

文京区マンション 管理計画認定制度



管理計画認定制度とは

マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理が行われているマンションとして区から認定を受けることができる制度です。

認定を取得したマンションは、適正な管理運営等により、市場での高評価につながります。また、住宅金融支援機構の融資制度の金利引き下げといったメリットも受けられます。

対象マンション 文京区内の分譲マンション

申請者 管理組合の管理者（理事長）等

◆令和7年4月より、管理計画認定基準に区独自の上乘せ基準を設けます。

認定申請の流れ

①事前相談

認定基準のうち、区独自基準について適合状況の確認を行います。はじめに区にご相談ください。
注) 認定申請にあたっては、総会でその旨の決議を得る必要があります。
なお、事前相談に先立って、認定申請の決議がなされていても問題はありません。

②事前確認（①事前相談完了後）

(公財) マンション管理センターの管理計画認定手続支援サービス（インターネット上のシステム）を利用し、認定基準への適合状況を事前に確認します。
認定基準に適合する場合、(公財) マンション管理センターから、「事前確認適合証」が発行されます。

○管理計画認定手続支援サービス（インターネット上のシステム） 問合せ先
(公財) マンション管理センター 企画部
電話：03-6261-1274 平日の月曜日～金曜日 9時30分～17時
(https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html)



※事前確認にあたって、以下の団体のマンション管理の評価サービスを併用することが可能です。

○マンション管理適正評価制度

(一社) マンション管理業協会

電話：03-3500-2721



(<https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html>)

○マンション管理適正化診断サービス

(一社) 日本マンション管理士会連合会

電話：03-5801-0843



(<https://www.nikkanren.org/service/shindan.html>)

○管理組合が、事前確認講習を受けたマンション管理士に事前確認を依頼することも可能です。

③認定申請

○「事前確認適合証」を受けたマンションは、管理計画認定手続支援サービス（インターネット上のシステム）経由で、区に認定の申請をしてください。
○区に、区独自基準の審査に必要な書類を提出してください。（電子申請・郵送・窓口いずれかによる。）

④認定決定

区は、申請内容を審査し、認定通知書を発行します。認定を受けたマンションは、(公財) マンション管理センターの閲覧サイトで公開されます。
※有効期間は認定を受けた日から5年間

管理計画の認定基準 (下線部(5)、(6)が区の独自基準です。)

(1) 管理組合の運営

- ①管理者(理事長)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(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について集会(総会)にて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) 防災対策

次の防災対策のうち、申請時点でいずれか1つ以上をマンションにおいて実施していること

- ①防災マニュアルを作成し、居住者等への周知徹底を図るよう、努めていること
- ②年1回以上の定期的な防災訓練を実施していること
- ③防災用品を備蓄していること
- ④災害に対して平常時や災害時に自発的な活動を行う組織を結成していること
- ⑤ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていること

(6) 地域コミュニティ

地域コミュニティとの関係について、申請時点で次のいずれか1つ以上をマンションにおいて実施していること

- ①管理組合が、地域住民との良好なコミュニティの形成に取り組むため、町会や自治会との連絡担当者を選任していること
- ②管理人をはじめ、緊急時の連絡先等について、来訪者の見やすい場所に表示をすること

(7) 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文京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

管理計画の認定を受けるメリット

認定を受けることにより、管理の適正化や市場評価が上がること等が期待される他、以下のような優遇措置があります。

① 住宅金融支援機構による優遇

住宅ローン【フラット35】維持保全型・マンション共有部分リフォーム融資の金利の引き下げ・マンションすまい・る債の利率上乘せ等

【フラット35】 維持保全型	T E L : 0 1 2 0 - 0 8 6 0 - 3 5 受付時間：9時～17時（祝日、年末年始除く） (https://www.flat35.com/loan/ijihozen/index.html)	
マンション共有 部分リフォーム 融資	T E L : 0 3 - 5 8 0 0 - 9 3 6 6 受付時間：9時～17時（土日祝、年末年始除く） (https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html)	
マンション すまい・る債	T E L : 0 1 2 0 - 0 8 6 0 - 2 3 受付時間：9時～17時（土日祝、年末年始除く） (https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html)	

② マンション長寿命化促進税制

管理計画の認定を受け、一定の要件を満たすマンションで大規模修繕工事を実施した場合の固定資産税の減額措置

相談ダイヤル	(一社) 日本マンション管理士会連合会 T E L : 0 3 - 5 8 0 1 - 0 8 5 8 受付時間：10時～17時（日祝、年末年始除く）	
公表資料	国土交通省 マンション長寿命化促進税制 (https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000121.html)	

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

T E L : 0 3 - 5 8 0 1 - 0 8 5 8 (10時～17時、日祝、年末年始除く)

(一社) 日本マンション管理士会連合会

認定基準や申請手続きなどについて、専門的知識を有する
マンション管理士がお答えします。

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



事前確認・管理計画認定手続支援サービス（インターネット上のシステム） に関する問合せ先

(公財) マンション管理センター 企画部 T E L : 03-6261-1274

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



区の担当窓口

文京区 都市計画部 住環境課

T E L : 03-5803-1374

(<https://www.city.bunkyo.lg.jp/b032/p004745.html>)

