

# 墨田区 マンション管理計画認定申請の手引き

☆「墨田区分譲マンション管理ドクター派遣制度」を活用できます！

本制度では、管理組合によるマンションの適正な維持管理の促進のため、マンション管理士を派遣し、管理に関する様々な助言・アドバイスを行っています。

（活用の例）

- 管理計画認定制度の説明を理事会等で説明して欲しい・・・
- 認定基準に適合するためのアドバイスをもらいたい・・・

⇒ ぜひマンション管理ドクター派遣制度も併せてご活用ください！

※事前確認等の申請手続を請け負うものではありませんのでご注意ください。

URL：[https://www.city.sumida.lg.jp/kurashi/zyuutaku/bunjo\\_kanrikumiai/doctor.html](https://www.city.sumida.lg.jp/kurashi/zyuutaku/bunjo_kanrikumiai/doctor.html)

# 目次

1	制度の概要	1
	管理計画認定制度とは	1
	認定のメリット	1
	認定の有効期間	1
	申請者	1
2	申請の手続	2
	認定の基準	2
	申請の流れ	3
	手数料	4
	必要書類（事前確認時）	7
3	認定後の各種手続	8
	認定の更新	8
	管理計画の変更	8
4	その他	9
	管理状況の報告	9
	管理の取りやめ	9
	改善命令	9
	認定の取消し	9
5	各担当窓口	10

# 1 制度の概要

## 管理計画認定制度とは

マンションの管理組合が作成した管理計画を地方公共協団体に申請し、一定の基準を満たしていれば認定が受けられる制度です。

## 認定のメリット

- 管理計画の認定を受けた分譲マンションについて、市場で高く評価されます。
- 管理運営を見直すきっかけになります。
- 管理計画の認定を受けた分譲マンションの取得や改修に対して、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】の金利優遇が受けられます。
- マンションすまい・る債の利率が上乘せされます。
- 令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間で、長寿命化に資する大規模修繕工事（防水工事、外壁塗装等）を実施した築20年以上かつ10戸以上のマンションは、工事翌年度に課される固定資産税が1/2減税される場合があります。

※減税措置を受けるためには、他にも要件があります。詳細は国土交通省・東京都主税局のHPをご確認ください。

【マンション長寿命化促進税制（国土交通省）】

URL: [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000121.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000121.html)

【固定資産税の減額制度（東京都主税局）】

URL: [https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/oshirase/2023/daikibo\\_syuzen.html](https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/oshirase/2023/daikibo_syuzen.html)

