

別府市マンション管理計画認定申請の手引き

本手引きは、市内におけるマンション管理組合の方に、制度の概要や申請方法等をご案内するものです。

「マンション管理計画認定」は、マンションの管理の適正化に関する法律に基づく制度です。一般社団法人マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」及び一般社団法人日本マンション管理士会連合会の「マンション適正化診断サービス」とは異なります。

令和5年4月
別府市建設部都市計画課

目次

1. マンションの管理計画認定制度とは	3
2. 申請マンション	3
3. 認定のメリット	3
4. 認定の窓口(新規・更新の申請)	4
5. 手数料	5
6. 申請方法	7
7. 申請者(申請主体)	7
8. 変更登録について(認定後)	7
9. 更新について	8
10. 参考資料 認定する際の基準	9

【法令の省略記載について】

この手引きでは、法令の名称を以下のように省略して記載しています。

マン管法:マンションの管理の適正化の推進に関する法律

(平成12年12月8日号外法律第149号)

マン管法施行令:マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令

(平成13年7月4日号外政令第238号)

マン管法省令: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

(平成13年7月19日号外国土交通省令第110号)

国基本方針: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

(令和3年9月28日号外国土交通省告示第1286号)

区分所有法:建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)

1. マンションの管理計画認定制度とは

「マンションの管理の適正化に関する法律(マン管法)」の改正により創設された制度で、マンション管理適正化推進計画を作成した地域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、地方公共団体から「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制度です。

2. 申請マンション

別府市にある分譲マンションが対象です。

3. 認定のメリット

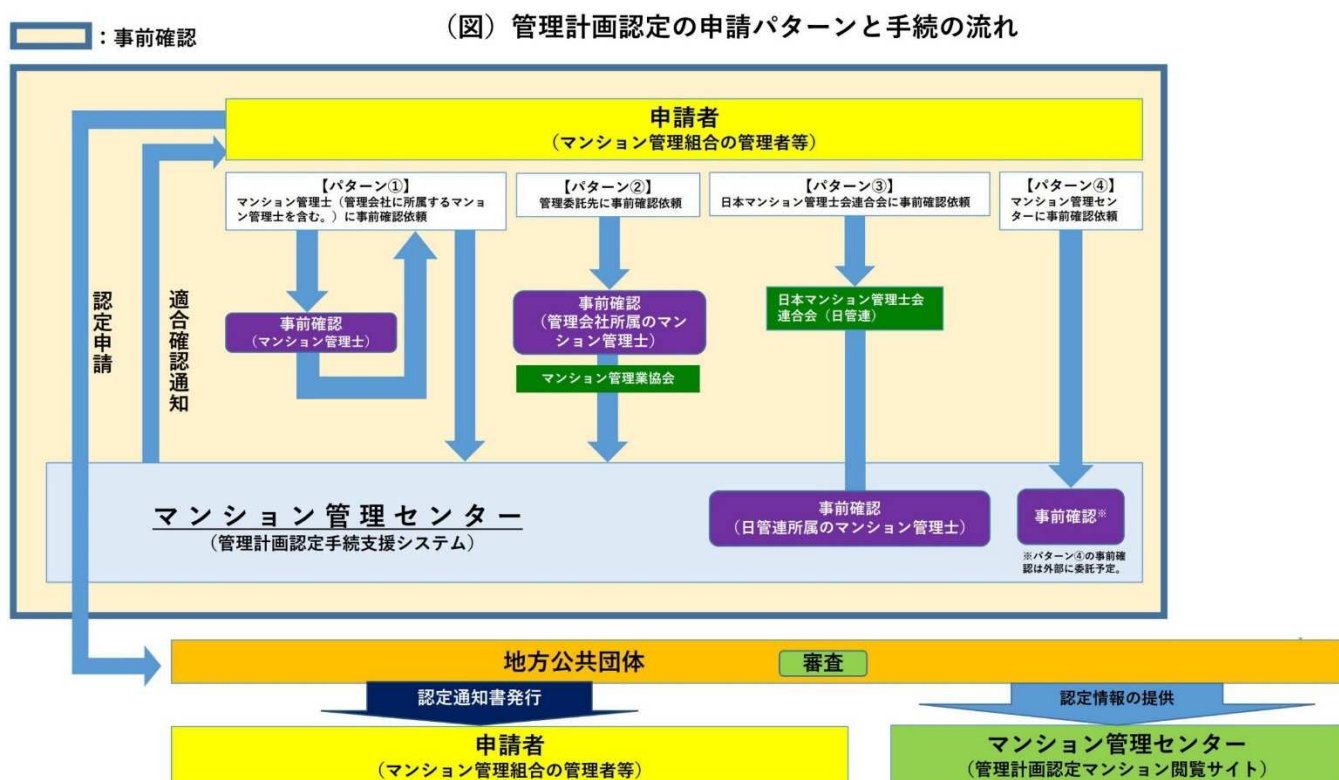
認定を受けることで、以下のメリットが期待されます。

- ・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
- ・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
- ・適正に管理されたマンションの存在で、立地している地域価値の維持向上に繋がる
- ・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。令和5年度募集分からマンションすまい・る債の利率が上乗せとなる

