

マンションライフの手引き



生活編

～平成30年3月改訂版～



草 加 市

はじめに

本書『マンションライフの手引き～生活編～』は、市内のマンションにお住まいの皆様が快適な生活を送るために役立つ情報をまとめたものです。

市内には現在、３００棟を超える分譲マンションがあり、それぞれのマンションに管理組合があります。

これらの管理組合の中には、自治会を設立して草加市の町会・自治会組織に加入し、地域でのコミュニティ活動に参加しているところが数多くあります。

また、自主防災組織などを設立し、防災訓練等を実施して、いざという時に適切な行動ができるよう準備をしている管理組合もあります。

本市では、これらの取り組みに対して様々な制度を設け、マンションにお住まいの皆様を支援しています。

本書では、豊かなマンションライフを送る上で有益な情報を分かりやすく紹介しておりますので、ぜひともご一読いただき、ご活用いただければ幸いです。

草 加 市

目 次

1	自治会の設立	1
2	自治会館(集会所)の新築(増築、改築)	4
3	地球温暖化防止活動補助	7
4	古紙や古着の回収	9
5	自主防災組織の設立	11
6	中高層建物への『直結増圧給水方式』の導入	13
7	貯水槽の適切な管理	16
8	住宅資金融資	17
9	草加市マンション情報ネット	20
10	マンションみらいネット	21
11	マンションすまい・る債	24
12	高年者等住宅改善整備支援制度	26

1. 自治会の設立

本市では、地域振興をすすめ、行政文書等の回覧及び配布を行い、市の行政事務に協力する自治会（→自治協力団体と呼びます。）に対し、その活動費の一部として補助金を交付することで、コミュニティの形成と地域の健全な発展を図っています。



自治会を作りましょう！

・行政から各種情報が得られます

・災害時に地域との連携が図れます



1) 対象者

規約を整え、役員及び会員名簿を備えた自治会を設立し、草加市に登録された団体が対象となります。

管理組合と自治会の違い

◎管理組合

区分所有者で構成されている団体。主な目的は建物の維持管理でマンション資産価値の維持・向上に取り組んでいます。

◎自治会

一定区域の居住者の任意加入の団体。主な目的は“居住者の親睦”や“地域の発展への寄与”と広範囲で、住民が自分達で決めて活動する自治組織です。住民間、地域間、行政間のコミュニケーション向上や安寧な生活空間確保などに取り組んでいます。

2) 対象事業

行政文書等の回覧・配布や市が主催するイベントへの参加など、自治会としての事業全般が対象となります。

3) 補助金額

- ① 行政文書等の回覧及び配布を行う自治協力団体
→ 地域振興協力額及び回覧・配布協力額
- ② 行政文書等の回覧及び配布を行わない自治協力団体
→ 地域振興協力額

☆	地域振興協力額の算定
	基本額 15,000 円 + (世帯数 × 200 円)
☆	回覧・配布協力額の算定
	世帯数 × 170 円

※ 地域振興協力額及び回覧・配布協力額の算定基本額は変動することがあります。

4) 手続き

- ① 自治会を設立し、町会・自治会設立届を市に提出、自治協力団体として登録します。

添付書類	・ 規約 ・ 役員名簿 ・ 会員名簿 ・ 自治会の設立や代表者について総会で議決したことを証する書類 等
------	---



- ② 市において内容を審査し、適当と認めたときは、草加市自治協力団体登録簿に登録します。



- ③ 毎年10月末日までに補助金交付申請を行っていただきます。



- ④ 市において申請内容を審査し、補助要件に合致した場合は補助金を交付します。

お問い合わせ先

自治文化部 みんなでまちづくり課

電話 048-922-0796(直通)

災害時に頼れる最も身近な組織 町会・自治会に加入しましょう!!

市内では、１１８の町会・自治会が組織されています（平成３０年１月１日現在）。居住するマンションに自治会が設立されてない場合でも、地域の町会・自治会に加入することができます。

町会・自治会は、地域の問題を解決したり、住民のみなさんの交流を図りながら、地域の結びつきを深め、安全・安心で住みよいまちづくりを目指して活動しています。

特に、東日本大震災などの大規模な災害が発生した被災地の町会・自治会では、避難者の受け入れや炊き出し、救援物資の配布などの被災者支援を行うとともに、見回りや安否確認、地域の安全確保に積極的に取り組むなど、地域の安全を守る最も身近な組織として活躍しました。

また、地震発生時以外にも、防災訓練の実施などで災害に備えるとともに、パトロール、高年者や子どもの見守りなどを通じて、地域の実情の把握に努めています。

居住する地域の町会・自治会に加入して、身近なところから地域活動に参加してみませんか。

町会・自治会に加入するときには？

町会・自治会に加入する場合には、居住する地域の町会・自治会長にご相談ください。相談先や連絡先が分からない場合には、みんなでまちづくり課へお気軽にご相談ください。

お問い合わせ先

自治文化部 みんなでまちづくり課

電話 048-922-0796(直通)

