

古賀市
マンション管理計画認定制度
申請の手引き

令和6年4月

古賀市 建設産業部 都市整備課

目次

1 制度の概要	2
(1) マンション管理認定制度とは	2
(2) 認定を受けることのメリット	2
(3) 有効期間	2
(4) 認定基準	3
2. 申請手続き等	4
(1) 申請者	4
(2) 申請の手続きの流れ	4
3. 更新・変更・その他の手続き	7
(1) 管理計画の更新	7
(2) 管理計画の変更	7
(3) その他の手続き	8
(4) 市による指導等	8

1 制度の概要

(1) マンション管理認定制度とは

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」という。）の一部改正（令和2年6月公布、令和4年4月施行）に伴い、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、地方公共団体の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。

古賀市では、令和6年4月に「古賀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、管理計画の認定制度を開始します。

本手引きは、マンションの管理計画の認定制度について、基本的な手続きの流れや取扱いを記載しています。

(2) 認定を受けることのメリット

認定の主なメリットは下記のとおりです。

- ①管理計画の認定を公表することにより、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住宅金融支援機構の「フラット35 維持保全型」や「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引き下げや「マンションすまい・る債」の利率が上乘せとなります。
- ③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ります。
- ④固定資産税の減額措置の対象になる場合があります。

(3) 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。

認定の有効期間を更新する場合は、有効期間の満了日までに更新の申請をする必要があります。

(4) 認定基準

認定基準は、表1に示す19項目です。(1)の①から(5)の②までの項目は国が示す認定基準で、(5)の③④の事項(赤字で表示)は、古賀市が追加した認定基準です。

表1 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	
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(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	
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又は見直しが7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	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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
②	国の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等、防災に向けた取組みを実施していること
④	行政等からの情報を受け取れるよう、管理組合専用ポスト等を設置していること

2. 申請手続き等

(1) 申請者

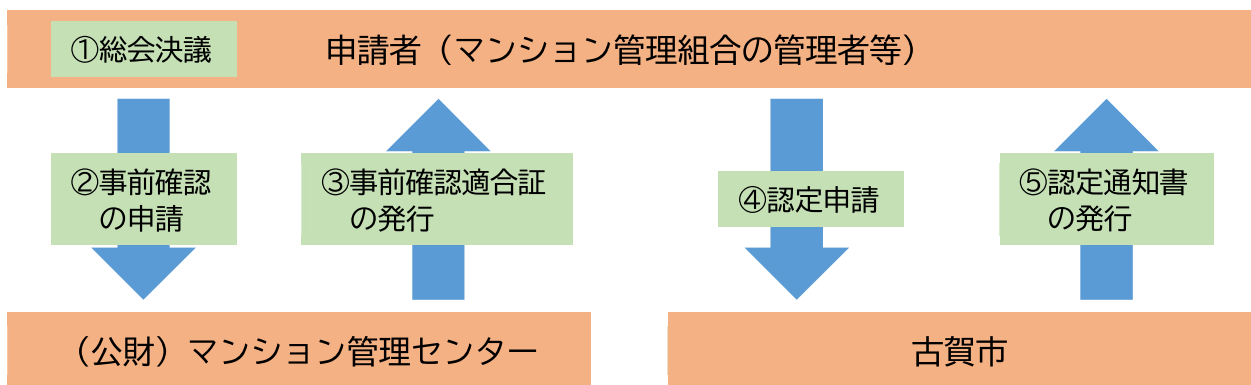
申請は、マンションの管理組合の管理者等※が行います。

※管理者等とは

- ・ 総会等で選任された管理者（区分所有法第 25 条（第 66 条の準用を含む））
- ・ 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））
- ・ 第三者管理方式で区分所有者以外の方（管理会社等）が管理者と指定されている場合
→ 管理者として指定された方
- ・ 団地管理組合と棟管理組合が共同で申請する場合
→ 各々の管理組合の管理者等の代表者

