

まちづくり環境委員会
令和5年8月15日
まちづくり推進部 資料12番
所管 建築調整課

## マンション管理計画認定制度の開始について

マンションの管理の適正化の推進を目的に、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」が改正され、管理計画認定制度が創設された。管理計画認定制度とは、マンションの管理計画が一定の認定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地方公共団体から認定を受けることができる制度であり、概要は以下のとおり。

### 1 対象

区内の分譲マンション（約3,000棟）

### 2 主な認定基準（抜粋）

- ・管理者等が定められること
- ・集会（総会）が年1回以上開催されており、議事録が作成され適正に保管されていること
- ・管理規約及び細則等が作成され適正に保管されていること
- ・長期修繕計画に基づく大規模修繕工事等の計画的修繕が実施されていること
- ・マンションの状況及び環境に応じた必要な危機管理マニュアルが整備等されていること
- ・マンション内で組織する自治会を設置していること若しくは当該マンションの所在する地域の町会・自治会へ区分所有者及び居住者等が加入していること

### 3 申請受付開始日

令和5年10月2日（月）



# 大田区の方譲マンション 管理に関するお知らせ



分譲マンション（以下「マンション」という。）は、主要な住まいとして広く普及し、都市や地域社会を構成する重要な要素となっています。

その一方で、建物の老朽化が進行しつつあり、ひとたびマンションが管理不全<sup>(※1)</sup>に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼす恐れがあります。

大田区では、このような状況を踏まえ、皆様の大事な資産であるマンションの適正管理に向けた取組が必要であると考え、以下の2つの取組みを新たに実施します。

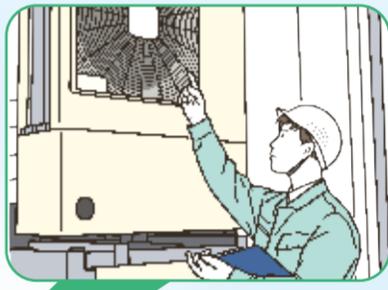
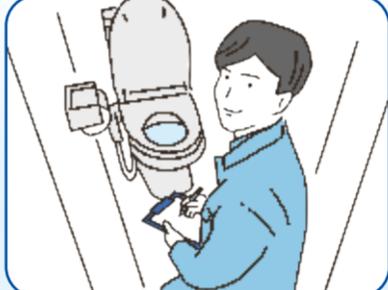
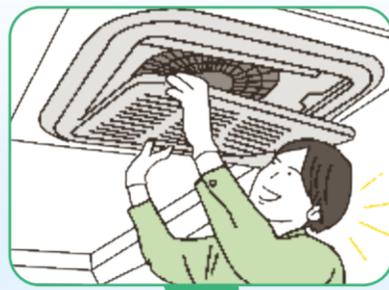
(※1) 管理不全：  
管理組合の未設置、長期修繕計画の未整備などにより、マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺に悪影響を与えている状態。

