


宝塚市マンション管理適正化推進計画 (案)

令和5年(2023年) 月

 宝塚市

目次

第1章 計画の目的と位置づけ	1	
(1) 計画策定の背景と目的	1	
(2) 計画の位置付け	2	
(3) 計画期間	3	
第2章 宝塚市のマンションの現状と課題	4	
(1) マンションストックの現状等	4	
(2) マンションの管理状況の実態把握とそこから見える課題	10	
令和4年度(2022年度)「宝塚市マンションの管理状況に関する実態調査(アンケート調査)」の調査結果		
(3) 宝塚市のこれまでの取組	34	
第3章 マンションの管理適正化に向けた基本的な考え方	38	
第4章 マンションの管理適正化に向けた施策	40	
(1) マンションの管理適正化に関する目標	40	
(2) マンションの管理状況を把握するために講ずる措置に関する事項	40	
(3) マンションの管理適正化の推進を図るための施策に関する事項	41	
(4) 管理組合によるマンションの管理適正化に関する指針 「宝塚市マンション管理適正化指針」に関する事項	44	
(5) マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項	46	
(6) その他マンションの管理適正化の推進に関する必要な事項	47	
第5章 計画の推進に向けて	48	
(1) 各主体が担うべき役割	48	
(2) 各専門団体等との連携	49	
(3) 計画の進捗管理	49	
別紙	宝塚市マンション管理適正化指針	50
参考資料	令和4年度(2022年度)宝塚市マンションの管理状況に関する実態調査のアンケート調査票等	54

第1章 計画の目的と位置づけ

(1) 計画策定の背景と目的

宝塚市内では、市内人口のおよそ3割（約6万6千人）がマンションに居住しており、定着した居住形態の1つとなっています。近年、マンションへの永住志向の高まりもあり、安全で快適な住宅としてのマンションに住み続けたいというニーズは、今後も高い水準を維持していくものと考えられます。

共同住宅であるマンションの管理の舵取りを担うのは、区分所有者等で構成される管理組合です。そして、区分所有者等は管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、その役割を適切に務める必要があります。

一方で、1つの建物を複数の者で所有するマンションでは、年齢、家族構成、生活スタイル等の違いから、異なった意見や考え方が区分所有者の数だけ存在します。それら異なる意見をまとめ、1つの意思決定に辿り着くまでに相当の時間と労力を費やすことや、マンションの管理には専門的な知識、経験を要する等、管理組合を運営していくうえで、多くの課題を有しています。

また、全国では老朽化等の問題を抱える高経年マンションが今後急増していく見込みであり、市内においても完成後相当の年数を経過したマンションが相当数あることから、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。こうした高経年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、区分所有者など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といった深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような背景から、令和2年（2020年）6月に、マンションの維持管理の適正化を強化するため、「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、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定、マンションの管理計画の認定や、管理組合への助言・指導及び報告の実施を可能とする制度的枠組が創設されました。

同法の改正の趣旨を踏まえ、市は市域におけるマンションの管理状況等を把握し、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」を策定するものです。

本計画では、市内のマンションの現状と課題を踏まえ、多様な関係団体等との連携を図り、今後の市として取り組む施策や管理組合によるマンションの管理適正化に関する指針について定めることで、マンションの管理適正化に向けた取組を計画的に推進していきます。

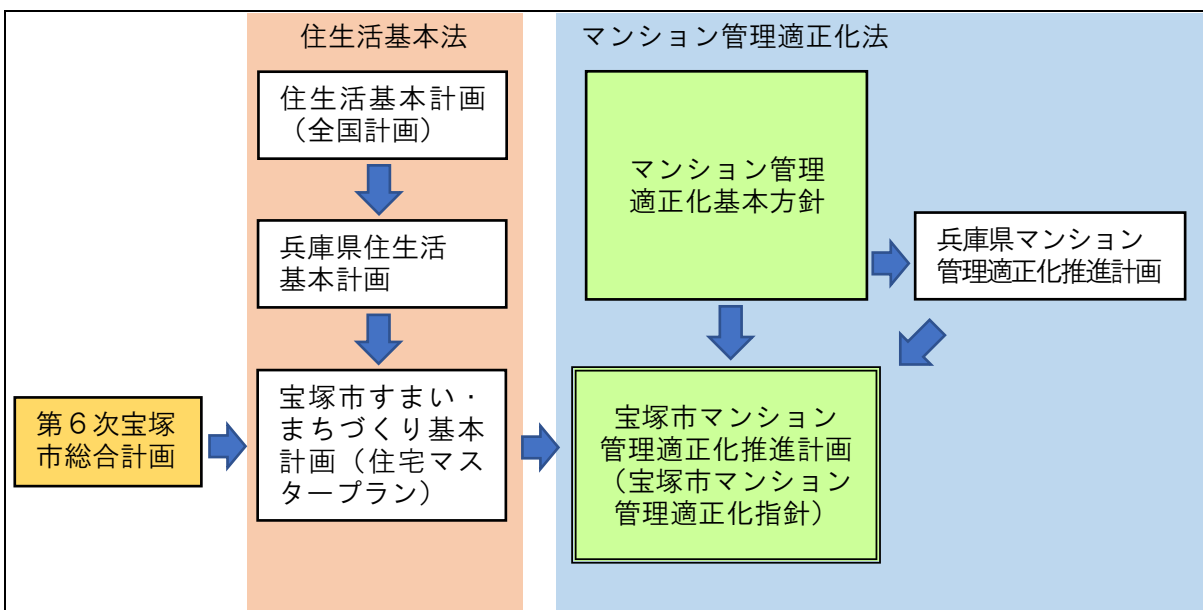
本計画における「マンション」とは

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に規定する「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの」をいい、本計画ではいわゆる「分譲マンション」のことを指します。

(2) 計画の位置付け

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定された「マンション管理適正化推進計画」として策定するもので、同法及び「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」（令和3年国土交通省告示第1286号。以下「マンション管理適正化基本方針」という。）に基づき、市域におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画です。

マンション管理適正化推進計画の位置付け



(3) 計画期間

本計画の計画期間は令和5年度(2023年度)から令和14年度(2032年度)までの10年間とします。なお、地域の実情に応じたきめ細かな施策を推進するため、その間に上位計画や社会経済情勢等に大きな変化が発生した場合には、計画の見直しを検討するものとします。

計画期間

令和5年度(2023年度)から令和14年度(2032年度)まで

【10年間】

全国的には・・・

適切な維持管理が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンションが発生し始めています。このようなマンションがひとたび発生すると、適切な管理状態に戻すことは非常に困難であり、区分所有者にとって経済的・精神的負担が重くのしかかることとなります。また、維持管理を怠った結果、外壁の剥落や敷地の崩落等で近隣住民等に危害を与えることになれば、その賠償は計り知れないものになる可能性があります。

そのような事態を回避するには、問題が表面化する前に、区分所有者が相互に協力し、継続的かつ安定的に管理組合の運営を行うことができる体制が必要です。



マンションの2階廊下部分が崩落した事例



外壁・手すりが崩落した事例

引用：国土交通省 社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会とりまとめ資料

第2章 宝塚市のマンションの現状と課題

(1) マンションストックの現状等

1. 推計マンション人口

本市におけるマンションストック戸数は令和4年(2022年)10月時点で28,379戸であり、市の推計人口等から算出すると、市民の約3割がマンションに居住していることとなります。

