

宝塚市マンションの管理状況 に関する実態調査報告書

宝塚市 都市整備部 建築住宅室 住まい政策課
令和4年(2022年)11月

令和4年(2022年度)の実態調査では、アンケートによる調査を実施しました。本書では、「アンケート調査」を「実態調査」と同義扱いとしています。

目次

1.アンケート調査の背景・目的.....	1
2.アンケート調査の概要.....	1
3.アンケート調査の実施フロー.....	2
4.アンケート調査の回答方法別集計.....	2
5.国の認定基準一覧及び認定基準を満たす管理組合の割合.....	3~6
6.アンケートの各設問別集計.....	7~20
7.アンケート調査のまとめ.....	21~23
参考資料1. マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準.....	25
参考資料2. 令和4年度(2022年度)に実施したアンケート調査票等.....	26~46



1. アンケート調査の背景・目的

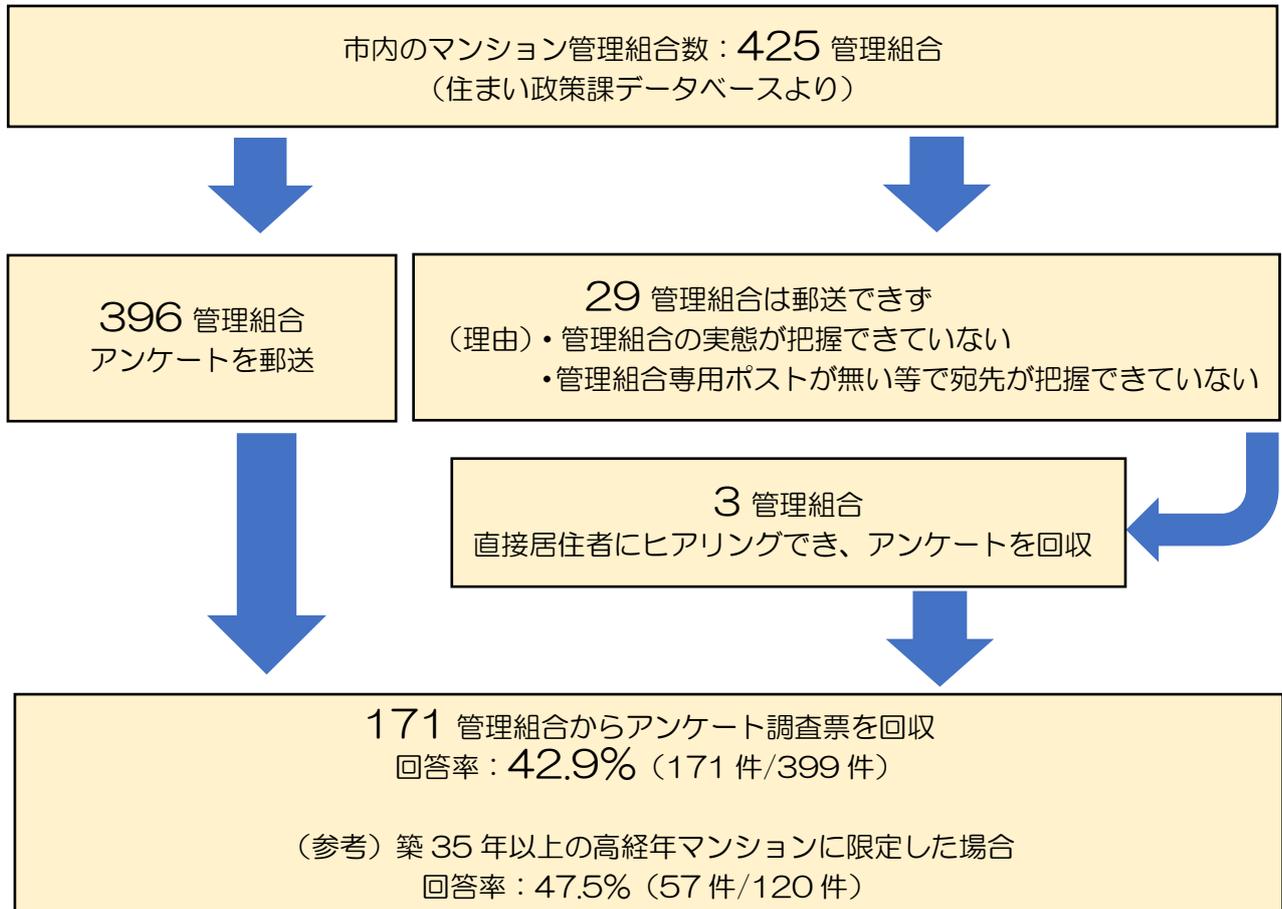
本市では、令和2年(2020年)6月のマンション管理適正化法の改正に対応し、地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう「宝塚市マンション管理適正化推進計画」の策定を予定しています。同計画における今後の施策の方向性等を検討するために、市は市内のマンションの管理状況を把握する必要があります。そこで、同法で定められた管理計画認定制度における認定基準等をベースにアンケートの設問を作成し、市内のマンション管理組合等に回答のご協力をいただきました。

本アンケートの調査結果は、市内のマンションの管理水準を知る貴重な情報となります。これらの情報を市民の皆さまと共有することにより、マンション管理に対する関心を高め、今後の施策を講じることが重要と考えています。そのため、広く市民の皆さまに調査結果を公表します。

2. アンケート調査の概要

対 象	市内全てのマンション管理組合
実 施 方 法	郵送によるアンケート調査票の配布、または直接訪問してヒアリング
実 施 主 体	宝塚市 都市整備部 建築住宅室 住まい政策課
調 査 内 容	国土交通省「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)」に記載されている16項目の管理計画の認定基準をベースにした調査内容
調 査 期 間	令和4年(2022年)5月～7月
配 布 件 数	399件(管理組合の件数)
回 答 件 数	171件
回 答 率	42.9%(171/399)
(参考)築35年以上の回答率	47.5%(57/120)

3. アンケート調査の実施フロー

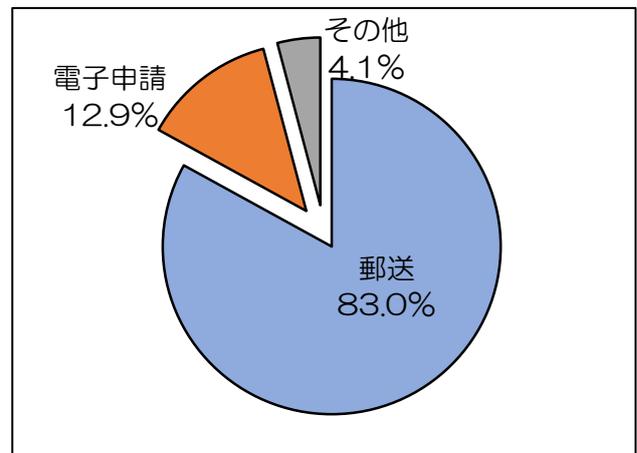


4. アンケート調査の回答方法別集計

郵送	142 件	83.0%
電子申請	22 件	12.9%
その他※	7 件	4.1%

合計 171 件

※その他は、窓口を持参し提出及び職員が直接マンションへ訪問しヒアリングしたケースです。



5. 国の認定基準一覧及び認定基準を満たす管理組合の割合

1. 国の認定基準（16項目）の項目ごとにみた場合

国の認定基準		本アンケート の該当設問	国の認定基準を 満たす 管理組合の割合	(参考) 同左 築 35 年以上
(1) 管理計画の運営				
①	管理者等が定められていること	設問 1-1、 1-2	94.2% (161/171)	87.7% (50/57)
②	監事が選任されていること	設問 2-1、 2-2	94.2% (161/171)	86.0% (49/57)
③	集会(総会)が年1回以上開催されていること	設問 3-1、 3-2、3-3	95.3% (163/171)	89.5% (51/57)
(2) 管理規約				
①	管理規約が作成されていること	設問 4	97.1% (166/171)	93.0% (53/57)
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時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	設問 5	59.1% (101/171)	① 45.6% (26/57)
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	設問 6	70.2% (120/171)	73.7% (42/57)
(3) 管理規約の経理				
—	修繕積立金を積み立てていること (本アンケート調査を実施するうえで市が独自に設定した項目)	設問 7	—	—
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	設問 8	93.6% (160/171)	86.0% (49/57)
②	修繕積立金会計から他の会計へ充当がされていないこと	設問 9	87.1% (149/171)	82.5% (47/57)

国の認定基準		本アンケート の該当設問	国の認定基準を 満たす 管理組合の割合	(参考) 同左 築 35 年以上
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ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること	設問 10	81.9% (140/171)	84.2% (48/57)
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等				
①	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	設問 11	77.2% (132/171)	64.9% ⑤ (37/57)
②	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について集会(総会)にて決議されていること	設問 12-1、 12-2	71.3% (122/171)	③ 52.6% (30/57)
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回以上含むように設定されていること	設問 13	81.9% (140/171)	⑤ 64.9% (37/57)
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	設問 14	77.2% (132/171)	⑥ 68.4% (39/57)
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	設問 15	③ 63.7% (109/171)	④ 57.9% (33/57)
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	設問 16	79.5% (136/171)	75.4% (43/57)
(5) その他				
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	設問 17-1、 17-2	① 39.2% (67/171)	② 49.1% (28/57)
※ 本アンケート調査を実施するうえで市が独自に設定したもの(国の認定基準外)				
—	マンションの管理形態	設問 18	—	—

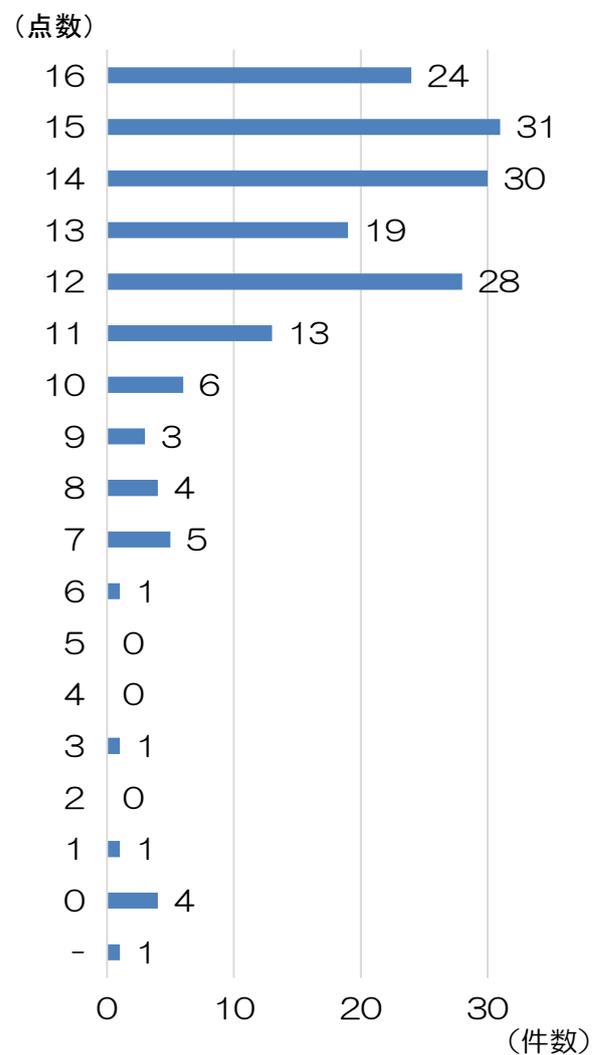


—	本アンケートの回答作成者	設問 19	—	—
—	管理組合の名称と所在地	設問 20	—	—

国の認定基準 16 項目のうち、認定基準を満たす管理組合の割合が7割未満のものに①～③、築 35 年以上のものには④～⑥の付番を行っています。

2. 国の認定基準（16 項目）の項目を各 1 点として点数化した場合

点数	該当する 管理組件数	割合 (該当件数/171)
16	24	14.0%
15	31	18.1%
14	30	17.5%
13	19	11.1%
12	28	16.4%
11	13	7.6%
10	6	3.5%
9	3	1.8%
8	4	2.3%
7	5	2.9%
6	1	0.6%
5	0	0.0%
4	0	0.0%
3	1	0.6%
2	0	0.0%
1	1	0.6%
0	4	2.3%
—	1	0.6% (※)
合計	171	100%



