

北上市

マンション管理計画認定制度

申請の手引き

令和8年3月

北上市都市整備部都市計画課

■ 目次

- 1 制度の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・P 2
 - (1) マンション管理計画認定制度について
 - (2) 申請の対象
 - (3) 管理計画の認定基準
 - (4) 北上市の認定する際の基準

- 2 申請の手続きについて・・・・・・・・・・P 3
 - (1) 事前確認適合証の取得方法および取得に要する費用
 - (2) 北上市への認定申請方法および認定に要する費用
 - (3) 認定通知・公表

- 3 認定後の手続きについて・・・・・・・・・・P 4
 - (1) 認定の更新
 - (2) 認定を受けた管理計画の変更
 - ・軽微な変更該当するもの

- 4 その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・P 6
 - (1) 申請の取り下げ
 - (2) 管理の取りやめ
 - (3) 管理状況の報告
 - (4) 改善命令
 - (5) 認定の取り消し

- 5 参考・・・・・・・・・・・・・・・・・・P 7

■ 1 制度の概要

(1) マンション管理計画認定制度について

令和2年6月に、マンション管理の適正化の推進に関する法律の一部が改正(令和4年4月施行)され、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、一定の基準を満たすマンションの管理計画を都道府県知事等(市に立地するマンションの場合は市長)が認定する制度が設けられました。

北上市では、令和6年3月にマンション管理適正化推進計画の策定を行ったことに伴い、北上市長が認定主体となるマンション管理計画認定制度を開始しています。

同認定を受けることにより、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組みが推進されること、適正に管理されているマンションとして市場において評価されることなどが期待されるほか、住宅金融支援機構においてフラット35やマンション共用部分リフォーム融資の優遇措置、特定の要件を満たせばマンション長寿命化促進税制により固定資産税の減税が受けられる場合があります。なお、北上市の減税率は2分の1です。

※フラット35・共用部リフォーム融資の優遇措置の詳細は住宅金融支援機構をご確認ください。

(2) 申請の対象

申請の主体となるのは、市内のマンション管理組合の管理者等(管理組合における理事長や管理組合法人における理事など)となります。

※申請にあたっては、集会(総会)の決議により、マンション内での意思統一を行ってください。

(3) 管理計画の認定基準

北上市における管理計画の認定基準は次ページのとおりです。この表の項目のすべてに適合することが必須となります。なお、独自基準はなく、国の基準と同様です。

認定基準の確認方法など詳細は、国土交通省の「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9月改定)」をご覧ください。

【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(国土交通省ホームページ)】

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001760662.pdf>

(4) 北上市の認定する際の基準(国の基準と同様)

チェック欄	1. 管理組合の運営
<input type="checkbox"/>	(1) 管理者等が定められていること
<input type="checkbox"/>	(2) 監事が選任されていること
<input type="checkbox"/>	(3) 集会在年一回以上開催されていること
	2. 管理規約
<input type="checkbox"/>	(1) 管理規約が作成されていること
<input type="checkbox"/>	(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
<input type="checkbox"/>	(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
<input type="checkbox"/>	(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
<input type="checkbox"/>	(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
<input type="checkbox"/>	(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二割以内であること
	4. 長期修繕計画の作成及び見直し等
<input type="checkbox"/>	(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
<input type="checkbox"/>	(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
<input type="checkbox"/>	(3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、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
<input type="checkbox"/>	(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
<input type="checkbox"/>	(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
<input type="checkbox"/>	(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
<input type="checkbox"/>	(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
<input type="checkbox"/>	(2) 北上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

※北上市マンション管理適正化指針は、国基本方針に規定する「マンション管理適正化指針」に準じています。

■ 2 申請の手続き

(1) 事前確認適合証の取得方法および取得に要する費用

北上市への認定申請には、公益財団法人マンション管理センター（以下、管理センターという）が発行する「**事前確認適合証**」の添付が**必須**となります。

事前確認適合証は、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」によるインターネット上の電子システム(オンライン上)を利用して事前審査を申込み、認定基準を満たしている場合に管理組合に対して発行されるものです。

なお、**管理計画認定手続支援サービスによる事前確認適合証の発行は所定の費用（システム利用料）がかかります**。利用料及び手続きの詳細については、下記ホームページをご確認ください。

【管理計画認定手続支援サービス】

マンション管理センターホームページ

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

(2) 北上市への認定申請方法および認定に要する費用

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たら、管理計画認定手続支援サービスによるインターネット上の電子システム(オンライン上)で北上市への認定の申請を行ってください。なお、**申請手数料は無料**です。

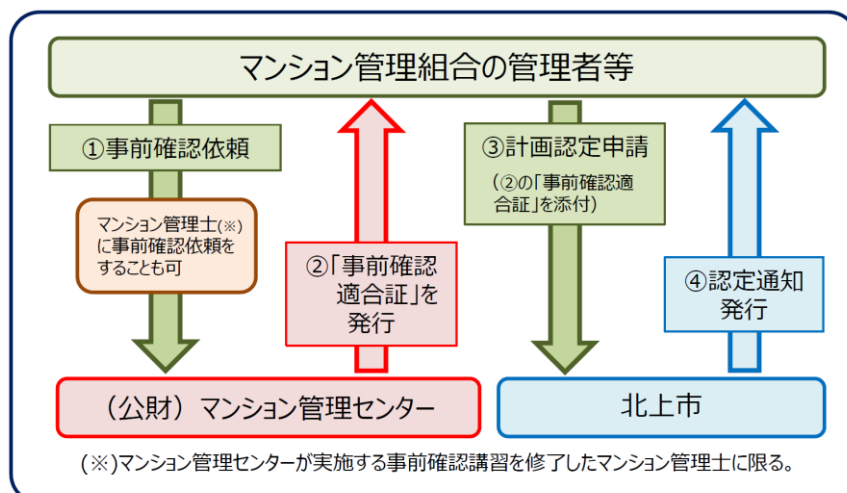
※認定には、資料が整っていた場合で1週間程度を要しますので、スケジュールに余裕を持って申請してください。

