

3 管理計画認定制度の運用について

本議題の主旨

管理計画認定制度の普及に向けた運用の在り方を検討するにあたり、留意すべき事項と考える以下の観点について、意見をいただくこと。

- 管理計画認定制度を中古マンションの市場価値の向上につなげるために必要な仕組み

- 管理計画認定制度の効果的な普及方法

- 仙台市独自の認定基準を設定することによる効果と課題

- 認定取得に関心がない管理組合への新たな支援策や働きかけの在り方（助言・指導）

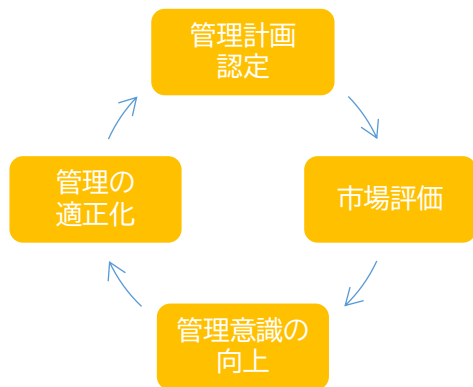
- ※ 委員会終了後、意見書の様式を送付いたします。
- ※ 8月中旬を目途に、事務局までご返答ください。
- ※ 各委員からの回答を取りまとめたものを、次回第3回検討委員会（9月中旬開催予定）にてご報告いたします。

(参考) 管理計画認定制度に関する国の見解 (R03.6 時点)

◇ 認定基準の公布

- ・ 認定基準は、パブリックコメントの手続きを経たうえで、8~9月頃の公布を予定

◇ 期待される効果



〈管理計画認定による好循環〉

- 認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進される
- マンションの売却・購入予定者だけでなく、区分所有者や居住者にとってもメリットが期待できる

◇ 認定取得のメリット

- ・ 閲覧サイト (全国版) への登録
- ・ 税制優遇措置、リフォームや購入に係る融資の金利優遇、損害保険の保険料引き下げ等を検討

◇ 審査

- ・ 審査に要する時間は、1件あたり30~60分程度を見込む
- ・ マンション管理士や建築士等の資格がなくても、特段の支障なく認定事務を行えるよう、自治体向けに管理計画認定事務に関するガイドラインを作成し、年内中に公表する予定
- ・ 審査に要する手数料設定の参考として、認定基準が決まった後に、標準的な審査時間等の情報を示す予定
- ・ 審査時間の短縮に向けて自治体への申請前に、マンション管理士等の事前の確認を受ける仕組みを構築することについても検討中 (事前審査で、認定基準に合致していると判定されたマンションには、適合証を発行)

◇ その他

- ・ 審査にあたって、建築基準法等の法令違反について確認する必要はない
- ・ 認定基準の追加により、地域の状況や政策ニーズに応じて、一定基準を満たす管理計画を有するマンションに限定して認定を行うことは可能
- ・ 「既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、新築分譲マンションを対象とした管理計画認定を予備的に設定する仕組みについても、(中略) 必要な施策を講じていく必要がある」(基本方針パブリックコメント案から抜粋)