

座間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。）の規定に基づくマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）の認定に当たり、法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「施行規則」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、使用する用語の意義は、法及び施行規則に定めるところによる。

(認定の申請者)

第3条 管理計画の認定を受けようとする者（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、当該認定の申請に当たっては、事前にその旨を管理組合の集会で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、当該マンション全体の管理組合（以下「全体管理組合」という。）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管理者等が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、当該マンション全体の管理組合（以下「団地管理組合」という。）の管理者等とする。ただし、各棟それぞれに管理者が存在する場合は、各棟の管理組合の管理者等及び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。

(認定申請に係る事前確認)

第4条 申請者は、管理計画の認定の申請を行う前に、法第5条の4に掲げる基準に適合することについて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により、事前確認適合証の交付を受けなければならない。

2 事前確認の申請先は、次の各号のいずれかとする。

- (1) マンション管理士
- (2) 管理会社等の管理委託先
- (3) 一般社団法人日本マンション管理士連合会
- (4) 公益財団法人マンション管理センター

(認定の申請)

第5条 前条の事前確認により、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、施行規則別記様式第1号の認定申請書に事前確認適合証を添付し、市長に認定の申請を行うものとする。

(審査)

第6条 管理計画の認定の申請があったときは、別表の認定基準により審査を行うものとする。
この場合において、審査は、前条の規定により添付された事前確認適合証をもって法第5条の4に掲げる基準に適合することを確認することができる。

(認定の決定)

第7条 市長は、第5条の規定による申請があった場合は、その内容及び添付書類を確認し、認定基準に適合すると認めるときは、マンションの管理計画の認定を行い、施行規則別記様式第1号の2の認定通知書をもって申請者に通知する。

(認定を受けた管理計画の変更)

第8条 管理組合の管理者等は、認定を受けた管理計画の変更（施行規則第1条の9に規定する軽微な変更を除く。）を申請しようとするときは、施行規則別記様式第1号の5の変更認定申請書に必要な書類を添付して申請するものとする。

2 市長は、前項に規定する変更申請に基づく変更計画の認定を行う場合は、施行規則別記様式第1号の6の変更認定通知書をもって変更申請者に通知する。

(認定の更新申請)

第9条 認定の更新を受けようとする管理組合の管理者等は、認定を受けた管理計画の有効期間までに、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、施行規則別記様式第1号の3の認定更新申請書に事前確認適合証を添付し、市長に認定の更新申請を行うものとする。

2 第4条の規定は、認定の更新について準用する。

(認定の更新の決定)

第10条 市長は、前条の規定による更新申請があった場合は、施行規則別記様式1号の3の認定更新申請書及び事前確認適合証を審査し、認定基準に適合するときには、マンションの管理計画の認定を更新し、施行規則別記様式1号の4の認定更新通知書により申請者に通知する。

(申請の取下げ)

第11条 管理計画の認定、認定の更新又は認定を受けた管理計画の変更の申請をした管理組合の管理者等は、その申請に係る認定を受ける前に当該申請を取り下げようとするときは、取下げ届（第1号様式）を提出するものとする。

(報告の徴収)

第12条 市長は、認定を受けた管理計画に係る管理組合の管理者等に対し、管理状況報告依頼書（第2号様式）によりマンションの管理状況について報告を求めることができる。

2 管理組合の管理者等は、前項の報告をするときは、管理状況報告書（第3号様式）により報告するものとする。

(改善命令)

第13条 法第5条の9の規定による改善命令は、改善命令書（第4号様式）によるものとする。

(管理の取りやめ)

第14条 認定を受けた管理計画に係る管理組合の管理者等が、当該計画に係る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（第5号様式）により求めるものとする。
（認定の取消し）

第15条 市長は、次に掲げる場合には、第7条及び第8条の認定を認定の取消通知書（第6号様式）をもって認定を取り消すことができるものとする。

- (1) 認定を受けた管理計画に係る管理組合の管理者等が法第5条の9の規定による改善命令に従わない場合
- (2) 認定を受けた管理計画に係る管理組合の管理者等から当該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) 認定を受けた管理計画に係る管理組合の管理者等が不正の手段により認定及び認定の更新を受けた場合

（管理計画認定マンションの公表）

第16条 市長は、管理計画の認定を受けたマンションの管理者等が当該管理計画の公表に同意した場合、マンションの名称、所在地、認定日等の情報を公表することができる。

附 則

この要綱は、令和6年6月12日から施行する。

別表（第6条関係）

認定基準

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 集会が年1回以上開催されていること。

管理規約

- ④ 管理規約が作成されていること。
- ⑤ 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時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。
- ⑥ 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。

管理組合の経理

- ⑦ 管理費、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。
- ⑧ 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。
- ⑨ 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。

長期修繕計画の作成、見直し等

- ⑩ 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。
- ⑪ 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。
- ⑫ 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。
- ⑬ 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。
- ⑭ 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。
- ⑮ 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。

その他

- ⑯ 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、災害時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。