

大野城市

マンション管理計画認定制度

認定申請の手引き

目次

1. 制度概要	
(1) マンションの管理計画認定制度とは	1
(2) 認定を受けることのメリット	1
(3) 認定対象となるもの	1
(4) 認定の有効期間	1
(5) 認定基準	1
2. 管理計画の認定申請手続き	
(1) 申請手続き	2
(2) 申請手続きの流れ	2
(3) 申請方法の選択	3
(4) 認定申請	3
3. 認定後の手続き	
(1) 管理計画の更新	4
(2) 管理計画の変更	4
(3) その他の手続き	5
4. 各種相談窓口	6

1. 制度概要

(1) マンション管理計画認定制度とは

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、市の認定を受けることができる制度です。

認定を受けたマンションの管理者等から公開に関する承諾がある場合は、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市が付与する番号）等の情報が、市のホームページ及び（公財）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。管理計画の詳細な内容は非公開です。

(2) 認定を受けることのメリット

認定を受けることにより、以下のようなメリットが期待されます。

- 【意識向上】 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・維持される
- 【市場評価】 適正に管理されたマンションであると市場で評価される
- 【減税措置】 大規模修繕を実施した場合に、固定資産税の減免を受けられる場合がある
（問い合わせ先：市税課）
- 【金利優遇】 住宅金融支援機構による、以下の制度の対象となる
 - ①中古マンション購入者向け
「フラット35」金利引き下げ
 - ②マンション管理組合向け
「マンション共有部分リフォーム融資」金利引き下げ
「マンションすまい・る債」 利率上乘せ

(3) 認定対象となるもの

市内に所存する分譲マンション

(4) 認定の有効期間

認定を受けた日から5年間。

認定の更新を受けることで、有効期間は5年間延長されます。

(5) 認定基準

大野城市の管理計画の認定基準は、国の認定の基準と同様の内容とします（本市独自基準は定めていません）。認定基準の確認方法など詳細は、国土交通省の「マンション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管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご覧ください。

【参考】 国土交通省ホームページ <URL>

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

2. 管理計画の認定申請手続き

(1) 申請手続き

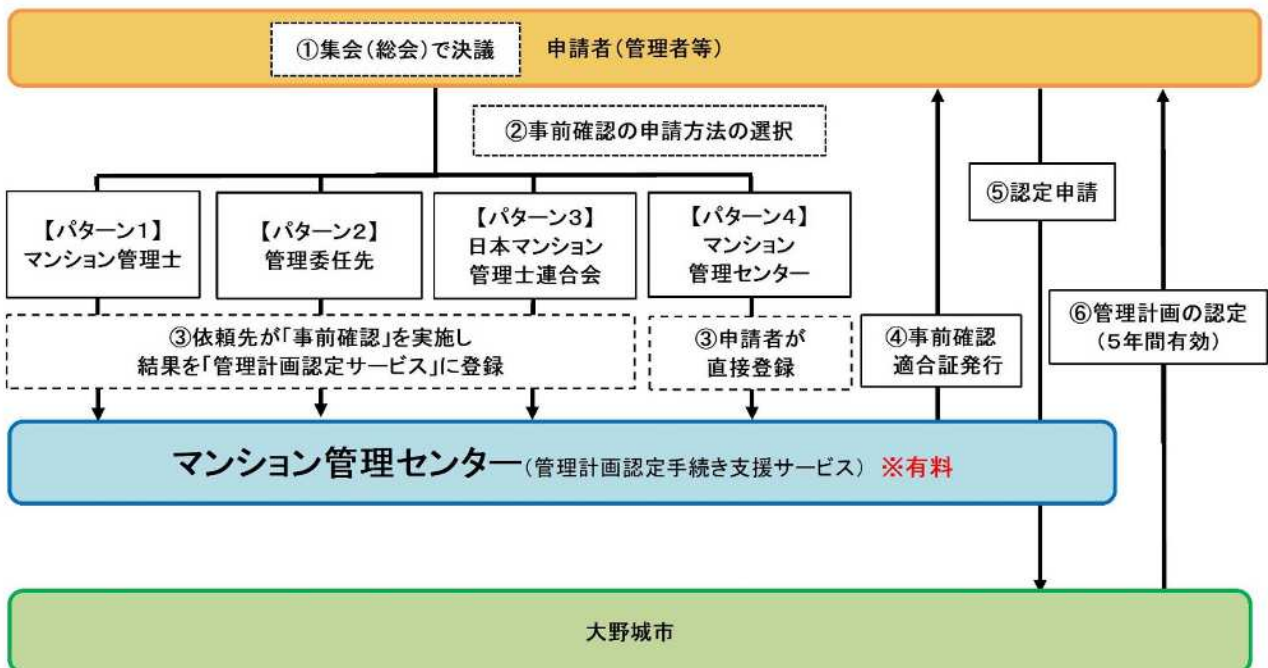
申請は、マンションの管理組合の管理者等※が行います。

※管理者等とは

- ・ 総会等で選任された管理者（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1項（第66条において準用する場合を含む。））
- ・ 管理組合法人の理事（区分所有法第49条（第66条において準用する場合を含む。））
- ・ 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) 申請手続きの流れ

