

管理計画認定申請の手引

この手引は、福生市に所在するマンションの管理組合の皆様が、マンション管理計画認定制度に基づく認定等を福生市に申請する方法についてまとめたものです。

申請に当たっては、この手引をよく御確認いただき申請を行ってください。

<目次>

1 管理計画認定制度について	2 ページ
2 申請手続について	8 ページ
3 担当窓口等（問合せ先）	11 ページ

<手引中での法令等について>

この手引では、次のとおり関連する法令等を省略して記載しています。

- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）
→マンション管理適正化法
- ・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（平成13年国土交通省令第110号）
→マンション管理適正化法施行規則
- ・建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）
→区分所有法
- ・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
→国ガイドライン

1 管理計画認定制度について

(1) 制度の目的

マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画をマンションが所在する都道府県等の長（福生市内に所在するマンションの場合は、福生市長）に提出し、一定の基準を満たす場合、その認定を受けることができるようになります（マンションの管理適正化法第5条の3及び第5条の4）。

この管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与するものと考えられます。

認定を受けた管理計画を有するマンションの名称、所在地、認定日、認定コード（認定したマンションに対して付与する番号）等は、認定情報の交換に関する承諾がある場合には、公益財団法人マンション管理センターが運営する専用の閲覧サイトで公表されます（個々の管理計画の内容は公開されません。）。

(2) 申請者及び管理計画の認定における審査対象

管理計画の認定を申請できるのは、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）。

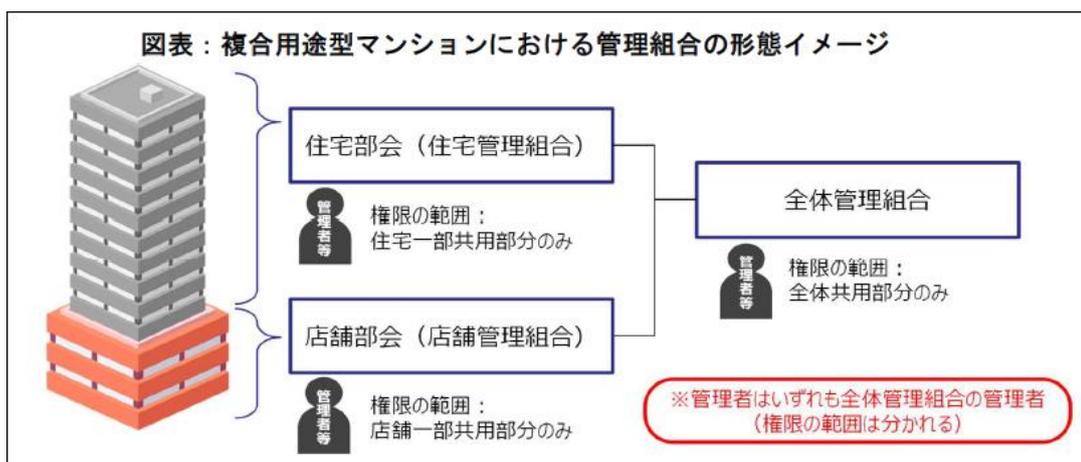
また、管理計画の認定申請や更新申請に当たっては、その旨を集会（区分所有法第34条第1項で規定する集会のこと。）で決議を得ておく必要があります。

なお、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」という。）の場合の申請者は、次のとおりです。

ア 複合用途型マンションの場合

- 複合用途型マンションにおける管理計画認定の申請主体は、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。
- 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。
- 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、認定対象となる管理計画の範囲は全体共用部分及び住宅一部共用部分に関する部分とします。

