

令和5年度
多摩市マンション再生セミナー

マンション管理計画認定 制度の概要について

多摩市 都市整備部 都市計画課
住宅担当主査 志方 充司

管理計画認定制度開始の経緯

2022年4月

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正

- ・ 地方公共団体による管理適正化推進計画の作成
- ・ 管理計画認定制度の創設
- ・ 地方公共団体による助言・指導等

2023年3月

法改正を踏まえ、多摩市内のマンション管理適正化の推進を図るため「多摩市マンション管理適正化推進計画」を策定

- ・ 「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（国土交通省）」
「東京都マンション管理適正化指針」の内容を準用
※計画本文は公式ホームページを参照

2023年4月

管理計画認定制度の開始

- ・ 市内分譲マンションの管理水準の維持向上や底上げを目的に、一定の基準を満たすマンションの管理計画を市が認定

管理計画認定制度とは

- マンションの管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たしていれば地方公共団体の認定を受けられる制度で、認定の有効期間は**5年間**。
- 認定を取得することで期待されるメリット
 - (1) 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) 認定を取得したマンションに対しては、住宅金融支援機構の「フラット35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げが適用される
- 認定されると（公財）マンション管理センターの「管理計画認定マンション閲覧サイト」で**マンション名等を公表**。※公表に同意した場合

管理計画認定制度とは

管理計画認定マンション一覧

検索:

認定コード	↑↓	認定日	↑↓	マンション名	↑↓	所在地	↑↓
122041240000101		2024/01/09		アイディーコート西船橋		千葉県船橋市葛飾町2丁目421番	
341002240000101		2024/01/09		ブランシエラ広島		広島県広島市南区西蟹屋三丁目2-9	
132039240000101		2024/01/05		センチュリー吉祥寺本町Part II		東京都武蔵野市吉祥寺本町3-19-1	
121002230000701		2024/01/04		おゆみ野パークハウス		千葉県千葉市緑区おゆみ野南5-24-2	
131211230000401		2023/12/28		ルネモア北千住		東京都足立区千住仲町18番14号	
131211230000501		2023/12/28		パークホームズ亀有ガーデン		東京都足立区中川4-23-	

管理計画認定
マンション閲覧サイトより

2024年1月9日現在
全国で、381管理組合が認定を受けています。
東京都23区内72管理組合 多摩地区19管理組合

認定基準について

- **17項目の基準**を全て満たした管理計画を多摩市が認定。
- 認定基準は国が定める基準と同じであり、**多摩市独自の追加基準はなし**。

管理計画認定の基準（多摩市）

1 管理組合の運営

- ① 管理者等及び監事が定められている
- ② 集会（総会）が年1回以上開催されている

2 管理規約

- ③ 管理規約が作成されている

管理規約にて下記について定めている

- ④ 緊急時等における専有部分の立ち入り
- ⑤ 修繕等の履歴情報の保管
- ⑥ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供

3 管理組合の経理

- ⑦ 管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- 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
- ⑨ 直前の事業年度の終了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

認定基準について

管理計画認定の基準（多摩市）

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ⑩ 長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会（総会）で決議されている
- ⑪ 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている
- ⑫ 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- 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
- 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
- ⑮ 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

5 その他

- ⑯ 組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている
- 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

●各基準の詳細については、**マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（国土交通省）20ページ以降を参照ください。**

