

西宮市
マンション管理計画認定制度 申請の手引き

令和6年2月作成

西宮市 都市局 都市総括室 すまいづくり推進課

目次

I	管理計画認定制度の概要	1
II	認定基準について	2
III	申請について	3
IV	認定後について	7

I 管理計画認定制度の概要

1. 管理計画認定制度とは

マンションの管理組合が作成した管理計画を地方公共団体に申請し、一定の基準を満たしていれば認定を受けられる制度です。

2. 認定を受けることによるメリット

- ①適正に管理されているマンションとして、売買時に市場で評価されることが期待されます。
- ②認定申請をきっかけに、お住いのマンションの管理状況を把握し管理運営を見直す機会となります。
- ③次の住宅金融支援機構の金利が優遇されます。(令和6年1月現在)
 - ・マンションすまい・る債
 - ・マンション共用部分リフォーム融資
 - ・【フラット35】維持保全型
- ④認定を受け、ある一定の条件を満たすと固定資産税が減額されます。(令和6年1月現在)

3. 認定の有効期間

認定を受けた日から5年間です。

5年ごとに認定の更新を受けることで、有効期間も更新されます。認定の更新を受けた場合、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算します。

II 認定基準について

次の 17 項目を全て満たした管理計画を西宮市が認定します。

管理組合の運営	
①	管理者等が定められている
②	監事が選任されている
③	集会在年 1 回以上開催されている
管理規約	
④	管理規約が作成されている
⑤	緊急時等での専有部分の立ち入りの規定、修繕履歴情報の管理方法の規定
⑥	管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付について定められている
管理組合の経理	
⑦	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
⑧	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
⑨	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
長期修繕計画の作成及び見直し等	
⑩	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、総会で決議されている
⑪	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
⑫	長期修繕計画期間が 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
⑬	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
⑭	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
⑮	長期修繕計画の計画最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
その他	
⑯	管理組合が区分所有者等への平常時及び緊急時に連絡できるよう、組合員・居住者名簿を備え、年に 1 回以上は内容の確認を行っている
⑰	西宮市分譲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こと

※ 国の基準と同じであり、西宮市独自の追加基準はありません。

※ 認定基準の詳細については、国土交通省「管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご確認ください。

Ⅲ 申請について

1. 申請者

本制度は分譲マンションが対象です。

申請は管理組合の管理者等が行います。

マンション内に複数の管理組合がある場合は、全体管理組合や団地管理組合の管理者等が申請者となります。

2. 申請の流れ

西宮市では、事前確認から認定申請までオンライン（管理計画認定手続支援システム）で行います。

①認定申請決議

認定申請をするにあたり、その旨を管理組合の集会（総会）で決議を得ます。

②申請書類の事前確認

申請決議後、作成した管理計画が認定基準を満たしているかどうか、西宮市への申請の前に、管理計画認定手続支援サービスを利用した事前確認が必要です。事前確認の方法は次ページの「申請フロー図」に示す【パターン①～④】があります。

③事前確認適合書の発行

事前確認の結果、認定基準を満たすと認められたものについては、管理計画認定手続支援サービスのシステム上で（公財）マンション管理センターから「事前確認適合証」が発行され、メールで通知されます。

④申請

適合通知メールが届いたら、管理計画認定手続支援サービスのシステムで「事前確認適合証」をダウンロードした上で、「確認申請」ボタンを押すことで、西宮市へ認定申請を行います。（認定申請書がシステム上で自動作成されます。）

