



尼崎市

マンション管理計画認定制度について

第1回



皆さんこんにちは！

兵庫県マンション管理士会新人の

松井です

# マンション管理計画認定制度

## 全4回の概要

第1回：マンション管理計画認定制度

第2回：認定基準

第3回：認定を受けたマンションは・・・

第4回：座談会



# Cast



松井 綾子  
新人マンション管理士

- 自己紹介

旅行が大好き。旅先で色々な建物を見るのが楽しみの1つ。マンションの知識を増やし、実務を重ねて、いつかは先輩マンション管理士のようになれたらと日々奮闘中。



萩 茂樹  
先輩マンション管理士

- 自己紹介

私もまだまだ新人として勉強中なのに先輩面してしゃべってすみません。日々前向きに努力を続けています。

# マンション管理計画認定制度



## 今回のテーマ

第1回：マンション管理計画認定制度

第2回：認定基準

第3回：認定を受けたマンションは・・・

第4回：座談会

皆さんお住まいのマンションはお元気ですか？

ここで1つ、クイズです！



Q: マンション寿命はいったい何年でしょう？

① 50年 ② 70年 ③ 100年

正解は、①②③ いずれも正解です。



皆さんの大切なマンションが適切に管理され  
価値あるものにし続けるために用意されたのが、

萩さん～！「マンション管理計画認定制度」  
なんですよ～？



まついちゃん

萩です  
松井さん、その通りですよ～！

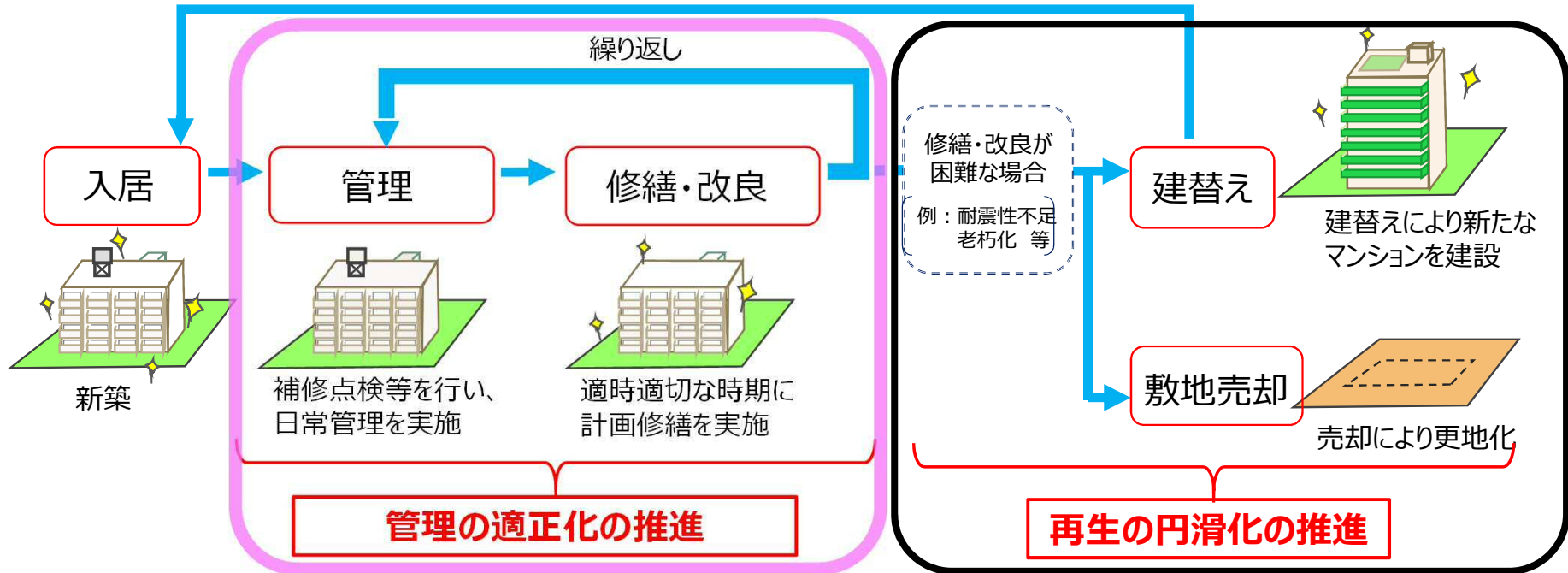


はぎ先輩



# 管理の適正化と再生の円滑化の一体的な対応の必要性

## ■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



- 行政の役割の強化を通じた管理組合によるマンションの**適正管理の推進**と、老朽化等が進み維持修繕等が困難なマンションの**再生（建替えや売却等）の更なる円滑化**の一体的な対応が必要