## 認定の有効期間

認定を受けた日から5年間です。

5年ごとに認定の更新を受けることで、有効期間が更新されます。

## 申請者

墨田区内の分譲マンションが対象です。

申請は管理組合の管理者等※1が行います。

マンション内に複数の管理組合がある場合※2は、全体管理組合や団地管理組合の管理者等が申請者となります。

※1 総会等で選任された管理者

※2 店舗など住宅の用途以外を含む「複合用途型マンション」や一団地内に複数の建物が存在する「団地型マンション」の場合

## 2 申請の手続

### 認定の基準

管理計画の認定基準は、以下のとおりです。

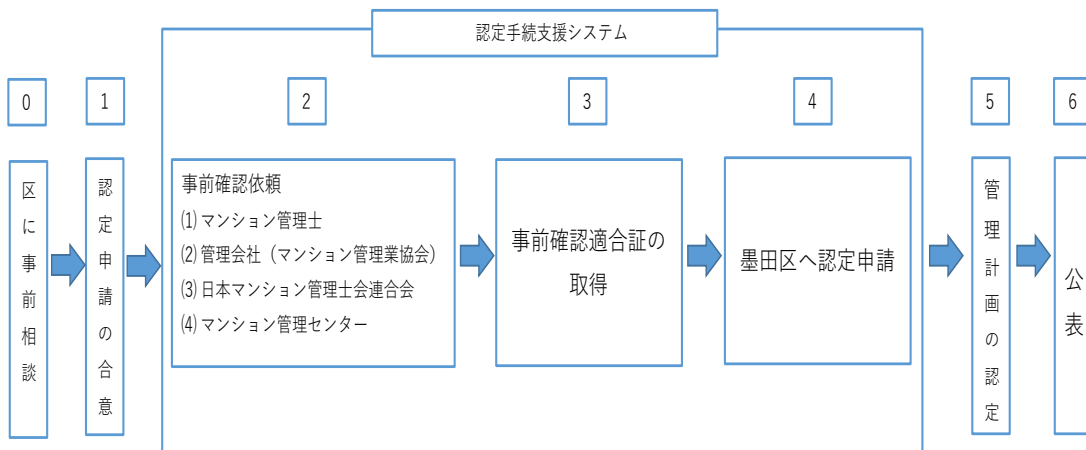
1 管理組合の運営	(1) 管理者等が定められていること。
	(2) 監事が選任されていること。
	(3) 集会（総会）が年1回以上開催されていること。
2 管理規約	(1) 管理規約が作成されていること。
	(2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。
	(3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること。
3 管理組合の経理	(1) 管理費及び修繕積立金等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か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、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（総会）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) 「 <u>墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例</u> 」の適用を受けるマンションは、 <u>同条例に基づく管理状況の届出</u> を行っていること。

※下線部は墨田区の独自基準

### 申請の流れ

- 墨田区に申請する前に、(公財)マンション管理センターが実施する事前確認講習を受けたマンション管理士により、管理計画の内容確認(以下「事前確認」といいます。)を受ける必要があります。
- 事前確認から認定申請までの一連の手続きは、オンラインシステム「管理計画認定手続支援システム」(以下「認定手続支援システム」といいます。)を利用して行います。



#### 0 墨田区に事前相談

申請手続等について確認するため、区に事前相談を行います。また、「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」に基づく管理状況の届出(認定基準 5-(2))が完了しているか確認します。

#### 1 認定申請に係る合意

認定申請することについて、総会(臨時総会を含む)で普通決議を行います。

## 2 事前確認依頼

事前確認は、以下の4通りの方法があります。(P5-6 参照)

- I マンション管理士へ直接依頼
- II 管理会社（マンション管理業協会）へ依頼
- III 日本マンション管理士会連合会へ依頼
- IV マンション管理センターへ依頼

## 3 事前確認適合証の取得

事前確認により、管理計画が認定基準を満たしていると認められると、認定手続支援システムを通して、事前確認適合証が発行されます。

## 4 墨田区へ認定申請

認定手続支援システムの「認定申請」のボタンをクリックし、墨田区に認定申請をしてください。

## 5 管理計画の認定

墨田区が申請内容の審査を行った後、認定通知書を郵送にて送付します。

※認定通知書の他に、認定されたことを証する賞状及びケース（アクリル板）を用意しています。希望される方は、お手数ですが、窓口までお越しください。

## 6 公表

事前確認の申請の際、認定を受けた旨を公表することについて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。

