

志木市
マンション管理計画認定制度
認定申請の手引き



令和7年7月

目 次

1. はじめに	1
2. 制度概要と認定のメリット等	1
3. 認定の対象・申請者	2
4. 認定申請の流れ	5
5. 申請費用	8
6. 認定基準	9
7. 提出先・必要書類・申請時のチェックリスト	11
8. 関連ウェブサイト・相談窓口	14
9. お問い合わせ先	14

1. はじめに

分譲マンションは、区分所有者の一人ひとりが主体となり、長く住み続けられるよう維持管理を実施する必要があります。市では、区分所有者が自らマンションの資産価値を守り、快適な住環境を確保できるよう、「志木市マンション管理計画認定制度」を開始しました。

申請を通じてお住まいのマンションの管理状況をチェックできるほか、認定を受けることで、適正に管理されているマンションとして売買時に評価が高まることが期待されます。

本手引きは、志木市内の分譲マンションを対象とする「マンション管理計画認定制度」に基づいて、管理計画の認定申請を希望する管理組合向けに作成しました。申請者が各工程の流れや必要書類の確認、注意点を把握できるよう解説しています。

2. 制度概要と認定のメリット等

【制度概要】

- ・本制度は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、マンション管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たす場合に、市が適切な管理計画を持つマンションとして認定する仕組みです。

【認定を受けるメリット】

- ・区分所有者が管理への意識を高く保つことにより、管理水準の維持・向上が図られます。
- ・適正に管理されたマンションとして市場で評価されます。
- ・住宅金融支援機構の「フラット 35 維持保全型」や「マンション共用部分リフォーム融資」で金利の引下げが適用されます。
- ・住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」を購入する場合、金利に優遇措置が適用されます。

詳細は住宅金融支援機構のウェブサイトをご確認ください。

住宅金融支援機構ウェブサイト：<https://www.jhf.go.jp/>

- ・一定の要件を満たす認定マンションが、長寿命化工事（外壁塗装等工事・床防水工事・屋根防水工事の全て）を完了した場合、翌年の固定資産税額が減額されます。工事の対象期間などは市課税課のウェブサイトをご確認ください。

市課税課ウェブサイト：<https://www.city.shiki.lg.jp/soshiki/9/21995.html>

【認定の有効期間】

認定の有効期間は、認定通知書の発行日から5年間です。有効期間満了日の1ヶ月前から更新手続きができます。

3. 認定の対象・申請者

【認定の対象】

認定を受けることができるのは、志木市内の分譲マンションです。

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、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。

※詳細につきましては、（公財）マンション管理センターに確認してください。

賃貸マンションは対象外です。

【申請者】

管理計画の認定申請を行えるのは、原則としてマンション管理組合の管理者等です。

「マンション管理組合の管理者等」とは、以下のとおりです。

・マンションの管理組合の管理者等

管理者等とは、区分所有法第 25 条第 1 号の規定により総会等で選任された管理者または区分所有法第 49 条第 1 項（第 66 条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた管理組合法人の理事をいいます。

