

マンション管理計画認定制度 申請の手引き

令和4年9月

神戸市建築住宅局政策課

目次



I 制度の概要

- 1. マンション管理計画認定制度とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・P 1
- 2. 認定を受けるメリット・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P 1

II 申請について

- 1. 申請の流れ・方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P 2
- 2. 認定基準・添付書類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P 3
- 3. 申請者・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P 5
- 4. 有効期限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P 5
- 5. 申請に要する費用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P 5

III 認定後の手続き

- 1. 認定の更新・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P 6
- 2. 認定内容の変更・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P 6
- 3. その他の注意事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P 7

IV 問合せ先・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P 9

はじめに

本手引きでは、マンションの管理の適正化の促進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画の認定を申請する際における基本的な手続きや本市独自の取り扱いを記載しております。本手引きに記載のない事項につきましては、国が同認定に関する事務ガイドラインを作成しておりますので、そちらをご覧ください。

【参考】

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（令和3年11月策定）



【国交省 HP】

I 制度の概要

1. マンション管理計画認定制度とは

「マンション管理計画認定制度」とは、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして神戸市から認定を受けることができる制度です。(マンション管理適正化法第5条の3及び第5条の4)

管理計画認定制度は「マンション管理適正化推進計画」を策定した地方公共団体において運用が可能となっており、神戸市は令和4年6月に「神戸市マンション管理適正化推進計画」を策定しています。

この管理計画認定制度を通じ、管理組合によるマンション管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与するものと考えられます。

2. 認定を受けるメリット

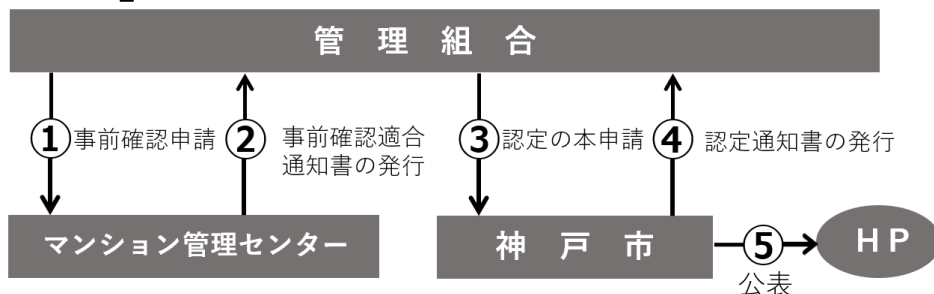
認定を取得することで、以下の効果が期待されます。

- ・区分所有者のマンション管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる
- ・一定水準以上の管理がされているマンションとして、市場において高く評価される
- ・住宅金融支援機構の住宅ローン【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利の引下げ等

II 申請について

1. 申請の流れ・方法

【全体イメージ】



① 認定申請することを総会で決議

○認定申請にあたっては、その旨を総会（臨時総会を含む）で決議しておく必要があります

① マンション管理センターへ事前確認申請（管理計画認定手続き支援サービス）

○マンション管理センターへの事前確認申請には4通りの方法があります。
どの方法で申請するかを選択してください。

- A 管理会社へ依頼
（（一社）マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度※1と併せて申請も可能）
- B （一社）日本マンション管理士会連合会（日管連）へ依頼
（日管連のマンション管理適正化診断サービス※2と併せて申請）
- C マンション管理士へ依頼
- D マンション管理センターへ直接申請

○事前確認申請はマンション管理センターのHPより、「管理計画認定手続き支援システム」を通じて申請してください。
システムでアカウント作成・入金後に、必要情報の入力・添付資料をアップロードしていただきます。（認定基準・添付書類はP3参照）



【マンション管理センター-HP】

電子システム（オンライン上）での作業

② マンション管理センターから事前確認適合通知書の発行

○事前確認の審査が終了すると、メールで案内が届きます。

③ 神戸市へ認定の本申請

○「管理計画認定手続き支援システム」から認定の本申請（「認定申請」ボタンをクリック）をしてください。
※認定の本申請にあたり、あらかじめ、神戸市の管理状況の届出をしてください。

