

厚木市マンションの管理計画認定事務取扱要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、マンションの良質な管理水準の維持向上及び適正な管理が実施されているマンションが市場で評価され、更なる管理の適正化を図るため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「法」という。）第5条の3に基づくマンションの管理計画の認定について、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、次項に定めるもののほか、法、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年政令第238号）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（平成13年国土交通省令第110号。以下「省令」という。）において使用する用語の例による。

2 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 管理計画 法第5条の3に規定される管理組合によるマンションの管理に関する計画であつて、次に掲げる事項を記載したものをいう。

ア 当該マンションの修繕その他の管理の方法

イ 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画

ウ 当該マンションの管理組合の運営の状況

エ その他省令で定める事項

(2) 集会 管理者が招集する集会で、総組合員で組織する管理組合の通常総会及び臨時総会をいう。

(3) 事前確認 公益財団法人マンション管理センターが実施する事前確認に係る講習を受けたマンション管理士が、認定基準への適合状況を事前に審査することをいう。

(対象区域及び物件)

第3条 管理計画の認定の対象区域は、厚木市全域とする。

2 対象物件は、法第2条に規定されるマンションであつて、複合用途型のマンション及び一団地内に複数の建物が存在する団地型のマンション（住宅の用途以外の用途（商業等）を含む。）とする。

(認定基準)

第4条 認定基準は、別表のとおりとする。

2 前項の認定基準は、認定の更新について準用する。

(認定の有効期間)

第5条 認定の有効期間は、認定を受けた日から5年間とし、5年ごとに更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2 認定の更新を受けた場合において、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

3 認定の有効期間の満了日までに認定の更新申請があった場合において、従前の認定は、当該認定の有効期間の満了後も更新申請に対する処分がなされるまでの間はその効力を有するものとする。

(認定の申請者)

第6条 管理計画の認定の申請者（以下「申請者」という。）は、マンションの管理組合の管理者等とし、認定申請に当たっては、事前にその旨を管理組合の集会での決議を得なければならない。

2 複合用途型のマンション（店舗等を含む。）における申請者は、全体管理組合の管理者等とし、全体共用部分並びに住宅及び店舗の一部共用部分のそれぞれに管理者等が存在する場合は、全体管理組合及び住宅管理組合の合意に基づき申請を行うものとする。

3 団地型のマンションにおける申請者は、団地管理組合（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第65条に規定する団体をいう。以下同じ。）の管理者等とする。ただし、各棟それぞれに管理者等が存在する場合は、各棟の管理組合の管理者等と団地管理組合の管理者等が連名で申請を行うものとする。

(審査対象)

第7条 認定対象となる管理計画の範囲は、次に掲げるもののうち、商業等の用に供する部分を除くものとする。

(1) マンション全体共用部分

(2) 住宅一部共用部分

(3) 団地全体共用部分（団地型のマンションに限る。）

(認定申請に係る事前確認)

第8条 申請者は、市長に認定の申請を行う前に、公益財団法人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（以下「支援システム」という。）において、事前確認に関する必要事項の入力と、別表に定める添付書類及び当該認定の申請を決議した集会の議事録の写しを提出の上、支援システムにより事前確認の申請を行う。

2 事前確認は、申請者の選択により、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又は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管理適正化診断サービスと併用し、申請ができるものとする。

3 第1項の事前確認は、認定の更新について準用する。

(認定の申請)

第9条 前条の規定による事前確認により、公益財団法人マンション管理センターから適合通知を受けた申請者は、認定申請書に事前確認適合証

を添付し、支援システムにおいて、市長に認定の申請を行うものとする。

(認定の決定)

第 10 条 市長は、前条の規定による申請を受けた場合は、支援システムにおいて認定申請書及び事前確認適合証を審査し、基準に適合するときは、マンションの管理計画を認定し、認定通知書により申請者に通知する。

(認定の更新申請)

第 11 条 認定を受けたマンションの管理組合の管理者等は、認定の有効期間の満了日までに、公益財団法人マンション管理センターから適合通知を受けた上で、認定更新申請書に事前確認適合証を添付し、支援システムにおいて市長に認定の更新申請を行うものとする。

(認定の更新の決定)

第 12 条 市長は、前条の規定による更新申請を受けた場合は、支援システムにおいて認定更新申請書及び事前確認適合証を審査し、基準に適合するときは、マンションの管理計画を認定し、認定更新通知書により申請者に通知する。

(管理計画変更の認定)

第 13 条 認定を受けているマンションの管理組合の管理者等は、認定を受けた管理計画の変更（法施行規則第 1 条の 9 で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、変更認定申請書及び当初の管理計画の認定申請書に添付した添付書類のうち変更に係るものを市長に提出し、変更の認定を受けるものとする。

(管理計画変更の決定)

第 14 条 市長は、前条の規定による変更認定申請を受けた場合は、変更内容を審査し、認定基準に適合するときは、管理計画の変更を認定し、変更認定通知書により申請者に通知する。

(報告の徴収)

第 15 条 市長は、認定を受けたマンションの管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第 16 条 市長は、認定を受けたマンションの管理組合の管理者等が認定管理計画に従って当該マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができるものとする。

(認定の取消し)

第 17 条 市長は、次に掲げる場合には、認定を取り消すことができるものとする。

- (1) 認定を受けたマンションの管理組合の管理者等が市長による改善命令に違反した場合

- (2) 認定を受けたマンションの管理組合の管理者等から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る旨の申出があった場合
 - (3) 認定を受けたマンションの管理組合の管理者等が不正の手段により認定を受けた場合
- 2 市長は、前項の規定により管理計画の認定を取り消したときは、その旨を当該認定管理者等であった者に通知をする。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

別表

管理計画の認定基準と確認対象書類

認定基準		確認対象書類	
(1)	管理組合の運営	提出が必須	必要に応じて提出
①	管理者等が定められていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し ※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより管理者が選任されたことを証する書類（理事会の議事録の写し等） 	
②	監事が選任されていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・監事を置くことを決議した集会（総会）の議事録の写し ※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより監事が置かれたことを証する書類（理事会の議事録の写し等） 	
③	集会が年1回以上開催されていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・認定申請日の直近に開催された集会（総会）の議事録の写し 	<ul style="list-style-type: none"> ・年1回集会を開催できなかった場合の措置が図られたことが確認できる書類
(2)	管理規約		
①	管理規約が作成されていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約の写し 	
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。	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約の写し 	
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。	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約の写し 	

(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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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た管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会において決議された収支予算書 	
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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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た管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会において決議された収支予算書 	
③	直前の事業年度の終了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。	<ul style="list-style-type: none"> ・当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類 ・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た管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会において決議された収支予算書 	

(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。	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の写し ・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し ※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し又はその定めるところにより当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類	
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。	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し 	
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。	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の写し 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション除却その他の措置の実施が予定されている場合は、その実施時期が議決された総会の議事録の写し等
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。	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の写し 	
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。	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の写し 	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合は、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額ではない旨の理由書
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。	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の写し 	
(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。	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していること ・確認することができる書類（これらの名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることに関する表明保証書等） 	