団地型マンションや複合用途型マンションの場合は以下のとおりです。

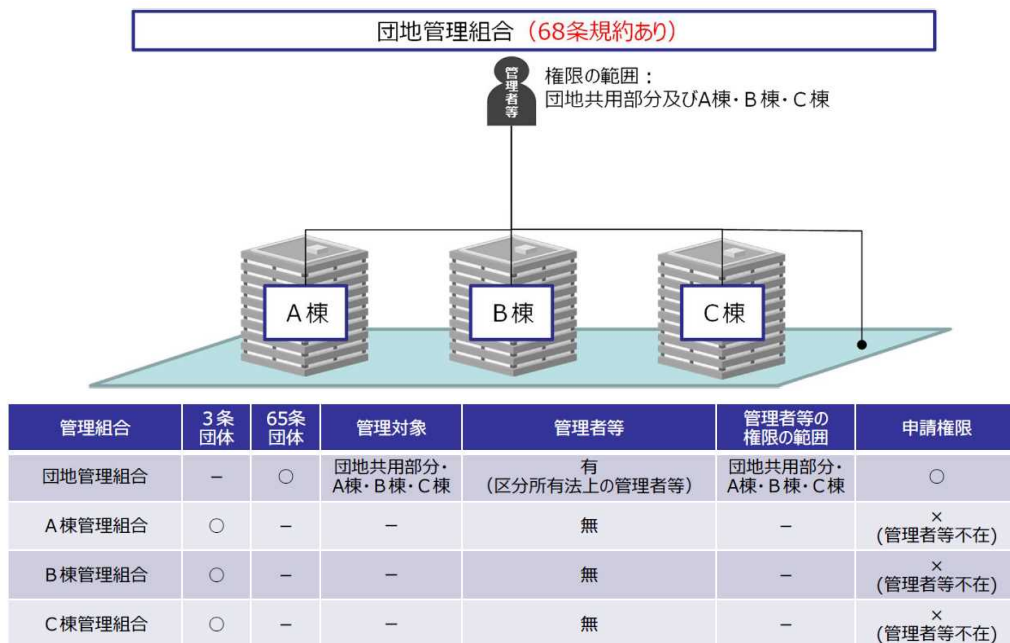
<団地型マンションの場合>

区分所有法第 65 条により、一団地内に複数の建物があり、団地内の土地または附属施設を団地建物所有者が共有する場合には、それらの土地または附属施設（この部分を「団地共用部分」という。）の管理を行うために団地管理組合が構成できます。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。

・区分所有法第 68 条の団地型規約を定めている場合

→区分所有法第 68 条では、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、管理計画認定の申請主体は団地管理組合（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、商業用途等の部分を除いた団地全体です。



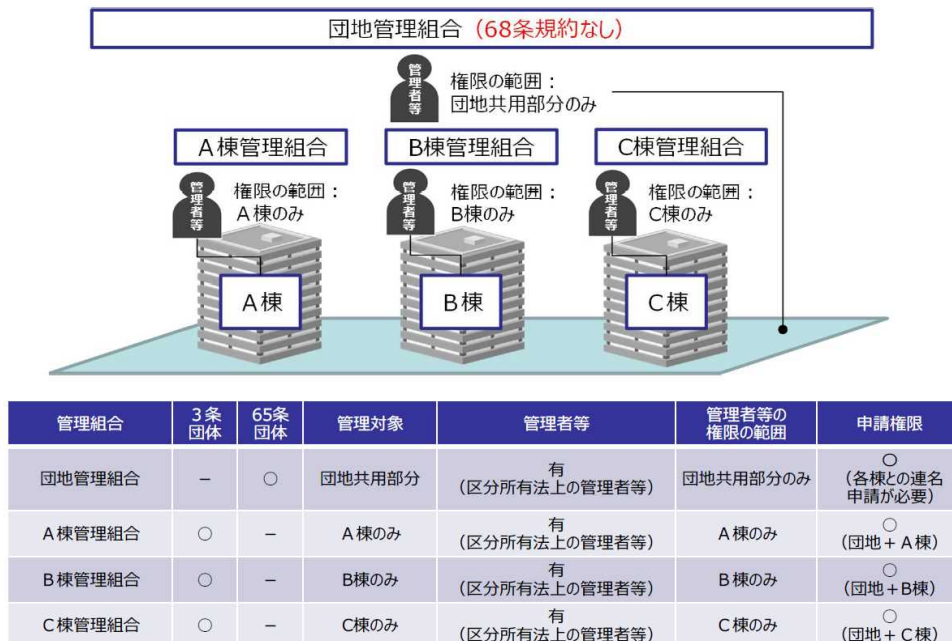
団地型マンションにおける管理組合の形態イメージ (68条規約がある場合)
出典：マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン (国土交通省)

