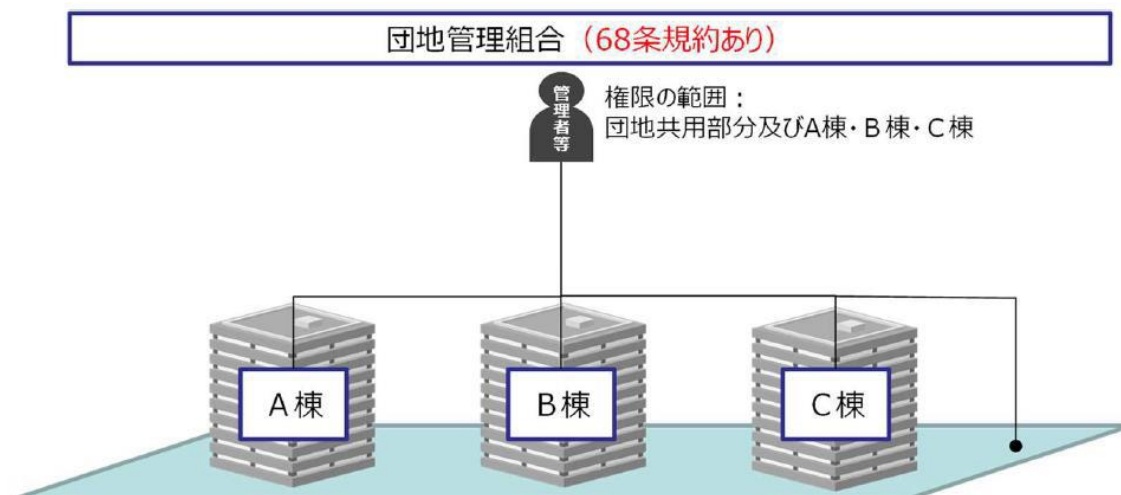
イ. 団地型マンションの場合

区分所有法第 65 条においては、一団地内に複数の建物が存在し、当該団地内の土地又は附属施設が団地建物所有者の共有に属するときは、それらの土地又は附属施設（この部分を「団地共用部分」という。）の管理を行うための団地管理組合が構成されるとしており、団地建物所有者の全員で共有する団地共有部分は団地管理組合（65 条団体）の管理者等が管理を行い、各棟の共用部分は各棟の管理組合の管理者等が管理を行います。

(ア) 第 68 条規約ありの場合

区分所有法第 68 条においては、団地内の専有部分のある建物や一部共用部分等について規約を定めることができることとされており（以下「68 条規約」という。）、68 条規約を定めている団地型マンションにおいては、団地全体を一体として、団地管理組合の管理者等が管理を行っていることから、管理計画の認定申請者は団地管理組合（65 条団体）の管理者等となります。

認定対象となる管理計画の範囲は、商業等の用に供する部分を除いた団地全体です



管理組合	3条団体	65条団体	管理対象	管理者等	管理者等の権限の範囲	申請権限
団地管理組合	—	○	団地共用部分・A棟・B棟・C棟	有 (区分所有法上の管理者等)	団地共用部分・A棟・B棟・C棟	○
A棟管理組合	○	—	—	無	—	× (管理者等不在)
B棟管理組合	○	—	—	無	—	× (管理者等不在)
C棟管理組合	○	—	—	無	—	× (管理者等不在)

