

令和5年9月6日
都市整備政策部居住支援課

世田谷区マンション管理計画認定制度開始に伴う
世田谷区手数料条例の一部改正について

1 改正理由

令和2年6月の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「法」という。）」の改正に伴い、「管理適正化推進計画（以下、「推進計画」という。）」を定めた地方公共団体は、管理組合が作成するマンション管理計画が一定の基準を満たす場合、当該管理計画を認定することができることとなった。区においても推進計画の策定に併せ、マンションの管理適正化を推進するため「世田谷区マンション管理計画認定制度（以下、「認定制度」という。）」を開始する。

この認定制度に必要となる認定事務手数料を定めるため、世田谷区手数料条例の一部の規定を改正する。なお、本件については、総務部より、令和5年第3回区議会定例会に提案する。

2 改正内容

(1) 認定制度の概要

別紙1参照

(2) 認定事務手数料

別紙2参照

(3) 新旧対照表（手数料条例）

別紙3参照

3 施行予定日

令和5年10月31日

4 参考資料

法抜粋 別紙4参照

世田谷区マンション管理計画認定制度の概要

1 目的

マンション管理計画認定制度は、管理組合が作成するマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして区が認定できる制度である。

管理計画の認定を受けたマンションは、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されるほか、管理組合等によるマンション管理の適正化に向けた自主的な取組みが推進され、区内マンションの良質な管理推進が維持されることが期待される。

区は、認定の取得を推進することにより、世田谷区マンション管理適正化推進計画に掲げる将来像や管理の適正化に関する目標の達成を目指すものである。

2 概要

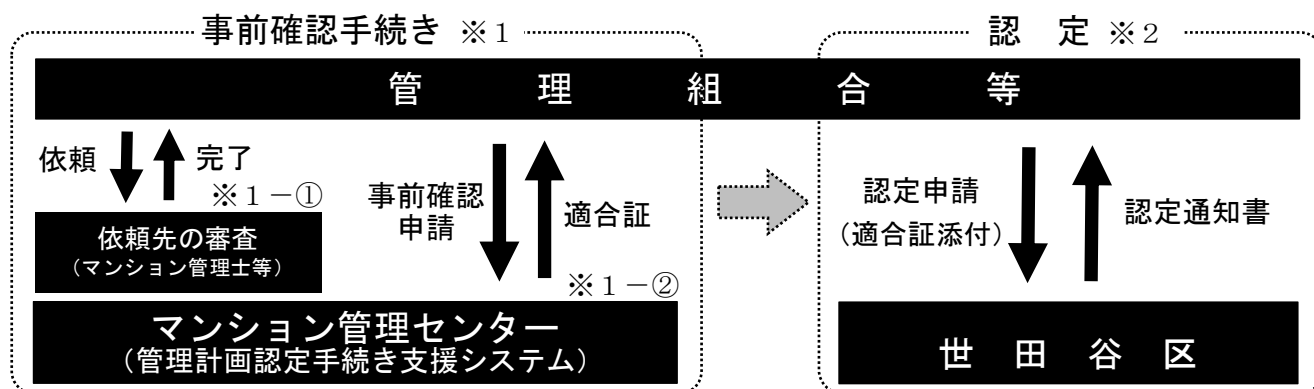
- ① 対象 : 区内にある区分所有マンション
- ② 申請者 : マンションの管理組合の管理者等
- ③ 認定期間 : 認定日より5年間（5年毎の更新が必要）
- ④ 開始時期 : 世田谷区マンション管理適正化推進計画の策定と同時に申請受付を開始

3 認定基準

世田谷区マンション管理適正化推進計画の認定基準による。

4 運営体制（申請の流れ）

国は、管理組合等による申請手続きの円滑化等を図るため、（公財）マンション管理センターを設置し、管理計画認定手続き支援システムとして事前確認申請に基づいて適合証を交付する「事前確認手続き」の仕組みを構築した。区は、この仕組みを活用し、同センターを経由しての事前確認手続きを必須とするものとした。



