

江戸川区

マンション管理計画認定申請の手引き



この手引きは、江戸川区に所在するマンションの管理組合の皆様が管理計画の認定等を申請する方法等をまとめたものです。

申請にあたっては、この手引きをよくお読みください。

令和5年8月15日

都市開発部 建築指導課 耐震化促進係

電話 03-5662-6389

FAX 03-5662-1118

目次

1 はじめに	1
2 申請者等	2
3 管理計画の認定基準	5
4 認定の有効期間	6
5 申請方法と手数料	6
6 手続きの流れ	7
7 申請に必要な書類	8
8 認定の更新	8
9 認定内容の変更	8
10 申請に必要な様式	9
11 区の審査	9
12 公表	9
<参考> 必要書類チェックシート	10

1 はじめに

マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正（令和2年6月24日公布）により、マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合には、地方公共団体から認定を受けることができるようになりました。

管理計画の認定を受けたマンションの取得や改修においては、独立行政法人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」の金利引き下げ等が利用できます。詳細は住宅金融支援機構のホームページでご確認ください。また、要件に該当すればマンション長寿命化促進税制（固定資産税の減税措置）の利用も可能となります。

更に、市場におけるマンションの評価、空き住戸の減少につながったり、区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなることなどが考えられます。

この手引きは、「法令・規則」の項目及びこれらに基づき区が定める事項について、わかりやすく解説したものです。

2 申請者等

管理計画の認定を申請できるのは、マンションの管理組合の管理者等（通常は、管理組合理事長や管理組合法人における理事）です。

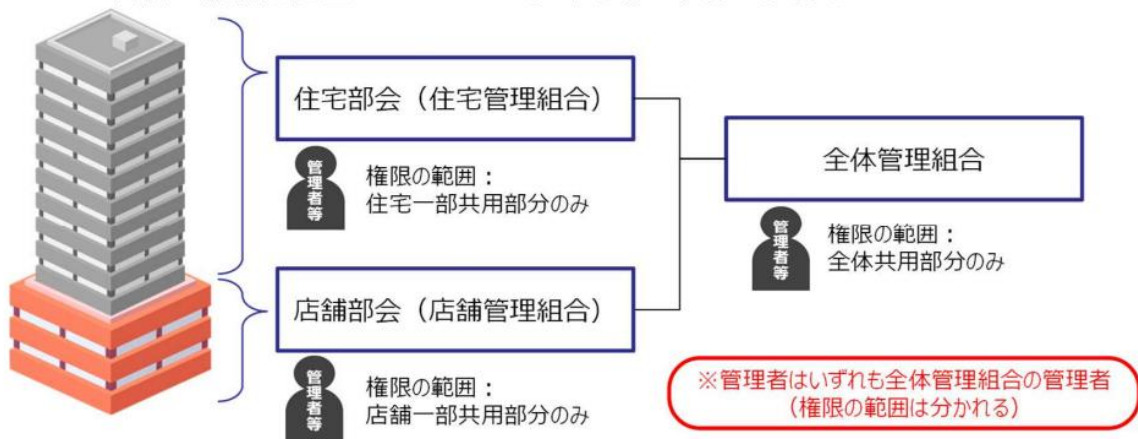
＜複合用途型マンションの場合＞

複合用途型マンションにおける管理計画の認定申請者は、全体管理組合（マンションの区分所有者全員によって構成される管理組合をいう。）の管理者等のみです。建物に複数の管理者等が存在する場合、店舗部会（※1）の管理者等を除く管理者等が連名により申請します。

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、申請は、全体管理組合及び住宅部会（※2）の合意のもとで行います。認定対象となる管理計画の範囲は、全体共用部分及び住宅一部共用部分に関する部分です。

※1、※2 一般的に、それぞれの用途に応じた管理組合を各部会と呼称することがあり、この手引きにおいても便宜上、各部会の名称を各用途に合わせて、住宅部会、店舗部会と呼ぶことにします。

