

**兵庫県マンション管理適正化指針
(兵庫県管理計画認定基準)に係るガイドライン**

令和4年3月

兵庫県県土整備部住宅建築局住宅政策課

【目次】

1	はじめに.....	1
2	県基準及び確認対象書類.....	4
3	県基準の確認事項、確認方法及び留意点.....	7
兵庫県管理計画認定基準（県基準抜粋）		
(2) 管理規約		
エ	以下に定める項目について、管理規約をマンション標準管理規約に準じて定めていること（合理的な理由がある場合を除く。）.....	7
(3) 管理組合の経理		
エ	修繕積立金の積立方式を均等積立方式としていること、又は段階増額方式で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.....	8
オ	直前の事業年度の管理費収支において、繰越剰余金があること.....	8
カ	建築基準法に基づく特定建築物定期調査の定期調査報告書及び消防法に基づく消防設備等点検の消防用設備等点検結果報告書が特定行政庁等に提出されていること（報告対象外の場合を除く。）.....	9
キ	直前の事業年度において、管理費を3ヶ月以上滞納した住戸数の割合が全住戸数の1割以内であること.....	9
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等		
キ	管理状況について外部専門家等の意見を7年以内に求めていること なお、長期修繕計画に関して指摘事項があった場合は、必要に応じて適切に対応していること.....	10
(5) その他		
イ	築後35年以上経過したマンションにおいては、長期的な観点から再生等の方針について、7年以内に合意形成に向けた検討が行われていること.....	11
ウ	年1回以上の防災訓練の実施に加え、災害対応マニュアル等の作成・配布や災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄等の災害対策が講じられていること.....	11

1 はじめに

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「マンション管理適正化法」という。）が改正され、マンションの管理の適正化の推進のため、改正マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定する都道府県等（以下「都道府県等」という。）によるマンション管理適正化推進計画（以下「推進計画」という。）の策定や管理計画の認定などが可能となった。

そこで、県は令和4年3月に兵庫県マンション管理適正化推進計画（計画期間：2022年度（令和4年度）～2031年（令和13年度））を策定し、マンションの管理の適正化に関する基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）で国が定める認定基準（以下「国基準」という。）に県が定める認定基準（以下「県基準」という。）を加えた兵庫県管理計画認定基準を定めた。

本ガイドラインでは、管理計画の認定に関する事務の円滑な運用を図るため、県基準に係る確認事項や確認方法等を定めることとする。

なお、国基準に関する確認事項や確認方法等については、「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3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」（令和3年11月 国土交通省）を参照されたい。

【兵庫県マンション管理適正化指針（兵庫県管理計画認定基準）】 下線部：県基準

(1) 管理組合の運営

- ア 管理者等が定められていること
- イ 監事が選任されていること
- ウ 集会が年1回以上開催されていること

(2) 管理規約

- ア 管理規約が作成されていること
- イ 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
- ウ 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
- エ 以下に定める項目について、管理規約をマンション標準管理規約に準じて定めていること（条例等において制限がされており、管理規約に規定する必要がないなど合理的な理由がある場合を除く。）
 - (ア) 住宅宿泊事業の可否（第12条第2項）
 - (イ) 災害時の管理組合の意思決定方法（第21条第6項、第54条第1項第十号、第2項）

- (ウ) 開口部等の改良工事は、管理組合が速やかに実施できない場合区分所有者の責任と負担で実施できること (第 22 条第 2 項)
- (エ) 管理費及び修繕積立金 (管理規約に金額を定めていないこと) (第 25 条)
- (オ) 専門的知識を有する者の活用 (第 34 条)
- (カ) 暴力団等の排除 (第 19 条の 2、第 36 条の 2 第三号)
- (キ) 利益相反取引の防止 (第 37 条の 2)
- (ク) 監事の権限 (第 41 条)
- (ケ) 管理費等の滞納者に対して取り得る措置 (第 60 条第 2 項から第 5 項)

