

アライグママンション



# 世田谷区

## 第1号

# マンション通信

令和5年10月31日発行

発行:世田谷区 都市整備政策部 居住支援課 (世田谷区役所第一庁舎 4階 42番窓口)

〒154-8504 世田谷区世田谷4-21-27

03-5432-2504 FAX 03-5432-3040

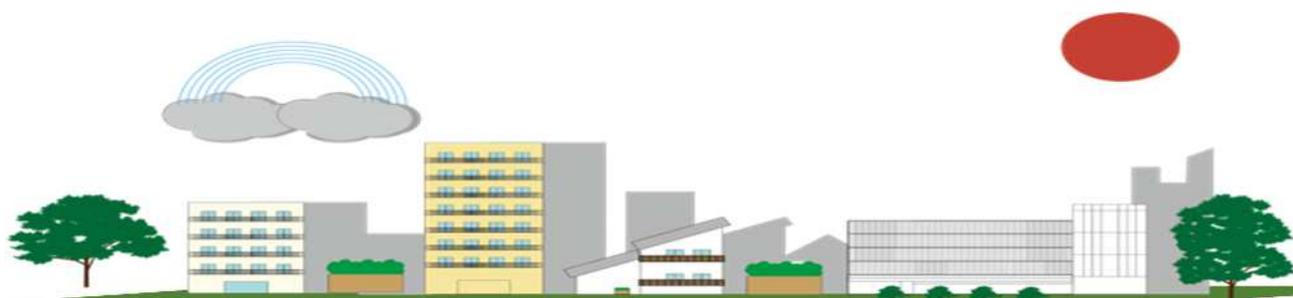
世田谷区ホームページ(<https://www.city.setagaya.lg.jp>)の

トップページから「206460」で検索

検索



## 世田谷区から 区内の分譲マンションへ マンション通信 第1号 を発行しました



### 特集 2～5ページ

### 世田谷区マンション管理計画認定制度 が始まりました

#### 目次

- 2ページ 世田谷区管理計画認定制度が始まりました
- 3ページ 管理計画認定制度の認定基準をチェック
- 4ページ 管理計画認定制度の認定申請の流れ
- 5ページ 管理計画認定制度の手続費用と問い合わせ先
- 6ページ 世田谷区マンション管理講座で認定制度の説明を行います  
世田谷区マンション交流会に参加しませんか
- 7ページ ご存じですか? マンション管理状況届出制度など  
東京とどまるマンション
- 8ページ 分譲マンションについての相談先

SP コード

# 特集

## 世田谷区マンション管理計画認定制度 が始まりました

### マンション管理計画認定制度とは

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、マンションの管理組合が作成した管理計画が、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地方公共団体から認定を受けることができる制度です。世田谷区では、令和5年10月31日から開始します。

対象マンション	世田谷区内の分譲マンション
申請者	マンション管理組合の管理者等
有効期間	5年間 5年ごとに更新が必要です

### 認定基準

3ページに認定基準を載せています。みなさまのマンションでチェックして、ご確認ください。

なお、世田谷区の独自基準はなく、国がマンション管理適正化指針で定める基準と同一です。

### 認定取得のメリット

良質な管理水準が維持され、**市場評価が期待される**ことで、管理意識が向上し、管理の適正化に繋がります。

**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」の金利の引下げや「マンションすまいる債」の利率上乗せの対象となります。

住宅金融支援機構  
ホームページ



マンションの長寿命化に資する大規模修繕工事を行い、要件を満たす場合は、**マンション長寿命化促進税制**(建物部分の固定資産税の減税)の対象となる場合があります

マンション長寿命化促進税制  
(国土交通省ホームページ)