平均値：12.63 点

(※) 「—」は回答があったものの、点数化が困難なケース



該当する管理組合の件数が最も多いのは、15点（18.1%）で、次いで14点（17.5%）、続いて12点（16.4%）、全体としては12点以上が132件（77.2%）となり、国の認定基準を全て満たす（16点）管理組合は24件（14.0%）という結果になりました。

（補足事項）

- 本アンケート調査では、国の認定基準16項目に対し、これらの項目を全て満たした場合に認定基準を満たす管理組合（国の認定基準相当の管理組合）としています。一方、項目ごとに認定基準を満たす管理組合の割合を出していますが、これはアンケート調査を実施するうえで把握するためのものであり、16項目のいずれかをクリアすれば認定基準を満たすものではありません。
- 各項目を満たすことの判断は、国土交通省「マンションの管理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」に準じるものとします。

（例）「管理者等が定められていること」の項目を満たすには…

「設問1-1 貴管理組合では、管理者等を定めていますか？」に対し、

「1 定めている」を選択

かつ

「設問1-2 管理者等を定めている場合、書類で確認がとれますか？」に対し、

「1 管理規約に定めており、理事会の議事録で管理者を選任したことが確認できる。」

又は

「2 管理規約に定めていないが、総会の議事録で管理者等を選任したことが確認できる。」

を選択

つまり、「設問1-1」及び「設問1-2」の両方をクリアする場合に、「管理者等が定められていること」の項目を満たすものとしています。

- 本アンケート調査で示す国の認定基準16項目には「都道府県等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」の項目を除いています。
- 本市における管理計画認定制度の実施及び認定基準については、本アンケートの集計結果等を踏まえ、今後策定する宝塚市マンション管理適正化推進計画の中で定める予定としています。

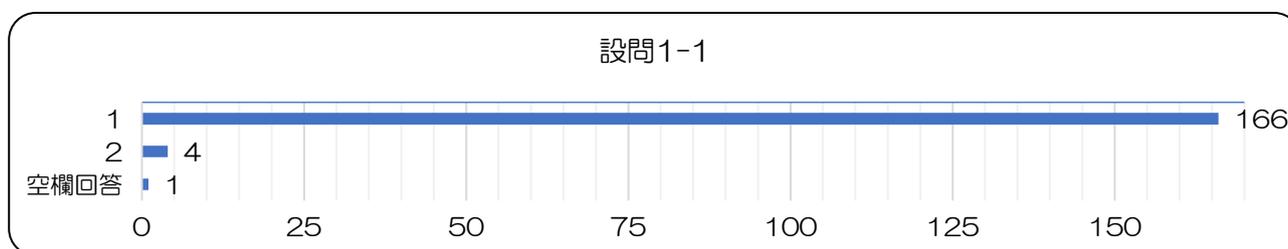
6. アンケートの各設問別集計

(共通事項)

- ・国の認定基準を満たす回答（選択肢）には、二重線枠囲み、かつ白抜き文字で表示しております。
- ・割合の算出については四捨五入により行っているため合計と内訳の計は必ずしも一致しません。

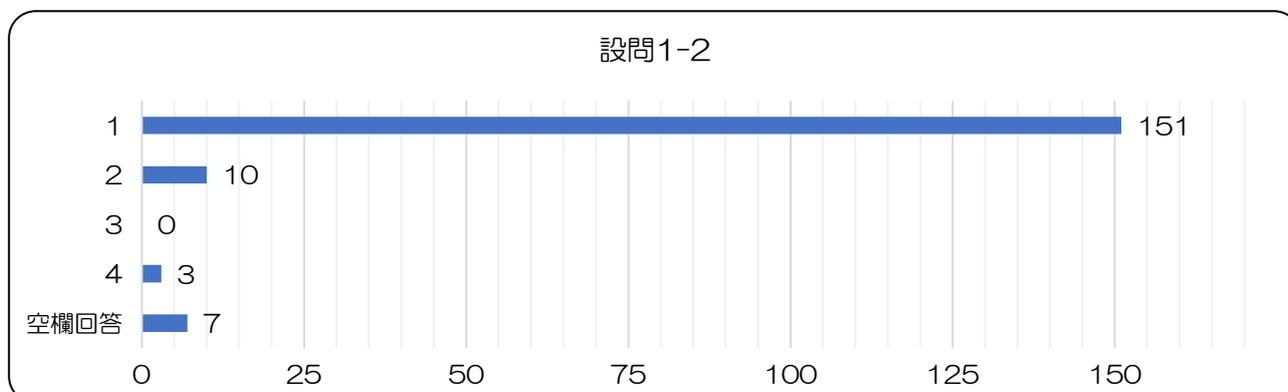
1-1 貴管理組合では、管理者等を定めていますか？

1 定めている。	166	97.1%
2 定めていない。	4	2.3%
空欄回答	1	0.6%



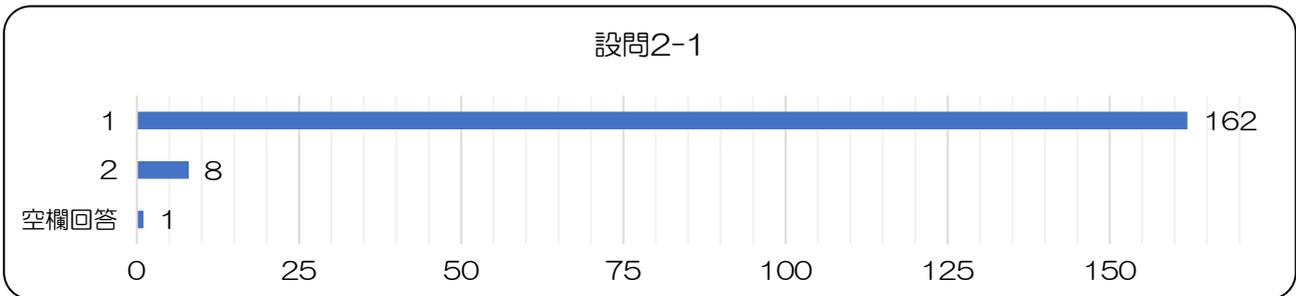
1-2 管理者等を定めている場合、書類で確認がとれますか？

1 管理規約に定めており、理事会の議事録で管理者を選任したことが確認できる。	151	88.3%
2 管理規約に定めていないが、総会の議事録で管理者等を選任したことが確認できる。	10	5.8%
3 管理規約に定めておらず、議事録等の書面の記録も残していない。	0	0.0%
4 その他	3	1.8%
空欄回答	7	4.1%



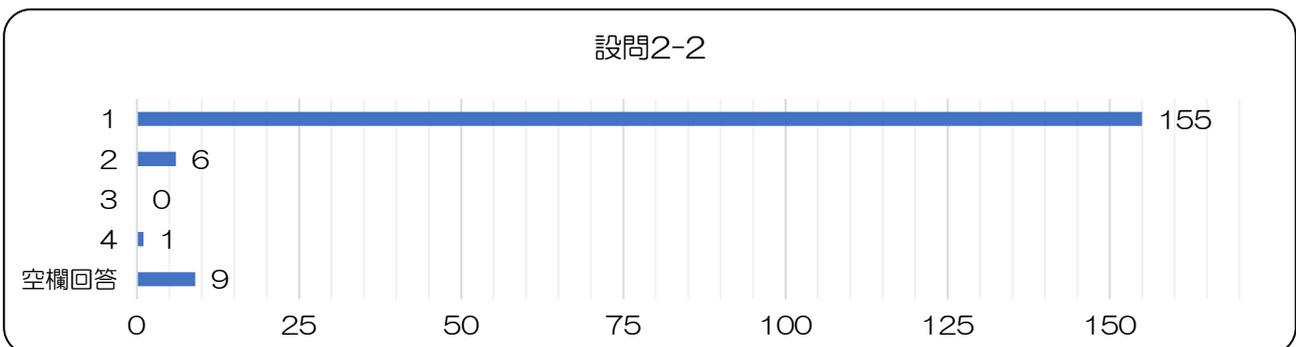
2-1 貴管理組合では、監事を選任していますか？

1 選任している。	162	94.7%
2 選任していない。	8	4.7%
空欄回答	1	0.6%



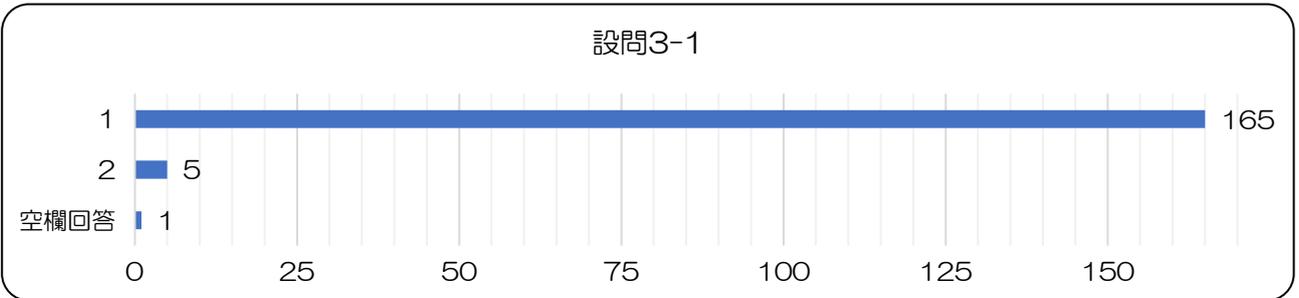
2-2 監事を選任している場合、書類で確認がとれますか？

1 管理規約に定めており、総会又は理事会の議事録で監事を選任したことが確認できる。	155	90.6%
2 管理規約に定めていないが、総会の議事録で監事を選任したことが確認できる。	6	3.5%
3 管理規約に定めておらず、議事録等の書面の記録も残していない。	0	0.0%
4 その他	1	0.6%
空欄回答	9	5.3%



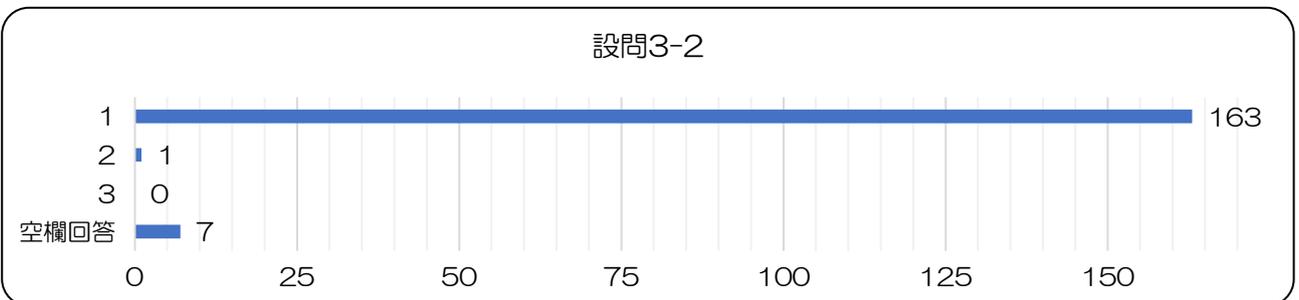
3-1 貴管理組合では、総会を年1回以上開催していますか？

1 開催している。	165	96.5%
2 開催していない。	5	2.9%
空欄回答	1	0.6%



3-2 年1回以上開催している場合、書類で確認することができますか？

1 直近に開催された総会の議事録で確認できる。	163	95.3%
2 年1回以上開催しているが、書面で記録を残していない。	1	0.6%
3 その他	0	0.0%
空欄回答	7	4.1%



