

## 1 制度の概要

マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、京都市から「適正な管理計画を持つマンション」として、マンション管理適正化法に基づく認定を受けることができます。

## 2 申請者

京都市内にある分譲マンションが対象です。申請は、管理組合の管理者等\*が行います。複合用途型マンションの場合は、全体管理組合の管理者等が申請者となります。団地型マンションの場合は、団地管理組合の管理者等が申請者となります。  
(※総会等で選任された管理者、又は管理組合法人の理事を指します。)

## 3 京都市の認定基準 ※国の基準と同じ

管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理者等が定められていること。</li><li>・監事が選任されていること。</li><li>・集会（総会）が年1回以上開催されていること。</li><li>・管理者等が定められていること</li></ul>
管理規約	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理規約が作成されていること。</li><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li><li>・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箇月以上の滞納額が全体の1割以内であること。</li></ul>
長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li><li>・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。</li><li>・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。</li><li>・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</li></ul>

	<p>された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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1回以上は内容の確認を行っていること。</li> </ul>

#### 4 新規・更新申請について

京都市への申請の前に、(公財)マンション管理センターの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。

また、事前確認から申請までの一連の手続きは、(公財)マンション管理センターが運用する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。

##### (1) 申請から認定までの流れ

###### ア 申請に係る合意

- まず、管理組合は、管理計画の認定申請について総会で決議(普通決議)を取ります。

###### イ 事前確認の手続き

- 管理組合の管理者等は、事前確認\*に関する情報を「管理計画認定支援システム」に入力し、添付書類を提出(アップロード)します。
- 管理計画が認定基準に適合していることが確認された場合は、適合通知メールが届きます。

