

伊丹市  
マンション管理計画認定申請の手引き

令和5年9月

伊丹市 都市活力部  
都市整備室 住宅政策課

## < 目次 >

### 1. 制度の概要

マンション管理計画認定制度とは	……………	P1
認定の対象	……………	P1
申請者	……………	P1
有効期限	……………	P1
認定の基準	……………	P2
申請に必要な書類	……………	P3

### 2. 認定申請

申請の流れ	……………	P5
申請に係る費用(手数料)	……………	P6
申請の取下げ	……………	P7

### 3. 認定後

認定内容の変更	……………	P7
認定の更新	……………	P7
管理の取りやめ	……………	P8

### 4. その他

報告の徴収	……………	P8
改善命令	……………	P8
認定の取消し	……………	P8

### 5. 関連情報・問合せ先等

……………	P8
-------	----

## 1. 制度の概要

### ■ 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、マンションの管理状況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、所在地の地方公共団体から認定を受けることができる制度です。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)の改正により、令和4年4月から新たに創設されました。

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組みが推進されること、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。**

### ■ 認定の対象

伊丹市内の分譲マンション

### ■ 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号の規定により選任された管理者又は同法第49条第1項の規定により置かれた理事

### ■ 有効期間

認定を受けた日から5年間



## ■ 認定の基準

管理計画認定の基準は次のとおりです。なお、伊丹市の基準は、国がマンション管理適正化指針に定める基準と同一の内容です。

※詳細については、国土交通省作成の「管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご確認下さい。「管理計画認定に関する事務ガイドライン」は、国土交通省ホームページにて確認できます。

管理計画認定の基準	
<b>1 管理組合の運営</b>	
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1回以上開催されていること
<b>2 管理規約</b>	
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
<b>3 管理組合の経理</b>	
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
<b>4 長期修繕計画の作成及び見直し等</b>	
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在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
<b>5 その他</b>	
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	伊丹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(※)

(※)伊丹市マンション管理適正化指針は、国の基準と同一であり、伊丹市独自の追加基準はありません。

## ■申請に必要な書類

認定申請に必要な書類は次のとおりです。

※詳細については、国土交通省作成の「管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご確認下さい。  
「管理計画認定に関する事務ガイドライン」は、国土交通省ホームページにて確認できます。

提出書類	書類で確認する内容
認定申請書	
事前確認適合証	
①集会(総会)の議事録の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 認定申請を行うことの決議</li> <li>・ 管理者等を選任することの決議 (※1)</li> <li>・ 監事を置くことの決議 (※1)</li> <li>・ 長期修繕計画の作成又は変更の決議 (※1)</li> <li>・ 認定申請日の直近に集会(総会)が開催されている (※2)</li> </ul>
②管理規約の写し	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"> <li>・ 緊急時等における専有部分の立ち入り</li> <li>・ 修繕等の履歴情報の保管</li> <li>・ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li> </ul>
③貸借対照表 ④収支計算書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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ている (※3)</li> <li>・ 管理費会計及び修繕積立金等会計の区分がされている</li> <li>・ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li> </ul>
⑤直前の事業年度の各月における組合員の修繕積立金滞納額が確認できる書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修繕積立金の3か月以上の滞納額が、修繕積立金の総額の1割以内である</li> </ul>
⑥長期修繕計画の写し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 作成又は見直しが7年以内に行われている</li> <li>・ 計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている (※4)</li> <li>・ 将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない</li> <li>・ 国土交通省の「長期修繕計画標準様式」(※5)に準拠して作成されている</li> <li>・ 修繕積立金の総額から算定された平均額が著しく低額でない(※6)</li> <li>・ 最終年度において借入金残高のない長期修繕計画となっている</li> </ul>
⑦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"> <li>・ 先の名簿を備えており、年1回以上更新している</li> </ul>

※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管理者等の選任や監事の設置及び長期修繕計画の作成又は、変更を行ったことを証する書類(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年1回集会を開催できなかった場合は、その状況が解消された後遅滞なく集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において決議された収支予算書が必要となります。