※ 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。



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	×

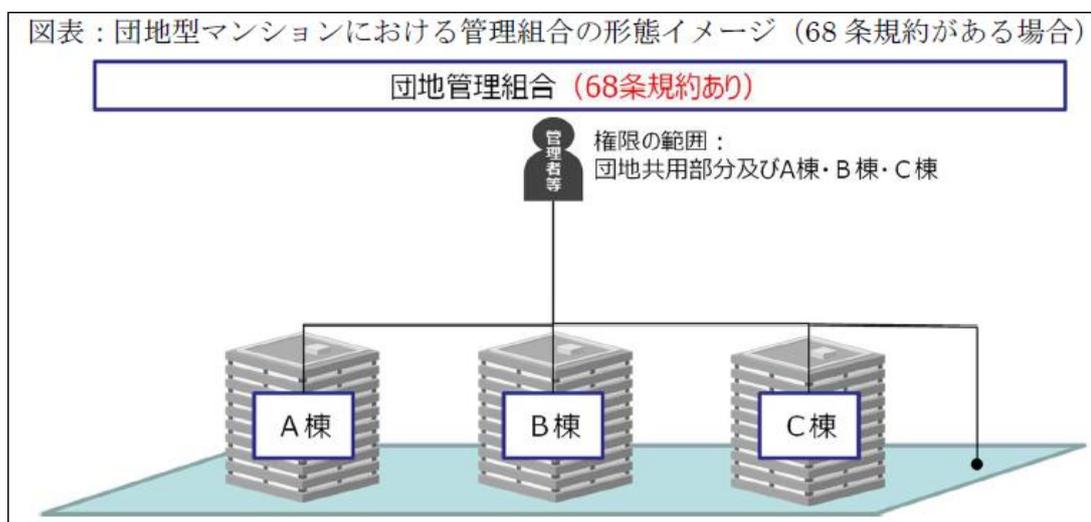
出典：国ガイドライン

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付属施設が団地建物所有者の共有に属するときは、それらの土地又は付属施設（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、管理計画の認定の申請主体は団地管理組合（区分所有法第 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。

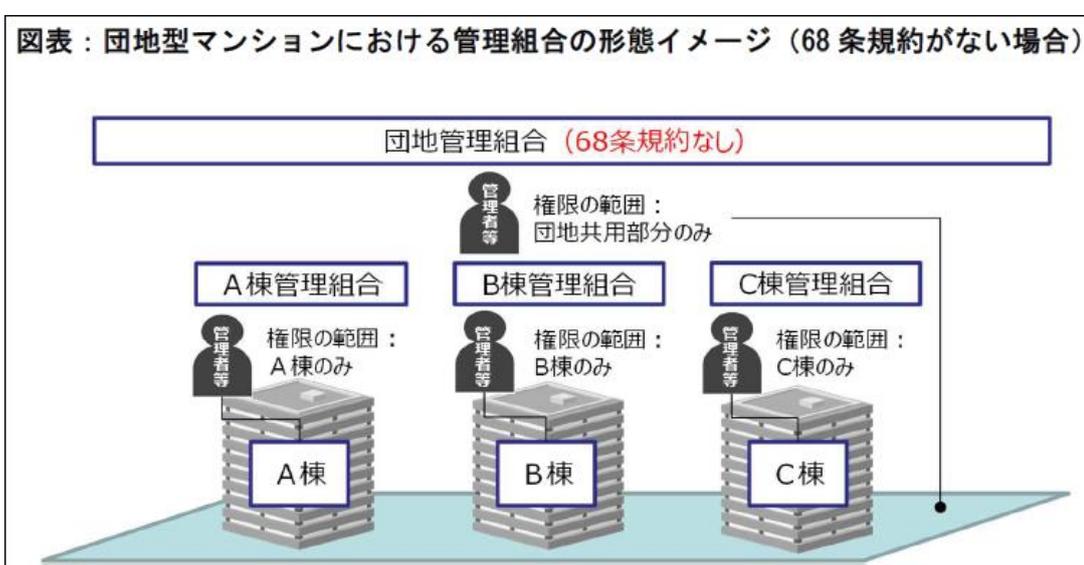


管理組合	3条団体	65条団体	管理対象	管理者等	管理者等の権限の範囲	申請権限
団地管理組合	－	○	団地共用部分・A棟・B棟・C棟	有 (区分所有法上の管理者等)	団地共用部分・A棟・B棟・C棟	○
A棟管理組合	○	－	－	無	－	× (管理者等不在)
B棟管理組合	○	－	－	無	－	× (管理者等不在)
C棟管理組合	○	－	－	無	－	× (管理者等不在)

出典：国ガイドライン

(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。
- 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。