### ＜マンションの管理の適正化の推進＞

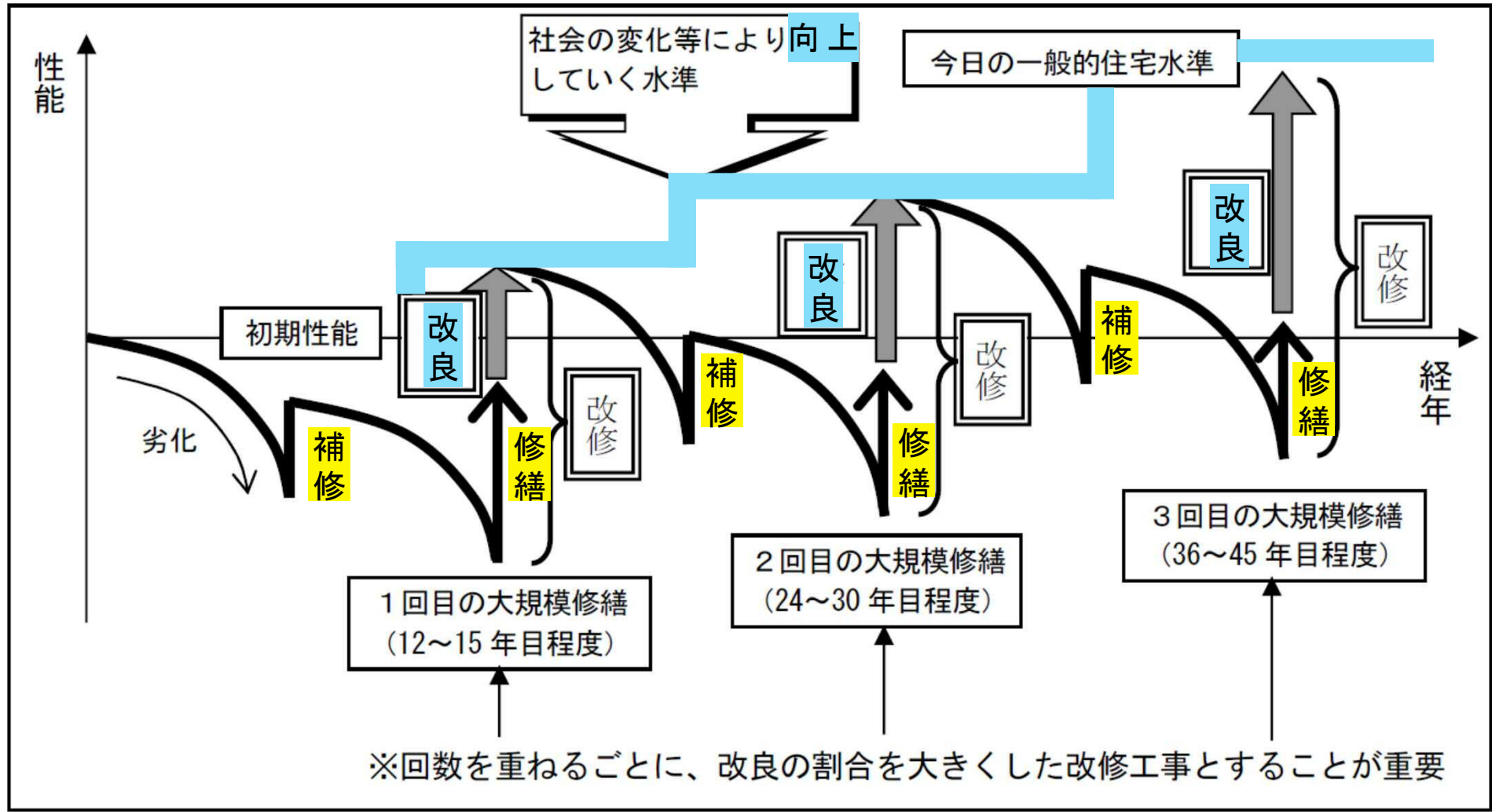
- 国による基本方針の策定
- 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

