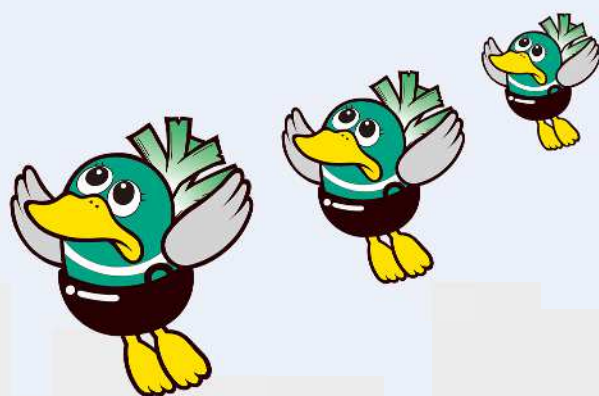


越谷市マンション管理計画認定制度 申請の手引き



令和6年（2024年）3月

はじめに

本手引きでは、越谷市の分譲マンション管理組合のさらなる管理意識の向上や自立的な取り組みによる管理水準の維持向上を図るため、「マンションの管理の適正化の促進に関する法律」第5条の3に基づく分譲マンションにおける「管理計画の認定」を申請するための基本的な手続きを記載しております。

本手引きに記載のない事項につきましては、国が同認定に関する事務ガイドラインを作成しておりますので、そちらをご覧ください。

【参考】

「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」
(令和3年11月(令和5年4月【追補版】)国土交通省)



目次

1. 制度の概要	1
(1) マンション管理計画認定制度とは	1
(2) 認定を受けるメリット	1
(3) 認定の対象	2
(4) 認定の有効期間	2
(5) 認定基準	3
2. 申請について	4
(1) 独自基準「越谷市分譲マンション登録制度」について	4
(2) 申請の流れ	4
(3) 申請者	6
(4) 手数料	6
(5) 必要書類	7
3. 認定後の手続き	9
(1) 管理計画の認定の更新	9
(2) 管理計画の変更	9
(3) 軽微な変更	10
(4) その他の手続等	11
4. 問い合わせ先	12

1. 制度の概要

(1) マンション管理計画認定制度とは

「マンション管理計画認定制度」とは、「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「適正化法」という。）」第5条の3に規定され、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に適正な管理計画を持つマンションとして地方公共団体の認定を受けることができる制度です。

本制度は「マンション管理適正化推進計画」を策定した地方公共団体が認定を行うものとなっており、越谷市では、令和6年（2024年）3月に「越谷市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。

(2) 認定を受けるメリット

認定を受けることで、次のようなメリットが期待されます。



メリット 1 マンション管理への意識の向上

管理組合等の自主的なマンション管理への意識の向上により、管理水準の維持向上を図ることができます。



メリット 2 市場における評価

適正に管理されたマンションとして市場において高く評価されます。



メリット 3 住宅金融支援機構の金利優遇（諸要件あり）

住宅金融支援機構の金利優遇が受けられます。

- 『フラット35維持保全型』の金利の引下げ
- 『マンション共用部分リフォーム融資』の金利の引下げ
- 『マンションすまい・る債』の利率をの上乗せ

フラット35

詳細はこちら▶



リフォーム融資

詳細はこちら▶



マンションすまい・る債詳

細はこちら▶



さらに…マンション長寿命化促進税制の適用【固定資産税額の減額措置の適用】

一定の条件を満たす認定されたマンションが令和5年（2023年）4月1日から令和7年（2025年）3月31日までの間に長寿命化工事（大規模修繕工事）を完了させた場合、工事完了日の翌年の固定資産税額の減額措置が適用されます。（期限/諸要件あり）

(3) 認定の対象

越谷市内の分譲マンション(賃貸マンションは対象外です。)

※ 「マンション」とは…

適正化法第2条第1号に規定するマンションをいいます。

適正化法第2条第1号(抜粋)

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。)第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

⚠️ 留意事項

販売前で管理組合が組織されていない新築マンションについては、適正化法に基づく管理計画認定制度とは別に(公財)マンション管理センターが認定主体となる予備認定制度があります。

詳細は(公財)マンション管理センターのホームページを確認してください。

[詳細はこちら▶](#)



(4) 認定の有効期間

認定を受けた日から**5年間**






更新をする場合は、有効期間の満了日までに認定の更新の申請が必要です。

(認定の更新の申請についてはP9参照)

(5) 認定基準

越谷市における管理計画の認定基準は以下のとおりです。

越谷市では国が定める認定基準のほかに市の**独自認定基準**を定めています。

1	管理組合の運営 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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ヶ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及び見直し等 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 越谷市分譲マンション登録制度へ登録されていること ※「登録制度」の詳しい内容はP4参照

