

質疑回答（令和4年2月15日時点）

※以下のとおり省略して記載しています。

マンションの管理の適正化に関する法律 → 「マン管法」

マンションの管理の適正化に関する法律施行規則 → 「法施行規則」

No	質問	回答
1	<p>全国一律の制度とのことですが、計画は自治体により異なるのでしょうか。</p>	<p>マンション管理計画認定制度は法律（マン管法）に基づく制度です。マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の区域内のマンションに限り、本制度の認定を受けることができます。</p> <p>原則として、市の区域については市が、町村の区域については県が当該計画を作成するため、市域にあるマンションが認定を受けるには、住所地である市においてマンション管理適正化推進計画を策定作成していることが必要となります。</p> <p>また、地方自治体は、独自の認定基準を設けることもできるため、県内市であっても基準や手続き方法が異なる場合もあります。</p>
2	<p>公式のガイドラインなどはありますか。</p>	<p>県では、必要書類や様式の書き方等の申請方法に関する手引きの作成を予定しています。作成次第、県ホームページで公表します。</p> <p>なお、マンション管理士や自治体向けのガイドラインについては、国土交通省が作成し、既に公表されています。</p> <p>（公表ページ：国土交通省 マンション管理について「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」 <a href="https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html">https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html</a>）</p>
3	<p>マンション管理計画認定制度では、何割程度のマンションを認定すると想定していますか。</p>	<p>県が認定対象となる町村部のマンションは、約250件と把握しておりますが、現時点では、具体的な認定件数の想定はしていません。</p>
4	<p>認定を受けるメリットを教えてください。</p>	<p>現時点でお示しできるものは、「認定を受けるメリット（説明会資料P5）」の内容となります。県独自の対応として、開始から3年間の申請手数料を無料とすることで制度を普及していくことを考えています。</p>

5	「フラット35」の金利引き下げの詳細を教えてください。	住宅金融支援機構より、令和4年4月の適合証明書交付分から管理計画認定マンションに該当する住宅は【フラット35】維持保全型の対象となり、当初5年間 年0.25%【フラット35】の借入金利を引き下げると聞いています。 なお、本件は住宅金融支援機構の制度となるため、詳細は住宅金融支援機構お客さまコールセンター（TEL：0120-0860-35）にお問い合わせください。
6	管理会社やマンション管理士からの相談は受けてもらえますか。	管理会社やマンション管理士からのご相談もお受けします。
7	認定を受けられないようなマンションに対しての支援を教えてください。	現在、県で行っている支援策には、マンション管理等に関する専門家をマンション管理組合に無料で派遣し、管理運営等のアドバイスを行うマンションアドバイザー派遣事業などがあります。 詳しくは「マンション施策」のページ ( <a href="https://www.pref.kanagawa.jp/docs/zm4/mansion/">https://www.pref.kanagawa.jp/docs/zm4/mansion/</a> ) をご確認ください。
8	3年後の手数料は、いくらになりますか。	今後の制度の普及状況等により判断しますので、現時点で具体的な金額をお示しすることはできません。
9	申請手数料を3年間無料とすることですが、「事前確認」も無料となるのでしょうか。有料の場合は、概算を教えてください。	事前確認制度は（公財）マンション管理センターで実施する制度のため、地方公共団体への申請とは別に手数料がかかる予定と聞いています。 なお、詳細は（公財）マンション管理センターにおいて検討中であり、後日公表予定とのことです。
10	事前確認について、地方自治体の考え方は反映されますか。マンション管理センターの講習とは別に、マンション管理士に講習や県独自のマニュアル配付等は実施しますか。	事前確認では、国の認定基準について審査が行われず。地方自治体が独自に設ける基準は審査の対象外です。地方自治体の独自基準は、地方自治体に申請した際に確認することとなります。なお、本県は、管理計画認定に県独自の基準を設ける予定はありません。 また、事前確認を行うマンション管理士に対する県独自の講習等の実施予定はありませんが、必要書類や様式の書き方等の申請方法に関する手引きの作成を予定しています。作成次第、県ホームページで公表します。