市推計人口（総数） (A)	世帯数 (B)	1世帯あたりの人数 (C)=(A)/(B)
224,126人	96,462世帯	2.323464…人

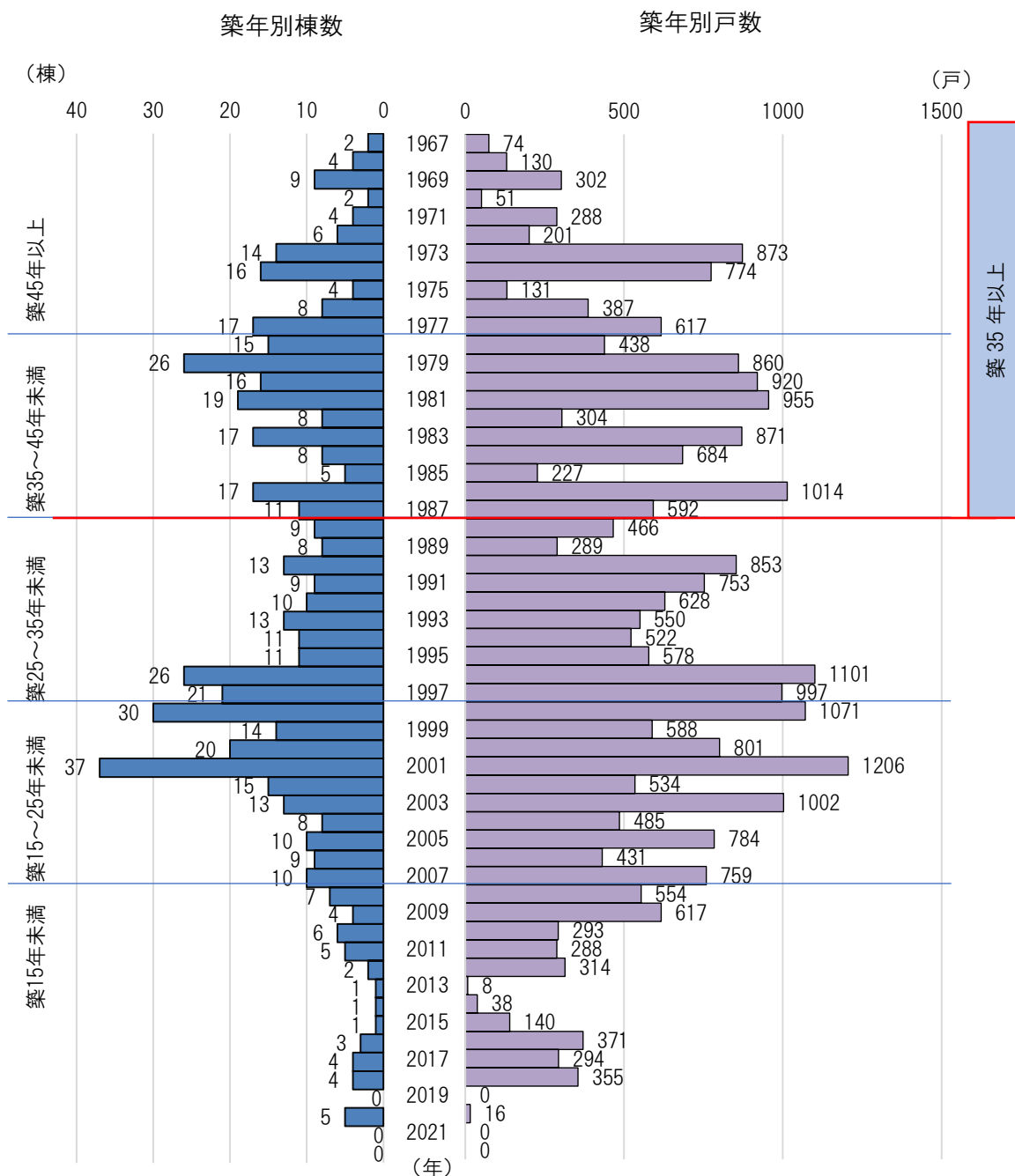
資料：宝塚市統計（令和4年(2022年)10月1日時点）

マンションストック戸数 (D)	推計マンション人口（人数） (E)=(D)×(C)	推計マンション人口（割合） (F)=(E)/(A)
28,379戸	65,938人 (約6万6千人)	29.4% (およそ3割)

資料：宝塚市住まい政策課データ（令和4年(2022年)10月1日時点）

2. マンションの築年別ストック棟数・戸数

市が把握している市内のマンション棟数・戸数は令和4年度(2022年度)10月時点で568棟、28,379戸となっています。特に、平成8年(1996年)以降の数年間で建築されたマンションが多く、これは阪神淡路大震災(平成7年1月17日)の復興によるものと推測されます。また、築10年未満のマンションは少なく、今後も低い水準で推移すると見込まれます。



資料：宝塚市住まい政策課データ

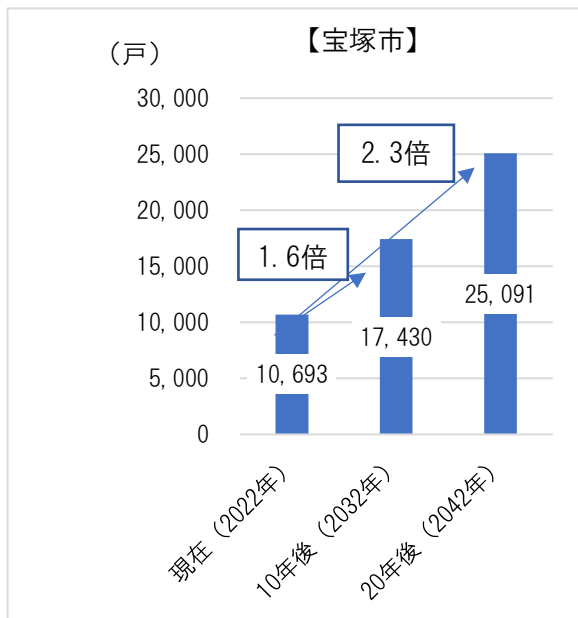
3. マンションの築年数別棟数・戸数と将来予測

令和4年(2022年)現在、築35年以上が経過したマンション(以下、「高経年マンション」という。)は、市内に228棟、10,693戸あり、その割合は棟別で40.1%、戸別で37.7%を占めています。令和4年(2022年)から起算すると、その戸数は10年後に約1.6倍、20年後に約2.3倍に増加する見込みです。

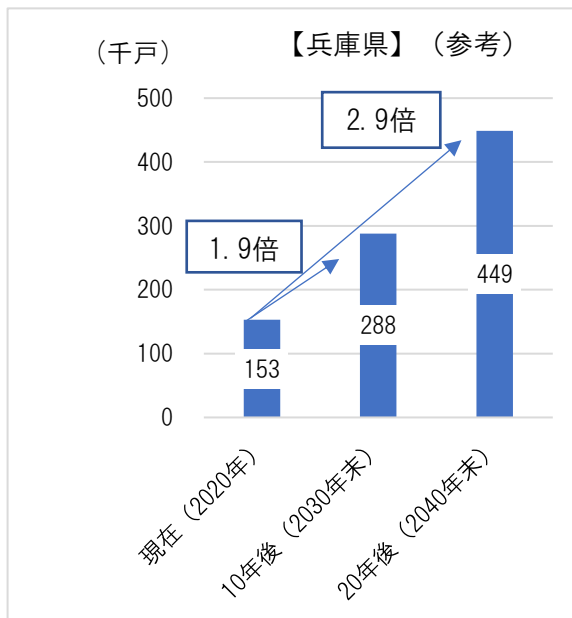
築年数	棟別		戸別	
	棟数	割合	戸数	割合
築15年未満	43	7.6%	3,288	11.6%
築15年以上 25年未満	166	29.2%	7,661	27.0%
築25年以上 35年未満	131	23.1%	6,737	23.7%
築35年以上 45年未満	142	25.0%	6,865	24.2%
築45年以上	86	15.1%	3,828	13.5%
合計	568		28,379	

