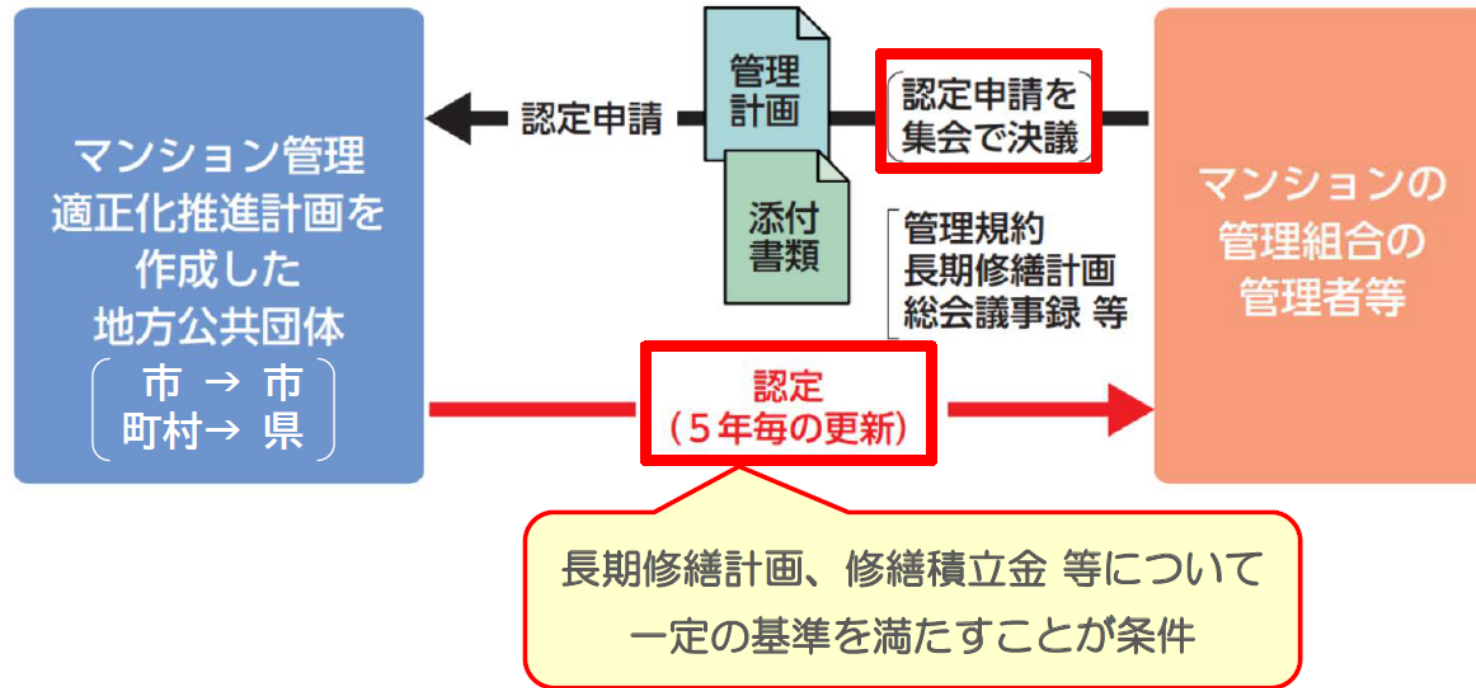


マンション管理計画認定制度

住み良いマンションを維持していくためには、管理組合において、計画的な管理や適時適切な修繕、必要な積立金の準備、住民同士の話し合いを日頃から継続して行っていくことが重要です。マンション管理を適正に進めていただくため、適切な管理が行われている分譲マンションを地方自治体(県・市)が認定する制度が、令和4年4月から開始されました。



認定の対象

県の認定制度の対象は、滋賀県内の町域に立地する分譲マンションです。

※ 市域に立地する分譲マンションについては、それぞれの市の制度により認定することから、申請先は市役所となります。制度の運用状況は市によって異なりますので、マンションが立地している市役所の住宅行政担当課にお尋ねください。

認定を受けるメリット

- ✓ 区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる
- ✓ 適正に管理されたマンションとして、市場において評価される
- ✓ 適正に管理されたマンションが存在することで、立地している地域価値の維持向上に繋がる
- ✓ 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」の金利の引下げ等が受けられる

認定の基準と提出書類(1)

認定基準	提出書類
(1)管理組合の運営	
管理者等が定められていること	・管理者等を選任することを決議した総会の議事録の写し
監事が選任されていること	・監事を置くことを決議した総会の議事録の写し
総会が年1回以上開催されていること	・認定申請日の直近に開催された総会の議事録の写し
(2)管理規約	
管理規約が作成されていること	・管理規約の写し
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どの専有部分の立ち入り、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	
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	