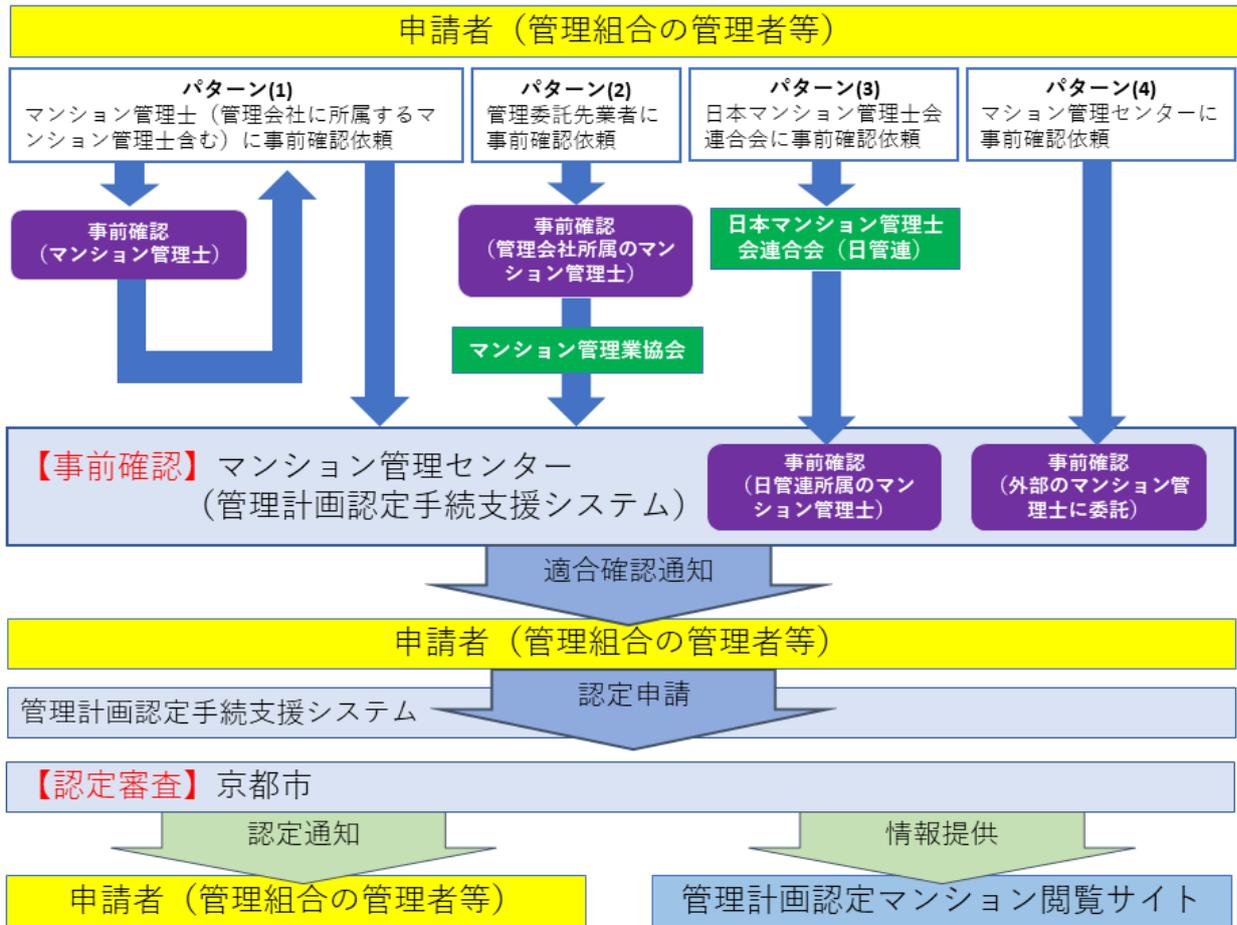
###### ウ 本申請の手続き

※京都市の窓口~~に直接提出する書類はありません~~。システム上で申請ボタンを押すと申請手続きは完了です。

- 管理組合の管理者等は、「管理計画認定手続支援システム」において、事前確認適合証及び認定申請書(システムで自動作成)と添付書類を提出(アップロード)して、京都市に認定の申請をします。
- 京都市が申請内容の審査を行った後、「管理計画認定手続支援システム」を通じて、京都市から管理組合に認定通知が届きます。(郵送でも通知します。)

【★事前確認～本申請の手続きは、次の4パターン~~の方法により行うことができます~~。】

- パターン(1) マンション管理士(管理会社に所属するマンション管理士含む)に依頼する
- パターン(2) 管理委託先(マンション管理業協会)に依頼する
- パターン(3) 日本マンション管理士会連合会に依頼する
- パターン(4) マンション管理センターに依頼する



※パターン（2）・（3）は、他の管理評価サービスを併用し、ワンストップで管理計画認定の事前確認から申請まで行うことができます。

【管理計画認定手続支援サービス】

[https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/mpskiyaku.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpskiyaku.html)

問い合わせ先

（公財）マンション管理センター（03-6261-1274）

【（一社）マンション管理業協会「マンション管理適正評価制度」】

<http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/>

【（一社）日本マンション管理士会連合会「マンション管理適正診断サービス」】

<https://www.nikkanren.org/link/shindan.html>

★事前確認～認定申請の手続きは以下のウェブサイトから行うことができます。

【パターン1】による申請の方

- 管理計画認定手続支援サービス（事前確認済管理組合用）

[https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/mpsshodaku.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsshodaku.html)

- 利用案内

<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2022/07/ed23586370f63acbf54d1f507d65c18c.pdf>

### 【パターン2】による申請の方

⇒（一社）マンション管理業協会又は管理会社にご相談ください。

### 【パターン3】による申請の方

⇒（一社）日本マンション管理士会連合会にご相談ください。

### 【パターン4】による申請の方

- 管理計画認定手続支援サービス（一般管理組合用）

[https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/mpskiyaku.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpskiyaku.html)

- 利用案内

<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2022/07/e4cb73fbe605daf025114200e3aaa799.pdf>

## （2）事前確認・認定申請に必要な書類

- 集会（総会）議事録の写し
- 管理規約の写し
- 貸借対照表
- 収支決算書
- 直前の事業年度の各月で、各戸の修繕積立金滞納額がわかる書類
- 長期修繕計画の写し
- 組合員・居住者の名簿の表明保証書

