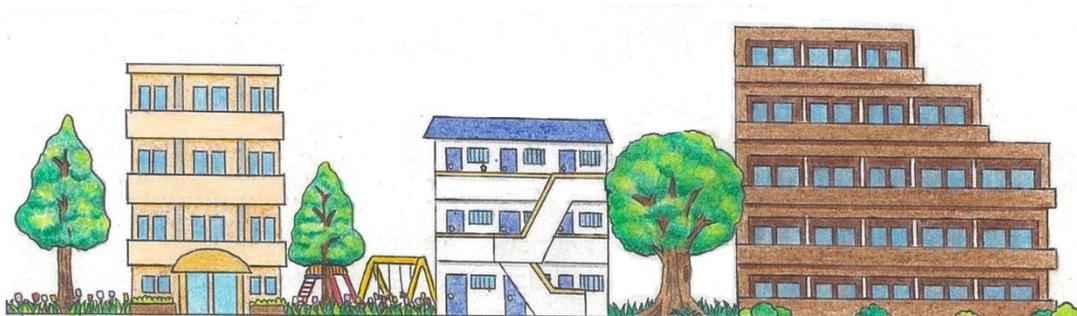


# 八千代市

## マンション管理計画の認定申請の手引き



令和6年5月

### 【お問合せ】

八千代市 都市整備部 建築指導課

〒276-8501

八千代市大和田新田 312-5（新館5階）

電話 047-483-1151（代表）

047-421-6773（直通）

## 目次

はじめに .....	1
制度の概要 .....	1
認定申請について .....	3
認定後の各種手続き .....	5
その他の手続き .....	6
参考 .....	7
管理計画認定の申請パターンと手続の流れ .....	8

## はじめに

本手引きは、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の認定申請について、基本的な手続きの流れや取扱いを記載しています。

なお、巻末には認定制度に関する相談窓口や関連制度の掲載をしておりますので、ご参考にしてください。

## 制度の概要

### 管理計画認定制度について

管理計画認定制度は、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、八千代市から認定を受けることができる制度です。

なお、管理計画認定制度は、「マンション管理適正化推進計画」を策定した地方公共団体において運用が可能となっており、八千代市は、令和6年4月に「八千代市マンション管理適正化推進計画」を策定しています。

### 認定を取得するメリット

管理計画の認定を取得することで、次のメリットが期待されます。

- ①区分所有者のマンション管理への意識が高く保たれることにより、管理水準の維持向上が図れる
- 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繋がる
- ④「フラット35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げ<sup>※1</sup>
- ⑤「マンションすまい・る債」の利率の上乗せ<sup>※1</sup>
- ⑥一定の要件を満たすマンションは固定資産税の減額の対象となる場合があります。

※1：金利の引下げ等の詳細については、住宅金融支援機構に確認してください。

## 八千代市の認定基準（国の基準と同じ）

<b>1 管理組合の運営</b>	
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
<b>2 管理規約</b>	
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時の緊急時や管理上必要などの専有部の立ち入り、修繕時の履歴情報の管理等について定めていること
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（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
<b>3 管理組合の経理</b>	
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
<b>4 長期修繕計画の作成及び見直し等</b>	
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または見直しが7年以内で行われていること
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
<b>5 その他</b>	
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、災害時の緊急時に迅速な対応を行うため、組合名簿、居住者名簿を備えていることとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
②	八千代市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

## 認定申請について

### 申請者

管理計画認定制度の申請者は、マンション管理組合の管理者等です。

※管理者等：区分所有法第25条第1項の規定により選任された管理者又は同法第49条第1項の規定により置かれた理事

### 有効期限

認定の有効期間は、5年間です。

※認定の効力を継続する場合には、認定の更新申請が必要です。

### 申請に要する費用

八千代市への申請手数料は「無料」です。ただし、管理計画認定手続支援サービス（以下「認定手続支援サービス」という。）の利用<sup>※1</sup>や事前確認審査料<sup>※2</sup>が別途かかります。

※1：公益財団法人 マンション管理センターへお問い合わせください。

※2：事前確認依頼先へお問い合わせください。

### 申請の方法・流れ

八千代市に申請する前に、公益財団法人 マンション管理センターが実施する事前確認講習を受けたマンション管理士により、管理計画の認定基準への適合状況の確認（以下「事前確認」）を受ける必要があります。

