山口市マンション管理計画認定制度に関する事務取扱要領

令和７年４月１日制定

（趣旨）

第１条 この要領は、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。）第５条の３に基づき実施する山口市マンション管理計画認定制度について、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第２条 この要領における用語の意義は、次項に定めるもののほか、法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令（平成１３年政令第２３８号）及び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。）において使用する用語の例による。

２ この要領において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（１）管理計画 法第５条の３に規定する管理組合によるマンションの管理に関する計画であって、次に掲げる事項を記載したものをいう。

ア 当該マンションの修繕その他の管理の方法

イ 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画

ウ 当該マンションの管理組合の運営の状況

エ その他規則で定める事項

（２）マンション 法第２条第１号に規定するものをいう。

（３）管理組合 法第２条第３号に規定する団体又は法人をいう。

（４）管理者等 法第２条第４号に規定する管理者又は理事をいう。

（５）集会 建物の区分所有等に関する法律（昭和３７年法律第６９号。以下「区分所有法」という。）第３４条第１項に規定するもので、いわゆる総会（臨時総会を含む。）をいう。

（６）事前確認 公益財団法人マンション管理センターが実施する事前確認に係る講習を受けたマンション管理士が、認定基準への適合状況を事前に審査することをいう。

（対象区域及び物件）

第３条 管理計画の認定の対象区域は、山口市全域とする。

２ 対象物件は、２以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分があり、かつ廊下などの共有部分を介して各住宅へ出入りするもの、並びにその敷地及び附属施設とする。

（認定基準）

第４条 認定基準は、別表のとおりとする。

２ 前項の認定基準は、第１１条の認定の更新申請について準用する。

（認定の有効期間）

第５条 認定の有効期間は、認定を受けた日から５年間とし、５年ごとに更新を受けなけれ

ば、その期間の経過によって、その効力を失う。

2　認定の有効期間の満了日までに認定の更新申請があった場合において、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がなされるまでの間はその効力を有するものとする。

3　前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

（認定の申請者）

第６条 管理計画の認定の申請者（以下「申請者」という。）は、マンションの管理組合の管理者等とし、認定申請に当たっては、事前にその旨を管理組合の集会で決議を得なければならない。

2　複合用途型マンション（店舗等を含む。）における申請者は、全体管理組合の管理者等とし、全体共用部分並びに住宅及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は、全体管理組合及び住宅管理組合の合意に基づき申請を行うものとする。

3　団地型のマンションにおける申請者は、団地管理組合（区分所有法第６５条に規定する団体をいう。以下同じ。）の管理者等とする。ただし、各棟それぞれに管理者等が存在する場合は、各棟の管理組合の管理者等と団地管理組合の管理者等が連名で申請を行うものとする。

（審査対象）

第７条 認定対象となる管理計画の範囲は、次に掲げるもののうち、商業等の用に供する部分を除くものとする。

（１）マンション全体共用部分

（２）住宅一部共用部分

（３）団地全体共用部分（団地型のマンションに限る。）

（認定申請に係る事前確認）

第８条 申請者は、次条に規定する認定の申請を市長に対して行う前に、マンションの管理計画が法第５条の４に掲げる基準に適合することについて、公益財団法人マンション管理センターの管理計画認定手続支援システム（以下「支援システム」という。）において事前確認を受け、事前確認適合証の交付を受けなければならない。

2　事前確認は、申請者の選択により、一般社団法人マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度又は一般社団法人日本マンション管理士会連合会のマンション管理適正化診断サービスと併用し、申請ができるものとする。

3　第１項の事前確認は、第１１条の認定の更新申請について準用する。

（認定の申請）

第９条 申請者は、法第５条の３第１項に規定する市長に対する認定の申請を、支援システムにより行うものとする。

2　第１１条の認定の更新申請は、前項の規定を準用する。

3　申請の際には、規則別記様式第一号による認定申請書の正本及び副本に、それぞれ規則第１条の２第１項各号に定める書類（以下「添付書類」という。）及び前条で定める事前確認適合証を添えて、市長に提出しなければならない。

（管理計画の認定）

第 10 条 市長は、前条の規定による申請を受けた場合は、認定申請書を審査し、別表の基準に適合するときは、マンションの管理計画の認定をするものとする。

2　別表の基準に係る審査は、第８条第１項で定める事前確認適合証をもって基準に適合していることを確認するものとする。

3　前２項の規定は、第１１条の認定の更新申請について準用する。

4　市長は、第１項の認定を行うときは規則別記様式第一号の二の認定通知書に前条の認定申請書の副本及びその添付書類を添えて、その旨を申請者に通知しなければならない。

5　市長はマンションの管理計画が別表の基準に適合しないと認めるときは、認定しない旨の通知書（第１号様式）により、その旨を申請者に通知しなければならない。

（認定の更新申請）

第 11 条 申請者は、法第５条の６に規定する認定の更新をしようとするときは、規則別記様式第一号の三による認定更新申請書の正本及び副本に、それぞれ添付書類及び第８条第１項で定める事前確認適合証を添えて、市長に提出しなければならない。

（認定の更新）

第 12 条 市長は、前項の認定を行うときは規則別記様式第一号の四の認定更新通知書に前条の認定申請書の副本及びその添付書類を添えて、その旨を申請者に通知しなければならない。

2　市長は、マンションの管理計画が別表の基準に適合しないと認めるときは、第１０条第５項を準用し、申請者にその旨を通知する。

（変更の認定申請）

第 13 条 管理計画の認定を受けたマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）の管理組合の管理者等（以下「認定管理者等」という。）は、法第５条の７に規定する変更をしようとするときは、規則別記様式第一号の五の変更認定申請書の正本及び副本に、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。

（変更の認定）

第 14 条 市長は、前条の変更の認定申請に基づき、変更後の管理計画について、別表の基準に係る審査を経て、変更の認定を行うときは、規則別記様式第一号の六による変更認定通知書に変更認定申請書の副本及び添付書類を添えて、その旨を認定管理者等に通知しなければならない。

2　市長は、変更後の管理計画が別表の基準に適合しないと認めるときは、第１０条第５項を準用し、認定管理者等にその旨を通知する。

（申請の取下げ）

第 15 条 第９条又は第１１条の申請者は、市長の認定を受ける前にその申請を取下げようとする場合は、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。

（管理の取りやめ）

第 16 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場合は、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）を市長に提出するものとする。

（報告の徴収）

第 17 条 市長が法第５条の８の規定により管理計画認定マンションの管理の状況について認定管理者等に報告を求める場合は、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しなければならない。

２　認定管理者等が、前項の規定に基づき報告する場合は、管理状況報告書（第５号様式）により、市長に報告しなければならない。

（改善命令）

第 18 条 市長が行う法第５条の９の規定による改善命令は、改善命令書（第６号様式）により行うものとする。

２　認定管理者等が、前項の規定に伴う報告をする場合は、改善報告書（第７号様式）により市長に報告しなければならない。

３　第１項の改善命令を行う際には、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ものとする。

（認定の取消し）

第 19 条 市長が法第５条の１０第１項の規定に基づき認定の取消しを行う場合には、同条第２項の規定に基づき、認定取消通知書（第８号様式）により通知を行う。

２　前項の認定の取消しを行う際には、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ものとする。

（管理計画認定マンションの公表）

第 20 条 第９条又は第１１条の申請者が、認定を受けた際の公表に同意した場合、市長は、当該申請に係るマンションの名称、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。

附　則

この要領は令和７年４月１日から施行する。

別表

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（国土交通省公表資料）」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に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 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）	山口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