

川崎市マンション管理計画認定制度のご案内

まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課

○「マンション管理計画認定制度」はマンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「法」という。)第5条の3及び第5条の4の規定に基づき、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する制度です。詳しくは、国土交通省ホームページに掲載されている「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(以下「国のガイドライン」という。)」をご覧ください。

国土交通省ホームページ



2021mansionkan-web.com

○認定取得には、住宅金融支援機構の「マンション共用部リフォーム融資」における金利優遇や「フラット35(維持保全型)」の借入金利優遇などのメリットがあります。詳しくは、住宅金融支援機構のホームページをご覧ください。

住宅金融支援機構ホームページ



www.jhfa.go.jp/loan/index.html

制度概要

■対象となるマンション

- ・川崎市内に所在する法第2条第1号※に規定するマンション
- ※2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの

■申請者

- ・マンションの管理組合の管理者(総会等で選任された理事長や管理組合法人の理事)等
- ※団地型マンションや複合用途型マンションなどで管理者が複数いる場合は、管理者等の権限の範囲によって、申請者が異なります。詳しくは、国のガイドラインか、(公財)マンション管理センターのホームページに掲載されている「管理計画認定手続支援サービス利用案内」をご覧ください。

■認定の有効期間

- ・認定の有効期間は認定を受けた日から5年間となります。認定を更新する場合は、有効期限内に認定の更新を申請してください。

■認定(更新)の申請手続き

- ・本市への認定(更新)の申請には、マンション管理センターが発行する「事前確認適合証」が必要となりますので、マンション管理センターが提供する「管理計画認定手続支援サービス」(詳しくは、マンション管理センターのホームページをご覧ください。)により申請してください。

■認定の独自基準

- ・本市では、「川崎市マンション管理組合登録・支援制度に登録されている」ことを、管理計画認定の独自基準に定めています。認定(更新)の申請の際は、川崎市マンション管理組合登録・支援制度のホームページより、登録(又は登録内容の変更)をお願いします。

■認定計画の変更

- ・認定を受けた管理計画を変更する場合は、軽微な変更を除き、変更の認定の申請が必要になります。なお、軽微な変更については、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第1条の9に定められています。
- ・変更の認定の申請には、「管理計画認定手続支援サービス」を利用できません。川崎市担当窓口へ申請してください。