## 取組み1

大田区マンション  
管理計画認定制度を開始します  
令和5年10月2日(月)  
申請受付開始

## 取組み2

令和5年度大田区マンション  
実態調査を実施します  
令和5年8月中旬  
調査実施



詳細は区のホームページからも  
ご確認ください。

# マンション管理計画認定制度

令和5年10月2日(月) 申請受付を開始します

## <マンション管理計画認定制度とは>

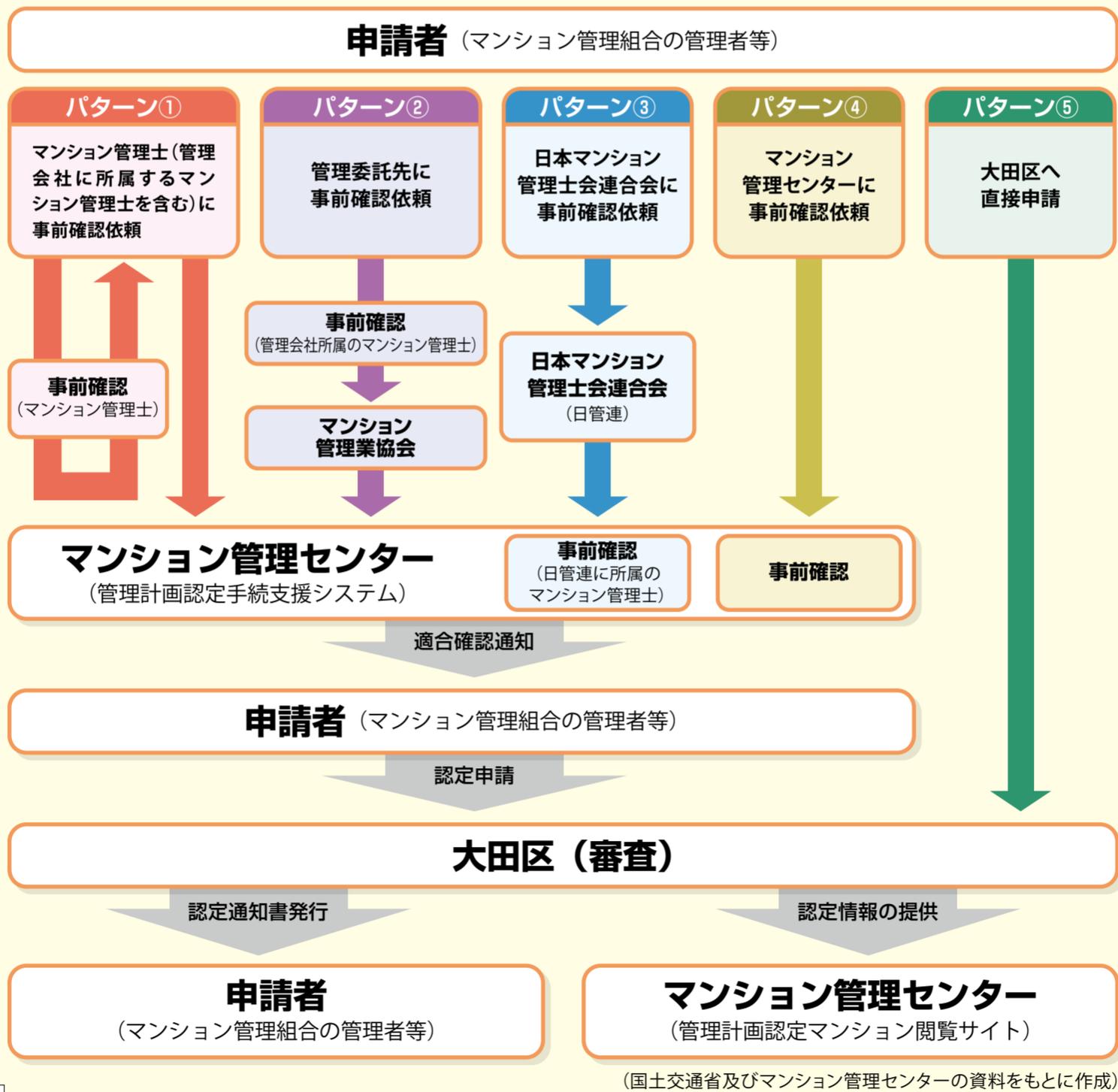
マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして大田区から認定を受けることができる制度です。



## <認定を受けるメリット>

- 住人のマンション管理への意識が高く保たれ、管理水準の維持向上につながります。
- 適正に管理されたマンションとして、市場において評価されます。
- マンション購入希望者が、個々のマンションの管理状況等を把握しやすくなります。
- 住宅金融支援機構の「フラット35」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、「マンションすまい・る債」の利率の上乗せについて、一定の条件を満たせば適用される場合があります。

