

兵庫県マンション管理計画の認定に関する要綱

(趣旨)

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。）に基づき、兵庫県知事（以下「知事」という。）が行うマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）の認定に関し必要な事項を定めるものとする。

(認定基準)

第2条 兵庫県マンション管理適正化推進計画に規定する兵庫県管理計画認定基準（以下「認定基準」という。）(5)ウは、年1回以上の防災訓練の実施に加え、次の各号のうち3つ以上の災害対策を実施していることとする。

- (1) 災害時の避難場所の周知
- (2) 災害対応マニュアル等の作成及び配布
- (3) ハザードマップ等防災又は災害対策に関する情報の収集及び周知
- (4) 災害時に必要となる道具、備品又は非常食類の備蓄
- (5) 高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成
- (6) 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備
- (7) 災害発生時における被害状況及び復旧見通しに関する情報の収集並びに体制の整備

(知事が必要と認める書類)

第3条 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「省令」という。）第1条の8第1項に規定する計画作成都道府県知事等が必要と認める書類は、次に掲げる書類とする。

- (1) 法第91条第1項に規定するマンション管理適正化推進センターが、法第5条の14各号に規定する基準（同条第4号に掲げる基準にあっては、法第3条の2第2項第4号に規定する都道府県等マンション管理適正化指針に係る部分を除く。）に適合すると認めた場合にあっては、当該センターが作成した事前確認適合証（以下「適合証」という。）の写し
- (2) 認定基準(2)エに規定する項目について、管理規約をマンション標準管理規約に準じて定めていない合理的な理由がある場合はその理由書（参考様式1参照）
- (3) 修繕積立金の積立方式が段階増額方式の場合は、集会の決議を経て長期修繕計画に基づき修繕積立金額を増額していることを確認することができる書類

- (4) 建築基準法第12条第1項に基づく定期調査報告書及び消防法第17条の3の3に基づく消防用設備等点検結果報告書の写し（報告対象外の場合を除く。）
- (5) 認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の各月において組合員が管理費を滞納している住戸数を確認することができる書類(参考様式2参照)
- (6) 管理状況について外部専門家等の意見を求めていることを確認することができる書類（参考様式3参照）（認定を更新する場合は、過去の認定時にマンション管理士から指摘された長期修繕計画に関する事項への対応状況を確認することができる書類）
- (7) 管理計画の認定を受けようとするマンションが認定の申請月において、築後35年以上を経過している場合は、再生等の方針について合意形成に向けた検討を行ったことを確認することができる書類
- (8) その他知事が必要と認める書類
(知事が不要と認める書類)

第4条 省令第1条の8第2項に規定する知事が不要と認める書類は、次の各号に定めるものとする。

- (1) 適合証の写しを添付した場合における、省令第1条の8第1項第1号及び第3号から第8号に掲げる書類(第3号で規定する書類は当該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に限る。)
- (2) その他知事が不要と認める書類
(その他)

第5条 この要綱に定めるもののほか、認定に関し必要な事項は、別に定めるものとする。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和7年11月28日から施行する。

参考様式 1

理由書

管理規約をマンション標準管理規約に準じて定めていない合理的な理由

マンション標準管理規約に準じて定めていない項目：() ※

※括弧内に兵庫県管理計画認定基準(2)エに記載の項目番号(ア)～(ケ)のうち、該当する項目の番号を記入してください。

マンション管理組合名 _____

マンションの所在地 _____

[参考様式1によらない場合の記載事項]

- ・マンション標準管理規約に準じていない項目
- ・準じていない合理的な理由
- ・マンションの管理組合名及び所在地

管理費滞納状況整理表

マンション管理組合名 :

マンション所在地 :

管理費を 3 ヶ月以上滞納した住戸数の割合 = 戸 / 戸 = %
 (3 ヶ月以上の滞納住戸数) (全住戸数)

住戸番号	管理費 月額	○○年度												3 ヶ月以上の滞 納の有無 (有: ○、無: 空欄)
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
101														
102														
103														
104														
105														
106														
107														
108														
109														
110														
201														
202														
203														
204														
205														
206														
207														
208														
209														
210														
301														
302														
303														
304														
305														
306														
307														
308														
309														
310														
401														
402														
403														
404														
405														
406														
407														
408														
409														
410														
501														
502														
503														
504														
505														
506														
507														
508														
509														
510														