独自
基準

2. 申請について

(1) 独自基準「越谷市分譲マンション登録制度」について

まずはじめに、申請する分譲マンションが越谷市の独自認定基準である「越谷市分譲マンション登録制度」へ登録されていることを確認してください。本制度は、市内に存するマンションの管理組合等を登録することにより、マンションの概要、管理状況等を把握し、マンションの管理組合等に対して情報提供を行うことにより、マンションの適正な管理を促進することを目的としています。

なお、未登録の場合でもすぐに登録が可能です。

詳しくは建築住宅課までお問い合わせください。 [詳細はこちら▶](#)



(2) 申請の流れ

越谷市に認定申請する前に、(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る事前確認を受ける必要があります。

事前確認の依頼先は、STEP①パターン①~④の4通りあります。

また、事前確認から認定申請までの手続きはオンラインシステム「管理計画認定手続支援サービス」を利用して行います。

「管理計画認定手続支援サービス」について

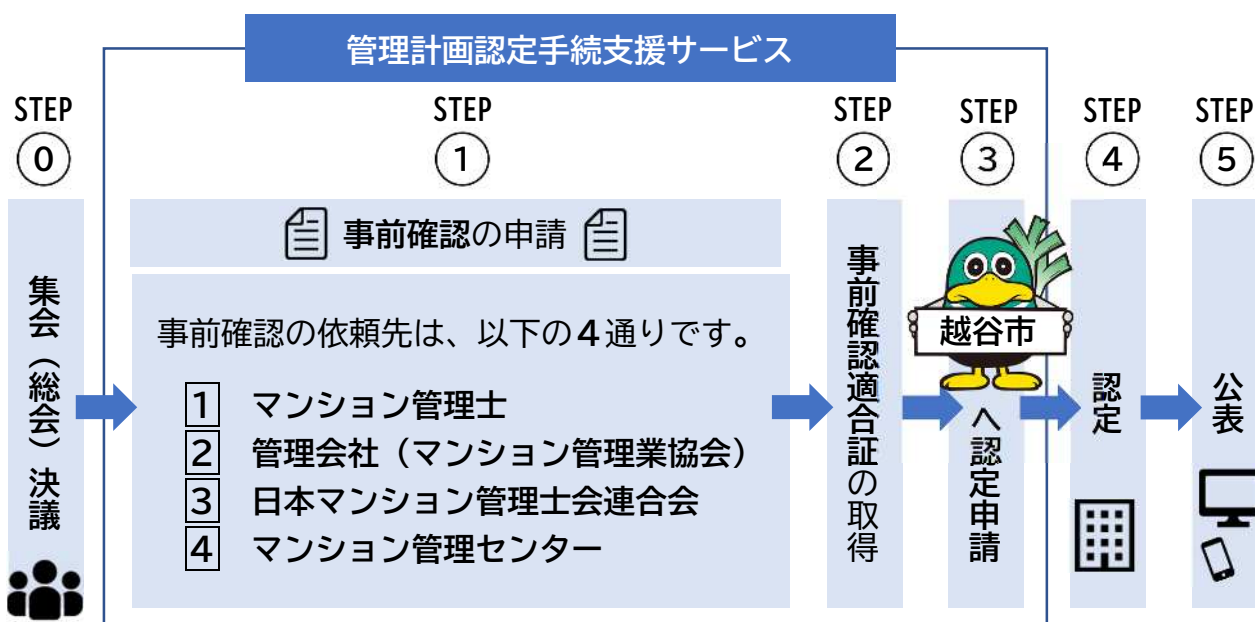
(公財)マンション管理センター

TEL: 03-6261-1274

受付時間: 9:30~17:00[土・日・祝・年末年始除く]



全体のイメージ STEP①▶▶STEP⑤



STEP⑥ 集会(総会)決議

管理組合の集会(総会。臨時総会を含む。)で認定申請について、決議をします。

STEP① マンション管理センターへの事前確認の申請

事前確認の依頼先は、以下の4通りです。(各機関への問い合わせはP 1 2 参照)

- | | |
|-------|--|
| パターン① | マンション管理士へ依頼 |
| パターン② | 管理会社((一社)マンション管理業協会)へ依頼
『マンション管理適正評価制度』を併用した申請 |
| パターン③ | (一社)日本マンション管理士会連合会へ依頼
『マンション管理適正化診断サービス』を併用した申請 |
| パターン④ | マンション管理センターへ依頼 |

