

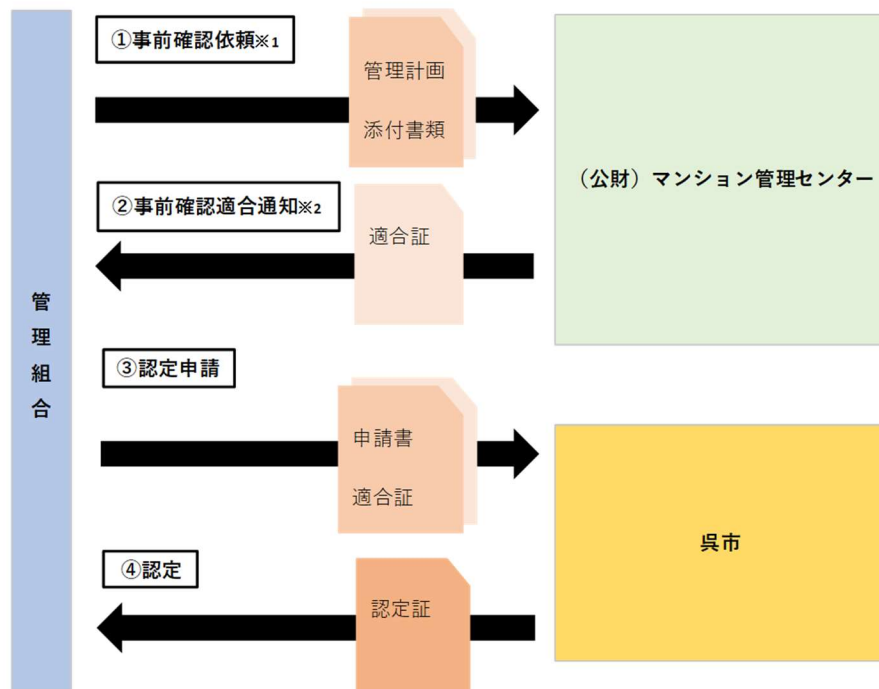
第4章 施策

1 建物の管理の適正化への支援

(1) 管理計画認定制度の施行・周知

ア 管理計画認定制度（マンション管理適正化法第5条の3の規定に基づき、管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」といいます。）を本市が認定する制度をいう。以下同じ。）について、本市の認定基準を次章のとおり定め、これにより適正であると認められる管理計画を認定し、マンションの管理水準の向上を図ります。また、当該認定を受けたマンションの情報を公開（公開は申請者の任意）することで、そのマンションの市場価値が高まることが期待されます。（当該認定を取得したマンションについては、住宅金融支援機構によるマンション共用部分リフォーム融資の金利優遇措置などの適用があります。）

【管理計画認定制度の流れ】



※1 事前確認は公益財団法人マンション管理適正化推進センターが実施している管理計画認定手続支援サービスです。

※2 事前確認適合証は、呉市独自基準以外の部分について認定を受けるものです。

なお、本市では、公益財団法人マンション管理適正化推進センター（以下「センター」といいます。）による管理計画認定手続支援サービスにおいて、事前確認適合証が発行された場合のみ申請を受け付けます。

イ 管理計画認定制度を周知するため、チラシの配布や本市の広報誌、ホームページ等への掲載等を行い、制度の普及を図ります。

(2) 新築マンションを対象とした管理計画案認定制度（予備認定制度）の周知

分譲事業者等が作成する新築マンションの管理計画案をセンターが認定する予備認定制度について、本市のホームページ等で周知します。

(3) マンション管理適正化法に基づく助言、指導及び勧告の実施

適正な管理がなされていないマンションに対して、マンション管理適正化法第5条の2の規定に基づき、必要に応じて助言、指導及び勧告（以下「助言、指導等」といいます。）を行い、課題の改善を促します。

助言、指導等については、その判断基準の目安を次章のとおり定め、これに基づき実施します。

2 管理組合の適切な運営への支援

(1) マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

管理組合や区分所有者等に対し、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めます。

また、相談会やセミナーなどの実施を通じて管理組合や区分所有者等へマンション管理の適正化に関する正しい知識の普及、啓発に努めます。

さらに、管理組合を組織していないマンションや、実態が把握できていないマンションに対し、管理組合の必要性や重要性についての啓発に努めます。実態把握できたもののうち、機能不全が見受けられるマンションに対して、助言、指導等の措置を行います。

(2) マンション共用部分リフォーム融資制度の周知

住宅金融支援機構がマンションの共用部分におけるリフォーム工事や耐震改修工事などの工事費用を融資する制度について、本市のホームページ等で周知します。

(3) 修繕積立金に関する支援制度の周知

- ア 住宅金融支援機構が国の認可を受けて、管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てを支援するため発行している債券（マンションすまい・る債）の活用について、本市のホームページ等で周知します。
- イ 住宅金融支援機構が提供する、マンションの大規模修繕の工事内容に応じた平均的な費用や修繕積立金の負担額などを試算できるシステム（マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～）の活用について、本市のホームページ等で周知します。
- ウ センターが提供する、長期修繕計画の作成及び修繕積立金の算出に係るサービスの活用について、本市のホームページ等で周知します。

(4) 耐震性が不足するマンションへの対応

- 耐震性が不足するマンションを対象に、耐震診断経費の一部を補助する制度について検討します。

3 その他

(1) 管理計画認定制度の運用

本市において、管理計画の認定制度の運用に当たっては、マンションの管理者等による認定申請の際に、マンション管理適正化法第91条の規定に基づいて国土交通大臣が指定するセンターによる事前確認を経て、センターが発行する事前確認適合証を取得していることとします。

なお、本市への認定申請に係る手数料は徴収しません。

(2) 管理認定の更新

管理計画の認定は、5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には、再度認定申請が必要です（有効期間は延長されません。）。