

## マンション管理計画認定制度申請の注意点について

申請に際して特に間違えやすいポイントをまとめましたので、ご申請の際にご参考としてください。

### ○ 管理者の選任書類が不足していないか

#### 認定基準

(1) 管理組合の運営 ①管理者等が定められていること。

#### 審査書類

- ・ 管理者等を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し
- ・ 管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより管理者等が選任されたことを証する書類（理事会の議事録の写し等）

#### 留意点

管理規約で、理事長の選任を理事会の職務事項として記載している場合、上記の下線部の場合に該当するため、理事会で理事長を互選した事実を証する書類が必要となります。特に、理事会の職務事項として記載している国土交通省の「マンション標準管理規約」を参考に管理規約をご作成いただいているマンションでは、上記2点目の書類が必要となる場合があります。

### ○ 長期修繕計画の内容が必要な項目を満たしているか

#### 認定基準

(4) 長期修繕計画の作成、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にて決議されていること。

#### 審査書類

- ・ 長期修繕計画の写し
- ・ 当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会（総会）の議事録の写し  
※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類

#### 留意点

認定に際して、長期修繕計画は、国土交通省の「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されている必要があり、具体的には、少なくとも以下の①から⑩の内容が全て盛り込まれている必要があります。

また、①の「19 工事項目」については、原則として記載を要しますが、例えば、修繕周期が長期で計画期間に含まれない、該当する設備等を有しないといった理由で工事費を計上していない場合は、長期修繕計画等にその旨の記載が必要となります。

特にガス設備については、耐用年数が長期に及ぶことから更新計画に計上していないケースが多いですが、計上していない場合でも、ガス管の各素材（埋設部分、ピット内配管、各戸配管等）と設置年を明らかにしたうえで、提出書類に参考情報として計画期間内にガス設備の修繕工事を計画しない旨を記載してください。

※長期修繕計画標準様式第 4-1 号の推定修繕工事項目の 19 工事項目

- ①修繕工事の内容（19 工事項目※）
- ②修繕工事の概算費用
- ③修繕工事のおおよその実施時期
- ④修繕積立金の月当たり㎡単価
- ⑤長期修繕計画書の計画期間が 30 年以上の設定期間であること
- ⑥申請日以降の残存期間において大規模修繕工事が 2 回以上含むこと
- ⑦計画期間当初における修繕積立金の残高
- ⑧計画期間全体で集める修繕積立金の総額
- ⑨計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額
- ⑩（借入れがある場合）借入れの状況

仮設	1 仮設工事
建物	2 屋根防水 3 床防水（バルコニー、開放廊下） 4 外壁塗装等 5 鉄部塗装等 6 建具・金物等 7 共用内部
設備	8 給水設備 9 排水設備 10 ガス設備 11 空調・換気設備 12 電灯設備等 13 情報・通信設備 14 消防用設備 15 昇降機設備 16 立体駐車場設備
外構・その他	17 外構・附属施設 18 調査・診断、設計、工事監理等費用 19 長期修繕計画作成費用

○ 長期修繕計画期間の最終年度において借入金の残高がないか

認定基準

（4）長期修繕計画の作成、見直し等 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

審査書類

- ・ 長期修繕計画の写し

留意点

基準の記載のとおり、最終年度において、借入金の返済が終了している計画となっている必要があります。

○ 渋谷区マンション管理適正化指針に照らして適切な計画となっているか

認定基準

（5）その他 ②渋谷区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。

審査書類

- ・ 表明保証書

留意点

「渋谷区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」を表明していただく必要があります。具体的には、別紙の書式を参考にしてください。