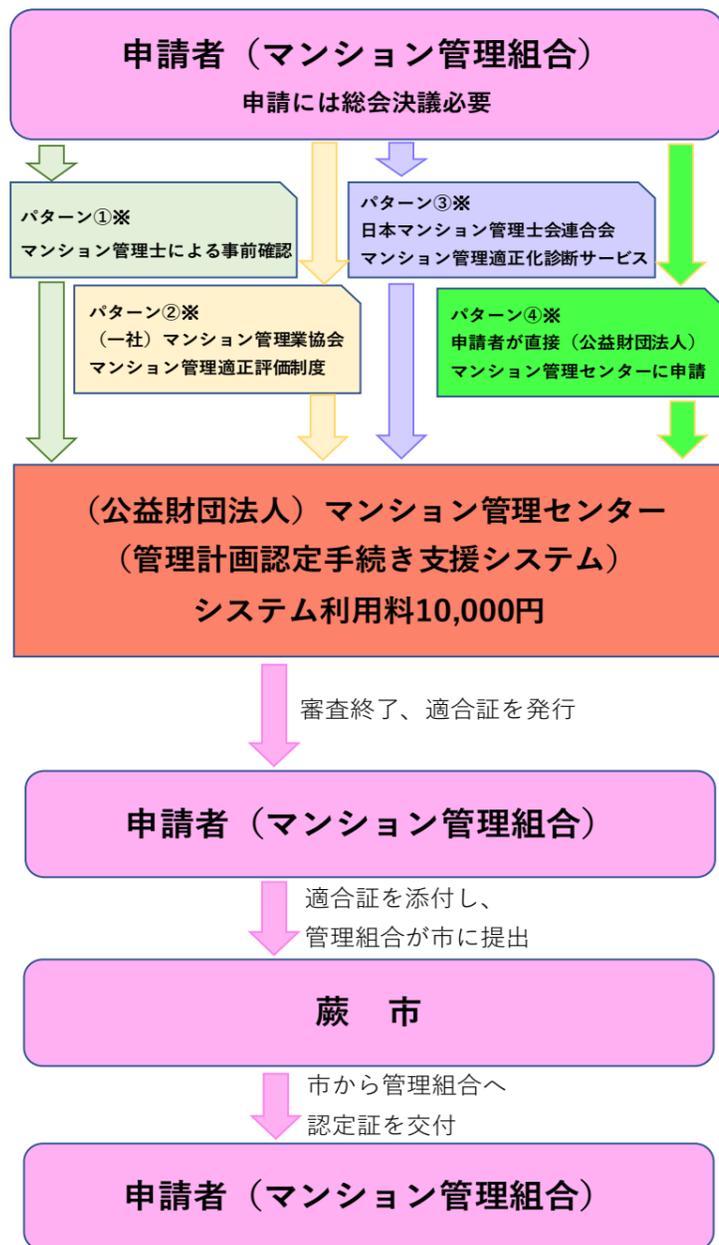


Q. 管理計画認定申請の方法は？

蕨市では、管理計画認定申請の際に（公益財団法人）マンション管理センターの事前確認を必須としています。申請パターンは以下の①～④のいずれかになります。



※事前確認審査料について

パターン①、②については、事前確認審査料を申請者と委託先の間で決めていただくこととなります。

パターン③、④については、長期修繕計画1計画あたり10,000円の事前確認審査料が必要です。

申請者（マンション管理組合）から直接市に申請する方法もありますが、蕨市では（公益財団法人）マンション管理センターの発行する適合証を必須としているため、直接の申請はできません。

※蕨市への認定申請手数料は無料です。

～認定マンション情報～

管理計画認定全国第1号は東京都の高島平ハイツ(東京都板橋区)です。埼玉県内でも所沢市7棟、さいたま市1棟(令和5年6月現在)が認定マンションとなっています。



マンション管理計画認定制度や、マンション管理適正化法全般についてのご相談は・・・
（一社）日本マンション管理士会連合会 TEL 03-5801-0858（無料相談ダイヤル）

発行元
蕨市 都市整備部建築課 建築開発指導係
電話 048-433-7715 FAX 048-431-6789
Email kenchiku@city.warabi.saitama.jp



蕨市マンション管理通信ホームページ

蕨市マンション管理通信(第1号)

令和5年8月発行

蕨市では、令和5年3月にマンション管理適正化推進計画を策定し、4月より管理計画認定制度の運用を開始しました。

適正な管理が行われているマンションの増加により、良好な住環境の整った魅力ある都市の形成を目的としています。

計画策定により、マンション管理に関する支援を行っていきます。

～主な施策～

1. マンション管理セミナーの実施（拡大継続）

本年度より戸田市と共催によるマンション管理基礎セミナーを開催します！

日時：令和5年10月14日（土）午前9：00～ 戸田市文化会館

※詳細は市の広報、ホームページにてお知らせします。

2. マンション管理情報誌の発行（新規事業）

毎年2回「蕨市マンション管理通信」を発行し、情報提供いたします。

3. マンションアドバイザーの派遣（新規事業）

埼玉県マンションアドバイザー派遣制度を利用された管理組合のうち、引き続きの支援が必要な管理組合を対象とした制度です。詳しくは市のHP（右のQRコード）をご覧ください。



4. マンション管理計画認定制度の適切な運用（新規事業）

マンション管理計画認定制度の概要について、次ページ以降でご説明いたします。

無料！マンション管理相談

奇数月の第3水曜日（午後1時～3時）

市内在住の「マンション管理士」がマンション管理に関する相談をお受けしています。事前予約制なので、電話048-433-7745（蕨市市民活動推進室）でご予約ください。

Q. 管理計画認定制度とは？

【概要】

マンションの管理組合が申請する管理計画等の内容が、地方公共団体（蕨市）が定める基準を満たす場合に、認定を受けられる制度です。

◆申請主体：分譲マンションの管理組合の管理者等

※申請には総会承認が必須。

◆認定主体：蕨市

◆有効期間：5年間 ※有効期間終了後は再度申請を行う。

【認定基準（全17項目 国の認定基準） ※蕨市も同様の基準です】

右のチェックリストをご確認ください → → → → → → → →

Q. 管理計画が認定された場合のメリットは？

A. 市場価値の向上が期待できます。

適正に管理されたマンションであることが市場において評価され、市場におけるマンション価値の向上が期待できます。

A. 管理組合運営における課題や目標が明確化されます。

外部から評価されることで、管理組合運営における運営目標や課題が明確になり、管理組合運営の改善や適正な運営に繋がり、結果、住人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といったことが期待されます。

A. 優遇措置が受けられる場合があります。

認定を取得したマンションについては、次の優遇措置が受けられます。

① 長寿命化促進税制措置（固定資産税の減額）

築20年以上かつ20戸以上のマンションが、2回目の長寿命化工事（屋根防水、床防水、外壁塗装）を行った場合、固定資産税（建物部分のみ）が1/3減額されます。

② 金利、利率の優遇措置（住宅金融支援機構）

フラット35の金利が通常より△0.25%引き下げ。
マンション共用部分リフォーム融資借入金利 △0.2%引き下げ。
利率を上乗せした「認定マンションすまい・る債」の活用可能。



あなたのマンションの管理状況はどうでしょうか？
下記のチェックシートを使って確認してみましょう。

管理計画認定基準チェックシート（国の定める認定基準）		チェック欄
(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	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時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	
(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または見直しが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年以内に1回以上は内容の確認をおこなっていること	
②	蕨市マンション管理適正化指針に照らして適正なものであること	