※括弧内はマンション標準管理規約 (単棟型) (令和 3 年 6 月改正) の条項番号

(3) 管理組合の経理

- ア 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
- イ 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
- ウ 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
- エ 修繕積立金の積立方式を均等積立方式としていること、又は段階増額方式で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
- オ 直前の事業年度の管理費収支において、繰越剰余金があること
- カ 建築基準法に基づく特定建築物定期調査の定期調査報告書及び消防法に基づく消防設備等点検の消防用設備等点検結果報告書が特定行政庁等に提出されていること (報告対象外の場合を除く。)
- キ 直前の事業年度において、管理費を 3 ヶ月以上滞納した住戸数の割合が全住戸数の 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

- ア 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
- イ 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
- ウ 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
- エ 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
- オ 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
- カ 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
- キ 管理状況について外部専門家等の意見を 7 年以内に求めていること
なお、長期修繕計画に関して指摘事項があった場合は、必要に応じて適切に対応していること

(5) その他

ア 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

イ 築後 35 年以上経過したマンションにおいては、長期的な観点から再生等の方針について、7年以内に合意形成に向けた検討が行われていること

ウ 年1回以上の防災訓練の実施に加え、災害対応マニュアル等の作成・配布や災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄等の災害対策が講じられていること

2 県基準及び確認対象書類

※「●」ではじまる項目は県が独自に添付を求める書類

※「・」ではじまる項目は国が定める添付書類（事前確認適合証の写しを添付する場合でも添付が必要。）

※兵庫県管理計画認定基準から県基準を抜粋しているため、項目番号は連番となっていない。（「3 県基準の確認事項、確認方法及び留意点」においても同じ。）

県基準		確認対象書類	
		提出が必須である書類	必要に応じて提出が必要となる書類
共通		●様式1 表明保証書兼チェックシート	
(2) 管理規約			
エ	以下に定める項目について、管理規約をマンション標準管理規約に準じて定めていること（合理的な理由がある場合を除く。）	・管理規約の写し	●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、その理由書（参考様式1等）
<p>(ア) 住宅宿泊事業の可否（第12条第2項）</p> <p>(イ) 災害時の管理組合の意思決定方法（第21条第6項、第54条第1項第十号、第2項）</p> <p>(ウ) 開口部等の改良工事は、管理組合が速やかに実施できない場合区分所有者の責任と負担で実施できること（第22条第2項）</p> <p>(エ) 管理費及び修繕積立金（管理規約に金額を定めていないこと）（第25条）</p> <p>(オ) 専門的知識を有する者の活用（第34条）</p> <p>(カ) 暴力団等の排除（第19条の2、第36条の2第三号）</p> <p>(キ) 利益相反取引の防止（第37条の2）</p> <p>(ク) 監事の権限（第41条）</p> <p>(ケ) 管理費等の滞納者に対して取り得る措置（第60条第2項から第5項）</p> <p>※括弧内はマンション標準管理規約（単棟型）（令和3年6月改正）の条項番号</p>			

県基準		確認対象書類	
		提出が必須である書類	必要に応じて提出が必要となる書類
(3) 管理組合の経理			
エ	修繕積立金の積立方式を均等積立方式としていること、又は段階増額方式で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	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の写し（総括表（標準様式第4-1号に相当）） ・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し 	<ul style="list-style-type: none"> ●段階増額方式の場合、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（決議した集会の議事録の写し等） ※1回目の増額時期を迎えていない場合は、当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録
オ	直前の事業年度の管理費収支において、繰越剰余金があること	<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において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該直前の事業年度がない場合には、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 	
カ	建築基準法に基づく特定建築物定期調査の定期調査報告書、消防法に基づく消防設備等点検の消防用設備等点検結果報告書が特定行政庁等に提出されていること（報告対象外の場合を除く。）	<ul style="list-style-type: none"> ●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（添付書類の写しは不要）（報告対象外の場合を除く） 	
キ	直前の事業年度において、管理費を3ヶ月以上滞納した住戸数の割合が全住戸数の1割以内であること	<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において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ●当該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等） 	