資料：宝塚市住まい政策課データ 令和4年(2022年)10月時点

高経年マンション(築35年以上)の将来予測



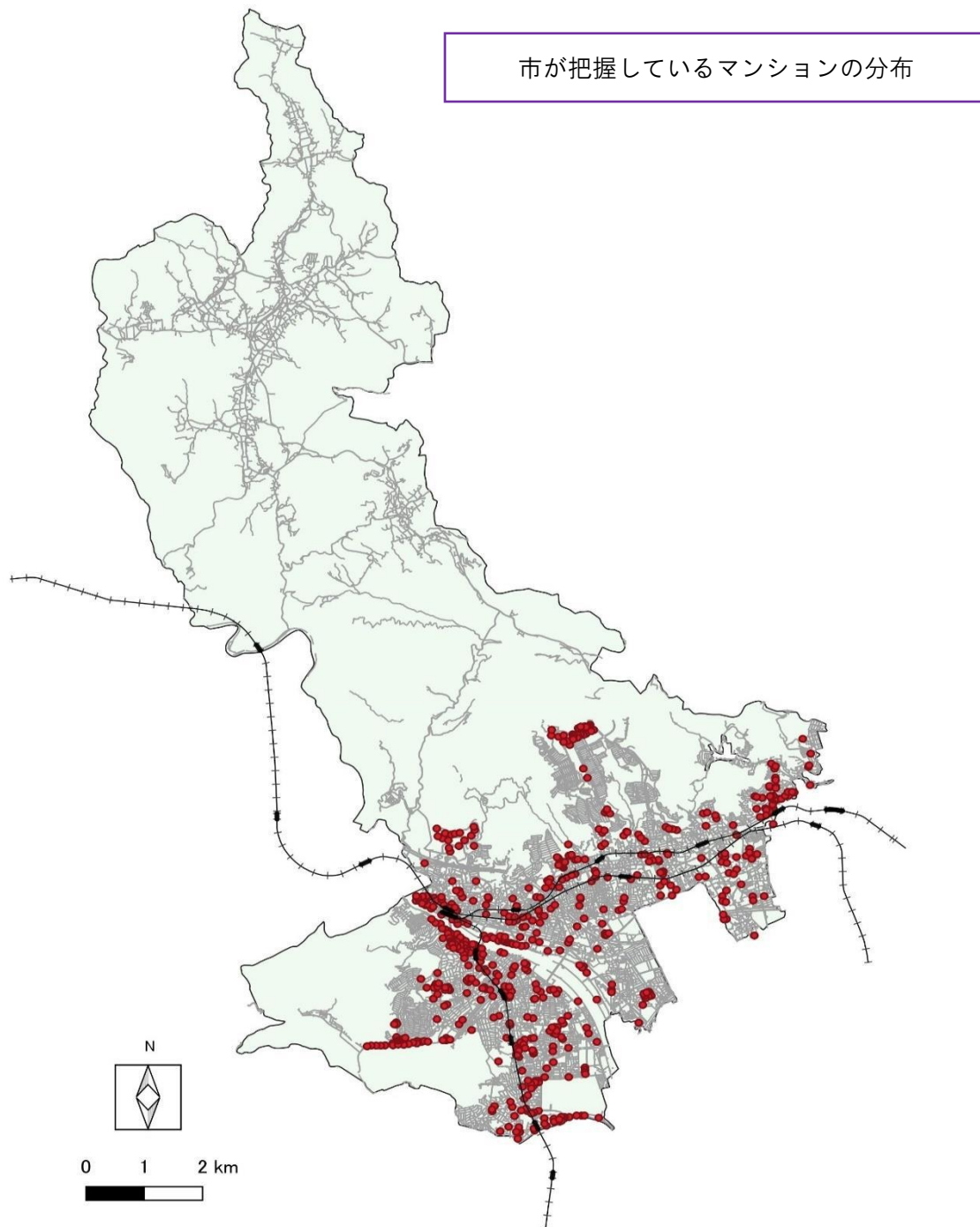
資料：宝塚市住まい政策課データ



資料：兵庫県マンション管理適正化推進計画

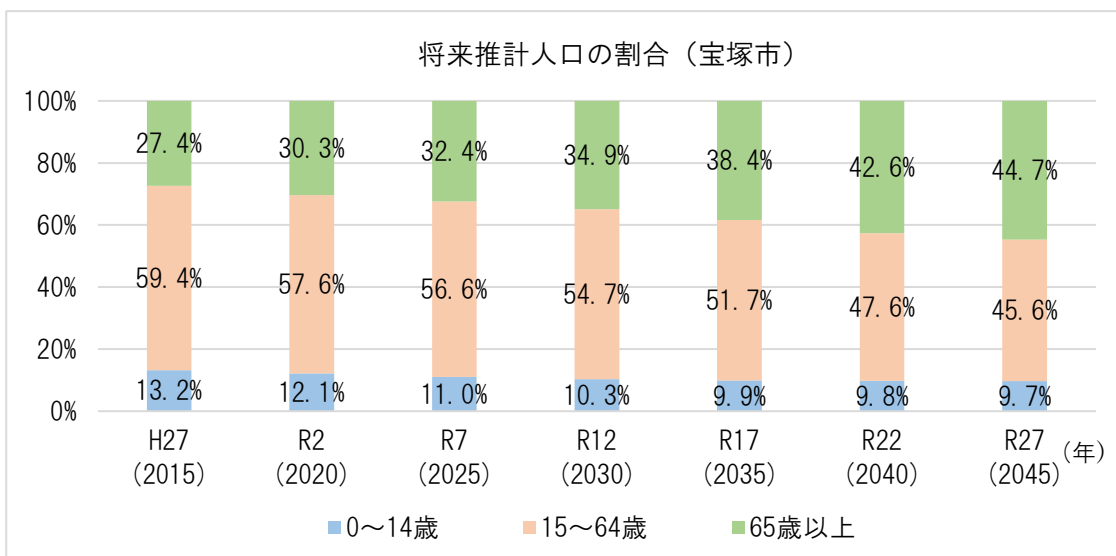
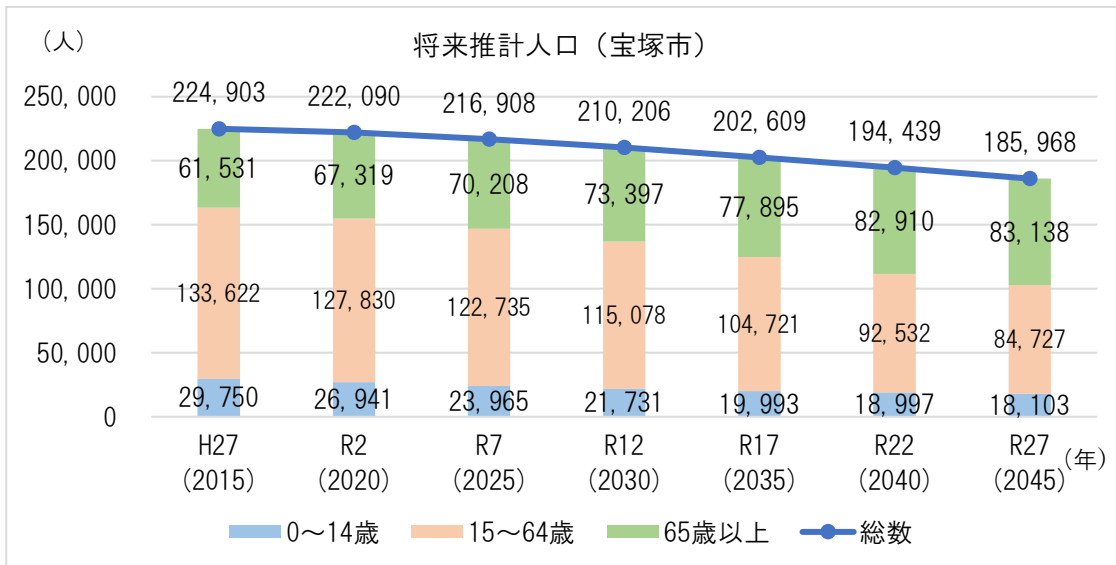
4. 市内のマンションの分布状況

市内のマンションは市南部エリアに集中しています。鉄道駅周辺に多く立地していることに加え、本市においては鉄道駅から離れた中山桜台・中山五月台、すみれガ丘、逆瀬台といった路線バスの利用が多いエリアにも多数立地しています。



5. 市内における将来推計人口

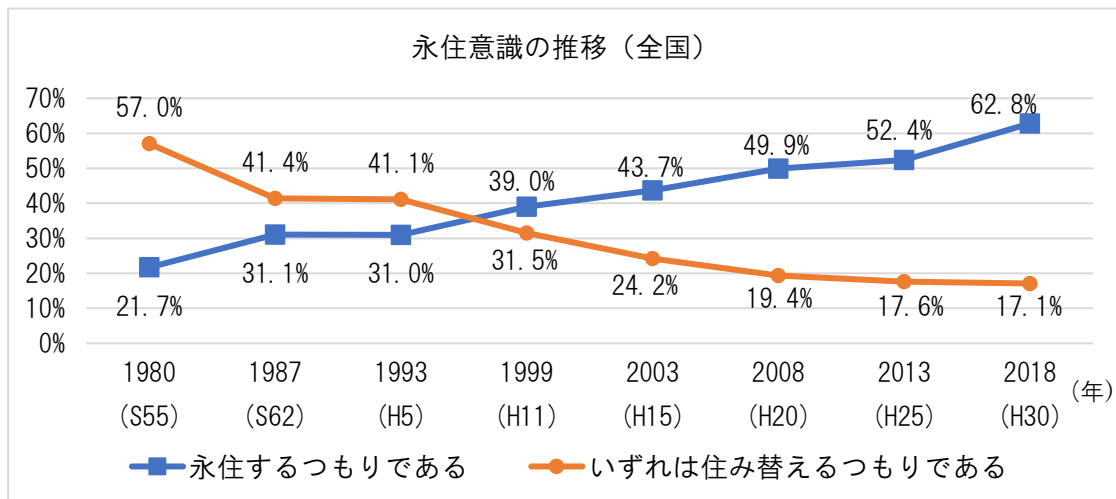
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」によると、平成27年（2015年）から30年後の令和27年（2045年）までで、市内総人口はマイナス38,935人（82.7%）となる見込みです。年齢別で見ると、0～14歳はマイナス11,647人（60.9%）、15～64歳はマイナス48,895人（63.4%）と減少傾向にある一方、65歳以上はプラス21,607人（135.1%）と増加傾向となっています。



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」

6. マンションの所有意向の変化

国土交通省「マンション総合調査（平成30年）」によると、近年ではマンション居住者の永住志向の高まりが顕著になっています。そのため、居住者の入れ替わりが少なく、建物と共に年齢を重ねるといふ居住者が多くなっていると予想されます。



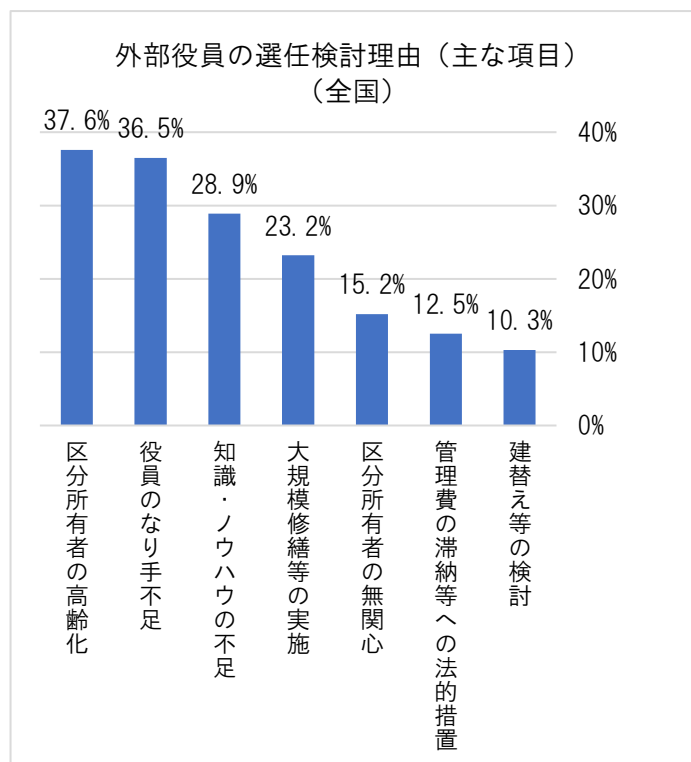
資料：国土交通省 平成30年(2018年)マンション総合調査

7. 外部役員の選任意向

国土交通省「マンション総合調査（平成30年）」によると、マンション管理士といった外部専門家を理事会役員に選任すること（外部役員）について、「検討している」又は「必要となれば検討したい」としたマンションの割合は28.3%でした。

その理由として「区分所有者の高齢化」や「役員のなり手不足」が多くなっています。

資料：国土交通省 平成30年(2018年)
マンション総合調査





(2) マンションの管理状況の実態把握とそこから見える課題

令和4年度(2022年度)に実施しました「宝塚市マンションの管理状況に関する実態調査」の調査結果は以下のとおりです。

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.....	11
2.アンケート調査の概要.....	11
3.アンケート調査の実施フロー.....	12
4.アンケート調査の回答方法別集計.....	12
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.....	13~16
6.アンケートの各設問別集計.....	17~30
7.アンケート調査のまとめ.....	31~33

