

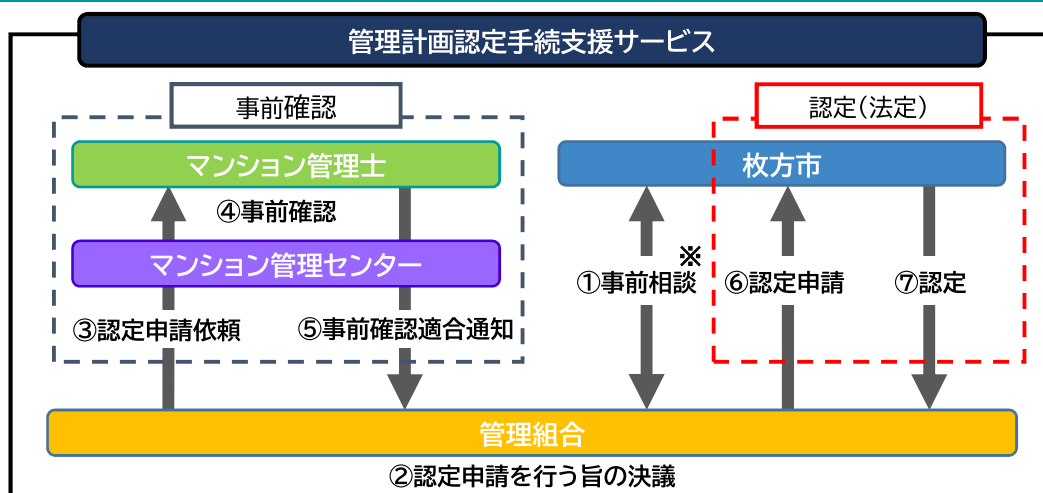
枚方市分譲マンション 管理計画認定制度

「分譲マンション管理計画認定制度」とは、分譲マンションの管理組合が市に管理計画を提出し、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認定を受けることができる制度です。

認定を受けるメリット

- ▶適正に管理されたマンションとして**高く評価**される
- ▶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が存在することで、立地している**地域価値の維持向上**につながる
- ▶住宅金融支援機構の「**マンション共有部分リフォーム融資**」「**マンションすまい・る債**」を管理組合が利用する場合や、「**フラット35**」を認定マンション購入者が利用する場合に、**金利引き下げや利率上乘せの優遇措置**を受けることができる
- ▶認定を受けたマンション等において、長寿命化工事を実施した場合、翌年度支払う**固定資産税を減額**する措置を受けることができる(その他適用要件あり)

主な認定申請の流れ



※ 本市独自基準への適合状況の確認を行いますので、管理組合の総会において、マンション管理計画認定の申請を行う旨を決議する前に、本市と事前相談を行ってください。(ただし、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ありません。)

事前確認の審査依頼

管理計画認定手続支援システムを利用してオンラインで手続を行う必要があります



詳しくは(公財)マンション管理センターまでお問合せください。TEL: 03-6261-1274

手数料

(1) 認定申請及び更新申請の場合

長期修繕計画の数が1の場合	6,400円
長期修繕計画の数が2以上の場合、1計画あたりの加算額	3,100円

(2) 変更認定申請の場合

長期修繕計画の変更に係るもの		規約の変更に係るもの	
変更する長期修繕計画の数が1の場合	10,300円	変更する規約の数が1の場合	4,300円
長期修繕計画の数が2以上の場合、1計画あたりの加算額	5,400円	規約の数が2以上の場合、1規約あたりの加算額	3,000円

※(1)の場合、事前確認の審査依頼時に管理計画認定手続支援システム利用料(10,000円)と事前確認審査料(各サービスにより異なる)が別途必要です。

認定基準

①国の認定基準

管理組合の運営

- ☐ 管理者等が定められていること
- ☐ 監事が選任されていること
- ☐ 集会が年一回以上開催されていること

管理規約

- ☐ 管理規約が作成されていること
- ☐ 分譲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
- ☐ 分譲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

管理組合の経理

- ☐ 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
- ☐ 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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

長期修繕計画の作成及び見直し等

- ☐ 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
- ☐ 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
- ☐ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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
- ☐ 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

その他

- ☐ 管理組合が分譲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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- ☐ 枚方市分譲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

②枚方市独自基準

建築物の耐震化(昭和56年5月31日以前に原則として建築基準法第6条第1項の規定による確認を受けて建築されたマンションに限る)

- ☐ 【耐震診断が未実施の場合】
マンション管理計画認定申請日から5年以内に耐震診断を実施することを総会等において決議されていること
- ☐ 【耐震診断を実施済みのマンションにおいて、耐震診断の結果、耐震性が不足するものである場合】
以下のいずれかの基準に適合すること
 - ・耐震改修工事設計をマンション管理計画認定申請日から5年以内に完了することを総会等において決議されていること
 - ・耐震改修計画認定※をマンション管理計画認定申請日から5年以内に取得することを総会等において決議されていること
 - ・建替え等に向けて総会等において議論を行っていること。ただし、耐震診断実施後10年を超えて議論を行っている場合にあっては、耐震化に係る進捗が無いものとし、原則としてマンション管理計画の認定を行わない
- ☐ 【耐震改修工事設計を完了している場合、または、耐震改修計画認定を取得している場合】
その設計または計画に基づく耐震改修がマンション管理計画認定申請日から5年以内に完了することを長期修繕計画に記載していること
※耐震改修計画認定…建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条の規定に基づく建築物の耐震改修の計画認定をいう。

防火・防災対策

- ☐ 防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしていること(消防法第8条により防火管理者を定めなければならない場合に限る。)
- ☐ 消防用設備等の点検をしていること
- ☐ 災害時の避難場所を周知していること
- ☐ 災害対応のマニュアルを作成・配布していること(浸水想定区域内は浸水対策を含む)
- ☐ 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
- ☐ 年1回程度定期的な防災訓練を実施していること

認定の有効期間

5年間

認定の有効期間の満了日までに、認定の更新申請を行う必要があります。

その他、必要書類など詳しくは市ホームページをご覧ください。

<https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000048855.html>



管理計画認定制度 申請窓口・お問合せ

枚方市 都市整備部 住宅まちづくり課(市役所分館2階)

TEL:072-841-1478 FAX:072-841-5101