## <認定までの流れ> 申請方法には、パターン①からパターン⑤があります。



▲  
詳細はコチラ

※申請前に必ず区窓口へ事前相談が必要となります。また、事前相談を受けた後、訪問調査にて書類の確認等を行います。  
※認定基準、必要書類、手数料等詳細は担当までお問合せいただくか、区ホームページをご確認ください。

# マンション実態調査



## <目的>

大田区内分譲マンションの建物概要や管理状況など、最新の実態を把握し、調査結果を分析することで、維持管理水準の向上や、管理不全マンションへの指導及び支援を実施するための基礎資料とします。

## <対象・調査方法等>

居住の用に供する独立部分が6以上の分譲マンション<sup>(※2)</sup>

(※2)分譲マンション:「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)」第2条第1項に該当するマンションのうち、二以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。)第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設



## <スケジュール(予定)>



- 令和5年8月中旬……………アンケート調査票発送
- 令和5年9月下旬～10月上旬……………アンケート調査票回答締切
- 令和6年4月以降……………調査報告書公表

(調査対象マンションの管理組合様宛に、本調査のお知らせに関するハガキを送付させていただきました。)

## <担当>

アンケート調査票発送元：株式会社 地域計画連合<sup>\*</sup>

アンケート調査票返送先：大田区まちづくり推進部建築調整課住宅担当

<sup>\*</sup> 株式会社地域計画連合は、大田区との委託契約に基づき「マンション実態調査」を実施します。



▲ 詳細はコチラ

## 【既存の取組み】

# 管理状況届出制度

- 「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」(平成31年条例第30号)の規定に基づき、令和2年4月1日から「管理状況届出制度」が開始しました。

### ● 対 象：大田区内のマンション

※昭和58年12月31日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6以上であるマンションは、届出義務があります。

### ● 届出方法：管理状況届出システムへの入力または住宅担当窓口への届出書の提出

※詳細は下記担当までお問合せください。



◇管理計画認定制度、実態調査、管理状況届出制度に関すること

問合せ先：大田区住宅相談窓口 電話：03-5744-1343(直通)

◇その他取組に関すること

大田区まちづくり推進部 建築調整課 住宅担当 電話：03-5744-1416(直通) FAX：03-5744-1558(共通)



▲ 詳細はコチラ

# “大田区では” こんな取組も行っています!

## 防災まちづくり課の事業

### <分譲マンション耐震化助成>

耐震化に向けた専門家派遣や助成制度を行っています!

対象：区内にある昭和56年5月以前に建てられた分譲マンション

- **分譲マンション耐震化アドバイザー派遣制度(無料)**

耐震化に関する疑問等に専門家がアドバイスし、耐震化に向けた合意形成を支援します。

- **助成制度**

耐震診断・改修設計・改修工事費用の一部を助成します。業者との契約前に申請が必要です。



▲  
詳細はコチラ

問合せ先：防災まちづくり課 耐震改修担当 電話：03-5744-1349 FAX：03-5744-1526

## 建築調整課住宅担当の事業

### マンションセミナー&相談会

年2回開催(9月・2~3月)

開催時には区報や区ホームページにてお知らせします!  
ぜひご参加ください!



### 個別相談会

毎月第3木曜日 午後1時~4時まで

※主催：  
東京都マンション管理士会 大田支部  
※要予約制



### 管理状況届出に基づく調査

提出いただいた管理状況届出に基づき、マンション管理士が調査にお伺いする場合があります。



### 建替え

マンション建替円滑化法に基づく建替組合設立認可業務等を行っています。

問合せ先：

◇管理計画認定制度、実態調査、管理状況届出制度に関すること

大田区住宅相談窓口 電話：03-5744-1343(直通)

◇その他取組に関すること

大田区まちづくり推進部 建築調整課 住宅担当

電話：03-5744-1416(直通) FAX：03-5744-1558(共通)



▲  
詳細はコチラ