出典：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（国交省）

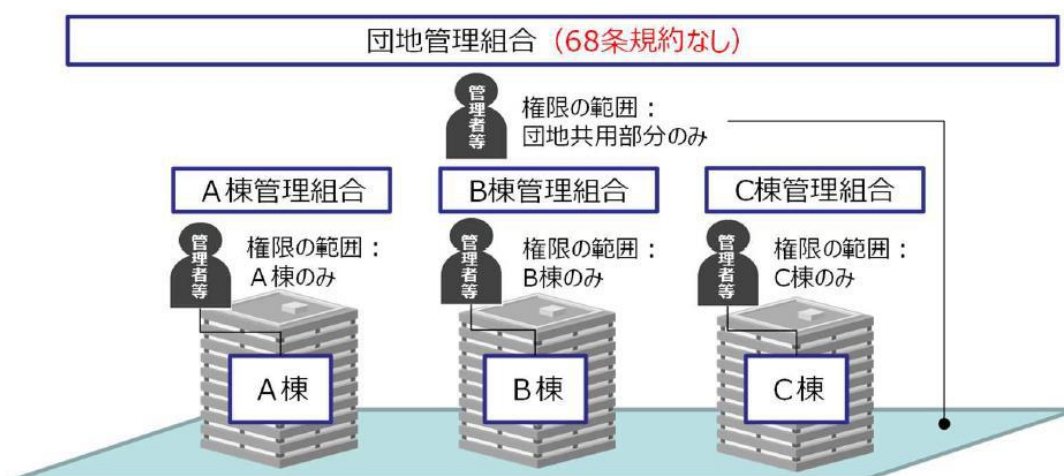
(イ) 第 68 条規約なしの場合

68 条規約を定めていない団地型マンションの場合、団地共用部分及び各棟の共用部分のそれぞれについて、各管理組合の管理者等が管理を行っていることから、管理計画認定の申請主体は各棟の管理組合（3 条団体）の管理者等及び団地管理組合（65 条団体）の管理者等となります。

認定対象となる管理計画の範囲は、商業等の用に供する部分を除いた部分です。

なお、団地管理組合と認定を希望する棟の管理組合が連名で申請するにあたっては、それぞれの管理組合において認定を申請することについての決議が必要となります。

図表：団地型マンションにおける管理組合の形態イメージ（68 条規約がない場合）

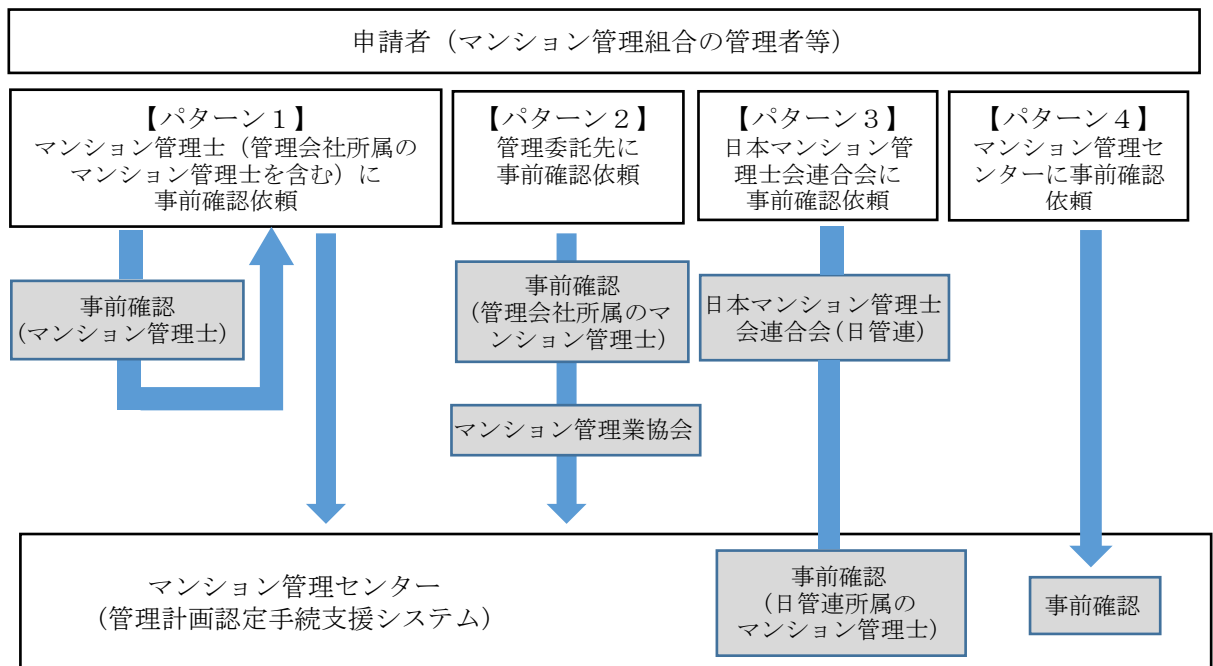
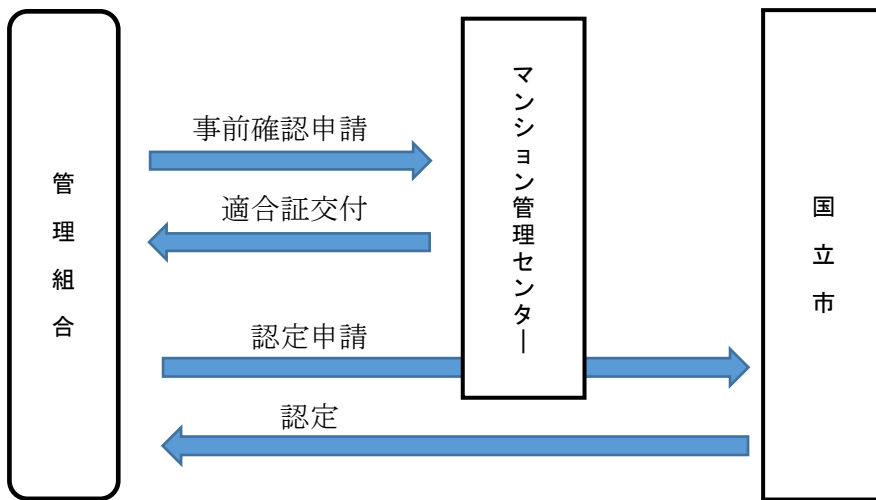