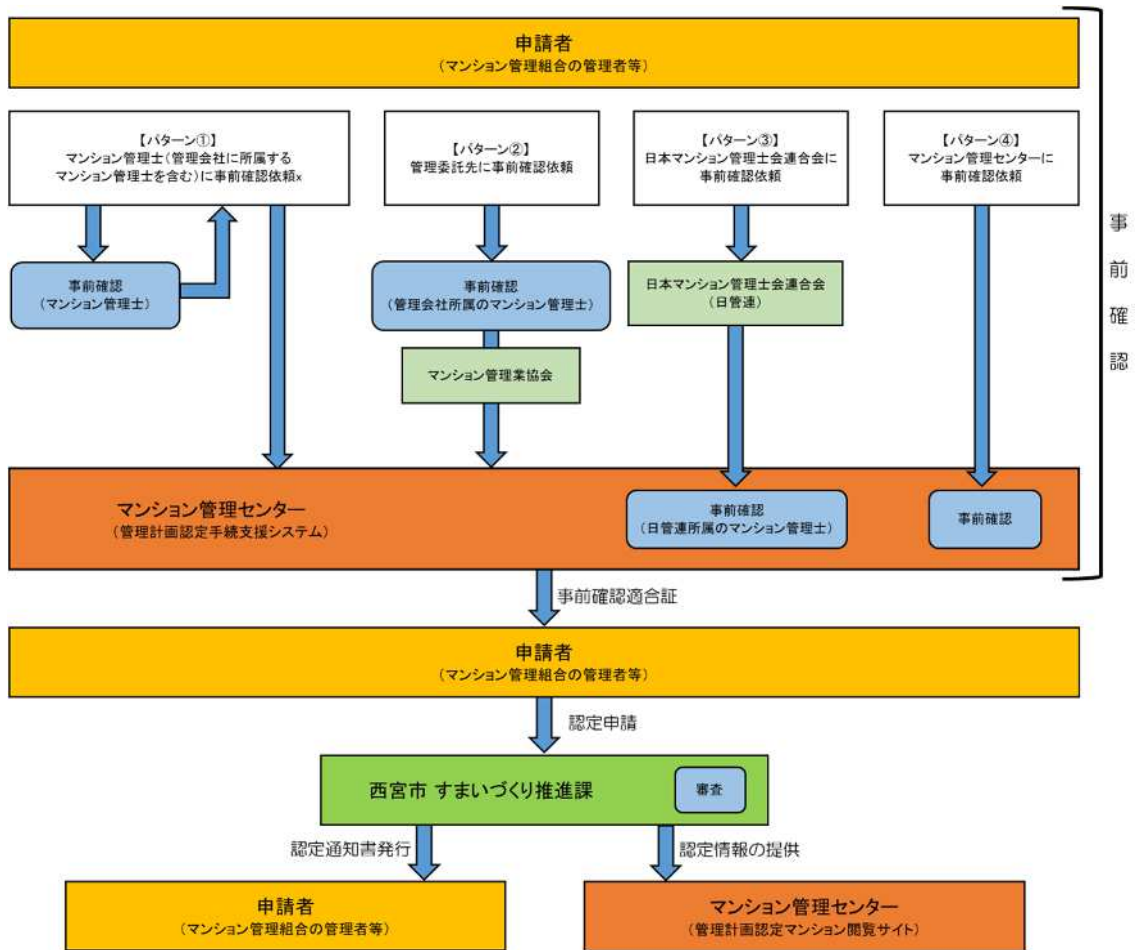
⑤認定通知書の発行

内容に問題がなければ、西宮市から認定通知書（市長印入り）を発行します

※ 認定されると認定完了メールが届き、システム上でも認定通知書（見本）がダウンロードできるようになりますが、正式な認定通知書ではありませんのでご注意ください。

※ 認定通知書の受領は窓口および当該マンションにて直接お渡しします。受領者は申請者または委任を受けた行政書士および申請者から委任を受けた区分所有者、管理会社社員に限ります。受領時に身分が確認できるもの（運転免許証、保険証、マイナンバーカード、管理会社社員の方は社員証）を提示ください。

◇申請フロー図



※「管理計画認定手続支援サービス」の利用方法については、(公財) マンション管理センターへお問い合わせください。

TEL : 03-6261-1274

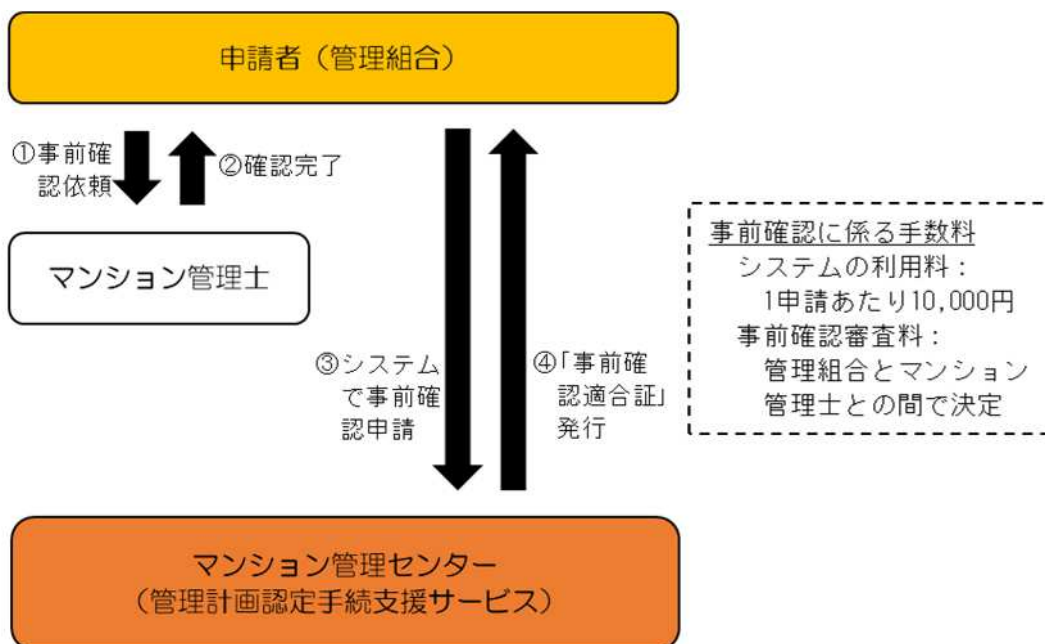
URL : https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html

