

神奈川県  
令和5年度マンション管理再生セミナー講演



【よくわかる！】  
マンション管理計画認定制度

---

レイディアントシティ本郷台管理組合  
長期修繕委員長 兼 災害対策委員長  
中山 隆

# 自己紹介

築4年目

- ・2012年から 12年間 役員歴任（長期修繕委員長、災害対策委員長）
- ・本業は会社員、マンション管理は現場経験の積み重ねで鍛えあげられる  
→マンションでおこる様々な事案に強くなった（漏水・令和元年台風被害、住民トラブル）
- ・本認定制度は、申請手続きから認定完了まで全般を担当 etc.

## 主な取材対応

レイディアントシティ  
本郷台管理組合  
中山 隆



テレビ神奈川

マンション管理新聞

大規模修繕工事新聞  
(一社)全国建物調査診断センター

かながわ管理組合ネットワーク通信  
'23新年号

## <当マンション概要>

### RADIANT CITY HONGODAI



横浜市栄区  
JR本郷台駅 徒歩3分

爽やかな風吹くレイディアントシティで充実の日々を

2008年（平成20年）竣工、築15年、3棟、  
世帯数：274戸、居住者数：約700名

# Contents

## よくわかる！マンション管理計画認定制度

1. マンション管理計画認定制度とは
2. 当管理組合の認定取得について
3. 認定制度以外の取組みご紹介

# Contents

## よくわかる！マンション管理計画認定制度

- 1. マンション管理計画認定制度とは**
2. 当管理組合の認定取得について
3. 認定制度以外の取組みご紹介

# マンション管理計画認定制度とは

マンション管理適正化法改正 令和4年4月1日施行

主旨) 管理会社任せにせず、私たち管理組合がマンション管理に主体的に取り組む



取組み方：【国交省】事務ガイドライン/認定基準を用意

管理組合から各地方自治体の長に認定を申請することができるように！



この仕組みが、マンション管理計画認定制度

マンション資産価値の維持・向上チャンス到来！

2023年11月10日時点：全国300マンション認定  
(うち神奈川県は73マンション、全体の24%)

# 事務ガイドライン/認定基準

## <認定基準>

### 共通14項目

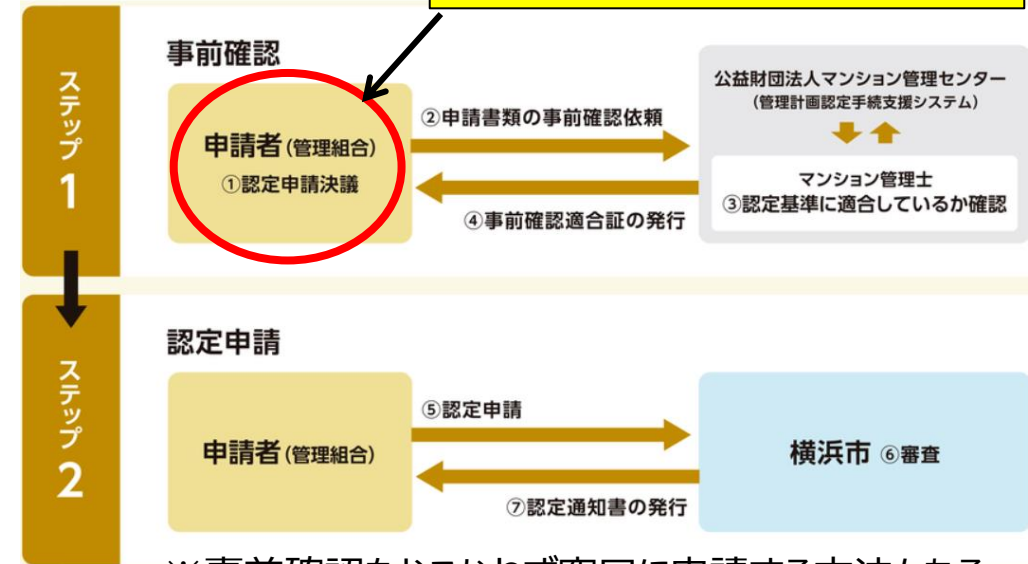
<b>管理組合の運営</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■管理者等及び監事が定められている</li> <li>■集会(総会)が年1回以上開催されている</li> </ul>	<b>長期修繕計画の作成及び見直し等</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会(総会)で決議されている</li> <li>■長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている</li> <li>■長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている</li> <li>■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</li> <li>■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</li> <li>■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</li> </ul>
<b>管理規約</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■管理規約が作成されている</li> <li>■管理規約にて下記について定めている                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-緊急時等における専有部分の立ち入り</li> <li>-修繕等の履歴情報の保管</li> <li>-管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li> </ul> </li> </ul>	
<b>管理組合の経理</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■管理費と修繕積立金の区分経理がされている</li> <li>■修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li> <li>■直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内である</li> </ul>	
<b>その他</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■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</li> <li>■横浜市マンション管理適正化指針<sup>※</sup>に照らして適切なものである</li> </ul>	