※1 事前確認手続きには、事前確認審査料※1-①（依頼先により審査料が異なる）及びシステム利用料※1-②（10,000円）が必要

※2 区の認定申請に係る新規申請及び更新申請の手数料は無料とし、変更申請については手数料が必要

5 認定を受けたマンションの優遇措置

フラット35の金利引き下げやマンションすまい・る債の利率上乘せ、また一定の基準を満たしたうえで長寿命化工事が実施された場合には、建物部分の固定資産税の減額等の適用を受けることができる。

世田谷区マンション管理計画認定制度 認定事務手数料

1 認定事務手数料の概要

国は、制度開始にあたり、管理組合等による申請手続きの円滑化等を図るため、(公財)マンション管理センター(以下「センター」という。)を設置し、管理計画認定手続き支援システムとして事前確認申請に基づいて適合証を交付する「事前確認手続き」の仕組みを構築した。

区は、国が作成したこの仕組みを活用し、新規申請及び更新申請については、センターを経由しての事前確認手続きを必須とし、区への申請手数料は本制度の普及促進を図るため、当面の期間無料とする。また、変更申請については、センターでの受付ができず区への直接申請となるため手数料を徴収する。

2 金額

(1) 新規申請

審査項目	基本手数料額	長期修繕計画が複数ある場合の1件あたり加算額
全項目	¥0	¥0

(2) 更新申請(5年ごと)

審査項目	基本手数料額	長期修繕計画が複数ある場合の1件あたり加算額
全項目	¥0	¥0

(3) 変更申請

審査項目	基本手数料額	長期修繕計画が複数ある場合の1件あたり加算額
「管理組合の運営」の基準に係る事項	¥4,800	¥2,600
「管理規約」の基準に係る事項	¥4,000	¥2,600
「管理組合の経理」の基準に係る事項	¥4,600	¥2,800
「長期修繕計画の作成、見直し等」の基準に係る事項	¥9,800	¥5,200
「その他」の基準に係る事項	¥2,900	¥1,700
上記以外の事項の変更	¥2,000	¥900

都が定めた所要時間を元に算出した手数料額

世田谷区手数料条例の一部を改正する条例新旧対照表

改正後					改正前						
○世田谷区手数料条例 平成12年3月13日条例第3号					○世田谷区手数料条例 平成12年3月13日条例第3号						
前略					前略						
<u>附 則 (令和5年●月●日条例●号)</u>					<u>(新設)</u>						
<u>(施行期日)</u>											
<u>別表第1の125の9の項の次に1項を加える改正規定</u>											
<u>令和5年10月31日</u>											
別表第1 (第2条関係)					別表第1 (第2条関係)						
		事務	名称等	額	徴収時期			事務	名称等	額	徴収時期
125の10	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)第5条の7第1項の規定に基づくマンションの管理に関する計画の変更の認定の申請に対する審査	マンション管理計画変更認定申請手数料	申請1件につき、1及び2に掲げる場合の区分に応じ、次に掲げる額 1 2以外の場合 (1)から(6)までに掲げる区分に応じ、次に掲げる額を合算した額 (1) 管理組合の運営の基準に係る事項 4,800円 (2) 管理規約の基準に係る事項	認定申請のとき。	<u>(新設)</u>					

改正後				改正前			
			4,000円				
			(3) <u>管理組合の</u> <u>経理の基準に</u> <u>係る事項</u>				
			4,600円				
			(4) <u>長期修繕計</u> <u>画の作成、見</u> <u>直し等の基準</u> <u>に係る事項</u>				
			9,800円				
			(5) <u>その他の基</u> <u>準に係る事項</u>				
			2,900円				
			(6) <u>(1)から(5)ま</u> <u>でに掲げる事</u> <u>項以外のもの</u>				
			2,000円				
			2 <u>変更する長期</u> <u>修繕計画の数が</u> <u>2以上である場</u> <u>合 (1)から(6)ま</u> <u>でに掲げる区分</u> <u>に応じ、次に掲</u> <u>げる額を合算し</u> <u>た額</u>				
			(1) <u>管理組合の</u> <u>運営の基準に</u> <u>係る事項 1</u>				