事前確認の方法は以下の4パターンがあります。

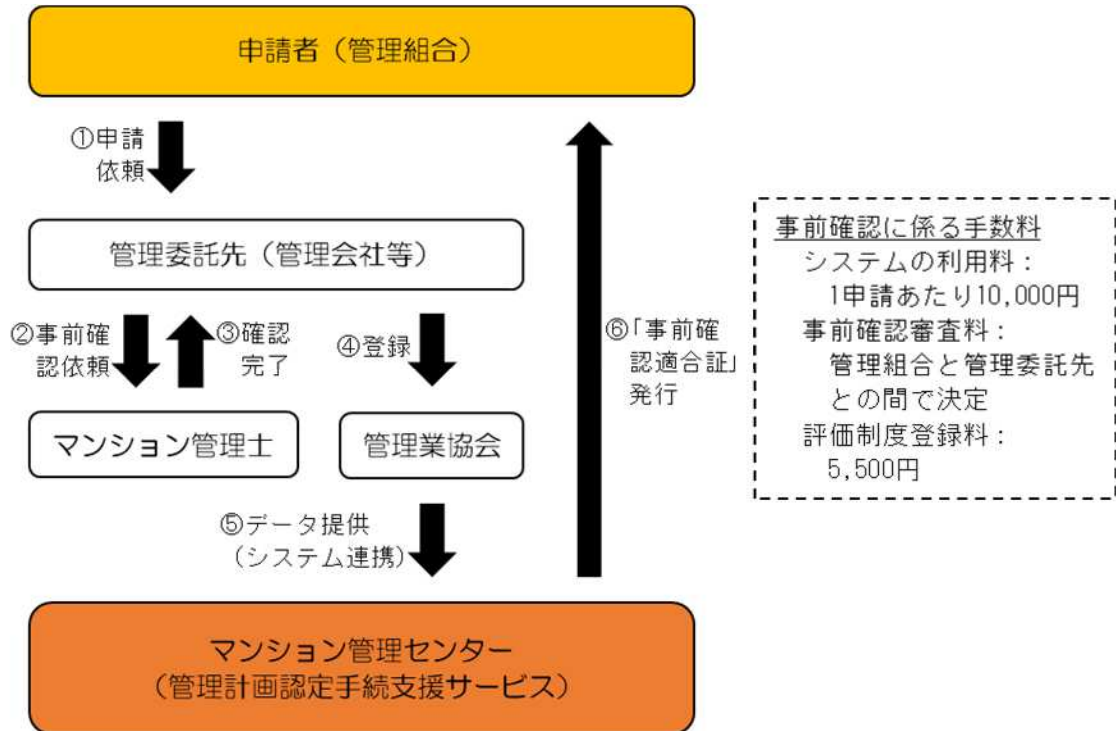
パターン①	マンション管理士※に依頼する 問合せ先：マンション管理センター（03-6261-1274）
パターン②	管理委託先（マンション管理業協会）に依頼する 問合せ先：マンション管理業協会（03-3500-2721） もしくは委託先の管理会社など
パターン③	日本マンション管理士会連合会に依頼する 問合せ先：日本マンション管理士会連合会（03-5801-0843）
パターン④	マンション管理センターに直接依頼する 問合せ先：マンション管理センター（03-6261-1274）