管理組合	3条団体	65条団体	管理対象	管理者等	管理者等の権限の範囲	申請権限
団地管理組合	-	○	団地共用部分	有 (区分所有法上の管理者等)	団地共用部分のみ	○ (各棟との連名申請が必要)
A棟管理組合	○	-	A棟のみ	有 (区分所有法上の管理者等)	A棟のみ	○ (団地+A棟)
B棟管理組合	○	-	B棟のみ	有 (区分所有法上の管理者等)	B棟のみ	○ (団地+B棟)
C棟管理組合	○	-	C棟のみ	有 (区分所有法上の管理者等)	C棟のみ	○ (団地+C棟)

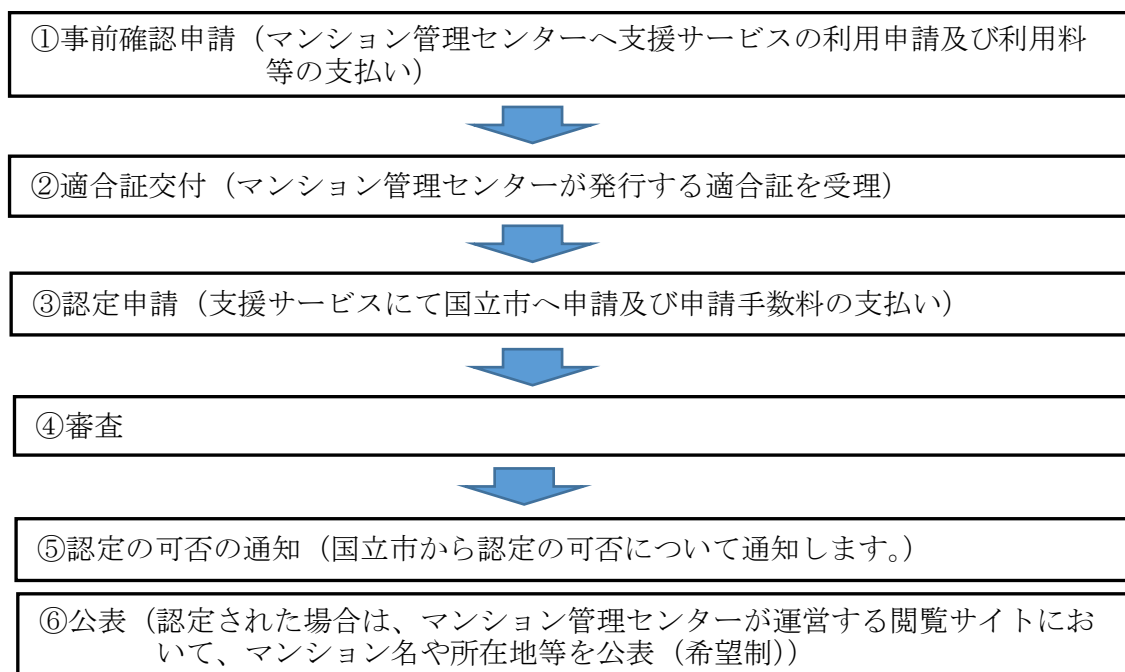
出典：マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 5 条の 3 に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（国交省）

