

筑紫野市
マンション管理計画認定制度
認定申請の手引き

令和6年4月

筑紫野市建設部都市計画課

目次

1. 制度の概要

- (1) マンションの管理計画認定制度について 2
- (2) 申請の対象 2
- (3) 認定のメリット 2
- (4) 管理計画を認定する際の基準 2
- (5) 認定の有効期間 3
- (6) 認定マンションの公表 3

2. 申請の手続き

- (1) 認定までの流れ 3
- (2) 事前確認適合証の取得 4
- (3) 認定申請 4

3. 認定後の手続き

- (1) 認定の更新 4
- (2) 認定を受けた管理計画の変更・軽微な変更 5
- (3) その他の手続き 6

4. 参考資料

- 各種相談窓口 7

1. 制度の概要

(1) マンションの管理計画認定制度について

「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創設されました。これにより、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等（市の区域においては市）に所在するマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、都道府県等（市の区域においては市）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ようになりました。

筑紫野市においては、令和6年4月に「筑紫野市マンション管理適正化推進計画」を策定し、「マンション管理計画認定制度」を開始しました。

(2) 申請の対象

認定の対象・・・市内の分譲マンション

申請者・・・・・・マンション管理組合の管理者等

（通常は、管理組合の理事長や管理組合法人における理事）

(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されます。

- ・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。
- ・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。
- ・住宅金融支援機構の「フラット35」や「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げ対象となる。マンションすまい・る債の利率が上乘せとなる。
- ・大規模修繕を実施した場合に、固定資産税の減額を受けられる可能性がある（マンション長寿命化促進税制の活用）。