参考資料 令和4年度(2022年度)に実施したアンケート調査票等..... 参考資料 54~74



1. アンケート調査の背景・目的

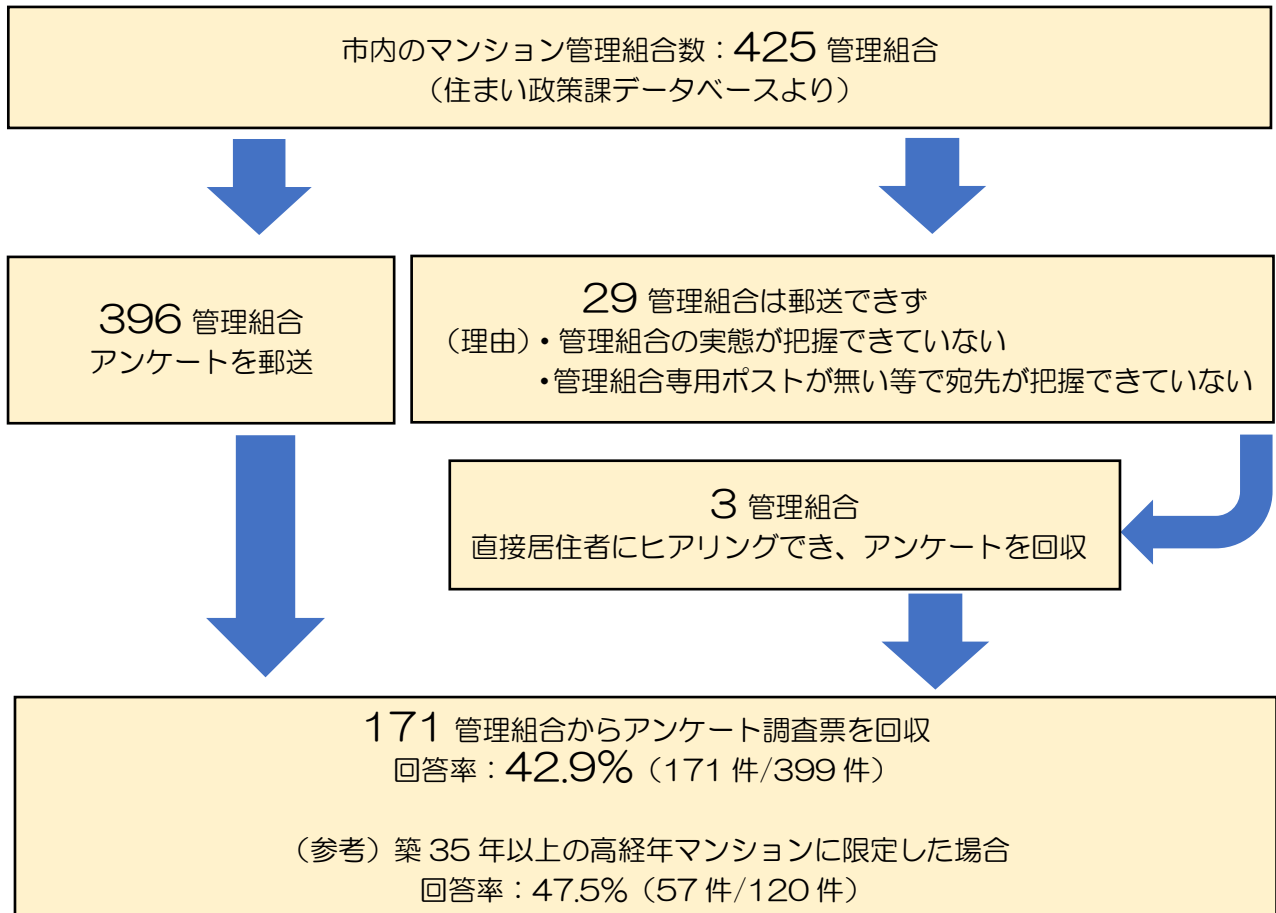
本市では、令和2年(2020年)6月のマンション管理適正化法の改正に対応し、地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう「宝塚市マンション管理適正化推進計画」の策定を予定しています。同計画における今後の施策の方向性等を検討するために、市は市内のマンションの管理状況を把握する必要があります。そこで、同法で定められた管理計画認定制度における認定基準等をベースにアンケートの設問を作成し、市内のマンション管理組合等に回答のご協力をいただきました。

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

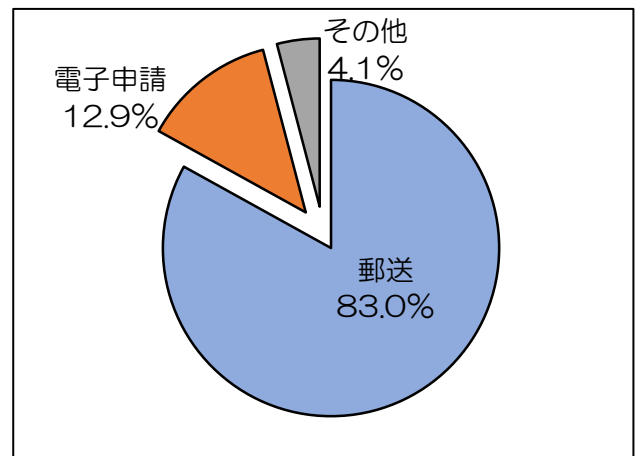


4. アンケート調査の回答方法別集計

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) ②	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	63.7% ③ (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	39.2% ① (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	—	—