### 独自基準

- ①管理組合は、マンションの管理の主体として、必要に応じて専門家の活用も検討しながら、主体的に適正な管理に取り組む。
- ②区分所有者は、管理の重要性・必要性を十分に認識し、管理組合活動に積極的に関わる。
- ③管理組合は、長期的な見通しを持ち、助言・指導等の目安及び管理計画認定の基準に留意しながら適正な運営に努める。

## <申請の流れ>

※申請には総会決議が必要



※事前確認をおこなわず窓口申請する方法もある

## <認定インセンティブ>

- マンション売買等で市場の客観的評価の期待
- 「マンション共用部分リフォーム融資」金利引き下げ
- 「フラット35」金利引下げ(買主側)
- 「マンションすまい・る債」の利率上乘せ

# 認定申請はインターネットでも可能

## <ログイン画面>

管理計画認定  
手続支援サービス

ユーザーID

パスワード

[パスワードを忘れたためパスワード再発行](#)

[アカウントをお持ちでない場合 アカウント登録](#)

## <申請画面>

管理組合画面 管理組合情報 申請情報 添付書類 認定申請 事前確認適合証等発行 講習受講済管理士一覧 マニュアル ログアウト

II. マンション全体概要 III. 管理体制 IV. 管理組合運営 V. 管理規約 VI. 長期修繕計画及び資金計画

**必須** 土地の権利形態

所有権  
 借地権  
 定期借地権  
 その他

**必須** 建築年月

西暦 2008 年 9 月

マンションの用途（戸数及び区画数（トランクルーム・駐車場等を除く））

**必須** 住宅 **必須** 非住宅（店舗・事務所等）

274 戸 0 区画

出典：当マンション管理組合の申請画面例



# 【伝授】認定申請までの最短ルートを進め方

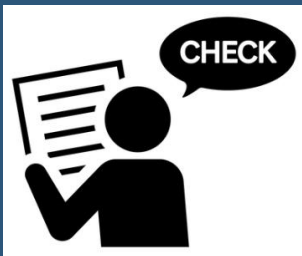
各地方自治体のホームページは、あれこれ書かれており情報過多・・・実はこれだけで大丈夫！

ステップ1

ステップ2

ステップ3

国交省作成  
マンション管理計画認定  
に関する事務ガイドライン  
(抜粋)



37ページ

国交省ホームページから取得可能

必要な書類を用意する  
・**管理規約**  
・**長期修繕計画表** 等  
※事務ガイドラインに  
沿って確認・是正

総会承認をとりつけて

申請

総会議事録  
エビデンス

可決

# (混同しやすい) 2つの認定制度 違いとその関係性

私たちマンション管理組合



管理会社経由  
申請 (代行)

マンション管理業協会

マンション管理適正化  
評価制度

30項目・1年更新

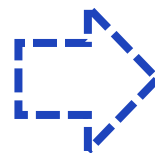


自力or専門家の活用  
(×: 管理会社支援)

国

マンション管理計画  
認定制度

15項目・5年更新



管理会社経由  
申請 (代行)

申請はどちらも有償です。貴マンション管理組合の状況に応じ合理的な選択を！

# Contents

## よくわかる！マンション管理計画認定制度

1. マンション管理計画認定制度とは
- 2. 当管理組合の認定取得について**
3. 認定制度以外の取組みご紹介

# 認定申請のきっかけ

- 新聞記事から管理計画認定制度を知り、管理組合がおこなう活動について公的評価を得ることで、「資産価値の維持」と「将来の更なるモチベーションアップ」につながると考えた
- また、国交省マンション長寿命化促進税制改正の要望内容を見て、大規模修繕工事のタイミングが一致することから、認定申請を行った