事前確認から認定申請までの一連の手続きは、オンラインシステム「認定手続支援サービス」を利用します。

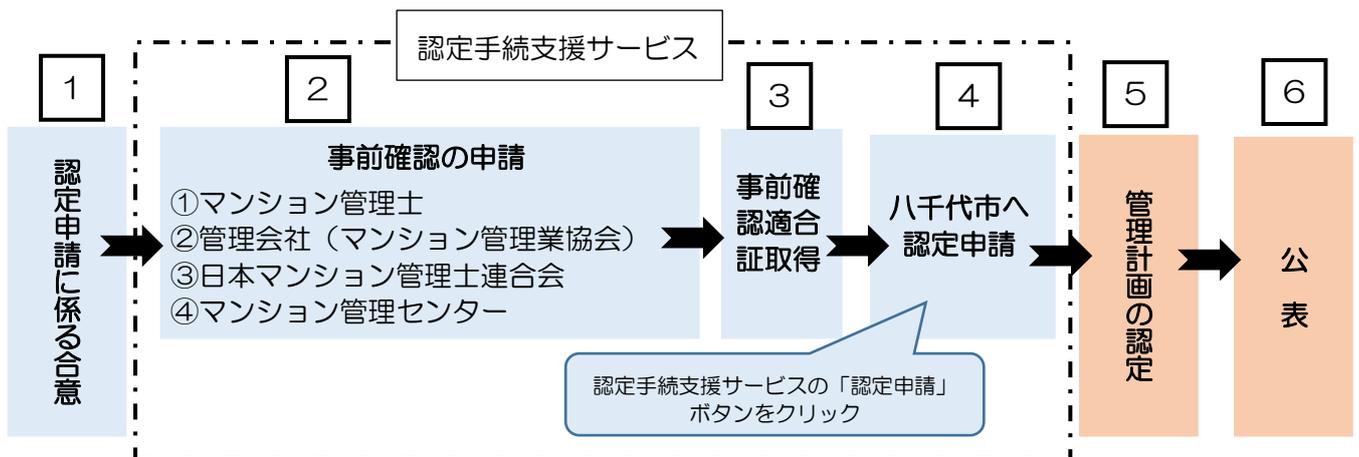
#### 管理計画認定手続支援サービスについて

公益財団法人マンション管理センター

T E L : 03-6261-1274

受付時間：9：30～17：00 [土日・祝日・年末年始を除く]





※詳細については、P8 管理計画の申請パターンと手続の流れをご確認ください。

① 認定申請に係る合意

認定申請を行うについて、総会で決議をする

② 事前確認の申請

事前確認の申請は以下の4つの依頼方法があります。

- ①マンション管理士
- ②管理会社（マンション管理業協会）
- ③日本マンション管理士連合会
- ④マンション管理センター

③ 事前確認適合証の取得

事前確認により、管理計画が認定基準を満たしていると認められると、認定手続支援サービスを通して、事前確認適合証が発行されます。

④ 八千代市へ認定申請

認定手続支援サービスの「認定申請」のボタンをクリックし、八千代市へ認定の申請をしてください。

⑤ 管理計画の認定

八千代市が申請内容の審査を行った後、認定通知書を、郵送にて送付します。

⑥ 公表

事前確認申請の際に、認定を受けた旨を公表することについて同意したマンションは、公益財団法人 マンション管理センターの閲覧サイトで公表されます。

## 認定後の各種手続き

### 認定の更新

認定を受けた場合、認定の有効期間は認定を受けた日から5年間のため、認定の有効期間内に認定の更新を行う必要があります。

※更新を行わない場合は、認定の効力を失います。

#### 【申請の流れ】

当初の認定申請時と同様です。（P3からP4参照）

### 認定を受けた管理計画の変更（事前に建築指導課へご相談ください）

認定通知書交付後に管理計画を変更する場合は、変更認定申請書（省令別記様式第一号の五）に計画認定の際に添付した資料で変更になる部分の資料を添付して、市役所（建築指導課）へ提出してください。

ただし、軽微な変更に該当する場合は変更申請の必要はありません。

#### 《軽微な変更該当するもの》

##### ①長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの

- ・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

##### ②2以上の管理者等を置く管理組合にあっては、その一部の管理者等の変更

##### ③監事の変更

##### ④規約の変更であって、監事の職務及び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ち入りに関する事項
- ・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存に関する事項
- ・マンションの区分所有者その他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

## その他の手続き

### ①管理状況の報告

管理計画の認定を受けた管理者等は、八千代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た時は、「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8の規定に基づく管理状況報告書（第3号様式）」により、報告を行ってください。

### ②改善命令に伴う報告

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基づいてマンションの管理を行っていないと認められるときは、八千代市はその改善に必要な措置を命じることができます。改善命令を受けて報告を行う時は、「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9の規定に基づく改善報告書（第5号様式）」により、報告を行ってください。

### ③認定申請の取下げ

管理計画の申請をした管理者等が、認定通知書交付前に管理計画の認定申請を取り下げる場合は、「マンション管理計画の認定申請取下げ届（第6号様式）」により届け出てください。

### ④認定申請の取りやめ

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基づくマンションの管理を取りやめようとする場合は、「取りやめ申出書（第7号様式）」により届け出てください。

### ⑤認定の取り消し

法第5条の10に基づき、管理計画の認定後、不正な手段で計画の認定や更新を受けた場合や、改善命令に違反した場合などは、認定を取り消すことがあります。

## 参考

### 各種談窓口等のご案内

<p>①管理計画認定手続支援サービスについて</p> <p>公益財団法人マンション管理センター T E L : 03-6261-1274 受付時間：9：30～17：00 [土日・祝日・年末年始を除く]</p> 
<p>②マンション管理計画認定制度相談ダイヤル</p> <p>管理計画認定制度をはじめ、改正マンション管理適正化法に関する幅広い質問・相談について、マンション管理の専門的知識を有するマンション管理士が回答する専用の相談ダイヤル</p> <p>一般社団法人日本マンション管理士会連合会 T E L : 03-5801-0858 受付時間：10：00～17：00 [日・祝日・年末年始を除く]</p> 
<p>③マンション管理適正化診断サービスについて</p> <p>管理運営状況、修繕計画状況、法定点検・修繕工事のほか、防犯対策、防火管理、保険事故履歴などマンションの管理状況全般を対象に評価する制度</p> <p>一般社団法人日本マンション管理士会連合会 T E L : 03-5801-0843 受付時間：10：00～17：00 [土日・祝日・年末年始を除く]</p> 
<p>④マンション管理適正評価制度について</p> <p>管理組合の事業計画、建物・設備の点検、耐震診断関係、防災訓練の実施等を評価する制度</p> <p>一般社団法人マンション管理業協会 T E L : 03-3500-2721 受付時間：9：00～17：00 [土日・祝日・年末年始を除く] ※または管理委託している管理会社へ</p> 
<p>⑤国土交通省のマンションに関するご案内</p> <p>国土交通省マンション管理・再生ポータルサイト</p> 

# 管理計画認定の申請パターンと手続の流れ

事前確認