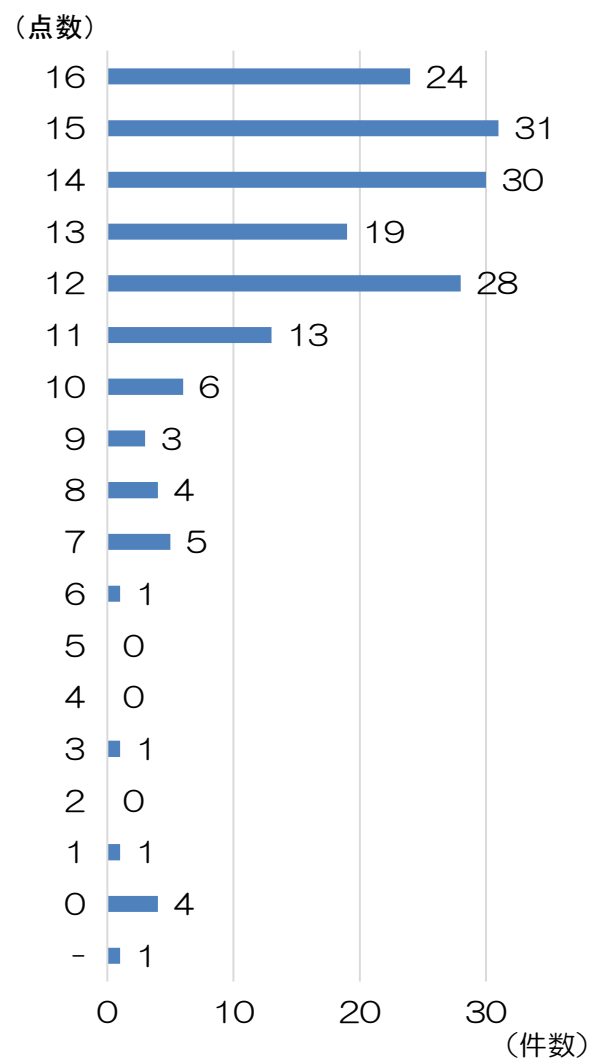


—	本アンケートの回答作成者	設問 19	—	—
—	管理組合の名称と所在地	設問 20	—	—

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。

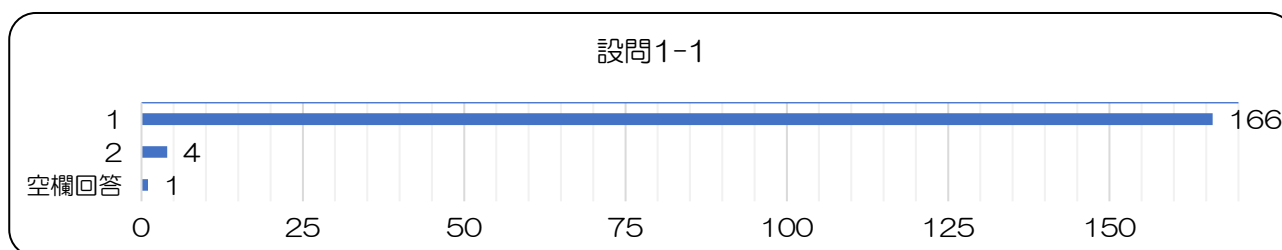
6. アンケートの各設問別集計

(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。

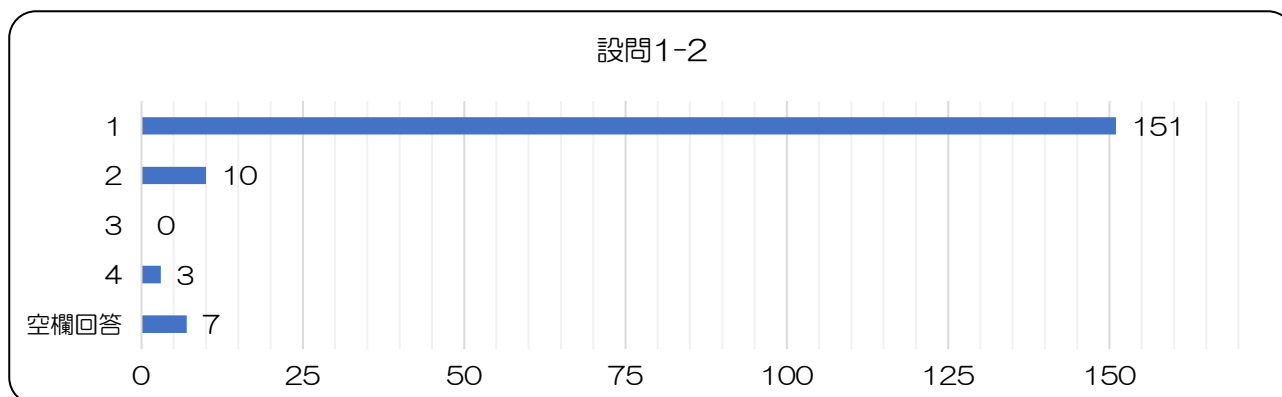
1-1 貴管理組合では、管理者等を定めていますか？

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？

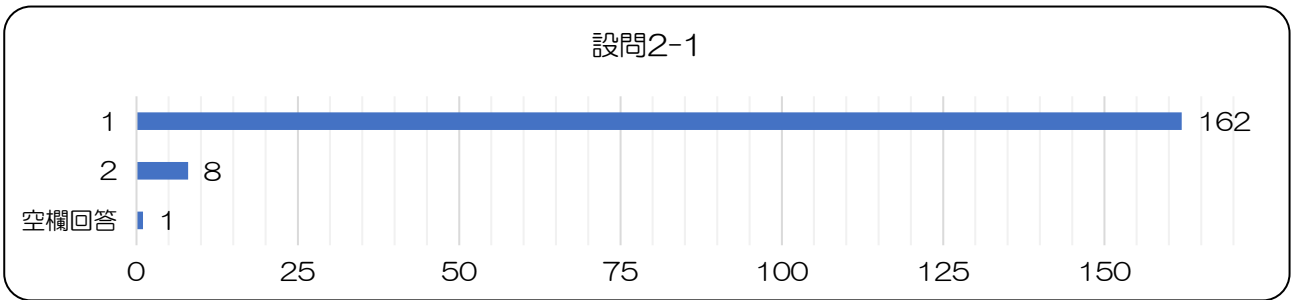
1 管理規約に定めており、理事会の議事録で管理者を選任したことが確認できる。	151	88.3%
2 管理規約に定めていないが、総会の議事録で管理者等を選任したことが確認できる。	10	5.8%
3 管理規約に定めておらず、議事録等の書面の記録も残していない。	0	0.0%
4 その他	3	1.8%
空欄回答	7	4.1%