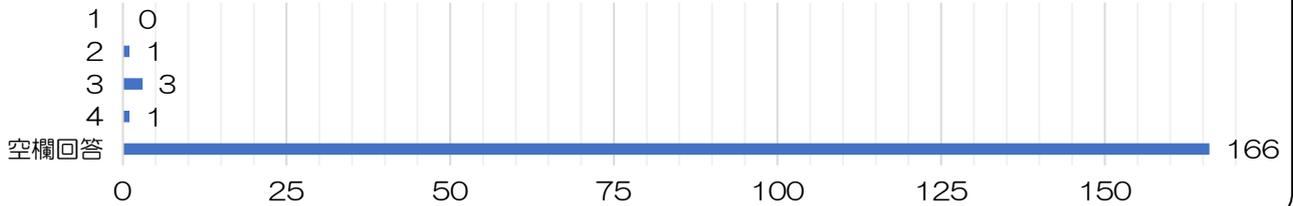
3-3 年1回以上開催していない場合、あてはまるものを1つ選択してください。

※この設問においては、設問3-1で「1」と回答している場合は回答不要です。

(多くの管理組合では総会を年に1回開催しているため、空欄になる割合が高くなります。)

1 年1回総会を開催できなかった場合の措置が図られたことを確認できる書類がある。	0	0.0%
2 数年に一度程度の開催である。	1	0.6%
3 総会を開催したことがない。	3	1.8%
4 その他	1	0.6%
空欄 (※設問3-1で「1」と回答している場合、この設問は回答不要)	166	97.1%

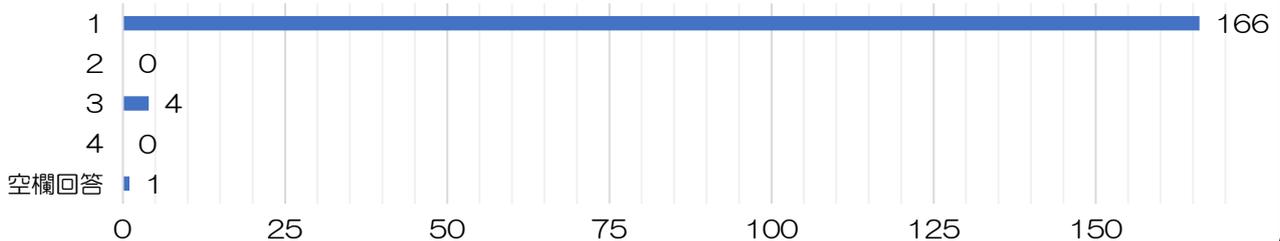
設問3-3



4 貴管理組合では、管理規約を作成していますか？

1 管理規約を作成しており、管理規約を開示できる状況にある。	166	97.1%
2 管理規約を作成しているが、紛失等により開示できる状況にない。	0	0.0%
3 管理規約を作成していない。	4	2.3%
4 その他	0	0.0%
空欄回答	1	0.6%

設問4



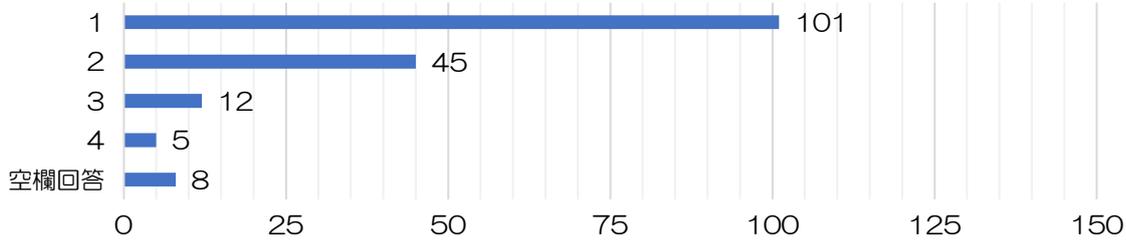
5 マンションの適切な管理のため、管理規約に以下の2点について定めていますか？

*災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入りについての定め(標準管理規約単棟型第 23 条に相当する規定)

*修繕等の履歴情報の管理等についての定め(標準管理規約単棟型第 32 条第 6 号に相当する規定)

1 上記2点とも定めており、管理規約で該当する箇所を開示できる。	101	59.1%
2 上記2点のうち1点は定めており、管理規約で該当する箇所を開示できる。	45	26.3%
3 上記2点とも管理規約に定めていない。	12	7.0%
4 その他	5	2.9%
空欄回答	8	4.7%

設問5

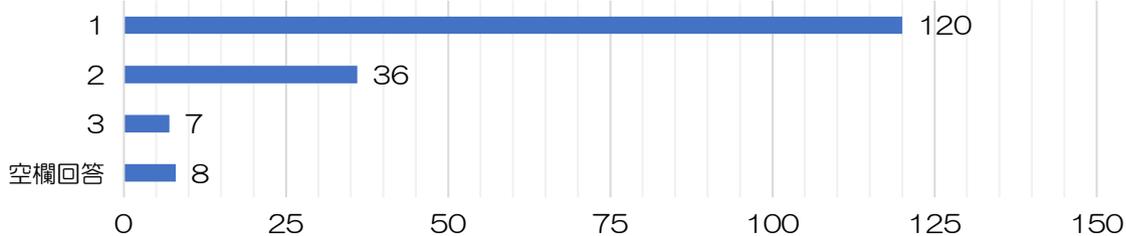


6 マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約に以下の点について定めていますか？

※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）についての定め
(標準管理規約単棟型第64条第3項に相当する規定)

1 上記について定めており、管理規約で該当する箇所を開示できる。	120	70.2%
2 上記について管理規約に定めていない。	36	21.1%
3 その他	7	4.1%
空欄回答	8	4.7%

設問6

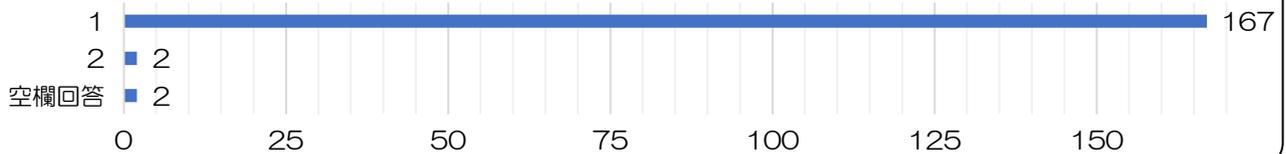


7 貴管理組合では、適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てていますか？

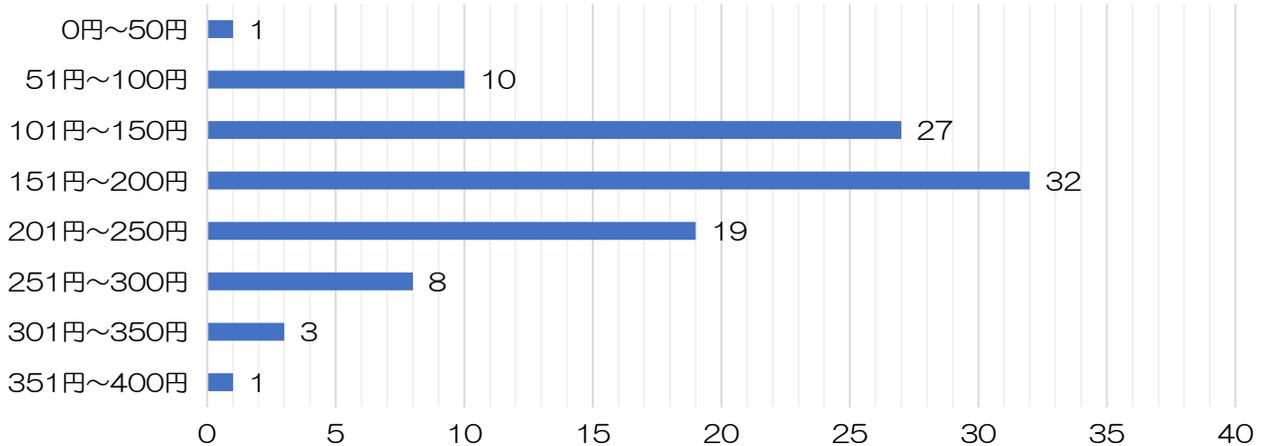
※国の認定基準ではなく、本アンケートにおいて市独自で設定した項目です。

1 積み立てている。	167	97.7%
2 積み立てていない。	2	1.2%
空欄回答	2	1.2%

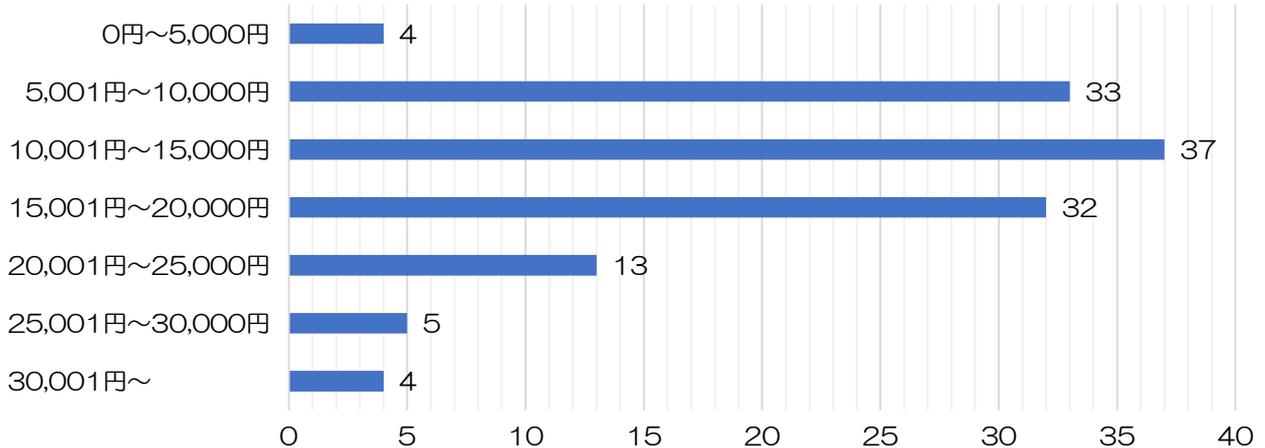
設問7



1㎡あたりの平均月額集計（計101件の回答）（※1）（※2）



1戸あたりの平均月額集計（計128件の回答）（※1）（※2）

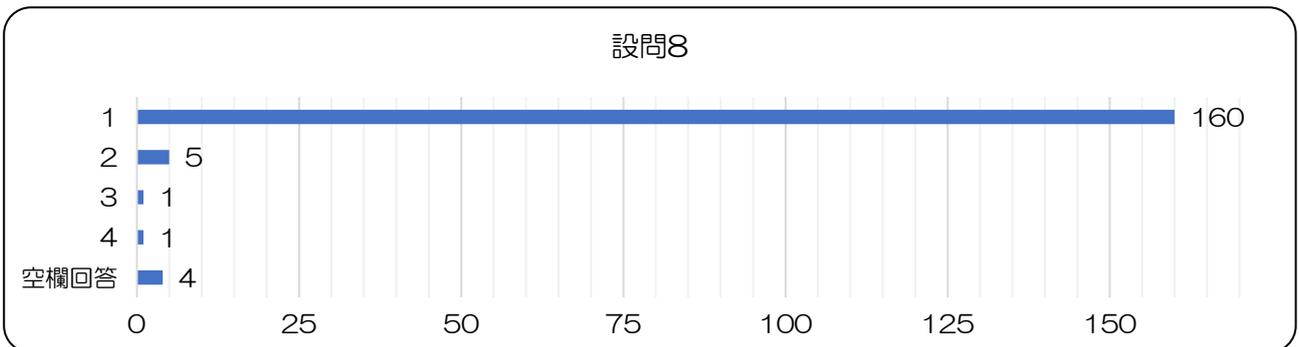


（※1）修繕積立金を積み立てていると回答があった 167 件のうち、金額については回答を控えるケースが多数あったため、1㎡あたりの平均月額の集計数（101 件）と 1 戸あたりの平均月額の集計数（128 件）は一致しません。