2. 申請方法

- (1) 管理計画の新規の申請は、公益財団法人マンション管理センター（以下「マンション管理センター」という。）が運営する「管理計画認定手続支援サービス」（以下「支援サービス」という。）を利用し、国立市へ申請する前に管理計画が国の定める認定基準を満たしているかを確認してください。
 なお、管理計画認定手続支援サービスの利用料等の支払いが必要ですので、詳細については公益財団法人マンション管理センターのホームページ等でご確認ください。
- (2) 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たら、当該支援サービスにて国立市へ申請してください。



管理委託先のマンション管理士に依頼する場合や、他の団体による評価制度等の申込を併用する場合など、申請の方法によって申請パターンが異なります。また、申請パターンに応じてシステム利用料や審査料がかかります。詳細については公益財団法人マンション管理センターのホームページ等でご確認ください。



3. 管理計画の認定基準

管理計画の認定基準は、次に示す 17 項目です。

なお、⑰については、国立市マンション管理適正化指針では、国の基準以外の独自基準を設けていないことから、①から⑰までの 16 項目の基準に適合する場合は、⑰の基準に適合することになります。

認 定 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集会在年 1 回以上開催されていること。
2	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。
		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（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。
3	管理組合の経理	⑦管理費、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 か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、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在て決議されていること。
		⑪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。
		⑫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。
		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。		

5	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。

4. 申請時の提出書類

認定申請時に提出する書類については、下表（1）及び（2）のとおりです。

なお、申請については、マンション管理センターが運営する支援サービスにより、オンライン申請を行ってください。

（1）認定申請時に提出していただく書類

No	提出書類	認定基準の項目
1	認定申請書	
2	事前確認適合証	
3	集会（総会）の議事録の写し ・認定申請を行うことを決議したもの ・管理者等を選任することを決議したもの（※1） ・監事を置くことを決議したもの（※1） ・直前に開催されたもの（1年以内） ・長期修繕計画の作成又は変更することを決議したもの（7年以内）（※1）	①②③ ⑩⑪
4	管理規約の写し	④⑤⑥
5	賃借対照表及び収支計算書 ・直前の事業年度の集会（総会）において決議されたもの（※2）	⑦⑧⑨
6	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	⑨
7	長期修繕計画の写し	⑩⑫⑬ ⑭⑮
8	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	⑯

※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、管理者等が選任されたこと、監事が置かれたこと、長期修繕計画が作成又は変更されたことを証する書類

※2 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）認定申請時に必要に応じて提出していただく場合がある書類

No	提出書類	認定基準の項目
1	年1回の集会（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 ・災害又は感染症の感染拡大等への対応として、前年の総会の開催日から1年以内に集会（総会）が開催できない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、遅滞なく集会（総会）を招集することを確認する必要があります。	③
2	マンションの除却予定時期が議決された集会（総会）の議事録の写し ・マンションの除却等が想定されている場合	⑫
3	専門家からの修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の理由書 ・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	⑭

5. 認定の有効期間

認定を受けた場合、その有効期間は、認定の日から5年間です。有効期間の満了日に更新申請を行わない場合は、認定は失効します。

なお、国立市から有効期間満了に関する通知は行いませんので、ご注意ください。

6. 申請手数料

マンション管理センターの支援サービスによるインターネット上の電子システムで国立市へ管理計画の認定を申請された後に、国立市から納付書をお送りいたしますので、手数料を納付してください。（納付されたことを確認した後に、申請書の審査を開始します。）