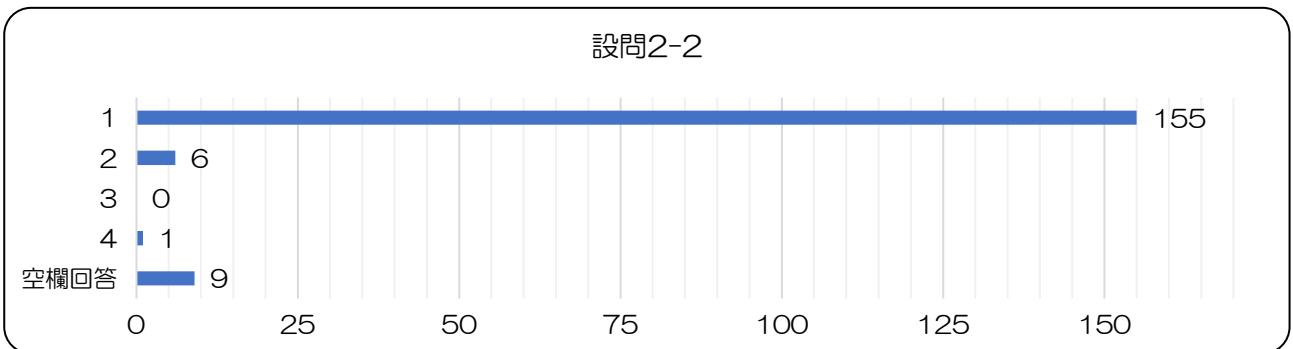
2-1 貴管理組合では、監事を選任していますか？

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%



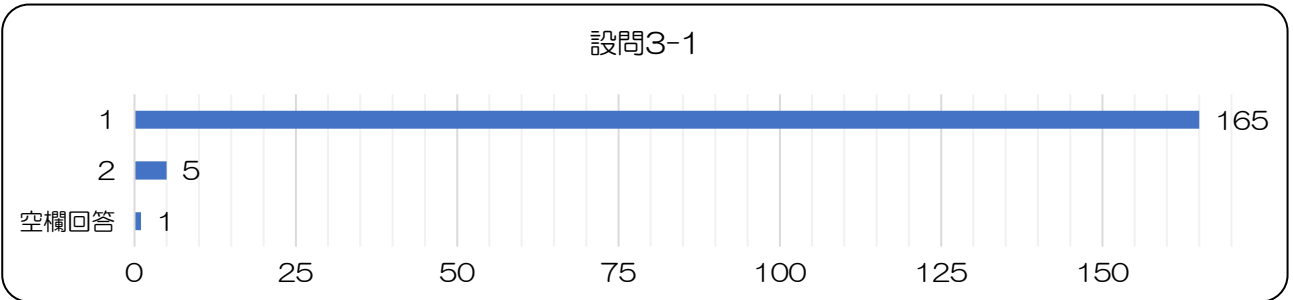
2-2 監事を選任している場合、書類で確認がとれますか？

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%



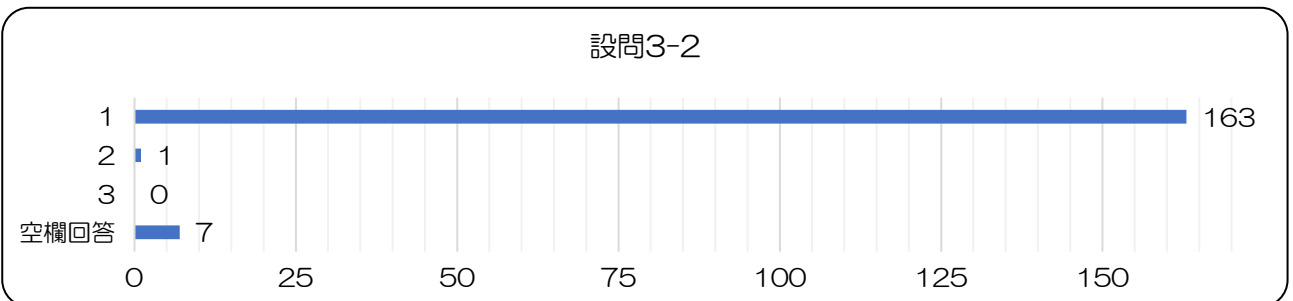
3-1 貴管理組合では、総会を年1回以上開催していますか？

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%



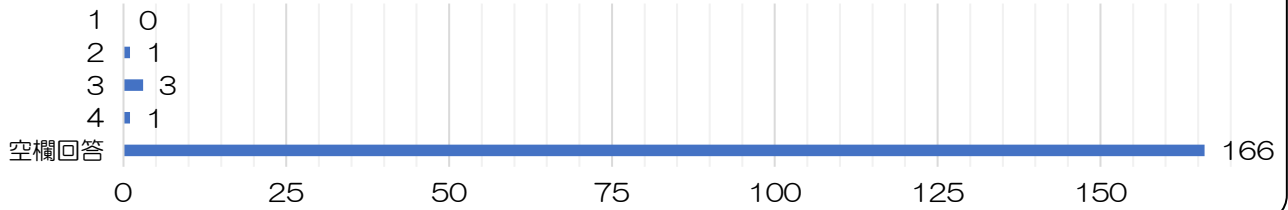
3-3 年1回以上開催していない場合、あてはまるものを1つ選択してください。

※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%

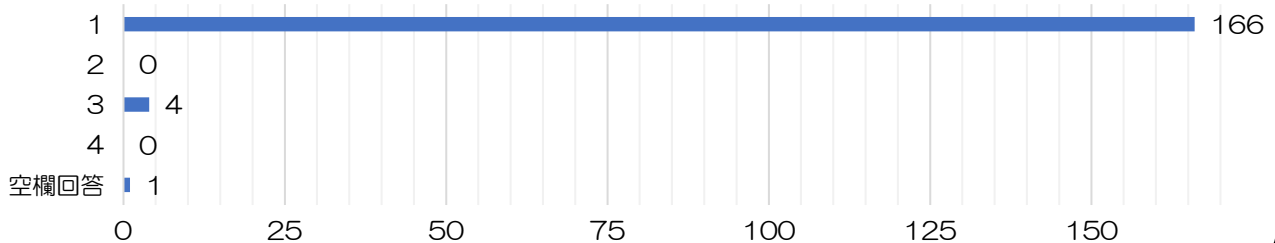
設問3-3



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



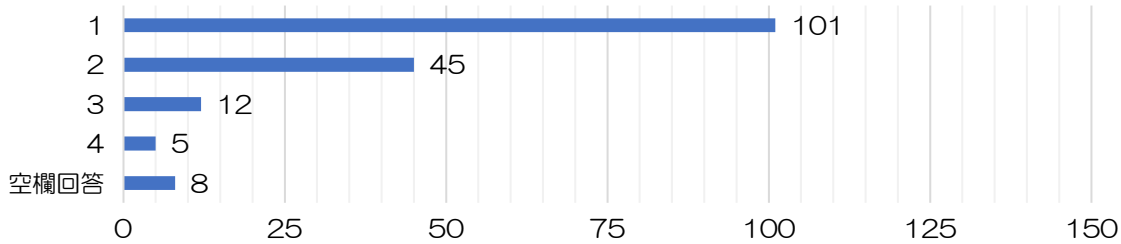
5 マンションの適切な管理のため、管理規約に以下の2点について定めていますか？

* 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

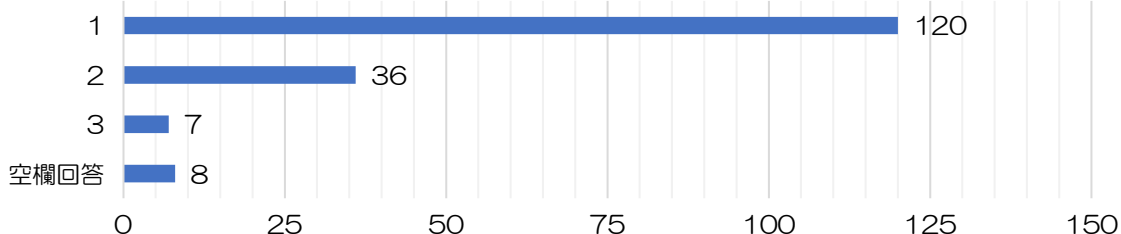


6 マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約に以下の点について定めていますか？

※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%

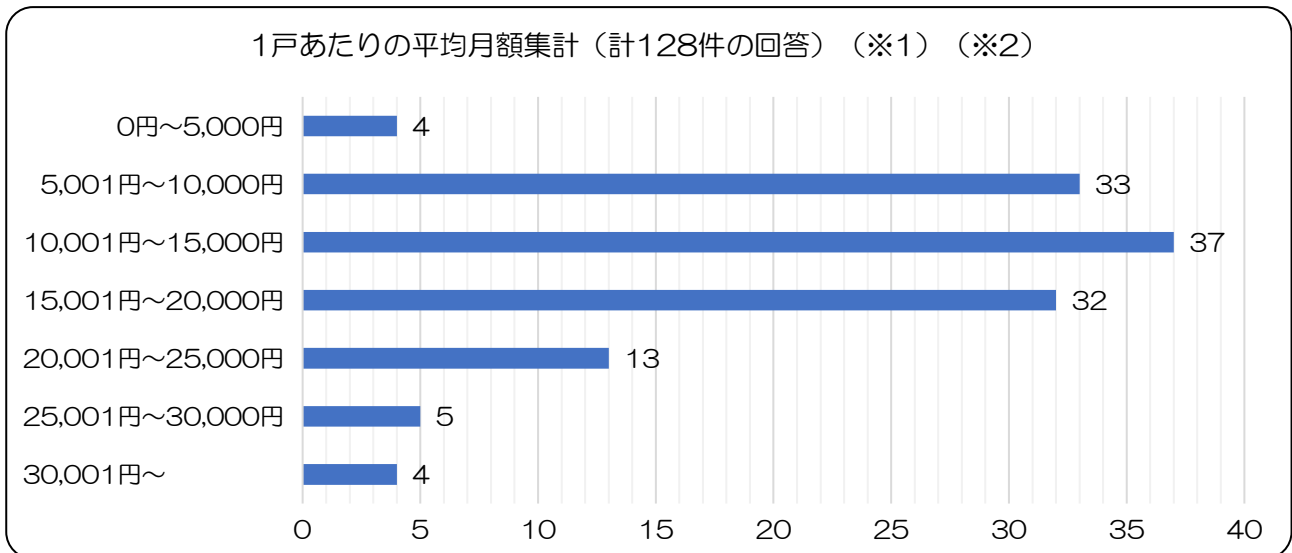
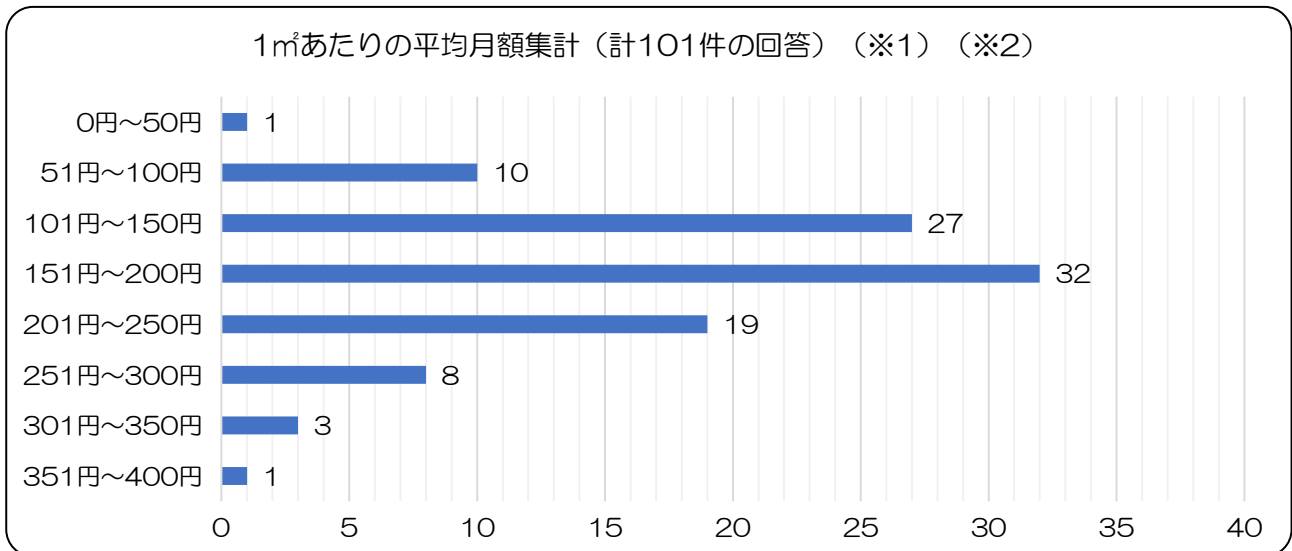
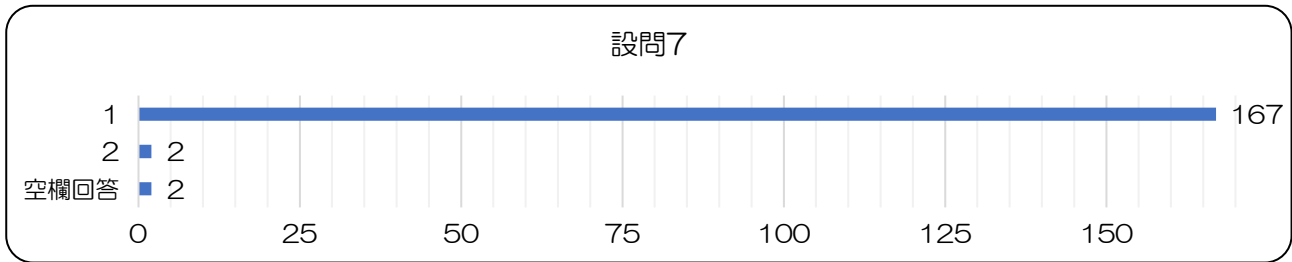
設問6



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%

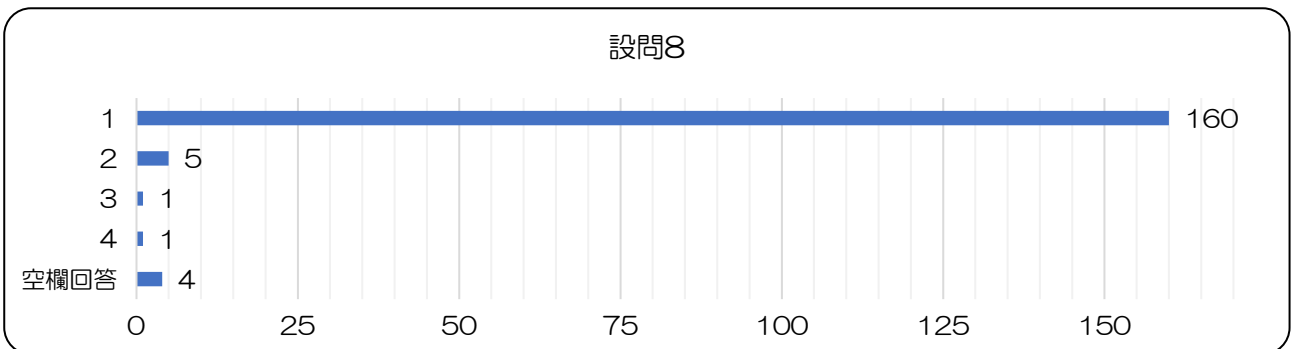


（※1）修繕積立金を積み立てていると回答があった 167 件のうち、金額については回答を控えるケースが多数あったため、1㎡あたりの平均月額の集計数（101 件）と 1 戸あたりの平均月額の集計数（128 件）は一致しません。

（※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。

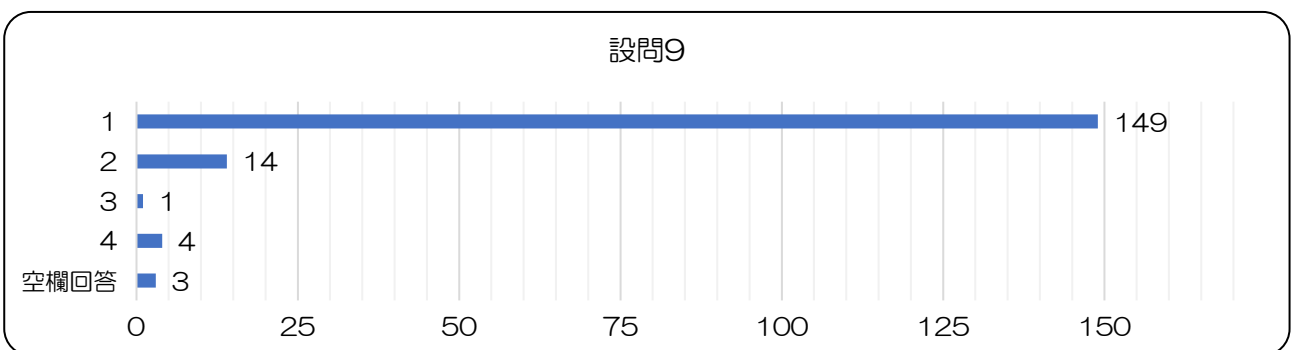
8 貴管理組合の経理に関して、管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていますか？

