

## 管理計画認定マンション 50 件突破、全国初！ ～管理状況をチェックしてみませんか～

横浜市では、「マンション管理計画認定制度」を令和4年11月から開始し、制度開始から1年で50件のマンションを認定しました。この認定件数は全国トップ（発表日時点）となっています。

認定を受けたマンションからは、「認定基準をチェックすることで管理組合運営の健康診断ができる」といった声もいただいていますので、お住まいのマンションの管理状況のチェックに本制度をぜひご活用ください。

### 1 マンションの“健康診断”を実施しましょう

#### (1) 管理計画認定制度とは

マンション管理適正化法に基づく制度で、管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たしていれば地方公共団体の認定を受けられます。※認定の有効期間は5年間です。

#### (2) 認定制度の主なメリット

- ・適正に管理されているマンションとして、売買時に市場で評価されることが期待されます。
- ・住宅金融支援機構の融資などの制度の金利優遇が受けられます。
- ・認定基準と照らし合わせることで、マンションの管理状況をチェックできます。

#### (3) お住まいのマンションをチェックしましょう

- ・適正に管理されていない状況が続くと、必要な修繕工事ができなくなる可能性があります。
- ・申請予定のないマンションの方も、別紙の「認定基準チェックシート」を使ってお住まいのマンションの“健康診断”としてセルフチェックしてみましょう。

### 2 管理計画認定制度の“セミナー動画”を公開しました

令和5年10月29日（日）にオンラインで実施した管理計画認定制度セミナーの動画を公開しました。横浜市第1号認定・第2号認定のマンションへのインタビューや固定資産税の減額制度の説明など、YouTubeの横浜市公式チャンネルで公開していますので、認定制度について知りたい方も、申請をしようと迷われている方も、この機会にぜひご覧ください。



インタビュー動画



セミナー動画

裏面あり

## 1 認定マンション一覧：50件（認定順）

① サン・ステージ緑園都市西の街	②⑥ コスモ東戸塚グランパルク
② 竹山 16-2 住宅	②⑦ プレセランス鶴見
③ プライム港南台	②⑧ サウステラス横浜杉田
④ パークタワー横濱星川	②⑨ リステージパルティエミリュー
⑤ レイディアントシティ本郷台	③⑩ ザ・パークハウス横浜新子安ガーデン
⑥ アトラス・シアンズ東戸塚	③⑪ 横浜パークタウン団地
⑦ ザ・パークハウス東戸塚レジデンス	③⑫ 横浜テラス
⑧ プラウド横浜反町公園	③⑬ ザ・ヨコハマタワーズタワーイースト
⑨ グランドベイ横浜	③⑭ ザ・ヨコハマタワーズタワーウエスト
⑩ 鶴見西パーク・ホームズ	③⑮ プラウドシティ日吉レジデンスⅠ
⑪ 菊名パーク・ホームズ式番館	③⑯ プラウドシティ日吉レジデンスⅡ
⑫ 横浜西谷パーク・ホームズ	③⑰ プラウドシティ日吉レジデンスⅢ
⑬ 横浜希望ヶ丘パーク・ホームズ	③⑱ コスモ井土ヶ谷グランヒルズ
⑭ プラウド横浜桜木町	③⑲ 横浜南軽井沢パーク・ホームズ
⑮ ヴィルヌーブ横浜山手	④⑰ クリオレミントンハウス横濱山手ロワイヤル
⑯ デイパーク横濱天王町	④⑱ クレストフォルム横浜鶴見ディアガーデン
⑰ ガーデنزコート緑園都市	④⑲ ザ・パークハウス港北高田
⑱ 鶴見北パーク・ホームズ	④⑳ グランソルシオン藤が丘
⑲ パーク・ハイム金沢文庫	④㉑ ライオンズマンション金沢八景第 10A 館
⑳ 若葉台第 3 住宅	④㉒ 日吉東パーク・ホームズ
㉑ 上永谷南パーク・ホームズ	④㉓ 白楽東パーク・ホームズ式番館
㉒ セレナハイム横浜浅間町	④㉔ 横浜上星川北パーク・ホームズ
㉓ 若葉台第 11 住宅	④㉕ 戸塚北パーク・ホームズ
㉔ ヴェレーナ横浜反町駅前	④㉖ 若葉台第 5 住宅
㉕ 若葉台第 10 住宅	④㉗ パークホームズ日吉本町光彩の丘