申請手数料

	基本手数料	加算手数料
手数料	3,500 円	1,600 円

※加算手数料とは、長期修繕計画が1つ増えるたびに手数料に加算される金額です。

Ⅲ. 更新認定申請について

更新認定の申請については、新規認定申請と同様の内容です。更新認定申請は、認定期間満了日の前日から起算して1か月前から可能です。

なお、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。

Ⅳ. 変更認定申請について

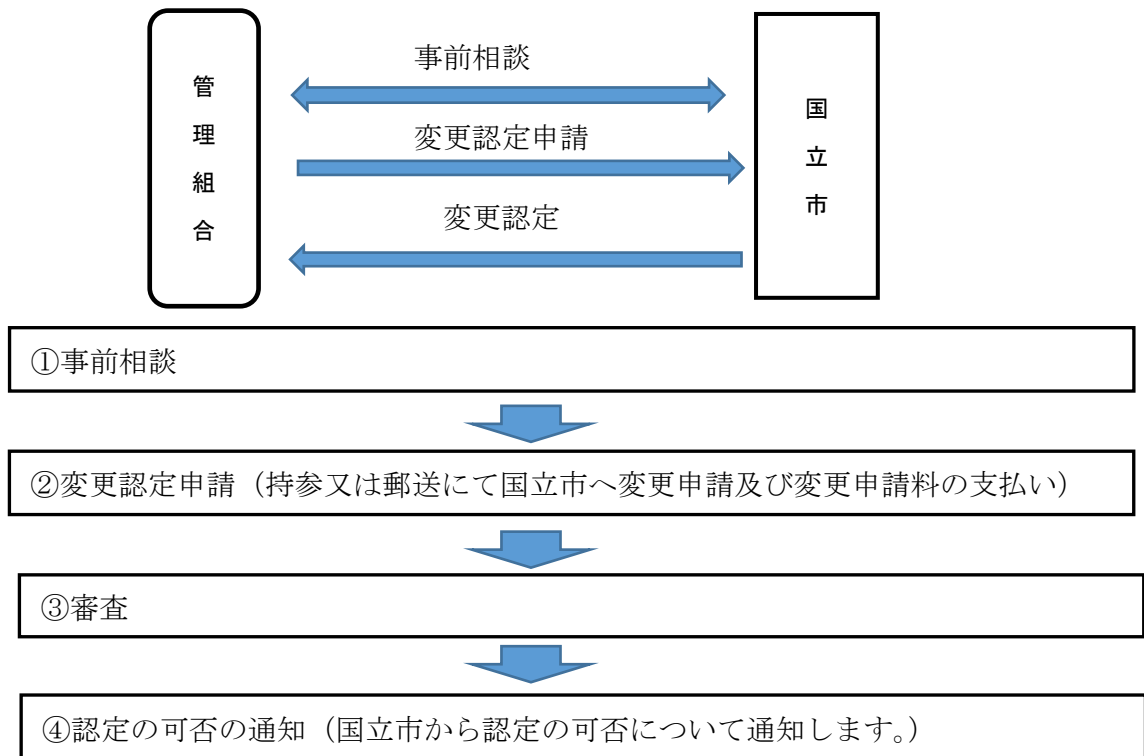
認定を受けた管理計画を変更しようとするときは、軽微な変更を除き、変更認定申請が必要です。なお、変更認定申請を行う場合は、事前に国立市へ相談してください。

1. 軽微な変更

- (1) 長期修繕計画の変更のうち、次の変更該当するもの
 - ①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
 - ②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) 複数の管理者等を置く管理組合であって、その一部の変更
複数回の変更で認定当初の管理者が全員管理者から外れる場合は、その時点で変更手続きが必要となります。
- (3) 監事の変更
- (4) 管理規約の変更で、監事の職務及び規約に掲げる次の事項に該当しない変更
 - ①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こととされた部分への立入に関する事項
 - ②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
 - ③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