④ 神戸市から認定通知書の発行

⑤ マンション管理センターのHP、神戸市のHPで公表（希望する場合）

※1 マンション管理適正評価制度

(一社) マンション管理業協会が実施する制度で、管理組合の運営に関する事項に加え、建物・設備の法定点検、耐震性、消防訓練の実施等を評価 (有料)



【マンション管理業協会 HP】

※2 マンション管理適正化診断サービス

日管連が実施する制度で、管理組合の運営に関する事項に加え、修繕工事の実施状況や損害保険の付保状況等を評価 (無料)



【日管連 HP】

2. 認定基準・添付書類

認定基準		確認対象書類
国が定める基準		
(1) 管理組合の運営		
①	管理者等が定められていること	・ 管理者等を選任することを決議した集会 (総会) の議事録の写し ※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより管理者が選任されたことを証する書類 (理事会の議事録の写し等)
②	監事が選任されていること	・ 監事を置くことを決議した集会 (総会) の議事録の写し ※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより監事が置かれたことを証する書類 (理事会の議事録の写し等)
③	集会が年1回以上開催されていること	・ 認定申請日の直近に開催された集会 (総会) の議事録の写し 【必要に応じて提出が必要となる書類】 ・ 年1回集会を開催できなかった場合の措置が図られたことが確認できる書類
(2) 管理規約		
①	管理規約が作成されていること	・ 管理規約の写し
②	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること	・ 管理規約の写し
③	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、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 (又は電磁的方法による提供) について定められていること	・ 管理規約の写し
(3) 管理組合の経理		
①	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること	・ 認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会において決議された収支予算書

認定基準		確認対象書類
②	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと	・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会において決議
③	直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること	・当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類 ・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会において決議された収支予算書
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等		
①	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること	・長期修繕計画の写し ・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し ※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類
②	長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること	・長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し
③	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること	・長期修繕計画の写し 【必要に応じて提出が必要となる書類】 ・マンションの除却その他の措置の実施が予定されている場合は、その実施時期が議決された総会の議事録の写し等
④	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こと	・長期修繕計画の写し
⑤	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こと	・長期修繕計画の写し 【必要に応じて提出が必要となる書類】 ・修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合は、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書
⑥	長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること	・長期修繕計画の写し
(5) その他		
①	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること	・組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることを確認することができる書類（これらの名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることに関する表明保証書等）
神戸市が追加で定める基準		
神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱に基づく「 神戸市マンション管理状況届出書 」を提出していること		「神戸市マンション管理状況届出書」 ※ただし、要綱に基づき既に提出している場合を除く

3. 申請者

管理計画の認定を申請できるのは、原則としてマンションの管理組合の管理者等（管理組合理事長等）です。

【管理者等とは】

- ・ 総会等で選任された管理者
- ・ 管理組合法人の理事

4. 有効期限

認定の有効期限は5年間です

（有効期間の満了日までに認定の更新の申請が必要です）

5. 申請に要する費用^{※1}

	費用
マンション管理センターの事前確認申請	システム利用料 ^{※2} ：10,000円 審査料：10,000円 ^{※3} （令和4年度は無料）
神戸市への本申請	無料

※1 管理会社またはマンション管理士へ依頼する場合は、別途費用が生じます。
金額等の詳細は依頼先へご確認ください。

※2 マンション管理センター「管理計画認定手続き支援システム」の利用料です。

※3 団地型マンション等で長期修繕計画が複数ある場合、1計画あたり10,000円。

Ⅲ 認定後の手続き

1. 認定の更新

認定を受けた場合、認定の有効期間は認定を受けた日から5年間であるため、認定の有効期間内に認定の更新を行う必要があります。

注) 更新を行わなかった場合は効力を失い、認定が取り消されます。

【申請の時期】

認定の有効期間内

(認定期間満了日の前日から起算して1か月前から可能です)

【申請の流れ・方法、添付書類、費用】

当初の認定申請時と同様です (P2～5参照)

