

令和3年11月

分譲マンション管理組合 御中

京都市都市計画局
住宅室住宅政策課

マンション管理計画認定制度の意向確認について（お願い）

平素は、本市住宅行政の推進にご協力を賜り、誠にありがとうございます。

さて、令和4年4月に改正「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が施行されます。

本市では、改正法に規定する「**マンション管理適正化推進計画**」を策定するとともに、令和4年度から、一定の管理基準を満たすマンションの管理計画を本市が認定する「管理計画認定制度」を開始する予定です。

国では、認定を受けたマンションに対し、共用部分リフォーム融資や住戸取得時の「フラット35」の融資金利の引き下げなど、良好な管理状況を評価した優遇措置が検討されています。

また、本市としても、マンションの維持管理の適正化を促進するため、マンション管理の重要性や管理計画認定について広く周知・情報発信を行うほか、良好な管理状況が不動産流通の市場で評価される仕組みも検討しています。

つきましては、現時点の状況を把握したいと考えていますので、貴組合において、事前に認定基準の適合状況を自己診断（裏面）いただき、管理計画認定の意向についてご回答いただくほか、本市マンション施策への要望についても併せてご回答いただきますようお願いいたします。

回答期限 **令和4年2月28日（月）**

提出先 京都市都市計画局住宅室住宅政策課 分譲マンション管理支援担当（鈴木、鈴江）

住所 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

電話番号 075-222-3666

FAX番号 075-222-3526

メールアドレス house@city.kyoto.lg.jp

ホームページ <https://www.city.kyoto.lg.jp/menu1/category/12-8-0-0-0-0-0-0-0.html>

回答方法 同封の返信用封筒、FAX又はメール

【留意事項】

- ・ いただいた回答は、現状把握以外の目的で使用することはありませんので、現状に即してお答えください。
- ・ 今回の意向確認は、現状を把握するために実施するものであり、管理計画の認定可否を判断するものではありません。したがって、理事会等の承認に基づく厳密なものである必要はありませんので、ご回答いただく方の分かる範囲でお答えください。
- ・ 認定基準に適合しない項目がある場合は、この機会に見直しをご検討ください。

【参考資料】

マンションの維持管理・将来について考えていますか？（2021年10月 国土交通省発行）

ID

国土交通省が定める管理計画認定制度の認定基準	(注) 全ての基準に適合が必要	自己診断チェック欄
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) 集会が年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されていないこと		
(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、災害時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) 本市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（検討中）		

※ 「修繕積立金に関するガイドライン」に示された計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場分除く）における下限値

延床面積	戸当たり修繕積立金／専有床面積・月
5,000 m ² 未満	235 円
5,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	170 円
10,000 m ² 以上 20,000 m ² 未満	200 円
20,000 m ² 以上	190 円

機械式駐車場がある場合の加算額（抜粋）

加算額 = 機械式駐車場の1台当たりの修繕工事費（円／台・月）×機械式駐車場の台数÷マンションの総専有床面積

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費（1台当たり月額）
2段（ピット1段）昇降式	6,450 円
3段（ピット2段）昇降式	5,840 円

管理計画認定制度等に関する回答票

マンション名		ID	
--------	--	----	--

1 認定基準適合状況

- 適合している
- 概ね適合している
- あまり適合していない
- 適合していない
- わからない

2 管理計画認定の意向について

- 希望する
- 希望しない

3 本市マンション施策への要望（自由記述）

ご協力ありがとうございました。