## 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設 (固定資産税)

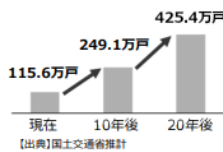
管理計画認定マンションその他の一定の要件を満たすマンションについて、必要な修繕積立金が確保され、長寿命化に資する一定の大規模修繕工事が実施された場合に、固定資産税に係る特例措置を講じる。

### 施策の背景

- 我が国において、今後、**高経年マンションが急激に増加する見込み**。
- **修繕積立金が不足し、必要な大規模修繕工事がなされず**にマンションの高経年化が進むと、**外壁の剥落**などの居住者や周辺住民の生命・身体に危害を生じさせかねない事態が発生。
- さらに、**除却の行政代執行等**によって**地方公共団体に大きな負担**が生じる懸念。
- このため、管理組合に対して、**必要な修繕積立金を確保し、長寿命化に資する大規模修繕工事を適切な時期に実施するよう促す必要**。
- こうした中、**本年4月施行の改正マンション管理適正化法**では、地方公共団体が、適切な修繕積立金の設定等の基準を満たすマンションの管理計画を認定する**管理計画認定制度**や、取組が不十分な**管理組合へ助言・指導・勧告**を行う制度を創設。

【新しい資本主義実行計画フォローアップ(令和4年6月7日閣議決定)】  
住宅ストックの質の向上や質の高い住宅の円滑な流通により、既存住宅が資産として評価され将来世代に承継される住宅循環システムを構築するため、(略)マンション管理計画の認定促進などの管理適正化及びマンション再生の取組への支援等を実施する。

増加する築40年以上のマンションストック



管理が適切に行われず廊下が崩落したマンション



管理不全化マンションで懸念される行政コスト

- 現場訪問等の調査費用 83.8%
- 助言指導等の費用 75.8%
- 行政代執行費用 40.3%

地方公共団体が除却したマンション



※行政代執行に要した費用：約1.2億円

### 要望の概要

管理計画認定マンションその他の一定の要件を満たすマンションについて、**必要な修繕積立金が確保され、長寿命化に資する一定の大規模修繕工事が実施された場合に、次の特例措置を2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)講じる。**

【固定資産税】当該マンションの建物部分について、当該大規模修繕工事が完了した翌年度分の**固定資産税額を1/3減額**する。

管理計画認定 + 長寿命化に資する大規模修繕工事



固定資産税額を1/3減額(1年分)