図表：複合用途型マンションにおける管理組合の形態イメージ



管理組合	管理対象	管理者等	管理者等の権限の範囲	申請権限
全体管理組合	全体共用部分のみ	有 全体管理組合の管理者等 (区分所有法上の管理者等)	全体共用部分のみ	○
住宅部会 (住宅管理組合)	住宅一部共用部分のみ	有 全体管理組合の管理者等 ※ (区分所有法上の管理者等)	住宅一部共用部分のみ	○
店舗部会 (店舗管理組合)	店舗一部共用部分のみ	有 全体管理組合の管理者等 ※ (区分所有法上の管理者等)	店舗一部共用部分のみ	×

＜団地型マンションの場合＞

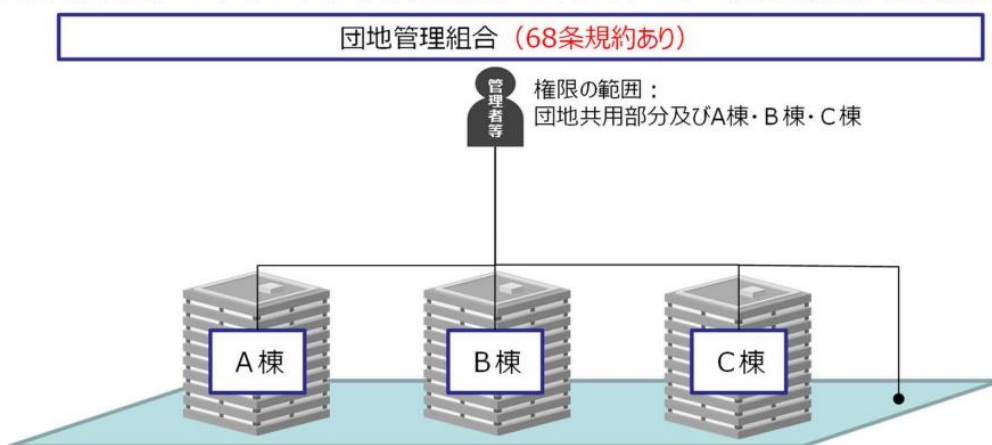
区分所有法第65条においては、一団地内に複数の建物が存在し、当該団地内の土地又は付属施設が団地建物所有者の共有に属するときは、それらの土地又は付属施設（この部分を「団地共用部分」という。）の管理を行うための団地管理組合が構成されるとしており、団地建物所有者の全員で共有する団地共用部分は団地管理組合（65条団体）の管理者等が管理を行い、各棟の共用部分は各棟の管理組合の管理者等が管理します。

◆第68条規約ありの場合

区分所有法第68条においては、団地内の専有部分のある建物や一部共用部分等について規約を定めることができることとされており（以下「68条規約」という。）、68条規約を定めている団地型マンションにおいては、団地全体を一体として、団地管理組合の管理者等が管理を行っていることから、管理計画の認定申請者は団地管理組合（65条団体）の管理者等になります。

認定対象となる管理計画の範囲は、商業等の用に供する部分を除いた団地全体です。

図表：団地型マンションにおける管理組合の形態イメージ（68条規約がある場合）



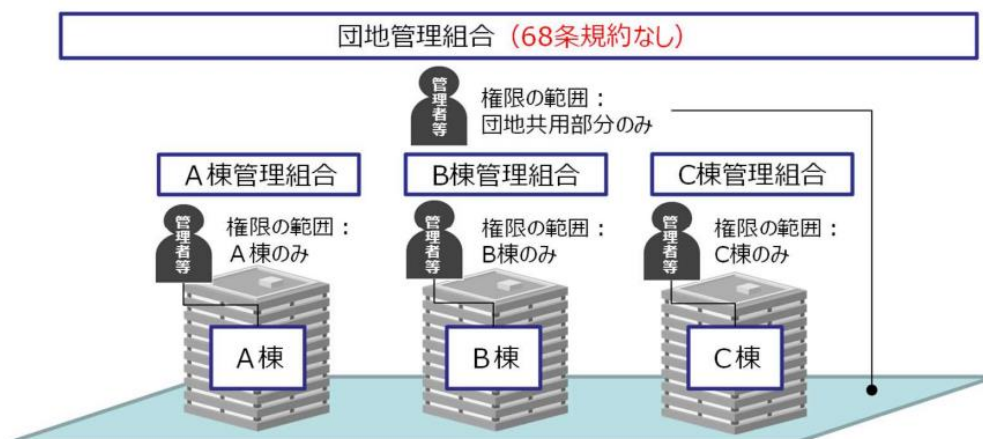
管理組合	3条団体	65条団体	管理対象	管理者等	管理者等の権限の範囲	申請権限
団地管理組合	－	○	団地共用部分・A棟・B棟・C棟	有 (区分所有法上の管理者等)	団地共用部分・A棟・B棟・C棟	○
A棟管理組合	○	－	－	無	－	× (管理者等不在)
B棟管理組合	○	－	－	無	－	× (管理者等不在)
C棟管理組合	○	－	－	無	－	× (管理者等不在)

