

戸田市内の分譲マンション管理組合の皆様へ

「マンション管理計画認定制度」

がスタートしました！

マンション管理計画認定制度とは

適切な管理が行われている分譲マンションの管理計画を戸田市が認定する制度です。国の定める認定基準に加え、戸田市が定める独自の認定基準を満たしている場合、認定が受けられます。

認定を取得したマンションは、その適切な管理状況が住宅市場で評価されることによる、資産価値の維持向上が期待されます。

また、住宅金融支援機構の融資制度の金利引き下げなどの優遇措置を受けられます。

※戸田市ホームページに「認定申請の手引き」を公開しています。



認定申請の流れ

認定申請について事前に管理組合の集会（総会）で決議を得ておく必要があります。手続はインターネット上の「管理計画認定手続支援システム」で行います。

① 事前確認

（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を利用し、国の認定基準への適合状況を事前に確認します。

基準に適合する場合、（公財）マンション管理センターから「事前確認適合証」が発行されます。審査は、事前確認講習を受けたマンション管理士が行います。 ※管理計画認定手続支援サービス問合せ先：03-5801-1274 （公財）マンション管理センター

事前確認を行う場合、他団体のマンション管理の評価サービス「マンション管理適正評価制度」及び「マンション管理適正化診断サービス」と併用して申請を行うことができます。

② 認定申請

事前確認適合証を受けたマンションは、管理計画認定手続支援システム（インターネット上）で、戸田市に認定の申請を行います。

※ システムでの認定申請とは別に、戸田市の独自基準に関する書類を戸田市建築住宅課に提出して審査を受ける必要があります。

③ 認定決定

戸田市は、申請内容を審査し、認定通知書を発行します。有効期間は、認定を受けた日から5年間です。

戸田市ホームページ

マンション 認定制度



問合せ先

戸田市都市整備部建築住宅課 住宅政策・マンション担当
電話 048-441-1800 (代) FAX 048-433-2200
メール kentiku-jutaku@city.toda.saitama.jp

戸田市の認定基準と提出書類 ※事前＝事前確認時にマンション管理センターに提出する書類 ※直接＝戸田市に直接提出する書類

管理組合の運営	①	管理者等が定められていること
	事前	・管理者等を選任することを決議した集会（総会）の議事録の写し
	②	監事が選任されていること
	事前	・監事を置くことを決議した集会（総会）の議事録の写し
	③	集会が年1回以上開催されていること
	事前	・認定申請日の直近に開催された集会（総会）の議事録の写し
管理規約	④	管理規約が作成されていること
	事前	・管理規約の写し（⑤～⑥も同様）
	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
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	
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
	事前	・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書（⑧も同様）
	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
	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
	事前	・当該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額を確認することができる書類 ・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書
長期修繕計画の作成及び見直し等	⑩	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（総会）にて決議されていること
	事前	・長期修繕計画の写し ・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し
	⑪	長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること
	事前	・長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し
	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
	事前	・長期修繕計画の写し（⑬～⑮も同様）
	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
	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
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	
その他	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
	事前	・組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることを確認することができる書類（これらの名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることに関する表明保証書等）
	⑰	戸田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
	⑱	戸田市マンション管理ネット登録制度への登録を行っていること
	直接	・戸田市マンション管理ネット登録申出書
	⑲	昭和56年5月31日以前に新築工事に着手したマンション（旧耐震基準マンション）においては耐震診断を実施していること。なお、耐震性が不足していることが判明している場合は、耐震改修や建替え等について議論していること
直接	・耐震診断の結果が記載された書類の写し又はこれに代わる書類 ・耐震診断の結果が、耐震性が不足するものである場合は、耐震改修、建て替え等について、管理組合で議論をしていることが確認できる書類の写し	