

(目的)

第1条 この要綱は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「法」という。）に基づく管理計画の認定等の実施に関して、法、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（平成13年国土交通省令第110号。以下「規則」という。）及び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管理計画認定制度に関する事務ガイドライン（令和3年11月国土交通省策定。以下「ガイドライン」という。）に定めるもののほか、その実施にあたり必要な事項を定めることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ各号に定めるところによる。

- (1) 管理組合 法第2条第3号に規定する法人をいう。
- (2) 管理者等 法第2条第4号に規定する者をいう。
- (3) 藤沢市マンション管理適正化指針 法第3条の2第2項第4号に規定する指針をいう。
- (4) 管理計画 法第5条の3第1項に規定するマンションの管理に関する計画をいう。
- (5) 認定管理者等 法第5条の5に規定する者をいう。
- (6) 認定管理計画 法第5条の8に規定する管理計画をいう。
- (7) 管理計画認定マンション 法第5条の8に規定するマンションをいう。
- (8) 長期修繕計画 規則第1条の2第1項第2号に規定する計画をいう。
- (9) 大規模修繕 規則第1条の4第2号に規定する工事をいう。
- (10) 管理計画認定手続支援サービス 公益財団法人マンション管理センター（以下「センター」という。）が提供するガイドラインにより規定された申請手続きに関するサービスをいう。
- (11) 事前確認適合証 前号のサービスにおいて、法第5条の4の各号に掲げる基準に適合することをセンターが確認し発行する書面をいう。

(管理計画の認定基準に係る適合確認)

第3条 管理組合の管理者等は、法第5条の3第1項の規定による認定の申請をしようとするときは、当該申請を行う前に、当該申請に係る管理計画が法第5条の4の各号に掲げる基準に適合することについて、センターから事前確認適合証の交付を受けるものとする。

(管理計画の認定の申請)

第4条 管理組合の管理者等は、法第5条の3第1項の規定による認定の申請を、管理計画認定手続支援サービスにより行うものとする。

2 申請の際には、規則別記様式第1号による申請書に、それぞれ規則第1条の2第1項各号の書類（以下「添付書類」という。）及び前条に定める事前確認適合証を添えて、市長に提出するものとする。

（認定の通知）

第5条 市長は、前条第1項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が法第5条の4に規定する認定基準（具体的な基準を別表に示す。以下「認定基準」という。）に適合すると認めるときは、その認定をするものとし、規則別記様式第1号の2の通知書により、法第5条の5の規定に基づき認定管理者等に通知する。

（認定しない旨の通知）

第6条 市長は、第4条第1項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が認定基準に適合しないと認めるときは、その認定をしないものとし、マンション管理計画を認定しない旨の通知書（第1号様式）により第4条第1項の申請を行った者（以下「申請者」という。）に通知する。

（申請の取下げ）

第7条 申請者は、当該申請に係る認定又は認定しない旨の通知を受ける前にその申請を取り下げようとするときは、マンション管理計画の認定申請取下届（第2号様式）を市長に提出するものとする。

（認定の更新）

第8条 法第5条の6第1項の規定による認定の更新（以下「認定の更新」という。）について、前5条の規定を準用する。この場合において、第4条第2項中「規則別記様式第1号」とあるのは「規則別記様式第1号の3」、第5条中「規則別記様式第1号の2」とあるのは「規則別記様式第1号の4」と読み替える。

（認定を受けた管理計画の変更）

第9条 認定管理者等は、法第5条の7に規定する認定管理計画の変更（規則第1条の9に規定する軽微な変更を除く。）をしようとするときは、規則別記様式第1号の5の正本及び副本に、それぞれ添付書類のうち変更に係るものを添えて市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の変更の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が認定基準に適合すると認めるときは、その認定をするものとし、規則別記様式第1号の6による変更認定通知書に変更申請書の副本及びその添付書類を添えて、法第5

条の7第2項に基づき認定管理者等に通知する。

- 3 市長は、第1項の変更の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が認定基準に適合しないと認めるときは、その認定をしないものとし、マンション管理計画を認定しない旨の通知書（第1号様式）に変更申請書の副本及びその添付書類を添えて、第1項の申請を行った者に通知する。

（管理の取りやめ）

- 第10条 認定管理者等は、管理計画認定マンションとしての管理を取りやめようとするときは、管理計画認定マンションとしての管理を取りやめる旨の申出書（第3号様式）にその旨を決議した議事録の写し並びに認定通知書（規則別記様式第1号の2又は第1号の4による通知書）を添えて市長に提出するものとする。
- 2 前項に規定する手続きの対象となる管理計画について、第9条第2項に規定する認定を受けている場合は、変更認定通知書（規則別記様式第1号の6による通知書）も併せて提出するものとする。

（報告の徴収）

- 第11条 市長は、法第5条の8の規定により認定管理者等に対し、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るときは、管理計画認定マンションの管理状況報告依頼書（第4号様式）により認定管理者等へ通知する。
- 2 認定管理者等は、前項の規定に基づき報告するとき、管理計画認定マンションの管理状況報告書（第5号様式）により、市長に報告するものとする。

（改善命令）

- 第12条 市長は、法第5条の9の規定の規定に基づき、認定管理者等に対し、管理の改善に必要な措置を命じるときは、管理計画認定マンションの管理に関する改善命令書（第6号様式）により行う。
- 2 認定管理者等は、前項の規定に伴う報告をするときは、管理計画認定マンションの管理に関する命令に対する改善報告書（第7号様式）により市長に報告するものとする。
- 3 第1項の改善命令を行うときは、行政手続法（平成5年法律第88号）第13条第1項第2号の規定により弁明の機会の付与を行う。

（管理計画の認定の取消し）

- 第13条 市長は、法第5条の10第1項の規定に基づき認定を取り消すときは、認定管理計画の認定取消通知書（第8号様式）により、法第5条の10第2項の規定に基づき認定管理者等に通知する。
- 2 前項の認定の取消しを行うときは、行政手続法第13条第1項第1号の規定により聴聞の通知を行う。

(管理計画認定マンションの公表)

第14条 市長は、第4条第1項の認定の申請（第8条第1項又は第9条第1項の申請を含む。）をしようとする管理組合の管理者等が、第4条第2項の認定（第8条第2項又は第9条第2項の認定を含む。）を受けた際の公表に同意した場合は、管理計画認定マンションの名称、マンションの所在地及び本市が付与する認定コード等を公表することができる。

(その他)

第15条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

附則

(施行期日)

この要綱は令和5年12月12日から施行する。

別表

管理計画認定の基準
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（総会）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ど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（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) 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) 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
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が集会（総会）で決議されていること (2) 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) 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) 藤沢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