- ①管理組合の管理者等（申請者）は、認定申請することを総会で決議します。
- ②申請者は、マンション管理士などに事前確認の依頼を行います。
- ③事前確認の結果を、（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に登録します。
- ④（公財）マンション管理センターは、事前確認適合証を発行します。
- ⑤申請者は、管理計画認定手続支援サービスを利用し、市に認定申請を行います。
- ⑥市は管理計画を認定します。



(3) 申請方法の選択

管理計画の認定申請は、集会等により管理計画の決議をされている必要があります。集会等による決議後、認定申請に必要な書類等を準備し、「事前確認」による申請を行います。

「事前確認」とは、市へ申請する前に、(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、管理計画が国の求める基準に合致しているかを事前に確認するサービスです。利用する際は、手数料等が必要となります。

《申請パターンごとの問い合わせ》

	事前確認の依頼先	問い合わせ先
①	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および監事、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」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
②	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 https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html 電話番号：03-3500-2721
③	(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) 日本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
④	(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

(4) 認定申請

事前確認の結果、認定基準を満たすと認められたものについては、システム上で(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、メールで通知されます。適合通知メールが届いたら、管理計画認定手続支援サービスで「事前確認適合証」をダウンロードした上で、「認定申請」ボタンを押して大野城市へ申請を行ってください。

申請後に大野城市都市計画課へメールで連絡をお願いします。kentoshi@city.onojo.fukuoka.jp

※ 認定申請書がシステム上で自動作成されます。

内容に問題がなければ、大野城市都市計画課から認定通知書(公印入り)を郵送します。

3. 認定後の手続き

(1) 管理計画の更新

管理計画の認定は、5年毎に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限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)

なお、更新申請に係る手続きは、当初の認定申請と同様です。認定の有効期間内に更新を行えるよう、早めの手続きを行ってください。

(2) 管理計画の変更

認定後に、管理計画を変更しようとするときは、次の必要書類を大野城市都市計画課に直接提出してください。

■必要書類

- 変更認定申請書(省令 別記様式第1号の5)……2部 ※正本及び副本
(軽微な変更該当する場合は、認定管理計画に係る軽微な変更届(市要綱 様式第3号))
- 認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの……2部

※「変更認定申請」や「軽微な変更届」は、事前確認は利用できません。大野城市都市計画課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	<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">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りに関する事項

	<ul style="list-style-type: none"> ・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とりやめ等を行う際は、次の必要書類を大野城市都市計画課に直接提出してください。

事項	対応	必要書類
申請の取り下げ	認定申請または認定を受けた管理計画の変更認定申請をした方が、市の認定または変更認定を受ける前にその申請を取り下げようとする場合は、右の様式により届け出てください。	取下げ届（市要綱 様式第2号）
報告の徴収	管理計画の認定を受けた方は、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、その報告を行うときは、右の様式により報告を行ってください。	管理状況報告書（市要綱 様式第5号）
管理の取りやめ	管理計画の認定を受けた方が、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は、右の様式により届け出てください。	管理取りやめ申出書（市要綱 様式第7号） 2部※正本及び副本 <ul style="list-style-type: none"> ・ 認定通知書 ・ 認定申請を行った際の申請書の副本及びその添付書類 ※ 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。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 変更認定通知書 ・ 変更認定申請を行った際の申請書の副本及びその添付書類

(参考) 市による指導等

改善命令	管理計画の認定を受けた方が、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。
認定の取消し	管理計画の認定を受けた方が、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。

4. 各種相談窓口

1. 「認定制度についてマンションの専門家に直接聞いてみたい」

●マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

【運営：一般社団法人 日本マンション管理士会連合会】

- ・電話番号：03-5801-0858
- ・受付時間：10時～17時（土日、祝日、年末年始を除く）
- ・相談内容：マンション管理計画認定制度をはじめ改正マンション適正化法全般
- ・対応：原則として相談者の地元の都道府県マンション管理士の相談員

<https://www.nikkanren.org/service/ninteisodan.html>

2. 「申請に必要な事前確認の方法や申請システムについて知りたい」

●公益財団法人 マンション管理センター

- ・電話番号：03-6261-1274
- ・受付時間：9時半～17時（土日、祝日、年末年始を除く）

<https://www.mankan.or.jp/>

3. 「マンション管理に関する融資や資金積み立て等について相談したい」

●独立行政法人 住宅金融支援機構

- ・電話番号：092-233-1203（九州支店代表）
- ・受付時間：9時半～17時（土日、祝日、年末年始を除く）

<https://www.jhf.go.jp/>

4. 「その他、マンション管理全般について相談したい」

●福岡県建築住宅センター 住宅相談窓口

- ・電話番号：092-725-0876
- ・受付時間：（一般相談）9時～12時、13時～17時（土日、祝日、年末年始除く）
（マンション管理相談）毎月第2・4水曜日 13時～16時

<http://www.fkjc.or.jp/jigyo/soudan.php>

※マンション管理士が対応する専門的な相談対応を行います。

5. 「認定申請」、「本手引きに関するお問合せ」、「どこに相談したらいいかわからない」

●大野城市都市整備部 都市計画課

- ・電話番号：092-580-1867
- ・受付時間：8時30分～17時（土日、祝日、年末年始を除く）

<https://www.city.onojo.fukuoka.jp/kiji0038448/index.html>