

久留米市
マンション管理計画
認定制度

認定申請の手引き

令和5年7月

久留米市都市建設部住宅政策課

目次

1. 制度の概要

(1) マンション管理計画認定制度について	1
(2) 申請の対象	1
(3) 管理計画の認定基準	1
(4) 認定の有効期間	3

2. 申請の手続き

(1) 事前相談	3
(2) 事前確認適合証の取得	3
(3) 認定申請	4

3. 認定後の手続き

(1) 認定の更新	4
(2) 認定を受けた管理計画の変更・軽微な変更	4

4. その他

(1) 申請の取り下げ	5
(2) 管理の取りやめ	5
(3) 管理状況の報告	5
(4) 改善命令	5
(5) 認定の取り消し	6

5. 様式集

様式第1号	事前相談申込書
様式第2号	久留米市マンション管理適正化指針に関する管理計画確認書
様式第3号	マンション管理計画の認定申請取り下げ届
様式第4号	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6号	認定管理計画に係る軽微な変更届
様式第8号	管理計画認定マンションの管理の状況に関する報告書

1 制度の概要

(1) マンション管理計画認定制度について

令和2年6月に、マンション管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」という。）が一部改正されたことに伴い、マンション管理適正化推進計画を策定した都道府県等（区市の区域においては区市）において、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、都道府県知事等（区市に所在するマンションは、それぞれ区長や市長）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出来るようになりました。

久留米市においては、令和5年3月に「マンション管理適正化推進計画」の策定を行ったことに伴い、「マンション管理計画認定制度」を開始することとなりました。

この制度を通じ管理組合による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、市場において評価されるなどが期待されます。

また、認定を受けたマンションについては、（独）住宅金融支援機構において「フラット35」や「マンション共用部分リフォーム融資の優遇措置」を受けることができる場合があります。詳細は、住宅金融支援機構お問合せください。

(2) 申請の対象

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（通常は、管理組合の理事長や管理組居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（総会）で決議を得ておく必要があります。

(3) 管理計画の認定基準

管理計画の認定基準は、【表1】のとおりとなります。この表の項目のいずれにも適合することが必要となります。

なお、【表1】中の1から5（2）までの項目は、国の基準と同じで、5（3）～（5）の項目は、久留米市が独自に定めた基準となります。

認定基準の確認方法など詳細は、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管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご覧ください。

【参考】 国土交通省ホームページ

<URL>

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

【表1】管理計画の認定制度の基準

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) 集会在年に一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) 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
 - (2) 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) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること
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以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七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、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
 - (2) 国の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
 - (3) 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したマンションにおいては、耐震診断を実施していること。なお、耐震性が不足する場合は、耐震改修や建替え等について、管理組合で議論をしていること
 - (4) 防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組を実施していること
 - (5) マンション内のコミュニティの形成や、地域との連携に向けた取組を実施していること