2. 認定内容の変更

認定後、提出した書類の内容に変更がある場合は、変更認定を受ける必要があります。ただし、軽微な変更 (P7参照) に該当する場合は変更認定は不要です。

【申請の時期】

認定内容に変更があった時

【必要書類】 (正本・副本各1部ずつご提出ください)

- ・変更認定申請書 (マンション管理適正化法施行規則別記様式第一号の五)
- ・当初の認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの (P3～4参照)

【申請に要する費用】

無料

【提出先】

以下の宛先まで、郵送又は持参してください。

〈宛先〉

神戸市建築住宅局政策課

〒651-0083

神戸市中央区浜辺通 2-1-30 三宮国際ビル 3階

※以下の軽微な変更該当する場合は、変更認定の申請は不要です。

＜軽微な変更＞

- 長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの
 - ・マンションの修繕の内容又は実施時期の変更であって、計画期間又は修繕資金計画の変更を伴わないもの
 - ・修繕資金計画の変更であって、マンションの修繕の実施に支障を及ぼすおそれのないもの
- 2以上の管理者等を置く管理組合であって、その一部の管理者等の変更
- 監事の変更
- 規約の変更であって、監事の職務及び規約に掲げる次の事項の変更を伴わないもの
 - ・マンションの管理のために必要となる、管理者等によるマンションの区分所有者の専有部分及び規約（これに類するものを含む）の定めにより特定の者のみが立ち入ることができることとされた部分への立入に関する事項
 - ・マンションの点検、修繕その他のマンションの維持管理に関する記録の作成及び保管に関する事項
 - ・マンションの区分所有者その他の利害関係人からマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する事項

3. その他の注意事項

(1) 管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた管理者等は、認定を受けた管理計画に基づくマンションの管理を取りやめようとする場合は、届け出てください。

(2) 管理状況の報告

管理計画の認定を受けた管理者等は、神戸市から管理計画の認定を受けたマンションの管理状況について報告を求められ、その報告を行うときは、管理計画認定マンションの管理の状況に関する報告書により、報告を行ってください。

(3) 改善命令

管理計画の認定を受けた管理者等が、認定を受けた管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認められるときは、その改善に必要な措置を命じることがあります。

(4) 認定の取消し

下記の事項に該当する場合は、認定を取り消すことがあります。

- ・改善命令に従わないとき
- ・認定管理者等から管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき
- ・虚偽その他不正の手段により認定を受けたとき
- ・変更認定又は更新認定の申請を審査により認定することが適当でないと認められたとき
- ・その他市長が認定を取り消す必要があると認めたとき

※認定を取り消した場合は、「認定取消通知書」が送付されます。

IV 問合せ先

<p>国が定める認定基準 ・基準の考え方等について [P3-4]</p>	<p>神戸市が定める認定基準について (管理状況の届出) [P4]</p>
<p>一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 TEL : 03-5801-0858  受付時間 : 10:00~17:00 [土・日・祝除く]</p>	<p>神戸市すまいの安心支援センター 「すまいるネット」  TEL : 078-647-9955 受付時間 : 10:00~17:00 [水・日・祝定休]</p>
<p>事前確認の申請について (管理計画認定手続き支援サービス) [P2]</p>	<p>本書全般について</p>
<p>公益財団法人 マンション管理センター  TEL : 03-6261-1274 受付時間 : 9:30~17:00 [土・日・祝除く]</p>	<p>神戸市 建築住宅局 政策課  TEL : 078-595-6503 受付時間 : 8:45~17:30 [土・日・祝除く]</p>
<p>マンション管理適正評価制度について [P3]</p>	<p>マンション適正化診断サービスについて [P3]</p>
<p>一般社団法人 マンション管理業協会  TEL : 03-3500-2721 受付時間 : 9:00~17:00 [土・日・祝除く] または、委託している管理会社</p>	<p>一般社団法人 日本マンション管理士会連合会  TEL : 03-5801-0843 受付時間 : 10:00~17:00 [土・日・祝除く]</p>