滞納額計

網掛け : 滞納していた月

× : 滞納している月

■ : 滞納していたが解消した月

管理費滞納状況整理表（作成例）

マンション管理組合名 :

マンション所在地 :

管理費を 3 ヶ月以上滞納した住戸数の割合 = $\frac{2 \text{ 戸}}{(3 \text{ ヶ月以上の滞納住戸数})} / \frac{50 \text{ 戸}}{(\text{全住戸数})} = 4.0 \%$

住戸番号	管理費 月額	○○年度												3 ヶ月以上の 滞納の有無 (有:○、 無:空欄)
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
103				■	■									00,000
110				■		■								00,000
205										×	×	×		00,000 ○
310				■	■	■	■	■	×	×	×	×		00,000 ○
502								■	■	■	■	■		00,000
510												×		00,000
														滞納額計 000,000

網掛け : 滞納していた月

× : 滞納している月

■ : 滞納していたが解消した月

滞納が生じている住戸を全て記載
(3 ヶ月未満の滞納住戸も含む)

貸借対照表、収支計算書と整合させる。

[参考様式 2 によらない場合の記載事項]

- ・月別の滞納があった住戸番号（解消したものも含む）、当該住戸の管理費、滞納期間（月数）、滞納解消の有無
- ・管理費を 3 ヶ月以上滞納した住戸数、全住戸数、管理費を 3 ヶ月以上滞納した住戸数の割合
- ・住戸別の直前の事業年度の滞納額及び総額

管理状況診断結果報告書 (外部専門家意見書)

管理状況診断実施年月日	0000 年 00 月 00 日
管理状況診断報告年月日	0000 年 00 月 00 日
管理状況診断実施者名	○○ ○○ マンション管理士登録番号 (第 0000000000 号)

管理状況診断	<input type="checkbox"/> 管理者(理事長等)、 <input type="checkbox"/> 管理者(第3者)、 <input type="checkbox"/> その他()
申請者属性・氏名	力ナ ○○ ○○ (氏名) ○○ ○○
申請者住所	○○○○ 00 丁目 00 番 00 号室
申請者連絡先	電話 0000-00-0000 Email Aaaaa@aaaa.aa.aa

【1 マンションの概要】

(1) マンション名・号棟	○○○○ 1号棟～3号棟、5号棟
(2) 管理組合名	○○○○管理組合法人
(3) マンション所在地	○○○○ 00 丁目 00 番 00 号 (管理組合事務所) (○○○○)
(4) 管理組合の形態	<input type="checkbox"/> 団地管理組合である(全 00 棟)、 <input type="checkbox"/> 団地管理組合でない
(5) 戸数	000 戸
(6) 階数	地上 00 階／地下 00 階
(7) 構造	<input type="checkbox"/> RC 造、 <input type="checkbox"/> S 造、 <input type="checkbox"/> SRC 造、 <input type="checkbox"/> 木造
(8) 駐車場	<input type="checkbox"/> 平面式(00 台)、 <input type="checkbox"/> 立体(自走)式(00 台)、 <input type="checkbox"/> 立体(機械)式(00 台)、 <input type="checkbox"/> なし
(9) 竣工年月	0000 年 00 月
(10) 土地の権利	<input type="checkbox"/> 所有権、 <input type="checkbox"/> 所有権以外の権利
(11) 併設用途	<input type="checkbox"/> なし、 <input type="checkbox"/> 店舗、 <input type="checkbox"/> 事務所、 <input type="checkbox"/> その他(○○○○)

【2 維持管理に関する事項】※聞き取り等の結果不明な項目については空欄に「不明」と記載。

(1) 管理組合	<input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 管理組合法人)、 <input type="checkbox"/> ない
(2) 管理組合	<input type="checkbox"/> 理事長 0 名 <input type="checkbox"/> 副理事長 0 名 <input type="checkbox"/> 会計担当理事 0 名 <input type="checkbox"/> 理事 0 名 <input type="checkbox"/> 監事 0 名 <input type="checkbox"/> その他(○○○○○○○○ 0 名)
(3) 管理組合役員の任期	<input type="checkbox"/> 1年、 <input type="checkbox"/> 2年、 <input type="checkbox"/> 全員同時交代、 <input type="checkbox"/> 半数ずつ交代、 <input type="checkbox"/> その他(00 年) <input type="checkbox"/> その他(○○○○)

