

## マンション管理計画認定制度の進捗状況について

令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」（以下「マンション管理適正化法」という。）が改正され、地方自治体は一定水準以上の管理を行っている分譲マンションを認定することができるようになった。

当該法律改正に伴い、区においては令和4年4月1日から国の制度である「マンション管理計画認定制度」を開始しており、同時に、区の独自制度である「いたばし適正管理推進マンション認定制度」を実施している。

区のマンション管理計画認定制度の進捗状況について、報告する。

### 1 認定制度の進捗状況

令和4年6月16日に、全国で初めての認定となる「高島平ハイツ」の認定を行って以来、令和5年8月1日時点で、全7件のマンション管理計画認定を行っている。

区では、国が定める認定基準に上乗せ基準として、危機管理体制、コミュニティの形成などを設けており、マンション管理計画認定制度の認定取得にあたり、マンション管理組合等の様々な取組が開始、又は計画されるようになってきた。

#### （1）危機管理体制

- ・マンション敷地を地域の避難場所として提供
- ・マンション敷地内に防災井戸の設置検討
- ・防災行動マニュアルの整備
- ・防犯カメラの複数台設置
- ・防災備蓄、発電機の設置
- ・自主防災組織による防災訓練の実施

#### （2）コミュニティ形成

- ・地域の町会・自治会の案内を掲示する掲示板の設置
- ・回覧板の運用の開始
- ・近隣住民も参加できる町内会イベントの開催
- ・高齢者への声かけ等の住民の見守り活動の実施

【区の認定マンションの特征的活動】

認定番号	築年/戸数	防災 安心安全	マンション内の コミュニティ活動	地域コミュニティ との関わり	福祉的活動	建物の維持管理 修繕計画
1号	昭和49年 95戸	防災備蓄 発電機	親睦会、清掃 除草活動実施	マンション内で 自治会結成	高齢者への声かけ 安否確認	30年の維持管理計画 解体費用の積立 建物を80年持たせる目標
2号	平成8年 298戸	防災井戸設置検討 地域の防災拠点 災害用トイレ	近隣住民参加型 のイベント開催 住民へのアンケート コーナー設置	地域の町会用掲示板設 置・回覧板の運用	共用スペースを放 課後の子どもの遊 び場として開放、 見守り	30年の維持管理計画 目標は100年持つ ヴィンテージマンション
3号	昭和48年 52戸	防犯カメラ 複数設置	居住者への 花壇の開放	地域の町内会と 合同防災訓練実施		40年の維持管理計画 解体費用の積立 建物を100年持たせる目標
4号	昭和52年 32戸	防災訓練		地域の町会の消防訓練 交通安全活動に参加	高齢者への声かけ あいさつ運動	40年の維持管理計画
5号	令和元年 284戸	防災訓練 防災備蓄	コミュニティアプリ の活用、居住者交流 イベントの開催			50年の維持管理計画
6号	平成7年 18戸	防災行動 マニュアル整備		地域の町内会催し等の 回覧物を掲示		30年の維持管理計画
7号	平成12年 108戸	防災訓練 防災備蓄	居住者交流 イベントの開催	地域の町内会催し等の 回覧物を掲示		40年の維持管理計画



写真1：防災備蓄の実施



写真2：町会用掲示板の設置



写真3：近隣住民参加型のイベント開催

## 2 分譲マンションへの支援の効果

認定取得済みのマンションは、認定取得を検討しているマンションからの相談を受け、連絡を取り合っているケースも出てきている。認定取得済みのマンションがモデルケースとなることで区内のマンションに同様の取組が普及してきている。

区民生活において行政又は公営企業等が維持管理を行っている道路、水道、電気等の社会インフラはマンションにおける共用廊下、給排水設備、配電設備等に置き換えられ、町会・自治会が担っている防災活動やコミュニティ活動等についてはマンション内における当該活動を管理組合が実施している。

このことから、町に備わっている機能が建物内に凝縮されている分譲マンションは縦に広がった一つの町として捉えられ、分譲マンションへの支援は一つの町を支援することと同義であるため、区民の安心・安全な住環境づくりの向上につながると考えられる。