2. 自治会館(集会所)の新築(増築、改築)等

地域における自治連帯意識の高揚を図り、地域文化の発展及び福祉の向上に資するため、自治会館の整備を行う自治会に対して、補助金を交付するものです。

1) 対象者

自治協力団体として市の草加市自治協力団体登録簿に記載されている設立年月日から3年以上継続して活動している団体が対象となります。

2) 対象事業

自治会活動を行うのに必要な自治会館の新築、増築及び改築等に係る工事が対象事業となり、当該事業に係る経費の総額が400,000円以上の事業です。

注!意

- ☆ 補助金の申請を行う時点で、既に自治会活動を行う部屋若しくはスペースが確保されていることが条件です！
- ☆ 補助金を利用して改修した集会室でも、自治会とマンション管理組合での共用は可能です。



3) 補助金額

事業に係る対象となる経費の4分の1以内の額で、5,000,000 円を超えない範囲内です。

◎ 補助の対象とならない経費

- ・旧町会会館等の取壊しに係る費用
- ・用地の購入及び造成に係る費用
- ・家具及び備品類の購入に係る費用
- ・建築に係る設計管理費及び一般事務費等の経費
- ・補助事業の直接的費用と認めがたい経費

☆ 財産処分の制限

補助事業により整備した集会所(室)を市長の承認を得ないで処分したり、補助金交付の目的に反して使用、貸付、担保に供することはできません！

ただし、次にあてはまる場合には制限を受けません。

- ・補助金の全部に相当する金額を市に納付した場合
- ・補助金の交付の目的及び当該財産の耐用年数を勘案して市長が定める期間を経過した場合

☆ 書類の整備

補助事業者は事業に係る収支を記した帳簿を備え、領収書などの証拠書類を整備しておかなければなりません。

これらの帳簿・書類を事業完了年度の翌年度から起算して5年間は保管する義務が生じます。



4) 手続き

- ① 新築、増築及び改築をする前に補助金交付申請を行ってください。

添付書類	・ 設計図書 ・ 見積書の写し ・ 工事仕様書の写し ・ 用地契約書の写し ・ 建築確認済証の写し ・ 申請前3年間の活動実績を示す書類（事業報告書・決算書） ・ その他市長が必要と認める書類
------	--

- ② 市において内容を審査し、補助要件に合致した場合、補助金交付決定を行います。

- ③ 補助金交付決定通知を受け取った後に工事開始となります。

- ④ 工事完成后、市へ実績報告書を提出してください。

添付書類	・ 収支計算書 ・ 工事の写真 ・ 契約書の写し ・ 請求書の写し又は領収書の写し
------	---

- ⑤ 市で工事完了の検査を行います。

- ⑥ 市において完成内容を審査のうえ、審査要件に合致すれば補助金交付額の確定を行い、通知します。

- ⑦ 市へ補助金請求書を提出します。

- ⑧ 市において補助金を交付します。

お問い合わせ先

自治文化部 みんなでまちづくり課

電話 048-922-0796(直通)

3. 地球温暖化防止活動補助

本市では、人と自然が共に生きるまちづくりを推進するため、平成11年6月に「環境共生都市」を宣言し、また平成28年3月に「第二次草加市環境基本計画」を策定しました。そこで、近年問題となっている地球温暖化を緩和して良好な都市環境を実現するために、資源の消費を抑制し、自然エネルギーを有効利用する活動を行う際に、その経費の一部助成を行っています。

1) 対象者

市内に住所を有し、かつ、住民基本台帳法に記載されている方で、「草加 わが家の環境宣言」に取り組む方が対象です。

「草加 わが家の環境宣言」とは・・・？

草加環境推進協議会・草加市温暖化対策連絡会と市が作成した家庭版の環境 ISO。

私たちの日常生活の中で、エコライフチェックシートにより省エネやごみの減量などの環境にやさしい生活に取り組んでいただきます。

2) 対象事業及び補助金額(マンションに係る事のみ抜粋しています。)

補助対象活動	補助対象経費及び交付額
雨水貯留施設(市販の雨水貯留槽の購入、ドラム缶等を利用した給排水設備)を設置して、雨水を継続して有効利用する活動。	設置に要した経費の1/2で限度額10,000円とします。
高効率給湯器等(家庭用コージェネレーションシステム又は太陽熱利用給湯器)を購入し、継続して使用する活動。	一律20,000円とします。

※ 交付額はいずれも1,000円未満の端数を切り捨てます。

3) 手続き

- ① 購入・設置工事をする前に補助金交付申請を行ってください。

添付書類 ・ 自宅までの案内図（地図）
・ 造成、設置見取図（図面）
・ 見積書の写し ・ 仕様書の写し



- ② 市において内容を審査し、補助要件に合致した場合、補助金交付決定を行います。



- ③ 補助金交付決定通知を受け取った後に。購入・設置工事開始となります。



- ④ 購入・工事完成后、市へ「実績報告書」を提出してください。

添付書類 ・ 設置状況の写真 ・ 領収書の写し	エコライフチェックシート
----------------------------	--------------



- ⑤ 市で審査の上、審査要件に合致すれば補助金交付額の確定を行い、通知します。



- ⑥ 環境課窓口へ補助金請求書を提出します（申請者の押印は必須です。）



- ⑦ 市において補助金を交付します。（口座振込）

※補助金の詳細につきましては、環境課へお問い合わせください。

お問い合わせ先

市民生活部 環境課

電話 048-922-1519(直通)