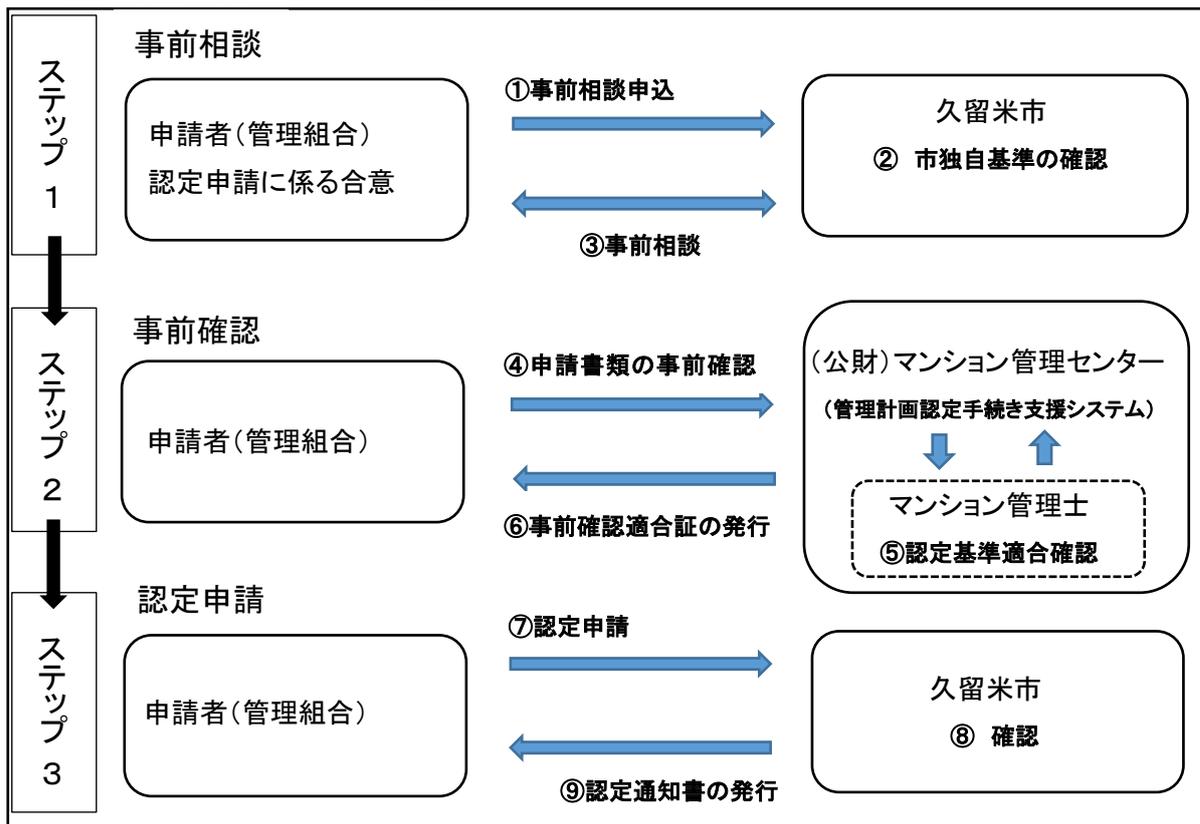
(4) 認定の有効期間

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年間となります。
認定の更新を行う場合は、有効期間内に更新手続きを行う必要があります。

2 申請の手続き

次の「認定申請の流れ（イメージ図）」と「各手続きについて」をご確認ください。

◆認定申請の流れ（イメージ図）



◆各手続きについて

(1) 事前相談 **無料**

認定申請を行う予定の管理組合は、久留米市住宅政策課へ事前相談申込書（様式第1号）を郵送又はファックス、メール、持参により提出のうえ、久留米市への事前相談を行ってください。

この事前相談においては、管理計画の認定基準のうち、久留米市の独自基準について確認を行いますので、以下の書類を持参してください。

①久留米市マンション管理適正化指針に関する管理計画確認書（様式第2号）

②次のいずれかの防災対策を講じていることが確認できる書類の写し

- ・防災マニュアルを作成・配布している

- ・年に一回以上定期的な防災訓練を実施している
- ・自主防災組織を有している
- ・防災用品や医療品・医薬品を備蓄している
- ・非常食や飲料水を備蓄している
- ・災害時など、居住者の安否確認方法の定めがある
- ・要支援者災害時マイプラン又は防災マイタイムラインの策定に取り組んでいる
- ・その他管理組合として実施する防災に関する取組を行っている

③次のいずれかの取組を実施していることが確認できる書類の写し

- ・マンション単体で自治会・町内会を組織している
- ・マンション単体として近隣の自治会・町内会に加入している
- ・マンション内での孤独・孤立の防止のための、居住者への見守りや声かけ等の取組を行っている
- ・周辺地域の良好な居住環境や安全性の向上のための、通学路での子どもの見守りや声かけ等の取組を行っている
- ・その他、マンション内のコミュニティの形成や、地域との連携に向けた取組を行っている

④建築基準法第6条第4項、第6条の2第1項又は第18条第3項の規定により交付された確認済証等の写し

⑤耐震診断の結果を記載した書類等の写し

(耐震診断の結果が、耐震性が不足するものである場合は、耐震改修や建替え等について、管理組合で議論をしていることが確認できる書類の写し)

⑥その他認定にあたり必要と認める書類

※事前相談で使用した書類は、久留米市への認定申請の際に提出いただきます。

(2) 事前確認適合証の取得 有料

久留米市への認定申請には、(公財)マンション管理センターが発行する「事前確認適合証」の添付が必要になります。事前確認適合証は、同センターの「管理計画認定手続支援サービス」により、インターネット上の電子システムを利用して事前審査を申込み、認定基準を満たしている場合に管理組合に対して発行されるものです。手続きの詳細については、下記をご確認ください。

【管理計画認定手続支援サービス】((公財)マンション管理センターHP)

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

(3) 認定申請 **無料**

(公財) マンション管理センターから適合通知メールを受信した後、管理計画認定
手続支援システムにおいて、認定申請を行ってください。

システムによる認定申請後、申請書に添付書類(センターの適合審査を終了したも
のと同じのもの及び2(1)の事前相談の際に持参した資料)を添えて正本及び副本
各1通を提出してください。

