

長野市マンション管理計画認定

申請の手引き



長野市建設部住宅課

2024.01.18

目 次

I 制度の概要

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

II 認定申請について

1. 申請者 2
2. 申請の流れ・方法 2
3. 認定基準 5
4. 認定申請・認定更新申請時に必要な書類 6
5. 有効期間 7
6. 申請にかかる費用 7

III 認定後の手続き

1. 認定の更新 8
2. 変更認定 8
3. 軽微な変更 9

IV その他

1. 様式集 10
2. 相談窓口・問合せ先 11

I 制度の概要

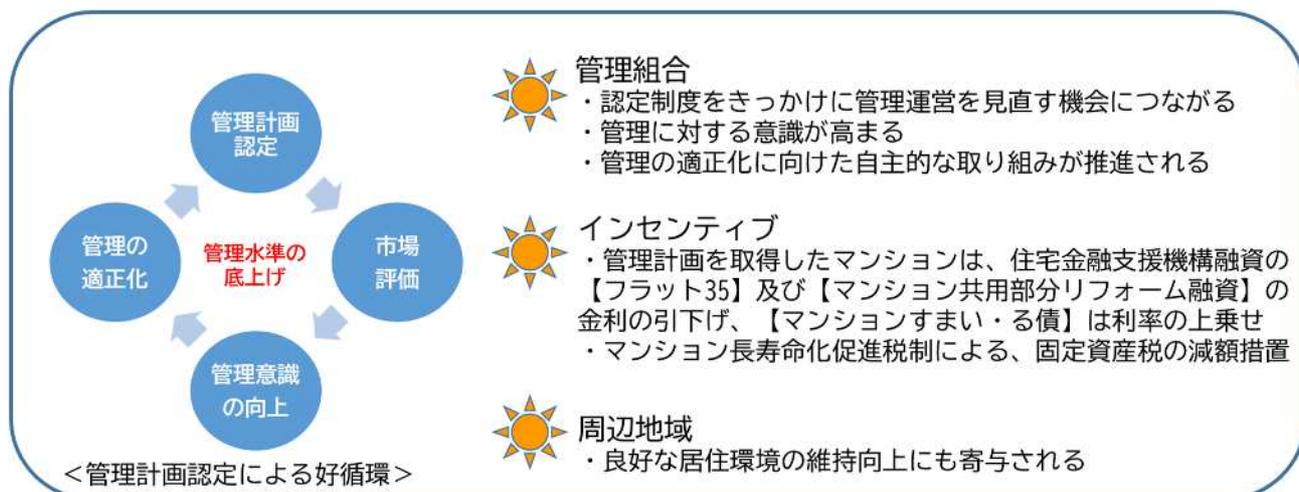
1. マンション管理計画認定制度とは

マンションの管理組合が作成した管理計画を長野市に申請し、一定の基準を満たしていれば認定を受けられる制度です。認定を取得することで、区分所有者の管理への意識が高く保たれるほか、周辺の居住環境の維持向上にも寄与されます。

管理計画認定制度は、マンション管理適正化推進計画を策定している市において運用が可能となっており、長野市では令和5年10月に長野市マンション管理適正化推進計画を策定しています。



2. 認定を受けるメリット



II 認定申請について

1. 申請者

マンションの管理組合の管理者

※ 代理人を立てる場合は、行政書士に限ります。

※ 複合用途型マンション、団地型マンションは次の方が申請者になります。

【複合用途型マンション】

マンションの区分所有者全員によって構成された全体管理組合の管理者

【団地型マンション(複数の棟が土地を共有している)】

- ・区分所有法第 68 条規約あり…団地管理組合の管理者
- ・区分所有法第 68 条規約なし…各棟の管理組合の管理者
及び団地管理組合の管理者

2. 申請の流れ・方法



STEP 1

マンション管理組合の総会決議

認定及び更新申請することについて、マンションの管理組合の総会（臨時総会も含む）で決議が必要です。

STEP 2

事前確認

- 1) 事前確認の申請依頼先は、以下の4パターンがあります。
いずれかの方法により、事前確認を依頼してください。

① (公財) マンション 管理センター

直接申請

② 事前確認の講習を修了した マンション管理士 に依頼

↓
マンション管理センターに申請

いずれか選択

③ (一社) 日本マンション 管理士連合会 に依頼

↓
マンション管理センターに申請

(「マンション管理適正化診断サービス」と併用申請可能)

④ 管理委託先 (マンション管理業協会) に依頼

↓
マンション管理センターに申請

(「マンション管理適正化評価制度」と併用申請可能)