4. 古紙や古着の回収

ごみの減量化や資源の有効利用に対する市民意識の高揚を図るため、市内の地域住民の皆さんで組織する団体が実施する古紙類等の回収に対して奨励金を交付し、再資源化を積極的に奨励しようとするものです。

1) 対象者

回収実施団体として、次の要件を備え、市に登録された団体が対象となります。

- ・ 草加市内の住民で組織される営利を目的としない団体
- ・ 古紙類等の回収を地域住民自らの手で継続的に実施する団体
- ・ おおむね 20 世帯以上の参加がある団体

回収実施団体とは・・・？

奨励金の対象となる団体として、上記要件を満たした町会や自治会、こども会といった単位で市に登録された団体を指します。

2) 対象事業

一般家庭から排出される古新聞、古雑誌、段ボール等の古紙類及び古着等の古繊維類を回収する事業が対象です。



3) 補助金額

古紙類等回収実績量 1 kg 当たり 7 円です。

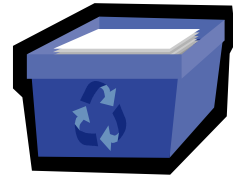
☆ 申請は年 4 回（6・9・12・3月のそれぞれ末日まで）、
交付は申請締め切り月の翌月以降になります。

4) 手続き

- ① 回収場所や年間の回収回数など回収実施計画を策定し、古紙類等回収実施団体登録申請書に添付書類を添えて、登録申請を行います。

添付書類

- ・ 構成団体名簿
- ・ 支払金口座振替依頼書
- ・ 奨励金振込口座の通帳の写し
- ・ 回収場所の地図



- ② 年間計画に従って集団回収を実施し、回収業者で古紙類等の回収量を回収実績報告書に記入してもらいます。



- ③ 交付申請を行います。古紙類等回収奨励金交付申請書と古紙類等回収実績報告書を提出します。



- ④ 市において、申請内容を審査し、奨励金を団体の口座に振り込みます。

お問い合わせ先

市民生活部 廃棄物資源課

電話 048-931-3972

(草加市環境業務センター内)



5. 自主防災組織の設立

災害発生時に地域住民が協力して救助や避難活動及び避難所の管理運営等を行うとともに、平常時には防災知識の習得や防災訓練等を実施して地域の被害を軽減し、住民の安全を守るための組織です。

＊ 首都直下地震が発生した場合、首都圏で大きな被害がもたらされると指摘されています。

マンションでは、高層階の大きな揺れや水道、ガス、電気等のライフラインの停止、エレベーターの停止による閉じ込め、家具類の転倒などの被害が想定されます。首都直下地震に備えて自主防災組織を設立し、日ごろから防災対策に取り組みましょう。

1) 対象団体

町会や自治会等を単位として、市民が自主的に地域の防災対策のため結成した自主防災組織のうち、草加市自主防災組織設立届出書を市長に提出した組織です。

また、マンション管理組合は認定できません。自治会の設立をお願いします。

☆ 自治会設立については、『1. 自治会の設立』をご覧ください。

2) 援助育成

市では、組織の育成と防災意識の高揚を図り、防災対策を推進する事業に対し、補助金を交付しています。

対象事業

- ・ 防災資機材等整備及び購入
- ・ 防災訓練
- ・ 自主防災組織の運営等

対象経費

- ・ 消耗品費、備品費、修繕費、研修費、会議費等



3) 補助金額

1 組織につき、50,000円が上限となります。

4) 手続き

- ① 自治会を設立し、草加市自主防災組織設立届出書を市に提出します。

添付書類

- ・規約
- ・役員名簿
- ・会員名簿

防災訓練、資機材取扱訓練を年1回以上実施する必要があります。



- ② 市において内容を審査し、適正と認めたときは、草加市自主防災組織として認定されます。

- ③ 認定された翌年度に自主防災組織としての活動に支援として、必要な資機材等の貸与を受けることができます。（市予算及び要綱に決定する範囲内）

貸与される資機材一式

- | | | |
|-------------|-------------|----------|
| ・大型消火器 | ・携帯用無線通信機一式 | ・小型発電機 |
| ・トランジスタメガホン | ・投光器一式 | ・救急用具セット |
| ・災害多人数用救急箱 | ・組立式トイレハウス | ・担架 |
| ・脚立 | ・折りたたみ式リヤカー | ・防災備蓄倉庫 |

【活動経費の補助】

（継続時）

- ④ 補助金交付申請を行います。

【貸与】

（新規設立時）

- ① 貸与申請
- ② 交付決定
- ③ 市と貸与契約の締結（貸与期間5年）
- ④ 納品（通常は申請年度の年度まで）



- ⑤ 市において申請内容を審査し、補助要件に合致した場合、補助金の交付が決定されます。

- ⑥ それぞれの事業完了後、市へ実績報告書を提出してください。

- ⑦ 市へ補助金請求書を提出します。

- ⑧ 市において補助金を交付します。



お問い合わせ先

市長室 危機管理課

電話 048-922-0614

6. 中高層建物への『直結増圧給水方式』の導入



市上下水道部では、中高層建物への給水に際しては、貯水槽を経由して給水を実施しておりますが、平成19年1月1日より水道配水管圧力の有効利用や省エネルギー効果の向上を図るため、これまでの貯水槽給水方式に加え、直結増圧給水方式の導入が可能となりました。