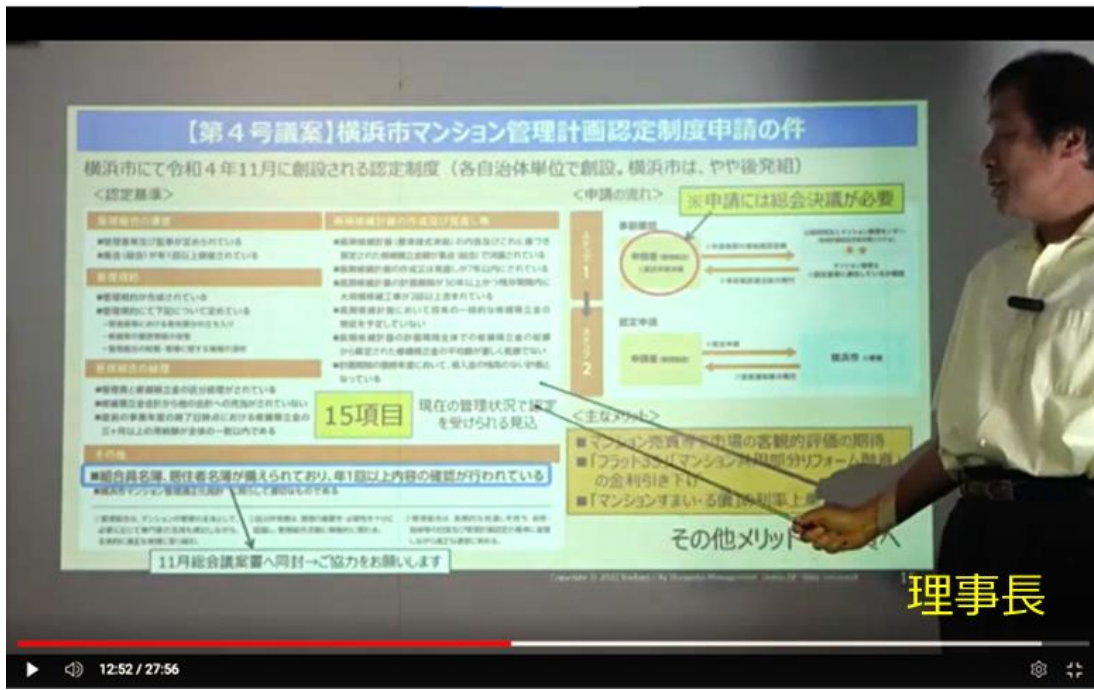
試算：約1,600万円の共同利益へ

出典：国交省令和5年度税制改正要望事項  
(令和4年8月発表)

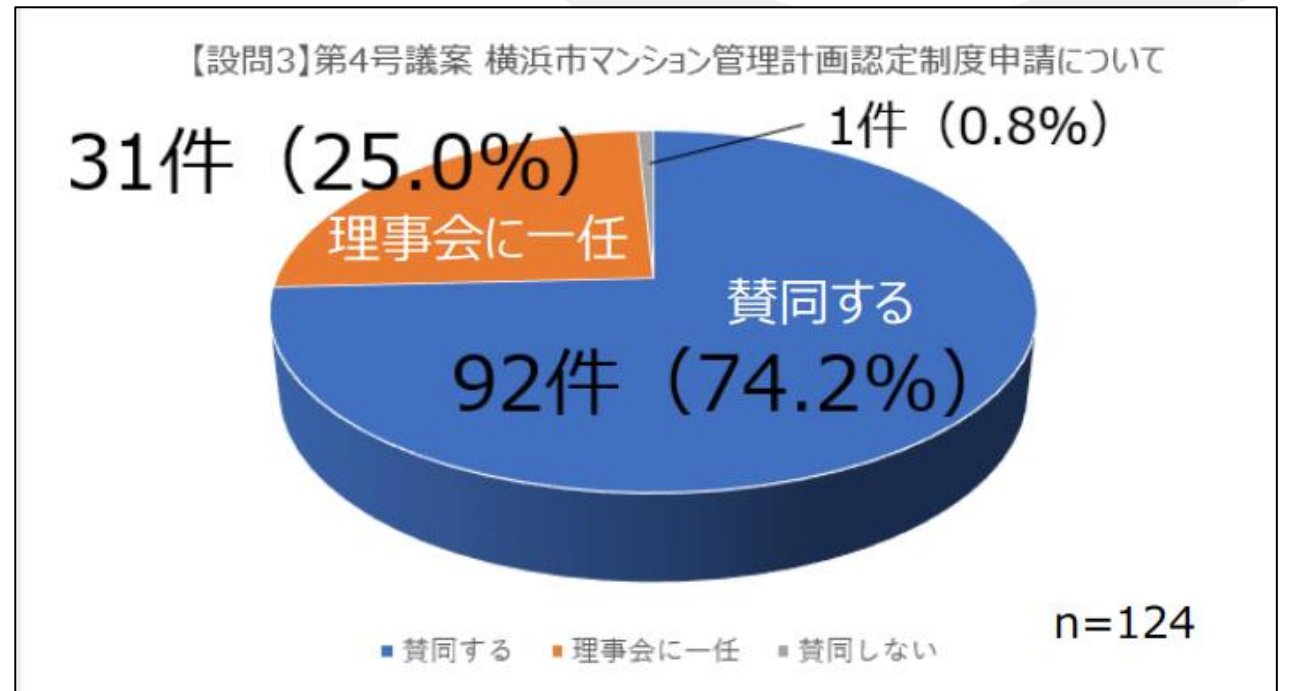
# 認定取得にむけた取組み 1/2

- 総会上程にあたり、区分所有者に向けた認定制度の説明動画を配信するとともに、住民アンケートを実施して区分所有者の意向の確認を行った

▼認定制度の区分所有者向け説明動画  
(コロナ禍を考慮してYouTube配信)