認定の基準と提出書類(2)

認定基準	提出書類
(3)管理組合の経理	
管理費およ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	・認定申請日の属する事業年度の 直前の事業年度の総会 において決議された 管理組合の貸借対照表および収支決算書
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	
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	・当該 直前の事業年度の各月 において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類 ・認定申請日の属する事業年度の 直前の事業年度の総会 において決議された 管理組合の貸借対照表および収支決算書

認定の基準と提出書類(3)

認定基準	提出書類
(4)長期修繕計画の作成および見直し等	
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およびこれに基づき算定された修繕積立金額について総会にて決議されていること	・長期修繕計画の写し ・当該長期修繕計画の作成・変更を決議した総会の議事録の写し
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	・長期修繕計画の作成・変更を決議した総会の議事録の写し
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	・長期修繕計画の写し
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	・長期修繕計画の写し
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	・長期修繕計画の写し ・建築基準法に基づく確認済証および検査済証の写し
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	・長期修繕計画の写し

認定の基準と提出書類(3)

認定基準	提出書類
(5)その他	
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	・名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることを確認することができる書類

認定を受ける手順

- ① 本県への認定申請に先立ち、「マンション管理センター」による事前確認を受けてください。
- ② マンション管理センターから発行される「事前確認適合通知」を提出書類に添付したうえで、本県あてに申請してください。

※ 「マンション管理センター」による事前確認と併せて、

- ・(一社)マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」
 - ・(一社)日本マンション管理士会連合会による「マンション管理適正化診断サービス」
- についても併せて申請することが可能です。(申請は任意です)



認定を受ける手順

- ① 「マンション管理センター」による事前確認の申請先
「管理計画認定手続き支援サービス」

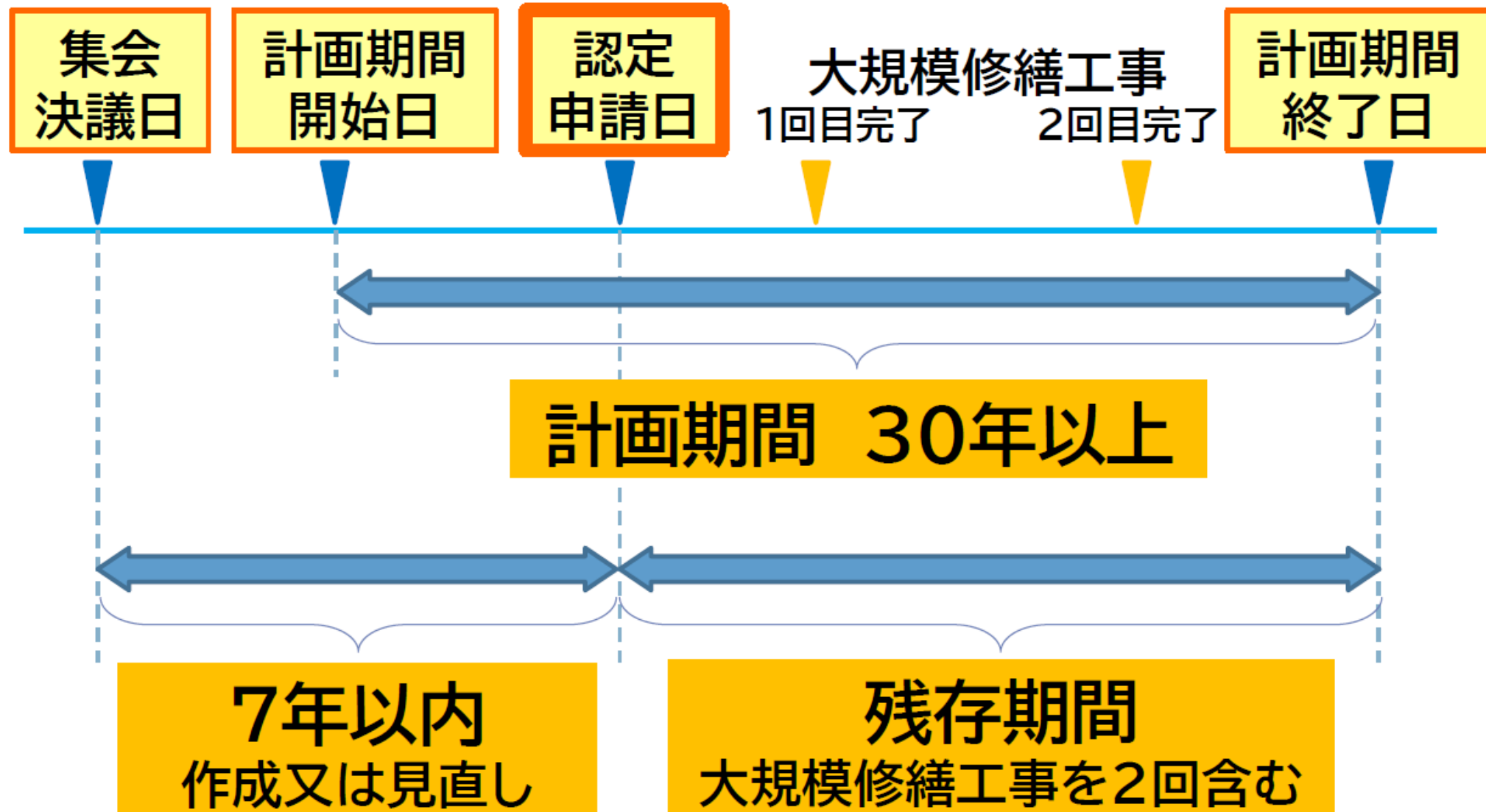
https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html?msclkid=a262e7a0ab4311ec97af3ab343fb5d8b