11	事前確認制度は、管理会社等でも実施するでしょうか。	本説明会でご紹介した事前確認制度は、マンション管理センターが実施する管理計画認定手続支援サービスを指します。マンション管理センターが実施する事前確認にかかる講習を受けたマンション管理士が審査を行います。
12	マンション管理計画認定制度と同時に、一般社団法人マンション管理業協会でもマンション管理適正評価制度が開始されます。一本化されないのでしょうか。また、県は、2つの制度を管理組合がどのように活用すべきと考えているのでしょうか。	マンション管理業協会が実施するマンション管理適正評価制度は、段階的な評価を行う、有効期間が1年間であるなど、マンション管理計画認定制度とは異なる制度であると認識しています。マンション管理センターが実施する事前確認制度を利用する場合は、マンション管理適正評価制度についても同時に申請することができる予定です。 県が認定するマンション管理計画認定制度以外の診断サービスについても市場評価への寄与が見込まれますので、お住まいのマンションの実態に合わせて、ご検討ください。
13	申請を行おうと考えています。どんなタイミングで申請すればいいのでしょうか。	認定基準を満たしたマンションであれば、制度開始からいつでも申請いただくことができます。 一例ですが、申請の際は、集会（管理組合等の総会）で複数の項目を決議いただく必要がありますので、集会（総会）の後が1つのタイミングであると考えられます。 (例) 大規模修繕工事を実施することとなり、具体的な工事内容を反映して長期修繕計画を見直すこととなった。見直しの決議を行う集会の際に認定申請することについても決議し、認定を申請する。
14	申請する際は、管理組合の通常総会での承認が必要ですか。	申請には、「申請を決議した集会の議事録の写し」が必要となります。規約において、理事会の決議等の別の手段で定めることとしている場合は、規約の写し及び認定の申請をすることを証する書類をもって、それに代えることができます。
15	集会で申請することを承認されない場合は、申請できますか。	申請の決議が承認されなければ、認定を申請することができません。
16	申請の都度、集会の承認が必要ですか。	初回の認定申請及び5年毎の更新申請の際は、集会の承認が必要となります。

17	区分所有法では規約は必須ではありませんが、作成しなければならないでしょうか。	マンション管理計画認定制度は、マン管法に基づき、適正な管理を行っていることを確認するため、認定を受ける場合は、規約の作成が必要です。申請の際に規約の写しもご提出いただきます。
18	長期修繕計画の最終年度が赤字の場合は、認定できますか。	<p>最終年度が赤字の場合、以下の基準に抵触すると考えられますので、認定できません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠していること（別紙をご確認ください）</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された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと</li> </ul>
19	認定後に行う手続きはありますか。	認定の内容に変更が生じた場合は、軽微な変更該当する場合を除き、変更認定を受ける必要があります。また、5年毎に更新をしなければ、認定の効力を失います。
20	軽微な変更は申請不要となっておりますが、どのような変更が該当しますか。役員が替わるごとに変更が必要となるのでしょうか。	<p>法施行規則第1条の9に規定される予定です。該当条文は別紙をご確認ください。</p> <p>例えば、管理者等が複数いる場合、一部の管理者等の変更は軽微な変更となりますが、複数回の変更によって、認定当時の管理者等が全て管理者等ではなくなる場合には、変更の認定が必要となります。</p> <p>なお、監事の変更は、軽微な変更該当します。</p> <p>&lt;軽微な変更該当するもの&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①長期修繕計画の変更のうち、次の変更 <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕の内容又は実施時期の変更で、計画期間又は修繕資金計画を変更しないもの</li> <li>・修繕資金計画の変更で、修繕の実施に支障を及ぼすおそれがないもの</li> </ul> </li> <li>②管理者等が複数いる場合の、一部の変更（申請時の管理者全員が変わる場合を除く）</li> <li>③監事の変更</li> <li>④規約の変更で、次のものに該当しない変更 <ul style="list-style-type: none"> <li>・監事の職務に関する内容</li> <li>・認定基準となる3項目の内容</li> </ul> </li> </ol>

(別紙)

## ■No. 18 関係

### 長期修繕計画作成ガイドライン 第3章 長期修繕計画の作成の方法 抜粋 (P33～)

#### 9 収支計画の検討

計画期間に見込まれる推定修繕工事費(借入金がある場合はその償還金を含む。以下同じ。)の累計額が示され、その額を修繕積立金(修繕積立基金、一時金、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からの繰入れ並びに修繕積立金の運用益を含む。以下同じ。)の累計額が下回らないように計画することが必要です。

また、推定修繕工事項目に建物及び設備の性能向上を図る改修工事を設定する場合は、これに要する費用を含めた収支計画とすることが必要です。

なお、機械式駐車場があり、維持管理に多額の費用を要することが想定される場合は、管理費会計及び修繕積立金会計とは区分して駐車場使用料会計を設けることも考えられます。

抜粋箇所は一部です。詳細は「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」をご確認ください。(公表ページ:国土交通省 マンション管理について [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html))

## ■NO. 20 関係

### マンション管理適正化法施行規則<改正後> 抜粋

(法第五条の七第一項の国土交通省令で定める軽微な変更)

第一条の九 法第五条の七第一項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの
  - イ 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。ロにおいて同じ。)の変更を伴わないもの
  - ロ 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
- 二 二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(法第五条の四の認定(法第五条の七第一項の変更の認定を含む。)又は法第五条の六第一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。)
- 三 監事の変更
- 四 規約の変更であつて、監事の職務及び第一条の五第四号に掲げる事項の変更を伴わないもの