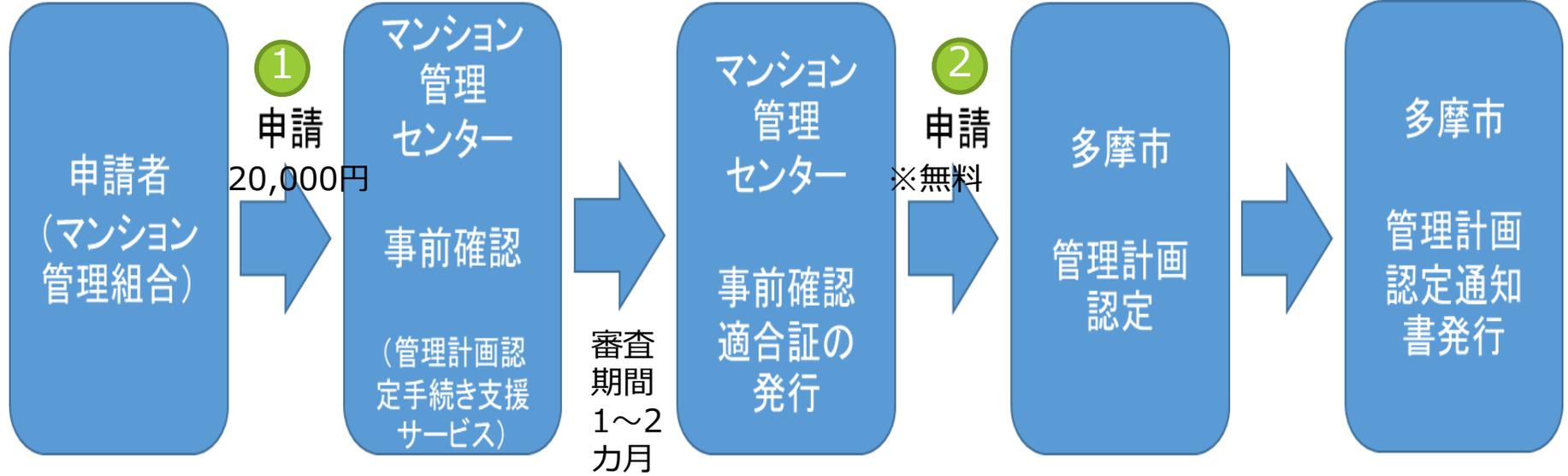
申請について（申請の流れ）

- 申請にあたっては、管理組合の集会（総会）での決議が必要。
- 申請は「①管理計画認定手続き支援サービスによる事前確認」
「②多摩市への認定申請」の2ステップ。
- 事前確認から認定申請までオンライン（管理計画認定手続き支援システム）で実施。

※市への直接申請はなし

詳しくは、管理計画認定手続き支援サービス利用案内（<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2023/07/158f50aefe2e4e01cc5f7175501c351c.pdf>）参照

申請の主な流れ（例）



お問い合わせ先

○ 「管理計画認定手続支援サービス」について

連絡先：公益財団法人マンション管理センター企画部管理計画認定手続支援サービス係

電話番号：03-6261-1274

受付時間：月曜から金曜午前9時30分～午後5時（祝日、年末年始を除く）

相談内容：「管理計画認定手続支援サービス」全般

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

○ 「管理計画認定制度」全般について

連絡先：多摩市都市整備部都市計画課住宅担当

電話番号：042-338-6817

受付時間：月曜から金曜午前8時30分～午後5時（祝日、年末年始を除く）

相談内容：多摩市マンション管理適正化推進計画及びマンション管理計画認定制度全般

URL：<https://www.city.tama.lg.jp/kurashi/kankyo/sumai/apartment/1010977.html>

マンション管理計画認定制度ポケットブック

1 制度取得のメリットは？

- ①真正に管理されているマンションとして売買時に市場で評価されることが期待できます。また、真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も繋がります。
- ②女の住宅金融支援機構の金利が優遇されます。(令和4年10月時点)
 - マンション共用部リフォーム融資
 - ・管理組合が大規模修繕工事を行う際に利用できる融資制度
 - ・固定金利(元金均等返済)で年0.25%引き下げられます。※マンション住まいの長期の優待を行っていただくと、年0.4%に引き上げられます。
 - マンションすまいる優待
 - ・管理組合が修繕積立金を計画的に積立している際に利用できる優待
 - ・固定金利でマンションが優待される際、利率が上限で引き下げられます。
 - フラット35]維持保全型
 - ・固定マンションを購入する際に、購入者が利用できる住宅ローン
 - ・固定マンションを購入する際、当初年間の金利が年0.25%引き下げられます。
 - ・マンションを売却する方にとっては、固定金利が優遇されていることが他の物件との差別化に繋がります。
- ③認定申請をきっかけに、お住まいのマンションの管理状況を把握し、管理運営を見直す機会となり、区分所有者の管理への意識が高くなり、管理水準を維持向上しやすくなります。

2 認定の有効期間は？

認定を受けた日から5年間有効です。5年毎に認定の更新を受けられます。有効期間も更新されます。なお、更新は申請と同様の手続きとなります。

3 申請費用は？

申請料は、システム利用料:1申請あたり10,000円、事前確認審査料:長期修繕計画1計画あたり10,000円となります。なお、多摩市の申請費は無料です。

4 認定基準は？

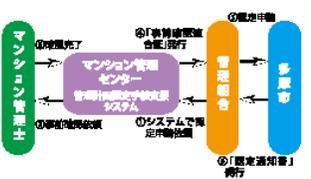
以下の17項目全てを満たしているか否かを多摩市が認定します。国の基準と同じであり、多摩市独自の追加基準はありません。

管理組合の運営	管理組合の整理	長期修繕計画の作成及び見直し等	その他
<ul style="list-style-type: none"> ①管理規程及び規約が定められている ②集金(会費)が年1回以上実施されている 	<ul style="list-style-type: none"> ①管理規約が作成されている ②緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入り ③修繕等の履歴情報の保管 ④管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付 	<ul style="list-style-type: none"> ⑤修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ⑥最近の事業年度の終了日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の消算額が全体の1割以内である 	<ul style="list-style-type: none"> ⑧組合員名簿、居住者名簿が置かれており、年1回以上は内容の更新が行われている ⑨「東京都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
<ul style="list-style-type: none"> ⑦管理規約が作成されている ⑧緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入り ⑨修繕等の履歴情報の保管 ⑩管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付 	<ul style="list-style-type: none"> ⑪管理費と修繕積立金の区分整理がされている ⑫修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ⑬最近の事業年度の終了日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の消算額が全体の1割以内である 	<ul style="list-style-type: none"> ⑬長期修繕計画(標準修繕式)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が全会(総会)で決議されている ⑭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 ⑮長期修繕計画の計画年度が30年以上かつ積立期間内に大規模修繕工事が2回以上行われている ⑯長期修繕計画において将来の一次的な修繕積立金の徴収を予定していない ⑰長期修繕計画の計画期間全体の修繕積立金の総額が著しく低額でない ⑱計画期間の最終年度において、借入金のある計画となっていない 	<ul style="list-style-type: none"> ⑩組合員名簿、居住者名簿が置かれており、年1回以上は内容の更新が行われている ⑪「東京都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