・区分所有法第 68 条の団地型規約を定めていない場合

→68 条規約を定めていない団地型マンションの場合、団地共用部分および各棟の共用部分のそれぞれを各管理組合の管理者等が管理することから、管理計画認定の申請主体は各棟の管理組合（3条団体）の管理者等および団地管理組合（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、商業用途等の部分を除いた団地全体です。

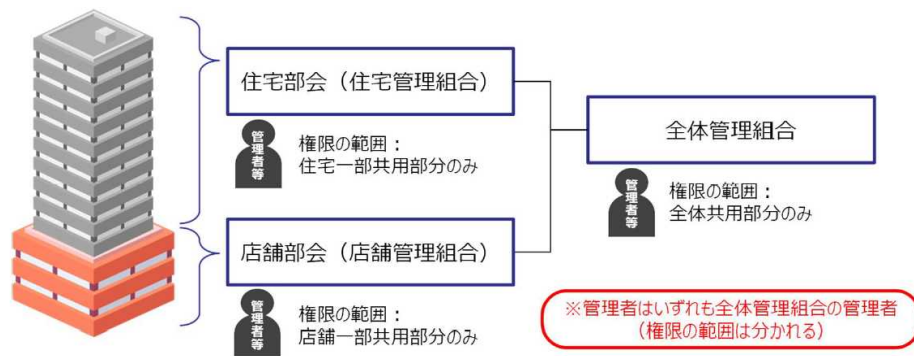
なお、団地管理組合と認定を希望する棟の管理組合が連名で申請する場合は、それぞれの管理組合において認定申請することについての決議が必要です。



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：マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン (国土交通省)

<複合用途型マンションの場合>

- ・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等
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。認定申請書には、第一面に代表の管理者等（任意）の氏名等を記載し、第七面に代表の管理者等以外の管理者等の氏名等を記載します。
全体共用部分並びに住宅およ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、全体管理組合および住宅部会※の合意のもとで行い、認定対象となる管理計画の範囲は全体共用部分および住宅一部共用部分に関する部分とします。
※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、本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とします。



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	×

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
出典：マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（国土交通省）