（※2）アンケートに記入された金額を単純集計しているものであり、マンションの階数や建築延床面積などの諸条件は反映しておりません。よって、一概にお住まいのマンションの修繕積立金が他マンションと比べて高いか、低いのかという判断材料にはならないことを予めご了承ください。

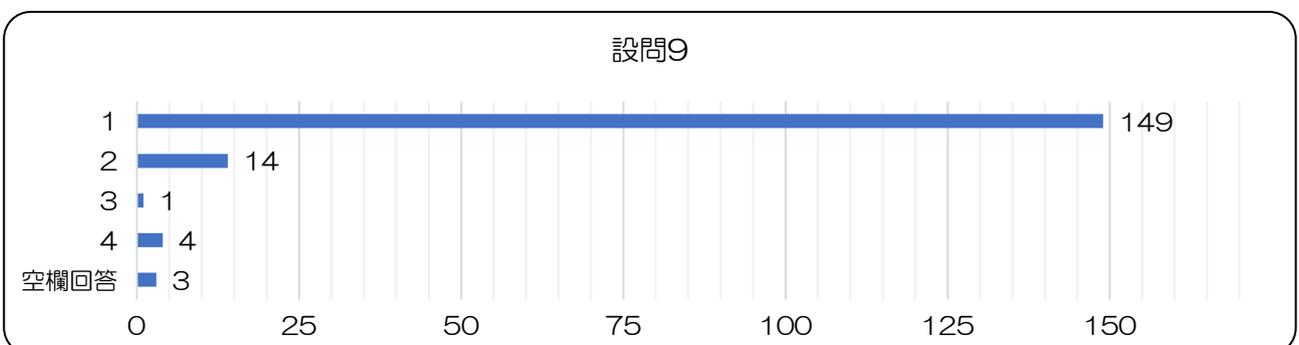
8 貴管理組合の経理に関して、管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていますか？

1 区分経理できており、直近の総会で決議された管理組合の貸借対照表と収支計算書を開示できる。	160	93.6%
2 区分経理できていない。	5	2.9%
3 区分経理できているかどうか分からない。	1	0.6%
4 その他	1	0.6%
空欄回答	4	2.3%



9 貴管理組合の経理に関して、修繕積立金会計から管理費会計などの他の会計へ充当（支出）していますか？

1 修繕積立金会計から他の会計へ充当しておらず、直近の総会で決議された管理組合の貸借対照表と収支計算書を開示できる。	149	87.1%
2 修繕積立金会計から他の会計へ充当している。	14	8.2%
3 修繕積立金会計から他の会計へ充当しているかどうか分からない。	1	0.6%
4 その他	4	2.3%
空欄回答	3	1.8%

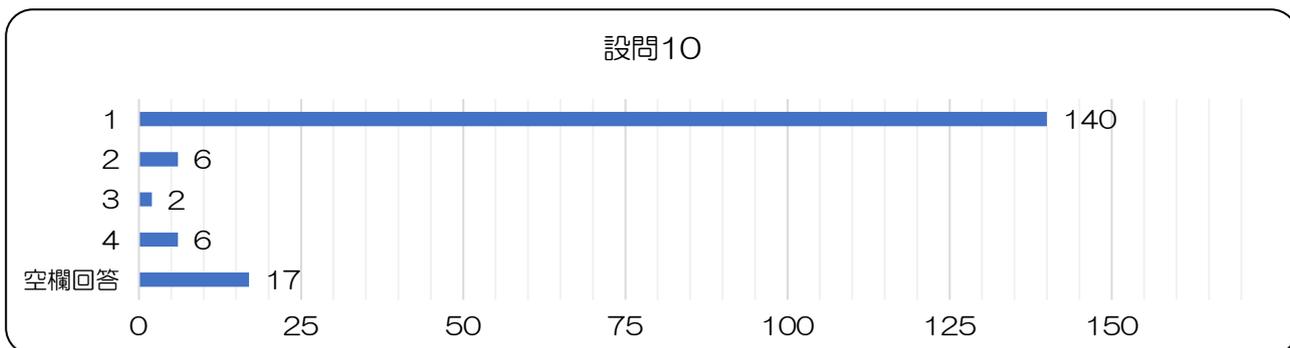




10 貴管理組合の経理に関して、以下のA～Cにあてはめた場合、その割合は1割以内になっていますか？ 計算式：C=B÷A

- * A 直前の事業年度において各戸から徴収すべき修繕積立金の総額【 】円
- * B 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修繕積立金の総額【 】円
- * C 上記Bの金額をAの金額で除した割合【 】（1割以内であることの確認）

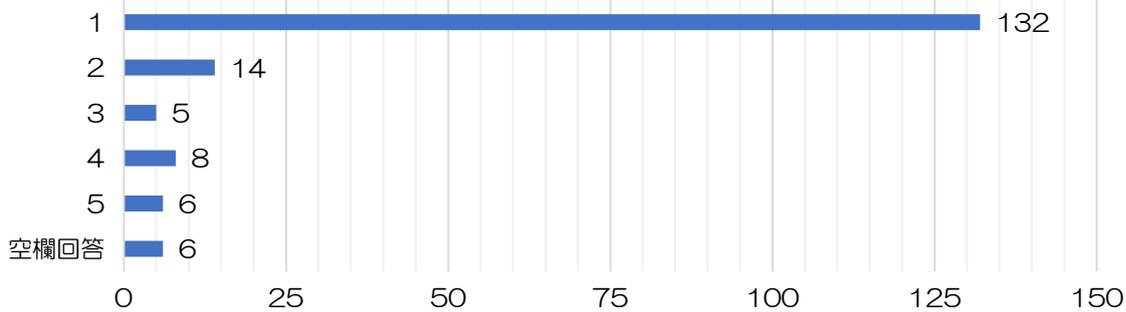
1 上記の割合は1割以内であり、直近の総会で決議された管理組合の貸借対照表、収支計算書、及び直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる。	140	81.9%
2 上記の割合は1割超となっている。	6	3.5%
3 A又はBの金額を把握できていない。	2	1.2%
4 その他	6	3.5%
空欄回答	17	9.9%



11 貴管理組合では、長期修繕計画を作成していますか？作成している場合は、作成又は見直しを7年以内に行っていますか？

1 長期修繕計画を作成し、7年以内に作成又は見直しを行っており、総会の議事録から長期修繕計画の内容及び修繕積立金額について議決を経ていることが確認できる。	132	77.2%
2 長期修繕計画を作成しているが、8年以上見直しを行っていない。	14	8.2%
3 長期修繕計画を作成しているが、作成又は見直しを行った時期が不明である。	5	2.9%
4 長期修繕計画を作成していない。	8	4.7%
5 その他	6	3.5%
空欄回答	6	3.5%

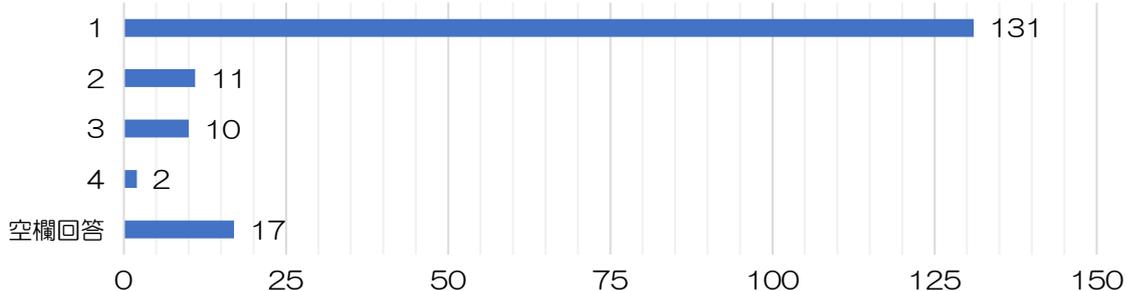
設問11



12-1 長期修繕計画を作成している場合、長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されていますか？

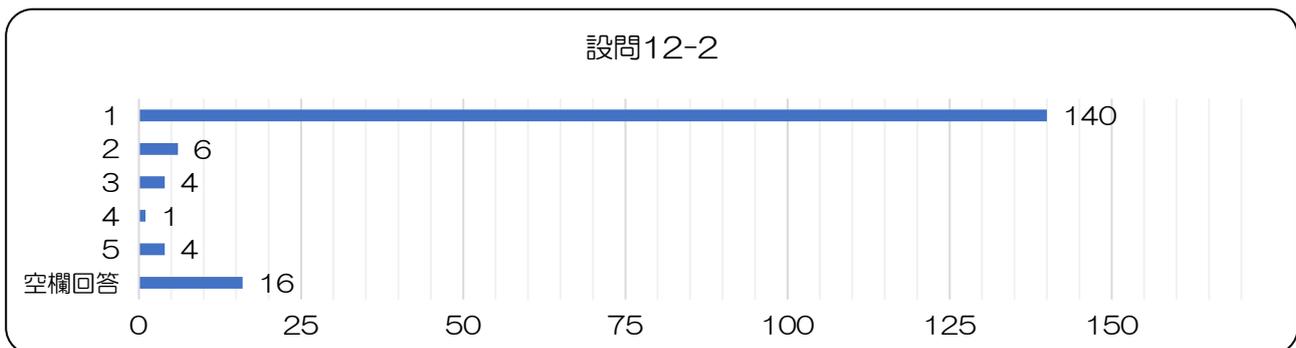
1 「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成しており、長期修繕計画を開示できる。	131	76.6%
2 長期修繕計画を作成しているが、「長期修繕計画標準様式」に準拠していない。	11	6.4%
3 長期修繕計画を作成しているが、「長期修繕計画標準様式」に準拠しているか分からない。	10	5.8%
4 その他	2	1.2%
空欄回答	17	9.9%

設問12-1



12-2 長期修繕計画を作成している場合、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算出された修繕積立金額について総会で決議していますか？

