

川西市マンション管理計画認定制度



申請の手引き



令和6年4月

川西市

目次

1	マンション管理計画認定制度	3
(1)	対象	3
(2)	申請者	3
(3)	認定の有効期間	3
2	認定申請の流れ	4
(1)	認定申請に係る合意形成	4
(2)	事前確認から認定申請	4
(3)	管理計画に認定基準	6
(4)	必要書類等	6
(5)	手数料	8
(6)	申請の取り下げ	8
(7)	認定通知	8
(8)	認定マンションの公表	8
3	認定後の手続き	9
(1)	認定の更新	9
(2)	認定内容の変更	9
(3)	軽微な変更	10
4	その他手続き	11
(1)	管理の取りやめ	11
(2)	管理の状況の報告	11
(3)	改善命令	11
(4)	認定の取り消し	11
5	相談窓口・問い合わせ先	12

1 マンション管理計画認定制度

マンション管理計画認定制度は、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に「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より適正な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度です。

川西市では、令和6年3月に「川西市空き家対策・マンション管理適正化推進計画」を策定し、同年4月に「マンション管理計画認定制度」を開始しました。

この認定を受けることにより、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されること、また、適正に管理されているマンションとして市場において評価されることなどが期待されます。

(1) 対象

川西市内の分譲マンション（管理組合設立前の新築は除く）

(2) 申請者

マンションの管理組合の管理者等

※管理者等：区分所有法第25条第1項の規定により選任された管理者または同法第49条第1項の規定により置かれた理事

□ 複合用途型マンションの場合

マンションの区分所有者全員によって構成された全体管理組合の管理者等

□ 団地型マンションの場合

区分所有法第68条の団地型規約を定めている場合：団地管理組合の管理者等

区分所有法第68条の団地型規約を定めていない場合：団地管理組合の管理者等と各棟の管理組合の管理者等との連名

(3) 認定の有効期間

認定を受けた日から5年間

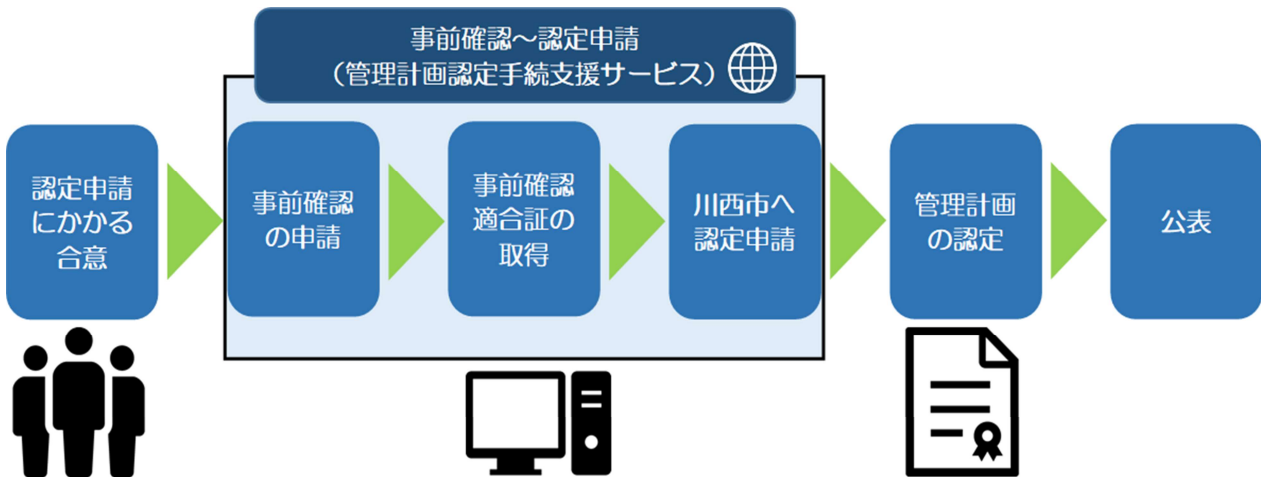
※有効期間の満了日までに認定の更新手続きを行わない場合、認定は失効します。

（川西市から有効期間満了に関する通知は基本的には行いませんので、ご注意ください。）

2 認定申請の流れ

川西市に申請する前に、(公財)マンション管理センター(以下、センターという)が実施する事前確認に係る講習を受けたマンション管理士による、認定基準の適合状況についての事前確認を受ける必要があります。事前確認から認定申請までの手続きは、センターが運用するオンラインシステム「管理計画認定手続支援サービス」を利用して行います。