2. 申請方法

- (1) 変更の申請は、国立市との事前相談後に変更認定申請書の正本及び副本それぞれに変更に係る添付書類を添付し、国立市へ持参又は郵送してください。(変更の申請はマンション管理センターが運営する支援サービスでのオンライン申請はできません。)



3. 申請手数料

国立市へ管理計画の変更を申請された後に、国立市から納付書をお送りいたしますので、手数料を納付してください。(納付されたことを確認した後に、申請書の審査を開始します。)

なお、変更内容が複数ある場合には、各項目にかかる手数料を合算した金額が手数料の合計額となります。

変更申請手数料

変更項目	基本手数料	加算手数料
「管理組合の運営」の基準に係る事項の変更	4,200円	
「管理規約」の基準に係る事項の変更	3,500円	
「管理組合の経理」の基準に係る事項の変更	4,000円	
「組合員名簿もしくは居住者名簿」の基準に係る事項の変更	2,600円	
「長期修繕計画の作成又は見直し」の基準に係る事項の変更	8,400円	4,600円
「その他」の基準に係る事項の変更	1,900円	

※加算手数料とは、長期修繕計画が1つ増えるたびに手数料に加算される金額です。

【計算例】

例1 管理組合の運営に関する変更のみの申請があった場合 4,200円

「管理組合の運営」の基準
に係る事項の変更

4,200円

例2 管理組合の運営に関する変更と管理規約の変更の申請があった場合 7,800円

「管理組合の運営」の基準
に係る事項の変更

+

「管理規約」の基準
に係る事項の変更

=

合計

4,200円

3,500円

7,800円

例3 団地型マンションで、全体管理組合、A棟管理組合、B棟管理組合があるマンションから長期修繕計画の変更が3件あった場合 17,600円
(長期修繕計画が3件あるため、2件目、3件目の手数料が加算される。)

「長期修繕計画の作成又は見直し」の基準に係る事項の変更
(全体)

+

「長期修繕計画の作成又は見直し」の基準に係る事項の変更
(A棟)

+

「長期修繕計画の作成又は見直し」の基準に係る事項の変更
(B棟)

=合計

8,400円

4,600円

4,600円

17,600円

V. その他の注意事項について

1. 申請の取下げ

認定申請、認定変更申請、更新認定申請を行った場合で、国立市の認定を受ける前に申請を取下げの場合は、「取下げ書」を届け出てください。

なお、一度申請を受け付けた場合は、申請手数料は返還できません。

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る場合は、「管理計画認定マンションの管理をやめる旨の申出書」を届け出てください。

3. 管理状況の報告

管理計画の認定を受けた管理者等は、国立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、「管理の状況に係る報告書」により、報告を行ってください。

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

次の事項に該当する場合は、認定を取消すことがあります。

- ①改善命令に従わないとき
 - ②認定管理者等から管理計画認定マンションの管理をやめる旨の申出があったとき
 - ③虚偽その他不正の手段により認定を受けたとき
 - ④変更認定又は更新認定の申請を審査した結果、認定することが適当でないと認められたとき
 - ⑤その他市長が認定を取り消す必要があると認めたとき
- 認定を取消した場合は、「取消し通知書」にて通知します。

VI. 担当窓口（問合せ先）

部 署 国立市 都市整備部 都市計画課 都市計画係

電 話 042-576-2111 内線 361

メール sec_toshikei@city.kunitachi.lg.jp

住 所 国立市富士見台2丁目47番地の1 国立市役所 3階 50番窓口

【参考】管理計画認定手続支援サービス関係のお問合せ先

お問合せ内容	所管団体	連絡先
管理計画認定手続支援サービス	公益財団法人マンション管理センター	千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階 03-6261-1274
マンション管理適正評価制度	一般社団法人マンション管理業協会	港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2階 03-3500-2721
マンション適正化診断サービス	一般社団法人日本マンション管理士会連合会	文京区春日2-13-1 芳文堂ビル4階 03-5801-0843