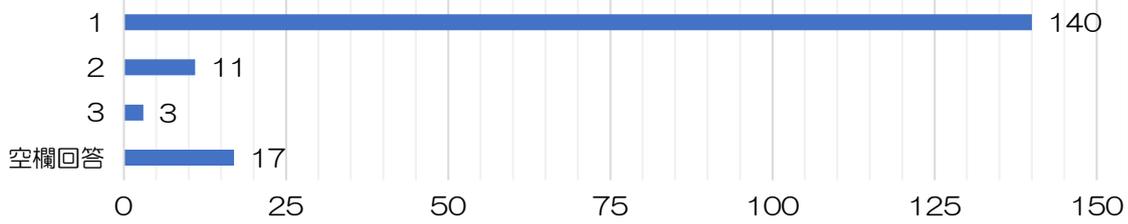
1 総会で決議しており、総会の議事録から、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算出された修繕積立金額について議決を経ていることが確認できる。	140	81.9%
2 管理規約の議決事項に定めているものの、総会ではなく理事会の決定事項として運用している。	6	3.5%
3 管理規約の議決事項に定めておらず、総会ではなく理事会の決定事項として運用している。	4	2.3%
4 管理規約の議決事項に定めておらず、作成当時の資料もないため、どのように意思決定したか不明である。	1	0.6%
5 その他	4	2.3%
空欄回答	16	9.4%



13 長期修繕計画を作成している場合、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回以上含むように設定していますか？

1 上記を満たす長期修繕計画を作成しており、長期修繕計画を開示できる。	140	81.9%
2 現在の長期修繕計画では計画期間が25年など上記を満たさないものとなっている。	11	6.4%
3 その他	3	1.8%
空欄回答	17	9.9%

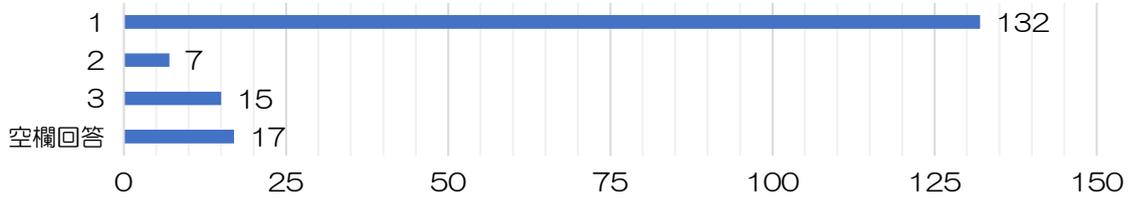
設問13



14 長期修繕計画を作成している場合、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ますか？

1 一時金の徴収は予定しておらず、長期修繕計画から予定がないことを確認できる。	132	77.2%
2 将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定している。	7	4.1%
3 その他	15	8.8%
空欄回答	17	9.9%

設問14

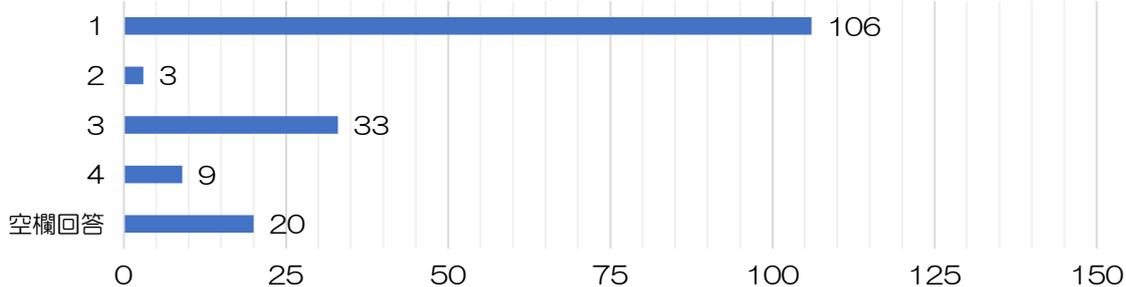


15 長期修繕計画を作成している場合、長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額となっていないですか？

著しく低額とは、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で示す金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限値を下回っている状況をいいます。

1	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、上記の下限値を上回っており、長期修繕計画を開示できる。	106	62.0%
2	上記の下限値を下回っているが、建替えを予定しているなど特段の理由があり、専門家からの修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書が用意できる。	3	1.8%
3	上記の下限値を下回っており、建替えを予定しているなど特段の理由もない。	33	19.3%
4	その他	9	5.3%
空欄回答		20	11.7%

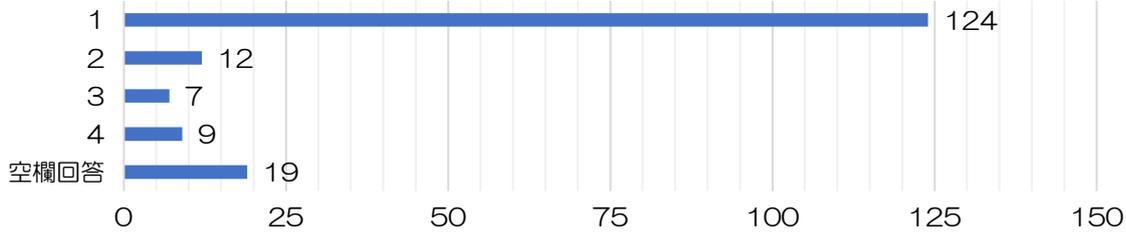
設問15



16 長期修繕計画を作成している場合、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ますか？

1	計画期間内に借入の予定がないことが確認できる長期修繕計画となっている。	124	72.5%
2	借入がある、又は借入の予定があるが、計画期間の最終年度に借入金の残高が予定されていないことが確認できる長期修繕計画となっている。	12	7.0%
3	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ない。	7	4.1%
4	その他	9	5.3%
空欄回答		19	11.1%

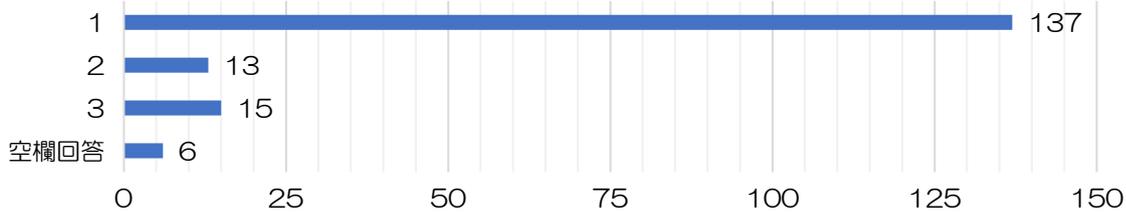
設問16



17-1 貴管理組合では、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ますか？

1 上記のとおり名簿を備えている。	137	80.1%
2 組合員名簿のみを備えている。	13	7.6%
3 上記のような対応はできていない。	15	8.8%
空欄回答	6	3.5%

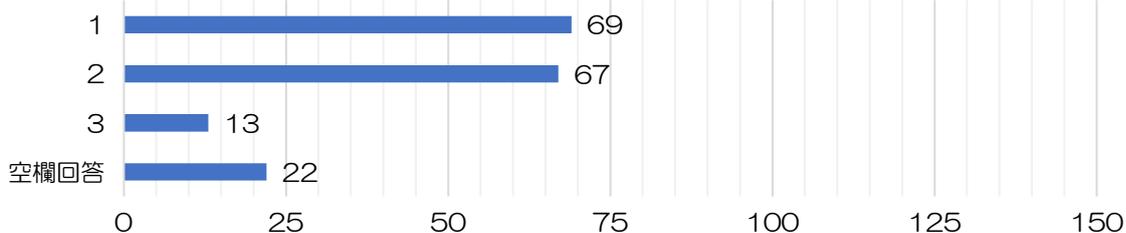
設問17-1



17-2 組合員名簿、居住者名簿を備えている場合、1年に1回以上は内容の確認を行っていますか？

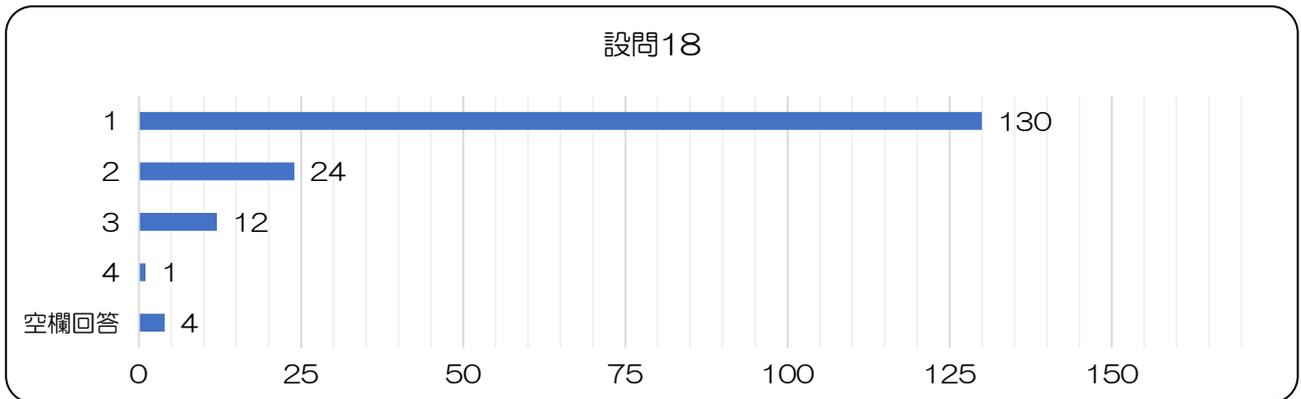
1 上記のとおり確認を行っている。	69	40.4%
2 上記のような対応はできていない。	67	39.2%
3 その他	13	7.6%
空欄回答	22	12.9%

設問17-2



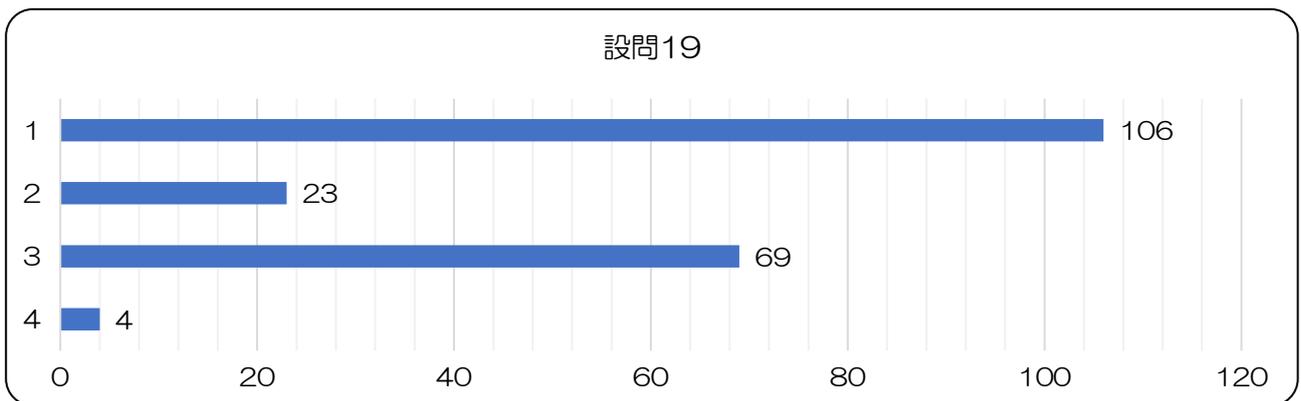
18 マンションの管理形態について教えてください。

1 管理会社に全部委託	130	76.0%
2 管理会社に一部委託	24	14.0%
3 委託していない（自主管理）	12	7.0%
4 その他	1	0.6%
空欄回答	4	2.3%



