



マンション管理計画認定制度

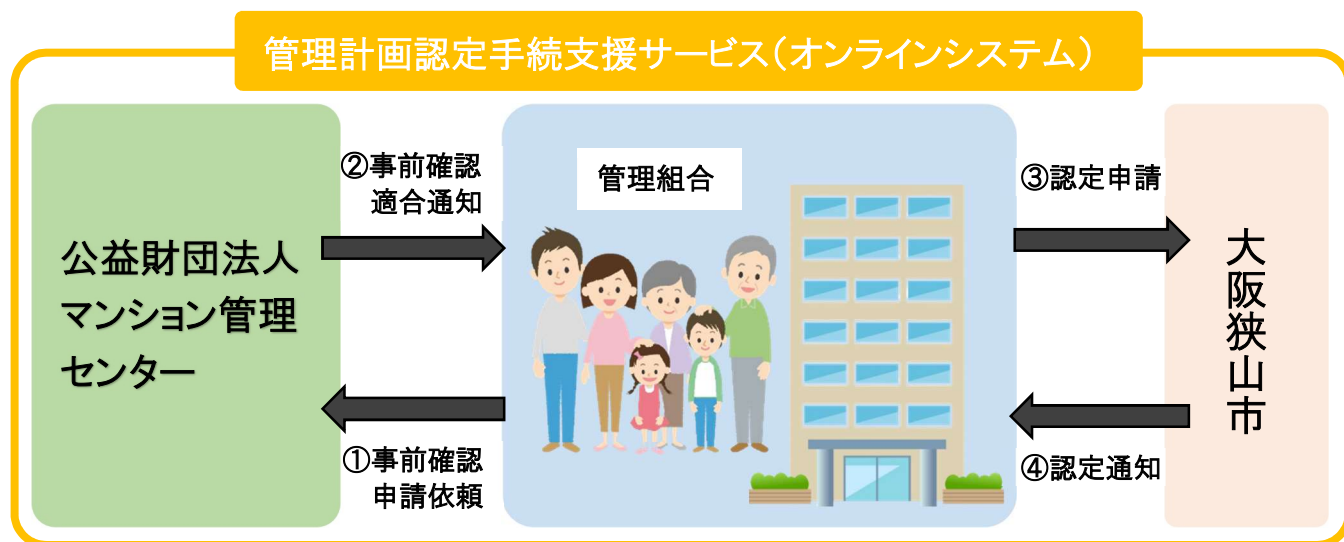
制度の概要

本市では、市内のマンションの管理不全を未然に防ぎ、管理組合の自律的な運営による適正な管理を促進することを目的とし、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる、マンション管理計画認定制度を創設いたしました。これにより、令和6年4月1日から、大阪狭山市内のマンション管理組合は、一定の基準を満たすマンションの管理計画について、市の認定を受けることができるようになりました。

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市場で高く評価される。
- ✓ 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向上につながる。
- ✓ 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）
※減額措置について、詳しくは本市税務グループにご確認ください。
- ✓ 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」、「マンションすまいの債」をマンション管理組合が利用する場合や、「フラット 35」を認定マンションの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。
※詳細は独立行政法人住宅金融支援機構のホームページをご確認ください。

主な認定申請の流れ



- ✓ 管理計画認定の申請について集会(総会)で承認されている必要があります。
 - ✓ 認定の有効期間は5年間です。5年ごとに更新申請をする必要があります。
 - ✓ 公益財団法人マンション管理センターで提供されている「管理計画認定手続支援サービス」を利用し、マンション管理センターに事前確認を依頼した後、市に認定申請を行います。管理計画認定手続支援サービスについては、マンション管理センターホームページをご確認ください。
- ※市の認定手数料は必要ありませんが、公益財団法人マンション管理センターでの事前確認における「事前確認適合証」の発行には、手数料が必要です。



マンション管理センター
ホームページ

認定基準

項目	基準
1. 管理組合の運営	(1) 管理者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（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
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	(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	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

必要書類

認定申請書のほか、認定基準が確認できる書類のアップロードが必要です。
また、変更等あれば別途申請が必要となります。
詳しくは大阪狭山市のホームページをご確認ください。

市マンション
ホームページ



新築マンションを対象とする予備認定

予備認定とは、新築時点から適正な管理を推進することを目的に、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みで、管理組合が申請主体となる管理計画認定制度とは別に、分譲時点の管理計画（長期修繕計画案、原始管理規約等）について、公益財団法人マンション管理センターが認定します。申請主体としては、事業施行者（分譲事業者等）と管理会社（予定を含む）が連名で、公益財団法人マンション管理センターに申請し、予備認定を受けたマンションは、公益財団法人マンション管理センターの予備認定マンション閲覧サイトに名称が掲載されます。

※公益財団法人マンション管理センターでの「予備認定通知書」の発行には、手数料が必要です。

お問い合わせ

大阪狭山市 まちづくり推進部 都市政策グループ(市役所2階)
Tel:072-366-0011 Mail:toshikeikaku@city.osakasayama.osaka.jp
詳しい内容はホームページまたは電話で問い合わせください。