1) 直結増圧給水方式の概要

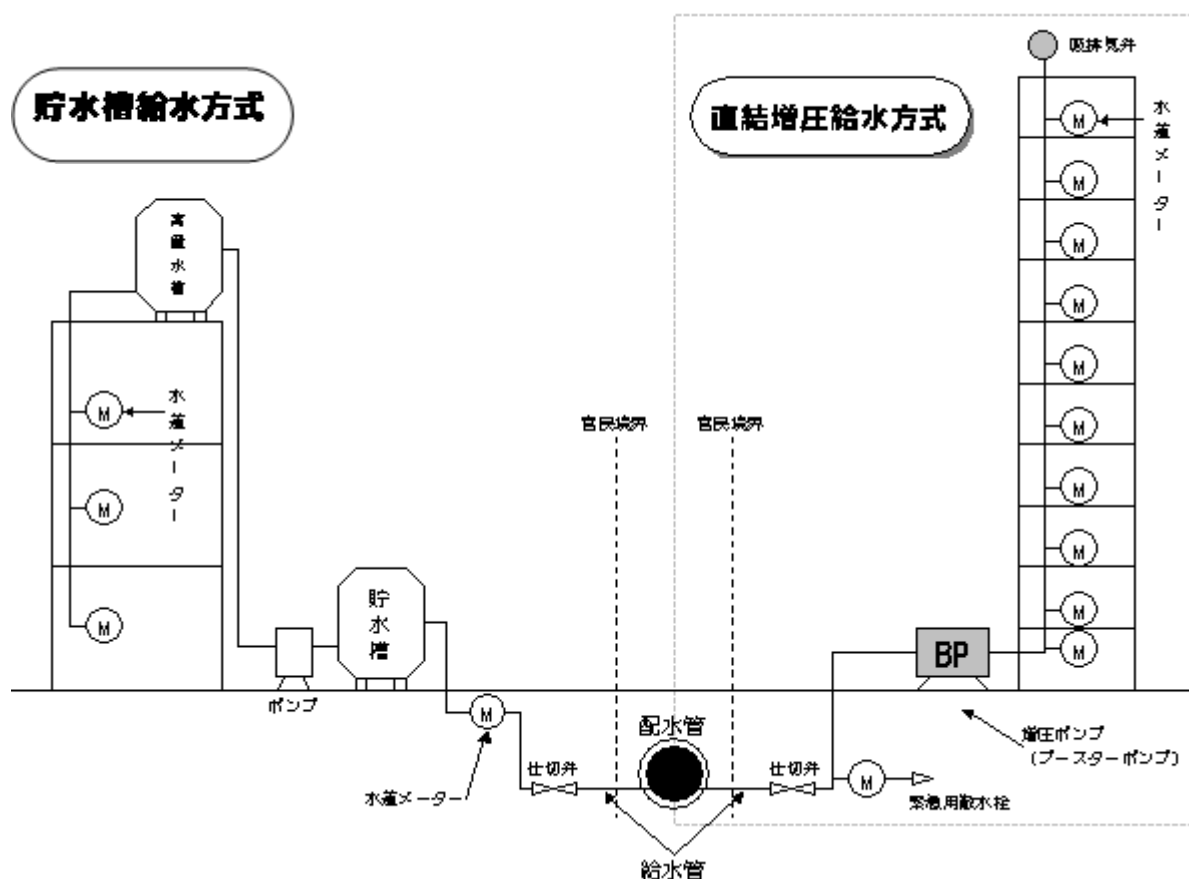
適用範囲	適用要件
建物の高さ及び戸数について	・ 15 階程度 145 戸以下（ただし、ポンプの口径が 75 mm） ・ 10 階程度 50 戸以下（ただし、ポンプの口径が 50 mm）
配水管の口径	・ 75 mm から 350 mm まで
分岐する口径	・ 配水管の口径の 2 ランク以下
増圧給水設備	・ （社）日本水道協会規格（JWWA B 130）またはこれと同等以上の性能を有するもの

☆ 貯水槽給水方式が適切な建物

- ・ 一時に多量の水を使用する建物・・・ホテルなど
- ・ 常時一定の水供給が必要な建物
- ・ 断水による影響が大きい建物・・・病院など
- ・ 毒物、劇物及び薬品等の危険な化学物質を扱う建物・・・薬品工場など

注意 これらの建物は、適用から除外されます！





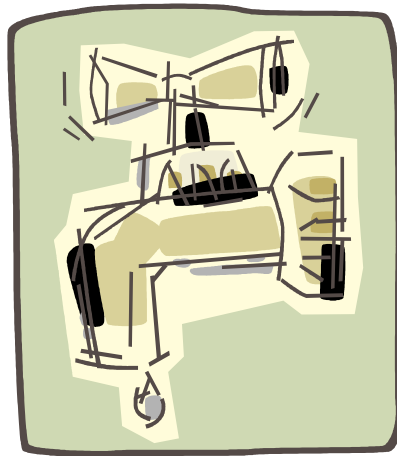
2) それぞれの方式のメリット・デメリットの例

	貯水槽給水方式	直結増圧給水方式
○ メリット	- 水道工事等による断水の影響が少ない。 - 災害時に破壊されていなければ、タンクに貯水してあるだけの水量は生活用水として利用可能である。	- 貯水槽が不要のため、建設費の削減、省スペース化が図れる。 - 水槽の清掃や点検などの衛生管理費用が削減できる。 - 水道本管圧力を有効活用できるため、省エネ効果が期待できる。
× デメリット	貯水槽の点検・清掃を怠ると水質が劣化する可能性がある。	貯留機能がないため、水道管工事等での断水や災害時に備え、飲み水を用意しておく必要がある。