## 手数料

墨田区への申請手数料は無料です。

ただし、「管理計画認定手続支援システム」の利用料及び事前確認審査料は別途発生します。

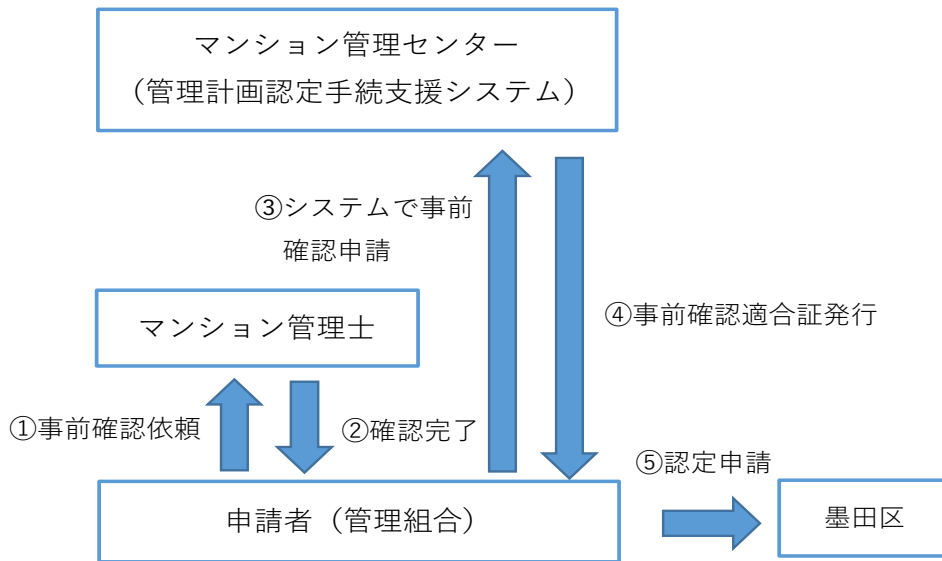
	費用	
	システム利用料	審査料
事前確認Ⅰの場合	10,000 円	管理組合と管理士で決定
事前確認Ⅱの場合		管理組合と管理委託先で決定
事前確認Ⅲの場合		長期修繕計画 1 計画あたり 10,000 円
事前確認Ⅳの場合		

### <事前確認の方法>

各事前確認の流れについては、以下のとおりです。なお、事前確認審査料の支払方法など  
手続の詳細については、各問合せ先へご確認ください。(P10参照)

