

西宮市マンション管理計画の認定等に関する要綱

(目的)

第1条 この要綱は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「法」という。）に基づく管理計画の認定等の実施に関して、法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号。以下「規則」という。）及び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管理計画認定制度に関する事務ガイドライン（令和3年11月国土交通省策定。以下「ガイドライン」という。）に定めるもののほか、その実施にあたり必要な事項を定めることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ各号に定めるところによる。

(1) 管理者等

法第2条第4号に規定する者をいう。

(2) 管理計画

法第5条の3第1項に規定するマンションの管理に関する計画をいう。

(3) 認定管理者等

法第5条の5に規定する者をいう。

(4) 管理計画認定マンション

法第5条の8に規定するマンションをいう。

(5) 公益財団法人マンション管理センター

法第91条に規定する国土交通大臣が指定した法人をいう。

(6) 管理計画認定手続支援サービス

前項の法人が法第5条の3第1項の規定に基づくマンションの管理計画の認定申請手続を円滑化するとともに、認定基準への適合状況を確認するために提供する一連のインターネット上の電子システムをいう。

(管理計画の認定基準に係る適合事前確認)

第3条 管理組合の管理者等は、法第5条の3第1項の規定による認定の申請をしようとするときは、当該申請を行う前に、法第5条の4に掲げる基準に適合することについて、管理計画認定手続支援サービスを利用し事前確認を受け、事前確認適合証の交付を受けるものとする。

(認定の申請)

第4条 管理組合の管理者等は、法第5条の3第1項の規定による認定の申請をしようとするときは、管理計画認定手続支援サービスにより行うものとする。

2 認定の申請の際は、規則別記様式第1号による申請書に、規則第1条の2第1項各号の書類（以下「添付書類」という。）及び前条で定める事前確認適合証を添付して、前項で指定する申請方法により、市長に提出しなければならない。

3 法第5条の6第1項の認定の更新の申請は、前2項の規定を準用する。この場合において前項中「規則別記様式第1号」とあるのは、「規則別記様式第1号の3」と読み替えるものとする。

(審査)

第5条 西宮市マンション管理適正化推進計画に規定する管理計画認定制度における認定基準（別表）に係る審査は、第3条で定める事前確認適合証及び管理計画認定手続支援サービスへの添付資料をもって基準に適合することを確認するものとする。

2 市長は、前条の申請の内容に疑義が生じた場合は、申請を行った管理組合の管理者等に追加の説明等を求めることができる。

3 市長は、第1項の審査において、事前確認適合証の内容に疑義が生じた場合は、公益財団法人マンション管理センターに確認を行うものとする。

(認定)

第6条 市長は、第4条の規定による認定の申請があった場合において、その内容及び添付書類に不備がなく、かつ前条に基づき、管理計画が別表の基準に適合すると認めるときは、管理計画の認定を行うものとする。

2 市長は、前項の認定を行うときは、規則別記様式第1号の2の通知書により、申請を行った管理組合の管理者等に通知しなければならない。

3 第1項の規定は、法第5条の6第1項の認定の更新の申請についても準用する。

4 市長は、前項の認定を行うときは、規則別記様式第1号の4による通知書により、更新の申請を行った認定管理者等に通知しなければならない。

(不認定)

第7条 市長は、第5条で定める審査の結果、管理計画が別表の基準に適合しないと認めるときは、マンション管理計画の不認定通知書（様式第1号）により申請者に通知するものとする。

2 前項の規定は、第4条第3項の認定の更新の申請及び第8条の管理計画の変更の申請についても準用する。

(変更の申請)

第8条 認定管理者等は、法第5条の7に規定する変更をしようとするときは、規則別記様式第1号の5による申請書の正本及び副本各1通に、それぞれ添付書類のうち変更に係るものを添えて、市長に提出するものとする。

2 前項の変更のうち、規則第1条の9に規定する軽微な変更については変更の申請を要しないものとする。

3 市長は、第1項の変更の申請に基づき、変更後の管理計画について、別表の基準に係る審査を経て、変更の認定を行うときは、規則別記様式第1号の6による通知書に申請書の副本及びその添付書類を添えて、その旨を認定管理者等に通知しなければならない。

(申請の取下げ)

第9条 第4条又は前条の申請をした者は、市長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マンション管理計画の認定申請取下届(様式第2号)を市長に提出するものとする。

(管理の取りやめ)

第10条 認定管理者等は、認定マンションとしての管理を取りやめようとする場合は、管理計画認定マンションとしての管理を取りやめる旨の申出書(様式第3号)に規則別記様式第1号の2又は第1号の4による通知書を添えて、市長に提出するものとする。

2 認定管理者等が、認定マンションとしての管理を取りやめようとする場合において、第8条に掲げる変更の申請について認定を受けている場合には、規則別記様式第1号の6による通知書も併せて提出するものとする。

(報告の徴収)

第11条 市長は、法第5条の8の規定により管理計画認定マンションの管理の状況について認定管理者等に報告を求める場合は、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8の規定に基づく管理状況報告依頼書(様式第4号)により認定管理者等へ通知するものとする。

2 認定管理者等は、前項の規定に基づき報告する場合は、管理計画認定マンションにおける管理状況報告書(様式第5号)により、市長に報告しなければならない。

(改善命令)

第12条 市長が行う法第5条の9の規定による改善命令は、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9の規定に基づく改善命令書(様式第6号)により行う。

2 認定管理者等は、前項の規定に伴う報告をする場合は、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9の規定に伴う改善報告書(様式第7号)により市長に報告しな

ければならない。

- 3 第1項の改善命令を行う際は、行政手続法（平成5年法律第88号）13条1項2号の規定により弁明の機会の付与を行うものとする。

（認定の取消し）

第13条 市長は、法第5条の10第1項の規定に基づき認定の取消しを行う場合は、法第5条の10第2項の規定に基づき、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10第2項の規定に基づく取消通知書（様式第8号）により通知を行う。

- 2 法第5条の10第1項第1号又は第3号による認定の取消しを行う際は、行政手続法（平成5年法律第88号）13条1項1号の規定により聴聞の通知を行うものとする。

（管理計画認定マンションの公表）

第14条 市長は、認定申請をしようとする管理組合の管理者等が、認定を受けた際の公表に同意した場合は、管理計画認定マンションの名称、マンションの所在地及び本市が付与する認定コード等を公表することができる。

（担当窓口）

第15条 本事業についての事務は、都市局都市総括室すまいづくり推進課が行う。

（委任）

第16条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は市長が定める。

附 則

（施行期日）

この要綱は、令和6年1月1日から施行する。

別表（第5条関係）

西宮市マンション管理計画認定制度における認定基準

| | |
|--------------------|---|
| 1. 管理組合の運営 | |
| ① | 管理者等が定められている |
| 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 |
| 2. 管理規約 | |
| ① | 管理規約が作成されている |
| ② | 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 |
| ③ | 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 |
| 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 |
| 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 |
| ③ | 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 |
| 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、総会で決議されている |
| 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 |
| ③ | 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 |
| 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 |
| 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 |
| ⑥ | 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 |
| 5. その他 | |
| ① | 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 |
| ② | 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 |