(4) 管理組合の役員資格	<input type="checkbox"/> 居住の組合員、 <input type="checkbox"/> 居住の組合員の家族、 <input type="checkbox"/> 非居住の組合員、 <input type="checkbox"/> 賃借人、 <input type="checkbox"/> 外部専門家、 <input type="checkbox"/> その他(○○○○)				
(5) 管理者等	<input type="checkbox"/> いる(<input type="checkbox"/> 管理組合理事長、 <input type="checkbox"/> 第3者)、 <input type="checkbox"/> いない				
(6) 管理規約	<input type="checkbox"/> ある(最終改正 0000 年)、 <input type="checkbox"/> ない				
(7) 管理規約の型式	<input type="checkbox"/> 単棟、 <input type="checkbox"/> 複合用途、 <input type="checkbox"/> 団地(68 条規定無)、 <input type="checkbox"/> 団地(68 条規定有)				
(8) 区分所有者名簿	<input type="checkbox"/> ある(00 年に1回程度更新)、 <input type="checkbox"/> ない				
(9) 居住者名簿	<input type="checkbox"/> ある(00 年に1回程度更新)、 <input type="checkbox"/> ない				
(10) 空き住戸(割合)	<input type="checkbox"/> 0%、 <input type="checkbox"/> 1~5%、 <input type="checkbox"/> 6~10%、 <input type="checkbox"/> 11~15%、 <input type="checkbox"/> 16~20%、 <input type="checkbox"/> 20%超				
(11) 賃貸化住戸(割合)	<input type="checkbox"/> 0%、 <input type="checkbox"/> 1~5%、 <input type="checkbox"/> 6~10%、 <input type="checkbox"/> 11~15%、 <input type="checkbox"/> 16~20%、 <input type="checkbox"/> 20%超				
(12) 高齢化(65 歳以上の みの世帯)率	<input type="checkbox"/> 10%未満、 <input type="checkbox"/> 10~19%、 <input type="checkbox"/> 20~29%、 <input type="checkbox"/> 30~39%、 <input type="checkbox"/> 40~49%、 <input type="checkbox"/> 50~59%、 <input type="checkbox"/> 60~69%、 <input type="checkbox"/> 70~79%、 <input type="checkbox"/> 80~89%、 <input type="checkbox"/> 90~99%、 <input type="checkbox"/> 100%、 <input type="checkbox"/> 把握していない				
(13) 総会の開催	年1回以上	<input type="checkbox"/> 開催している、 <input type="checkbox"/> 開催していない			
	議事録	<input type="checkbox"/> 保管している、 <input type="checkbox"/> 保管していない			
	出席率	<input type="checkbox"/> 50%未満、 <input type="checkbox"/> 50~69%、 <input type="checkbox"/> 70~79%、 <input type="checkbox"/> 80~89% <input type="checkbox"/> 90~99%、 <input type="checkbox"/> 100%(書面行使等を含む)			
(14) 理事会	<input type="checkbox"/> 00 ヶ月に1回開催している、 <input type="checkbox"/> 開催していない				
(15) 管理費※ ¹	<input type="checkbox"/> 徴収している(床面積当たりの月額 00,000 円/月・m ²)、 <input type="checkbox"/> 徴収していない <input type="checkbox"/> 徴収している(床面積当たりの月額 00,000 円/月・m ²) <input type="checkbox"/> 均等積立方式、 <input type="checkbox"/> 段階増額積立方式(<input type="checkbox"/> 増額している) <input type="checkbox"/> 長期修繕計画に比べ不足している、 <input type="checkbox"/> 長期修繕計画どおり、 <input type="checkbox"/> 長期修繕計画より多い <input type="checkbox"/> 徴収していない				
(16) 修繕積立金 ^{※¹}	<input type="checkbox"/> 定めている、 <input type="checkbox"/> 定めていない <input type="checkbox"/> ある、 <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 30%未満、 <input type="checkbox"/> 30~49%、 <input type="checkbox"/> 50~69%、 <input type="checkbox"/> 70~89%、 <input type="checkbox"/> 90~99%、 <input type="checkbox"/> 100%、 <input type="checkbox"/> 把握していない				
(17) 滞納者に対するルール	<input type="checkbox"/> 定めている、 <input type="checkbox"/> 定めていない				
(18) 金融機関からの借入	<input type="checkbox"/> ある、 <input type="checkbox"/> ない				
(19) 修繕積立金の収納率	<input type="checkbox"/> 30%未満、 <input type="checkbox"/> 30~49%、 <input type="checkbox"/> 50~69%、 <input type="checkbox"/> 70~89%、 <input type="checkbox"/> 90~99%、 <input type="checkbox"/> 100%、 <input type="checkbox"/> 把握していない				
(20) 財務状況書類の整備	管理費会計と修繕積立金会計を分けて経理 <input type="checkbox"/> している、 <input type="checkbox"/> していない 貸借対照表・財産目録(管理組合法人の場合) <input type="checkbox"/> 整備している、 <input type="checkbox"/> 整備していない				
(21) 大規模な修繕工事の 実績・予定	実績	次回実施予定			
	外壁改修	<input type="checkbox"/> 実施済→(西暦0000年・0回)、 <input type="checkbox"/> 未実施			
	屋上防水等	<input type="checkbox"/> 実施済→(西暦0000年・0回)、 <input type="checkbox"/> 未実施			
	給水管更新等	<input type="checkbox"/> 実施済→(西暦0000年・0回)、 <input type="checkbox"/> 未実施			
	排水管更新等	<input type="checkbox"/> 実施済→(西暦0000年・0回)、 <input type="checkbox"/> 未実施			
(22) 修繕履歴の管理	鉄部塗装	<input type="checkbox"/> 実施済→(西暦0000年・0回)、 <input type="checkbox"/> 未実施			
	<input type="checkbox"/> 管理組合が管理、 <input type="checkbox"/> 管理業者が管理、 <input type="checkbox"/> 管理していない				
	<input type="checkbox"/> ある→ 最新作成・更新年 西暦0000年 <input type="checkbox"/> 作成、 <input type="checkbox"/> 更新 計画期間 00年間 西暦0000年~0000年				
(23) 長期修繕計画	<input type="checkbox"/> 残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれる) 総会決議 <input type="checkbox"/> 得ている、 <input type="checkbox"/> 得ていない				
	<input type="checkbox"/> ない				

