

宝塚市マンション管理計画の認定等に関する事務取扱要綱

(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システムをいう。

(管理計画の認定基準に係る適合確認)

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、公益財団法人マンション管理センターの確認を受け、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 宝塚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（要綱第1号様式）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（要綱第2号様式）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（要綱第3号様式）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、管理計画認定マンションに対する管理状況報告依頼書（要綱第4号様式）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（要綱第5号様式）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（要綱第6号様式）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（要綱第7号様式）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（要綱第8号様式）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、都市整備部住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、必要な事項は都市整備部長が定める。

附 則

（施行期日）

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

(施行期日)

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

別表（第5条関係）

宝塚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	④管理規約が作成されていること ⑤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ど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 ⑥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（また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	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こと 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こと ⑨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. 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、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 ⑪長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること ⑫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 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こと 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こと ⑮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	⑯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 ⑰宝塚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（※）

（※）市が認定基準の追加を行う場合は、市のマンション管理適正化指針にその内容を定めることになるものの、市独自による認定基準は設けておらず、本市の認定基準は規則に定められた基準と同内容である。本市の認定基準と規則で定める認定基準に差異がないことから、①～⑯に適合する場合には⑰に適合するものとする。

要綱第1号様式（第7条関係）

宝住第〇〇号
年 月 日

様

宝塚市長

マンション管理計画の不認定通知書

次の申請にかかるマンション管理計画は、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4の規定に基づく認定（同法第5条の6第2項又は第5条の7第2項において準用する場合を含む。）をしませんので、通知します。

- 1 申請年月日 年 月 日
- 2 マンション所在地
- 3 管理組合名
- 4 不認定の理由

（教示）

この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に宝塚市長に対して審査請求をし、又は6月以内に宝塚市を被告として（訴訟において宝塚市を代表する者は宝塚市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。ただし、3月又は6月の期間が経過する前に、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をし、又は処分の取消しの訴えを提起することはできなくなります。

なお、正当な理由があるときは、3月又は6月の期間経過後（この処分があった日の翌日から起算して1年を経過した場合を含む。）であっても審査請求をし、又は処分の取消しの訴えの提起をすることができます。

また、審査請求をした場合、処分の取消しの訴えは、次の各号に掲げる場合を除き審査請求に対する裁決を経た後でなければすることができません。

- （1）審査請求があった日から3月を経過しても裁決がないとき。
- （2）処分、処分の執行又は手続の続行により生ずる著しい損害を避けるため緊急の必要があるとき。
- （3）その他裁決を経ないことにつき正当な理由があるとき。

要綱第 2 号様式（第 9 条関係）

年 月 日

（あて先）宝塚市長

申請者 マンション所在地
マンション名
管理組合名
管理組合代表者名
連絡先

マンション管理計画の認定申請取下届

次の申請を取り下げたいので、宝塚市マンション管理計画の認定等に関する事務取扱要綱第 9 条に基づき届出ます。

1 申請年月日 年 月 日

2 理由

要綱第 3 号様式（第 10 条関係）

年 月 日

（あて先）宝塚市長

申請者 マンション所在地
マンション名
管理組合名
管理組合代表者名
連絡先

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

宝塚市マンション管理計画の認定を受けたマンションとしての管理を取りやめることから、宝塚市マンション管理計画の認定等に関する事務取扱要綱第 10 条に基づき申し出ます。

1 認定年月日 年 月 日

※変更認定を受けた場合は、直近の認定年月日を記載してください。

2 認定コード 第 号

※変更認定を受けた場合は、直近の認定コードを記載してください。

3 理由

（注意）

当該申出書の提出時には、認定通知書に、認定申請を行った際の申請書の副本及びその添付書類を添付してください。

ただし、変更認定を受けた場合は、変更認定通知書に、変更認定申請を行った際の申請書の副本及びその添付書類を添付してください。

要綱第4号様式（第11条第1項関係）

宝住第〇〇号
年 月 日

様

宝塚市長

管理計画認定認定マンションに対する管理状況報告依頼書

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の規定に基づき、次のとおり管理状況について報告を求めます。

1 報告を求めるマンション

(1) 認定年月日 年 月 日

※変更認定を受けた場合は、直近の認定年月日

(2) 認定コード 第 号

※変更認定を受けた場合は、直近の認定コード

(3) 認定に係るマンションの名称

(4) 認定に係るマンションの所在地

2 報告を求める内容

3 報告を求める理由

4 管理状況報告の方法

報告は要綱第5号様式により行い、報告の内容に関する必要な書類を添付してください。
報告内容に疑義等がある場合には、別途補足説明を求めることがあります。

5 提出期限及び提出先

(1) 提出期限 年 月 日

(2) 提出先 宝塚市東洋町1番1号
 宝塚市都市整備部住まいづくり推進課

要綱第 5 号様式（第 11 条第 2 項関係）

年 月 日

（あて先）宝塚市長

申請者 マンション所在地
マンション名
管理組合名
管理組合代表者名
連絡先

管理計画認定マンションにおける管理状況報告書

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 の規定に基づき、管理計画認定マンションの管理状況について次のとおり報告します。