いずれかを選択

STEP② 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、(公財)マンション管理センターからシステムを通じて**事前確認適合証**が発行されます。

※ 事前確認適合証発行まで一定の期間を要します。

詳しくは、(公財)マンション管理センターへお問い合わせください。

STEP③ 越谷市への認定申請

認定申請は、**原則オンライン**でお願いします。

「管理計画認定手続支援サービス」のシステム上で「認定申請」ボタンをクリックし、越谷市に認定の申請をしてください。

※ オンラインでの申請ができない場合

次の書類を正本及び副本各1通(計2通)提出してください。

- ・認定申請書(申請書はP 1 1 参照)
- ・「事前確認適合証」の写し
- ・P 7 表中の「必要書類」

STEP④ 認定通知書の受理

認定基準を満たす場合、越谷市から認定通知書を送付します。

STEP⑤ 公表

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については、(公財)マンション管理センターの閲覧サイト及び越谷市ホームページで公表します。

(3) 申請者

越谷市内の分譲マンションの管理組合の管理者等

※ 管理者等とは…

- ・集会（総会）等で選任された管理者
- ・管理組合法人の理事

(4) 手数料

「管理計画認定手続支援サービス」のシステム利用料や事前確認審査料は、以下の通りです。


なお、事前確認後の越谷市への認定申請手数料は**無料**です。

申請パターン		システム利用料	事前確認審査料
1	マンション管理士	10,000円※ (1申請あたり)	依頼先へ お問合せください。
2	管理会社（マンション管理業協会）		
3	日本マンション管理士会連合会		10,000円※ (長期修繕計画1計画あたり)
4	マンション管理センター		

※ 令和6年（2024年）3月現在

(5) 必要書類

提出書類		書類で確認する内容
1	集会（総会）の議事録の写し	<input type="checkbox"/> 認定申請を行うことについて決議していること <input type="checkbox"/> 管理者等を選任することについて決議していること(※1) <input type="checkbox"/> 監事を置くことについて決議していること(※1) <input type="checkbox"/> 長期修繕計画の作成又は変更することについて決議していること(※1) <input type="checkbox"/> 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について決議していること(※1) <input type="checkbox"/> 認定申請日の直前に集会(総会)が開催されていること(※2)
2	管理規約の写し	<input type="checkbox"/> 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について定められていること <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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	貸借対照表及び収支計算書	<input type="checkbox"/> 認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会(総会)において決議されていること(※3) <input type="checkbox"/> 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(※3) <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 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	直前の事業年度の各月において組合員の修繕積立金の滞納額を確認することができる書類	<input type="checkbox"/> 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(再掲)
5	長期修繕計画の写し	<input type="checkbox"/> 「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されていること <input type="checkbox"/> 作成又は見直しが7年以内に行われていること <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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(※5) <input type="checkbox"/> 最終年度において、借入金の残高のない計画となっていること
6	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	<input type="checkbox"/> 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
7	事前確認適合証	<input type="checkbox"/> 申請されている管理計画が国の定める認定基準に適合していること

 留意事項

- ※1 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事項を証する書類（理事会の議事録の写しなど）の提出も必須です。

- ※2 集会（総会）が年1回以上開催されていることを確認します。
災害又は感染症の感染拡大等への対応として、前年の集会（総会）の開催日から1年以内に集会（総会）を開催することができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、遅滞なく集会（総会）を招集していることが確認できる書類が必要となります。

- ※3 当該直前の事業年度がない場合は、申請日を含む事業年度における集会（総会）において決議された収支予算書が必須です。

- ※4 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、その実施時期が議決された集会（総会）の議事録の写しが必要となります。

- ※5 修繕積立金ガイドライン（国土交通省）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ない旨の理由書が必要となります。

3. 認定後の手続き

(1) 管理計画の認定の更新

認定の有効期間(5年間)内に、認定の更新を行う必要があります。
更新をしない場合は、認定の効力を失い認定が取り消されます。

○ 申請時期

認定の有効期間満了日までに越谷市へ認定の更新の申請をしてください。

※ 事前確認を要するため、有効期間の2か月前には管理組合の決議を終えるなど、余裕を持ったスケジュールを組まれることを推奨します。

○ 申請の流れ・方法、必要書類、手数料

当初の認定申請時と同様です。(P4～8参照)

基準を満たす計画である場合、越谷市から認定更新通知書を送付します。

(2) 管理計画の変更

認定を受けた管理計画に変更が生じた場合は、変更の認定を受ける必要があります。

ただし、軽微な変更該当する場合は、変更の認定ではなく、「軽微な変更」の手続きを行ってください。(P10 参照)