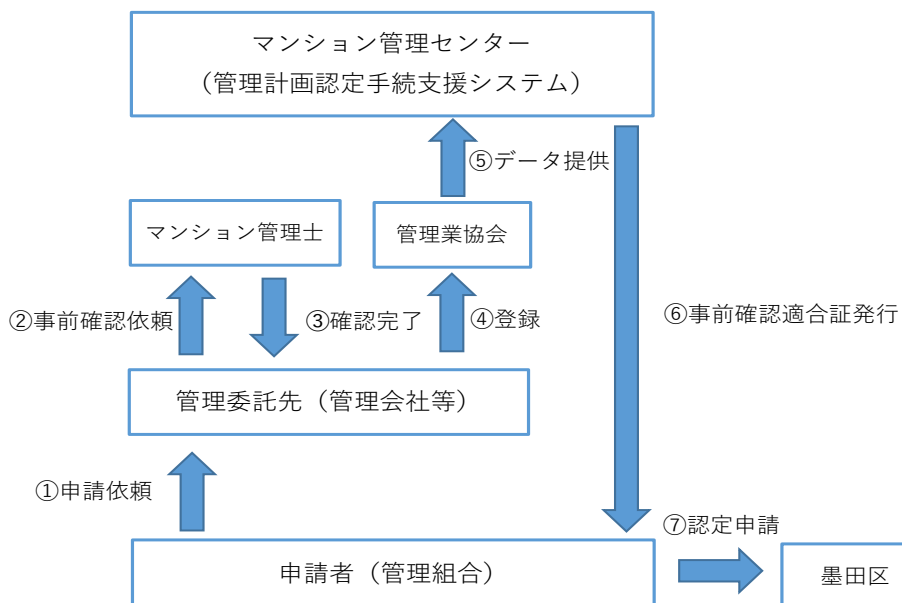
#### I マンション管理士に直接依頼

マンション管理センターが実施する事前確認講習を受けたマンション管理士に直接依頼する方法です。



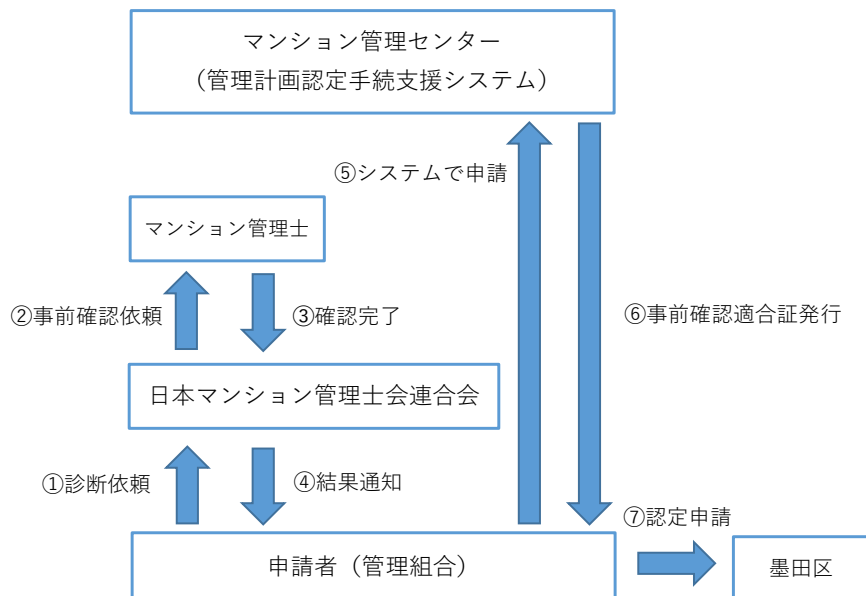
#### II 管理会社 (マンション管理業協会) へ依頼

マンション管理業協会の『マンション管理適正評価制度』(P10参照)を併用した申請になります。



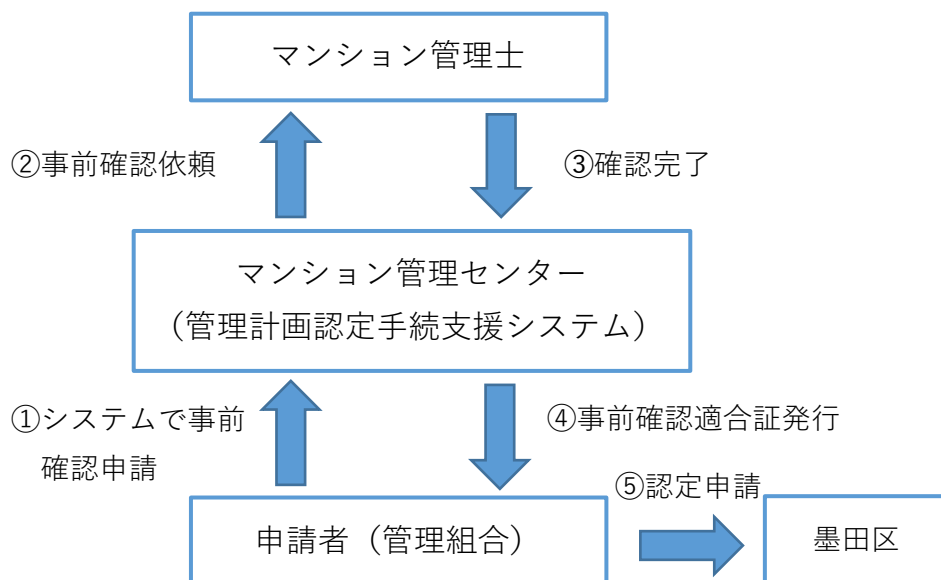
### Ⅲ 日本マンション管理士会連合会へ依頼

日本マンション管理士会連合会の『マンション管理適正化診断サービス』(P10参照)を併用した申請になります。



### Ⅳ マンション管理センターに依頼

認定手続支援システムを通して、マンション管理センターに依頼する方法です。





必要書類（事前確認時）

必要な書類	確認する内容
総会（集会）の議事録の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 認定申請を行うことの決議</li> <li>・ 管理者等を選任することの決議</li> <li>・ 監事を置くことの決議</li> <li>・ 長期修繕計画の作成又は変更の決議</li> <li>・ 認定申請日の直前に集会（総会）が開催されている。</li> </ul>
管理規約の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緊急時等における専有部分の立入り</li> <li>・ 修繕等の履歴情報の保管</li> <li>・ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li> </ul>
貸借対照表及び収支計算書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議されている。</li> <li>・ 管理費会計及び修繕積立金等会計の区分がされている。</li> <li>・ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない。</li> </ul>
直前の事業年度の各月における組合員の修繕積立金滞納額が確認できる書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修繕積立金の3か月以上の滞納額が、修繕積立金の総額の1割以内である。</li> </ul>
長期修繕計画書の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 作成又は見直しが7年以内に行われている。</li> <li>・ 計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている。</li> <li>・ 将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない。</li> <li>・ 国土交通省の「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されている。</li> <li>・ 修繕積立金の総額から算定された平均額が著しく低額でない。</li> <li>・ 最終年度において借入金残高のない長期修繕計画となっている。</li> </ul>
組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿の表明保証書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 左記の名簿を備えており、年1回以上更新している。</li> </ul>

※申請書類の詳細については、国土交通省作成の「管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご確認ください。

URL : <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001599815.pdf>

### 3 認定後の各種手続

#### 認定の更新

認定を受けた管理計画は、5年ごとに更新しなければ効力を失います。認定有効期間の満了日間に認定の更新申請を行ってください。（手続の方法は新規申請と同様）