(2) 申請の手続きの流れ

【申請手続きの流れ】



【申請方法】

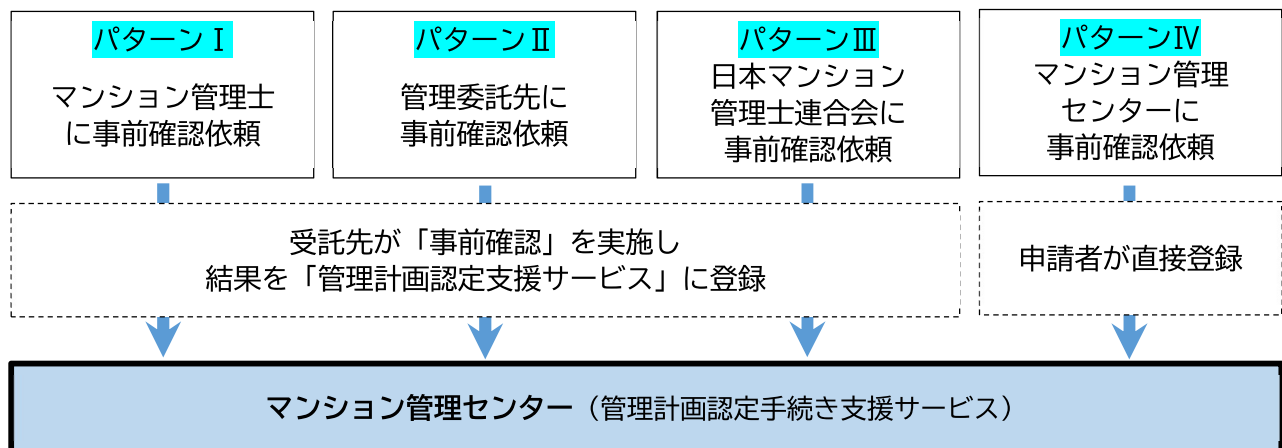
①総会決議

認定申請することについて、マンションの管理組合の総会（臨時総会を含む。）で決議しておく必要があります。

②事前確認の申請

古賀市へ認定申請をする前に、国が示す認定基準である表1の(1)の①から(5)の②までの項目について、(公財)マンション管理センターに事前確認の申請を行い、事前確認適合証の発行を受けてください。（管理計画認定手続き支援サービスによるオンライン上での作業）

事前確認の申請は、次の4通りの方法があります。（表2参照）



③事前確認適合証の発行

事前確認の申請による管理計画が、国が示す認定基準を満たしていると確認されると、(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認定申請

古賀市へ認定申請をする際には、申請書(省令別記様式第一号)に事前確認申請で提出した書類及び事前確認適合証並びに古賀市独自基準の表明保証書及び実施状況が確認できる書類を添えて、正本及び副本を各1部提出してください。(表3参照)

⑤認定通知書の送付

基準を満たす場合、古賀市から認定通知書(省令別記様式第一号の二)を発行します。

※公表認定を受けた旨を公表することに同意したマンションについては、(公財)マンション管理センターの閲覧サイトで公表します。

表2 パターンごとの問い合わせ先

	事前確認の依頼先	問い合わせ先
パターン Ⅰ	マンション管理士 (管理会社に所属するマンション管理士含む) ※申請マンションの管理者等及び監事、区分所有者並びに申請マンションから管理を受託している管理会社の当該マンションの担当者であるマンション管理士は、「事前確認」はできません。	(公財)マンション管理センター https://www.mankan.or.jp/ 電話番号 : 03-6261-1274
パターン Ⅱ	管理委託先業者 (マンション管理適正評価制度 併用可能)	(一社)マンション管理業協会 又は 管理会社 http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html 電話番号 : 03-3500-2721
パターン Ⅲ	(一社)日本マンション管理士会連合会 (マンション管理適正化診断サービス 併用可能)	(一社)マンション管理士会連合会 https://www.nikkanren.org/service/shindan.html 電話番号 : 03-5801-0843
パターン Ⅳ	(公財)マンション管理センター	(公財)マンション管理センター https://www.mankan.or.jp/ 電話番号 : 03-6261-1274