※ 申請マンションの区分所有者及び管理委託先の担当者であるマンション管理士は当該マンションの事前確認はできません。

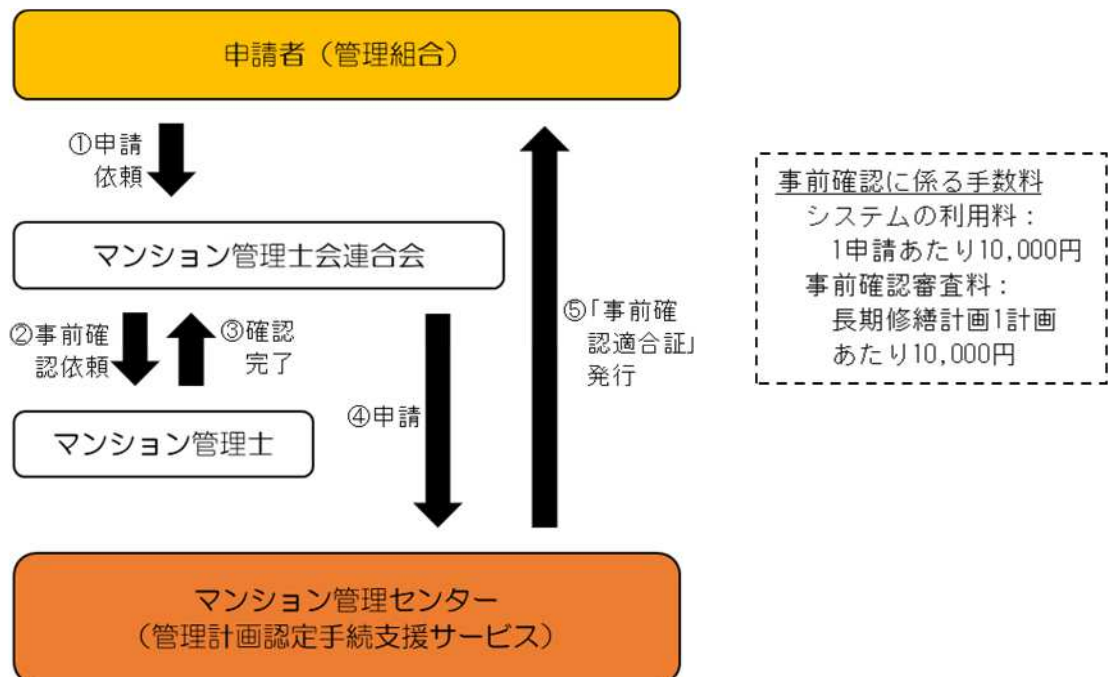
【パターン①】マンション管理士に依頼する



【パターン②】 管理委託先（マンション管理業協会）に依頼する
 （マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」と併せて申請する場合）



【パターン③】 日本マンション管理士会連合会に依頼する
 （日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」と併せて申請する場合）



【パターン④】 マンション管理センターに直接依頼する



3. 必要書類

事前確認時に提出が必要です。必要書類の詳細については、国土交通省「管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご確認ください。また書類が認定基準に合致しているかをマンション管理士に確認することができる相談窓口もあります。

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル 日本マンション管理士会連合会

問合せ先：03-5801-0858

受付時間：月曜日～土曜日 午前10時～午後5時(祝日、年末年始除く)

IV 認定後について

1. 公表の有無

申請の際に認定を受けた旨を公表することについて同意しているマンションはマンション管理センターの閲覧サイトおよび西宮市のホームページでマンション名、所在地、認定コードについて公表されます。

2. 管理計画の更新

管理計画の認定は、認定日から5年間有効です。5年ごとに更新を受けなければその効力を失います。認定の有効期間内に更新の認定申請を行ってください。

※ 更新の認定申請に係る手続きは、新規の認定申請と同じです。

3. 管理計画の変更

認定を受けた管理計画を変更しようとするときは、次の必要書類を西宮市の窓口に出してください。ただし軽微な変更該当する場合は変更申請の必要はありません。

(1) 必要書類

- ・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1号の5）2部
- ・認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの 2部

(2) 軽微な変更該当するもの

- ・長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの
 - a.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（長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画をいう。）の変更を伴わないもの
 - b.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（新規・更新申請や変更申請があった際に、管理者等であった者のすべてが管理者等でなくなる場合を除く）
- ・監事の変更
- ・管理規約の変更であって、監事の職務及び管理規約に掲げる次の事項の変更を伴わないもの
 - a.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とされた部分への立ち入りに関する事項
 - b.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
 - c.マンションの区分所有者その他の利害関係者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

4. その他の注意事項

(1) 申請の取り下げ

認定申請又は認定を受けた管理計画の変更認定申請をした方が、本市の認定又は変更認定を受ける前にその申請を取り下げようとする場合は、本市に届け出てください。

(i) 必要書類

- ・認定申請取下届（様式第2号）
- ・管理組合の集会（総会）の議事録の写し

(2) 管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた方が、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、本市に届けてください。

(i) 必要書類

- ・認定マンションにおける管理を取りやめる旨の申出書（様式第3号）
- ・認定通知書
- ・認定申請を行った際の申請書の副本及びその添付書類
- ・管理組合の集会（総会）の議事録の写し

※管理計画の変更認定を受けたマンションは以下の書類も併せてご提出ください。

- ・変更認定通知書
- ・変更認定申請を行った際の申請書の副本およびその添付書類

(3) 改善命令

管理計画の認定を受けた方が、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

管理計画の認定を受けた方が、虚偽の申請などの不正な手動により管理計画の認定を受けた場合などにおいては、その認定を取り消すことがあります。

本手引きに関するお問い合わせ
西宮市都市局都市総括室すまいづくり推進課
TEL:0798-35-3772