※各マンションの詳細は横浜市ホームページでご紹介しています。

いずれかの認定マンションに取材を希望される場合は、  
マンション管理組合のご連絡先をお伝えできる場合がございますので、  
建築局住宅再生課までご連絡ください。



認定マンション一覧 HP

## 2 管理計画認定制度の申請に関する検討のためのアドバイザー派遣について

令和5年度から管理計画認定制度の申請に関する検討へのアドバイザー派遣を行っています。

<相談時間> 1回につき3時間以内

<相談費用> マンション・アドバイザー派遣支援との通算回数で初回は無料、  
2回目以降は1回あたり税込12,572円（令和5年度の金額）

<回数> 年度あたり1回まで

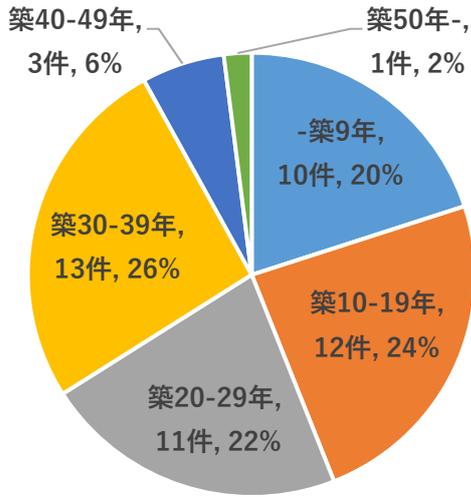
<お申込締切> 令和6年1月中の予定



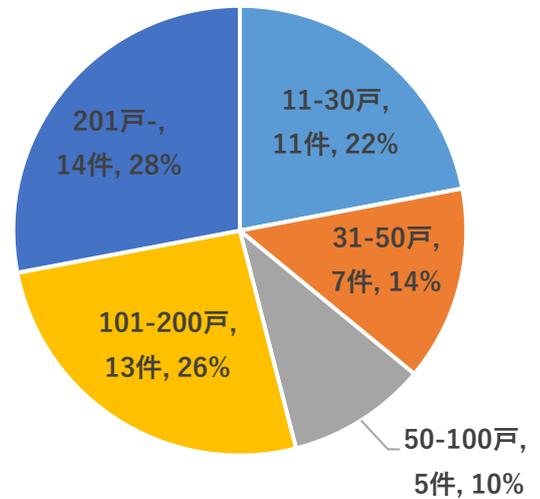
次ページあり

### 3 認定マンションの傾向 (n=50)

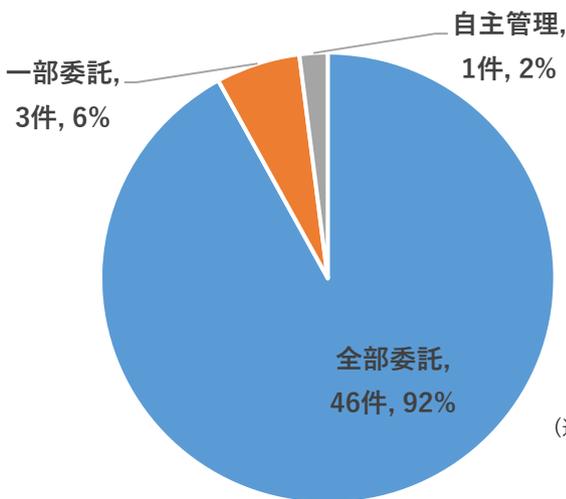
#### 築年数



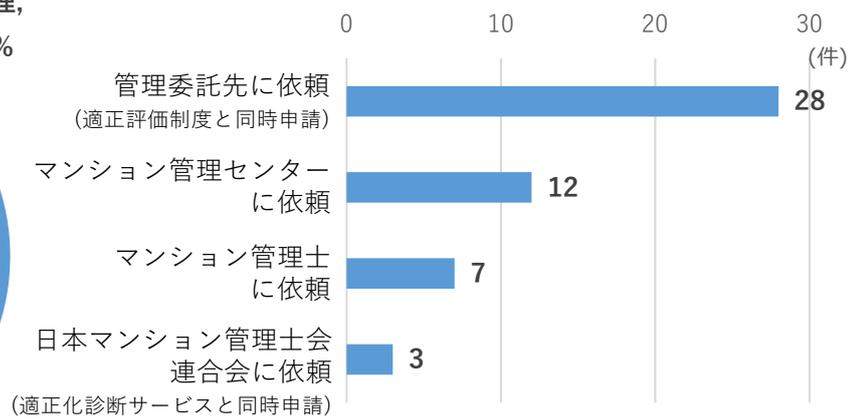
#### 戸数規模



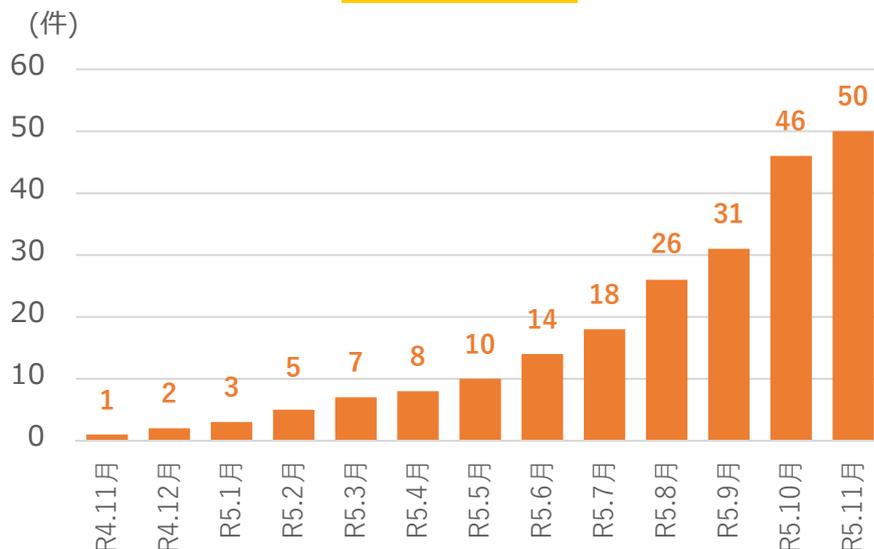
#### 管理形態



#### 申請パターン



#### 累計認定件数



お問合せ先

建築局住宅部住宅再生課長 米満 東一郎 Tel 045-671-4543

認定基準		お住まいのマンションの状況 ※下線が必要書類	
		<input checked="" type="checkbox"/>	
管理組合の運営	① 管理者等及び監事が定められている	<input type="checkbox"/>	集会（総会）で管理者等や監事を選任し、 <u>議事録</u> にその記載がある 管理規約で監事の職務に関して定められている ※管理規約に管理者等や監事に関する特別の定めがある場合は、その定めに基づいて選任していることを <u>証する書類（理事会の議事録の写し等）</u> にその記載がある
	② 集会（総会）が年1回以上開催されている	<input type="checkbox"/>	直近に開催された集会（総会）の開催日が認定申請日の1年以内であり、開催日が <u>議事録</u> に記載されている 集会（総会）の <u>議事録</u> に議長と議長が指名する2名の組合員（総会出席者）の署名（または電子署名）がある
管理規約	③ 管理規約が作成されている	<input type="checkbox"/>	管理規約が作成されている
	管理規約にて下記について定めている	<input type="checkbox"/>	
	④ 緊急時等における専有部分の立ち入り	<input type="checkbox"/>	管理規約に災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部分への立ち入りについての定め（※）がある ※マンション標準管理規約（単棟型）第23条に相当する規定
	⑤ 修繕等の履歴情報の保管	<input type="checkbox"/>	管理規約に修繕等の履歴情報の管理等についての定め（※）がある ※マンション標準管理規約（単棟型）第32条第6号に相当する規定
	⑥ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供	<input type="checkbox"/>	管理規約に管理組合の財務・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）についての定め（※）がある ※マンション標準管理規約（単棟型）第64条第3項に相当する規定