◆第68条規約なしの場合

68条規約を定めていない団地型マンションの場合、団地共用部分及び各棟の共用部分のそれぞれについて、各管理組合の管理者等が管理を行っていることから、管理計画認定の申請主体は各棟の管理組合（3条団体）の管理者等及び団地管理組合（65条団体）の管理者等になります。

認定対象となる管理計画の範囲は、商業等の用に供する部分を除いた部分です。なお、団地管理組合と認定を希望する棟の管理組合が連名で申請する際は、それぞれの管理組合において認定を申請することについての決議が必要となります。

図表：団地型マンションにおける管理組合の形態イメージ（68条規約がない場合）



管理組合	3条団体	65条団体	管理対象	管理者等	管理者等の権限の範囲	申請権限
団地管理組合	-	○	団地共用部分	有 (区分所有法上の管理者等)	団地共用部分のみ	○ (各棟との連名申請が必要)
A棟管理組合	○	-	A棟のみ	有 (区分所有法上の管理者等)	A棟のみ	○ (団地+A棟)
B棟管理組合	○	-	B棟のみ	有 (区分所有法上の管理者等)	B棟のみ	○ (団地+B棟)
C棟管理組合	○	-	C棟のみ	有 (区分所有法上の管理者等)	C棟のみ	○ (団地+C棟)

3 管理計画の認定基準

認定基準は下表のとおりです。

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ど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
管理組合の経理	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
	⑦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
	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
長期修繕計画の作成、見直し等	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カ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
	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在て決議されていること
	⑪長期修繕計画の作成または見直しが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
その他	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
	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
区の独自基準	⑰都道府県等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
	⑱昭和58年以前に建築されたマンションはマンションの管理状況届出書を区に提出していること
	⑲平成17年以降に建築されたマンションは、管理組合等設立届を区に提出していること

4 認定の有効期間

認定の有効期間は認定を受けた日から5年間です。

更新の認定を受けた場合、その有効期間は、従前の認定の有効期間満了日の翌日から起算して5年間となります。

5 申請方法と手数料

申請のパターンは4種類あります。まず、認定又は更新の申請前に、事前確認が必要です。必要書類チェックシートを確認し、それぞれの依頼先に事前確認を依頼します。その後、(公財)マンション管理センターのホームページにある「管理計画認定手続支援サービス」(システム)に内容を入力し、「事前確認適合証」を取得した上で、再度「管理計画認定手続支援サービス」(システム)を利用し、インターネット経由で申請します。

※管理計画認定手続支援サービスに関するお問合せ先

公益財団法人マンション管理センター

住所：東京都千代田区一ツ橋 2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル 7 階

電話：03-6261-1274

事前確認依頼先	併用サービス	費用	システム使用料
一般社団法人マンション管理業協会 または管理委託先(管理会社等)	マンション管理適正評価制度	登録料 5,500 円+ 評価・申請手数料 (※1)	10,000 円
一般社団法人日本マンション管理士連合会	マンション管理適正化診断サービス	事前審査料 10,000 円	
公益財団法人マンション管理センター		事前審査料 10,000 円	
公益財団法人マンション管理センターが実施する講習を受けたマンション管理士		事前審査料(※2)	