表3 申請書類一覧

	項目	補足説明
- □	申請書	(省令別記様式第一号)市のホームページに様式を掲載しています。
- □	事前確認申請 で提出した書類	国が示す認定基準の確認書類は、(公財)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利用案内をご確認ください。
(1) □	事前確認適合 証	(公財)マンション管理センターが発行した「事前確認適合証」の写し
(2) □	市独自基準の 表明保証書	下記2点について記した表明保証書(市要綱様式第1号) ・防災計画の作成や定期的な防災訓練等、防災に関する取組み(以下の項目のうちいずれか一つ以上)を行っていること ① 防災計画の作成 ② 自主防災組織の設置 ③ 災害時の対応マニュアルの作成 ④ 防災用品や医療品・医薬品の備蓄 ⑤ 非常食や飲料水の備蓄 ⑥ 防災用名簿の作成 ⑦ 定期的な防災訓練の実施 ⑧ その他管理組合として実施する防災に関する取組み ・管理組合専用ポスト等を設置していること
(3) □	市独自基準の 実施状況が確 認できる書類	・防災計画書 ・自主防災組織規約 ・災害時対応マニュアル ・備蓄状況がわかる写真 ・防災用名簿 ・訓練実施報告書 ・管理組合専用ポストの写真 など

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)

3. 更新・変更・その他の手続き

(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。

※更新の申請に係る手続きは、新規の申請手続きと同じです。

(2) 管理計画の変更

認定後に、管理計画を変更（表4に示す軽微な変更は除く。）しようとするときは、次の必要書類を古賀市に提出してください。

■必要書類

- ・ 変更認定申請書（省令別記様式第一号の五）……正本及び副本各1部
- ・ 認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの……正本及び副本各1部

※「変更認定申請」は、事前確認は利用できません。古賀市に直接提出してください。

表4 軽微な変更該当するもの

項目	内容
長期修繕計画の変更	・ 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 ・ 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（総会等で選任された理事長又は管理組合法人の理事）を置く管理組合であって、その一部の管理者等の変更	（※認定又は認定の更新があった際に、管理者等であった者のすべてが管理者等でなくなる場合は変更認定申請が必要です）
監事の変更	—
管理規約の変更であって、監事の職務及び管理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) その他の手続き

認定申請や変更認定申請の取り下げ、認定を受けた管理計画の管理の取りやめ等を行う際は、表5に示す必要書類を古賀市の窓口へ提出してください。

表5 その他の手続き、必要書類等

事項	内容	必要書類
申請の取り下げ	認定申請又は認定を受けた管理計画の変更認定申請をした管理者等が、市の認定又は変更認定を受ける前にその申請を取下げようとする場合の届出	認定申請取り下げ届（市要綱様式第3号）
管理の状況の報告	管理計画の認定を受けたマンションの管理の状況について市から報告を求められた場合の報告	管理状況報告書（市要綱様式第5号）
管理の取りやめ	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の届出	認定マンションにおける管理を取りやめる旨の申出書（市要綱様式第6号） ・認定通知書 ※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

(4) 市による指導等

①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。

②認定の取消し

管理計画の認定を受けた管理者等が、虚偽の申請などの不正な手段により管理計画の認定を受けた場合などにおいては、その認定を取り消すことがあります。

**古賀市マンション管理認定制度
申請の手引き**

<問い合わせ先>

古賀市 建設産業部 都市整備課

〒811-3192 福岡県古賀市駅東1丁目1番1号

TEL 092-942-1119 FAX 092-942-3758

E-mail kaihatsu@city.koga.fukuoka.jp