

武蔵野市 マンション管理計画認定申請の手引 (令和5年9月)

この手引は、武蔵野市内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武蔵野市に申請する方法等についてまとめたものです。

申請に当たっては、この手引をよくご確認ください。

この手引は、国土交通省作成の「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」（以下「国ガイドライン」という。）に準拠して作成しています。国ガイドラインは、以下のホームページで公開されています。

<https://2021mansionkan-web.com/>

※ホームページ内「ライブラリー」を参照

武蔵野市都市整備部住宅対策課

目 次

1	マンション管理計画認定制度の概要	1
(1)	制度の目的	1
(2)	申請者等	1
	ア 複合用途型マンションの場合	2
	イ 団地型マンションの場合	3
(3)	管理計画の認定基準等	4
2	申請手続等	6
(1)	認定申請の手順	6
(2)	申請の方法	7
	ア 申請方式	7
	イ 事前確認	7
	ウ 認定申請に要する費用	8
	エ 申請書類	8
(3)	認定通知	8
(4)	認定の有効期間	8
3	その他	8
(1)	更新申請	8
(2)	変更申請	9
4	担当窓口等	10

1 マンション管理計画認定制度の概要

(1) 制度の目的

マンションの管理組合は自らのマンションの管理計画を、マンション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「マンション管理適正化法」という。）第 3 条の 2 の規定に基づくマンション管理適正化推進計画を作成した市の市長に提出し、一定の基準を満たす場合、その認定を受けることができます（マンション管理適正化法第 5 条の 3 及び第 5 条の 4）。

この管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与するものと考えられます。

認定を受けた管理計画を有するマンションの名称、所在地、認定日、認定コード（認定したマンションに対して付与する番号等は、認定情報の公開に関する承諾がある場合、（公財）マンション管理センターが運営する専用の閲覧サイトで公表されます（個々の管理計画の内容は公開されません。））。

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」の金利の引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（<https://www.jhf.go.jp/>）でご確認ください。

さらに、修繕積立金の額を一定以上に引き上げて管理計画の認定を受けた一定のマンションは、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）附則第 15 条の 9 の 3 第 1 項の固定資産税の減免措置（以下「マンション長寿命化促進税制」という。）の適用を受けることができます（詳細は「4 担当窓口等」をご覧ください）。

(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です（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。）。

認定申請や更新申請にあたっては、その旨を集会（※）で決議を得ておく必要があります。

※集会とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 34 条第 1 項に規定するもので、これには、いわゆる臨時総会も含まれます。（なお、マンション標準管理規約（単棟型）第 42 条参照）

住宅の用途以外の用途（商業等）を含む、複合用途型のマンション（以下「複合用途型マンション」という。）及び一団地内に複数の建物が存

在するマンション（以下「団地型マンション」という。）の場合の申請者は、以下のア及びイのとおりです。

ア 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（※）の管理者等を除く管理者等の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（※）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。

※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とします。

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	×

図表：複合用途型マンションの管理対象と認定及び審査対象との関係

管理対象の共用部分	区分所有者	認定及び審査対象
全体共用部分	全区分所有者	○
住宅一部共用部分	住宅部分の区分所有者	○
店舗一部共用部分	店舗部分の区分所有者	×