3) 費用負担

増圧ポンプなど増圧給水設備は共有の財産・設備となりますので、設置費用や維持管理費用は、管理責任者若しくは使用者等で負担することとなります。

また、既存の建物で直結増圧給水方式に変更する場合は、給水設備の改造費用が発生することも考慮に入れておかなければなりません。



お問い合わせ先

上下水道部 水道営業課給水係

電話 048-925-3135(直通)

7. 貯水槽の適切な管理

マンションなどの「貯水槽（受水槽と高置水槽）」とは、上下水道部から供給される水をいったん受水槽に受けた後、マンションにお住まいの皆様に給水する施設を言います。受水槽に入るまでの水質は上下水道部が管理しておりますが、受水槽以降につきましては建物の設置者が責任を持って管理をすることが義務付けられております。

管理されている方は、常に安全で衛生的な飲み水を確保するために、正しい管理を行い、定期的に検査を行うようお願いいたします。

◎貯水槽の規模に応じた主な管理方法

区分	簡 易 専 用 水 道		小 規 模 貯 水 槽
	ビ ル 管 理 法 適 用	水 道 法 適 用	
定義	1.建築物の延べ面積 3,000 m ² 以上の店舗または事務所・共同住宅など 2.建築物の延べ面積 8,000 m ² 以上の学校など	上水道からの水のみを水源とし、貯水槽の有効容量の合計が 10m ³ を超えるもの	上水道からの水のみを水源とし、貯水槽の有効容量の合計が 10m ³ 以下のもの
管理方法等	残留塩素：7日以内ごとに1回 水質：6月以内ごとに1回 清掃：1年以内ごとに1回	清掃：1年以内ごとに1回 水質：給水栓における水の色、味等に注意し、異常のあるときは水質検査を受けてください。	設置者が、簡易専用水道に準じた管理をすることとなっています。
検査	1年以内ごとに1回、定期的に指定検査機関へ管理の状況を示す書類を提出し、提出書類の検査を受けることとなっています。	1年以内ごとに1回、定期的に指定検査機関の検査を受けることとなっています。	給水栓における水の色、濁り、臭い、味に関する検査及び残留塩素の確認を1年以内ごとに1回行うこととなっています。

※表中の「ビル管理法」とは『建築物における衛生的環境の確保に関する法律』の通称として表記しております。

お問い合わせ先

上下水道部 水道営業課給水係

電話 048-925-3135(直通)

または

草加保健所

電話 048-925-1551

8. 住宅資金融資

市内にお住まいの方またはお住まいになろうとお考えの方を対象として、自己居住用の住宅の取得等に必要な資金の融資を行うことで、草加市での住宅の購入または新築やリフォーム等を支援します。

1) 対象者

次の全てに該当する方が対象です。

- ・市内にお住まいの方又はお住まいになろうとする方
- ・同一の勤務先に 2 年以上勤務しているか、同一の事業で引き続き 3 年以上収入を得ている方
- ・20 歳以上 65 歳以下の方
- ・市税等を滞納していない方
- ・申込みされた方の名義で所有権登記ができる方



2) 対象事業

自己の居住の用に供するために、土地や住宅の取得、住宅の新築・増改築・改修する場合に要する資金が対象で、次に掲げる要件を満たした物件が対象です。

- ・市内に所在するもの
- ・建築基準法等の規定に適合するもの
- ・草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例の規定に適合するもの

注意

☆ 併用住宅の場合については、自己の居住の用に供する部分のみが対象となります！

3) 融資条件

(平成 30 年 4 月 1 日現在)

融 資 金 額	融 資 利 率	融資期間	返 済 方 法	担 保
有担保 300 万円を超え 2,000 万円以内	変動金利 2.115% (上限 5%)	30 年以内	元利均等月賦償還 (ボーナス併用可)	抵当権第 1 位 ただし、独立行政 法人住宅金融支 援機構等公的機 関の抵当がある 場合は協議する。
200 万円を超え 300 万円以内		15 年以内		
200 万円以内		10 年以内		
無担保(リフォー ム等) 500 万円以内	変動金利 2.965%	15 年以内	元利均等月賦償還 (ボーナス併用可)	不 要