(3) 認定通知・公表

審査を行い、基準に適合する場合に認定通知書を窓口で発行します。

事前確認の申請時、認定を受けた旨を公表することに同意したマンションはマンション管理センターの閲覧サイトで公表されます。

※郵送による受領を希望する場合は、返信用封筒(切手貼付済)をご持参またはご送付ください。



■ 3 認定後の手続きについて

(1) 認定の更新

管理計画の認定の有効期間は、認定を受けた日から5年間です。

更新する場合は、認定の有効期間の満了日までに更新申請が必要です。更新申請に係る手続きは、当初の認定申請時と同様のため、スケジュールに余裕を持って申請してください。

申請後審査を行い、基準に適合する場合に認定更新通知書を、不認定の場合は更新不認定通知書を窓口で発行します。

(2) 認定を受けた管理計画の変更

認定を受けた管理計画の変更(軽微な変更を除く)をしようとするときは、下記の書類を北上市に提出してください。審査に問題が無ければ変更認定通知書を、不認定の場合は変更不認定通知書を発行します。

①軽微な変更

下表に該当する軽微な変更は変更届等の提出は不要です。

※軽微な変更については、国の施行規則上の趣旨に基づき、北上市では届け出不要として取り扱います。判断に迷う場合はお問い合わせください。

②軽微な変更該当しない変更→変更認定申請

①の軽微な変更に該当しない場合、事前に北上市に相談の上、変更認定申請を行ってください。変更認定申請では、管理計画認定手続支援サービス(事前確認)及び電子システムは利用できません。変更認定申請書の正本に、変更に係る添付書類を添え提出してください。なお、変更認定申請に際しても、費用はかかりません。様式は国の省令様式(第一号の五)をご利用ください(北上市のホームページにも様式を掲載しています)。

※②の変更について、認定申請時の添付書類に変更があれば、変更後の書類も添付してください。

■軽微な変更該当するもの	
<input type="checkbox"/>	長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの
	・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の変更を伴わないもの
	・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
<input type="checkbox"/>	2以上の管理者等を置く管理組合であって、その一部の管理者等の変更
<input type="checkbox"/>	監事の変更
<input type="checkbox"/>	規約の変更であって、監事の職務及びに規約に掲げる次の事項の変更を伴わないもの
	・マンションの管理のために必要となる、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部分への立入に関する事項
	・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管に関する事項
	・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

■ 4 その他

(1) 申請の取り下げ

認定申請または認定を受けた管理計画の変更の認定申請(変更認定申請)をしたマンションで、北上市の認定または変更認定を受ける前にその申請を取り下げようとする場合は、認定申請を取り下げる旨を届け出てください。

(2) 管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた者で、認定を受けた管理計画に基づくマンションの管理を取りやめようとする場合は、管理取りやめる旨の申出書を届け出てください。

(3) 管理状況の報告

管理計画の認定を受けた者で、北上市から管理計画の認定を受けたマンションの管理状況について報告を求められた場合、管理状況報告書を提出してください。

(4) 改善命令

管理計画の認定を受けた者がその管理計画に従って管理を行っていないと認められるときは、改善命令書により、その改善に必要な措置を命じることがあります。

(5) 認定の取り消し

虚偽の申請などの不正な手段により管理計画の認定を受けた場合等においては、認定取消通知書により、その認定を取り消すことがあります。

※本手引きでは、市独自の様式集は用意していません。取下げ・取りやめ・報告等の届出は任意様式で差し支えありません。必要事項はお問い合わせ時にご案内しますので、担当課までお問い合わせください。

■ 5 参考

①マンション管理計画認定制度に関すること

一般社団法人日本マンション管理士会連合会

TEL：03-5801-0858（10：00～17：00 日曜日、祝日、年末年始を除く）

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

②住宅金融支援機構ホームページ（フラット 35・フラット 50、共用部リフォーム融資の優遇措置について）

URL：<https://www.jhf.go.jp/>

③長寿命化促進税制について

URL：https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000121.html

④北上市マンション管理適正化推進計画

URL：

https://www.city.kitakami.iwate.jp/life/soshikikarasagasu/toshikeikakuka/jutakuseisakukakari/1_1/26650.html

⑤国土交通省ホームページ（マンション政策）

URL：https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000040.html

⑥様式（e-GOV 法令検索）

https://laws.e-gov.jp/law/413M60000800110#Mp-At_1_12

■ ■ ■ お問い合わせ ■ ■ ■

北上市 都市整備部 都市計画課 住宅政策係

〒024-8502 北上市上江釣子 17-201-2

TEL:0197-72-8278（直通）

Mail: toshi@city.kitakami.iwate.jp