管理組合の経理	⑦ 管理費と修繕積立金の区分経理がされている	<input type="checkbox"/>	<u>貸借対照表及び収支予算書</u> が、認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会（総会）において決議されている <u>貸借対照表及び収支予算書</u> において、管理費会計と修繕積立金等会計が明確に区分されていることが確認できる
	⑧ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない	<input type="checkbox"/>	<u>貸借対照表及び収支予算書</u> において、修繕積立金会計における費目が、建物の計画的な修繕などの経費（※）に関する会計以外の会計へ充当されていないことが確認できる ※マンション標準管理規約（単棟型）第28条に定める経費
	⑨ 直前の事業年度の終了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	<input type="checkbox"/>	<u>貸借対照表及び収支予算書</u> において、認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度において各戸から徴収すべき修繕積立金の総額が確認できる <u>直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の総額を確認することができる書類</u> があり、その3か月以上の滞納額が修繕積立金の総額の1割以内であることが確認できる
長期修繕計画の作成及び見直し等	⑩ 長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会（総会）で決議されている	<input type="checkbox"/>	<u>長期修繕計画</u> が国土交通省作成の「長期修繕計画ガイドライン」の長期修繕計画標準様式で示されている考え方（※）に基づいて作成されている ※少なくとも以下の10項目が全て盛り込まれている
		<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修繕工事の内容（長期修繕計画標準様式の推定修繕工事19項目）</li> <li>・ 修繕工事の概算費用</li> <li>・ 修繕工事のおおよその実施時期</li> <li>・ 修繕積立金の月当たり㎡単価</li> </ul>
	⑪ 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期修繕計画書の計画期間が30年以上の設定期間であること</li> <li>・ 認定申請日以降の残存期間において大規模修繕工事（※）が2回以上含まれていること ※建物の外壁について行う修繕又は模様替えを含む大規模な工事</li> </ul>
		<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画期間当初における修繕積立金の残高</li> <li>・ 計画期間全体で集める修繕積立金の総額</li> </ul>
	⑫ 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額</li> <li>・ （借入れがある場合）借入れの状況</li> </ul>
		<input type="checkbox"/>	

