

宮崎市マンション管理計画認定申請の手引き

令和 6 年 7 月

宮崎市

1 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」が改正され、令和4年4月から、管理計画認定制度が創設されました。管理計画認定制度とは、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地方公共団体から認定を受けることができる制度です。

管理計画認定制度を開始することにより、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されるほか、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺環境の維持向上にも寄与できるものと考えられます。

管理計画認定を取得することで、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ことや認定を取得したマンションに対し、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、並びに「マンションすまい・る債」の利率上乘せ（令和5年度募集分より）が適用される（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）などメリットがあります。

2 認定の対象

宮崎市内の既存マンション

※新築マンションに対しては、法律に基づく管理計画認定制度とは別に、公益財団法人マンション管理センターが認定主体となる予備認定制度があります（詳しくはマンション管理センターのホームページを確認してください）。

3 申請者

マンションの管理組合の管理者等

※管理者等：区分所有法第25条第1号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

※「複合用途型マンション」及び「団地型マンション」については、国土交通省が作成した「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」（令和6年4月改定）をご覧ください。

4 認定の基準

管理計画認定の基準は以下のとおりです。

1. 管理組合の運営	(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
2. 管理規約	(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等の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	(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3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等	(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又は見直しが7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
5. その他	(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、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、年に1回以上は内容の確認を行っていること
	(2) 宮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こと

5 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**です。

有効期間の考え方は以下のとおりとします。

- ・有効期間の満了日までに認定の更新申請を行わない場合、認定は失効します。
- ・認定の更新を受けた場合、その有効期間は、従前の認定に係る有効期間の満了日の翌日から起算して5年間となります。
- ・認定の更新を受けるため、当初の認定の有効期間が満了する前に更新の申請をした場合は、有効期間の満了日後においても、宮崎市から認定更新通知書又は認

定しない旨の通知書が交付されるまでの間、従前の認定は有効とします。

・認定期間中に管理計画を更新した際は、再度認定申請が必要です（有効期間は延長されません）。

・今後、宮崎市マンション管理適正化推進計画の見直しにより、宮崎市マンション管理適正化指針が追加等され、管理計画に認定基準に適合しない部分が生じても、期間内は管理計画認定を有効とします。ただし、更新時には新たな基準に適合する必要があります。

6 申請手続きの区分

申請には、認定の申請、更新の申請、変更の申請があります。

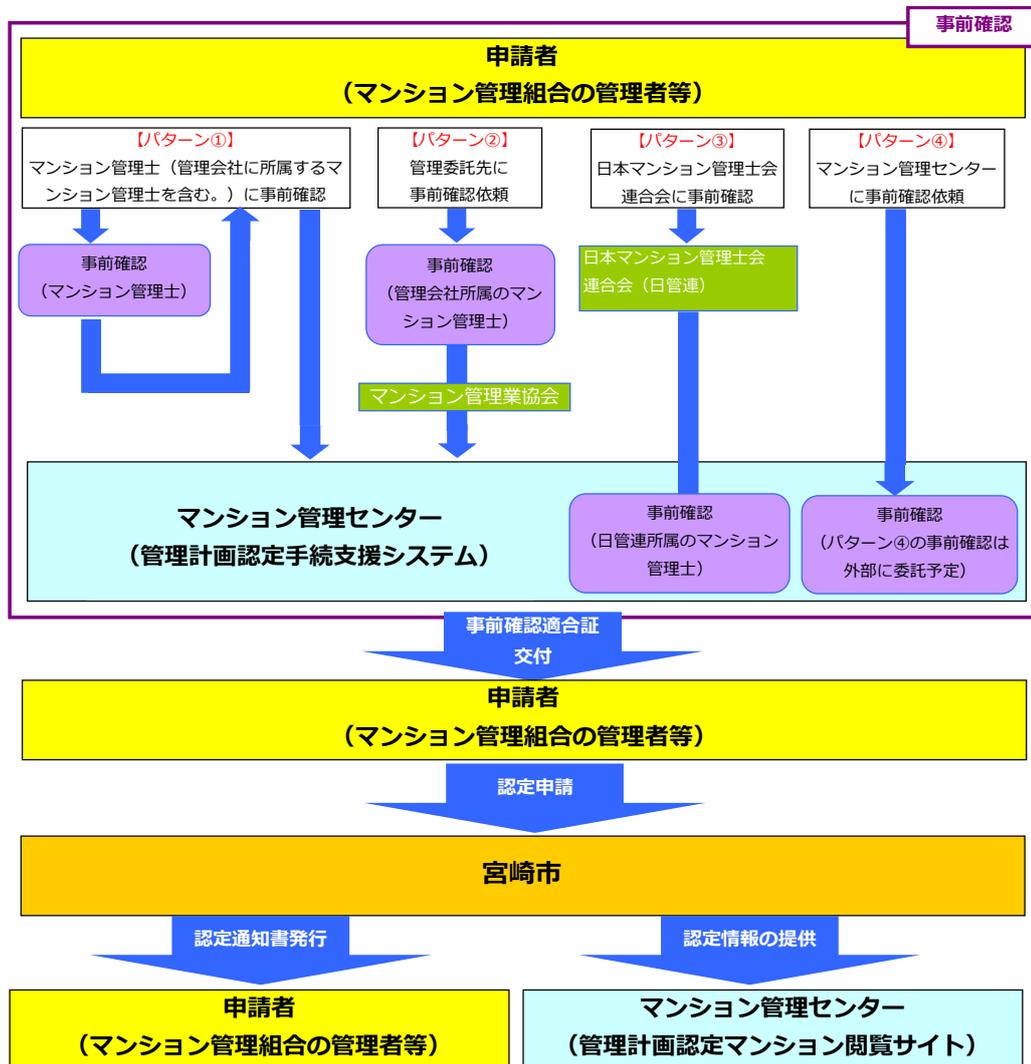
- ・認定の申請（新規）・・・管理計画の認定を申請するもの
- ・更新の申請・・・5年が経過する管理計画の認定を更新するもの
- ・変更の申請・・・認定を受けた管理計画の変更の認定を申請するもの