マンション管理センターホームページ



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

川崎市マンション管理組合登録・支援制度

登録されたマンション管理組合へ、マンション便りの送付、講習会・交流会のご案内等の情報提供を行います。登録は無料です。



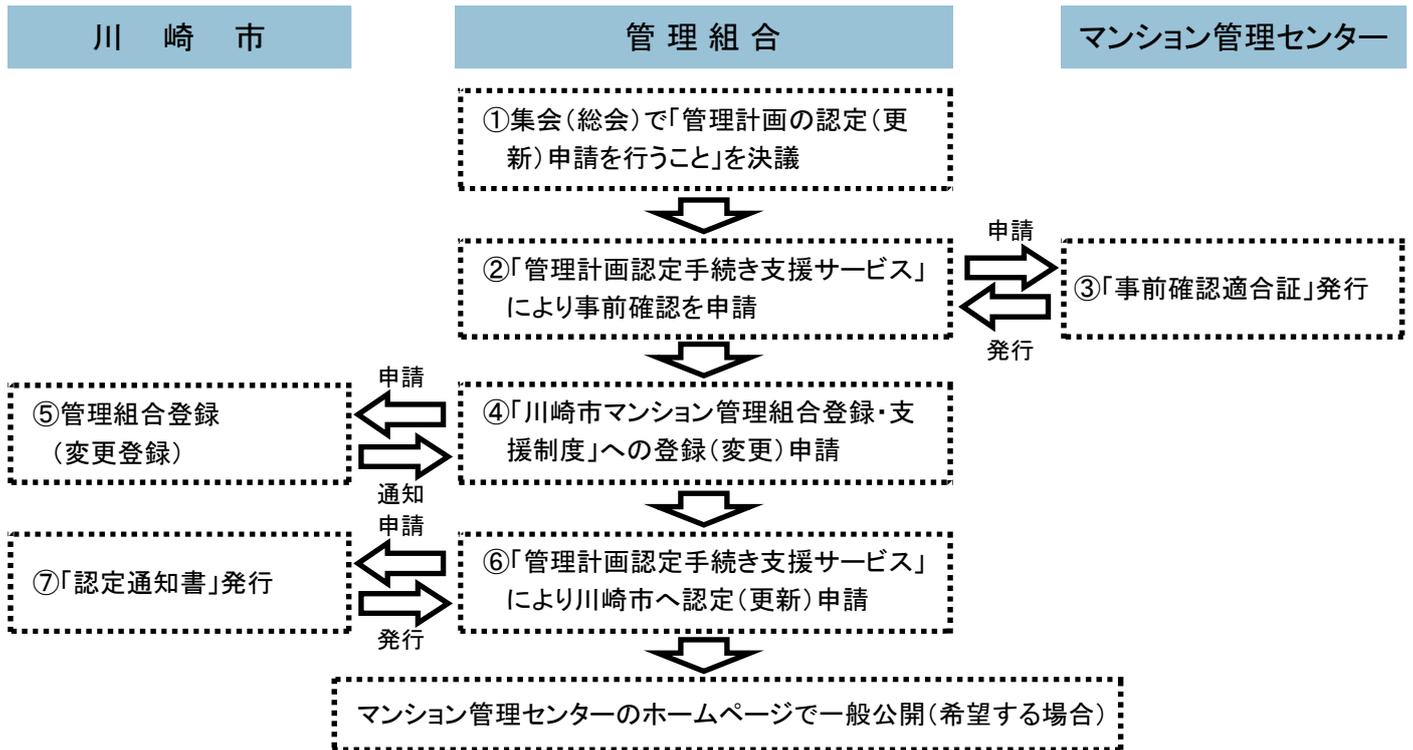
www.city.kawasaki.jp/500/
page/0000113133.html

【川崎市担当窓口】 まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地(本庁舎18F)

電話:044-200-2996 ファクス:044-200-3970 E-mail:50zyusei@city.kawasaki.jp

認定(更新)申請手続きの流れ



① 集会(総会)で「管理計画の認定(更新)申請を行うこと」を決議

- 認定(更新)申請にあたっては、その旨を集会(総会)で決議しておく必要があります(管理規約で別段の定めをした場合を除く)。

② 「管理計画認定手続き支援サービス」により事前確認を申請

- マンション管理センターがインターネット上で提供する「管理計画認定手続き支援サービス」により申請してください。詳しくは、マンション管理センターホームページをご覧ください。
- 事前確認の申請には、以下の4つのパターンがあります。詳しくは、国のガイドラインをご覧ください。
 - ・事前確認講習を修了したマンション管理士に事前確認を直接委託
 - ・管理会社等を経由して、(一社)マンション管理業協会が提供する「マンション管理適正評価制度」と併せて申請
 - ・(一社)日本マンション管理士会連合会を経由して、「マンション管理適正化診断サービス」と併せて申請
 - ・管理計画認定手続き支援サービスの利用申込をセンターへ直接申請

「管理計画認定手続支援サービス」に関するお問合せ先

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
 住所: 〒101-0003 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
 業務日・業務時間 平日の月曜日～金曜日【土・日・祝日及び年末・年始(12/29～1/3)休み】 9:30～17:00

③ 「事前確認適合証」発行

- 事前確認審査の結果、国の管理計画認定基準に適合しているマンションへ「事前確認適合証」が発行され、申請者へ事前確認完了メールが届きます。「事前確認適合証」は「管理計画認定手続支援サービス」でダウンロード可

④ 「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」への登録(変更)【登録料無料】

- 本登録制度への登録がない場合は、新規に登録申請してください。また、登録があっても、登録内容が最新(管理計画の認定申請時点)の情報に更新されていない場合は、変更申請してください。
 ※登録(変更)の申請方法等は川崎市のホームページをご覧ください。
 ※登録の有無等が不明な場合は、「まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課」までお問合せください。

⑤ 管理組合登録(変更登録)