- ② 本県への申請先

■ 申請書類一式を、滋賀県交通まちづくり部住宅課あてに提出してください。

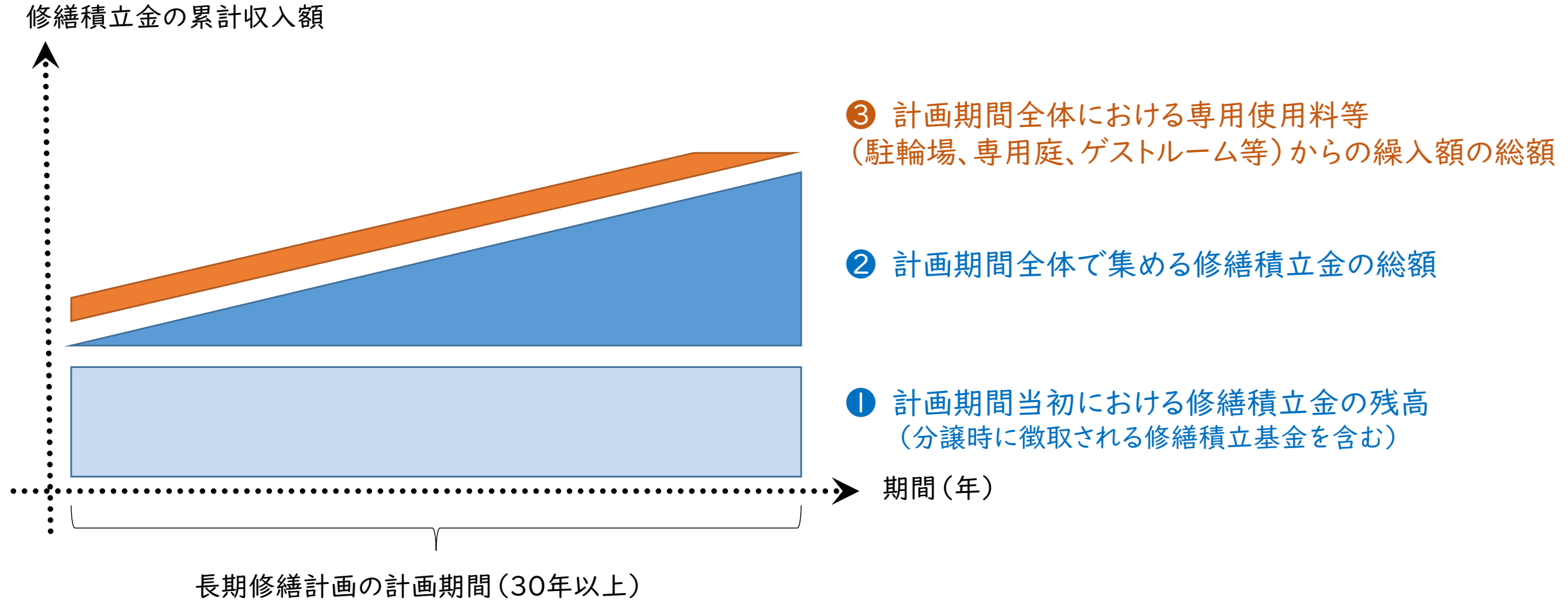
〒520-8577 大津市京町四丁目1番1号 滋賀県住宅課 マンション管理計画認定担当あて