(図1) 認定申請の大まかな流れ



(1) 認定申請に係る合意形成

管理計画の認定申請（事前確認を含む。）について集会（総会）で決議を取ります。

(2) 事前確認から認定申請

①事前確認の申請方法について

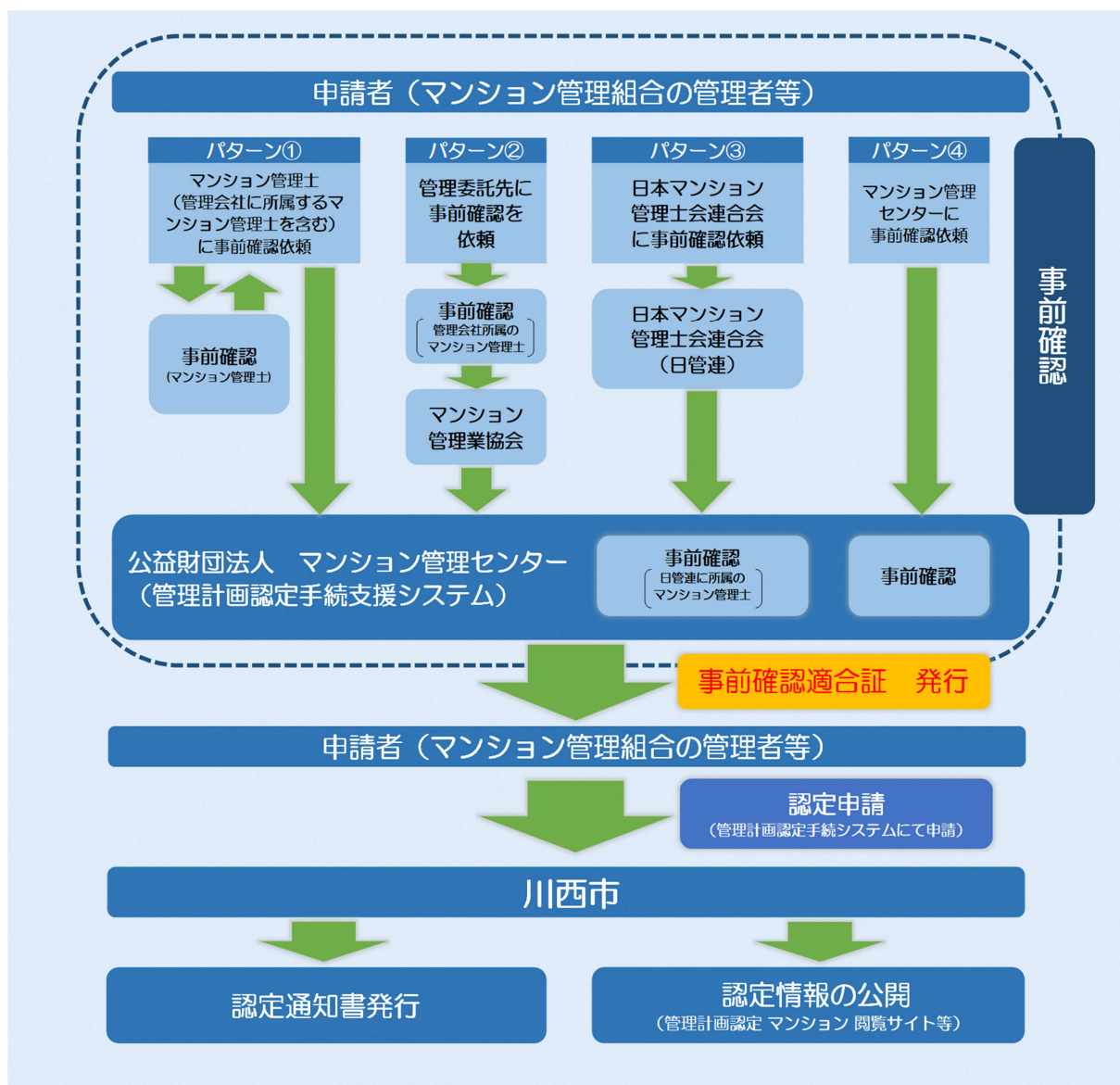
センターへの事前確認は、次の4つのパターンにより行うことができます。

※事前確認を受けずに、川西市へ直接申請はできませんので、ご注意ください。

(表1) 事前確認の申請パターン別の依頼先・問い合わせ先 (P12参照)