※ この制度により有担保融資を受けている方が、新たに無担保融資を受けることもできます。

※ 融資限度額は、有担保の場合 2,000 万円、無担保の場合 500 万円です。

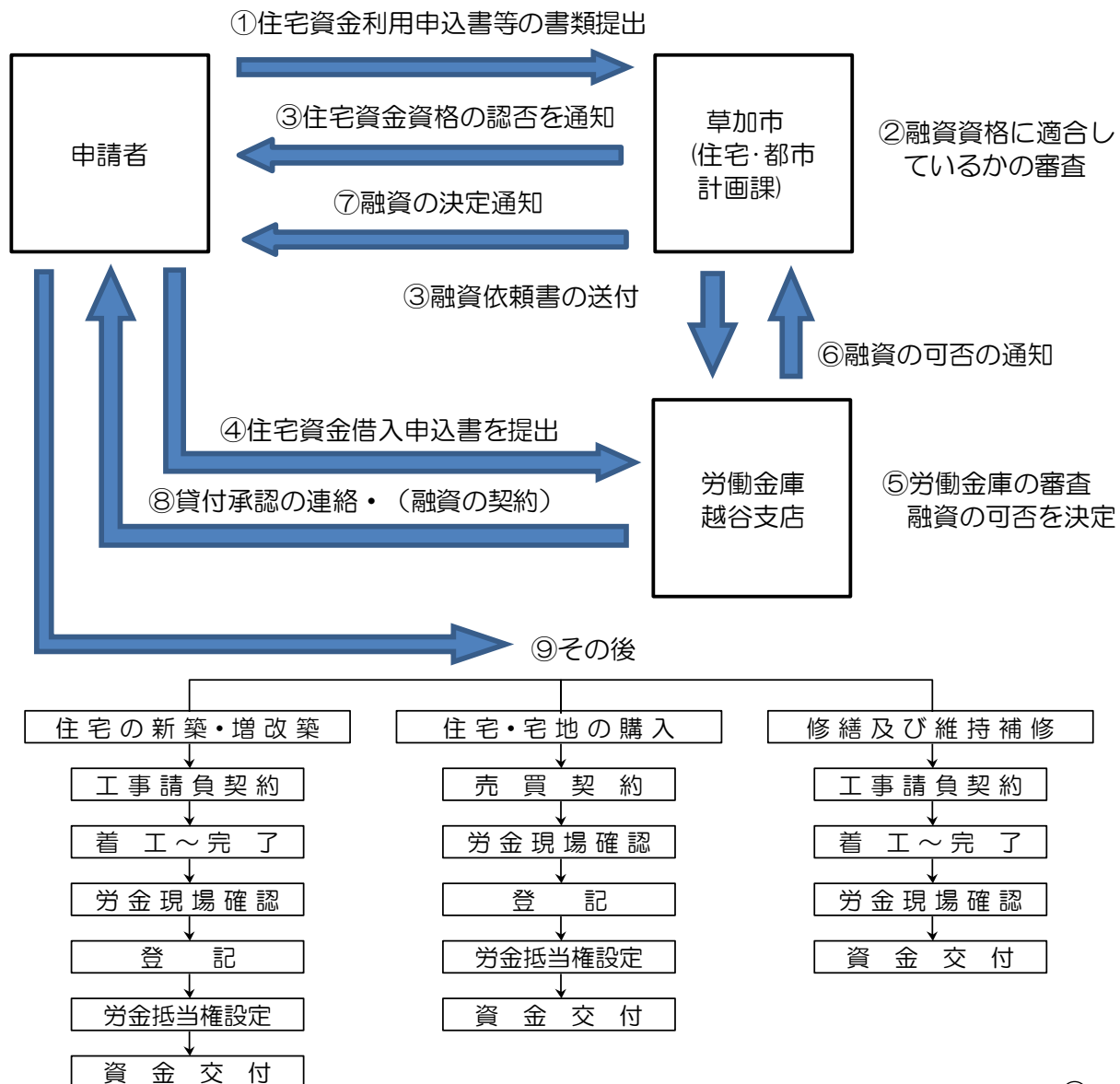
保証人 (社)日本労働者信用基金協会の保証(保証料は本人の負担となります。)

☆リフォームにあたっては、マンションリフォームマネジャーに相談することをお勧めします。

◎マンションリフォームマネジャーとは？

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの運営する資格制度で、マンション専有部分のリフォーム工事の設計・施工などの専門的な知識・経験を備えた資格者であり、ユーザーのニーズを把握するとともに現状の調査を行い、これに基づきマンション特有の制約条件に配慮したリフォームを企画・提案し、さらに実際の工事に際して、管理組合、近隣住戸、工事施行業者及びユーザーに対する調整・指導・助言を行います。

4) 手続き



注意

- ☆ 上記の手続きの流れは標準です。個別の対象物件の内容により、異なる場合があります。
- ☆ 建築基準法による建築確認申請手続きが必要な工事についての融資を受ける場合は、工事完了後に市建築指導課若しくは民間の指定確認検査機関の完了検査を受けてください。この検査に合格しないと融資が受けられないことがありますのでご注意ください。

お問い合わせ先

都市整備部 都市計画課

電話 048-922-1896(直通)

9. 草加市マンション情報ネット

草加市マンション情報ネット（以下、情報ネット）とは、市民の皆様が快適なマンションライフを送っていただけるよう、市がマンション管理に関する情報や市のイベント情報等を市民の皆様にインターネットの電子メール等を通じて提供する制度です。

草加市では、平成18年3月から草加市マンション情報ネットの運用を開始いたしました。お名前、電子メールアドレス等を登録していただくだけで、簡単にご利用いただけます。