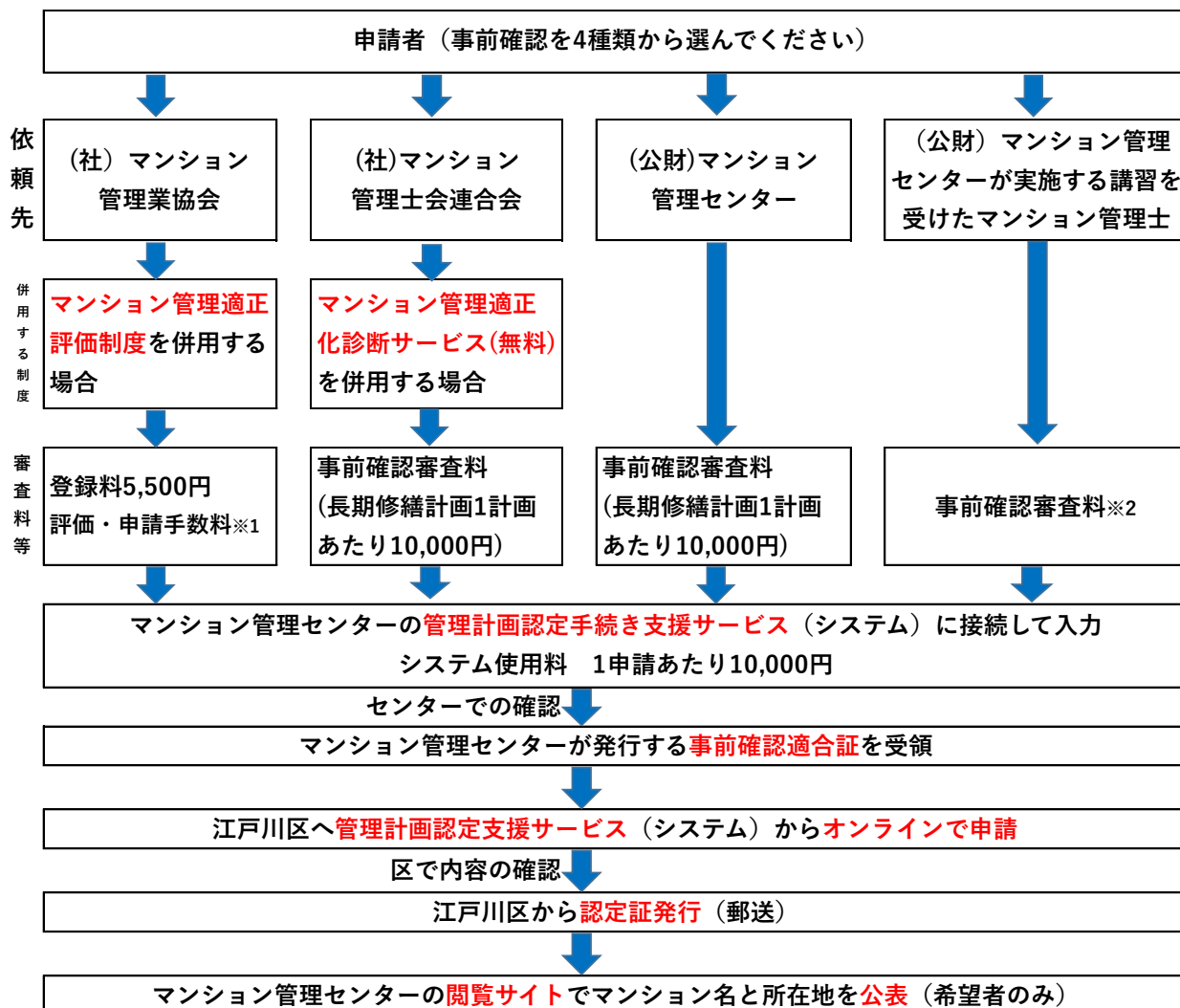
(※1)(※2)については依頼先におたずねください。

【他団体が実施しているサービス等問合せ先】

評価サービス等	実施団体	問合せ先
マンション管理適正評価制度	一般社団法人マンション管理業協会又は管理委託業者	マンション管理業協会 03-3500-2721
マンション管理適正化診断サービス	一般社団法人日本マンション管理士会連合会	03-5801-0843