パターン	依頼先・問い合わせ先	概要
パターン①	マンション管理士	事前確認講習を修了したマンション管理士による事前確認後、管理計画認定手続支援サービスにて申請者が申請
パターン②	管理委託先の管理会社	(一社) マンション管理業協会が提供する「マンション管理適正評価制度」と併せて依頼
パターン③	(一社) 日本マンション管理士会連合会	(一社) 日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション管理適正化診断サービス」と併せて依頼
パターン④	(公財) マンション管理センター	管理計画認定手続支援サービスを利用して依頼

(図2) 事前確認の申請パターン (①~④) と申請フロー



②事前確認後の川西市への認定の申請方法

川西市への認定申請は、



管理計画認定手続支援サービスシステムを利用し、

インターネット上から電子申請してください。

(マンション管理センターホームページ) <https://www.mankan.or.jp>

(図3) 川西市への認定申請から受付完了までのフロー



(3) 管理計画の認定基準

管理計画の認定基準を次のとおり表に示します。

(表2) 管理計画の認定基準

管理計画の認定基準	
1 管理組合の 運営	①管理者等が定められていること ②監事が選任されていること ③集会在年に1回以上開催されていること
2 管理規約	①管理規約が作成されていること 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 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
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 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 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か月以上の滞納額が全体の1割以内であること
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（総会）にて決議されていること 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 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 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 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 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
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 ②川西市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

※市の指針は国の指針と同じ内容とし、市独自の認定基準は、特に定めていない。

(4) 必要書類等

川西市への認定申請に必要となるものは次のとおりです。なお、認定申請はセンターによる管理計画認定手続支援サービスシステムにて申請してください。

(必要書類等)

- ① 認定申請書、事前確認適合証
- ② 添付書類（表3）

【郵送による認定通知書の受取を希望する場合】

- ③ 返送用封筒（レターパック）

送付先：川西市 都市政策部 住宅政策課 P12参照

(表3) 添付書類一覧

提出書類	書類で確認する内容
① 集会（総会）の議事録の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・認定申請を行うことの決議 ・管理者等を選任することの決議（※1） ・監事を置くことの決議（※1） ・長期修繕計画の作成又は変更の決議（※1） ・長期修繕計画及びこれに基づき算定した修繕積立金の決議（※1） ・認定申請日の直前に集会（総会）が開催されていること（※2）
② 管理規約の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成され、以下について定められている <ul style="list-style-type: none"> ・緊急時等における専有部分の立ち入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
③ 貸借対照表及び収支計算書	<ul style="list-style-type: none"> ・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会（総会）において決議されていること（※3） ・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（※3） ・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（※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（④の書類と併せて確認）（※3）
④ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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か月以上の滞納額が全体の1割以内であること
⑤ 長期修繕計画の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されていること。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（※4） ・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 ・長期修繕計画の計画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（※5） ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっていること
⑥ 組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿の表明保証書	<ul style="list-style-type: none"> ・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

※1 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事項を証する書類（理事会の議事録の写しなど）の提出も必須です。

※2 災害又は感染症の感染拡大等への対応として、前年の総会の開催日から1年以内に集会（総会）を開催することができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、遅滞なく集会（総会）を招集していることが確認できる書類が必要となります。

※3 当該直前の事業年度がない場合は、申請日を含む事業年度における集会（総会）において決議された収支予算書が必須です。

※4 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集会（総会）の議事録の写しが必要となります。

※5 修繕積立金ガイドライン（国土交通省）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が必要となります。

(5) 手数料

□管理計画認定手続支援サービス利用料 支援サービスの利用にあたり、手数料が別途かかります。

①システム利用料 1 申請あたり 10,000 円 (税込)

②事前確認審査料 マンション管理士が事前確認を行う際に要する手数料となります。申請方法によって手数料は異なりますので、事前に依頼先にご確認ください。

【参考】センターに依頼する場合、長期修繕計画 1 計画あたり 10,000 円 (税込)

□管理計画認定手数料 管理計画認定に係る川西市の手数は次のとおりです。

(表4) 手数料

申請内容	審査・事務手数料	加算手数料 (※)
新規・更新申請	4,000円	1,800円

(※) 認定申請に含まれる長期修繕計画等の数に応じて手数料を加算

(団地型のマンション等で棟が複数あり、長期修繕計画等が複数ある場合等)

○支払い方法 (川西市への手数料について)

川西市で、納付書を作成し郵送いたします。指定の銀行窓口 (納付書の裏面記載) よりお支払いください。手数料支払後、**領収書の写しを市へ提出してください。** (メール、FAX などにて)

【提出先】 川西市 都市政策部 住宅政策課 P12 参照

(6) 申請の取り下げ

認定申請後、川西市の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、事前に連絡の上「(様式第2号) マンション管理計画の認定申請取下届」(正、副本各1部)により市へ届け出てください。