- ・事前確認には、審査料等の費用が必要です。
- ・詳細につきましては、P7をご確認ください。

2) (公財)マンション管理センターとの契約・申し込み

- ・マンション管理センターのホームページ内のシステムから、利用規約等に同意し申し込みを行ってください。
- ・申請情報の登録と支援サービス料等の支払いにより契約が成立します。
- ・マンションの管理計画が認定の基準を満たしていると認められると【適合証】が発行され、申請者にメールで連絡が届きます。



- ・申し込み時、管理計画認定を受けた際に(公財)マンション管理センターのホームページ上での公表の可否を選択する必要があります。
- ・申し込み～事前確認～認定審査～認定マンション公開までに要する時間はおよそ1～2ヶ月を想定しています。

STEP 3

市へ認定申請

- 1) 長野市への「認定申請」は、(公財)マンション管理センターのホームページ内のシステムから行うことができます。

【管理計画認定手続支援サービス】上部の「認定申請」をクリックすると長野市への認定申請ができます。



長野市への申請にかかる手数料は無料です。

- 2) 長野市で管理計画が認定基準に適合していることを確認後、認定通知書を発行します。認定通知書は住宅課窓口でお渡しします。



長野市の認定審査が完了すると、申請者へ(公財)マンション管理センターから「マンション管理計画認定通知書発行のお知らせ」メールが届きます。

3. 認定基準

長野市マンション管理計画認定制度における認定基準は下表のとおりです。
本市の認定基準は、国の認定基準と同じであり、長野市独自の認定基準は設けておりません。

1. 管理組合の運営	
①	<input type="checkbox"/> 管理者等が定められていること
②	<input type="checkbox"/> 監事が選任されていること
③	<input type="checkbox"/> 集会在年1回以上開催されていること
2. 管理規約	
①	<input type="checkbox"/> 管理規約が作成されていること
②	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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	
①	<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
②	<input type="checkbox"/> 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	<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	
①	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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

4. 認定申請・認定更新申請時に必要な書類

(公財)マンション管理センターへの申請時には次の書類が必要です。

提出書類		書類で確認する内容
1	<input type="checkbox"/> 認定申請書 又は 認定更新申請書	
2	<input type="checkbox"/> 集会（総会）の議事録の写し	<input type="checkbox"/> 認定申請（認定更新申請）を行うことの決議 <input type="checkbox"/> 長期修繕計画の作成又は変更の決議 <input type="checkbox"/> 管理者等を選任することの決議 <input type="checkbox"/> 理事選任の決議 <input type="checkbox"/> 監事選任の決議 <input type="checkbox"/> 直前に集会（総会）が開催されている <input type="checkbox"/> 管理規約の決議
3	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 修繕等の履歴情報の保管 <input type="checkbox"/> 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
4	<input type="checkbox"/> 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において決議されている※ ¹ <input type="checkbox"/> 管理費及び修繕積立金等会計の区分がされている <input type="checkbox"/> 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
5	<input type="checkbox"/> 直前の事業年度の各月における組合員の修繕積立金滞納額が確認できる書類	<input type="checkbox"/> 修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が、修繕積立金の総額の1割以内である
6	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画書の写し	<input type="checkbox"/> 国土交通省の「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されている <input type="checkbox"/> 作成又は見直しが7年以内に行われている <input type="checkbox"/> 計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている <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 <input type="checkbox"/> 修繕積立金の総額から算定された平均額が著しく低額でない <input type="checkbox"/> 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
7	<input type="checkbox"/> 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※ ²	<input type="checkbox"/> 左記の名簿を備えており、年1回以上更新している

※¹ 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予算書

※²【参考】表明保証書作成例

<p>表明保証書</p>	
<p>(宛先) 長野市長</p>	
<p>1. 当管理組合では、組合員名簿（区分所有者名簿）を備えており、年一回以上更新していることを表明し保証します。</p>	
<p>2. 当管理組合では、居住者名簿を備えており、年一回以上更新していることを表明し保証します。</p>	
<p>年 月 日</p>	
<p>マンションの管理組合名 ○○○マンション管理組合</p>	
<p>マンションの所在地 長野市△△△△</p>	

5. 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。

認定の効力を継続させるには、有効期間の満了日までに更新の申請が必要です。

6. 認定申請にかかる費用

長野市への申請手数料は無料ですが、「管理計画認定手続支援システム」の事前確認審査料及びシステム利用料は別途発生します。

<p>① (公財) マンション管理センター</p> <p>長期修繕計画 1 計画あたり 10,000 円</p>	<p>② マンション管理士</p> <p>管理組合と管理士で決定</p>	<p>システム + 利用料 10,000 円</p>
<p>①～④のうちいずれか</p>		
<p>③ (一社) 日本マンション管理士連合会</p> <p>長期修繕計画 1 計画あたり 10,000 円</p>	<p>④ 管理委託先 (マンション管理業協会)</p> <p>管理組合と管理委託先で決定</p>	