19 本アンケートを回答された方について教えてください。複数人で回答を作成された場合は、関わった方の全員を選択してください。（複数選択可）

1 管理組合の理事長	106
2 理事長以外の管理組合役員又は区分所有者	23
3 管理会社の社員（管理会社の管理人含む）	69
4 その他	4



(※) 複数回答可としているため、本アンケートの回答数（171件）と設問19の回答数（202件）は一致しません。

7. アンケート調査のまとめ

今回、マンションの管理状況に関するアンケート調査の回答率は 42.9%となりました。築 35 年以上の高経年マンションに限定した場合の回答率は 47.5%でした。過去に市が実施したマンションの管理状況のアンケート調査における回答率としては、平成 16 年(2004 年)が 31.3%、平成 21 年(2009 年)が 25.1%であり、このことから近年のマンション管理に対する関心の高まりが伺えます。

ただし、今回のアンケート調査で回答が無かった管理組合が 228 件あり、また管理組合専用ポストが無い等で宛先が把握できずアンケート調査ができなかった管理組合が 26 件ありました。こうした管理組合ほど管理面の課題等を抱えている可能性が高いことも認識する必要があります。

また、今回のアンケート調査は国の認定基準をベースにして実施し、その結果、国の認定基準相当の管理組合は 24 件(14.0%)にとどまることが明らかになりました。

全体としては認定基準を満たさない管理組合が多いものの、今回のアンケートに回答することにより、各管理組合が自らのマンションの管理状況と認定基準を照らし合わせることで自己点検でき、課題の見える化が図られます。課題が浮き彫りになれば、改善に向けた対応も明確になるといった効果が期待されます。

国の認定基準 16 項目のうち、認定基準を満たす管理組合の割合が 7 割未満のものは以下のとおりです。

	国の認定基準	本アンケートの 該当設問	国の認定基準を満たす 管理組合の割合
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	設問 17-1、 17-2	39.2% (67/171)
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時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	設問 5	59.1% (101/171)
③	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	設問 15	63.7% (109/171)



- ① 名簿の整備について、個人情報の取り扱いには十分に注意しなければならないことが広く一般化している反面、居住者名簿を作成することは個人情報保護に反するのではといった誤った認識等により、整備が進まない要因になっていると推測されます。特に居住者名簿について、その作成に関する法令等の定めがないため、名簿作成の必要性については、管理組合に委ねられているのが実態であるといったことも整備が進まない要因のひとつと考えられます。

マンションの管理組合は「個人情報取扱事業者」に該当するため、あらかじめ個人情報の利用目的を公表し、理解・協力が得られるよう居住者に対して説明する必要があります。そのうえで、組合員名簿、居住者名簿それぞれの取り扱いに関する細則など一定のルールを定めることにより、名簿作成に関する居住者の不安払拭及び安全な管理・運用が可能となります。

また、名簿を年に1回以上更新し、正確な情報を把握できるよう年次更新についても定めておく必要があります。仮に更新されず誤った情報を基に緊急時の対応をした場合、実際には要救助者がいるにも関わらず名簿に記載がないため、救助が遅れるといったことが懸念されます。こうした名簿の整備の重要性は、下記の②の緊急時の対応にも関連しています。

- ② 専有部分への立ち入りについては、管理組合が幸いにも火災や自然災害等の緊急時を経験していないことにより、その必要性が認識されにくいものと思われる。規約に定めずとも大規模修繕工事等で専有部分に立ち入りしており、実態として運用できているという管理組合もあるようですが、この規定は緊急時に、円滑かつ迅速に適切な措置を図るうえで必要となります。

災害等の緊急時においては、正確な組合員名簿・居住者名簿で安否確認を行い、確認の取れない住戸に対し、専有部分への立ち入りに関する規定に基づき、立ち入るといった運用が想定されます。

- ③ 修繕積立金の平均額については、国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和3年9月改訂）」で示された計算式により算出するため、本アンケートの中でも回答の難易度が高い設問となっています。

修繕積立金を積み立てている割合は97.7%（設問7）、次に長期修繕計画を作成している割合は88.3%（設問11）と高い割合である一方、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割合は63.7%（設問15）と低くなっています。

毎月の修繕積立金は当然積み立てているものの、なぜその金額に設定されているか根拠が不明というケースも多いようです。本来は長期修繕計画から今後必要となる工事費用の総額が分かり、その工事費用をまかなうため計画的に修繕積立金を積み立てるものであるため、長期修繕計画と修繕積立金の設定額は整合が図られているはずです。

また、修繕積立金の改定を検討していると回答する管理組合も複数ありましたので、今後改善に向けた取組が期待されます。



築 35 年以上の高経年マンションに限定してみると、国の認定基準 16 項目のうち、認定基準を満たす管理組合の割合が7割未満のものが計7項目（①～⑥）となっており、その内5項目が長期修繕計画に関するものでした。この結果から、高経年マンションにおいては長期修繕計画の見直しやその内容について課題を抱えている管理組合の割合が高いことが明らかになりました。

一般的に3回目の大規模修繕工事（12年周期と仮定して36年目）では、給排水管の取替など2回目までにはない規模の大きな修繕工事が見込まれる一方で、修繕積立金の残額との兼ね合いから、実際に実施する工事内容の選定に悩む管理組合も多いようです。本来であれば、修繕積立金の残額不足によって、予定している工事ができないという事態を回避するために、長期修繕計画を作成し、その計画に基づいて修繕積立金の額を設定しなければなりません。また、計画の作成だけでなく適時見直しを行い、マンションの修繕をとりまく環境や状況の変化に対応したものとなるよう、最新化することが重要です。

国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン（令和3年9月改訂）」には、長期修繕計画の見直しについて、以下のように記載されています。

長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。なお、見直しには一定の期間（おおむね1～2年）を要することから、見直しについても計画的に行う必要があります。また、長期修繕計画の見直しと併せて、修繕積立金の額も見直します。

- ①建物及び設備の劣化の状況
- ②社会的環境及び生活様式の変化
- ③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動
- ④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動

築 35 年以上の高経年マンションの中には、建物等の高経年化と区分所有者の高齢化が同時進行する、いわゆる「2つの老い」によって、管理組合運営が滞る等の課題を抱えているケースもあります。こうした課題の対応のひとつとして、長期修繕計画を作成し、適切な見直しが行われていることが円滑な管理組合運営に資するものとして求められます。そのため、特に高経年マンションにおいては、長期修繕計画の見直しも含めた取組が重要となっています。

今回のマンションの管理状況に関するアンケート調査により把握した管理状況については、今後策定を予定している「宝塚市マンション管理適正化推進計画」に反映します。同計画の中で施策の方向性を示し、市域における管理組合の管理水準が上がるよう、市はマンションの管理の適正化を支援していきます。

參考資料

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百四十九号。以下「法」という。）
第三条第一項の規定に基づく、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針 【抜粋】

（別紙二）法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

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) 集会が年一回以上開催されていること

2. 管理規約

- (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（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

- (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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (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にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが七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、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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

5. その他

- (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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 都道府県等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

分譲マンションの管理状況に関する アンケート調査にご協力をお願いします。

平素より本市の住宅行政の推進にご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

宝塚市内では、住宅のうちおよそ24.9%（約2万4千戸）が分譲マンションです。それらの中には完成後相当の年数を経過したものもあり、マンションの適切な管理がますます重要となっています。これらのマンションに対して適切な管理・修繕がなされないまま放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような中、本市では令和2年6月のマンション管理適正化法等の改正に対応し、地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう「宝塚市マンション管理適正化推進計画」の策定を予定しており、さらなる施策を講じていく必要があると考えています。

つきましては、市内のマンションの管理状況を把握し、今後の施策の方向性等を検討するため、市内全てのマンション管理組合を対象に、アンケート調査を実施しますのでご協力をお願いします。

本アンケートの設問は同法で定められたマンションの管理計画認定制度における認定基準等をベースに作成しており、そのため本アンケートに回答いただくことで、貴管理組合の管理状況をセルフチェックできるものとなっています。いわば管理組合の健康診断のようなもので、マンションの管理状況の見える化が図られ、基準に達しない項目や、基準に達するために必要な事項が分かりやすくなっています。

本アンケートの集計結果は、市内マンションの管理水準を知る貴重な情報となります。これらの情報を市民の皆さまと共有することにより、関心を高め、今後の施策を講じることが重要と考えています。そのため、広く市民の皆さまに集計結果の公表を予定しています。（ただし、個々のマンション名を公開することはありません。）

ご回答いただく方にはご負担をおかけしますが、何卒ご理解ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

令和4年5月 宝塚市

アンケート回答の際は以下の資料をお手元にご用意ください。

（管理組合によっては一部資料を作成していないケースも想定されます。）

- マンションの管理規約
- 長期修繕計画書類
- 過去の総会議事録、理事会議事録
- 決算報告書などの会計資料（貸借対照表、収支計算書）

<期限・回答方法>

ご記入いただいたアンケート調査票は、**令和4年（2022年）6月13日（月）**までに同封している返信用封筒（切手不要）に入れて郵便ポストに投函、又はインターネットで回答してください。

<お問い合わせ先>

宝塚市役所 都市整備部 住まい政策課 住宅政策担当
〒665-8665 宝塚市東洋町1-1
Tel 0797-77-2018 Fax 0797-74-8997
e-mail : m-takarazuka0091@city.takarazuka.lg.jp

＜記入にあたってのお願い＞

- 本アンケートは管理会社ではなく、なるべく管理組合の方がご回答ください。
会計に関する事項は会計担当者、長期修繕計画は修繕委員会担当者など、複数人で役割分担しながら回答することも想定されます。
(管理会社等が回答することを妨げるものではありません。)
- アンケートの各設問にあてはまるものを○印で1つ選択、又は記入してください。「その他」を選択する場合は具体的な内容をご記入ください。
- 本アンケートの対象について、複数の管理者等が存在する複合用途型マンション及び団地型マンションは別紙1ページをご参照ください。

本アンケート調査は3つの構成からなっています。

アンケート調査票	別紙	参考資料
<ul style="list-style-type: none">• 実際に記入していただく調査票です。全6ページあります。提出は調査票のみを、郵送又はインターネットからお願いします。(管理規約や長期修繕計画等の書類は提出不要です)	<ul style="list-style-type: none">• アンケート調査票中に出てくる用語等の説明資料です。別紙を参照しながら調査票を記入することが想定されます。 ＜提出不要＞	<ul style="list-style-type: none">• 参考資料は、貴管理組合の回答内容と認定基準(仮)を照らし合わせ、貴管理組合の管理状況が基準に適合しているかの判断の目安となります。 ＜提出不要＞



回答方法は2種類ありますので、ご都合の良い方法で回答してください。

郵送の場合

同封している返信用封筒(切手不要)に入れて郵便ポストに投函してください。

インターネットの場合

下記のURL又は二次元コードから回答を入力してください。
宝塚市ホームページのトップページにあるID検索から「1045884」と入力すると該当ページが表示されます。
市ホームページ>暮らし・手続き>住まい>マンションに関すること>
分譲マンションの管理状況に関するアンケート調査について<令和4年度>
<https://www.city.takarazuka.hyogo.jp/kurashi/sumai/1028032/1045884.html>



令和4年(2022年)6月13日(月) までにご回答よろしくをお願いします。

期日までにご回答がないマンションには、アンケート調査の依頼を再発送、又は訪問による協力依頼を予定しています。そのため、行き違いで回答済みの場合は何卒ご容赦願います。

1-1 貴管理組合では、管理者等¹を定めていますか？

- 1 定めている。
- 2 定めていない。→へ

1-2 管理者等を定めている場合、書類で確認がとれますか？

- 1 管理規約に定めており、理事会の議事録で管理者を選任したことが確認できる。
- 2 管理規約に定めていないが、総会の議事録で管理者等を選任したことが確認できる。
- 3 管理規約に定めておらず、議事録等の書面の記録も残していない。
- 4 その他（）

