

北九州市
マンション管理計画認定制度

申請の手引き

令和6年4月

北九州市都市戦略局住まい支援室

<目次>

- 1 制度の概要（P1）
 - （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）認定の有効期間

- 2 申請の手続きについて（P3）
 - （1）北九州市への事前相談
 - （2）事前確認適合証の取得
 - （3）北九州市への認定申請

- 3 認定後の手続きについて（P4）
 - （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（P5）
 - （1）認定マンションの公表
 - （2）申請の取り下げ
 - （3）管理の取りやめ
 - （4）管理状況の報告
 - （5）改善命令
 - （6）認定の取り消し

- 5 様式集

様式第1号	事前相談申込書
様式第2号	管理計画確認書
様式第3号	認定申請取り下げ届
様式第4号	不認定通知書
様式第5号	変更不認定通知書
様式第6号	軽微な変更届
様式第7号	更新不認定通知書
様式第8号	管理取りやめ申出書
様式第9号	管理状況報告書
様式第10号	改善命令書
様式第11号	認定取消通知書

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（区市に立地するマンションの場合は区市長）が認定する制度が設けられました。

北九州市においては、令和5年1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、マンション管理計画認定制度を開始することとなりました。

この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り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ます。

また、認定を受けたマンションについては、（独）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を受けることができる場合があります。詳細は、住宅金融支援機構にお問い合わせください。

(2) 申請の対象

申請の主体となるのは、北九州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

北九州市における管理計画の認定基準は次表のとおりとなります。この表の項目のいずれにも適合することが必要となります。

また、（※）の付いたものについては、北九州市が独自に定める基準となります。

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」をご覧ください。

■管理計画の認定の基準

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)集会在年一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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

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七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
- (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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2)北九州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)地域活動への積極的参画又は協力や、孤独・孤立の防止に向けた見守り・声かけ等の活動により、周辺地域又はマンションの居住環境の維持・向上に努めていること (※)
- (4)防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組みを実施していること (※)

(4) 認定の有効期間

認定を受けた日から5年間となります。

認定の更新を行う場合は、有効期間内に更新手続きを行う必要があります。

2 申請の手続きについて

(1) 北九州市への事前相談 **無料**

認定申請を行う予定の管理組合は、北九州市住宅計画課へ電話連絡の上、事前相談申込書（様式第1号）又は電子申請により申込を行い、北九州市への事前相談を行ってください。

この事前相談においては、管理計画の認定基準のうち、北九州市の独自基準について確認を行いますので、以下の書類を持参してください。

【持参書類】

- ① 管理計画確認書（様式第2号）
- ② ①の根拠となる資料

※事前相談で使用した書類は、北九州市への認定申請の際に提出いただきます。

※今後のマンション施策の参考とするため、マンションの管理状況について、ヒアリングにご協力いただくことがあります。

(2) 事前確認適合証の取得 **有料**

北九州市への認定申請には、（公財）マンション管理センターが発行する「事前確認適合証」の添付が必要となります。

事前確認適合証は、同センターの「管理計画認定手続支援サービス」により、インターネット上の電子システム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。

手続きの詳細については、下記をご確認ください。

【管理計画認定手続支援サービス】（（公財）マンション管理センターHP）

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

(3) 北九州市への認定申請 **無料**

（公財）マンション管理センターから適合通知メールを受信した後、管理計画認定手続支援システムにおいて、認定の申請を行ってください。

システムによる認定申請後、（公財）マンション管理センターに提出した資料一式及び、事前相談時に持参した資料を、市に提出してください。審査に問題が無ければ認定通知書（国様式別記様式第一号の二）を、不認定の場合は不認定通知書（様式第4号）を発行し、郵送します。

3 認定後の手続きについて

(1) 認定の更新

管理計画の認定は、5年ごとにその更新を受けなければその効力を失います。更新を受けようとする場合は、認定の有効期間の満了日までに更新の申請を行ってください。

審査に問題が無ければ認定更新通知書（国様式別記第一号の四）を、不認定の場合は更新不認定通知書（様式第7号）を発行し、郵送します。

なお、更新申請に係る手続きは、当初の認定申請時と同様です。認定の有効期間内に更新を行えるよう、有効期間満了日の2ヶ月前までに市へ事前相談を行ってください。

(2) 認定を受けた管理計画の変更

管理計画の認定を受けた者が認定を受けた管理計画の変更をしようとするときは、下記の書類を本市にご提出ください。審査に問題が無ければ変更認定通知書（国様式別記第一号の六）を、不認定の場合は変更不認定通知書（様式第5号）を発行し、郵送します。

①軽微な変更届（様式第6号）

下記の軽微な変更に該当する場合にご提出ください。

②変更認定申請書（国様式別記様式第一号の五）

下記の軽微な変更に該当しない場合にご提出ください。

※①②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_に該当するもの>

○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おそれのないもの

○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) 認定マンションの公表

認定申請の際に公表を可としたマンションについては、認定後、市ホームページ及び管理計画認定マンション閲覧サイトにて名称、所在地、認定日、認定コードを公表します。

(2) 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の申請（変更認定申請）をした方は、本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、認定申請取り下げ届（様式第3号）を本市に届け出てください。

(3) 管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた者は、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、管理取りやめ申出書（様式第8号）により本市に届け出てください。（添付書類） ・認定通知書 ・変更認定通知書（該当の場合のみ）

(4) 管理状況の報告

管理計画の認定を受けた者は、本市から管理計画の認定を受けたマンションの管理の状況について報告を求められ、その報告を行うときは、管理状況報告書（様式第9号）により報告を行ってください。

(5) 改善命令

管理計画の認定を受けた者が認定を受けた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（様式第10号）により、その改善に必要な措置を命じることがあります。

(6) 認定の取り消し

管理計画の認定を受けた者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等においては、認定取消通知書（様式第11号）により、その認定を取り消すことがあります。

お問い合わせ・事前相談の窓口

北九州市都市戦略局住まい支援室 民間住宅担当係

TEL：093-582-2288 FAX：093-582-2503

【ホームページ】申請等の様式は下記からダウンロードできます。

<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/contents/07400203.html>