### （添付書類に関する説明）

- 集会（総会）議事録の写し

以下について決議した集会（総会）の議事録が必要です。議事録だけで確認できない内容がある場合は、内容を確認できる議案書等の提出が必要になる場合があります。

- (1) 認定申請を行うことの決議

- (2) 管理者（理事長）等を選任することの決議

（規約で選任方法を定めている場合は定められた方法で管理者が選任されたことを確認できる書類（理事会の議事録の写し等））

- (3) 監事を置くことの決議

（規約で監事の設置について定めている場合は定められた方法で監事が置かれたことを確認できる書類（理事会の議事録の写し等））

- (4) 理事を選任することの決議（※管理組合法人の場合のみ）

（規約で選任方法を定めている場合は定められた方法で理事が選任されたことを確認できる書類（理事会の議事録の写し等））

- (5) 認定申請日の直近に開催された集会（総会）

※集会（総会）は、年1回以上開催されていることが必要です。

## (6)長期修繕計画の作成又は変更の決議

### ○ 管理規約の写し

以下の項目が、管理規約で定められている必要があります。

- ・ 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分の立ち入り、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
- ・ 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

### ○ 収支決算書

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ものが必要です。直前の事業年度がない場合は総会承認が得られた直近の収支予算書を提出してください。

（確認する内容）

- ・ 修繕積立金が他の会計への充当や払い戻しがされていないこと
- ・ 直前の事業年度において各戸から徴収すべき修繕積立金の額

### ○ 直前の事業年度の各月で、各戸の修繕積立金滞納額がわかる書類

組合員が滞納している修繕積立金の総額だけではなく、滞納月数の情報がわかる書類が必要です。

（確認する内容）

- ・ 滞納額が3箇月以上となっている額
- ・ 直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の3箇月以上の滞納額

### ○ 長期修繕計画の写し

長期修繕計画は「長期修繕計画標準様式」<sup>\*1</sup>に準拠して作成されているとともに、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、集会で決議されていることが必要です。

（確認する内容）

- ・ 作成または見直しが7年以内に行われていること
- ・ 計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模改修工事が2回以上ふくまれるように設定されていること。（長期修繕計画が30年未満で解体を予定している場合は、建替え決議を行った集会（総会）の議事録と、解体予定時期が明示された長期修繕計画等の資料の提出が必要）

- 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
- 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「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を基に設定する水準以上であること（修繕積立金ガイドライン<sup>※2</sup>の水準を下回る場合は、専門家からの理由書の提出が必要）
- 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になっていること

※1「長期修繕計画標準様式」と※2「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」は、国土交通省のホームページからダウンロードできます。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)

#### ○ 組合員・居住者の名簿の確認書

下記の点について記載した書面を提出してください。（任意様式）

（確認する内容）

- 組合員名簿を備え、かつ、1年に1回以上内容の確認がされていること
- 居住者名簿を備え、かつ、1年に1回以上内容の確認がされていること

\*詳しくは、国土交通省の「マンション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」をご参照ください。  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001443499.pdf>

#### 5 認定手数料

京都市への申請手数料は無料です。

（ただし、「管理計画認定手続支援システム」の利用料及び事前確認審査料が別途かかります。）

#### 6 認定マンションの公表

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は、公財マンション管理センターの閲覧サイトで公表されます。

また、京都市が運用するホームページにおいても同様に同意があった場合は公表します（令和5年度以降の公表開始予定）。

#### 7 認定の有効期間

認定を受けた管理計画は、5年ごとに更新しなければ効力を失います。認定有効期間の満了日までに更新の認定申請を行ってください。（手続きの方法は新規申請と同様）

## 8 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、下記の必要書類を京都市の窓口提出してください。

ただし、軽微な変更該当する場合は変更申請の必要はありません。

＜軽微な変更該当するもの＞

- 長期修繕計画の変更で合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こととされた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