1 報告するマンション

(1) 認定年月日 年 月 日

※変更認定を受けた場合は、直近の認定年月日

(2) 認定コード 第 号

※変更認定を受けた場合は、直近の認定コード

2 報告を求められた事項

※要綱第 4 号様式「2 報告を求める内容」を転記ください。

3 管理状況

※報告の内容に関する必要な書類を添付してください。報告内容に疑義等がある場合には、別途補足説明を求めることがあります。

要綱第 6 号様式（第 12 条第 1 項関係）

宝住第〇〇号
年 月 日

様

宝塚市長

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

マンションの管理の適正化に関する法律第 5 条の 9 の規定に基づき、次のとおり改善の措置を命令します。

なお、この命令に反した場合、同法第 5 条の 10 の規定により、管理計画の認定を取消すことがあります。

1 改善の措置を求めるマンション

(1) 認定年月日 年 月 日

※変更認定を受けた場合は、直近の認定年月日

(2) 認定コード 第 号

※変更認定を受けた場合は、直近の認定コード

(3) 認定に係るマンションの名称

(4) 認定に係るマンションの所在地

2 命令の内容

3 命令に至った理由

4 改善の措置報告の方法

報告は要綱第7号様式により行い、報告の内容に関する必要な書類を添付してください。

報告内容に疑義等がある場合には、別途補足説明を求めることがあります。

5 改善の措置報告の期限及び提出先

(1) 提出期限 年 月 日

(2) 提出先 宝塚市東洋町1番1号
 宝塚市都市整備部住まいづくり推進課

(教示)

この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に宝塚市長に対して審査請求をし、又は6月以内に宝塚市を被告として（訴訟において宝塚市を代表する者は宝塚市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。ただし、3月又は6月の期間が経過する前に、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をし、又は処分の取消しの訴えを提起することはできなくなります。

なお、正当な理由があるときは、3月又は6月の期間経過後（この処分があった日の翌日から起算して1年を経過した場合を含む。）であっても審査請求をし、又は処分の取消しの訴えの提起をすることができます。

また、審査請求をした場合、処分の取消しの訴えは、次の各号に掲げる場合を除き審査請求に対する裁決を経た後でなければすることができません。

- (1) 審査請求があった日から3月を経過しても裁決がないとき。
- (2) 処分、処分の執行又は手続の続行により生ずる著しい損害を避けるため緊急の必要があるとき。
- (3) その他裁決を経ないことにつき正当な理由があるとき。

要綱第7号様式（第12条第2項関係）

年 月 日

（あて先）宝塚市長

申請者 マンション所在地
マンション名
管理組合名
管理組合代表者名
連絡先

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

マンションの管理の適正化に関する法律第5条の9の規定に基づく改善命令を受けたため、必要な措置を講じましたので報告します。

1 報告するマンション

(1) 認定年月日 年 月 日

※変更認定を受けた場合は、直近の認定年月日

(2) 認定コード 第 号

※変更認定を受けた場合は、直近の認定コード

2 命令に係る措置の内容

3 報告の内容に関する必要な書類

要綱第8号様式（第13条1項関係）

宝住第〇〇号
年 月 日

様

宝塚市長

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

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1項の規定に基づき、下記のとおり認定を取消しましたので、同条第2項の規定に基づき通知します。

1 認定を取消したマンション

(1) 認定年月日 年 月 日

※変更認定を受けた場合は、直近の認定年月日

(2) 認定コード 第 号

※変更認定を受けた場合は、直近の認定コード

(3) 認定に係るマンションの名称

(4) 認定に係るマンションの所在地

2 取消しの理由

(教示)

この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に宝塚市長に対して審査請求をし、又は6月以内に宝塚市を被告として（訴訟において宝塚市を代表する者は宝塚市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。ただし、3月又は6月の期間が経過する前に、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をし、又は処分の取消しの訴えを提起することはできなくなります。

なお、正当な理由があるときは、3月又は6月の期間経過後（この処分があった日の翌日から起算して1年を経過した場合を含む。）であっても審査請求をし、又は処分の取消しの訴えの提起をすることができます。

また、審査請求をした場合、処分の取消しの訴えは、次の各号に掲げる場合を除き審査請求に対する裁決を経た後でなければすることができません。

- (1) 審査請求があった日から3月を経過しても裁決がないとき。
- (2) 処分、処分の執行又は手続の続行により生ずる著しい損害を避けるため緊急の必要があるとき。
- (3) その他裁決を経ないことにつき正当な理由があるとき。