情報ネットをご利用いただくには、

- 1 まず①から⑤の情報を市に登録していただきます。

①登録者名 ②マンション名 ③所在地
④電話番号 ⑤電子メールアドレス

- 2 登録が終わり次第、登録証を発行します。

- 3 登録いただいた方（以下、登録者）を対象にマンション管理に関する情報や市のイベント情報等を市から提供します。

- 4 登録者からマンション管理に関して工夫されている事例などマンション居住者にとって役立つ情報等を市へ提供していただきたいと思います。いただいた情報は、他の登録者へ情報提供させていただくなど、情報の共有化を図ってまいります。



情報ネットの運用を通じて、マンション管理について問題になっている点やご不明な点などを解決するお手伝いができればと考えています。マンション管理組合やマンションにお住まいの方、これからマンションに居住をお考えの方も、お気軽にご登録ください。皆様がお持ちの有益な情報をぜひお寄せください。

お問い合わせ先

都市整備部 都市計画課

電話 048-922-1896(直通)

10. マンションみらいネット

マンションにお住まいの方に適正な管理を進めていただくための支援として、マンション管理に関する様々な情報を登録し、(公財)マンション管理センターのコンピューターで一元管理するマンション履歴システムです。

1) 登録の手続き

「マンションみらいネット申込書類」をマンション管理センターホームページから取り寄せて、同管理センターへ送付します。登録内容を確認するために、同管理センターからマンション管理士や区分所有管理士が派遣されて確認を行います。その後、入力したデータを登録結果確認表として確認し、確定した登録内容一覧表と登録証がマンション管理センターから送付され、登録が完了となります。

◆ 利用料金（H30. 3月現在）（税込）

※詳細については公益財団法人マンション管理センターのHP等で確認をしてください。

料金種別		Aコース (全項目登録型)	Bコース (図書電子蓄積型)
初年度登録料	登録マンション棟数が 1 棟	51,450 円	21,000 円
	登録マンション棟数が 2～4 棟	58,800 円	24,150 円
	登録マンション棟数が 5～8 棟	77,700 円	31,500 円
	登録マンション棟数が 9 棟以上	102,900 円	42,000 円
更新料（年 1 回）		21,000 円	21,000 円
文書の	基本料	1 文書につき 300 円	初年度登録料 及び更新料に含む
電子化料金	スキャニング料	1 枚につき 20 円	
文書データ保管料（年 1 回）		300MB まで無料 300MB 以上 100MB 単位毎2,100円/年	
図面の電子化料金(PDF 版)		設定なし	
大判図面の電子化料金		取扱業者にお問い合わせください	

2) 利用価値

- ① 管理の適正さを比較診断してくれる評価システムとしての利用。

他のマンションの登録情報と照らし合わせ、管理の適正さを検証できます。



- ② 管理に関する情報を公開する手段として利用。

登録した内容は、管理組合員であればインターネットを通じていつでも見ることができ、情報提供や組合員間の相互連絡に利用できます。

- ③ 管理組合で保管する書類を預ける図書室としての利用。

総会資料、図面等必要な資料を電子データにて、整理・保管できます。

3) 構成

- ① 登録システム

マンションの情報を登録するためのシステムです。大規模修繕の履歴、管理状況、建物の概要などを登録します。オプションとして、総会議事録等を電子化して保管もできます。また建物の図面も電子化してCDを作成し、管理組合に提供するサービスもあります。

- ② 閲覧システム

登録されたマンションの情報を、インターネットを通じて閲覧できるシステムです。登録した管理組合用の組合専用サイトと公開サイトに分かります。組合専用サイトは自己のマンションの登録した情報の全てが閲覧でき、また公開サイトは一部の情報のみ閲覧できるようになっています。セキュリティ対策としては、組合員用のID、パスワードにて対策を講じています。

- ③ 比較一覧表作成システム

自己のマンションの管理運営状況と他マンションの平均した登録情報との比較一覧表を作成するシステムです。管理組合運営の参考となる一つの目安として、管理組合の運営に活かすことができるシステムです。

4) 活用

① 大規模修繕工事の検討に際して

過去の修繕履歴が保管されることから、修繕を実施すべき時期の目安やその内容を判断する際に活用できます。また、管理組合員に説明する際に、過去の修繕履歴を基にすることで分かりやすく説明することができます。

② 管理組合の運営分析に際して

一部の情報を除いて一般公開されることから、他マンションの管理状況等の情報を容易に収集でき、管理組合活動の改善ポイントの把握に役立ちます。

③ 管理組合の情報整理、管理組合員への情報提供に際して

規約や総会議事録などの管理組合関係の書類を電子化して「組合図書室」に保管できます。必要な情報を何時でも入手でき、また、役員から管理組合員へのお知らせもできます。

お問い合わせ先

公益財団法人 マンション管理センター
マンションみらいネット

電話 03-3222-1518

HP <http://www.mirainet.org/>

11. マンションすまい・る債

いつまでも快適なマンションライフを送るために、マンション管理組合の定期的な積立金で(独)住宅金融支援機構（以下「機構」）が発行する債券を定期的に購入することにより、計画的かつ安全に修繕積立金を積み立てるものです。

1) 申し込み可能なマンション管理組合の要件

区分所有された分譲マンションの管理組合で、以下の4つの要件を満たしているマンション管理組合が対象になります。



- ① 機構の融資を受け、共用部分の修繕工事を予定していること。
- ② 管理規約が定められていること。
- ③ 長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。