▼認定制度の申請に関する住民アンケート結果



自分たちで撮影・編集・公開

# 認定取得にむけた取組み 2/2

- 申請後、管理規約の改定・長期修繕計画の変更を伴う指摘を受けるも、管理組合が主体となって速やかに臨時総会を開催し、是正を行った （めげない心）

## ▼臨時総会の議案書に同封した補足説明資料より



### <スケジュール>

- 令和4年12月初：申請～是正指摘
- 同年12月末：臨時総会を理事会承認
- 令和5年1月初：議案書送付
- 同年1月末：臨時総会開催

約2ヶ月で臨時総会をスピード開催

### 【第1号議案】管理規約改定の件（特別決議）

令和3年6月の国交省マンション標準管理規約改定に遵守し同条文を追加します。横浜市マンション管理計画認定制度では管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の「書面の交付」についての定めが認定要件となっております。

- 改定する管理規約条文：第67条（帳票類の作成、保管）  
【変更箇所（下線部分：追加）】

第67条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員または利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第35条第3号の長期修繕計画書、同条第5号の設計図書及び同条第6号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員または利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第52条第3項（第56条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項および第2項ならびに第76条第2項および第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員または利害関係人の理由を付した書面による請求にもとづき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

今回の追加箇所

# 認定取得後のメリットや変化

全国25番目、横浜市5番目

- 歴代の取組みの積み重ねが、正しく評価されたことはモチベーションになっており、管理組合の更なる自立への契機となった
  - 築15年が経過しているが、有名マンションレビューサイト評価を維持しており、マンション資産価値に貢献
  - 地域の団体等、外部との交流が促進された
- 神管ネット、かながわ311ネットワーク、全国の管理組合等

当マンション掲示板チラシ▶

## 横浜市マンション管理計画認定制度 認定取得のお知らせ



このたび2月20日付で横浜市5件目の認定を取得しました!! (全国25件、栄区初)

2023年2月24日現在

別記様式第一号の二(第一号の六関係) [日本産業規格JIS A 4501]  
認定通知書  
認定年月日 2023年2月22日  
認定コード 1411003-23-00003-01  
横浜市 市長 印  
横浜市 認定通知書

事前確認適合証  
小池 直一 殿  
公益財団法人マンション管理センター理事長  
[国土交通大臣指定  
マンション管理適正化推進センター]  
マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第四十九号)第五條の三第一項の規定に基づき作成された下記マンションの管理計画について、同法第五條の四各号に掲げる認定基準(注)に適合していただきますので、これを証します。  
記  
1 事前確認申請年月日 2023年2月3日  
2 マンションの名称 レイディアントシティ本郷台  
3 管理組合の名称 レイディアントシティ本郷台管理組合  
4 マンションの所在地 神奈川県横浜市栄区小管ヶ谷2-1-1  
5 事前確認完了年月日 2023年2月3日  
6 事前確認者 森 健一  
[マンション管理士番号 0100030036]  
7 本適合証の有効期間 事前確認完了の日から、各都道府県知事等による管理計画認定日を起算日として5年を経過する日の前日まで  
(注)マンションの管理の適正化の推進に関する法律第五條の四各号に掲げる認定基準のうち、同条第四号に定める都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切のものであることを除く。  
(財)マンション管理センター事前確認適合証

第1期から第14期までの歴代管理組合メンバー各位が、マンション管理を学び経験し、意志をもって取り組んできた成果が、今回の公的な評価を受ける形で実を結びました。今後も「爽やかな風吹くレイディアントシティで充実の日々を」をスローガンに管理組合運営に尽力してまいります。引き続き、みなさまのご理解とご協力を何卒お願いします。

