

宇治市マンション管理計画認定制度をスタートします！！

背景・目的

本市の分譲マンション（以下「マンション」）は約90件あり、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増することが見込まれます。マンションは区分所有者が多く、合意形成が困難になることも予想されるため、管理組合等による適正な管理（長期修繕計画・修繕積立金など）が重要です。



令和4年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、地方公共団体が地域の実情に応じて管理適正化を効果的に推進するため、「宇治市マンション管理計画認定制度」を創設しました。認定制度は、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市から認定を受けることができる制度です。

認定のメリット

認定を受けたマンションは「お住いのマンションの管理意識の向上」や「市場での資産価値が高まること」が期待される他、（独）住宅金融支援機構による以下の優遇措置を受けることができる場合があります。

- ・マンションの取得の際に「フラット35」の借入金利を当初5年間、年0.25%引下げ
- ・「マンション共用部分リフォーム融資」の借入金利を年0.2%引下げ
- ・「マンションすまい・る債」の利率上乘せ（R5年度募集分より）
- ・マンション長寿命化促進税制に係る固定資産税額の減額の適用を受ける対象マンションとなる。（長寿命化工事が完了した年の翌年度分）

認定の対象・基準

認定の対象は、市内の既存の分譲マンション（管理組合設立前の新築は除く）です。

認定の基準は、①管理組合の運営、②管理規約、③管理組合の経理、④長期修繕計画の作成及び見直し等、⑤その他の5つの区分から定められています。

※基準全項目については、裏面をご確認下さい。

認定の流れ

事前確認→事前確認適合証の取得

- ①（公財）マンション管理センターの「管理計画認定手続支援サービス」により、インターネット上から事前審査を申し込み、認定基準を満たしているか事前確認（有料）を受けて下さい。
- ② 事前確認において認定基準に適合すると認められれば、事前確認適合証が発行されます。手続の詳細については、下記をご確認下さい。
【管理計画認定手続支援サービス】（（公財）マンション管理センターHP）
https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/masupport.html

市への認定申請

- ②（公財）マンション管理センターからの適合通知メールを受信した後、管理計画認定手続支援システムにおいて、認定の申請を行って下さい。
審査にて基準を満たしている場合、認定通知書（5年間有効）を発行します。

※事前確認と認定申請はオンライン（管理計画認定手続支援システム）で行います。

市への申請に係る手数料は無料です。（ただし、事前確認の審査料及び「管理計画認定手続支援システム」の利用料が別途必要となります。）

※申請パターンは複数あります。詳しくは市ホームページをご確認下さい。

管理計画の認定基準

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（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ヵ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は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年間以上で、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

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年に1回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 宇治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

問い合わせ先

○認定申請や制度全般に関すること

→宇治市都市整備部建築指導課建築指導係 TEL 0774-20-8794

○事前確認・管理計画認定手続支援サービス（システム）に関すること

→公益財団法人マンション管理センター企画部 TEL 03-6261-1274

○管理計画認定制度に関する相談に関すること

→一般社団法人日本マンション管理士会連合会 TEL 03-5801-0858



宇治市マンション管理
計画認定制度について