6 手続きの流れ

依頼先を下記の中から選んでください。



※1 評価者ごとの自由設定

※2 管理組合とマンション管理士との間でお決めください

<注意事項>

認定申請及び更新申請は、直接窓口では受け付けていません。必ず事前確認適合証を添えて管理計画認定支援システム経由で申請してください。

7 認定申請に必要な書類

1. 認定申請書
2. 事前確認適合証

8 認定の更新

認定を受けた場合、その有効期間は認定を受けた日から5年間です。

更新の認定を受けた場合、その有効期間は、従前の認定の有効期間満了日の翌日から起算して5年間となります。

9 認定内容の変更

認定後、認定された内容に変更がある場合は、変更認定を受ける必要があります。(公財)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」では申請できませんので、事前に耐震化促進係(03-5662-6389)にご相談ください。

ただし、以下の軽微な変更該当する場合は、変更認定を受ける必要はありません。

◆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(長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記した資金計画をいう。)の変更
- ・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

◆二以上の管理者等を置く管理組合にあたっては、その一部の管理者の変更

◆監事の変更

◆規約の変更であって、監事の職務及び次に掲げる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等の定めにより特定の者のみが立ち入ることができることとされた部分への立ち入りに関する事項
- ・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存に関する事項
- ・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

10 申請に必要な様式

支援サービスのシステム上以外で申請等に必要な様式は、区のホームページの管理計画認定制度のページからダウンロードできます。

- 変更認定申請書
- 取下げ書
- 取りやめ届出書

11 区の審査

申請内容を審査し、基準に適合すると認めた場合、区から認定通知書を郵送でお送りします。

12 公表

認定申請時に「認定を受けた際の公表の可否」の欄において「可」を選択した場合は、マンションの建物名、住所及び認定コードが（公財）マンション管理センターのホームページ内で公表されます。

なお、個々の管理計画の内容は公表されません。

<参考>必要書類チェックシート

チェック欄	関連事項	添付書類		認定基準		
		提出が必要である書類	必要に応じて提出が必要となる書類			
	認定基準関係	<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） 		管理組合の運営	①管理者等が定められていること	
		<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"> ・認定申請日の直前に開催された集会（総会）の議事録の写し 	<ul style="list-style-type: none"> ・年一回の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 		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	
		<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約の写し 			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ど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	
			<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計算書 		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
			<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計算書 			⑧修繕積立金会計から他の会計へ充当されていないこと
			<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、管理規約の写し及び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 		作成、長期修繕計画の見直し等	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
			<ul style="list-style-type: none"> ・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 			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

チェック欄	関連事項	添付書類		認定基準	
		提出が必要である書類	必要に応じて提出が必要となる書類		
	認定基準関係	・長期修繕計画の写し	・マンションの除却その他の措置の実施が予定されている場合は、その実施時期が決議された総会の議事録の写し等	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	
			・修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回っている場合は、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書	⑭長期修繕計画の計画期間全体で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	
		組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えると共に、年一回以上更新していることを確認することができる書類（これらの名簿を備えると共に、年一回以上更新していることに関する表明保証書等）		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
					⑰都道府県等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
				区の独自基準	⑱昭和58年以前に建築されたマンションはマンションの管理状況届出書を区に提出していること
					⑲平成17年以降に建築されたマンションは、管理組合等設立届を区に提出していること
	その他	認定の申請又は更新申請を決議した集会の議事録の写し			
		マンション管理センターが発行した事前確認適合証			
		変更内容チェックシート（変更申請時のみ）			
		申請書（変更申請時のみ正・副各1部）			
		添付書類一式（変更申請時のみ正・副各1部）			

区の独自基準については管理組合が保存している資料等でご確認ください。
 確認が難しい場合は下記までお問い合わせください。

【問合せ先】

都市開発部 建築指導課 耐震化促進係
 電話 03-5662-6389

作成 都市開発部 建築指導課 耐震化促進係
住所 〒132-8501 東京都江戸川区中央 1-4-1
江戸川区役所 北棟 2階4番
電話 03-5662-6389
FAX 03-5662-1118