詳しくはこちらから

横浜市マンション管理計画認定制度

検索



※近日、当マンションの紹介が横浜市ホームページに掲載される予定です

# Contents

## よくわかる！マンション管理計画認定制度

1. マンション管理計画認定制度とは
2. 当管理組合の認定取得について
- 3. 認定制度以外の取組みご紹介**



# 大規模修繕工事の品質管理

大規模修繕工事の品質管理について、管理組合から手法を提示して、設計監理会社・施工会社を先導した（製造業等の手法を建設業へ適用：品質管理図による見える化）

## ▼大規模修繕工事 品質の見える化

検査チェックリスト作成

全館巡回・指摘・判定

是正確認・不具合傾向分析

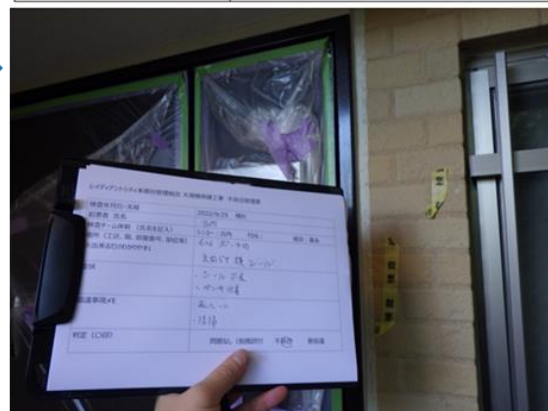
**検査項目リスト  
管理組合にて  
約5,200件作成**

起票

製造業やITシステム開発等の品質管理手法を  
大規模修繕工事へ適用

検査年月日・天候	9月25日（土）晴れ
起票者 氏名	古内
検査チーム体制（氏名を記入）	シヨウ：古内 TDS：山村 組合：富永
場所（工区、階、部屋番号、部位等）	626号室 ポーチ内
※出来るだけわかりやすく	玄関ドアまわり
症状	シーリング不良
協議事項	
判定（O印）	問題なし（指摘済） <input type="radio"/> 不具合 <input checked="" type="radio"/> 要協議 <input type="radio"/>

**不具合管理票**



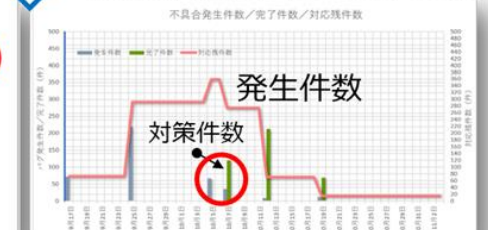
消込

**品質管理表  
指摘項目  
約400件抽出**

判定

- 問題なし
- 不具合
- 要協議
- その他

対策状況をグラフで見える化



この取組みは全国の建物を調査診断する団体が発行する「大規模修繕工事新聞」にとりあげられた

# マンション防災への取組み

令和4年9月：よこはま防災力向上マンション初認定 取得

## 【目的】

災害に強いマンション形成と  
地域住民を含めた防災力の向上

現在 市内26マンション認定  
(令和5年11月23日時点)