2-1 貴管理組合では、監事²を選任していますか？

- 1 選任している。
- 2 選任していない。→へ

2-2 監事を選任している場合、書類で確認がとれますか？

- 1 管理規約に定めており、総会又は理事会の議事録で監事を選任したことが確認できる。
- 2 管理規約に定めていないが、総会の議事録で監事を選任したことが確認できる。
- 3 管理規約に定めておらず、議事録等の書面の記録も残していない。
- 4 その他（）

3-1 貴管理組合では、総会を年1回以上開催していますか？

- 1 開催している。
- 2 開催していない。→へ

3-2 年1回以上開催している場合、書類で確認することができますか？

- 1 直近に開催された総会の議事録で確認できる。
 - 2 年1回以上開催しているが、書面で記録を残していない。
 - 3 その他（）
- } へ

¹ 管理者等：一般的には管理組合の理事長のことです。法人化している管理組合の場合は管理組合法人の理事が管理者になるケース等もあります。

² 監事：監事の役割は主に、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査することであり、管理組合が適正に運営されているかのチェックを行う役割を担っています。

3-3 年1回以上開催していない場合、あてはまるものを1つ選択してください。

- 1 年1回総会を開催できなかった場合の措置が図られたことを確認できる書類がある。
- 2 数年に一度程度の開催である。
- 3 総会を開催したことがない。
- 4 その他（ ）

4 貴管理組合では、管理規約を作成していますか？

- 1 管理規約を作成しており、管理規約を開示できる状況にある。
- 2 管理規約を作成しているが、紛失等により開示できる状況にない。
- 3 管理規約を作成していない。→7へ
- 4 その他（ ）

5 マンションの適切な管理のため、管理規約に以下の2点について定めていますか？

* 災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入りについての定め (標準管理規約単棟型第23条に相当する規定³)

* 修繕等の履歴情報の管理等についての定め (標準管理規約単棟型第32条第6号に相当する規定⁴)

- 1 上記2点とも定めており、管理規約で該当する箇所を開示できる。
- 2 上記2点のうち1点は定めており、管理規約で該当する箇所を開示できる。
- 3 上記2点とも管理規約に定めていない。
- 4 その他（ ）

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、管理規約に以下の点について定めていますか？

* 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）についての定め (標準管理規約単棟型第64条第3項に相当する規定⁵)

- 1 上記について定めており、管理規約で該当する箇所を開示できる。
- 2 上記について管理規約に定めていない。
- 3 その他（ ）

³ 標準管理規約単棟型第23条に相当する規定：別紙2ページをご参照ください。

⁴ 標準管理規約単棟型第32条第6号に相当する規定：別紙2ページをご参照ください。

⁵ 標準管理規約単棟型第64条第3項に相当する規定：別紙3ページをご参照ください。

11 貴管理組合では、長期修繕計画を作成していますか？作成している場合は、作成又は見直しを7年以内に行っていますか？

- 1 長期修繕計画を作成し、7年以内に作成又は見直しを行っており、総会の議事録から長期修繕計画の内容及び修繕積立金額について議決を経ていることが確認できる。
- 2 長期修繕計画を作成しているが、8年以上見直しを行っていない。
- 3 長期修繕計画を作成しているが、作成又は見直しを行った時期が不明である。
- 4 長期修繕計画を作成していない。→17-1へ
- 5 その他（ ）

12-1 長期修繕計画を作成している場合、長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式⁶」に準拠して作成されていますか？準拠の考え方は別紙5ページをご参照ください。

- 1 「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成しており、長期修繕計画を開示できる。
- 2 長期修繕計画を作成しているが、「長期修繕計画標準様式」に準拠していない。
- 3 長期修繕計画を作成しているが、「長期修繕計画標準様式」に準拠しているか分からない。
- 4 その他（ ）

12-2 長期修繕計画を作成している場合、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算出された修繕積立金額について総会で決議していますか？

- 1 総会で決議しており、総会の議事録から、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算出された修繕積立金額について議決を経ていることが確認できる。
- 2 管理規約の議決事項に定めているものの、総会ではなく理事会の決定事項として運用している。
- 3 管理規約の議決事項に定めておらず、総会ではなく理事会の決定事項として運用している。
- 4 管理規約の議決事項に定めておらず、作成当時の資料もないため、どのように意思決定したか不明である。
- 5 その他（ ）

⁶ 長期修繕計画標準様式：建物等の経年劣化に対して適時適切な修繕工事を計画的に実施できるようにするため、国土交通省が長期修繕計画の作成・見直しをするための標準的な様式を策定しています。最近では令和3年9月に改訂され、国土交通省ホームページで公開されています。

13 長期修繕計画を作成している場合、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回以上含むように設定していますか？

- 1 上記を満たす長期修繕計画を作成しており、長期修繕計画を開示できる。
- 2 現在の長期修繕計画では計画期間が25年など上記を満たさないものとなっている。
- 3 その他（ ）

14 長期修繕計画を作成している場合、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ますか？

- 1 一時金の徴収は予定しておらず、長期修繕計画から予定がないことを確認できる。
- 2 将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定している。
- 3 その他（ ）

15 長期修繕計画を作成している場合、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となっていないですか？

著しく低額とは、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で示す金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限値を下回っている状況をいいます。

下限値は別紙7ページを、機械式駐車場が設置されている場合は別紙8ページをご参照ください。別紙9ページ以降には、モデルケースを用いて計算例を掲載していますので、貴マンションの数値をあてはめながら計算する際にご活用ください。

- 1 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、上記の下限値を上回っており、長期修繕計画を開示できる。
- 2 上記の下限値を下回っているが、建替えを予定しているなど特段の理由があり、専門家からの修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書が用意できる。
- 3 上記の下限値を下回っており、建替えを予定しているなど特段の理由もない。
- 4 その他（ ）

16 長期修繕計画を作成している場合、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ますか？

- 1 計画期間内に借入の予定がないことが確認できる長期修繕計画となっている。
- 2 借入がある、又は借入の予定があるが、計画期間の最終年度に借入金の残高が予定されていないことが確認できる長期修繕計画となっている。
- 3 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ない。
- 4 その他（ ）

17-1 貴管理組合では、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ますか？

- 1 上記のとおり名簿を備えている。
- 2 組合員名簿のみを備えている。
- 3 上記のような対応はできていない。 → へ

17-2 組合員名簿、居住者名簿を備えている場合、1年に1回以上は内容の確認を行っていますか？

- 1 上記のとおり確認を行っている。
- 2 上記のような対応はできていない。
- 3 その他（ ）

18 マンションの管理形態について教えてください。

- 1 管理会社に全部委託
- 2 管理会社に一部委託
- 3 委託していない（自主管理）
- 4 その他（ ）

19 本アンケートを回答された方について教えてください。複数人で回答を作成された場合は、関わった方の全員を選択してください。（複数選択可）

- 1 管理組合の理事長
- 2 理事長以外の管理組合役員又は区分所有者
- 3 管理会社の社員（管理会社の管理人含む）
- 4 その他（ ）

20 マンション管理組合の名称・所在地を教えてください。

管理組合の名称（ ）
所在地 宝塚市（ ）

アンケートは以上です。ご協力いただき、ありがとうございました。

ご記入いただいたアンケート調査票は、までに同封しております返信用封筒（切手不要）に入れて郵便ポストに投函、又はインターネットで回答してください。

アンケート調査票中に出てくる
用語等の説明資料です。

別紙

＜アンケートの対象＞

複数の管理者等が存在する複合用途型マンション及び団地型マンションは以下を参照

複合用途型マンションの場合

管理組合	管理対象	本アンケート対象
全体管理組合	全体共用部分のみ	○
住宅部会（住宅管理組合）	住宅一部共用部分のみ	○
店舗部会（店舗管理組合）	店舗一部共用部分のみ	×

団地型マンションの場合（区分所有法第68条規約あり※）

管理組合	管理対象	本アンケート対象
団地管理組合	団地共用部分・A棟・B棟・C棟	○
A棟管理組合	—	×
B棟管理組合	—	×
C棟管理組合	—	×

団地型マンションの場合（区分所有法第68条規約なし）

管理組合	管理対象	本アンケート対象
団地管理組合	団地共用部分	○
A棟管理組合	A棟のみ	○
B棟管理組合	B棟のみ	○
C棟管理組合	C棟のみ	○

※区分所有法第68条規約あり（規約の設定の特例）

団地管理組合が団地の規約で定めることによって、団地共用部分だけでなく団地型マンションの建物等の全部をまとめて管理することができる。（←第68条規約ありの管理体制）

国土交通省が公表するマンション標準管理規約（団地型）では、第68条規約ありを想定したものになっている。また、同規約第4条の別表1に団地管理が管理対象とする範囲を定めている。

ご不明な場合はお手元にある団地管理規約で管理対象の範囲をご確認ください。

単棟型マンションの場合

複数の管理者等が存在することは想定されないため、単棟型は全てのマンション管理組合が対象。

<設問5に関連>

標準管理規約単棟型第23条に相当する規定

○管理を行うために必要な専有部分等への立ち入りに関する規定

■マンション標準管理規約（単棟型）

（必要箇所への立ち入り）

第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立ち入りを請求することができる。

2 前項により立ち入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立ち入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

5 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。

<設問5に関連>

標準管理規約単棟型第32条第6号に相当する規定

○管理を行うために必要な修繕等の履歴情報の管理等に関する規定

■マンション標準管理規約（単棟型）

（業務）

第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

一～五 （略）

六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

七～十五 （略）

<設問6に関連>

標準管理規約単棟型第64条第3項に相当する規定

○管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付に関する規定

■マンション標準管理規約（単棟型）

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

（帳票類等の作成、保管）

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを読覧させなければならない。この場合において、読覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを読覧させなければならない。この場合において、読覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により読覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

（帳票類等の作成、保管）

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを読覧させなければならない。この場合において、読覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを読覧させなければならない。この場合において、読覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第49条第5項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により読覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した

書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

■マンション標準管理規約（単棟型）コメント

第64条関係

①～④ （略）

⑤ 第3項は、組合員又は利害関係人が、管理組合に対し、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項、第2項並びに第72条第2項及び第4項の閲覧ではなく、管理組合の財務・管理に関する情報のうち、自らが必要とする特定の情報のみを記入した書面の交付を求めることが行われている実態を踏まえ、これに対応する規定を定めるものである。書面交付の対象とする情報としては、大規模修繕工事等の実施状況、今後の実施予定、その裏付けとなる修繕積立金の積立ての状況（マンション全体の滞納の状況も含む）や、ペットの飼育制限、楽器使用制限、駐車場や駐輪場の空き状況等が考えられるが、その範囲については、交付の相手方に求める費用等とあわせ、細則で定めておくことが望ましい。（以下略）

⑥ （略）

＜設問12-1に関連＞

「長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成」の準拠についての解釈は以下のとおり。

長期修繕計画を「長期修繕計画作成ガイドライン」の長期修繕計画標準様式と同一の様式で作成していることを求めるものではなく、長期修繕計画標準様式において示している考え方に基づいて長期修繕計画を作成していれば、長期修繕計画標準様式に準拠していると考えられる。

具体的には、少なくとも、以下の①から⑩の内容が全て盛り込まれている必要があると考えられる。

- ① 修繕工事の内容（19 工事項目※）
- ② 修繕工事の概算費用
- ③ 修繕工事のおおよその実施時期
- ④ 修繕積立金の月当たり㎡単価
- ⑤ 長期修繕計画書の計画期間が30年以上の設定期間であること
- ⑥ 計画の残存期間において大規模修繕工事が2回以上含むこと
- ⑦ 計画期間当初における修繕積立金の残高
- ⑧ 計画期間全体で集める修繕積立金の総額
- ⑨ 計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額
- ⑩ （借入れがある場合）借入れの状況

