

堺市初のマンション管理計画認定制度に基づく 認定を行いました

堺市では、市内のマンションの管理不全を未然に防ぎ、管理組合の自律的な運営による適正な管理を促進することを目的とした「堺市マンション管理適正化推進計画」を策定しています。本計画に基づき令和4年10月1日より開始した「堺市マンション管理計画認定制度」において、初めてとなるマンションの管理計画の認定をしました。

認定されたマンションについては、公表されることで市場において評価されるなど、管理の適正化が推進されることが期待され、住宅金融支援機構の金利優遇を受けることが可能となります。

1 マンション名

ステーションプラザ泉ヶ丘

2 マンションの所在地

堺市南区茶山台1丁6番1号

3 認定年月日

令和4年11月24日（木）

4 マンションの概要

住宅戸数 84戸

階数 10階

建設された年月 昭和62年3月

5 管理計画認定数（令和4年11月16日時点）

全国 7件（内 大阪府内 1件）

※認定が公表されているマンションに限る

※マンション管理計画認定制度とは、管理組合が定めたマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、マンションの管理の適正化に関する法律（以下、「法」という。）に基づく認定を受けることができる制度です。詳しくは別紙リーフレットを参照ください。

※マンションとは、法第2条第1項に定義されるものをいいます。

※認定を受けたマンションにおいて公表を可とした場合、公益財団法人マンション管理センター及び堺市の HP (<https://www.city.sakai.lg.jp/kurashi/jutaku/jutaku/manshon/manshonnintei.html>) に掲載します。

問 い 合 わ せ 先	担 当 課：建築都市局 住宅部 住宅まちづくり課 電 話：072-228-8215 ファックス：072-228-8034
----------------------------	--

堺市マンション管理計画認定制度が 始まりました

～ お住まいの分譲マンションは適正な管理がされていますか？ ～

<期待されるメリット>

- ・ 適正に管理されたマンションであることが公表されることで市場において評価される！
- ・ 住人の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる！
- ・ 住宅金融支援機構の融資の金利引下げや、債券の利率上乘せが受けられる！

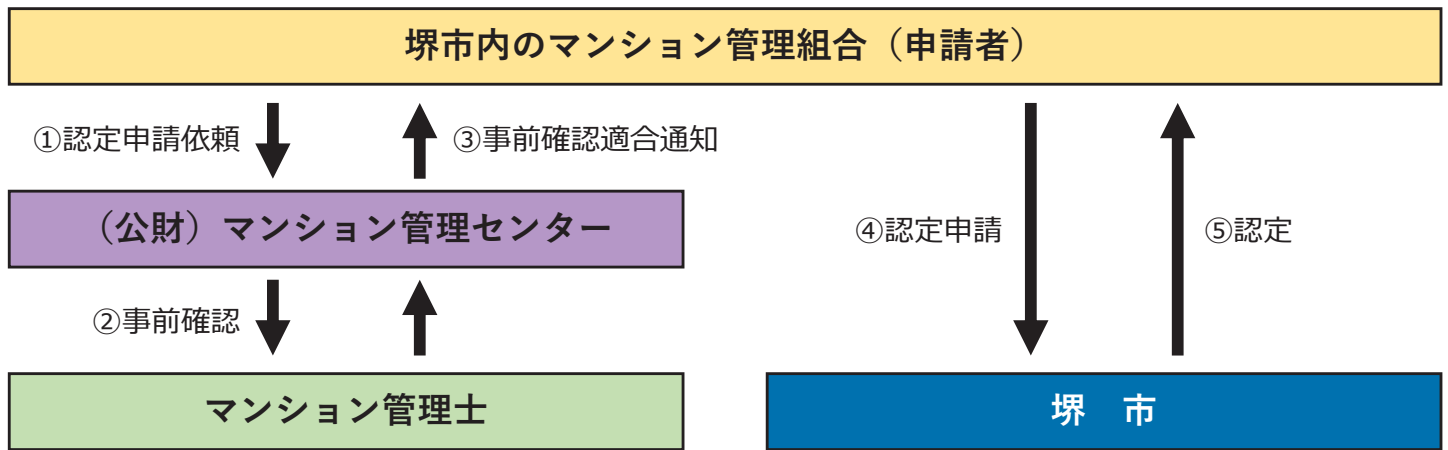
一度お住まいの分譲マンションの管理や将来について、考えてみてください。

堺市 建築都市局 住宅部 住宅まちづくり課
〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号
電 話：072-228-8215（直通）
F A X：072-228-8034
メール：jumachi@city.sakai.lg.jp



詳しくは
こちら！

< 申請の流れ・認定の有効期間 >



< 認定基準 >

管理組合の運営		チェック欄
1	管理者等が定められていること。	<input type="checkbox"/>
2	監事が選任されていること。	<input type="checkbox"/>
3	集会在年1回以上開催されていること。	<input type="checkbox"/>
管理規約		
4	管理規約が作成されていること。	<input type="checkbox"/>
5	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。	<input type="checkbox"/>
6	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（又は電磁的方法による提供）について定められていること。	<input type="checkbox"/>
管理組合の経理		
7	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。	<input type="checkbox"/>
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こと。	<input type="checkbox"/>
9	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。	<input type="checkbox"/>
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」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。	<input type="checkbox"/>
11	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。	<input type="checkbox"/>
12	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。	<input type="checkbox"/>
13	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していないこと。	<input type="checkbox"/>
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こと。	<input type="checkbox"/>
15	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。	<input type="checkbox"/>

