

飯塚市  
マンション管理計画認定制度  
申請の手引き

飯塚市役所都市建設部建設政策課

令和7年4月

# 目次

1. 制度の概要	2
(1) マンション管理計画認定制度について	2
(2) マンション管理計画認定制度のメリット	2
(3) 認定の対象	2
(4) 管理計画の認定基準	2
(5) 認定の有効期間	2
2. 申請の手続きについて	4
(1) 申請者（申請できる人）	4
(2) 事前確認適合証の取得	4
(3) 飯塚市への認定申請	4
(4) 認定マンションの公表	4
3. 認定後の手続きについて	6
(1) 認定の更新	6
(2) 認定を受けた管理計画の変更	6
4. その他	8
(1) 申請の取り下げ	8
(2) 管理の取りやめ	8
(3) 管理状況の報告	8
(4) 改善命令	8
(5) 認定の取り消し	8
5. お問い合わせ・相談窓口	9

## 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、マンションの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（令和4年4月施行）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、それぞれの区長や市長）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できるようになりました。

飯塚市においては、令和7年4月に「飯塚市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。

### (2) マンション管理計画認定制度のメリット

この制度により、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションは市場において高く評価されるなどのメリットが期待されます。また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与するものと考えられます。

さらに、認定を受けたマンションについては、住宅金融支援機構の「フラット35」や「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げ、「マンションすまい・る債」の利率上乘せ、「マンション長寿命化促進税制」による固定資産税の減額措置などを受けることができます場合があります。

### (3) 認定の対象

飯塚市の認定対象となるのは、飯塚市内の分譲マンションです。

※賃貸マンションは認定対象となりません。

### (4) 管理計画の認定基準

管理計画の認定基準は、次ページ【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】の認定基準は、国の基準と同じものです。

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」をご覧ください。

<https://2021mansionkan-web.com/wp->

<content/uploads/2022/07/881d5223daeadd375ff8ef372338d5401-1.pdf>



### (5) 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。

【表1】管理計画の認定基準

管理計画の認定基準	
1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 管理者等が定められていること</li> <li>(2) 監事が選任されていること</li> <li>(3) 集会在年1回以上開催されていること</li> </ul>
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 管理規約が作成されていること</li> <li>(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</li> <li>(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</li> </ul>
3. 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>(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</li> </ul>
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> <li>(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（総会）にて決議されていること</li> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>(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</li> </ul>
5. その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>(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</li> <li>(2) 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</li> </ul>

## 2. 申請の手続きについて

### (1) 申請者（申請できる人）

申請は、マンションの管理組合の管理者等（\*）が行います。

（\*）管理者等とは

- ① 総会等で選任された管理者（区分所有法第 25 条（第 66 条の準用を含む））
- ② 管理組合法人の理事（区分所有法第 49 条（第 66 条の準用を含む））
- ③ 第三者管理方式で区分所有者以外の方（管理会社等）が指定されている場合  
→ 管理者として指定された方
- ④ 団地管理組合と棟管理組合が共同で申請する場合  
→ 各々の管理組合の管理者等の代表者

※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。

### (2) 事前確認適合証の取得 有料

飯塚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」の添付が必要となります。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し込み、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 ホームページ）

[https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/mpsupport.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html)



### (3) 飯塚市への認定申請 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サービス」において、認定の申請を行ってください。

電子システムによる認定申請後、審査に問題が無ければ認定通知書（別記様式第一号の二）を、認定しない場合はマンション管理計画を認定しない旨の通知書（様式第 1 号）を発行します。