※長期修繕計画標準様式第4-1号の推定修繕工事項目の19工事項目のことであり、19項目の具体的な工事内容は次ページのとおり。

<設問15に関連>

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で示す金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限値

- 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は、下記の計算式により算出する（機械式駐車場部分を除く）。

【計算式】

計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額 = (A+B+C) ÷ X ÷ Y

A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）

B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）

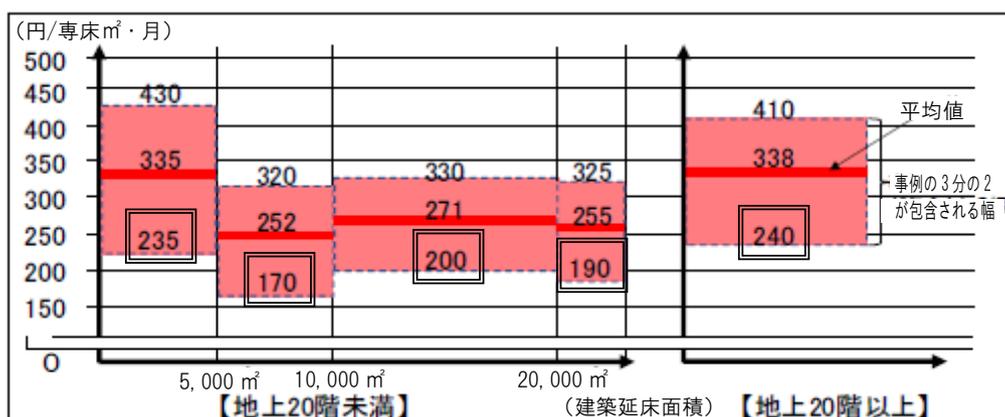
C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）

X：マンションの総専有床面積（㎡）

Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）

- 上記計算式により算出した計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額と、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限値（下図における二重線枠内の金額）を比較し、下限値を上回っていれば本項目の基準を満たすものとする。

図表：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安（機械式駐車場分を除く。）における下限値 下表の二重線枠内の金額



(例1) 地上20階未満で、建築延床面積が5,000㎡未満にあてはまるマンションの場合、下限値は235円/専用床面積(㎡)・月

(例2) 地上20階以上のマンションの場合、下限値は240円/専用床面積(㎡)・月

＜機械式駐車場が設置されている場合＞

- 申請の対象であるマンションに機械式駐車場がある場合には、上図に示す修繕積立金の平均額の目安に、機種や設置台数に応じて、1台当たりの月額修繕工事費から算出される単価を加算する必要がある。
- 目安の額に加算する単価は、下記の計算式で算出する。

【計算式】

$$\text{機械式駐車場がある場合の加算額（円）} = \text{機械式駐車場の1台当たりの修繕工事費（円/台・月）} \times \text{機械式駐車場の台数} \div \text{マンションの総専有床面積}$$

図表：機械式駐車場の1台あたり月額修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 (1台あたり月額)
2段(ピット1段)昇降式	6,450 円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	5,840 円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	7,210 円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	6,235 円/台・月
エレベーター方式(垂直循環方式)	4,645 円/台・月
その他	5,235 円/台・月

ピット≡地下(くぼみ)のこと。

【参考】計算例

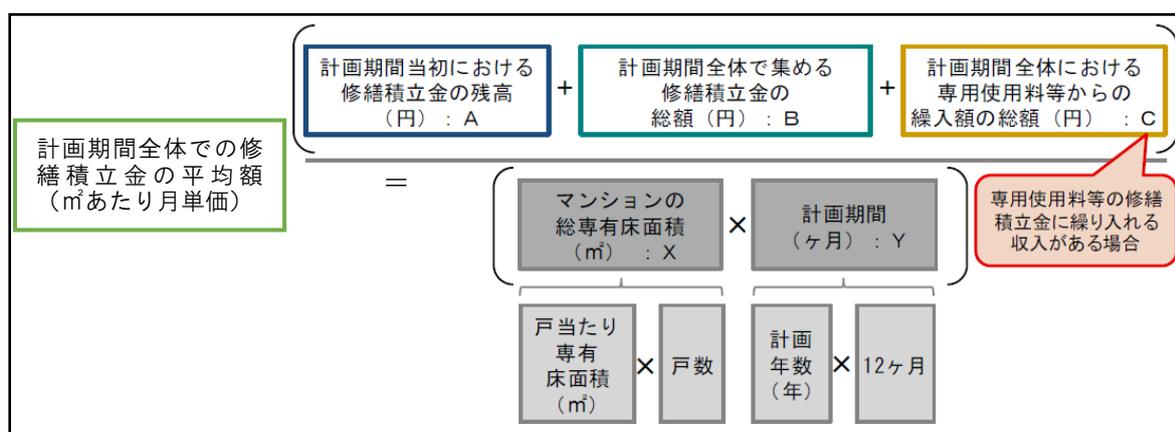
- 以下のモデルケースを例に、長期修繕計画の期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額を算出し、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安における下限値（事例の3分の2が包含される幅の下限値）と比較を行う。

建物の階数・住棟形式：地上 10 階建・単棟型
 建築延床面積：7,000 m²
 マンションの総専有床面積：4,900 m²（戸当たり 70 m²、住戸数 70 戸）
 計画期間当初における修繕積立金の残高：7,000 万円
 計画期間全体で集める修繕積立金の総額：2 億 6,460 万円
 計画期間：30 年
 ※計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額：9,000 万円
 ※機械式駐車場（3段（ピット2段）昇降式）30 台

<計算の流れ>

- 計画期間全体での月当たり修繕積立金の平均額（m²あたり月単価）は、下図に示す計算式で算出する。

図表：計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額の算出



- 計算にあたっては、建物の階数、建築延床面積、「マンションの総専有床面積」（戸当たりの専有面積がわかっている場合は、住戸数を乗じることで算出可能）、「計画期間当初における修繕積立金の残高」（A）、「計画期間」が必要となる。
- また、専用使用料等から修繕積立金会計に繰入を行っている場合は、計画期間全体における繰入額の総額（C）も必要となる。
- 「計画期間当初における修繕積立金の残高」（A）、「計画期間全体における修繕積立金の総額」（B）及び「計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額」（C）は、長期修繕計画に記載されている。

図表：長期修繕計画の記載例

長期修繕計画（例） 単位：千円

暦年	2015	2016	2017	…	2043	2044	2045	合計	
経年	1	2	3	…	28	29	30		
支出	支出年度合計	0	0	0	…	200	0	144,600	424,600
	支出累計	0	0	0	…	280,000	280,000	424,600	—
収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)	70,000							
	修繕積立金年度合計 (@150円/㎡・月)	8,820	8,820	8,820	…	8,820	8,820	8,820	264,600
	専用使用料等からの 繰入額	3,000	3,000	3,000	…	3,000	3,000	3,000	90,000
	収入(年度計)	11,820	11,820	11,820	…	11,820	11,820	11,820	354,600
	収入(累計)	81,820	93,460	105,460	…	400,960	412,780	424,600	—

計画期間当初における
修繕積立金の残高（A）

計画期間全体で集める
修繕積立金の総額（B）

計画期間全体における専用使用料等から
の繰入額の総額（繰入を行う場合）（C）

- 計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額は、上記の計算式にあてはめると、次のように計算できる。

$$\frac{(70,000,000(\text{円})^A + 264,600,000(\text{円})^B + 90,000,000(\text{円})^C)}{\div (4,900(\text{m}^2)^X \times 30(\text{年}) \times 12(\text{ヶ月})^Y)}$$

$$= 424,600,000 \div 4,900 \div 360 \div 241(\text{円}/\text{m}^2 \cdot \text{月}) < \text{①} >$$

- 次に、計画期間全体での修繕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を確認するため、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額の目安における下限値（事例の3分の2が包含される幅の下限値）との比較を行う。（7ページを参照）
- モデルケースでは、階数（地上10階建）及び建築延床面積（7,000㎡）から、目安のうち「20階未満・5,000㎡以上～10,000㎡未満」の場合の下限値（事例の3分の2が包含される幅の下限値）の170円/㎡・月<②>を参照する。

- また、マンションに機械式駐車場がある場合は、〈②〉の目安に、下図の計算式で算出される加算単価を加える必要がある。

図表：機械式駐車場がある場合の加算額の算出

機械式駐車場がある場合の加算額(円)：P	＝	機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費(円/台・月)	×	台数	÷	マンションの総専有床面積(m ²)
----------------------	---	---------------------------	---	----	---	-------------------------------

- モデルケースでは機械式駐車場があるため、目安の金額に加算単価を加える必要がある。
- 加算単価の算出には、「機械式駐車場の機種・台数」が必要であり、モデルケースの機械式駐車場の機種（3段（ピット2段）昇降式）から、機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費 5,840 円/台・月を参照する。加算単価は、

$$5,840 \text{ (円/台・月)} \times 30 \text{ (台)} \div 4,900 \text{ (m}^2\text{)} \div \boxed{36 \text{ 円 (円/m}^2\text{・円)}} \langle \text{③} \rangle$$

↑
↑

機械式駐車場の台数
マンションの総専有床面積

となる。

よって、モデルケースにおいて「著しく低額でないこと」※は、〈②+③〉の計算より $170 + 36 = 206$ (円/m²・月) 〈④〉となる。

※目安の下限値(事例の3分の2が包含される幅の下端+機械式駐車場の加算額)以上であること

- 以上から、モデルケースの計画期間全体での修繕積立金の平均額は 241 (円/m²・月) 〈①〉であり、加算単価を加味した目安の下限値 206 (円/m²・月) 〈④〉を上回ることから、本基準を満たすことが確認できる。

本アンケート調査は、令和3年11月に国土交通省が策定した「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」において使用する用語、資料を引用しています。

国土交通省ホームページ

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001443499.pdf>

記入済のアンケート調査票を
お手元にご用意ください。

参考資料

本アンケートの設問はマンション管理適正化法で定められたマンションの管理計画認定制度における認定基準等をベースに作成しています。そのため、本アンケートに回答いただくことで、貴管理組合の管理状況をセルフチェックできるものとなっています。

いわば管理組合の健康診断のようなもので、マンションの管理状況の見える化が図られ、基準に達しない項目や、基準に達するために必要な事項が分かりやすくなっています。

ご自身のマンションの管理状況を再確認する際に、本紙をご活用いただければ幸いです。

分譲マンションに関するアンケート調査 【参考資料】

アンケート 設問番号	貴管理組合 の回答	認定基準に 適合する回答	認定基準（マンション管理適正化法）
1-1		1	管理者等が定められていること
1-2		1又は2	
2-1		1	監事が選任されていること
2-2		1又は2	
3-1		1	集会（総会）が年1回以上開催されていること
3-2		1	
3-3		1	
4		1	管理規約が作成されていること
5		1	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時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		1	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
7		—	—
8		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
9		1	修繕積立金会計から他の会計へ充当がされていないこと

アンケート 設問番号	貴管理組合 の回答	認定基準に 適合する回答	認定基準（マンション管理適正化法）
10		1	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
11		1	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
12-1		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について集会（総会）にて決議されていること
12-2		1	
13		1	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回以上含むように設定されていること
14		1	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
15		1又は2	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
16		1又は2	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
17-1		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
17-2		1	
18		—	—
19		—	—
20		—	—

※宝塚市におけるマンションの管理計画認定制度の実施及び認定基準については、本アンケートの集計結果等を踏まえ、今後策定する宝塚市マンション管理適正化推進計画の中で定める予定としています。