*1:(15)(16)は団地管理費等が設定されている場合は、その額を加算した額をご記入ください。

【3 防災に関する事項】※聞き取り等の結果不明な項目については空欄に「不明」と記載。

- (1) 防災訓練の定期的実施 00ヶ月に1回程度実施している、していない

(2) 防災マニュアル ある、ない

(3) 防災用品の備蓄 している、していない

(4) ハザードマップ等の周知 している、していない

(5) 高齢者が居住する住戸を記した防災用名簿の作成 している、していない

(6) 安否確認体制の整備 している、していない

(7) 被害状況・復旧見通しに関する情報収集・体制の整備 している、していない

【4 その他の事項】※聞き取り等の結果不明な項目については「不明」と記載。

【5 マンション管理十意見】

※2：管理計画の認定を申請する場合は、申請前に対応が必要な事項

※2：管理計画の認定を申請する場合は
※3：概ね5年以内に対応が必要な事項

(注)「マンション管理士意見」は本報告書の各項目について、マンション管理士が聞き取り等により可能な範囲で調査した結果によるもので、マンションの管理に関する課題を網羅したものではありません。

【〇〇年度の実態調査の結果】(※兵庫県記入欄、マンション管理士による記入不要)

【○○年度の実態調査の結果】(水火・土木・記入欄、△△△答へ管理主による記入不要)	
管理状況	外観調査
<input type="checkbox"/> 概ね良好	<input type="checkbox"/> 良好
<input type="checkbox"/> 管理不全の兆候あり	<input type="checkbox"/> 概ね良好
<input type="checkbox"/> 管理不全	<input type="checkbox"/> やや傷んでいる
<input type="checkbox"/> 管理組合の実態がない	<input type="checkbox"/> 傷んでいる
<input type="checkbox"/> アンケート未回答	

[参考様式3によらない場合の記載事項]

- ・参考様式3のうち、【○○年度の実態調査の結果】を除く全ての項目について確認した結果（聞き取り等の結果不明な項目についてはその旨を明記する。）