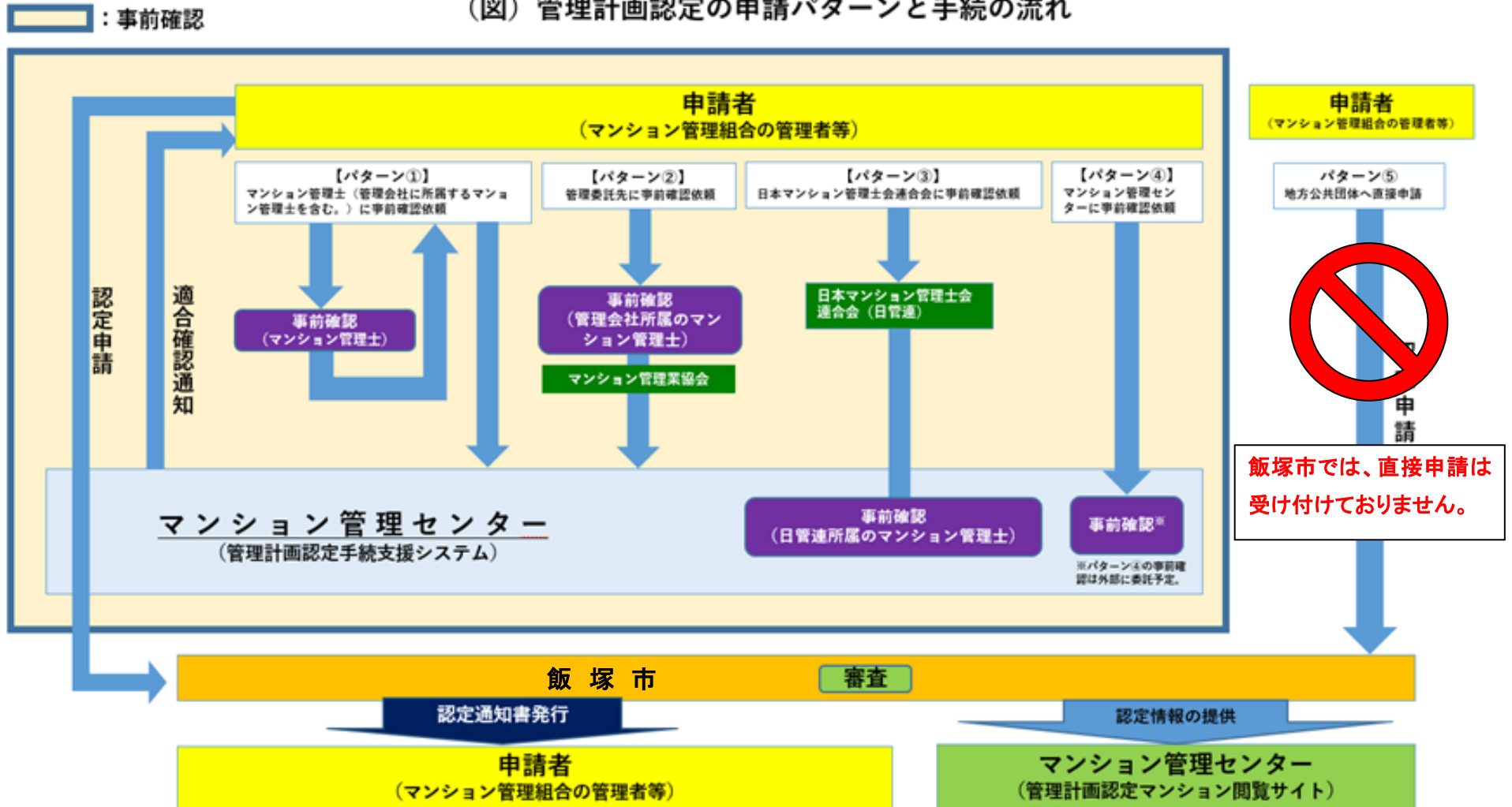
認定申請の必要書類

書類名	備考
認定申請書（別記様式第一号）	管理計画認定手続支援システムにて作成・申請
事前確認適合証	（公財）マンション管理センターが発行

### (4) 認定マンションの公表

申請の際に、認定を受けたことを公表することについて同意しているマンションは、認定後、飯塚市ホームページや（公財）マンション管理センターの閲覧サイトにて、マンション名称、所在地、認定日、認定コードを公表します。

(図) 管理計画認定の申請パターンと手続の流れ



### 3. 認定後の手続きについて

#### (1) 認定の更新 有料

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。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更新の申請を行ってください。

※更新申請に係る手続きは、新規の認定申請と同じです。

認定の有効期間内に更新の申請を行えるよう、認定の有効期間の満了日の遅くとも2か月前までには（公財）マンション管理センターへ手続きを行ってください。（認定の有効期間の満了日までに認定の更新があったときは、従前の認定は、当該認定の有効期間の満了後も更新申請に対する処分（認定又は不認定）がなされるまでの間はその効力を有します）

更新申請後、審査に問題が無ければ認定更新通知書（別記様式第一号の四）を、認定しない場合はマンション管理計画を認定しない旨の通知書（様式第1号）を発行します。

#### 認定更新申請の必要書類

書類名	備考
認定更新申請書（別記様式第一号の三）	管理計画認定手続支援システムにて作成・申請
事前確認適合証	（公財）マンション管理センターが発行

#### (2) 認定を受けた管理計画の変更 無料

管理計画の認定を受けた方が認定を受けた管理計画の変更をしようとするときは、下記の書類を飯塚市に直接ご提出ください。変更申請後、審査に問題が無ければ変更認定通知書（別記様式第一号の六）を、認定しない場合はマンション管理計画を認定しない旨の通知書（様式第1号）を発行します。（軽微な変更は、届出の受理のみとなります。）