県基準		確認対象書類	
		提出が必須である書類	必要に応じて提出が必要となる書類
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等			
キ	<p>管理状況について外部専門家等の意見を7年以内に求めていること</p> <p>なお、長期修繕計画に関して指摘事項があった場合は、必要に応じて適切に対応していること</p>	<p>●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（外部専門家等意見書（参考様式3等）の写し）</p>	<p>●認定を更新する場合、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が確認できる書類（前回認定時の外部専門家等意見書（参考様式3）の写し、前回認定時の様式1 表明保証書兼チェックシートの写し）</p>
(5) その他			
イ	<p>高経年マンション（築後35年以上経過したマンション）において、長期的な観点から再生等の方針について、7年以内に合意形成に向けた検討が行われていること</p>	<p>（様式1 表明保証書兼チェックシートで確認）</p>	<p>●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（再生等の方針について合意形成に向けた検討を行った集会の議事録の写し及び資料）</p>
ウ	<p>年1回以上の防災訓練の実施に加え、災害対応マニュアル等の作成・配布や災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄等の災害対策が講じられていること</p>	<p>（様式1 表明保証書兼チェックシートで確認）</p>	

3 県基準の確認事項、確認方法及び留意点

(2) 管理規約

エ 以下に定める項目について、管理規約をマンション標準管理規約に準じて定めていること（合理的な理由がある場合を除く。）

① 確認事項

- ・ 表明保証書兼チェックシート（様式1号）に記載されている管理規約の該当条項に、マンション標準管理規約（単棟型）（令和3年6月改正）（以下「マンション標準管理規約」という。）に準じた規定が定められていること。
- ・ マンション標準管理規約と異なる場合は、合理的な理由があること。

② 確認方法及び留意点

- ・ 表明保証書兼チェックシート（様式1号）に記載されている該当条項とマンション標準管理規約を比較し、内容が整合していることを確認する。
- ・ 管理規約の表現等がマンション標準管理規約と異なる場合は、理由書（参考様式1等）で合理的な理由が記載されていることを確認する。
- ・ マンション標準管理規約に準じない合理的な理由の例は以下のとおり。
 - （ア）の例：住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例第2条第1項第二号に基づき、民泊の運営が制限されている第1種中高層住居専用地域に立地していることから、管理規約に規定する必要がないため。
 - （イ）の例：マンション標準管理規約コメント第21条関係⑩に基づき、理事長をはじめとする役員が対応できない事態に備え、あらかじめ定められた方法により選任された区分所有者等の判断により保存行為や応急的な修繕行為を実施することができる旨を規定しているため。
 - （オ）の例：管理規約第○条第○号に管理に要する経費として、「専門的知識を有する者の活用に必要な費用」を規定していることで、専門的知識を有する者を活用できることが明確なため。
- ・ マンション標準管理規約に準じない合理的な理由と認められない例は以下のとおり。
 - （例1）現時点で必要性を感じないため。
 - （例2）現状の管理規約で特段問題が発生していないため。
- ・ 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の理由書には、以下の事項が記載されていること。
 - （ア）マンション標準管理規約に準じていない項目
 - （イ）準じていない合理的な理由
 - （ウ）マンションの管理組合名及び所在地

(3) 管理組合の経理

エ 修繕積立金の積立方式を均等積立方式としていること、又は段階増額方式で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

① 確認事項

- ・長期修繕計画総括表及び表明保証書兼チェックシート（様式1号）で、修繕積立金の積立方式が均等積立方式となっていること。
- ・または、段階増額方式で、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及び当該議事録が有効なものであること。