# 管理計画認定制度の **認定基準** をチェック

認定基準は **5区分** 17項目です。

みなさまのマンションでチェックして、ご確認ください。

## 管理組合の運営

管理者等が定められている

監事が選任されている

集会在年1回以上開催されている

## 管理規約

管理規約が作成されている

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

管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(電磁的提供も可)について定められている

## 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

修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない

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

## 長期修繕計画の作成及び見直し等

「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

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

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回以上含まれる設定である

将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない

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

計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

## その他

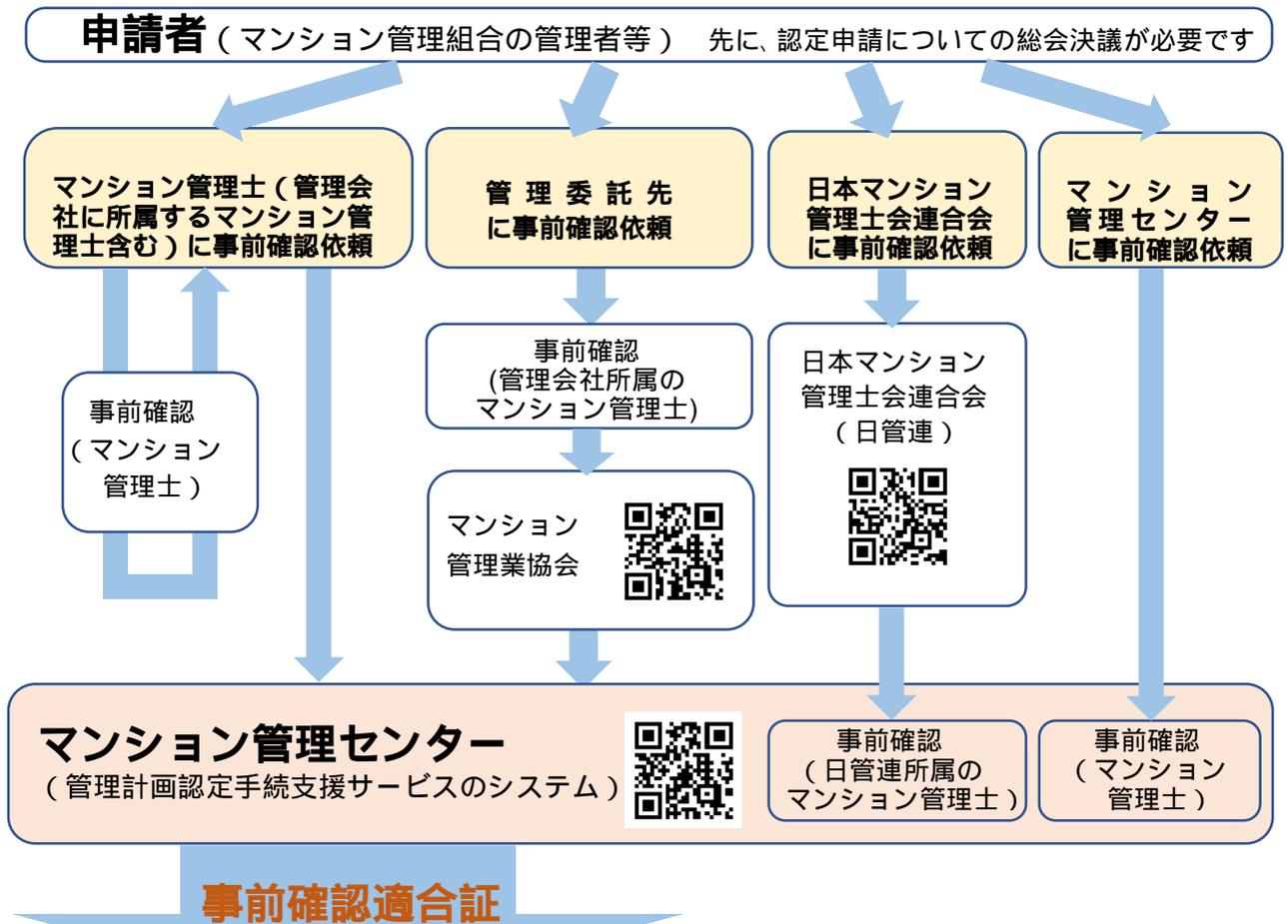
組合員名簿、居住者名簿を備え、1年に1回以上は内容の確認を行っている

世田谷区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

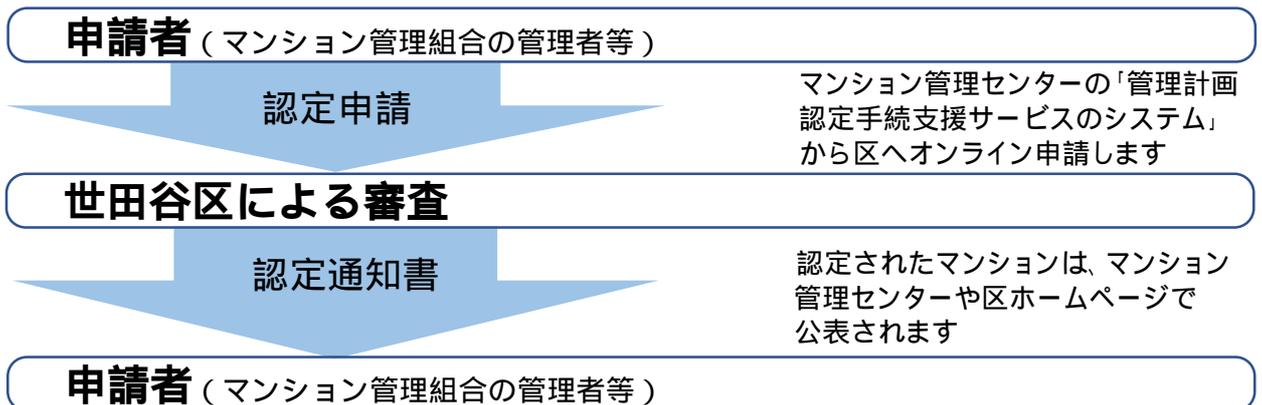
# 管理計画認定制度の 認定申請の流れ

区への認定申請の前に、**事前確認手続**（認定基準を満たしていることを事前確認して、マンション管理センターから**事前確認適合証**を受けること）が必要です。**事前確認適合証**の取得には、次の4つのパターンがあります。

## 事前確認手続(別途手数料がかかります P5 参照)



## 区への認定申請 (区への新規認定申請の手数料は無料です)



# 管理計画認定制度の 手続費用 と 問い合わせ先

## 手続費用

### 認定申請または更新認定申請

事前確認費用（事前確認先により異なるため、事前確認先へお問い合わせください）及び管理計画認定手続支援サービスのシステム使用料(¥10,000)がかかります。区への申請に手数料はかかりません。

### 変更認定申請

認定を受けた後、認定された管理計画の変更があった場合は、直接区へ変更認定申請を提出していただきます。申請手数料は次の通りです。