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%

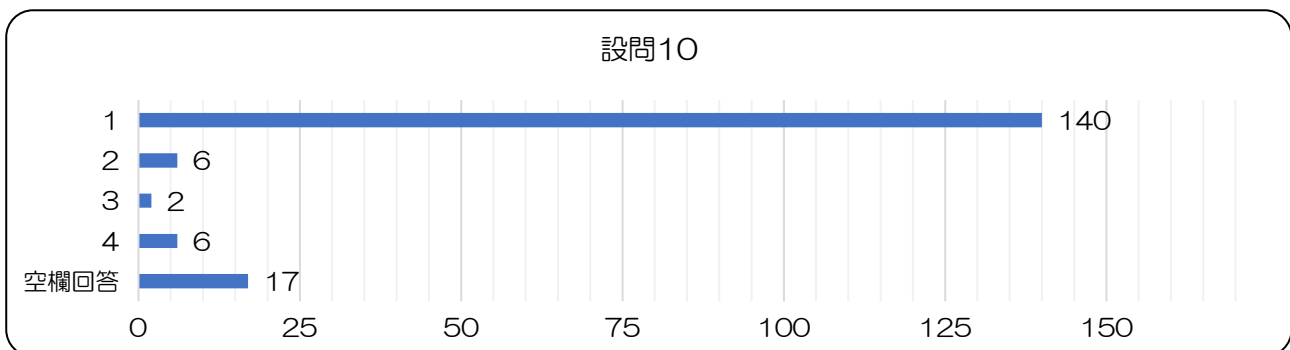




10 貴管理組合の経理に関して、以下のA～Cにあてはめた場合、その割合は1割以内になっていますか？ 計算式：C=B÷A

- * 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）

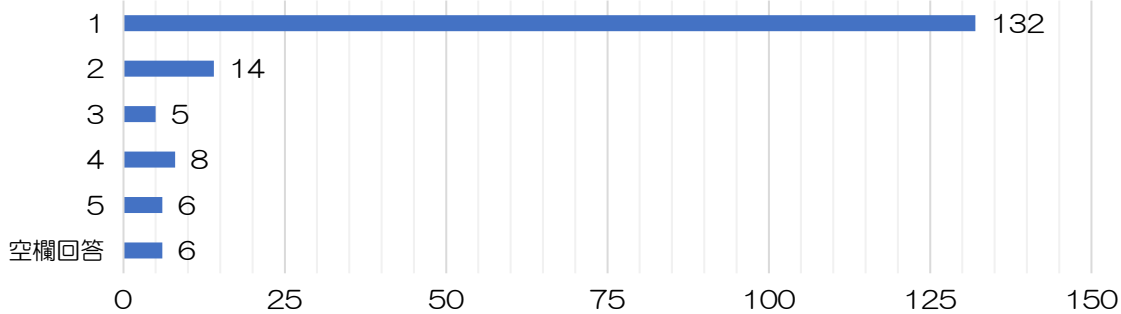
1 上記の割合は1割以内であり、直近の総会で決議された管理組合の貸借対照表、収支計算書、及び直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類を開示できる。	140	81.9%
2 上記の割合は1割超となっている。	6	3.5%
3 A又はBの金額を把握できていない。	2	1.2%
4 その他	6	3.5%
空欄回答	17	9.9%



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%

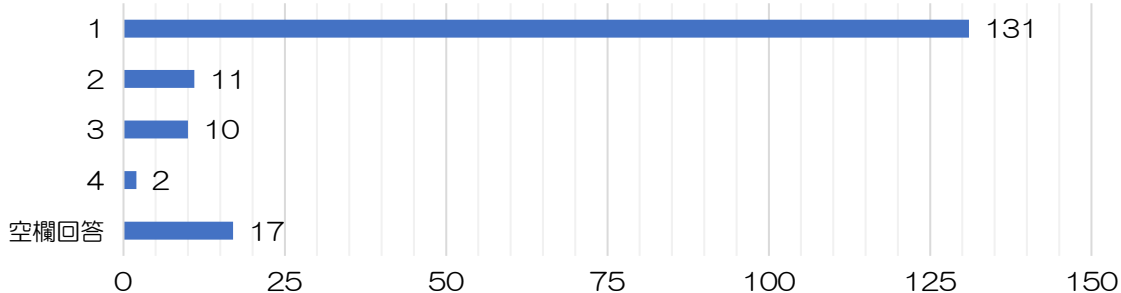
設問11



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%

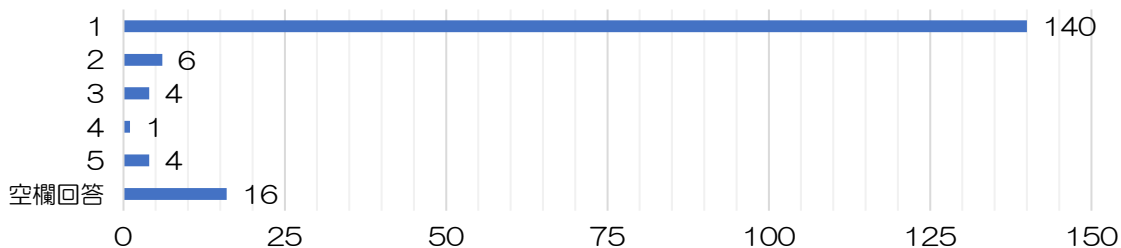
設問12-1



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%

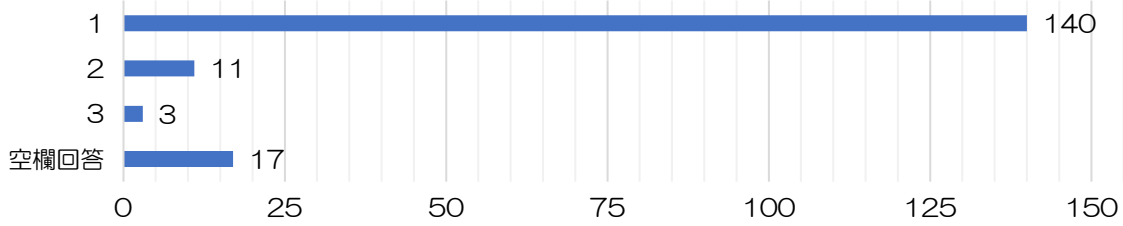
設問12-2



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%

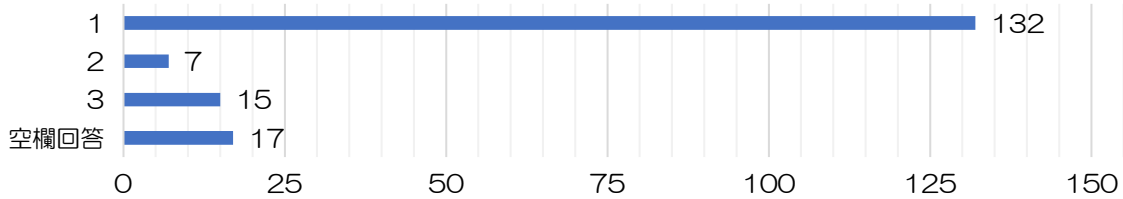
設問13



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

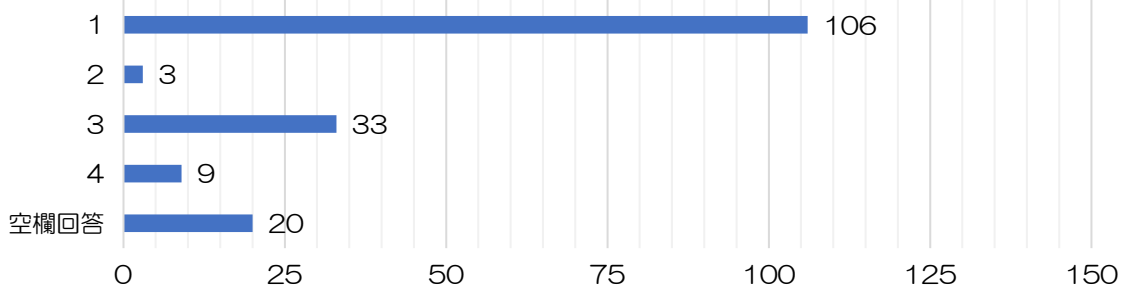


15 長期修繕計画を作成している場合、長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額となっていないですか？