##### ① 次ページ【表2】の軽微な変更に関する場合

#### 軽微な変更の必要書類

書類名	部数	備考
認定管理計画に係る軽微な変更届（様式第3号）	2部 （正本及び	飯塚市ホームページから様式を入手し、市窓口に直接提出
添付書類	副本）	軽微な変更に関する書類

##### ② 次ページ【表2】の軽微な変更に関する場合

#### 変更認定の必要書類

書類名	部数	備考
変更認定申請書（別記様式第一号の五）	2部 （正本及び	飯塚市ホームページから様式を入手し、市窓口に直接提出
添付書類	副本）	変更認定に関する書類

【表2】軽微な変更該当するもの

軽微な変更該当するもの	
1. 長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの	
(1) 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	
(2) 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にあつては、その一部の管理者等の変更	
3. 監事の変更	
4. 規約の変更であつて、監事の職務及び次に掲げる事項の変更を伴わないもの	
(1) 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	
(2) 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	
(3) 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	



## 4. その他

### (1) 申請の取り下げ

認定申請、認定更新申請または変更認定申請をした方が、飯塚市の認定、認定更新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ときは、取下げ届（様式第 2 号）により飯塚市に届け出てください。

### (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ときは、管理取りやめ申出書（様式第 8 号）により飯塚市に届け出てください。

### (3) 管理状況の報告

管理計画の認定を受けた方が、飯塚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ときは、提出期限までに管理状況報告書（様式第 5 号）により報告を行ってください。

### (4) 改善命令

管理計画の認定を受けた方が、飯塚市から認定を受けた管理計画に従って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。改善命令を受けたときは、提出期限までに改善報告書（様式第 7 号）により報告を行ってください。

### (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等においては、認定取消通知書（様式第 9 号）により、その認定を取り消すことがあります。

【表 3】 その他の手続きの必要書類

事項	必要書類	備考
申請の取り下げ	取下げ届（様式第 2 号）	—
管理の取りやめ	管理取りやめ申出書（様式第 8 号）	—
管理状況の報告	管理状況報告書（様式第 5 号）	報告の内容に関する書類を添付
改善命令(改善の報告)	改善報告書（様式第 7 号）	報告の内容に関する書類を添付

## 5. お問い合わせ・相談窓口

### ◆ 「認定申請、本手続きに関するお問い合わせ」

飯塚市役所 都市建設部 建設政策課

〒820-8501 飯塚市新立岩5番5号 本庁5階

電話番号：0948-22-5515

受付時間：8時30分～17時15分（土日、祝日、年末年始を除く）

<https://www.city.iizuka.lg.jp/index.html>



### ◆ 「認定制度についてマンションの専門家に直接聞いてみたい」

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル【運営：一般社団法人 日本マンション管理士連合会】

電話番号：03-5801-0858

受付時間：10時～17時（日、祝日、年末年始を除く）

相談内容：マンション管理計画認定制度をはじめ改正マンション適正化法全般

電話対応者：原則として、相談者の地元の都道府県マンション管理士会の相談員が対応

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



### ◆ 「申請に必要な事前確認の方法や申請システムについて知りたい」

公益財団法人 マンション管理センター

電話番号：03-6261-1274

受付時間：9時30分～17時00分（土日、祝日、年末年始を除く）

[https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/mpsupport.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html)



### ◆ 「マンション管理に関する融資や資金積み立て等について相談したい」

独立行政法人 住宅金融支援機構

電話番号：092-233-1203（九州支店代表）

受付時間：9時～17時（土日、祝日、年末年始を除く）

<https://www.jhf.go.jp/index.html>



### ◆ 「その他、マンション管理全般について相談したい」

一般財団法人 福岡県建築住宅センター 住宅相談窓口

電話番号：092-725-0876

受付時間：①一般相談 9時～12時、13時～17時（土日、祝日、年末年始を除く）

②法律相談 毎週木曜日 13時～16時（相談日前日の12時までの要予約）

③マンション管理相談 毎月第2・4水曜日 13時～16時（相談日前日の12時までの要予約）※マンション管理士が対応する専門的な相談

<http://www.fkjc.or.jp/jigyo/soudan.php>



◆ 「マンション管理・再生に関する国の施策について知りたい」

国土交通省 マンション管理・再生ポータルサイト

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



編集・発行：飯塚市役所 都市建設部 建設政策課

令和7年4月 初版