## 3 今後の取組

区では、分譲マンションの管理組合と、管理計画認定の申請前の事前相談を実施しており、現在、数十件の相談を重ねながら認定取得に向けた支援を行っている。

また、令和5年度の税制改正にて管理計画の認定を受けたマンションにおいて、屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事の長寿命化工事を、過去に1度以上実施している等の一定要件に該当する場合は、建物部分の固定資産税額が減額される制度が創設されている。

今後も当該認定制度を活用し、区内の分譲マンションの管理水準を一定水準まで引き上げ、地域と連携した分譲マンションの取組を普及していくことにより、分譲マンションの適正な管理を推進し、「ずっと住むなら、板橋区」※を実現していく。

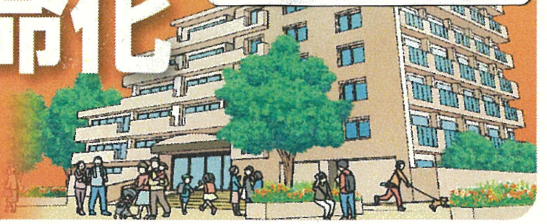
### ■マンションの管理計画認定制度



※参考：「板橋区住まいの未来ビジョン2025」（平成30年3月策定）における住宅施策の基本的な考え方

【目標7】安全で良質なマンションストックを形成する

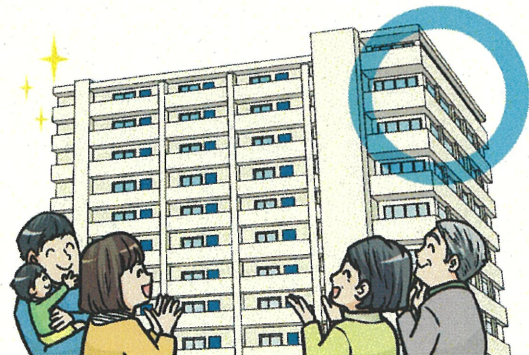
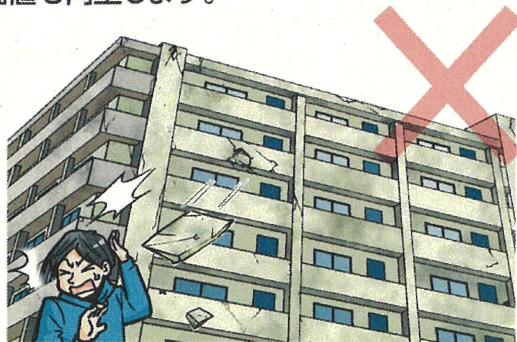
# マンション長寿命化 促進税制



## マンションの大規模修繕をすると 固定資産税が減税されます!

### なぜ、大規模修繕が必要?

マンションの大規模修繕を行わないと、外壁が剥落したり、廃墟化し、周囲に大きな悪影響を及ぼすおそれがあります。適切な時期に大規模修繕を行うことで、そのような悪影響を防止し、さらにはマンションの資産価値も向上します。



### この減税措置のねらいは?

修繕積立金の引上げや大規模修繕の実施には、管理組合の意思決定として、マンションの所有者の合意をとる必要がありますが、なかなか合意に至らないマンションが多いのが現状です。この減税措置(マンション長寿命化促進税制)を所有者の皆様にご利用していただき、所有者の合意につながるよう、今回の措置を設けました。

### 減税措置の概要

- 対象マンション** 築20年以上かつ10戸以上で管理計画の認定<sup>\*</sup>を取得したマンション  
※管理計画の認定基準未満から認定基準以上に修繕積立金を引上げた場合のみ減税の対象となります。管理計画の認定基準については、裏面をご覧ください。  
 ※管理計画の認定基準は、お住まいの自治体ごとに異なる場合があります。
- 工事要件** 長寿命化工事(屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事)を過去に1度以上実施していて、令和5年4月1日～令和7年3月31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了していること
- 減税額** 各区分所有者が翌年度支払う固定資産税(建物部分のみ)を1/2～1/6の範囲内<sup>\*</sup>で減額  
※減額割合は、お住まいの自治体の条例で決定されます。
- 留意事項**
  - ・工事完了後、3か月以内に市町村に申請すること
  - ・工事完了日の翌年1月1日<sup>\*</sup>までに管理計画の認定を取得すること
  - ※工事完了日が1月1日の場合は、同年1月1日