＜提出書類＞

- ・ 変更認定申請書（規則別記様式第1号の5）（2部）※正本及び副本
- ・ 認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの（2部）

## 9 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、本市に届け出てください。

＜提出書類＞

- ・ 認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出書（様式第2号）

## 10 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状況について報告が求められたときは、所定の報告書により報告を行ってください。

## <提出書類>

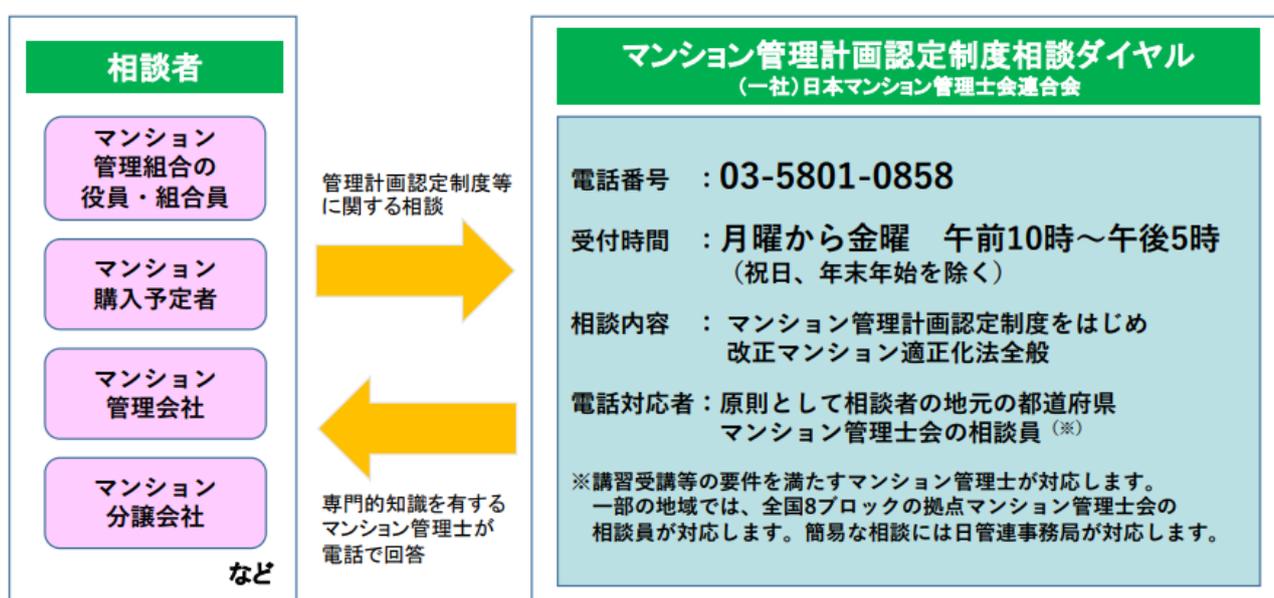
- ・ 管理計画認定マンションの管理の状況に関する報告書（様式第3号）

### 1.1 改善命令・管理計画の取消

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計画認定マンションの管理を行っていないと認められるときは、その改善に必要な措置を命じることがあります。

また、管理計画の認定を受けた者が虚偽の申請など不正な手段により管理計画の認定を受けた場合は、その認定を取り消すことがあります。

### （相談窓口のご案内）マンション管理計画認定制度 相談ダイヤル



#### 相談内容の例

- 管理計画認定制度について
- 申請手続きについて
- 認定のインセンティブについて
- 長期修繕計画・修繕積立金の見直しの要点（ガイドライン準拠）について
- 認定の基準について
- 申請手数料について
- 管理規約の見直しの要点（標準管理規約準拠）について

※上記の他、改正マンション管理適正化法全般に関する相談を受け付けております。

#### 【本手引きに関するお問合せ】

〒604-8571

京都市中京区河原町通御池上る上本能寺前町488

京都市都市計画局住宅室住宅政策課（分譲マンション管理支援担当）

電話 075-222-3666 FAX075-222-3526