○ 申請時期

認定を受けた管理計画を変更しようとするとき

○ 必要書類(正本・副本各1部)

- ・変更認定申請書
- ・P7表中の「必要書類」のうち、変更に係るもの

○ 申請の流れ

越谷市に直接申請してください。

変更した計画が基準を満たす場合、越谷市から変更認定通知書を送付します。

○ 手数料

無料

(3) 軽微な変更

認定を受けた管理計画に以下に軽微な変更が生じた場合は越谷市に届出が必要です。

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（抜粋）

（平成13年7月19日国土交通省令第110号）

（法第五条の七第一項の国土交通省令で定める軽微な変更）

第一条の九 法第五条の七第一項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一 長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの

イ 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載した資金計画をいう。□において同じ。）の変更を伴わないもの

ロ 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 二以上の管理者等を置く管理組合にあつては、その一部の管理者等の変更（法第五条の四の認定（法第五条の七第一項の変更の認定を含む。）又は法第五条の六第一項の認定の更新があつた際に管理者等であつた者の全てが管理者等でなくなる場合を除く。）

三 監事の変更

四 規約の変更であつて、監事の職務及び第一条の五第四号に掲げる事項の変更を伴わないもの

第一条の五 法第五条の四第三号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

（中略）

四 規約に次に掲げる事項が定められていること。

イ マンションの管理のため必要となる、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こととされた部分への立入りに関する事項

ロ 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

ハ 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

○ 届出時期

認定を受けた管理計画の軽微な変更をしようとするとき

○ 必要書類（正本・副本各1部）

- ・軽微な変更届
- ・P7表中の「必要書類」のうち、上記の軽微な変更に係るもの

○ 申請の流れ

越谷市に届け出をすれば手続きが完了します。

○ 手数料

無料

(4) その他の手続等

① 管理状況の報告

認定を受けた管理計画に係るマンションの管理状況について、越谷市から報告を求められた場合は、報告を行ってください。

- 必要書類(正本・副本各1部)
 - ・管理の状況に関する報告書
 - ・報告の内容に関する必要な書類

② 改善命令

管理計画の認定を受けた管理者等が、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、改善命令書によって、越谷市から改善に必要な措置を命じることがあります。

③ 管理の取りやめ

認定を受けた管理計画に係るマンションの管理を取りやめようとするときは、申し出てください。

- 必要書類(正本・副本各1部)
 - ・管理の取りやめ申出書
 - ・認定通知書又は更新認定通知書の写し
 - ・(変更の認定申請をしている場合)直近の変更認定通知書の写し

④ 認定の取消し

次の事項に該当する場合は、管理計画の認定を取り消し、認定取消通知書により、越谷市より通知します。

- ・改善命令に違反したとき
- ・管理の取りやめ申出書により、認定を受けた管理計画に係るマンションの管理を取りやめる旨の申し出があったとき
- ・不正な手段により認定や更新認定を受けたとき

申請書等の様式のダウンロード

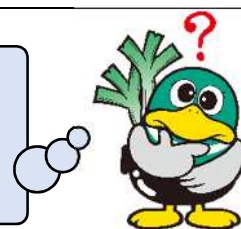
各申請や届出等に必要な様式は、
越谷市公式ホームページよりダウンロード可能です。

[詳細はこちら▶](#)



4. 問い合わせ先

<p>事前確認の申請について (管理計画認定手続支援サービス)</p> <p>公益財団法人 マンション管理センター TEL:03-6261-1274 受付時間:9:30~17:00 [土・日・祝・年末年始除く]</p>  	<p>マンション管理計画認定制度 相談ダイヤル</p> <p>一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 TEL:03-5801-0858 受付時間:10:00~17:00 [日・祝・年末年始除く]</p>  
<p>マンション管理適正評価制度について</p> <p>一般社団法人 マンション管理業協会 TEL:03-3500-2721 受付時間:9:00~17:00 [土・日・祝・年末年始除く] または、管理委託している管理会社</p>  	<p>マンション管理適正化診断サービス について</p> <p>一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 TEL:03-5801-0843 受付時間:10:00~17:00 [土・日・祝・年末年始除く]</p>  
<p>国のマンション政策全般について</p> <p>国土交通省 マンション管理・再生ポータルサイト</p>  	<p>越谷市マンション管理計画認定制度 について</p> <p>越谷市 都市整備部 建築住宅課 TEL:048-963-9205(直通) 受付時間:8:30~17:15 [土・日・祝・年末年始除く]</p>  



発行：越谷市 都市整備部 建築住宅課
〒343-8501
越谷市越ヶ谷四丁目2番1号
048-963-9205（マンション担当）