### ＜マンションの再生の円滑化の推進＞

- マンションの敷地売却事業の対象の拡大
- 容積率の緩和特例の適用対象の拡大
- 団地における敷地分割制度の創設



## ■計画修繕と改修の重要性



マンションのケア ≡ 私たちのケア



まついちゃん



はぎ先輩

マンションの適正な管理のサイクルが大事

一番重要な役割を果たすのは何でしょう？



新人

まついちちゃん



はぎ先輩

管理組合ですね！

# 管理組合

管理組合は区分所有者の団体が集会を開き、規約を定め、管理者を置いた団体です。

法律では、「区分所有法第三条等で規定する団体」と定義

(正確には、マンション管理適正化法第二条の三号を御参照)

管理組合の目的は、「管理」を有効、適正に行うこと

- 日常管理 (迷惑防止、清掃、小修繕等)
- 管理の仕方のルール化 (管理規約、使用細則)
- 建物資産価値の維持保全、改良

⇒ 居住者が安全、安心、快適に暮らせるように

法律上の努力義務もあります



# 管理組合の努力義務（マンション管理適正化法）



改正前	改正後（令和3年5月28日、一部略）
<p>第四条 管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない。</p> <p>2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。</p>	<p>第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう<u>自ら努める</u>とともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する<u>施策に協力するよう努めなければならない</u>。</p> <p>2（改正前と同じ）</p>



それでは、  
マンション管理計画認定制度について  
説明します

# 「マンション管理計画認定制度」とは



管理組合によるマンションの**管理に関する計画**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

**認定を受けることができる**制度です。



(尼崎市ホームページより)

誰が申請し、誰が認定するのですか？



申請者

マンション管理組合の「管理者等」です。

但し、申請前に「総会決議」が必要です。

認定者

尼崎市内マンションの場合、尼崎市長が認定者になります。





「認定」に有効期間はあるのですか？



まついちゃん



はぎ先輩

認定の有効期間は、

認定を受けた日から **5年間**になります。

引き続き認定を受けるためには

期限到来前に更新手続きが必要となります。



この制度で認定されたら、

**管理運営が適正**であることが

証明されますね

実際に認定を受けるまでには  
どのような手順が必要になってきますか



はぎ 先輩

「事前確認」という作業が必要です

次の画面を見ながら  
説明していきましょう



新人

まついちゃん

# 「認定申請」の手順は？



総会決議

認定申請することを決議

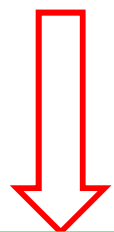


事前確認

マンション管理センターのオンラインシステムである「**管理計画認定**」にアクセス。システム使用料支払い。

申請情報入力。 確証書類（管理規約など）を**PDF**でアップロード

「**事前確認適合証**」をオンラインで取得



認定申請

上記システムでそのまま尼崎市へオンライン申請

多くの場合、数日程度で**認定通知書**交付

4通りあります

## 「事前確認」の方法（4通り）



- パターン① : 「管理計画認定手続支援サービス」にアクセスする前に、資格あるマンション管理士に直接、事前確認を依頼。確認後、支援サービスにアクセス。
- パターン② : 「マンション管理適正評価制度」との併用で管理会社に事前確認を依頼。
- パターン③ : 「マンション管理適正化診断サービス」との併用で日本マンション管理士会連合会に依頼。
- パターン④ : 「管理計画認定手続支援サービス」にアクセスし、必要情報入力後、マンション管理センターが事前確認実施。





大まかな流れはわかってきました

萩さんありがとうございました！

今回は・・・

認定を受けるための基準

**「認定基準」**

についてお伝えします。

次回もどうぞ、ご覧下さい

お楽しみに～



ご清聴  
ありがとうございました



## C a s t

---



一般社団法人

兵庫県マンション管理士会々員

松井 綾子

萩 茂樹