<参考> 長期修繕計画の計画期間のイメージ



<参考> 「修繕積立金の平均額が著しく低額でない」の定義

① 計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額の算出方法



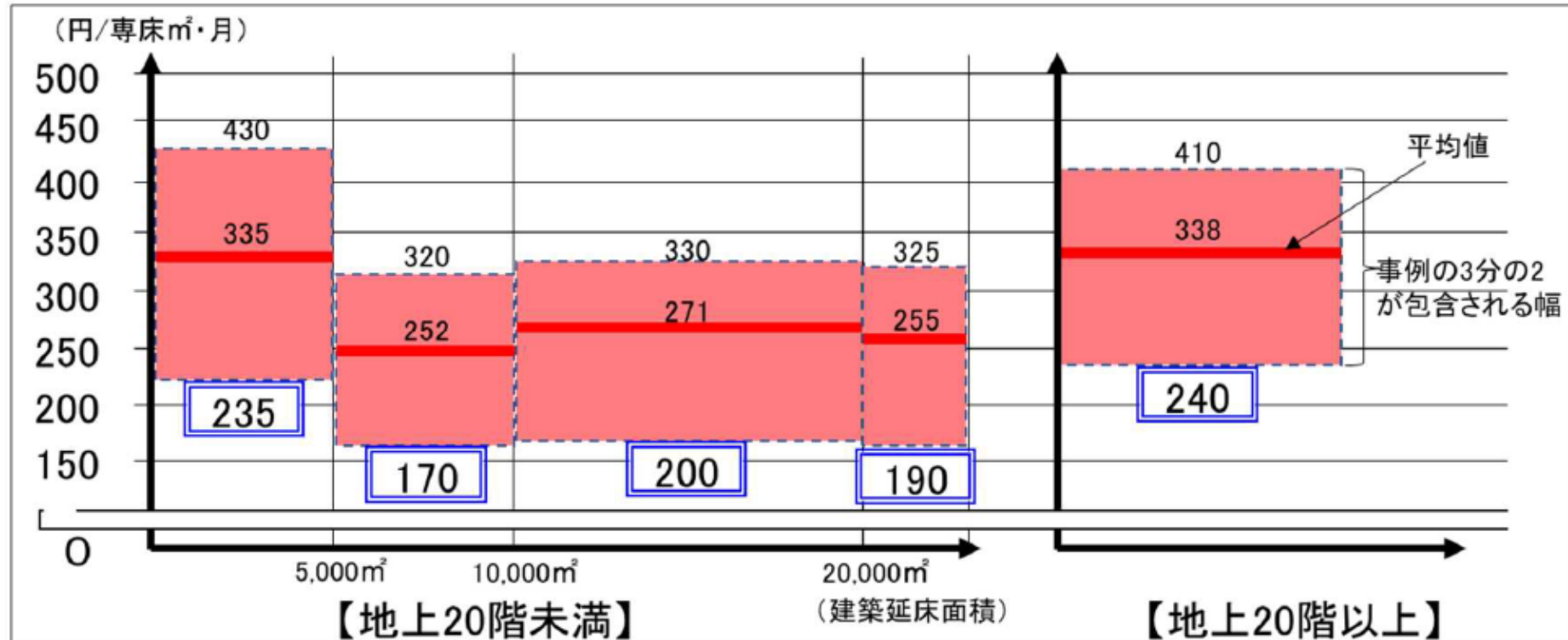
$$\text{長期修繕計画の計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額(円/m}^2\cdot\text{月)} = \frac{\text{①} + \text{②} + \text{③ (円)}}{\text{マンションの総専有床面積(m}^2\text{)} \times \text{長期修繕計画の計画期間(月)}}$$

<参考> 「修繕積立金の平均額が著しく低額でない」の定義

② 月当たりの修繕積立金の平均額の下限基準

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安を設定する際に参考とした事例の「**3分の2が包含される幅**」の下限値は、以下のとおりです。(延床面積や階数によって異なります)

※ 機械式駐車場が設置されていない場合の金額です。



<参考> 「修繕積立金の平均額が著しく低額でない」の定義

② 月当たりの修繕積立金の平均額の下限基準

<機械式駐車場が設置されている場合>

・申請の対象であるマンションに機械式駐車場がある場合には、前のページの修繕積立金の平均額の目安に、機種や設置台数に応じて、1台当たりの月額修繕工事費から算出される単価を加算します。

機械式駐車場がある場合の加算額(円) =
機械式駐車場の1台当たりの修繕工事費(円/台・月) × 機械式駐車場の台数 ÷ マンションの総専有床面積

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 (1台当たり月額)
2段(ピット1段)昇降式	6,450円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	5,840円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	7,210円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	6,235円/台・月
エレベーター方式(垂直循環方式)	4,645円/台・月
その他	5,235円/台・月