- 登録完了後、管理組合へ通知します。

⑥ 「管理計画認定手続支援サービス」により川崎市へ認定(更新)申請【申請手数料無料】

- 「管理計画認定手続支援サービス」へアクセスし、川崎市へ管理計画認定申請を行ってください(「認定申請」ボタンは必ず申請者本人が押下してください)。

⑦「認定通知書」発行

- 川崎市が、認定基準への適合状況を審査し、適合している場合は「認定通知書」を発行します。なお、認定審査が完了すると、マンション管理センターから申請者へ「マンション管理計画認定通知書発行のお知らせ」メールが送信され、「管理計画認定手続き支援サービス」により、「認定通知書(見本)」をダウンロードすることが可能となりますが、正式な通知書は、後日、川崎市から郵送します。

認定基準と確認対象書類

	認定基準	確認対象書類
(1) 管理組合の運営	・管理者等が定められている、監事が選任されている	・管理者等を選任することを決議した集会(総会)の議事録の写し ・監事を置くことを決議した集会(総会)の議事録の写し ※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより管理者が選任又は監事が置かれたことを証する書類(理事会の議事録の写し等)
	・集会(総会)が年一回以上開催されている	・認定申請日の直近に開催された集会(総会)の議事録の写し(年1回集会(総会)を開催できなかった場合は、その措置が図られたことが確認できる書類)
(2) 管理規約	・管理規約が作成されている ・管理規約に「緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り」「修繕等の履歴情報の管理等」「管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付」が定められている	・管理規約の写し
(3) 管理組合の経理	・管理費及び修繕積立金等を明確に区分して経理が行われている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない	・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会(総会)において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会(総会)において決議された収支予算書
	・直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内	・当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類 ・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会(総会)において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会(総会)において決議された収支予算書
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等	・長期修繕計画が国の「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、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(総会)にて決議されている	・長期修繕計画の写し ・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会(総会)の議事録の写し ※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類
	・長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われている	・長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会(総会)の議事録の写し
	・長期修繕計画の計画期間が三十年以上かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されている	・長期修繕計画の写し (マンションの除却その他の措置の実施が予定されている場合は、その実施時期が議決された集会(総会)の議事録の写し等)
	・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	・長期修繕計画の写し
	・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	・長期修繕計画の写し (修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合は、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書)
	・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	・長期修繕計画の写し
(5) その他	・組合員名簿、居住者名簿を備え、年一回以上は内容確認を行っている	・組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることを確認することができる書類(表明保証書等)
	・川崎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	
	・川崎市マンション管理組合登録・支援制度に登録されている	

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）

（管理計画の認定）

第5条の3 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

（認定基準）

第5条の4 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び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。

（認定の更新）

第5条の6 第5条の4の認定は、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2（略）

3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

（認定を受けた管理計画の変更）

第5条の7 認定管理者等は、第5条の4の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2（略）

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（抄）

（管理組合の運営の状況の基準）

第1条の5（略）

一～三（略）

四 規約に次に掲げる事項が定められていること。

イ 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入りに関する事項

ロ 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

ハ 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

（法第5条の7第1項の国土交通省令で定める軽微な変更）

第1条の9 法第5条の7第1項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一 長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの

イ 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。ロにおいて同じ。）の変更を伴わないもの

ロ 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

二 2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（法第5条の4の認定（法第5条の7第1項の変更の認定を含む。）又は法第5条の6第1項の認定の更新があった際に管理者等であった者の全てが管理者等でなくなる場合を除く。）

三 監事の変更

四 規約の変更であって、監事の職務及び第1条の5第4号に掲げる事項の変更を伴わないもの

川崎市マンション管理計画認定制度事務取扱要綱（抄）

（管理計画の認定の申請）

第3条 法第5条の3第1項の規定による認定の申請は、管理計画認定手続き支援サービスにおいて、規則別記様式第1号の記載事項を記録し、及び規則第1条の2第1項各号の書類の電磁的記録をアップロードすることにより行うものとする。

2～3（略）

（管理計画の変更の認定の申請）

第5条 認定管理者等は、法第5条の7第1項の認定を受けた管理計画の変更（規則第1条の9で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、規則別記様式第1号の5による申請書の正本及び副本に、それぞれ規則第1条の2第1項に規定する書類のうち変更に係るものを添えて、市長に提出するものとする。