出典：国ガイドライン

イ 団地型マンションの場合

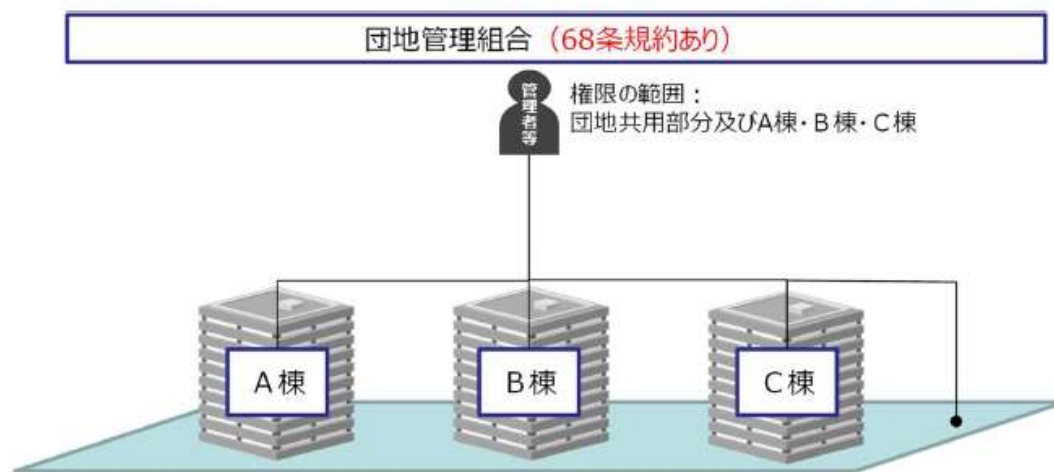
区分所有法第 65 条においては、一団地内に複数の建物が存在し、当該団地内の土地又は附属施設が団地建物所有者の共有に属するときは、それらの土地又は附属施設（この部分を「団地共用部分」という。）の管理を行うための団地管理組合が構成されるとしており、団地建物所有者の全員で共有する団地共有部分は団地管理組合（65 条団体）の管理者等が管理を行い、各棟の共用部分は各棟の管理組合の管理者等が管理を行います。

(7) 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）の管理者等となります。

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)

出典：国ガイドライン

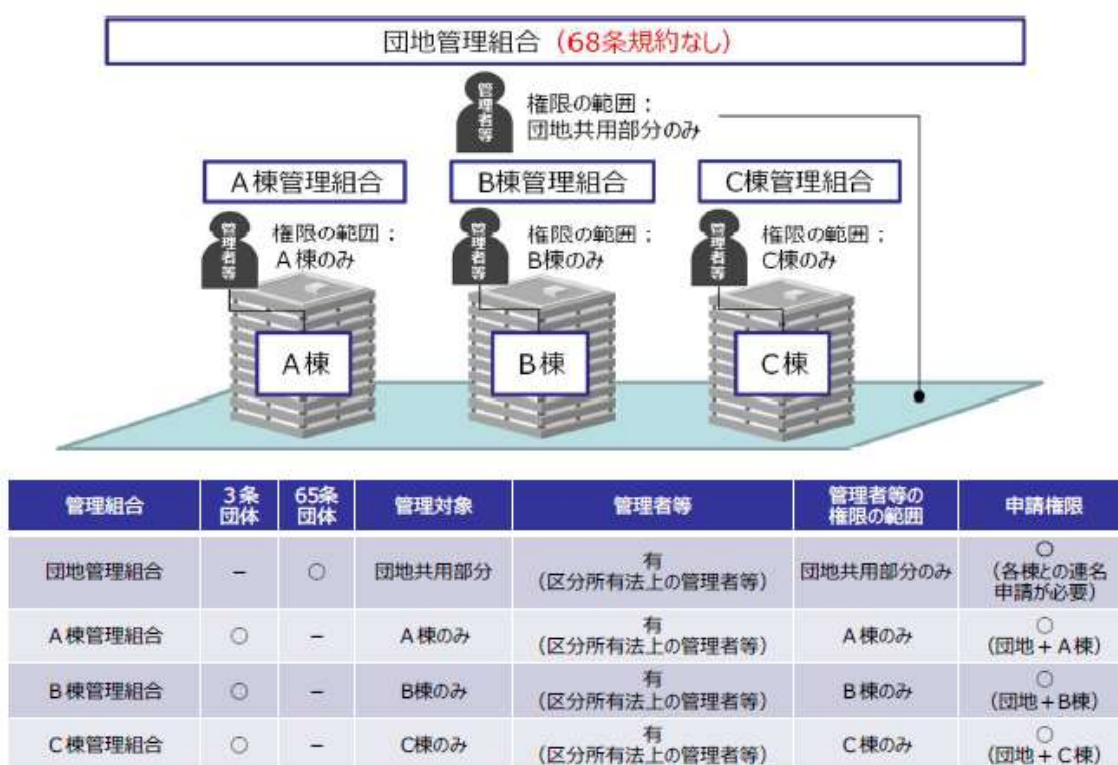
(イ) 第 68 条規約なしの場合

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）の管理者等となります。

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にあたっては、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）