## <認定の種類>

ハード

ソフト

: 自マンション防災

ハード+

ソフト+

: 地域連携



授与式@横浜市役所



ハード・ソフト認定

横浜市は、「マンション管理」と「防災」を2つの認定制度にわけて運用中

# 横浜市内マンション初 | 栄区との公的避難所 協定締結

令和4年9月：よこはま防災力向上マンション認定 取得



横浜市栄区へ提案（自マンションから地域の備えへ）



<内容>

- 「集合住宅＞戸建」の地域特性を活かした防災力
- 駅近の立地＋マンションという“ハコモノ”を活かした公的避難所の協定を提案



令和4年12月：公的避難所 協定締結

横浜市内マンション初

栄区長との打合せ（政・官・民の連携）



# マンション防災ラウンジ（会員制）への参画

認定NPO法人かながわ311ネットワークさんのお誘いで会員制ラウンジに参画中。

全国のマンション管理組合や防災にかかると有識者の方々との交流の中、有益な情報を収集！

2023年8月6日【会員制】第6回 マンション防災ラウンジ ～マンション防災リーダーの集い～  
関東大震災100年 スペシャル・エディション

開始まで少しお待ちください。 マンション防災ラウンジスペシャルエディション

## 本日の登壇者の紹介

- ①「阪神・淡路大震災」 曾根 武彦 (防災士・マンション管理士)**  
阪神大震災で被災し、様々な援助を受けたことを世の中に返していかなければいけない、と考えていたときに防災士を知り、資格を取得。10年以上前から、マンションの防災活動を実施。管理組合の防災マニュアルの作成をサポートもしている。年間に数回、管理組合や自治会にて防災の講演活動を実施している。このイベントマンション管理士種別補佐理事員
- ②「東日本大震災」 小島 浩明 (東北マンション管理組合連合会 副会長)**  
東日本大震災では数多くの被災マンションに携わる一方で、自宅マンション11階の居室は足跡のみもない状況となり、エントランスで助け合い活動を出し合い避難を要した。その後、その経験からマンション居住者が被災した大地震に陥った時に直面する課題。そして、居住者や管理組合が震災以前に知り合っている実際の対策についてご紹介する。
- ③「熊本地震」 堀 邦夫、稲田 雅嘉、高濱 義夫 (熊本県マンション管理組合連合会 会長、マンション地震対応支援協会 会長)**  
阪神・淡路大震災、東日本大震災、そして自身の熊本地震での被災経験から、当会は「地震対応MEAS (ぬあす)」を開発した。コンセプトは地震で被災したマンションの復旧への「道しるべ」とした。古賀先生の監修のもと、発災時から建物の復旧までを優先順位をつけ、時系列で管理組合向けに必要な行動を「アクションカード」としてまとめ、現在700を超えるマンションで活用されている。
- コメンテーター 古賀 一八 (元福岡大学工学部建築学科 教授、マンション地震対応支援協会)**  
阪神・淡路大震災で384棟のマンションの復旧や管理組合のサポートを行い、熊本地震では数々のマンションの復旧工事を指導した。これらの経験を元に、大規模震災時のマンション復旧技術指導の第一人者として、熊本県マンション管理組合連合会と共に「地震対応MEAS」を開発した。MEASでは建物の危険度を判定する目安や復旧工事の方法などを紹介している。一級建築士、技術士

2023年8月6日 マンション防災ラウンジ・スペシャルエディション

### 関東大震災100年 首都圏のマンションに贈る被災地からのメッセージ

大規模震災時にマンションに必要な対応が取れるために何ができれば助かるか、何をしておくといいか

ご参加ありがとうございます

- 0.主催者挨拶
- 1.被災地からのメッセージを聞き、共に考えます
- 2.みなさんの声をお聞かせください \*アンケートにご記入願います
- 3.首都圏の防災リーダーが考える一被災地の提言をどう活かすか
- 4.マンション防災への提言をまとめます
- 5.クロージング

# 【地域交流活動】本郷台駅前まつり2023協賛/実行委員会への参画

マンション管理組合として単独で協賛、実行委員会で広報チームを担当（クラファン初挑戦→56万円で成立）

9月2日(土)3日(日) 11:00~20:00(予定)  
本郷台駅前広場

あの日の続きは、  
もっと楽しい

## 本郷台駅前祭り 2023

オープニングステージ  
ヒダフ修一&修一光ライブ!

盆踊り  
屋台・ステージ  
モノマネ芸人ねんねん登場予定

QRコード



あの日の続きは、もっと楽しい



本郷台駅前祭り2023  
9月2日、3日開催



ご来場まことにありがとうございました

地元の自治会、商店会の方々と仲間に！

## その他 マンション管理の主な取り組み

#	テーマ	概要
1	専有部分 ガス給湯器斡旋	管理組合主体で東京ガスと交渉し斡旋 * ボリュームディスカウント成功、居住者好評
2	キャリア会社 アンテナ基地局設置	設置利用料：年間160万円 管理組合収入UP * 現場測定による万全の電波アレルギー対策
3	ごみステーション改良工事 3D画面で設計	おしゃれ空間（清涼感） & マナー改善 令和6年春 グランドオープン予定



## まとめ/神奈川県管理組合へのメッセージ

本セミナー  
Contents

管理計画認定制度とは

当管理組合の取得事例

認定制度以外の取組み

- マンション管理は、いろいろな課題に意図せず直面することが多く、かつ築年数に比例して課題が年々重くなるという分野
- 一方で、マンション内外に同じ思いを共有する仲間が出来ると「かけがえのない宝」となり、やりがいにもつながる

マンション住生活は多様性があり、いろいろなことが起こるもの・・・

肩の力を抜いて楽しみをみつけながら活動することが持続する秘訣

# 【よくわかる！】 マンション管理計画認定制度

**END**  
ご清聴ありがとうございました

レイディアントシティ本郷台管理組合  
長期修繕委員長 兼 災害対策委員長  
中山 隆

本資料掲載の情報・写真・画像等は各社・各団体、製作者の商標または登録商標、著作権です。

Copyright © RadiantCity Hongodai management Union, All Rights Reserved.