

千代田区マンション 管理計画認定制度

千代田区では、マンションの管理計画が一定の基準を満たす良好な管理状態のマンションを認定する「管理計画認定制度(国が法で定める制度)」を令和5年4月1日から開始しました。



管理計画認定制度とは？

一定の基準を満たす場合、自らのマンションの管理計画を千代田区に提出し、認定を受けることができます。

これにより、認定を受けたマンションが市場で評価されるなど、管理の適正化が推進されることが期待されます。

また、独立行政法人住宅金融支援機構の「マンション共用部リフォーム融資」や、住宅ローン「フラット35」の金利引き下げが受けられます。

認定基準(国・千代田区が定める基準)

千代田区は国の適正化指針と同じ内容で、独自基準はありません。

(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(管理組合総会)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

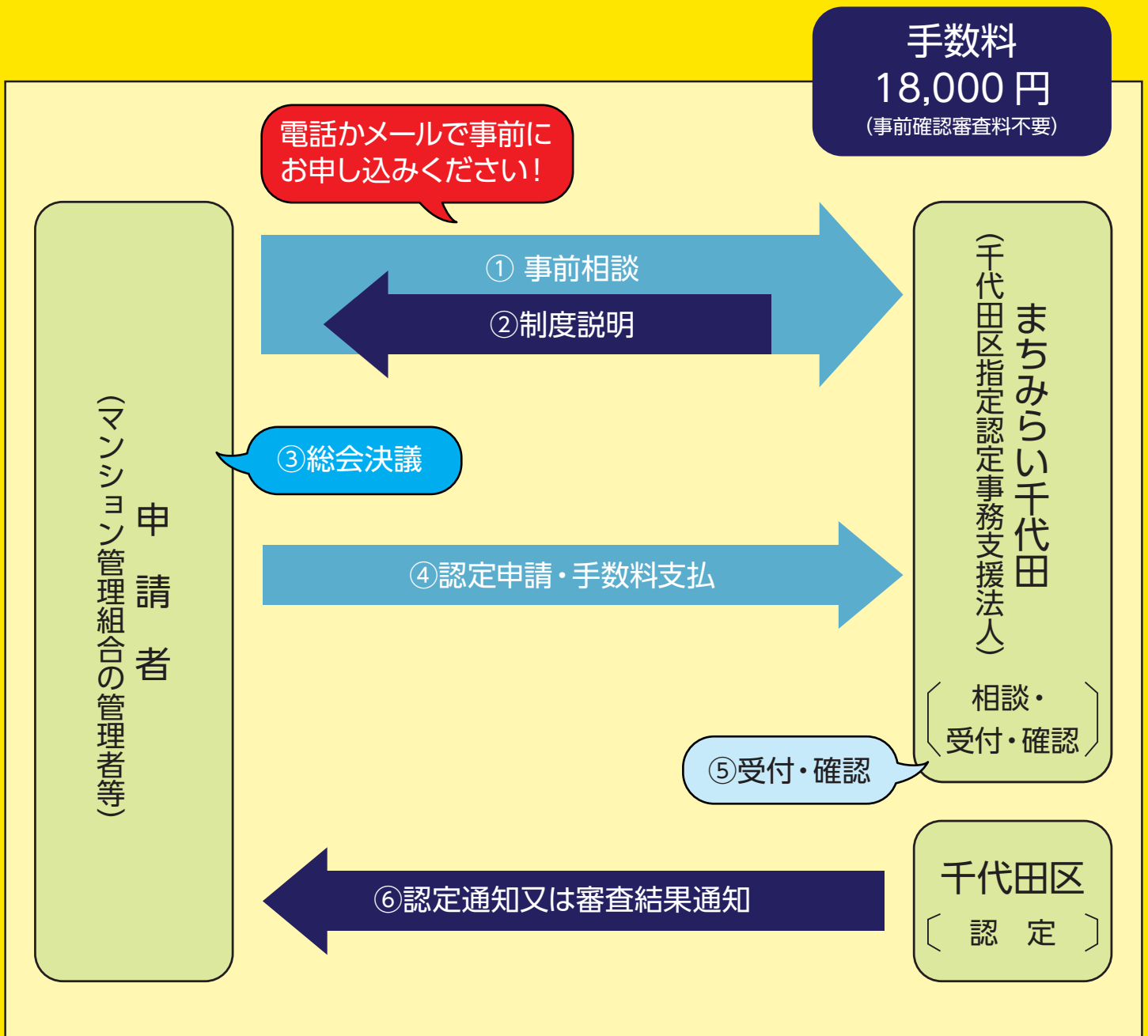
(4)長期修繕計画の作成及び見直し等

- 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)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 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