7 申請の流れ

(1) 認定（新規）・更新の申請

宮崎市へ認定申請（変更認定申請を除く）を行う前に、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」（事前確認）を利用し、マンション管理士が管理計画の認定基準への適合状況を事前に確認したことを証する「事前確認適合証」の発行を受ける必要があります。なお、事前確認と併せて、他団体の管理状況評価サービスを申請することも可能です。

※「管理計画認定手続支援サービス」の利用にあたっては**システム利用料及び事前確認審査料が必要**です。詳細はマンション管理センターのホームページをご参照ください。



(マンション管理センター資料を基に作成)

(2) 変更の申請について

変更の申請では、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」(事前確認)は**利用できません**。そのため、変更認定申請書の正本及び副本それぞれに変更に係る添付書類(変更の前後が分かるもの)を添え、**宮崎市に直接提出**してください。

●変更認定申請を要しない軽微な変更

- ・長期修繕計画の変更のうち、マンションの修繕の内容又は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）の変更を伴わないもの
- ・長期修繕計画の変更のうち、修繕資金計画（同上）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以上の管理者等を置く管理組合において、その一部の管理者等の変更
- ・監事の変更
- ・規約の変更であって、監事の職務及び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5第4号に掲げる事項の変更を伴わないもの

マンションの管理の適正化の推進に関する法施行規則第1条の5

4 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

8 認定申請に必要な書類

宮崎市に認定の申請をする際に必要となる書類は次のとおりです。

マンション管理センターで「事前確認適合証」を取得する際に必要な書類は、同センターのホームページをご参照ください。

区分	必要書類等	備考
新規 ・ 更新	①申請書	(新規) 別記様式第一号 (更新) 別記様式第一号の3
	②事前確認適合証	マンション管理センターで事前に取得
変更	①申請書	別記様式第一号の5
	②変更に係る書類	規則第1条の2第1項各号の変更に係る書類 (上記の変更前後の内容がわかる書類をてんぷしてください。)
	③認定通知書等	新規又は更新認定を受けた際の認定通知書及び添付書類一式をご準備ください。

9 手数料

宮崎市に認定を申請するためには、以下の手数料が必要になります。

なお、「7 申請方法」に記載のとおり、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」(事前確認)を利用する際は、**別途、システム利用料及び事前確認審査料が必要です**。詳細はマンション管理センターのホームページをご参照ください。

区分	長期修繕計画が1つの場合	長期修繕計画が2つ以上の場合 の1計画当たりの加算額
新規	3,600円	1,600円
更新	3,600円	1,600円
変更	12,700円	7,300円

1 0 その他

マンション管理センターの問合せ先は以下のとおりです。

公益財団法人マンション管理センター

管理計画認定手続支援サービス TEL : 03-6261-1274

ホームページ : <https://www.mankan.or.jp/>

1 1 問合せ先

宮崎市 建設部 住宅課 企画管理係

〒880-0805

宮崎市橘通東一丁目14番地20号

TEL : 0985-21-1804

E-mail : 25juken@city.miyazaki.miyazaki.jp