長期修繕計画の作成及び見直し等		集会（総会）の議事録において、長期修繕計画の作成・変更にあたり、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決議したことが確認できる ※管理規約に長期修繕計画の作成等に関する特別の定めがある場合は、その定めに基づき作成し、又は変更したことを証する書類
		上記の議決日が認定申請日以前7年以内である
	⑬長期修繕計画において将来の一次的修繕積立金の徴収を予定していない	長期修繕計画において、以下のア及びイのいずれにも該当する修繕積立金の徴収が予定されていないことが確認できる ア 大規模修繕工事を開始する事業年度の前々年度の開始日から、工事を完了した事業年度の翌々年度の終了日までの修繕積立金総額の増額幅が2倍以上となっている イ アの増額期間が大規模修繕工事の開始の前々年度以降から工事完了の翌々年度以前までに限ったものであること
	⑭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	長期修繕計画において、以下の計算式より算出した修繕積立金の平均額が国土交通省作成の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で示された金額の目安における下限値（別表）を上回っていることが確認できる 計算式（計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額） → $(A + B + C) \div X \div Y$ A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円） B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円） C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円） X：マンションの総専有床面積（㎡） Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月） ※申請の対象であるマンションに機械式駐車場がある場合には、修繕積立金の平均値の目安に、機種や設置台数に応じて、1台当たりの月額修繕工事費から算出される単価を加算する必要がある
⑮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	長期修繕計画が最終年度に借入金の返済が終了している計画となっている	
その他	⑯組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている	組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えており、年1回以上更新している（名簿の内容確認、内容の変更の反映） 認定申請にあたり、名簿を年1回以上更新していることを表明する書類（表明保証書等）を作成している
	⑰横浜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	①から⑯までの認定基準を満たしている