#### 管理計画の変更

認定を受けた管理計画の変更をしようとするときは、下記の書類を墨田区に提出してください。ただし、軽微な変更該当する場合は変更申請の必要はありません。

##### <必要書類>

- ・変更認定申請書（規則別記様式第1号の5）（2部）※正本及び副本
- ・添付書類のうち変更に係るもの（2部）

##### <軽微な変更該当するもの>

- 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恐れのないもの
- 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
- 監事の変更
- 規約の変更であって、監事の職務及び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

### 管理状況の報告

認定を受けた管理計画について、区から報告を求められた時は、報告を行ってください。

### 管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた方が、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、届け出てください。

### 改善命令

管理計画の認定を受けた方が、認定を受けた管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認められるときは、改善に必要な措置を命ずることがあります。

### 認定の取消し

管理計画の認定を受けた方が、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などにおいては、その認定を取り消すことがあります。

## 5 各担当窓口

事前確認・管理計画認定に関する各種相談窓口

<b>【管理計画認定制度に関する事前相談及び本手引きについて】</b>
墨田区都市計画部住宅課（庁舎9F） T E L：03-5608-6215 受付時間：8：45～17：00（土日・祝日・年末年始除く）
<b>【管理計画認定手続支援サービスについて】</b>
公益財団法人マンション管理センター T E L：03-6261-1274 受付時間：9：30～17：00（土日・祝日・年末年始除く） U R L： <a href="https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html">https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html</a>
<b>【マンション管理計画認定制度相談ダイヤル】</b>
管理計画認定制度をはじめ改正マンション適正化法全般に関する質問・相談にマンション管理の専門的知識を有するマンション管理士が回答する専用のダイヤル 一般社団法人マンション管理士会連合会 T E L：03-5801-0858 受付時間：10：00～17：00（土日・祝日・年末年始除く） U R L： <a href="https://www.nikkanren.org/service/ninteisodan.html">https://www.nikkanren.org/service/ninteisodan.html</a>
<b>【マンション管理適正化診断サービスについて】</b>
管理組合の運営に関する事項に加え、法定点検や修繕工事の実施状況、損害保険の付保状況等を評価する制度（無料） 一般社団法人日本マンション管理士連合会 T E L：03-5801-0843 受付時間：10：00～17：00（土日・祝日・年末年始除く） U R L： <a href="https://www.nikkanren.org/service/shindan.html">https://www.nikkanren.org/service/shindan.html</a>
<b>【マンション管理適正評価制度について】</b>
管理組合の運営に関する事項に加え、建物・設備の法定点検、耐震性、消防訓練の実施等を評価する制度（有料） 一般社団法人マンション管理業協会 T E L：03-3500-2721 受付時間：9：00～17：00（土日・祝日・年末年始除く） U R L： <a href="http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/">http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/</a>