Ⅲ 認定後の手続き

1. 認定の更新

- ・管理計画の認定は、5年ごとに更新を受けなければその効力を失います。
- ・更新を受けようとする場合は、認定の有効期間の満了日までに「認定更新申請」を行ってください。



更新申請に係る手続きは、当初の認定申請時と同様です。

2. 変更認定

- ・認定後に認定申請時に提出した書類の内容に変更が生じた場合は、「変更認定申請」が必要です。
- ただし、「軽微な変更」に該当する場合は、変更の申請は不要です。

【変更認定 申請の方法】

変更の申請は、長野市住宅課での受付となります。



新規・更新の申請とは異なり、管理計画認定手続支援サービスのシステムでは、変更の申請はできません。

【必要書類】（正本・副本 各1部）

- ①変更認定申請書（別記様式第一号の五）
- ②当初の認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの

【申請の費用】

無料

3. 軽微な変更

- ・軽微な変更は下表のとおりです。
- ・該当する場合は、「認定管理計画に係る軽微な変更届」が必要です。

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※ 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であって、その一部の管理者等の変更
3	監事の変更
4	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

※ 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

【軽微な変更 申請の方法】

軽微な変更は、長野市住宅課での受付となります。



新規・更新の申請とは異なり、管理計画認定手続支援サービスのシステムでは、変更の申請はできません。

【必要書類】（正本・副本 各1部）

- ①認定管理計画に係る軽微な変更届（様式第2号）
- ②当初の認定申請時の添付書類のうち軽微な変更に係るもの

【申請の費用】

無料

IV その他

1. 様式集

認定申請書 【別記様式第一号（第一条の二関係）】 当初の認定申請書です。
認定更新申請書 【別記様式第一号の三（第一条の七関係）】 更新を受けようとする場合は、認定の有効期間の満了日まで更新の申請を行ってください。
変更認定申請書 【別記様式第一号の五（第一条の十関係）】 認定後に認定申請時に提出した書類の内容に変更が生じた場合申請してください。
認定申請取下げ届 【様式第1号】 認定申請または認定を受けた管理計画の変更認定申請をした方が、本市の認定または変更認定を受ける前に、その申請を取り下げようとする場合は本市に届け出てください。
認定管理計画に係る軽微な変更届 【様式第2号】 管理計画の認定を受けた方で、認定後に認定申請時に提出した書類の内容に軽微な変更が生じた場合は、本市に届け出てください。
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】 管理計画の認定を受けた方で、本市から管理計画の認定を受けたマンションの管理の状況について報告を求められた時は、報告を行ってください
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4号】 管理計画の認定を受けた方で、管理を取りやめたい時に申し出てください。

【マンション管理・再生ポータルサイト】

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

国土交通省担当官による説明動画の視聴等ができます。



2. 相談窓口・問合せ先

内 容	問合せ先 (祝日、年末年始を除く)		
認定の申請に関すること	長野市建設部住宅課 受付時間：月曜～金曜 午前8時半～午後5時15分 TEL：026-224-5424 メール：jutaku@city.nagano.lg.jp		
マンション管理計画認定制度 マンション管理適正化法全般 のご相談やご質問 <small>(1回の相談時間は原則 30 分以内です。)</small>	一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 受付時間：月曜～土曜 午前10時～午後5時 TEL：03-5801-0858 https://www.nikkanren.org/service/ninteisodan.html		
管理計画認定手続支援サービス (事前確認)に関すること	公益財団法人 マンション管理センター 受付時間：月曜～金曜 午前9時半～午後5時 TEL：03-6261-1274 https://www.mankan.or.jp/		
マンション管理適正評価制度 に関すること	一般社団法人 マンション管理業協会 受付時間：月曜～金曜 午前9時～午後5時 TEL：03-3500-2721 http://www.kanrikyo.or.jp/		
マンション管理適正化診断サービス に関すること	一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 受付時間：月曜～金曜 午前10時～午後5時 TEL：03-5801-0843 https://www.nikkanren.org/		
「フラット35」 「マンション共用部分リフォーム融資」 「マンションすまい・る債」 に関すること	独立行政法人 住宅金融支援機構 受付時間：月曜～金曜 午前9時～午後5時 TEL：0120-0860-35 「フラット35」 TEL：048-650-2138 「マンション共用部分リフォーム融資」 TEL：0120-0860-23 「マンションすまい・る債」 https://www.jhf.go.jp/		
	「フラット35」 	「マンション共用部分 リフォーム融資」 	「マンションすまい・ る債」 