

鹿児島市マンション管理計画認定申請の手引き

令和5年4月

1 管理計画認定制度とは

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の一部改正（令和2年6月公布、令和4年4月施行）に伴い、マンション管理適正化推進計画を策定した都道府県等（区市の区域においては区市）において、マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画を市長に提出し、一定の基準を満たす場合、その認定を受けることができるようになりました。

この管理計画認定制度を通じ、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、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。また、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するものと考えられます。

また、管理計画の認定を受けたマンションの取得等においては、独立行政法人住宅金融支援機構のフラット35やマンション共用部リフォーム融資の金利の引き下げや固定資産税の減税などの対象となる場合があります。（金利の引下げ等については「住宅金融支援機構」のホームページを、固定資産税の減税については「マンション管理・再生ポータルサイト」のホームページをご参照ください。）

2 認定の対象

鹿児島市内の既存マンション

※分譲事業者が分譲しようとするマンションについては、公益財団法人マンション管理センターで予備認定を実施しております。（詳しくはマンション管理センターのホームページをご参照ください）。

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3年11月）をご覧ください。

4 認定の基準

管理計画認定の基準は次のとおりです。

鹿児島市では、国のマンション管理適正化指針の内容に、本市独自の管理計画の認定基準を追加しています。

本市の独自基準として5.その他（3）に防災に関する項目を定めています。

下線部：本市独自の基準

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ど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額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年以内に行われていること
	(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
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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
	(2)鹿児島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
	(3) 防災に関する以下の項目のうち管理組合としていずれか一つ以上を実施していること
	<u>ア. 自主防災組織を結成</u> <u>イ. 災害時の対応マニュアルを作成</u> <u>ウ. 防災用品や医療品・医薬品を備蓄</u> <u>エ. 非常食や飲料水を備蓄</u> <u>オ. 防災用名簿を作成</u> <u>カ. 定期的に防災訓練を実施</u> <u>キ. その他防災に関する取組</u>

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、鹿児島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、従前の認定はなお有効です。
- ・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）。
- ・鹿児島市マンション管理適正化推進計画の見直しにより、鹿児島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。また、有効期間中に新基準への適合を確認するため、再度認定申請することも可能です。

6 申請手続きの区分

申請には、以下の3つの区分があります。

- ① 認定の申請（新規）・・・管理計画の認定を申請するもの
- ② 更新の申請・・・認定から5年が経過する管理計画の認定を更新するもの
- ③ 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