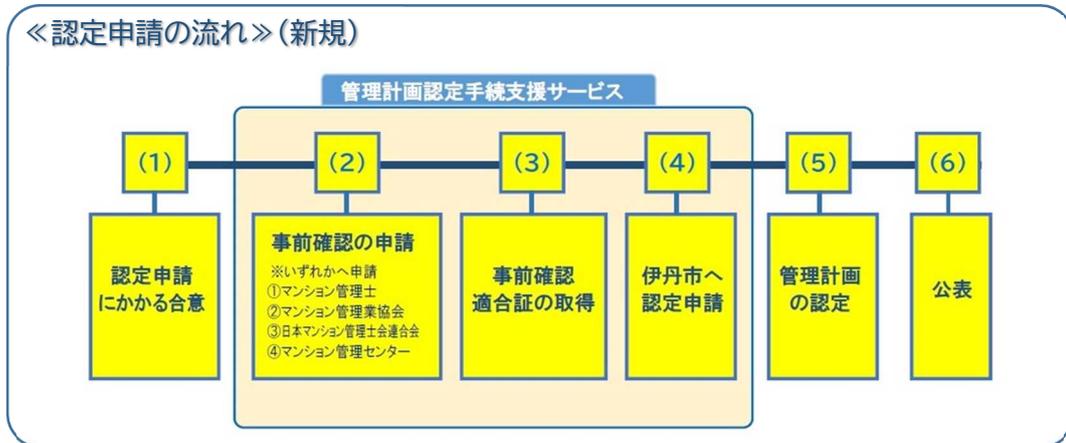
※4 マンションの除却その他の措置の実施が予定されている場合は、その実施時期が議決された総会の議事録の写しなどが必要となります。

※5 国土交通省の「長期修繕計画標準様式」は、国土交通省ホームページにて確認できます。

※6 国土交通省の「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が必要となります。「修繕積立金ガイドライン」は、国土交通省ホームページにて確認できます。

## 2. 認定申請

### ■ 申請の流れ



注意:「管理計画認定申請支援サービス」を利用した事前確認が必要です

伊丹市へ認定申請をする前に、公益財団法人マンション管理センターが運営する「管理計画認定申請支援サービス」を利用して事前確認を受け、事前確認適合証を取得する必要があります。伊丹市への認定申請に当たっては、同サービスによるインターネット上の電子システム(オンライン上)から申請してください。

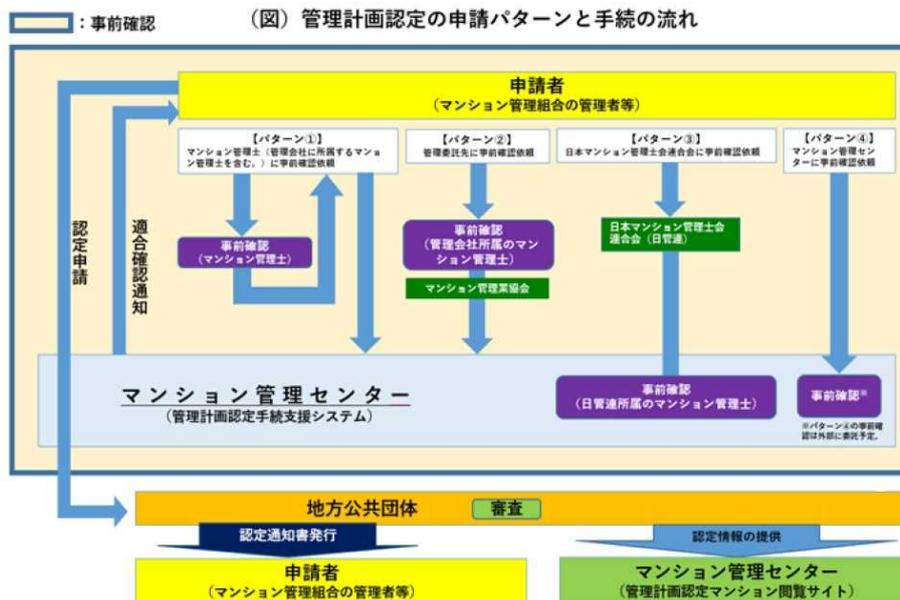
— 管理計画認定申請支援サービス(事前確認)に関する問合せ先 —  
公益財団法人マンション管理センター 電話:03-6261-1274  
HP : [https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/mpsupport.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html)