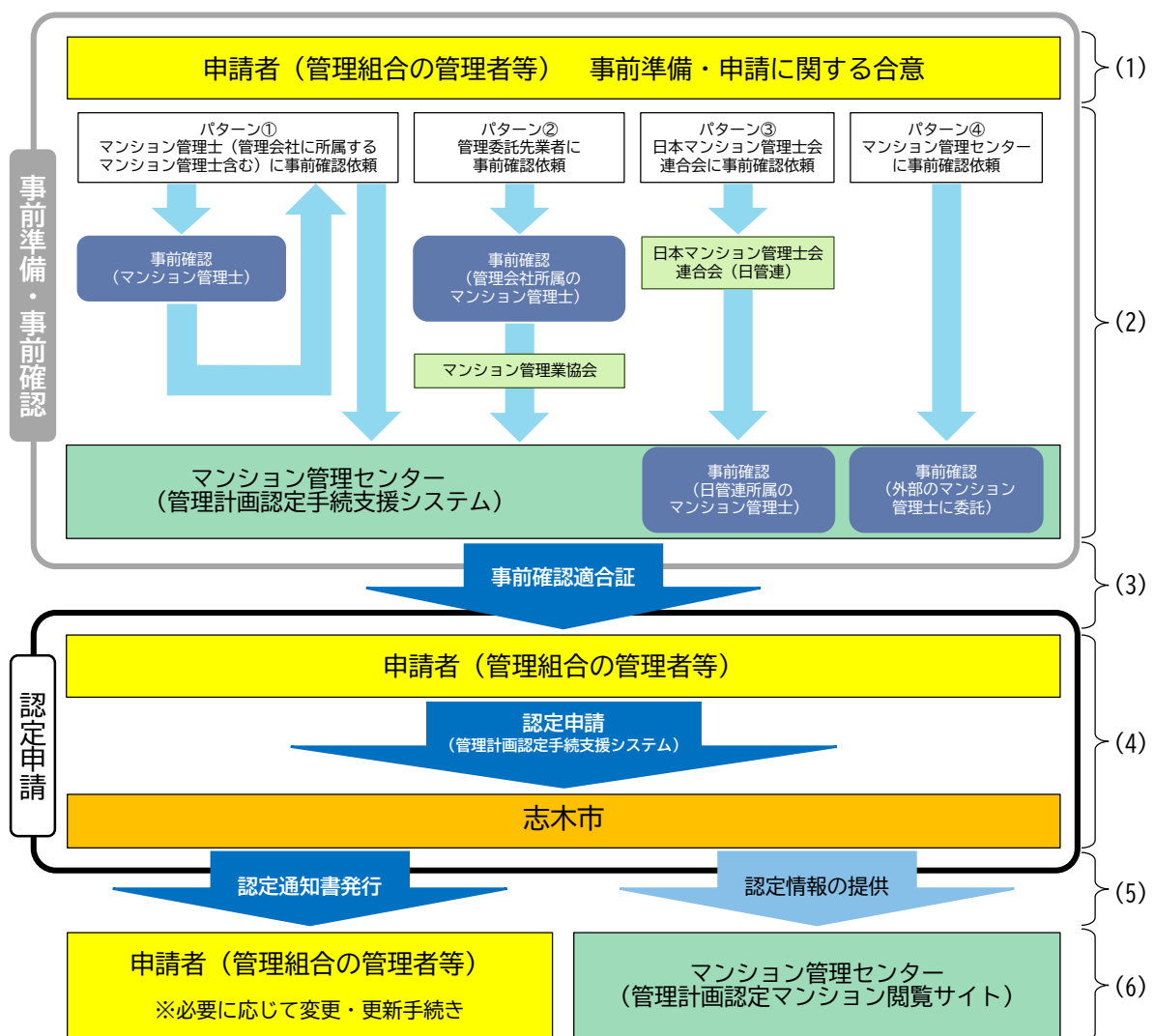
管理対象の共用部分	区分所有者	認定および審査対象
全体共用部分	全区分所有者	○
住宅一部共用部分	住宅部分の区分所有者	○
店舗一部共用部分	店舗部分の区分所有者	×

複合用途型マンションの管理対象と認定および審査対象との関係
出典：マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（国土交通省）

4. 認定申請の流れ

申請は以下のステップで進みます。

- (1) 事前準備・申請に関する合意
- (2) 事前確認依頼（管理計画認定手続支援システム入力・書類アップロード等）
- (3) 事前確認結果の受領（適合通知の受領）
- (4) 認定申請（管理計画認定手続支援サービスより正式申請）
- (5) 審査・認定通知の発行
- (6) 公表および認定後の更新・変更手続き



【各ステップの説明】

(1) 事前準備・申請に関する合意

- ・マンション管理組合は、まず認定申請に先立ち、管理組合の集会（総会）において、管理計画認定申請に関する決議を取ります。
- ・決議後、議事録の写しを作成・保管します。

(2) 事前確認依頼

- ・（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」を活用して、事前確認申請をオンラインで行います。
管理計画認定手続支援サービスウェブページ
https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html
- ・管理計画認定手続支援システムにて、必要事項を入力し、必要書類（管理計画確認書、議事録の写し、管理規約の写し等）を PDF 形式でアップロードします。
- ・申請後、管理計画認定手続支援サービス上でチェックが行われ、結果がメールで通知されます。

(3) 事前確認結果の受領

- ・事前確認依頼の結果、管理計画が認定基準に適合している場合には、適合通知（事前確認適合証）が発行されます。

(4) 認定申請

- ・再度、管理計画認定手続支援サービスを利用し、事前確認適合証と認定申請書を添付のうえ、市へ正式な認定申請をします。
※市への認定申請には（公財）マンション管理センターの発行する事前確認適合証が必要です。適合証を有しない申請はお受けできませんのでご注意ください。

