

# アンケート調査票



## 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）7月13日（水）**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

# アンケート調査票

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



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)7月13日(水) までにご回答よろしくお願いします。

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。

# アンケート調査票（宝塚市）

1-1 貴管理組合では、管理者等<sup>1</sup>を定めていますか？

- 1 定めている。
- 2 定めていない。→2-1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<sup>2</sup>を選任していますか？

- 1 選任している。
- 2 選任していない。→3-1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。→3-3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（）
- } 4へ

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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。

# アンケート調査票（宝塚市）

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<sup>3)</sup>)

\* 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<sup>4)</sup>)

- 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<sup>5)</sup>)

- 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（ ）

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 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。

<sup>5</sup> 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。



# アンケート調査票（宝塚市）

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<sup>6</sup>」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（ ）

---

<sup>6</sup> 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。

# アンケート調査票（宝塚市）

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ませんか？

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（ ）

# アンケート調査票（宝塚市）

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。 →18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、令和4年（2022年）7月13日（水）までに同封してあります返信用封筒（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。