#### (1) 認定申請にかかる合意

認定申請することを管理組合の総会(臨時総会含む)で決議しておく必要があります。

#### (2) 事前確認の申請

「管理計画認定申請支援サービス」を利用した事前確認の申請は次の4つの方法があります。



#### パターン①

マンション管理士(※)へ依頼する。  
問合せ先：(公財)マンション管理センター 電話:03-6261-1274

#### パターン②

一般社団法人 マンション管理業協会へ依頼する。(管理会社等を經由)  
問合せ先：(一社) マンション管理業協会 電話:03-3500-2721  
※同法人が実施する「マンション管理適正評価制度」と併用の申請

#### パターン③

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会へ依頼する。  
問合せ先：(一社) 日本マンション管理士会連合会 電話:03-5801-0843  
※同法人が実施する「マンション管理適正化診断サービス」と併用の申請

#### パターン④

公益財団法人マンション管理センターに直接依頼する。  
問合せ先：(公財)マンション管理センター 電話:03-6261-1274

※事前認定を行うマンション管理士は、(公財)マンション管理センターの実施する事前確認講習を修了している必要があります。※申請するマンションの区分所有者および委託先管理会社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を行うことはできません。

### (3)事前確認適合証の取得

「管理計画認定手続支援サービス」を利用して事前確認を受け、**事前確認適合証**を取得してください。

### (4)伊丹市へ認定申請

**事前確認適合証**の取得後、「管理計画認定手続支援サービス」上から、伊丹市へ認定の申請を行ってください。伊丹市の窓口に直接申請することはできません。

### (5)管理計画の認定

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、伊丹市より認定通知書を発行します。なお認定通知書の発行については、伊丹市住宅政策課の窓口にて発行します。(郵送、メール等での発行はできません。)

### (6)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、(公財)マンション管理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と、伊丹市のホームページ上で認定情報が公表されます。《公表事項：認定コード、認定日、マンション名称、所在地》

## ■申請に係る費用(手数料等)

- ・伊丹市への申請手数料は、当面の間、無料です。
- ・「管理計画認定手続支援サービス」を利用した事前確認を受けるためには、利用料等(\*)が必要になります。

(\*)利用料等 (a)及び(b)の費用負担が必要です。

(a)「管理計画認定手続支援サービス」の利用料…10,000円(令和5年9月現在)

(公財)マンション管理センターへの支払い

(b) 申請パターン①~④それぞれで実施される事前確認の審査料等…各依頼先へ確認してください

## ■申請の取下げ

認定申請の提出後、伊丹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、「伊丹市マンション管理計画の認定等に関する事務取扱要綱」に規定する様式により届け出てください。

### 【必要書類】

- ・マンション管理計画の認定申請取下届（様式第1号）
- ※2部（正本1部、副本1部）

## 3. 認定後

## ■認定内容の変更

認定の有効期間内に管理計画に変更があった場合は、変更認定を受ける必要があります。ただし、軽微な変更該当する場合は変更認定は不要です。

### 【必要書類】

- ・変更認定申請書（別記様式第一号の五）
  - ・認定申請をした際の添付書類のうち変更に係るもの
- ※各2部（正本1部、副本1部）

### 【提出方法】

市に直接持参、または郵送でご提出ください。「管理計画認定手続支援サービス」上からは申請できません。

### <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

## ■認定の更新

認定の有効期限は認定を受けた日から5年間です。認定の有効期間内に認定の更新を行ってください。伊丹市から通知等は行いません。認定の更新の手続きは、新規の認定申請と同様です。