こちらに示す認定基準は、お住まいのマンションが適正に管理されているかどうかの目安となります。

全て☑できた管理組合の方 → **ぜひ管理計画認定制度の申請をご検討ください！**

☑に当てはまるか分からない、☑を増やしたい、と思われた管理組合の方 → **以下の各団体にお気軽にご相談ください！**

●認定制度についてマンションの専門家に直接聞いてみたい	(一般社団法人) 神奈川県マンション管理士会 TEL：045-662-5471（受付時間：10時～17時 ※土日祝除く） メール：info@kanagawa-mankan.or.jp 管理計画認定制度全般に関する相談窓口【マンション管理計画認定制度相談ダイヤル】 TEL：03-5801-0858（受付時間：10時～17時 ※土日祝除く）
●マンションの専門家に来てもらい、アドバイスを受けたい	横浜市住宅供給公社 街づくり事業課 TEL：045-451-7740（受付時間：9時～17時 ※土日祝除く） メール：mansion-adviser@yokohama-kousya.or.jp
●申請に必要な事前確認の方法や申請システムについて知りたい	(公益財団法人) マンション管理センター TEL：03-6261-1274（受付時間：9時半～17時 ※土日祝除く） メール：shien-service@mankan.or.jp
●認定を受けた管理組合向け融資等のご案内	(独立行政法人) 住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部マンション・まちづくり融資グループ TEL：03-5800-9366（受付時間：9時～17時 ※土日祝除く）
●マンションに関する相談をしたい ●他のマンションの情報を知りたい	(特定非営利活動法人) 横浜マンション管理組合ネットワーク TEL：045-911-6541（受付時間：10時～16時 ※水日祝除く） メール：office@hamakan-net.com
●どこに相談したらいいかわからない	横浜市 建築局住宅再生課 TEL：045-671-2954（受付時間：8時45分～17時15分 ※土日祝除く） メール：kc-jutakusaisei@city.yokohama.jp

**(認定基準チェックシート別表) 認定基準⑭の確認方法**

※国土交通省作成の「管理計画認定に関する事務ガイドライン」から抜粋

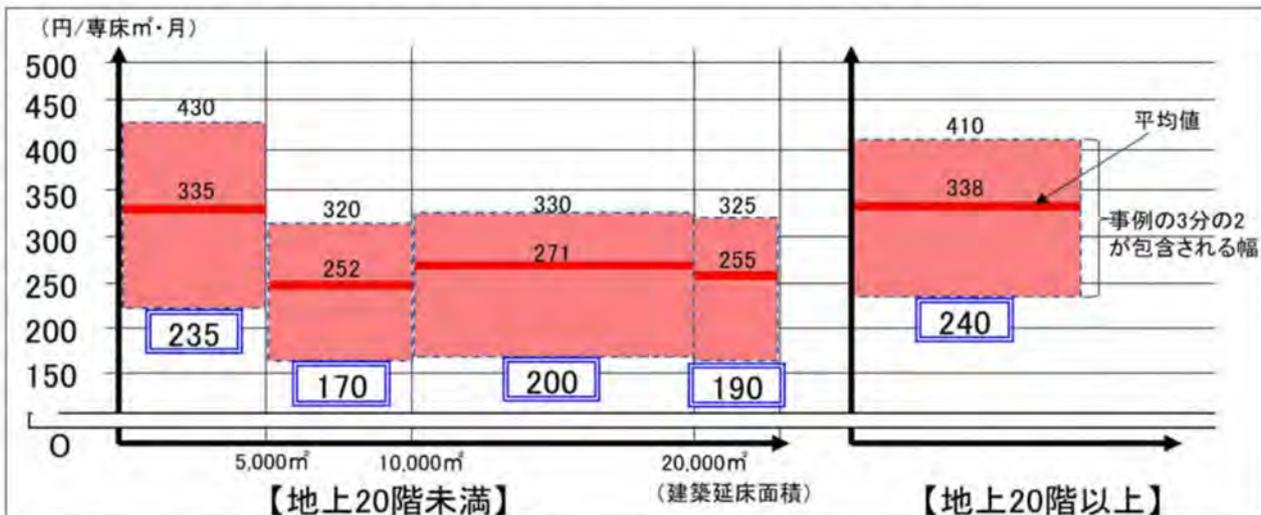
認定基準⑭  
長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された  
修繕積立金の平均額が著しく低額でない

①以下の計算式により、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を算出する。 ※機械式駐車場部分を除く

**【計算式】**  
 計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額 = (A + B + C) ÷ X ÷ Y  
 A : 計画期間当初における修繕積立金の残高 (円)  
 B : 計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円)  
 C : 計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額 (円)  
 X : マンションの総専有床面積 (㎡)  
 Y : 長期修繕計画の計画期間 (ヶ月)

②算出した計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額と、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限値 (下図における二重線枠内の金額)を比較し、下限値を上回っていれば認定基準を満たすものとする。

図表：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安 (機械式駐車場分を除く。) における下限値 (二重線枠内の金額)



※ 申請対象のマンションに機械式駐車場がある場合には、上図に示す修繕積立金の平均額の目安に、機種や設置台数に応じて、1台当たりの月額修繕工事費から算出される単価を加算する必要があります。詳しくは、国土交通省作成の「管理計画認定に関する事務ガイドライン」の49ページをご確認ください。