<注意事項>

- ・本市独自基準の審査を行うために必要な書類の提出を第三者へ委任する場合は委任
状を添付してください。
- ・行政書士でない方が、業として他人の依頼を受け報酬を得て、官公署に提出する書
類を作成することは、行政書士法違反となりますので、ご注意ください。

3 認定後の手続き

(1) 認定の更新

管理計画の認定は、5年ごとにその更新を受けなければその効力を失います。

従前の認定の有効期限の満了日までに更新の認定申請を行ってください。

なお、更新申請に係る手続きは、当初の認定申請と同様です。認定の有効期間内に
更新を行えるよう、早めに久留米市への事前相談を行ってください。

(2) 認定を受けた管理計画の変更・軽微な変更

認定を受けた管理計画を変更しようとするときは、下記の必要書類を久留米市に提
出してください。ただし、軽微な変更には該当する場合は変更申請の必要はありません。

必要書類

①認定管理計画に係る軽微な変更届(様式第6号)

下記の軽微な変更には該当する場合にご提出ください。

②変更認定申請書(国様式別記第1号の5)

<軽微な変更には該当するもの>

①長期修繕計画であって、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

②2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

（３）認定マンションの公表

申請の際に認定を受けた旨を公表することについて同意しているマンションは、（公財）マンション管理センターの閲覧サイトや久留米市のHPで、マンション名・所在地・認定コードについて公表します。

4 その他

（１）申請の取り下げ

認定申請または認定を受けた管理計画の変更の認定の申請をした方が、久留米市の認定又は変更認定を受ける前にその申請を取下げようとする場合は、久留米市に届け出てください。

必要書類

- ・マンション管理計画の認定申請取り下げ届（様式第3号）

（２）管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた方が、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、久留米市に届け出てください。

必要書類

- ・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4号）

（３）管理状況の報告

管理の認定を受けた方は、久留米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、その報告を行うときは、次の様式により報告を行ってください。

必要書類

- ・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8号）

（４）改善命令

管理計画の認定を受けた方が、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。

(5) 認定の取り消し

管理計画の認定を受けた方が、虚偽の申請などの不正な手段により管理計画の認定を受けた場合などにおいては、その認定を取り消すことがあります。

お問合せ・事前相談窓口

久留米市 都市建設部 住宅政策課
〒830-8520 久留米市城南町 15-3 本庁舎 13 階
TEL 0942-30-9139 / FAX 0942-30-9743
E-mail housing@city.kurume.lg.jp

申請書等の様式は、ホームページからダウンロードできます



5. 様式集

様式第1号

事前相談申込書

年 月 日

久留米市長 様

(申込者)

管理組合名： _____

住 所： _____

氏 名： _____ (役職名： _____)

連絡先 (TEL)： _____

下記のとおり、久留米市マンション管理計画認定制度に係る事前相談を申し込みます。

記

【申込者記入欄】

相談希望日	第1希望： 年 月 日	
	第2希望： 年 月 日	
確認事項 (□欄に「レ」)	確認欄 □	マンション管理計画認定制度の申請について、集会(総会)の決議を得ています。
	確認欄 □	マンション管理計画認定制度の申請について、集会(総会)の決議(年 月予定)に向けて調整中です。

※受付後、相談実施日等について市から連絡をします。時間は1時間程度となります。

※事前相談当日は、「久留米市マンション管理適正化指針に関する管理計画確認書(様式第2号)及び添付書類を持参してください。

※今後のマンション施策の参考とするため、マンションの管理状況等についてアンケートにご協力いただくことがあります。

【市記入欄】

受付日	年 月 日
相談実施日	年 月 日 (時間 :)

様式第2号

久留米市マンション管理適正化指針に関する管理計画確認書

年 月 日

久留米市長 様

(申請者)

管理組合名： _____

住 所： _____

氏 名： _____ (役職名： _____)

連 絡 先 (TEL)： _____

この確認書及び添付書類に記載の事項は、事実と相違ありません。

1. 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したマンションにおいては、耐震診断を実施していること。なお、耐震性が不足する場合は、耐震改修や建替え等について、管理組合で議論をしていること。

<input type="checkbox"/> 昭和56年6月1日以後に新築の工事に着手している			
<input type="checkbox"/> 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手している	<input type="checkbox"/> 耐震診断を実施している	<input type="checkbox"/> 耐震性を満たしている	
		<input type="checkbox"/> 耐震性が不足している	<input type="checkbox"/> 耐震改修や建替え等について、管理組合で議論している
	<input type="checkbox"/> 耐震診断を実施していない		<input type="checkbox"/> 耐震改修や建替え等について、管理組合で議論していない