(4) 管理計画を認定する際の基準

筑紫野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

(5) 認定の有効期間

認定を受けた場合、その有効期間は、認定を受けた日から5年間となります。
認定の更新を行う場合は、有効期間内に更新手続きを行う必要があります。

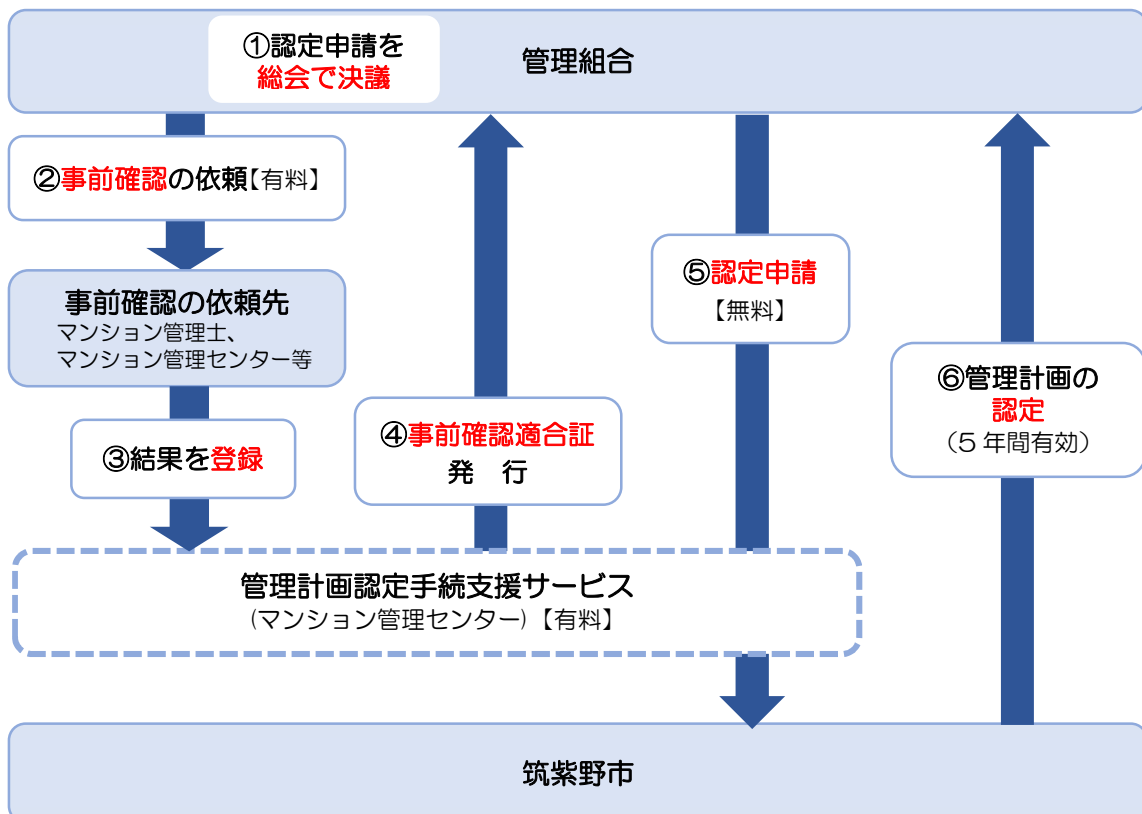
(6) 認定マンションの公表

申請の際に認定を受けた旨を公表することについて同意しているマンションは、(公財)マンション管理センターの閲覧サイトや筑紫野市のHPで、マンション名・所在地・認定コード・認定日について公表します。

2. 申請の手続き

(1) 認定までの流れ

- 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、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。



※事前確認の依頼先は複数あり、手続きの方法は依頼先により異なります。

なお、直接筑紫野市に申請することはできません。

手続きの詳細や事前確認の依頼先については、下記をご確認ください。

【管理計画認定手続支援サービス】((公財) マンション管理センターHP) <URL>

https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html

(2) 事前確認適合証の取得【有料】

筑紫野市への認定申請には、(公財) マンション管理センターが発行する「事前確認適合証」の添付が必要になります。事前確認適合証は、同センターの「管理計画認定手続支援サービス」により、インターネット上の電子システムを利用して事前審査を申込み、認定基準を満たしている場合に管理組合に対して発行されるものです。

手続きの詳細については、(公財) マンション管理センターHPをご確認ください。

(3) 認定申請【無料】

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」ボタンを押して筑紫野市へ申請を行ってください(※)。また、システムでの申請と併せて、筑紫野市都市計画課へ電話(092-923-1111(代表))で連絡をしてください。

※ 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、筑紫野市から認定通知書(市長印入り)を郵送します。

3. 認定後の手続き

(1) 認定の更新

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) 認定を受けた管理計画の変更・軽微な変更

認定後に、管理計画を変更しようとするときは、次の必要書類を筑紫野市に提出してください。

■必要書類

- ・変更認定申請書（国様式別記第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（市要領様式第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」は、（公財）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の利用ができませんので、筑紫野市に直接提出してください。

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とされた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、次の必要書類を筑紫野市に直接提出してください。

その他の手続き、留意事項等

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、 <u>市の認定また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は、届け出てください。</u>	取下届 (市要領様式第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 <u>市から報告を求められ、その報告を行うときは、次の様式により報告を行ってください。</u>	管理状況報告書 (市要領様式第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 <u>マンションの管理を取りやめようとする場合は、届け出てください。</u>	管理取りやめ申出書(市要領様式第6号) 2部※正本及び副本 ・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。 ・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. 参考資料

各種相談窓口

▶ 「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（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
- ・ 電話対応者：原則として相談者の地元の都道府県マンション管理士会の相談員

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

▶ 「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/>

▶ 「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/>

▶ 「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、年末年始を除く）
（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/jigyosoudan.php>

※ マンション管理士がマンション管理についての専門的な相談対応を行います（要予約）。

筑紫野市 建設部 都市計画課

〒818-8686 筑紫野市石崎一丁目1番1号

筑紫野市役所 3階

TEL 092-923-1111(代表)

E-mail toshikei@city.chikushino.fukuoka.jp