出典：国ガイドライン

(3) 管理計画の認定基準等

武蔵野市の管理計画の認定基準は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和 3 年国土交通省告示第 1286 号。以下「基本方針」という。）別紙 2 に掲げる項目で、次表のとおりです。なお、武蔵野市では基本方針で掲げる基準以外の独自基準は設けていません。

マンション管理計画認定制度 認定基準		
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1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
		(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3か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	(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在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	(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 申請手続等

(1) 認定申請の手順

まずはマンション内での合意形成のため、管理計画の認定申請について集会（総会）で決議してください。その後、以下の手順に従って申請してください。

① 事前確認申請

【（公財）マンション管理センターに事前確認依頼をする場合】

- ・「管理計画認定手続支援サービス」の電子システム（以下「支援システム」という。）にて、アカウント登録を行います。
- ・支援サービス料（システム利用料・事前確認審査料）を支払います。
- ・申請情報の入力及び添付書類のアップロードを行い、（公財）マンション管理センターによる事前確認を受けます。

※次の場合は、あらかじめ、それぞれの問合せ先にご相談ください。

- ・管理組合が、直接マンション管理士に事前確認を依頼する場合
- ・（一社）マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」を併用する場合
- ・（一社）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」を併用する場合

②③ 事前確認及び事前確認適合通知

事前確認の審査後、認定基準を満たしていると認められる場合は、（公財）マンション管理センターから事前確認適合証が発行されます。

④ 武蔵野市への管理計画認定申請

（公財）マンション管理センターの支援システムよりオンライン申請をしてください。

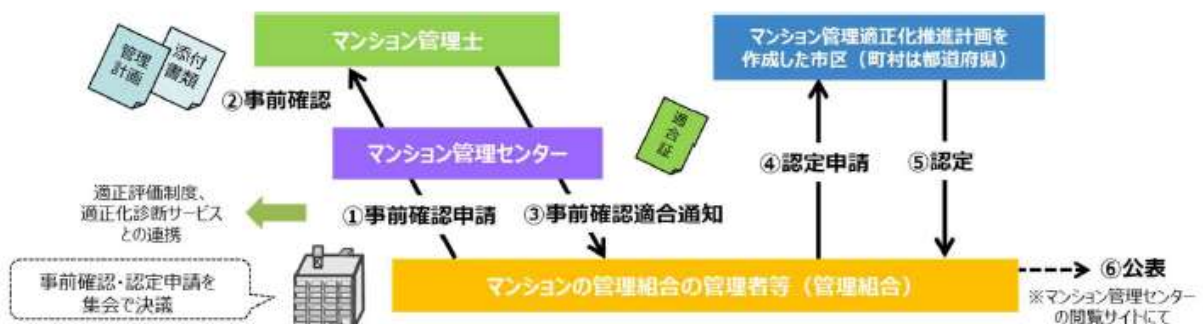
⑤ 武蔵野市から審査結果の通知

管理計画が認定された場合は、武蔵野市から認定通知書を発行します。

⑥ 同意がある場合は、認定マンション情報（マンション名、所在地等）が

（公財）マンション管理センターの閲覧サイトにて公表されます。

図表：管理計画認定事務の流れ



出典：国ガイドライン

(2) 申請の方法

ア 申請方式

管理計画の認定申請をするには、（公財）マンション管理センターが運営する支援システム（※）を利用し、インターネットによる申請手続き（オンライン申請）を行ってください。

なお、既に管理計画の認定を受けている場合で、その内容を変更する場合（変更申請）は、支援システムを利用することができないため、直接武蔵野市への書面申請となります（変更申請をする場合は、事前に武蔵野市へご相談ください。）

※（公財）マンション管理センターの支援システムについて

- ・管理組合による認定申請手続きを支援するために、（公財）マンション管理センターがインターネット上のシステムを提供しています。このシステム上で申請者が必要事項を入力すると、認定申請書が自動生成されます。
- ・事前確認の結果、認定基準に適合すると認められるマンションの管理組合に対しては、事前確認適合証が発行されます。武蔵野市が、事前確認適合証を認定審査に活用することで、認定手続の円滑化を図ります。
- ・詳細は以下の（公財）マンション管理センターのホームページをご覧ください。

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

イ 事前確認

武蔵野市への認定申請に当たっては、あらかじめ認定基準への適合状況について事前確認を受け、（公財）マンション管理センターから事前確認適合証の交付を受けた上で、認定申請を行ってください。