② 確認方法及び留意点

- ・長期修繕計画総括表の修繕積立金年度合計の欄等で修繕積立金の積立方式を確認する。
- ・計画された修繕工事費の累計額を、計画期間中均等に積み立てる積立方式を均等積立方式と判断する。
- ・一方、計画期間中段階的に積立額を値上げする積立方式を段階増額方式と判断する。その場合、直前の増額について、時期と額を総会の議事録で確認する。
- ・なお、増額の時期又は額が長期修繕計画で定めるものと異なる場合、修繕積立金の不足が生じないことを、長期修繕計画総括表の次年度繰越金の欄等で確認する。不足が発生する場合は、長期修繕計画に基づき修繕積立金額を増額しているものとみなさない。
- ・段階増額方式で1回目の増額時期を迎えていない場合には、当該長期修繕計画を決議した総会の議事録でその有効性を確認する。
- ・議事録の有効性の確認については、区分所有法第42条における議長及び議長が指名する2名の総会に出席した組合員の署名（又は電子署名）を確認することによって行うことが想定される。

オ 直前の事業年度の管理費収支において、繰越剰余金があること

① 確認事項

- ・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）において決議された管理組合の貸借対照表（管理費）及び収支計算書（管理費）で繰越剰余金があること。

② 確認方法及び留意点

- ・貸借対照表（管理費）の次年度繰越額又は収支計算書（管理費）当期繰越剰余金に該当する項目が0以上となっていることを確認する。

カ 建築基準法に基づく特定建築物定期調査の定期調査報告書及び消防法に基づく消防設備等点検の消防用設備等点検結果報告書が特定行政庁等に提出されていること（報告対象外の場合を除く。）

① 確認事項

- ・報告書の写しで、提出すべき時期に必要な報告書が特定行政庁等に提出されていること。

② 確認方法及び留意点

- ・報告書写しの特定行政庁等の受付印で提出年が適切か確認する。
- ・提出されていることのみ確認することとし、特定行政庁等からの指摘の有無やその対応状況等は審査対象外とする。

【参考】○定期報告を要する特定建築物の規模等（共同住宅）

規模等：6階以上の階の床面積の合計が100平方メートルを超えるもの

報告時期：令和3年7月から同年10月まで及び令和3年から起算して3年又は3の倍数の年を経過した年の7月から10月まで

（建築基準法第12条第1項、「建築確認の手続、建築基準の特例等を定める規則」第7条）

○消防用設備等点検結果の報告時期

報告時期：3年に1回（複合用途など特定防火対象物に該当する場合1年に1回となる場合がある）

（消防法第17条の3の3、消防法施行規則第31条の6）

キ 直前の事業年度において、管理費を3ヶ月以上滞納した住戸数の割合が全住戸数の1割以内であること

① 確認事項

- ・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等）で3ヶ月以上の管理費の滞納が生じている住戸数を確認し、その住戸数を全住戸数で除した割合が1割以内であること。
- ・貸借対照表及び収支計算書の未収金の額が、当該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に記載されている滞納額と一致していること。

② 確認方法及び留意点

- ・A/Bが1割以内であることを確認する。

A：直前の事業年度において滞納期間が3ヶ月以上の滞納が生じている住戸数

B：全住戸数（申請書第二面「3. マンションの戸数」の住宅戸数）

- ・「3ヶ月以上の滞納」とは、直前の事業年度において、支払い期限から3ヶ月以上の滞納が生じているものとする。
- ・当該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には以下の事項が記載されていること。
 - （ア）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
 - （イ）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
 - （ウ）住戸別の直前の事業年度の滞納額及び総額

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

キ 管理状況について外部専門家等の意見を7年以内に求めていること
なお、長期修繕計画に関して指摘事項があった場合は、必要に応じて適切に対応していること

① 確認事項

- ・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等）から管理状況についてマンション管理士（当該マンションの管理業務を受託している管理会社に所属する者を除く。以下、この認定基準において同じ。）の意見を7年以内に求めていること。

【参考】 ひょうご住まいサポートセンターにおいて、マンションアドバイザー派遣事業を行っており、マンション管理士による管理状況診断を無料で受けることができます。詳細は以下のホームページをご確認ください。