# そもそも、管理計画の認定制度とは？

適切な管理計画を有するマンションを自治体<sup>\*</sup>が認定する、マンション管理適正化法に基づく制度です。

※マンション管理適正化推進計画を作成した自治体に限りです

## 管理計画の認定基準

### ○管理組合の運営

- ・管理者等及び監事が定められている
- ・集会(総会)が定期的開催されている(年1回以上開催されていること)

### ○管理規約

- ・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
  - 緊急時等における専有部分の立入り
  - 修繕等の履歴情報の保管
  - 管理組合の財務・管理に関する情報の提供



### ○管理組合の経理

- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている(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)

### ○長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会(総会)で決議されている
- ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている
- ・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
- ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない
- ・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<sup>表1</sup>
- ・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

【表1】計画期間全体における修繕積立金の平均額の基準(機械式駐車場を除く)

地上階/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額
20階未満	5,000㎡未満	235円/㎡・月以上
	5,000㎡以上10,000㎡未満	170円/㎡・月以上
	10,000㎡以上20,000㎡未満	200円/㎡・月以上
	20,000㎡以上	190円/㎡・月以上
20階以上		240円/㎡・月以上

### ○その他

- ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている(1年に1回以上は内容の確認を行っていること)
- ・都道府県等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

※詳細は国土交通省ホームページで公表している「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご参照ください。

※お住まいの自治体によっては、認定基準が上乘せされていることがあります。まずは、「お住まいの自治体名+マンション管理計画認定制度」で検索してください。

認定を取ったマンションは、住宅金融支援機構の[フラット35]、マンション共用部分リフォーム融資の金利の引き下げ<sup>\*1</sup>や、マンションすまいる債<sup>\*2</sup>の利率の上乗せなどのメリットがあるみたいだよ



※1 [フラット35]は当初5年間について年0.25%の引き下げ、共用部分リフォーム融資は全期間について年0.2%の引き下げ。  
※2 マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。令和5年度募集分より上乘せ。



きちんと管理されているというお墨付きをもらえることになるから、マンションの資産価値が向上するね

マンション管理計画認定制度やマンション長寿命化促進税制に関する問合せ窓口を設けておりますので、ご利用ください。

相談ダイヤル TEL:03-5801-0858 受付時間：月～金 午前10時～午後5時 (祝日、年末年始除く)

〳〳 マンションの管理や再生に関する詳しい情報はWEBサイトに掲載しています 〳〳

このリーフレットではご紹介しきれなかった情報も掲載しています。



マンション管理・再生ポータルサイト

検索



# いたばし適正管理推進マンション (管理計画認定マンション)



板橋区都市整備部住宅政策課



## 1. 認定第1号のマンション「高島平ハイツ」【全国初の認定を取得】

### マンションの概要

住所	板橋区高島平 9-21-1
建築年	昭和 49(1974)年 ※築 49年
延べ床面積	7,975.35 ㎡
専有面積	6,826.65 ㎡
申請年月日	令和 4 年 5 月 25 日
認定年月日	令和 4 年 6 月 16 日
総戸数	95 戸(単棟型/住居のみ)
階数	地上 9 階建て
管理形態	一部委託



高経年のマンションにも関わらず、建設当初からの設計図書や初回から現在までの理事会議事録や名簿類が整理・保管され、高齢の入居者に配慮した独自の見守り体制や耐用年数経過後のマンションの建替えについて考慮された長期修繕計画を作成している等、あらゆる面で高水準のマンション管理・運営がされています。

## 2. 認定第2号のマンション「パーク・エステート上板橋」

### マンションの概要

住所	板橋区若木1-27-1
建築年	平成8(1996)年 ※築27年
延べ床面積	27,227.25 ㎡
専有面積	20,173.84 ㎡
申請年月日	令和 4 年9月20日
認定年月日	令和 4 年9月21日
総戸数	298戸(単棟型/住居のみ)
階数	地上14階建て
管理形態	一部委託