(7) 認定通知

申請された管理計画が認定基準に適合していることを確認後、川西市より認定通知書を発行します。

○受け取り方法

- ・窓口にて受け取り (市より連絡いたしますのでその後、ご来庁ください)
- ・郵送にて受け取り (返送用レターパックを送付している場合)

(8) 認定マンションの公表

認定を受けた旨を公表することに同意したマンションは、センターが運営する管理計画認定マンション閲覧サイト及び川西市ホームページにて認定情報が公表されます。

管理計画認定マンション閲覧サイト

<https://publicview.mankannet.or.jp/>

3 認定後の手続き

(1) 認定の更新

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

※更新に関する手続き及び必要書類は当初の認定申請と同様です。

(2) 認定内容の変更

○認定の有効期間内に管理計画の変更をしようとするときは、「変更認定申請書（別記様式第1号の5）」（正本、副本各1部）に認定申請時に提出した添付書類のうち、変更に係るものを添付し、川西市の窓口へ直接申請してください。

※センターによる事前確認はできませんのでご注意ください。

○管理計画変更認定申請の手数料は、次の表のとおりです。

（変更内容によって手数料が変わります。）

(表5) 変更申請手数料

申請内容	変更内容	審査・事務手数料	加算手数料※
変更申請	管理組合の運営	5,200円	2,900円
	管理規約	4,300円	2,900円
	管理組合の経理	4,900円	3,000円
	長期修繕計画	10,300円	5,400円
	その他	3,200円	2,000円

(※) 変更認定申請に含まれる長期修繕計画等の数に応じて手数料を加算

(団地型のマンション等で棟が複数あり、長期修繕計画等が複数ある場合等)

(3) 軽微な変更

軽微な変更該当する場合は、変更認定は不要ですが、「(様式第1号) 認定管理計画に係る軽微な変更届」に認定申請時に提出した添付書類のうち変更に係るものを添付して川西市の窓口へ直接届け出てください。

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

- ・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、監事の事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

4 その他の手続き

(1) 管理の取りやめ

管理組合の管理者等が、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、「(様式第4号) 認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出書」(正本、副本各1部)により川西市へ直接届け出てください。

(2) 管理状況の報告

管理組合の管理者等が、川西市から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たときは、「(様式第6号) 管理計画認定マンションの管理の状況に関する報告書」により川西市へ直接報告してください。

(3) 改善命令

管理組合の管理者等が、認定を受けた管理計画に基づいて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川西市が命じることがあります。

(4) 認定の取り消し

管理組合の管理者等が改善命令に違反したときや、認定を受けたマンションの管理を取りやめるようとするとき、虚偽の申請などの不正な手段により管理計画の認定を受けた場合には、その認定を取り消すことがあります。

5 相談窓口・問い合わせ先

内容	問い合わせ先
管理計画認定制度や申請手続き、 マンション管理適正化法全般 に関すること	マンション管理計画認定制度相談ダイヤル (一般社団法人日本マンション管理士会連合会) 電話番号：03-5801-0858 受付時間：10:00～17:00(土、日、祝日、年末年始を除く) https://www.nikkanren.org/service/ninteisodan.html
事前確認や管理計画認定手続 支援サービスに関すること ※(表1)パターン①、④について	公益財団法人マンション管理センター 電話番号：03-6261-1274 受付時間：9:30～17:00(土、日、祝日、年末年始を除く) https://www.mankan.or.jp
マンション管理適正評価制度 に関すること ※(表1)パターン②について	一般社団法人マンション管理業協会 電話番号：03-3500-2721 受付時間：9:00～17:00(土、日、祝日、年末年始を除く) https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html または、委託しているマンション管理会社
マンション管理適正化診断 サービスに関すること ※(表1)パターン③について	一般社団法人日本マンション管理士会連合会 電話番号：03-5801-0843 受付時間：10:00～17:00(土、日、祝日、年末年始を除く) https://www.nikkanren.org/service/shindan.html
認定申請や制度全般 に関すること	川西市 都市政策部 住宅政策課 マンション担当 電話番号：072-740-1205 受付時間：9:00～17:00(土、日、祝日、年末年始を除く) 住 所：〒666-8501 川西市中央町12番1号 Mail： kawa0207@city.kawanishi.lg.jp Fax：072-740-1317

≪問い合わせ・認定申請の窓口≫
 川西市役所 都市政策部 住宅政策課
 〒666-8501 兵庫県川西市中央町12番1号
 電話：(072)740-1205(直通) FAX：(072)740-1317
 Email：kawa0207@city.kawanishi.lg.jp