審査項目	基本手数料額	長期修繕計画が複数ある場合の1件あたり加算額
「管理組合の運営」の基準に係る事項	¥4,800	¥2,600
「管理規約」の基準に係る事項	¥4,000	¥2,600
「管理組合の経理」の基準に係る事項	¥4,600	¥2,800
「長期修繕計画の作成、見直し等」の基準に係る事項	¥9,800	¥5,200
「その他」の基準に係る事項	¥2,900	¥1,700
上記以外の事項の変更	¥2,000	¥900

## 問い合わせ先

### 認定基準やマンション長寿命化促進税制等

管理計画認定制度相談ダイヤル(日本マンション管理士会連合会)

03 - 5801 - 0858

日本マンション管理士会連合会  
ホームページ



### 認定制度について

世田谷区都市整備政策部居住支援課

03 - 5432 - 2504 FAX 03 - 5432 - 3040

世田谷区ホームページ  
管理計画認定制度



## 世田谷区マンション管理適正化推進計画を策定しました

世田谷区マンション管理計画認定制度の認定基準等を定めた計画です。

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正に基づき、令和5年10月に「世田谷区マンション管理適正化推進計画」を策定しました。区が取り組む施策や、管理計画認定基準、助言・指導等の目安をはじめとした、世田谷区マンション管理適正化指針等を定めています。計画の詳細は世田谷区ホームページをご覧ください。

世田谷区ホームページ  
管理適正化推進計画



# 世田谷区マンション管理講座 で認定制度の説明を行います

## 世田谷区マンション管理講座のご案内

世田谷区ホームページ  
マンション管理講座



「世田谷区マンション管理講座」は、区が開催する分譲マンション管理組合の理事や居住者を対象とした基礎的な学習会です。建物の維持管理や修繕、管理組合の運営、マンションの法律問題等をテーマに年3回開催しています。また、東京都マンション管理士会世田谷支部のご協力で、マンション管理士による無料相談会を講演終了後に開催しています。

令和5年度第2回は「マンション管理計画認定制度」がテーマです。

### マンション管理講座 令和5年度第2回 開催予定

日時	11月19日(日) 10:00~11:30 無料相談会は11:30~12:00
会場	文化生活情報センター(キャロットタワー5階)
テーマ・講師	マンション管理計画認定制度について・親泊哲氏(東京都マンション管理士会理事長)

対象：管理組合の理事や居住者等 定員：50名 〆切：11月14日(火)

参加申込：世田谷区都市整備政策部居住支援課へ 03-5432-2504

## 世田谷区マンション交流会に参加しませんか

世田谷区マンション  
交流会ホームページ



分譲マンションの課題を解決するには、個々の管理組合間、居住者同士の情報交換や交流の場が有効です。「世田谷区マンション交流会」は、世田谷区内のマンション居住者・管理組合相互の情報交換、ネットワーク構築を図るため、区分所有者等の会員による自主的な組織として、平成24年に設立されました。世田谷区マンション交流会と世田谷区は、協働による企画運営を行っています。