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：国ガイドライン

(3) 管理計画の認定基準

管理計画の認定基準は、次表の17項目です。

なお、福生市の認定審査では、独自基準を設けていないため、1項目目から16項目目までの基準に適合する場合は、17項目目「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」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 集会在年一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ど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（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	⑦ 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
		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にて決議されていること
		⑪ 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
		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) 認定の有効期間

認定を受けた場合、その有効期間は、認定を受けた日から5年間です。

認定の更新を受けた場合、その有効期間は、従前の認定に係る有効期間の満了日の翌日から起算して5年間となります。

なお、認定の更新を受けるため、当初の認定の有効期間が満了する前に更新の申請をした場合には、有効期限の満了日後も更新認定又は不認定の通知が福生市から届くまでの間、従前の認定はなお有効です。

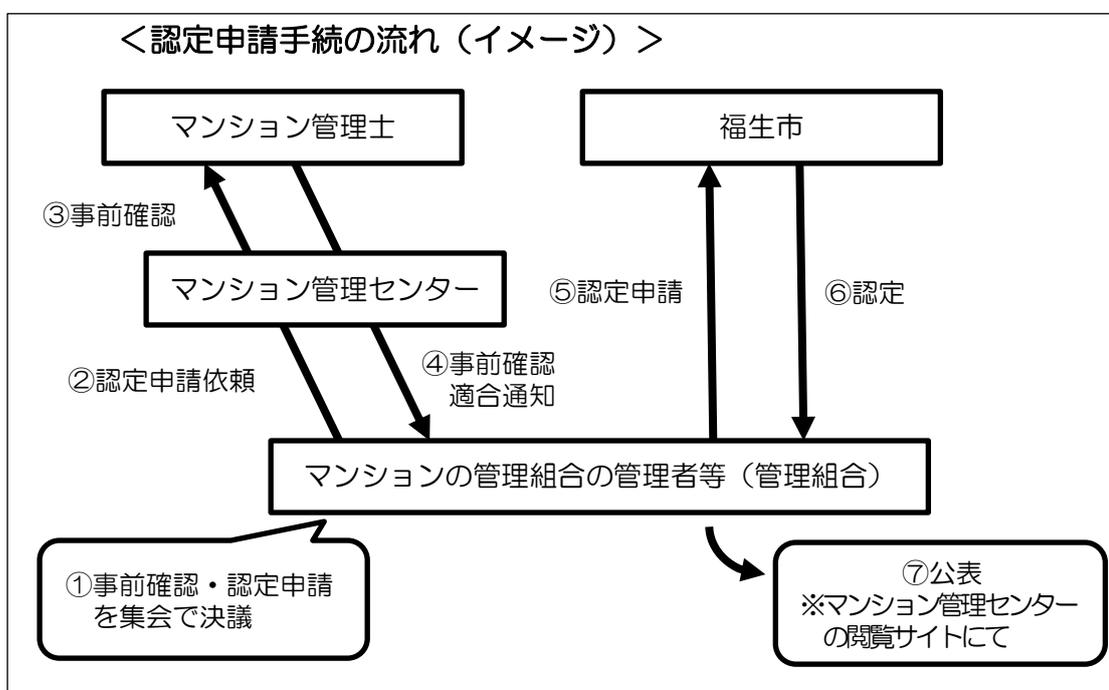
2 申請手続について

(1) 申請方法（新規申請・更新申請）

管理計画認定制度の申請手続は、公益財団法人マンション管理センターによる「管理計画認定手続支援サービス」を利用し、事前確認適合証を添付の上、福生市へ認定申請を行っていただきます。

支援サービスでは、インターネット上の電子システムにより、24時間オンラインで申請手続を行うことができます。

また、認定又は更新の申請前に、公益財団法人マンション管理センターが実施する講習を受けたマンション管理士が認定基準への適合状況を事前に確認し、認定基準を満たしていると考えられるものについて、公益財団法人マンション管理センターが事前確認適合証を発行します。この事前確認適合証を申請時に添付していただく形になります。



