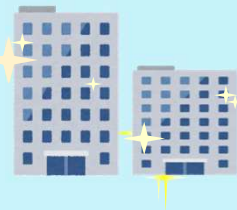


マンション管理計画認定制度 のご案内

令和5年4月開始



概要

マンションの管理組合が作成した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川口市が認定をする制度です。



川口市マスコット「きゅぼらん」

メリット

- 区分所有者が管理への意識を高く保つことになり、管理水準を維持向上しやすくなります
- 適正に管理されたマンションとして、市場で評価されます
- 住宅金融支援機構の「フラット35維持保全型」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げが適用されます
- 住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」を購入する場合に利率が上乘せされます
- 一定の条件を満たす認定されたマンションが長寿命化工事（大規模修繕工事）を完了させた場合、工事完了日の翌年の**固定資産税額（建物部分のみ）の1/3が減額**されます

減額に関するにつきましては、市固定資産税課にお問合せください。
減額に関する市HPへのリンクです。



認定基準

川口市では国土交通省が定める基準に加え、独自の認定基準を設けています。

※が川口市独自基準

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1回以上開催されていること

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3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること

防災体制の整備

- 防災組織を結成していること ※
- 防災訓練を実施していること ※
- 防災資機材及び防災物資を整備していること ※
- 耐震性の有無が不明の場合に耐震診断を受けていること、耐震性の確保ができていない場合に耐震改修や建替え等を計画していること ※

管理規約

- 管理規約が作成されていること
- 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
- 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
- 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、理事会及び集会の議事録の作成及び適正な保管について適切に定められ、遵守されていること ※

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7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
- 管理組合専用の郵便受けを設置していること ※
- 外部からアクセスできる場所に緊急の連絡先の表示していること ※
- 川口市マンション管理適正化推進条例第8条第1項の報告義務がある場合に当該報告をしていること ※

申請について

(公財)マンション管理センターでは、管理計画が国の定める認定基準(本市の独自基準を除きます。)に適合しているかを、講習を受けたマンション管理士が事前に確認する「管理計画認定手続き支援サービス(事前確認)」を提供しています。

川口市に認定申請する前に、この「管理計画認定手続き支援サービス(事前確認)」を利用して、マンション管理士が認定基準への適合を事前に確認したことを証する「事前確認適合証」の発行を受けることが必要となります。

「管理計画認定手続き支援システム」の利用方法については、
(公財)マンション管理センターホームページ(右記QRコード)
よりご確認ください。



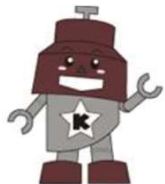
申請の流れ

- 事前相談において、本市独自基準への適合状況の確認
- 管理組合の集会(総会)で決議
- 以下の4パターンで事前確認の審査依頼を行い、(公財)マンション管理センターが発行する事前確認適合証を取得

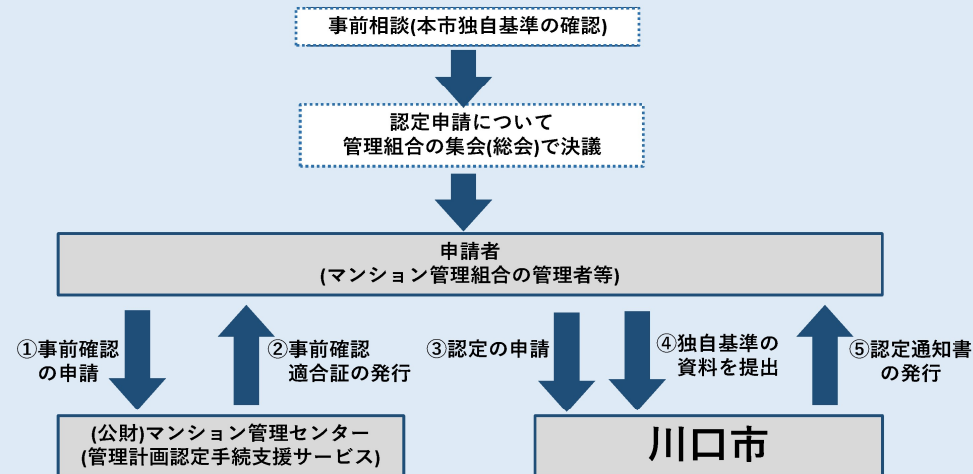
パターン1	マンション管理士(事前確認に係る講習を受けたマンション管理士に限る)に事前確認審査を依頼
パターン2	(公財)マンション管理センターへ事前確認審査を依頼 問い合わせ先：(公財)マンション管理センター 電話03-6261-1274
パターン3	(一社)マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」を併用して、事前確認審査を依頼 問い合わせ先：(一社)マンション管理業協会 電話03-3500-2721
パターン4	(一社)日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」を併用して、事前確認審査を依頼 問い合わせ先：(一社)日本マンション管理士会連合会 電話03-5801-0843

- 管理計画認定手続き支援サービスから認定申請
- 本市独自基準の資料を提出

全体イメージ



川口市マスコット「きゅぼらん」



※本市への認定申請にかかる手数料は無料です。事前確認にかかる費用については、各団体にお問い合わせください。

制度に関する
市HPへの
リンクです。



相談窓口

認定基準や申請手続きなどについて、専門の知識を有するマンション管理士による相談ダイヤルが開設されておりますのでご利用ください。(市独自基準に関するものを除きます。)

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル (一社)日本マンション管理士会連合会
問い合わせ先：03-5801-0858 受付時間：月～金 午前10時～午後5時(祝日、年末年始を除く)
電話対応者：原則として相談者の地元の都道府県マンション管理士会の相談員

お問い合わせ

都市計画部 住宅政策課 住宅管理促進係 TEL 048-229-7805 (直通)