### マンション交流会セミナー 令和5年度第4回セミナー 開催予定

日時	11月19日(日) 13:30~15:30
会場	文化生活情報センター(キャロットタワー5階)
テーマ	マンション実態調査結果報告 みんなで進めるマンション防災

対象：管理組合の理事や居住者等 定員：50名 〆切：11月14日(火)

参加申込：世田谷区マンション交流会(03-5432-2504)へ電話、もしくは交流会ホームページから。なお、セミナーは交流会会員に限らずご参加可能です。まずはセミナーにご参加ください。

### 世田谷区マンション交流会の会員について

会員は、世田谷区民で世田谷区に所在するマンションの区分所有者、居住者が登録できます。現在登録は約210会員になっています。会費は無料です。入会申込は、電話でお問い合わせください。世田谷区マンション交流会ホームページからもできます。

会員には、毎回セミナーの開催前に参加案内が送られます。また、セミナー終了後に無料相談をすることができます。

問い合わせ先：世田谷区マンション交流会(世田谷区都市整備政策部居住支援課内)  
03-5432-2504

# ご存じですか？ マンション管理状況届出制度 など

## マンション管理状況届出制度

世田谷区ホームページ  
マンション管理状況届出制度



将来、マンションが管理不全になることを予防するため、東京都の条例に基づき、届出が必要なマンションについて、区へ管理状況を届出することを義務づけ、その届出において管理不全の兆候があった場合は、区がマンションへの調査や助言等を行い、改善を図っていく制度です。令和2年に開始されました。

届出が必要なマンション	昭和58年12月31日以前に新築された分譲マンションのうち、居住の用に供する独立部分が6戸以上のもの 要届出マンション以外のマンションも任意に届出を行うことができます。
届出事項	管理組合、管理者等、管理規約、総会の開催、管理費及び修繕積立金、修繕の計画的な実施、マンションの名称、所在地、届出者の連絡先等

問い合わせ先： 世田谷区都市整備政策部居住支援課 03 - 5432 - 2504

## 東京とどまるマンション

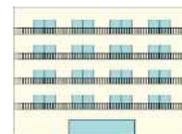
東京都マンションポータルサイト  
東京とどまるマンション普及促進事業



東京都では、防災マニュアルが作成され、居住者共同でさまざまな防災活動等に取り組むマンションを「東京とどまるマンション」として登録等を行い、「東京とどまるマンション」に登録されたマンションの管理組合等が、一定の要件を満たした場合に、防災備蓄資器材を購入する費用の一部を補助しています。詳細についてはこのマンション通信に同封された「東京とどまるマンション」のちらしや「東京都マンションポータルサイト」にてご確認ください。

問い合わせ先： 東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課居住性能向上支援担当  
03 - 5320 - 5007

# 分譲マンションについての相談先



## 世田谷区住宅相談（予約制、対面相談、30分間無料）

予約先：住まいサポートセンター（一般財団法人 世田谷トラストまちづくり）  
03 - 6379 - 1420

種類	会場	相談の曜日と時間	相談員
マンション相談	北沢総合支所	第2火曜 13:30～15:30	一級建築士
	三茶しゃれなあとオリオン	第4月曜 13:30～15:30	一級建築士・マンション管理士
住まいの法律相談	北沢総合支所	第1火曜 13:30～15:30	弁護士
	三茶しゃれなあとオリオン	第4月曜 13:30～15:30	弁護士

## その他の相談先

### 分譲マンション総合相談窓口

予約先：公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター  
03 - 6427 - 4900

相談日：月曜～金曜・第1土曜・第3日曜 / 9:00～17:00（水曜は9:00～19:00）

### マンションの管理に関する相談・マンション管理士の紹介に関する相談

予約先：一般社団法人 東京都マンション管理士会  
03 - 5829 - 9774

相談日：月曜～金曜 / 10:00～12:00、13:00～16:00

### 分譲マンション専門相談（予約制、面接相談） 東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課の事業

予約先：世田谷区都市整備政策部居住支援課  
03 - 5432 - 2504

相談日：弁護士（月3回）・建築士（月1回） 13:00～15:00 実施日は毎月変わります。



## 編集後記

マンションに関する行政施策について、ご存じでない方や関心がない方も多くいらっしゃいます。次回の世田谷区マンション通信第2号は、令和6年度の発行を予定しており、引き続き情報を発信してまいります。

今回のマンション管理計画認定制度の開始を契機に、皆さまのマンション内で、少しずつマンションの管理運営に関心持つ方を増やしていただくよう取り組んでいただくことが、安全安心で快適な住環境の維持・向上に繋がるのではないかと考えております。