4. 認定の窓口(新規・更新の申請)

申請においては(公財)マンション管理センターの「管理計画認定手続支援システム」を活用してください。本市に認定申請を行う前に事前確認適合証の交付を受けていただく必要があります。

事前確認には、マンション管理士に依頼するパターン①、一般社団法人マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」を活用するパターン②、一般社団法人日本マンション管理士会連合会「マンション適正化診断サービス」を活用するパターン③、マンション管理センターに依頼するパターン④と4通りの申請方法があります。



(公財)マンション管理センターホームページより

5. 手数料

別府市への手数料は無料ですが、事前確認適合証の取得に下記手数料がかかります。
※マンション管理センターのシステム利用料(10,000 円)に加えて、マンション管理士などに支払う手数料の合計。次表のとおり

		事前確認審査料
パターン①	支援サービスの利用申請前にマンション管理士(組合の顧問等)に事前確認をさせる場合	管理組合と委託先となるマンション管理士との取決めによる。
パターン②	(一社)マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度を併用する場合	10,000 円(長期修繕計画1計画 当たりの額)
パターン③	(一社)日本マンション管理士会連合会のマンション適正化診断サービスを併用する場合	管理組合と委託先であるマンション管理業者との取決めによる。
パターン④	マンション管理センターに直接支援サービスの利用申請をする場合	10,000 円(長期修繕計画1計画あたりの額)

なお、支援サービスと併せて他団体が実施している管理状況評価サービスを申請いただくことも可能です(マンション管理適正評価制度を利用する際は、別途料金がかかります。)

6. 申請方法

事前確認から認定申請まで、オンライン(管理計画認定手続支援システム)で行います。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システムで「事前確認適合証」をダウンロードした上で、「認定申請」ボタンを押すことで、別府市へ認定申請を行います。(※)

※ 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、別府市から認定通知書(市長印入り)を郵送します。

窓口:建設部都市計画課

7. 申請できる方(申請主体)

申請は、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(区分所有法第25条(第66条の準用を含む))

・管理組合法人の理事(区分所有法第49条(第66条の準用を含む))

第三者管理方式で区分所有者以外の方(管理会社等)が管理者となっている場合も、管理者として指定された方が申請を行います。

複数の管理組合が共同で申請する場合(団地管理組合と棟管理組合が共同で申請するケース等)は、各々の管理組合の管理者等の代表者が申請者となります。

8. 変更登録について(認定後)

認定後、提出書類の内容に変更がある場合は、変更登録が必要です。変更登録を行う場合は、「変更認定申請書(別記様式第1号の5)」に、変更がある書類を添付して申請して、窓口申請してください(支援サービスは変更手続き非対応)。

ただし、以下の軽微な変更該当する場合は、手続きは必要ありません。

【軽微な変更該当するもの】

○長期修繕計画の変更のうち、次の変更

・修繕の内容又は実施時期の変更で、計画期間又は修繕資金計画を変更しないもの

・修繕資金計画の変更で、修繕の実施に支障を及ぼすおそれがないもの

○管理者等が複数いる場合の、一部の変更(申請時の管理者全員が変わる場合を除く)、複数回の変更で認定当初の管理者が全員管理者から外れる場合は、その時点で変更手続きが必要となります。

○監事の変更

○管理規約の変更で、次のものに該当しない変更

・監事の職務に関する内容

・認定基準となる3項目の内容

9. 更新について(認定から5年後)

認定は、5年毎に更新しなければ効力を失います。

更新登録を行う場合は、「認定更新申請書(別記様式第1号の3)」に、当初申請と同様の書類を添付して申請してください。手続き方法は新規の申請と同様です。

10. 参考資料

管理計画を認定する際の基準(別府市マンション管理適正化推進計画 抜粋)

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> (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) 集会在年一回以上開催されていること
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> (1) 管理規約が作成されていること (2) マンションの適正な管理のため、管理規約において緊急時や管理上必要なときの専有部分の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること (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
3. 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> (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の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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> (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額について集会在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七年以内に行われていること (3) 長期修繕計画の実行性を確保するため、計画期間が三十年以上で、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
5. その他	<ul style="list-style-type: none"> (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、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること (2) 別府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

※本市独自基準は定めておりません