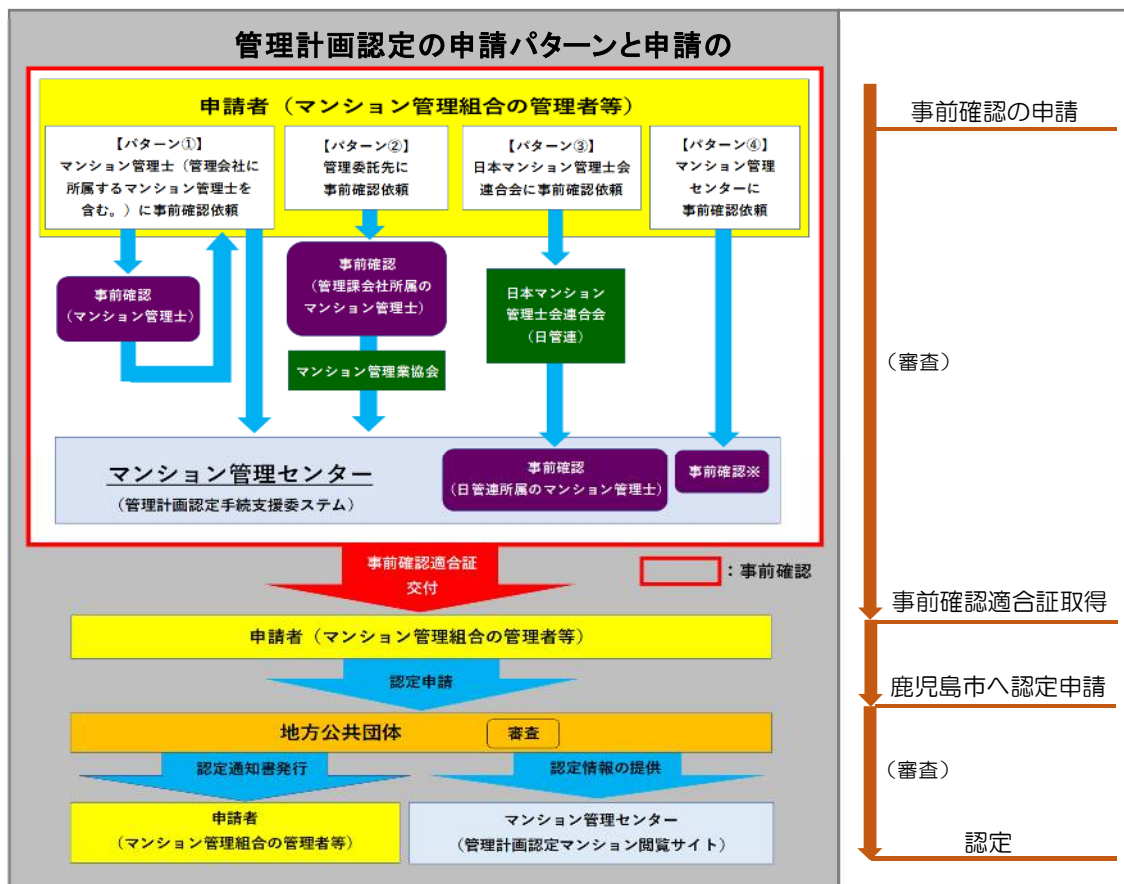
7 申請方法

(1) 認定（新規）・更新の申請 市に申請する前に、「事前確認適合証」の取得が必要

鹿児島市へ認定申請（変更認定申請を除く）する前に、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。（下図のパターン②及び③）

※「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。詳細はセンターのホームページをご参照ください。

(URL) <https://www.mankan.or.jp/>



(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。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、鹿児島市に直接提出してください。

変更申請では、マンション管理センターでの手続きはありません。

◇変更認定申請を要しない軽微な変更

- ①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(②において同じ)をいう。)の変更を伴わないもの
- ②長期修繕計画の変更のうち、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
- ③2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
- ④監事の変更
- ⑤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(管理組合の運営の状況の基準)

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

本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。

なお、本市で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（下表において「規則」という。）第1条の2第1項に掲げる書類の提出は不要としています。

「事前確認適合証」の取得により、多くの書類の添付を不要としています。

区分	必要書類等		備考
新規 ・ 更新	①	申請書	(新規) 規則 別記様式第一号 (更新) 規則 別記様式第一号の三
	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 (7 申請方法参照)
	③	表明保証書 (要添付書類 あり)	・本市独自の認定基準である防災に関する取組みを実施していることを表明し保証する書類 ・取組みの実施状況が確認できる書類の添付が必要
変更	①	申請書	規則 別記様式第一号の五
	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 ・本市の独自基準に関する変更に係る書類 ・上記について変更前後の内容が分かるものを添付
	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。

上表は、鹿児島市へ認定申請する際の必要書類です。

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。

(URL) <https://www.mankan.or.jp/>

9 手数料

認定申請には、以下の手数料が必要です。

なお、「6 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。

マンション管理センターへ支払う費用とは別に、鹿児島市へ申請手数料の納付が必要です。

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	3,300円	1,400円
更新	3,300円	1,400円
変更	3,300円	1,400円

10 担当窓口 (問合せ先)

〒892-8677

鹿児島市山下町11-1

鹿児島市 建設局 建築部 建築指導課 建築物安全推進係

TEL : 216-1358 FAX : 216-1389

E-mail : kshido-kenan@city.kagoshima.lg.jp