2. 防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組を実施していること。

次のいずれかに該当するものがあること
<input type="checkbox"/> 防災マニュアルを作成・配布している
<input type="checkbox"/> 年に一回以上定期的な防災訓練を実施している
<input type="checkbox"/> 自主防災組織を有している
<input type="checkbox"/> 防災用品や医療品・医薬品を備蓄している
<input type="checkbox"/> 非常食や飲料水を備蓄している
<input type="checkbox"/> 災害時など、居住者の安否確認方法の定めがある
<input type="checkbox"/> 管理組合で要支援者災害時マイプラン又は防災マイタイムラインの策定に取り組んでいる
<input type="checkbox"/> その他、管理組合として実施する防災に関する取組を行っている

3. マンション内のコミュニティの形成や、地域との連携に向けた取組を実施していること。

次のいずれかに該当するものがあること

- マンション単体で自治会・町内会を組織している
- マンション単体として近隣の自治会・町内会に加入している
- マンション内での孤独・孤立の防止のための、居住者への見守りや声かけ等の取組を行っている
- 周辺地域の良好な居住環境の向上や安全性の向上のための、通学路での子どもの見守りや声掛け等の取組を行っている
- その他、マンション内のコミュニティの形成や、地域との連携に向けた取組を行っている

(注意)

- 1 各項目について、該当するもの全てにチェックしてください。
- 2 チェックした項目について、確認できる資料を添付してください。

様式第3号

マンション管理計画の認定申請取り下げ届

年 月 日

久留米市長 様

(申請者)

管理組合名： _____

住 所： _____

氏 名： _____ (役職名： _____)

連 絡 先 (TEL)： _____

次の申請の取り下げについて届け出ます。

記

1. 申請年月日

年 月 日

2. 申請を行ったマンションの名称

(_____)

3. 申請を行ったマンションの所在地

(_____)

4. 取り下げ理由

様式第4号

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

年 月 日

久留米市長 様

(申請者)

管理組合名： _____

住 所： _____

氏 名： _____ (役職名： _____)

連絡先 (TEL)： _____

次の管理計画認定マンションの管理を取りやめることを申し出ます。

記

1. 認定コード

2. 認定年月日

年 月 日

3. 認定に係るマンションの名称

()

4. 認定に係るマンションの所在地

()

5. 取りやめの理由

様式第 6 号

認定管理計画に係る軽微な変更届

年 月 日

久留米市長 様

(申請者)

管理組合名： _____

住 所： _____

氏 名： _____ (役職名： _____)

連 絡 先 (TEL)： _____

次の認定管理計画に係る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第 1 条の 9 に規定する軽微な変更について、久留米市マンション管理計画の認定等に関する要綱第 9 条の規定に基づき届け出ます。

記

1. 認定番号 第 号

2. 認定年月日 年 月 日

(変更認定を受けた場合は、直近の認定番号・認定年月日をご記入ください。)

3. 認定に係るマンションの名称

()

4. 認定に係るマンションの所在地

()

5. 変更の内容

(変更しない項目については、「変更内容」欄に「-」をご記入ください。)

項 目		変 更 内 容
長期修繕計画	修繕の内容※1	
	修繕の実施時期※1	
	修繕資金計画※2	
管理者等※3		
監事		
規約※4		
その他		

(※裏面に注意事項の記載あり)

(注意)

- 1 認定管理者等が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。
- 2 表中※1については、計画期間又は修繕資金計画の変更を伴わないものに限りま
- 3 表中※2については、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に限りま
- 4 表中※3については、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
- 5 表中※4については、監事の職務及び規則第1条の5第4号に掲げる事項の変更を伴わな
- 6 認定申請及び変更認定を行った際の申請書の添付書類のうち変更に係るものを添付してく
- 7 規則第1条の9に規定する軽微な変更該当しない認定管理計画の変更は、法第5条の7

様式第 8 号

管理計画認定マンションの管理の状況に関する報告書

年 月 日

久留米市長 様

(申請者)

管理組合名： _____

住 所： _____

氏 名： _____ (役職名： _____)

連 絡 先 (TEL)： _____

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 8 の規定に基づき、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求められたため、次のとおり報告します。

記

1. 認定番号 第 号

2. 認定年月日 年 月 日

(変更認定を受けた場合は、直近の認定番号・認定年月日をご記入ください。)

3. 認定に係るマンションの名称

()

4. 認定に係るマンションの所在地

()

5. 報告の内容

(注意)

- 1 認定管理者等が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。
- 2 久留米市より報告の内容について問合せを行う場合がありますので、電話番号を記入してください。
- 3 報告の内容に関する必要な書類を添付してください