管理組合が積極的に活動しており、ロビーに管理組合の運営に対するアンケートコーナーを設け、住民の様々な意見を集約したり、回覧板や掲示板で様々な情報提供を行ったりと、コミュニティが良好で活気に満ち溢れています。近隣住民も参加できるイベントを開催し、マンション居住者の参画のきっかけ作り及びマンション住民と近隣の住民の交流の場を作っています。



### 3. 認定第3号のマンション「カステル蓮沼」

#### マンションの概要

住所	板橋区蓮沼町38-5
建築年	昭和48(1973)年 ※築50年
延べ床面積	3,041.552㎡
専有面積	2,595.272㎡
申請年月日	令和5年3月16日
認定年月日	令和5年3月17日
総戸数	52戸(単棟型/住居のみ)
階数	地上6階建て
管理形態	全部委託



管理組合が熱心かつ適切な管理運営を行っており、長期修繕計画において、100年マンションを目指して長寿命化が図られた計画となっている一方で、建物解体費用が積み立てられており、マンションの将来設計が管理組合において適切に話し合われています。

### 4. 認定第4号のマンション「幸町コーポピアネーズ」

#### マンションの概要

住所	板橋区幸町5-15
建築年	昭和52(1977)年 ※築46年
延べ床面積	1841.98㎡
専有面積	1492.05㎡
申請年月日	令和5年4月14日
認定年月日	令和5年4月18日
総戸数	32戸(単棟型/住宅30戸 店舗2戸)
階数	地上8階建て
管理形態	自主管理



マンションの居住者同士で声かけ運動がされており、高齢者等の見守りの体制が自然とつくり、コミュニティが形成されています。平成28年/築39年時に管理組合が一丸となって耐震補強工事を実施し、住環境の安全維持向上に努めています。





## 5. 認定第5号のマンション「プレミスト志村三丁目」

### マンションの概要

住所	板橋区坂下2-1-23
建築年	令和元(2020)年 ※築3年
延べ床面積	22138.46㎡
専有面積	19290.21㎡
申請年月日	令和5年6月8日
認定年月日	令和5年6月12日
総戸数	284戸(単棟型/住居のみ)
階数	地上12階建て
管理形態	全部委託



管理組合が積極的に管理組合活動を行っており、区分所有者が参加しやすいように工夫された防災訓練の実施や防災備蓄も行っています。また、スマートフォンを利用したスタンプラリー等を実施したり、クリスマス飾りつけ製作会などを開催したりすることで、居住者同士の交流の場を設けています。

## 6. 認定第6号のマンション「ピアチェーレ板橋徳丸」

### マンションの概要

住所	板橋区徳丸6-8-15
建築年	平成7(1995)年 ※築28年
延べ床面積	1156.93㎡
専有面積	1030.43㎡
申請年月日	令和5年7月3日
認定年月日	令和5年7月4日
総戸数	18戸(単棟型/住居のみ)
階数	地上5階建て
管理形態	全部委託



小規模なマンションですが、住民のコミュニティが良い環境にあります。管理組合と管理会社が良好な関係を築いており、協力しながら管理運営を適切に行っています。防災行動マニュアル等も備えられており、緊急時の対応が整備されています。また、区分所有者が町会活動に参加しており、地域と連携しながら管理しています。

## 7. 認定第7号のマンション「板橋仲宿パーク・ホームズ」

### マンションの概要

住所	板橋区仲宿54-6
建築年	2000(平成12)年 ※築23年
延べ床面積	9961.29 m <sup>2</sup>
専有面積	8099.89 m <sup>2</sup>
申請年月日	令和5年7月19日
認定年月日	令和5年7月21日
総戸数	108戸(団地型/複合用途)
階数	地上15階建て
管理形態	全部委託



居住者の交流を目的としたイベントの開催やマンションの将来についての居住者アンケート等を実施し管理に反映させるなど管理組合が積極的に活動しており、良好なコミュニティが形成されています。また、防災備蓄や体験型の防災訓練の実施も行っており、緊急時の体制が整備され安心して暮らせるマンションです。