- ・適切な管理が行われているマンションは、その管理計画が一定の基準を満たす場合に、堺市から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます。
- ・認定の有効期間は、認定を取得した日から5年間です。更新を行うと引き続き認定を取得することができます。

※申請者は、管理組合の管理者等（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第4号に規定）になります。
 ※堺市に直接申請することも可能です。その場合は、④認定申請からの手続きになります。ただし、この場合は事前確認適合証がある場合よりも審査に時間を要します。また、市と事前協議が必要になります。

※変更申請の場合は、事前確認適合証が発行されませんので、④認定申請からの手続きになります。

※事前確認適合証がある場合や手数料が不要の変更の場合の申請は、堺市電子申請システムからの申請になります。

その他		チェック欄
16	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。	<input type="checkbox"/>
堺市追加基準		
17	耐震診断未実施マンション（※1）においては、マンション管理計画認定申請日から5年以内に耐震診断を実施することを総会等において決議されていること。	<input type="checkbox"/>
18	耐震診断を実施済みの旧耐震マンションにおいては、耐震診断の結果、耐震性が不足するものである場合、以下のいずれかの基準に適合すること。 ・耐震改修計画認定（※2）をマンション管理計画認定申請日から5年以内に取得することを総会等において決議されていること。 ・建替え等に向けて総会等において議論を行っていること。ただし、耐震診断実施後10年を超えて議論を行っている場合にあっては、耐震化に係る進捗が無いものとし、原則としてマンション管理計画の認定を行わない。	<input type="checkbox"/>
19	耐震改修計画認定を取得している場合、その計画に基づく耐震改修工事がマンション管理計画認定申請日から5年以内に完了することを長期修繕計画に記載していること。	<input type="checkbox"/>
20	マンションの防災上の特色や管理組合等が行う防災対策等について「防災アクションプラン」として明文化し、これを管理規約等に定めること。	<input type="checkbox"/>
21	管理組合専用郵便受けを設置していること。	<input type="checkbox"/>
22	建築基準法第12条第1項に基づく定期報告において報告された要是正項目（既存不適合を除く）について、改善予定を長期修繕計画に記載していること。（定期報告の対象となる建築物に限る）	<input type="checkbox"/>

※1 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したマンションで耐震診断を実施していないマンションをいう。

※2 建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条の規定に基づく建築物の耐震改修の計画認定をいう。

※マンション管理センターから発行される事前確認適合証は16番までの項目についてです。

※事前確認適合証が発行されても、17番以降の基準に適合しない場合は、認定を取得できません。



<認定申請手数料>

◆新規・更新

長期修繕計画が1つ、もしくは複数ある場合の1つ目の審査に係る手数料

事前確認適合証あり 6,500円

事前確認適合証なし 30,400円

長期修繕計画が複数ある場合の2つ目以降の長期修繕計画の1計画数あたりの加算額

事前確認適合証あり 2,800円

事前確認適合証なし 17,100円

◆変更

管理規約が1つ、もしくは複数ある場合の1つ目の審査に係る手数料 4,700円

管理規約が複数ある場合の2つ目以降の管理規約の1規約数あたりの加算額 2,800円

長期修繕計画が1つ、もしくは複数ある場合の1つ目の審査に係る手数料 10,600円

長期修繕計画が複数ある場合の2つ目以降の長期修繕計画の1計画数あたりの加算額 5,300円

※団地等で作成する長期修繕計画において、複数棟の計画が含まれている場合にあっては、各棟の計画を1つの長期修繕計画とみなします。

※管理規約及び長期修繕計画以外の変更の場合は、手数料は不要です。ただし、届出は必要です。

※事前確認適合証がある場合、堺市電子申請システムを利用して申請することになります。手数料は納付書での納付、又はクレジットカード決済のどちらかを選択できます。

※事前確認適合証を発行するために別途手数料が必要となります。

<各種相談窓口>

◆マンションの管理、維持・修繕に関する相談窓口

公益財団法人マンション管理センター

受付時間：9時半から17時（土日祝休日、年末年始除く）

【東京本部】○管理組合運営、管理規約等のご相談 電話：03-3222-1517

○建物・設備の維持管理のご相談 電話：03-3222-1519

【大阪支部】○マンションの適切な管理についてのご相談 電話：06-4706-7560

◆マンション建替えやマンション敷地売却等に関する相談窓口

住まいるダイヤル（公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター）

受付時間：10時から17時（土日祝休日、年末年始除く）

電話：0570-0160-100 または 03-3556-5147

◆住宅金融支援機構の融資等に関する相談窓口

住宅金融支援機構 近畿支店 地域連携グループ マンション担当

受付時間：9時から17時（土日祝休日、年末年始除く）

電話：06-6281-9261

<その他制度案内> 堺市住宅まちづくり課（電話：072-228-8215 mail：jumachi@city.sakai.lg.jp）

●堺市住宅専門家相談

相談内容に応じて、マンション管理士や弁護士等に無料で相談できます。（事前予約制）

●堺市分譲マンション建替え支援制度

建替えを視野に入れた合意形成を行う管理組合に対し、アドバイザー契約に要する経費を一部補助します。（事前協議必要）

●アドバイザー派遣制度

大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会を通じて、マンションの管理・修繕・建替えなどの専門家を勉強会の講師として派遣します。