認定申請の流れ(千代田区独自の申請ルート)



※任意ですが、認定を受けると、(公財)マンション管理センターのホームページにマンション名・所在地を公表することができます。公表されるまで数か月かかる場合があります。

千代田区独自の申請ルートの特徴

- ・ 認定制度に係る相談から認定申請まで「まちみらい千代田」の窓口でワンストップで行えます。
- ・ 認定基準を満たすかどうか、事前相談で確認できます。
- ・ (公財)マンション管理センターで実施している「事前確認適合証」は不要です。
- ・ 新規・更新の認定申請手数料は18,000円です(※長期修繕計画の数で変わります)。別途費用はかかりません。(事前確認審査料は不要)

- ・新規の認定申請のほか、更新及び変更申請もまちみらい千代田で申請が可能です。
- ・(一社)マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」や、(一社)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」を受けていても、千代田区では再認定を行います。

認定申請手数料一覧

【新規・更新】

	基本手数料	加算手数料
適合証なし	18,000円	9,000円

【変更】

		基本手数料の額	加算手数料の額
変更内容	「管理組合の運営」の基準に係る事項	3,100円	1,700円
	「管理規約」の基準に係る事項	2,600円	1,600円
	「管理組合の経理」の基準に係る事項	3,000円	1,800円
	「長期修繕計画の作成、見直し等」の意順に係る事項	6,200円	3,100円
	「その他」の基準に係る事項	1,900円	1,300円
	上記以外の事項の変更	2,000円	900円

※申請に含まれる長期修繕計画が複数ある場合、2つめ以降の長期修繕計画について1計画あたり9,000円が加算されます。

※(公財)マンション管理センターの事前確認を受けている場合も同額です。

認定の有効期間

5年間

認定申請窓口・総合相談

公益財団法人

まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ

千代田区神田錦町 3-21 ちよだプラットフォームスクウェア 4階

お問い合わせ (受付時間 9:00~12:00 13:00~17:00)

☎ 03-3233-3223

✉ kyojyu@mm-chiyoda.or.jp

ポイント	提出書類
(1) 管理組合の運営	
①管理者等が定められていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・総会議事録の写し ※必要に応じて管理規約及び管理者が選任されたことを証する理事会議事録の写し等
②監事が選任されていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・総会議事録の写し ※必要に応じて管理規約及び監事が選任されたことを証する理事会議事録の写し等
③集会在年1回以上開催されていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・認定申請日の直近に開催された集会（総会）の議事録の写し ※年1回集会を開催できなかった場合、措置が確認できる書類
(2) 管理規約	
<p>①管理規約が作成されていること。</p> <p>②-1. 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について定められていること。 ⇒標準管理規約 23 条</p> <p>②-2. 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。 ⇒標準管理規約 32 条 6 号</p> <p>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。 ⇒標準管理規約 64 条 3 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約の写し
(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。 ⇒標準管理規約 28 条	<ul style="list-style-type: none"> ・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書
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。 ⇒標準管理規約 28 条	
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か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ・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
(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にて決議されていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・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総会の議事録の写し ※必要に応じて当該長期修繕計画を作成又は変更したことを証する書類
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	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し
③長期修繕計画の計画期間が 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。	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の写し
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。	
(5) その他	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・名簿を年1回以上更新していることに関する表明保証書等

長期修繕計画のポイント

認定要件の一つに「長期修繕計画の作成及び見直し等」がありますが、その中でも特に注意すべきポイントについて解説します。

- ① 昨年9月に改定された長期修繕計画ガイドラインに基づき、計画期間が**30年以上**であること、大規模修繕工事が残存期間内に**2回以上**実施されることが設定されているかを確認しましょう。
- ② 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、昨年9月に改定されたマンションの修繕積立金に関するガイドラインで示す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**下限値を上回っている**ことを確認しましょう。
- ③ 長期修繕計画の総括表に下記の**19項目**が含まれているかどうか確認しましょう。
⇒(1) 仮設工事 (2) 屋根防水 (3) 床防水 (4) 外壁塗装等 (5) 鉄筋塗装等 (6) 建具・金物等
(7) 共用内部 (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 (17) 外構・付属施設 (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

※詳しくは、国土交通省のガイドラインを参照してください。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001443499.pdf>



公益財団法人

まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ

千代田区神田錦町 3-21 ちよだプラットフォームスクウェア 4階

お問い合わせ (受付時間 9:00~12:00 13:00~17:00)

☎ 03-3233-3223

✉ kyojyu@mm-chiyoda.or.jp



(令和5年3月作成)