- ① 管理計画認定の申請について、総会で決議をとってください。
- ② 事前確認に関する情報を管理計画認定手続支援サービスにて入力し、添付書類を提出（アップロード）します。
- ③ マンション管理センターを通じて、管理計画内容の事前確認が行われます。
- ④ 認定基準に適合している場合は、適合通知メールが届きます（事前確認適合証の発行）。
- ⑤ 管理計画認定手続支援サービスにおいて、事前確認適合証及び認定申請書（システム上で自動作成）を添付し、福生市に申請を行います。
- ⑥ 市で認定申請の審査を行った後、認定通知書を発行します。
- ⑦ 公表に同意をしている場合は、認定マンション閲覧サイト上でマンション名などが公表されます。

(2) 申請方法 (変更申請)

管理計画の認定後に、管理計画の変更を行おうとする場合には、福生市に変更認定申請を行う必要があります。

ただし、マンション管理適正化法施行規則第1条の9で定める軽微な変更の場合は、変更認定申請を行う必要はありません。

※ 変更申請をしようとする場合には、事前に福生市の担当まで御相談ください。

<変更申請の対象の典型例>

- ・ 管理者（理事長）の変更
- ・ 長期修繕計画の変更（修繕資金計画の変更を伴うもの）
- ・ 管理会社の変更 など

<法令で定める軽微な変更>

- ① 長期修繕計画の変更のうち、次のもの
 - ・ 修繕の内容又は実施時期の変更で、計画期間又は修繕式計画を変更しないもの
 - ・ 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 管理者等が複数いる場合の、一部の交代（申請時の管理者等全員が変わる場合を除く。）
- ③ 監事の交代
- ④ 規約の変更で、次の変更を伴わないもの
 - ・ 監事の職務
 - ・ 専有部分及び規約等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管理者等の立ち入りに関する事項
 - ・ 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存に関する事項
 - ・ 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) その他の申請手続

・ 認定の申請の取下げ

新規申請、更新申請及び変更申請を福生市に行った後、市から認定又は不認定の決定がされるまでの間に、認定申請の取下げを行う場合は、取下届（別記様式第1号）の提出が必要です。

・認定管理計画に基づくマンションの管理を取りやめる場合

何らかの理由により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、取りやめ届（別記様式第6号）の提出が必要です。

（4）申請に必要な書類（法定書類等）

<新規・更新の申請の場合>

次の書類の電子データを御用意いただき、管理計画認定手続支援サービスからオンライン申請してください。

- ・確認対象書類
- ・事前確認適合証

※ 申請書は、管理計画認定手続支援サービスの入力内容から作成されますので、別途用意をいただく必要はありません。

<変更の申請の場合>

次の書類を御用意いただき、市の窓口へ持参又は郵送で御提出ください。

- ・変更認定申請書（別記様式第1号の5 ※国様式）
- ・変更内容チェックシート
- ・変更に係る確認対象書類

※ 変更の申請の場合は、オンライン申請ではありません。用意いただいた書類を印刷して紙で御提出いただきます。

※ 申請前に変更内容や提出いただく必要のある書類の確認を行いますので、をしようとする場合には、事前に福生市の担当まで御相談ください。

<認定の申請の取下げ>

次の書類を御用意いただき、市の窓口へ持参又は郵送で御提出ください。

- ・取下届（別記様式第1号）

<認定管理計画に基づくマンションの管理を取りやめる場合>

次の書類を御用意いただき、市の窓口へ持参又は郵送で御提出ください。

- ・取りやめ届（別記様式第6号）

(5) 認定申請手数料

- ・管理計画認定手続支援サービス（マンション管理センターの手数料）

システム利用料（1申請当たり10,000円）がかかるほか、事前確認審査料が別途かかります。詳しくは、公益財団法人マンション管理センターへ御確認ください。

※ 上記以外に、福生市へ支払っていただく手数料はありません。

3 担当窓口等（問合せ先）

(1) 福生市 担当窓口

〒197-8501 東京都福生市本町5番地
福生市 都市建設部 まちづくり計画課 住宅係
電話 042-551-1961（直通）

(2) 管理計画認定手続支援サービスに関する問合せ先（参考）

所管団体 公益財団法人マンション管理センター
住所 東京都千代田区一ツ橋2丁目5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階
電話 03-6261-1274