※認定基準の判断については、国土交通省作成の「管理計画認定に関する事務ガイドライン」を参照下さい。
※多摩市では、マンション管理適正化指針は、「東京都マンション管理適正化指針」に準じています。

5 申請方法は？

申請の方法は複数ありますが、多摩市では以下の申請方法のみとなります。多摩市では、事前確認から認定申請まで、(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」システムを利用して、オンラインで行います。



- ①認定申請前に、認定申請する旨を管理組合の集会(総会)で決議を得ます。その後、「管理計画認定手続支援サービス」システムに必要事項を入力し、必要書類をアップロードして認定申請の依頼を行います。
- ②(公財)マンション管理センターから事前確認の依頼を受けたマンション管理士に事前確認の依頼を受けます。
- ③事前確認の結果、認定を満たすと認められたものについて、システム上で「事前確認合格証」が発行され、メールで通知されます。
- ④通知メールが届いたら、システムより「事前確認合格証」をダウンロードした上で、同システムより認定申請をするので、多摩市へ認定申請を行います。
- ⑤内容に問題がなければ、多摩市より「認定通知書」が発行されます。

6 必要書類は？

必ず必要な書類	書類で確認する内容
集会(総会)の議事録の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・認定申請を行うことへの決議 ・管理費等を滞りなく支払うことへの決議 ・修繕積立金の作成又は変更の決議 ・認定申請日の直前に集会(総会)が開催されている
管理規約の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成され、以下について定められている ・緊急時における専有部の立ち入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
届出対照表(収支計算書)	<ul style="list-style-type: none"> ・認定申請日に属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議されている ・管理費会計及び修繕積立金等会計の区分がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
直前の事業年度の各月のにおける組合員の修繕積立金滞納額が収取できる集金	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が、修繕積立金の総額の1割以内である
長期修繕計画の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・作成又は見直しが7年以内に行われている ・計画期間が30年以上かつ積立期間内に大規模修繕工事が2回以上行われている ・将来の一次的な修繕積立金の徴収を予定していない ・国土交通省の「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されている ・修繕積立金の総額から算定された年平均徴収額が著しく低額でない ・最終年度において借入金残高のない長期修繕計画となっている
組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・左記の名簿を備えており、年1回以上更新している

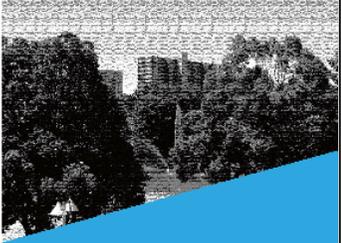
※必要書類の併記については、国土交通省作成の「管理計画認定に関する事務ガイドライン」を参照下さい。

- 国土交通省「管理計画認定に関する事務ガイドライン」
<https://00.mln/vDlG1>
- 国土交通省マンション管理に関する各種ガイドライン等
<https://00.mln/L4a2m>
- 管理計画認定手続支援サービス利用案内
<https://00.mln/KhS3>
- 東京都マンション管理適正化指針
<https://00.mln/ZabZx>

多摩市の「マンション管理計画認定制度」はこちらからダウンロード。
<https://00.mln/FNPSH>

認定制度は取得すること一つの目的です。最も大切なことは、認定を管理されるように改善することです。自分の管理組合では無理に思いつく範囲の改善だけでなく、少しでも基準に近づけるように、多くの管理組合の皆さんと取り組んで頂きたいと願います。多摩マンション管理組合連合会では、そのような管理組合の皆さんを応援します。

【連絡先】
多摩マンション E-mail: tamakanen2021@gmail.com
〒206-8502 東京都千代田区千代田1-1-1 多摩センタービル10F
ホームページURL: <https://tamakanen.org/>



マンション管理計画認定制度ポケットブック

「マンション管理計画認定制度」は、マンションの管理組合が作成した管理計画を地方公共団体に申請し、一定の基準を満たしていれば認定を受けられる制度です。

多摩市では、2023年4月より認定制度を開始しました。

多摩市都市整備部都市計画課
多摩マンション管理組合連合会

多摩マンション管理組合連絡会と連携し、マンション管理計画認定制度ポケットブックを作成しました。

ご活用ください。