(5) 審査・認定通知の発行

- ・管理計画認定手続支援サービスでの申請内容を元に、市が審査を実施します。
- ・審査の結果、認定基準に適合している場合には、管理計画認定通知書が交付されます。

(6) 公表および認定後の更新・変更手続き

- ・管理計画認定の公表を希望した場合、認定申請が承認されると、志木市および（公財）マンション管理センターの「管理計画認定マンション閲覧サイト」でマンション名・所在地・認定コードなどが公表されます（公表の可否は申請時に選択可能です）。
- ・認定の有効期間は認定から 5 年間です。更新申請は認定期間満了日の 1 ヶ月前から行えます。

- ・また、管理計画変更が生じた場合は、変更申請手続きを行う必要があります（次表の軽微な変更を除く）。

<軽微な変更>

項 目	内 容
長期修繕計画	◇修繕の内容や実施時期の変更であっても、計画期間や修繕資金計画自体に変更がない場合 ◇修繕資金計画の一部の見直しで、実際の修繕実施に支障が出ない場合
管理者等の変更	◇管理組合が複数の管理者などを置いている場合、その一部が変更となる場合（ただし、認定または更新時の管理者全員が交代する場合は、改めて認定申請が必要です）
監事の変更	◇監事の交代も軽微な変更に含まれます
管理規約の変更	◇規約変更のうち、監事の職務や以下の事項に影響しない場合 ・管理者等が区分所有者の専有部分に立ち入る際の規定 ・マンションの点検や修繕、維持管理に関する記録の作成・保管方法 ・区分所有者その他の利害関係者からのマンションに関する情報提供要求への対応

5. 申請費用

- ・市への申請手数料は無料です。
- ・事前確認申請については、管理計画認定手続支援システムの利用料と事前確認審査料が必要です。
- ・管理計画認定手続支援システム利用料は、1 申請につき 10,000 円（税込）です。
- ・事前確認審査料は申請パターンにより異なります。申請パターンは以下のとおりです。

【パターン①】

事前確認講習を修了したマンション管理士に事前確認を依頼し、事前確認完了後に管理計画認定手続支援サービス経由で依頼する場合（パターン②および③の場合を除く。）

※申請マンションの区分所有者や管理会社の担当者であるマンション管理士は、当該マンションの「事前確認」はできません。

- ・事前確認審査料：管理組合と委託先のマンション管理士との間で決定
- ・お問合せ先：（公財）マンション管理センター 電話：03-6261-1274

【パターン②】

管理委託先である管理会社等に所属する、直接当該マンションを担当しないマンション管理士の事前確認を経由して、（一社）マンション管理業協会が提供する「マンション管理適正評価制度」と併せて、管理計画認定手続支援サービスで依頼する場合

※管理計画認定手続支援システム利用料は、（一社）マンション管理業協会を通しての支払となります。

- ・事前確認審査料：管理組合と委託先との間で決定
- ・お問合せ先：（一社）マンション管理業協会 電話：03-3500-2721

【パターン③】

（一社）日本マンション管理士会連合会を経由して、（一社）日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション管理適正化診断サービス」と併せて、管理計画認定手続支援サービスで依頼する場合

- ・事前確認審査料：長期修繕計画 1 計画あたり 10,000 円（税込）
- ・お問合せ先：（一社）マンション管理士会連合会 電話：03-5801-0858

【パターン④】

管理組合が直接（公財）マンション管理センターに事前確認を依頼する場合

- ・事前確認審査料：長期修繕計画 1 計画あたり 10,000 円（税込）
- ・お問合せ先（公財）マンション管理センター 電話：03-6261-1274

6. 認定基準

志木市の認定基準は以下のとおりです。

項 目	内 容
(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集会が年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（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管理費およ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直前の事業年度終了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) 長期修繕計画の策定および見直し等	①長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し策定され、長期修繕計画の内容およ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 ②長期修繕計画の策定または見直しが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志木市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
-----	-----	--