## ■管理の取りやめ

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、「伊丹市マンション管理計画の認定等に関する事務取扱要綱」に規定する様式により届け出てください。

### 【必要書類】

- ・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（様式第3号）
- ・認定通知書（管理計画の変更をしている場合は変更認定通知書）

※各2部（正本1部、副本1部）

### 【提出方法】

市に直接持参、または郵送でご提出ください。「管理計画認定手続支援サービス」上からは申請できません。

## 4. その他

### ■報告の徴収

伊丹市は、管理計画を認定したマンションの管理者等に対し、マンションの管理状況について報告を求めることがあります。

### ■改善命令

認定を受けた管理計画に従って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。

### ■認定の取消し

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等においては、その認定を取消すことがあります。

## 5. 関連情報・問合せ先等

### ●制度全般について・根拠法令・国の基準について

※制度全般について分かりやすく情報提供されています。

マンション管理・再生ポータルサイト(国土交通省)

<https://2021mansionkan-web.com/>

※法改正の詳細や、国の基準等については国土交通省のホームページにて確認できます。

・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正について

・「管理計画認定に関する事務ガイドライン」

・「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン・長期修繕計画作成ガイドラインコメント」

・「修繕積立金ガイドライン」

[国土交通省 HP]  
改正マンション法関連情報

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000088.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000088.html)

●管理計画の認定を受けたマンションの公表について

・管理計画認定マンション閲覧サイト

[(公財)マンション管理センターHP]管理計画認定マンション一覧 <https://publicview.mankannet.or.jp/>

\*伊丹市ホームページにも掲載します。

●「管理計画認定手続支援サービス」を利用した事前確認について

・「管理計画認定手続支援サービス」の利用および、事前確認に関する問合せ先

公益財団法人 マンション管理センター 電話:03-3222-1516

[(公財)マンション管理センターHP] [https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/mpsupport.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html)

●伊丹市の申請指定様式について

※伊丹市ホームページに掲載しています。

[伊丹市 HP]マンション管理計画認定制度



<http://www.city.itami.lg.jp/SOSIKI/TOSHIKATSURYOKU/JYUTAKU/apartment/35692.html>

●併用申請できる他のマンション評価サービスについて

・「マンション管理適正評価制度」について

一般社団法人 マンション管理業協会 電話:03-3500-2721

[(一社)マンション管理業協会 HP]マンション管理適正評価制度～マンションの価値は新たなステージへ～

<https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html>

・「マンション管理適正化診断サービス」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:03-5801-0843

[(一社)日本マンション管理士会連合会 HP]「マンション管理適正化診断サービス」のご紹介

<https://www.nikkanren.org/service/shindan.html>

●相談窓口

・マンション管理計画認定制度についての相談 (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:03-5801-0858

月曜日～土曜日(祝日・年末・年始休みを除く) 10:00～17:00

[(一社)日本マンション管理士会連合会 HP] <https://www.nikkanren.org/service/ninteisodan.html>

・管理組合の運営、管理規約の内容、修繕計画についての相談

公益財団法人 マンション管理センター 電話:03-3222-1516・1519

月曜日～金曜日(祝日・年末・年始休みを除く) 9:30～17:00

[(公財)マンション管理センターHP] [https://www.mankan.or.jp/06\\_consult/tel.html](https://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html)



[伊丹市 HP]マンション管理計画認定制度

<http://www.city.itami.lg.jp/SOSIKI/TOSHIKATSURYOKU/JYUTAKU/apartment/35692.html>

《お問合せ・認定申請の窓口》

伊丹市役所 都市活力部都市整備室 住宅政策課  
〒664-8503 兵庫県伊丹市千僧1丁目1番地  
電話:(072)784-8069(直通) FAX:(072)784-8048  
Email: jyutaku@city.itami.lg.jp