事前確認による申請方法は、以下の4パターンがありますので、各マンションの状況に応じて、いずれかの方法をお選びください。

事前確認による申請方法	
①	管理組合が、直接マンション管理士に事前確認を依頼し、事前確認完了後に支援システム経由で申請。
②	（一社）マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」と併せて申請。詳細は以下のホームページをご覧ください。 http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html
③	（一社）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」と併せて申請。詳細は以下のホームページをご覧ください。 https://www.nikkanren.org/service/shindan.html
④	（公財）マンション管理センターに事前確認を依頼し、申請。

なお、事前確認の審査を行う者は、事前確認に係る（公財）マンション管理センターの講習を5年以内に受講したマンション管理士に限ります。

ウ 認定申請に要する費用

(公財) マンション管理センターの支援システム利用料として、1 申請当たり 10,000 円 (税込) の支払いが必要です。

また、「イ 事前確認」の「事前確認による申請方法」のパターンに応じて、以下のとおり事前確認審査料の支払いが必要となります。

	事前確認による申請方法パターン	金額 (税込)
①	管理組合が、直接マンション管理士に事前確認を依頼し、事前確認完了後に支援システム経由で申請。	委託先となるマンション管理士にご確認ください。
②	(一社) マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」と併せて申請。	(一社) マンション管理業協会にご確認ください。
③	(一社) 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」と併せて申請。	(一社) 日本マンション管理士会連合会にご確認ください。
④	(公財) マンション管理センターに事前確認を依頼し、申請。	長期修繕計画 1 計画当たり 10,000 円

なお、武蔵野市への申請手数料は無料です。

エ 申請書類

別紙「武蔵野市マンション管理計画認定申請 申請書類」をご覧ください。

(3) 認定通知

認定申請を受け、管理計画を認定した場合は認定通知書を交付します。

(4) 認定の有効期間

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。

認定の更新を受けた場合、その有効期間は、従前の認定に係る有効期間の満了日の翌日から起算して 5 年間となります。

なお、認定の更新を受けるため、当初の認定の有効期間が満了する前に更新の申請をした場合は、有効期間の満了日後も更新認定又は不認定の通知が武蔵野市から届くまでの間、従前の認定はなお有効です。

3 その他

(1) 更新申請

認定の有効期間が 5 年間のため、引き続き管理計画の認定を受けようとする場合には、有効期間満了前に更新申請が必要となります。

更新申請に係る手続きは、新規の認定申請と同様です。

(2) 変更申請

認定を受けた管理計画の変更をしようとするときは、事前に武蔵野市へ相談の上、以下の必要書類をご提出ください。（公財）マンション管理センターの支援システムでは、変更申請を行うことはできませんので、書面で武蔵野市へご提出ください。（武蔵野市への申請手数料は無料です。）

- ① 変更認定申請書（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年省令第110号。以下「マンション管理適正化法施行規則」という。）別記様式第一号の五。正本・副本各1部の提出が必要です。）
- ② 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

なお、管理計画の変更のうち、次に掲げる場合（マンション管理適正化法施行規則第1条の9）は、軽微な変更該当し、変更申請の必要はありません。

- ① 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載した資金計画をいう。次の項目においても同じ。）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 2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（マンション管理適正化法第5条の4の認定（同法第5条の7第1項の変更の認定を含む。）又は同法第5条の6第1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。）
- ③ 監事の変更
- ④ 規約の変更であつて、監事の職務及びマンション管理適正化法施行規則第1条の5第4号に掲げる以下の事項の変更を伴わないもの
 - ・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
 - ・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

4 担当窓口等

管理計画認定手続支援サービス（事前確認）について	
公益財団法人マンション管理センター	
電話番号 03-6261-1274	
ホームページ https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html	

マンション管理計画認定制度及びマンション長寿命化促進税制等について	
国土交通省	ホームページ（マンション管理・再生ポータルサイト） https://2021mansionkan-web.com/
一般社団法人 日本マンション 管理士会連合会	マンション管理計画認定制度相談ダイヤル（管理計画認定制 度やマンション長寿命化促進税制について） 電話番号 03-5801-0858

市の担当窓口	
武蔵野市都市整備部住宅対策課	
電話番号 0422-60-1976	