<http://support.hyogo-jkc.or.jp/project/support/mansion.html>



- ・マンション管理士から長期修繕計画に関する指摘事項がある場合は、適切に対応されていること。
- ・認定を更新する場合、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について適時・適切に対応されていること。

② 確認方法及び留意点

- ・参考様式3等により管理状況に対する意見を求めた日が認定申請日以前7年以内であることを確認する。
- ・参考様式3等において、マンション管理士から長期修繕計画に関して指摘事項があった場合は、対応すべき時期に応じて、対応結果又は対応予定（対応の方向性と対応時期（原則、5年以内に完了する予定としていること。））が表明保証書に記載されていること。

- ・認定を更新する場合、過去の認定時に対応予定としていた長期修繕計画に関する指摘事項について適時・適切に改善しているか確認する。改善されていない場合、適切に対応しているものとみなさない。
 - ・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には、参考様式3のうち、【〇〇年度の実態調査の結果】を除く全ての項目が記載されていること。
- ※参考様式3は、ひょうご住まいサポートセンターのマンションアドバイザー派遣でマンション管理士による管理状況診断を受けた際に作成されるものです。

(5) その他

イ 築後 35 年以上経過したマンションにおいては、長期的な観点から再生等の方針について、7 年以内に合意形成に向けた検討が行われていること

① 確認事項

- ・マンションの築年数が認定申請日時時点で 35 年以上経過していること。(35 年未満は対象外)
- ・再生等の方針について合意形成に向けた検討を行った総会の議事録の写し及び資料等で7年以内に合意形成に向けた検討が行われていること。

② 確認方法及び留意点

- ・申請書第二面「6. マンションが建設された年月」から、認定申請日時時点の築年数を確認する。
- ・長期的な観点から再生等の方針について、合意形成に向けて行う検討としては、マンションの老朽度の確認及び現マンションに対する不満やニーズを把握するためのアンケート等を行い、その結果を総会で報告・共有（議案としての決議は不要）するなど、今後の要求改善水準の設定に向けた準備が行われていること。(参考「マンションの建替か修繕かを判断するためのマニュアル」(令和4年3月改訂 国土交通省))
- ・既に建替や性能向上等の改修を検討している場合は、その内容が総会の議事録等で確認できること。

ウ 年1回以上の防災訓練の実施に加え、災害対応マニュアル等の作成・配布や災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄等の災害対策が講じられていること

① 確認事項

- ・表明保証書兼チェックシート(様式1号)で年1回以上の防災訓練の実施に加え、その他の災害対策を講じていること。

② 確認方法及び留意点

- ・区分所有者又は居住者を対象とした防災訓練を想定しており、マンションの自治会が居住者を対象に防災訓練を行う場合や、地域の自治会が開催する防災訓練にマンションの居住者等が参加している場合（役員のみが参加するような場合を除く）は、防災訓練を実施したものとみなす。
- ・防災訓練及びその他の災害対策については、表明保証書兼チェックシート（様式1）で年1回以上の防災訓練の実施に加え、次の各項目のうち3つ以上の災害対策を実施していることを確認する。根拠書類の添付は不要。
 - 災害時の避難場所の周知
 - 災害対応マニュアル等の作成及び配布
 - 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
 - 災害時に必要となる道具、備品又は非常食類の備蓄
 - 高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成
 - 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備^{※1}
 - 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^{※2}

※1 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備

居住者の安否確認は原則各住戸を回ることになるため、誰が行うのか、情報をどこに集めるのか、玄関ドアに「無事です」「援助をお願いします」といった表示を行うなどのルールをつくることが考えられる。

その他、応答がない住戸の安否確認をどこまで実施するのも大きな課題となるため、安否確認のため専有部分に立ち入る場合のルールについて事前に決めておくことが望ましい。

※2 災害発生時における被害状況・復旧見通しに関する情報の収集・体制の整備

非常時に迅速かつ正確に情報を伝達するため、掲示等に使う文書の様式を事前に用意しておく、災害専用のメーリングリストの登録をしておくこと等が考えられる。