国土交通省がマンション管理適正化指針に定める基準と同一の内容です。

認定基準の詳細については、「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」（国土交通省）をご確認ください。

7. 提出先・必要書類・申請等のチェックリスト

【提出先】

志木市 都市整備部 建築開発課 建築住宅グループ

「管理計画認定手続支援サービス」を利用してご提出ください。

【必要書類一覧】

提出書類		書類で確認する内容
(1)	管理計画確認書 (第1号様式)	
(2)	集会（総会）議事録の写し	・認定申請を行うことを承認していること ・管理者等の選任を決議していること（※1） ・監事を置くことを決議していること（※1） ・長期修繕計画の作成または変更について決議していること（※1） ・長期修繕計画の内容およ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） ・集会（総会）が年1回以上開催されていること（認定申請日の直近に集会（総会）が開催されていること（※2））
(3)	管理規約の写し	・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 ・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 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供について定められていること
(4)	貸借対照表・収支計算書	・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） ・管理費およ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） ・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（(6)の書類と併せて確認）（※3）

(5)	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	・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
(6)	長期修繕計画の写し	・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） ・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 ・長期修繕計画の計画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（※5） ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっていること
(7)	組合員名簿・居住者名簿の表明保証書	・組合員名簿（区分所有者名簿）および居住者名簿を備えるとともに、年1回以上更新していること
(8)	事前確認適合証 ※市への認定申請には（公財）マンション管理センターの発行する事前確認適合証が必要です。	

※1 管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写しおよ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）の提出も必要です。

※2 災害または感染症の感染拡大等への対応として、前年の総会の開催日から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です。

※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要です。

※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です。

※5 国土交通省の「修繕積立金ガイドライン」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です。

【申請時のチェックリスト】

- ☐ 集会（総会）の決議議事録が作成済みか
- ☐ 各書類の記載内容が最新の議事録や決議内容と一致しているか
- ☐ 管理規約は最新版か
- ☐ 事前確認依頼、認定申請の管理計画認定手続支援システム入力内容に誤りがないか
- ☐ 添付書類は PDF 形式になっているか
- ☐ 国土交通省の長期修繕計画標準様式に準拠しているか
国土交通省「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001747006.pdf>
- ☐ 長期修繕計画の計画期間、大規模修繕工事回数などが基準を満たしているか
- ☐ 貸借対照表・収支計画書における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内か

8. 関連ウェブサイト・相談窓口

- ・国土交通省 マンション政策に関するウェブページ

マンション管理や再生、税制、関係法令の改正などに関する情報が掲載されています。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000040.html

- ・国土交通省 マンション管理・再生ポータルサイト

マンション管理や再生に関する法改正の解説やお役立ち情報などが掲載されています。

<https://www.mansion-info.mlit.go.jp/>

- ・（公財）マンション管理センターのウェブページ

国土交通省指定の唯一の「マンション管理適正化推進センター」です。マンション管理に関する相談、情報提供などを行っています。また、管理計画認定手続き支援サービスや管理計画認定マンション閲覧サイトなども運営しています。

<https://www.mankan.or.jp/>

- ・マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

運営：（一社）日本マンション管理士会連合会

認定基準や申請手続きなどについて、専門知識を有するマンション管理士による相談ダイヤルが開設されています。

電話番号：03-5801-0858

（受付時間：午前10時～午後5時 日曜祝日、年末年始を除く）

<https://www.nikkanren.org/service/ninteisodan.html>

9. お問い合わせ先

志木市都市整備部建築開発課

所在地：〒353-8501 志木市中宗岡1-1-1

電話：048-456-5372

（受付時間：午前8時45分～午後4時30分 土日祝、年末年始除く）

FAX：048-474-4384

メール：kentiku@city.shiki.lg.jp

ウェブサイト：「志木市マンション管理計画認定制度」

<https://www.city.shiki.lg.jp/soshiki/30/21936.html>