改正後					改正前				
				<p><u>(1)に掲げる額に、1を超える当該長期修繕計画の数に2,600円を乗じて得た額を加算した額</u></p> <p><u>(2) 管理規約の基準に係る事項 1(2)に掲げる額に、1を超える当該長期修繕計画の数に2,600円を乗じて得た額を加算した額</u></p> <p><u>(3) 管理組合の経理の基準に係る事項 1(3)に掲げる額に、1を超える当該長期修繕計画の数に2,800円を乗じて得た額を加算した額</u></p> <p><u>(4) 長期修繕計</u></p>					

改正後				改正前			
			<p><u>画の作成、見直し等の基準に係る事項</u> <u>1(4)に掲げる額に、1を超える当該長期修繕計画の数に5,200円を乗じて得た額を加算した額</u> <u>(5) その他の基準に係る事項</u> <u>1(5)に掲げる額に、1を超える当該長期修繕計画の数に1,700円を乗じて得た額を加算した額</u> <u>(6) (1)から(5)までに掲げる事項以外のもの</u> <u>1(6)に掲げる額に、1を超える当該長期修繕計画の数に900円を乗じて得た額を</u></p>				

改正後					改正前	
			加算した額			

マンションの管理の適正化の推進に関する法律

〔平成十二年十二月八日号外法律第四百十九号〕

目次

- 第一章 総則（第一条・第二条）
 - 第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等（第三条—第五条の二）
 - 第三章 管理計画の認定等（第五条の三—第五条の十二）
 - 第四章 マンション管理士
 - 第一節 資格（第六条）
 - 第二節 試験（第七条—第二十九条）
 - 第三節 登録（第三十条—第三十九条）
 - 第四節 義務等（第四十条—第四十三条の二）
 - 第五章 マンション管理業
 - 第一節 登録（第四十四条—第五十五条）
 - 第二節 管理業務主任者（第五十六条—第六十九条）
 - 第三節 業務（第七十条—第八十条）
 - 第四節 監督（第八十一条—第八十六条）
 - 第五節 雑則（第八十七条—第九十条）
 - 第六章 マンション管理適正化推進センター（第九十一条—第九十四条）
 - 第七章 マンション管理業者の団体（第九十五条—第一百二条）
 - 第八章 雑則（第一百三—第一百五）
 - 第九章 罰則（第一百六—第一百十三）
- 附則

（中略）

第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等
（基本方針）

- 第三条 国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。
- 2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項
 - 二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項
 - 三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
 - 四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要なおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項（前号に掲げる事項を除く。）
 - 五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項
 - 六 次条第一項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項
その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項
- 3 基本方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公

表しなければならない。

(マンション管理適正化推進計画)

第三条の二 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であつて第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
- 二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
- 三 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- 四 当該都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
- 五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 六 計画期間
- 七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したものに限る。次条第一項において同じ。）の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。

4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。

5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。

6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

(委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理の業務)

第三条の三 前条第三項の規定によりマンション管理適正化推進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項が定められた場合には、公社は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百四十九号）第三条の三第一項」とする。

(国及び地方公共団体の責務)

第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施

策を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

(管理組合等の努力)

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあつては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

- 2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

(助言、指導等)

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

- 2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

第三章 管理計画の認定等

(管理計画の認定)

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

- 2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

(認定基準)

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があつた場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び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。

(認定の通知)

第五条の五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者（以下「認定管理者等」という。）に通知しなければならない。

(認定の更新)

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその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 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。

3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 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。

(認定を受けた管理計画の変更)

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

(報告の徴収)

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等（第五条の四の認定を受けた管理計画（前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。）に係るマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の十において同じ。）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ことができる。

(改善命令)

第五条の九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(管理計画の認定の取消し)

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定（第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。）を取り消すことができる。

一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。

二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。

三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。

2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

（委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務）

第五条の十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第五条の十一第一項」とする。

（指定認定事務支援法人）

第五条の十二 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等（第四項において「計画作成都道府県等」という。）は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの（以下「指定認定事務支援法人」という。）に委託することができる。

一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。

二 その他国土交通省令で定める事務

2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあった者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

3 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第一項の規定により委託された事務に従事するものは、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

4 計画作成都道府県等は、第一項の規定により事務を委託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。

5 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に関し必要な事項は、政令で定める。

（後略）