「20年以上」という期間は、長期修繕計画を作成した時点からの期間で、応募を行う時点からの期間ではありません。

※長期修繕計画期間については、住宅金融支援機構HPから「マンションすまい・る債のご案内」を確認してください。

- ④ 反社会勢力と関係がないこと。(反社会勢力関係がある管理組合はこの制度が利用できません。)

2) 申し込み

募集口数（平成30年度は150,000口）を超える応募があった場合は抽選になります。なお、継続して申込みされる場合は、抽選でなく優先的に購入できます。新規申込み、あるいは継続の申込みの事務受託銀行は、機構で一般競争入札を実施し決定しています。平成30年度は、株式会社みずほ銀行です。

3) ポイント

① 債権が保全されます。

機構の資産から優先的に弁済を受けられる権利を有していることが（独）住宅金融支援機構法で規定されています。ペイオフ対策としても有効です。

② 債権は、機構が無料で保管します。

債権が盗難・火災・紛失などの事故に遭い、財産の保全に支障を来さないよう、機構が債権を無料で保管します。

③ マンション管理組合のニーズに合わせた積み立てができます。

修繕積立金額の範囲内で、1口当たり50万円単位で複数口申込み可能です。積み立ては毎年1回ずつ、継続して最高10回まで行えますが、一度振り込みを中断すると次回以降の積み立てができません。

④ 中途換金ができ、違約金もなく利息がつきます。

原則として、初回の債権発行から1年以上経過していれば、積み立てた債権を換金できます。その場合、積み立てた時期が古い債権から順番に機構が買い入れ、また、トラブル防止のため理事長以外の会計担当役員等へ機構が確認します。機構自らが買い入れますので、元本を下回る心配はありません。

⑤ 毎年1回定期的に利息を受け取ることができます。

平成30年度発行の債券の年平均利率は、0.143%です。

※利率は毎年変更があるため、詳細は住宅金融支援機構HPから「マンションすまい・る債のご案内」をご確認ください。

4) その他

機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の保証料が1割程度割り引かれます。その他、ホットライン（専用相談電話）による相談、勉強会等への機構職員派遣、メールマガジンの配信などがあります。

お問い合わせ先

住宅金融支援機構 住宅債権専用ダイヤル

電話 0120-0860-23

HP <http://www.jhf.go.jp>

12. 高年者等住宅改善整備支援制度

高年者等が、自立した生活を安心して快適に送ることのできる住環境の整備を促進し、安定した居住の早期確保を図るため、高年者等の居室等の増改築または改造などの住宅改善や整備を支援します。

1) 高齢者向け返済特例制度

(独)住宅金融支援機構では、高年者向けのリフォーム融資制度を設けています。

- ① 対 象 者：借り入れ申込時に満60歳以上であり、本人が居住する住宅をリフォームする方で、総返済負担率が次の基準以下の方。
 - ・ 年収が400万円未満の場合 30%以下
 - ・ 年収が400万円以上の場合 35%以下
 - ・ 日本国籍の方または永住許可などを受けている外国籍の方
- ② 対 象 工 事：床の段差解消、廊下および居室の出入口の拡幅、浴室および階段の手すり設置の工事、耐震改修、耐震補強。
- ③ 融資限度額：1,000万円または機構が承認している保証機関が定める保証限度額のうち、いずれか低い額。
- ④ 融 資 期 間：申込本人（連帯債務者も含む）の死亡時まで。
- ⑤ 償 還 方 法：毎月の支払は利息のみ。（ボーナス併用払いは利用不可）
- ⑥ 利 子：借入申込時の金利が適用され全期間固定。適用される金利は毎月改定されます。
- ⑦ 保 証：機構が承認している保証機関の保証が必要です。



2) 固定資産税額の減額措置(住宅のバリアフリー改修促進税制)

下記の時期・要件を満たすバリアフリー改修工事を行った場合、税制優遇措置が受けられます。

- ① 減 額 内 容：当該家屋に係る翌年度分の固定資産税額の 1/3 を減額。
(100㎡相当分まで)
- ② 改 修 の 時 期：平成19年4月1日から平成32年3月31日まで。
- ③ 適 用 要 件：新築されてから10年以上経過した住宅のうち、65歳上の方(住民票)・要介護認定又は要支援認定を受けている方(介護保険証、認定通知)・障がいがある方(障害者手帳)が居住するもの(賃貸住宅を除く)。
- ④ 改修工事の内容：廊下の拡幅、階段の勾配の緩和、浴室の改良、トイレの改良、手すりの取り付け、段差の解消、引き戸への取り替え、床表面の滑り止め化の工事であること。
- ⑤ 工 事 費 の 要 件：工事費用が50万円以上であること。(補助金を除く)
- ⑥ そ の 他：バリアフリー改修工事完了後3ヶ月以内に、草加市資産税課へ必要書類を添付して申告をします。

お問い合わせ先

住宅金融支援機構 電話 03-5800-9366

総務部資産税課 電話 048-922-1092(直通)

マンションライフの手引き～生活編～

平成１９年４月　初版発行
平成３０年３月　改訂版発行

発行　草加市　都市整備部・都市計画課
〒３４０－８５５０
埼玉県草加市高砂一丁目１番１号
電話　０４８－９２２－１８９６（ダイヤルイン）
FAX　０４８－９２２－３１４５
Ｅメール　toshikeikaku@city.soka.saitama.jp