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%

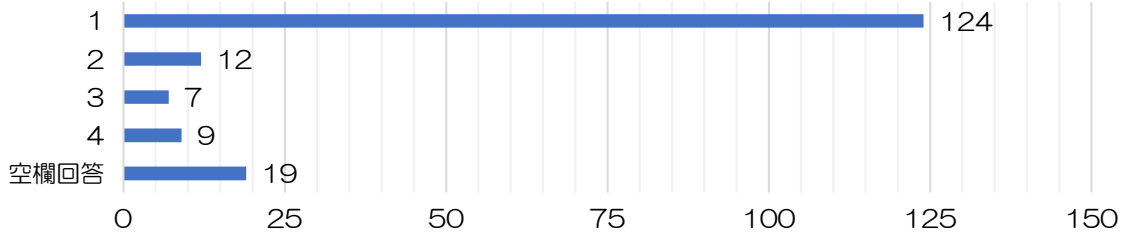
設問15



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%

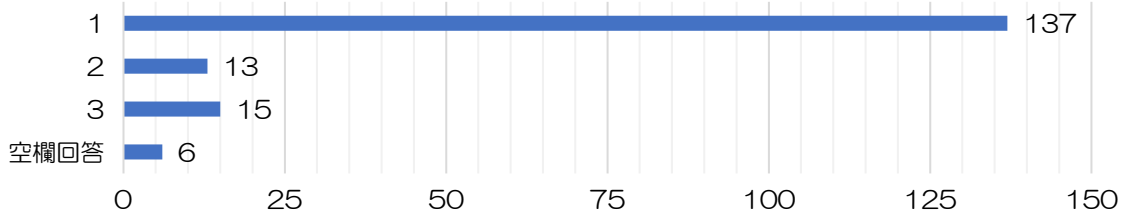
設問16



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%

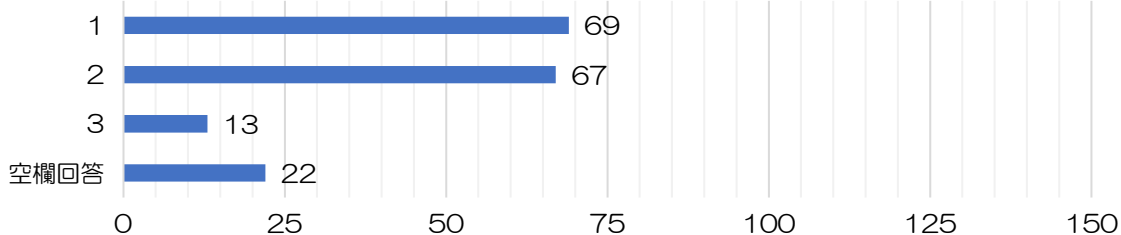
設問17-1



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？

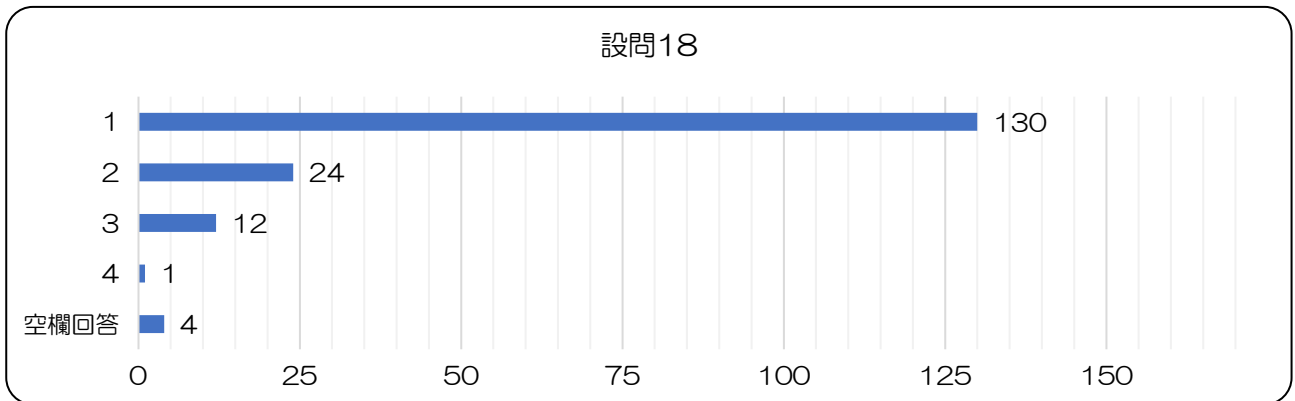
1 上記のとおり確認を行っている。	69	40.4%
2 上記のような対応はできていない。	67	39.2%
3 その他	13	7.6%
空欄回答	22	12.9%

設問17-2



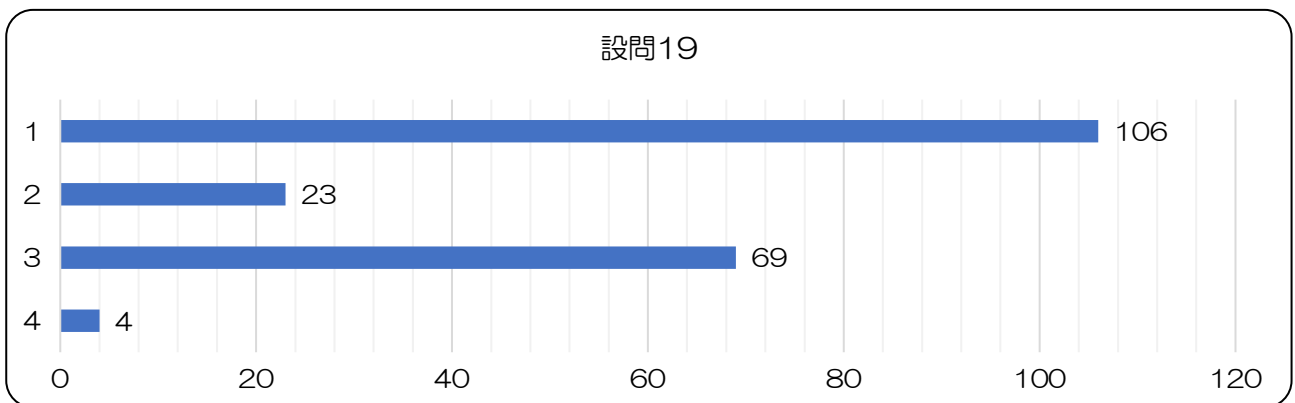
18 マンションの管理形態について教えてください。

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。

(3) 宝塚市のこれまでの取組

1. 啓発活動

(1) セミナー・学習会

本市では、「阪神・淡路大震災」（平成7年(1995年)1月17日）により被災したマンションの再建に向けて、管理組合の組織強化や問題解決に必要な情報の収集等が必要なことから、平成9年(1997年)から現在に至るまで、マンションの適正な管理に関する啓発活動を継続しています。マンション管理の基礎的な内容等をテーマにしたセミナー、大規模修繕工事等や総会運営といったテーマを絞って講演する学習会を年に複数回開催しています。

過去に実施したセミナー



【マンション管理セミナー及びマンション管理学習会の開催状況(延べ人数)】

年度	回数	人数
平成24年度(2012年度)	6	222
平成25年度(2013年度)	6	210
平成26年度(2014年度)	6	247
平成27年度(2015年度)	6	245
平成28年度(2016年度)	6	270
平成29年度(2017年度)	6	292
平成30年度(2018年度)	6	338
令和元年度(2019年度)	6	260
令和2年度(2020年度)	—	—
令和3年度(2021年度)	—	—

(※) 令和2・3年度は新型コロナウイルス感染症の影響により不開催。

2019年

第21回 上期マンション管理セミナー

分譲マンションの適正な管理に役立ててもらうことを目的に、マンション管理の基礎的な内容を中心としたセミナーを開催します。

マンション管理について
基礎から学びましょう!

参加無料!
定員 60名

- * マンション管理組合の役員になられた方
- * マンションの所有者
- * その他マンション管理に関心のある方
【どなたでも参加できます】

日時：2019年(令和元年)6月29日(土) 13:30~16:00
場所：宝塚市立西公民館 3階セミナー室
 (宝塚市小林2-7-30 阪急電鉄今津線「小林駅」から徒歩3分)
講演：「はじめてのマンション管理」
講師：(公財)マンション管理センター大阪支部
 支部長 長田 康夫 氏

6月21日(金)までに郵送、Faxまたはe-mailで下記へ申し込んでください。

(申込み先) 〒665-8665 宝塚市東洋町1番1号
 宝塚市都市整備部 住まい政策課
 Tel 0797-77-2018 Fax 0797-74-8997
 e-mail: m-takarazu.das0021@city.takarazu.lg.jp
 ※申込み多数の場合は調整させていただくことがあります。

主催 宝塚市、(公財)マンション管理センター、宝塚マンション管理組合協議会
 後援 国土交通省、(財)住友会館支援機構

宝塚市ホームページのトップページにある「Q検索から「1028968」と入力すると該当ページが表示されます。

(2) 情報発信

市内の管理組合へ年に複数回、市からセミナーの案内等の各種資料を郵送しています。また、市ホームページでは、「マンションに関すること」というページを作成し、各種相談窓口の案内や参考資料等の情報の充実化を図っています。

(3) 広報誌へのマンション管理に関する記事掲載

市が行う啓発活動と管理組合の活動に共通する課題として、マンション管理に対する「無関心層の多さ」があります。関心の低い区分所有者に対しても、効果的な啓発を行うため、市内全戸に配布される広報誌を活用し、「これってなに？マンション管理のQ&A」というコラム形式の記事を全11回掲載しました。これらの記事については、市ホームページにまとめて公開しています。


【掲載実績】

広報誌・号	記事タイトル
令和3年(2021年)2月号	自治会とマンション管理組合の違いってなに？
令和3年(2021年)3月号	分譲マンションと戸建て住宅の違いってなに？
令和3年(2021年)4月号	マンションに住むうえで押さえておくべき法律ってなに？
令和3年(2021年)5月号	管理規約ってなに？
令和3年(2021年)6月号	管理組合ってなに？必要なの？
令和3年(2021年)8月号	役員の任期って決まりがあるの？
令和3年(2021年)9月号	管理組合としての震災対策って何から取り組めばいいの？
令和3年(2021年)11月号	マンションの大規模修繕工事ってなに？
令和4年(2022年)1月号	マンションにおけるコミュニティってなに？必要なの？
令和4年(2022年)2月号	専有部分と共用部分ってなに？
令和4年(2022年)3月号	マンション管理士ってなに？

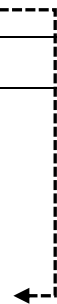
連載
これってなに？
マンション管理のQ&A ☎1040862

Q 専有部分と共用部分ってなに？

A 戸建てにはないマンション特有の用語なのであまり馴染みがないですね。マンションの中で、自分だけが使える部分は専有部分、それ以外のみんなで使ってよい部分が共用部分です。具体的にどこが共用部分なのかは管理規約を確認
住まい政策課 ☎77・2018 FAX74・8997

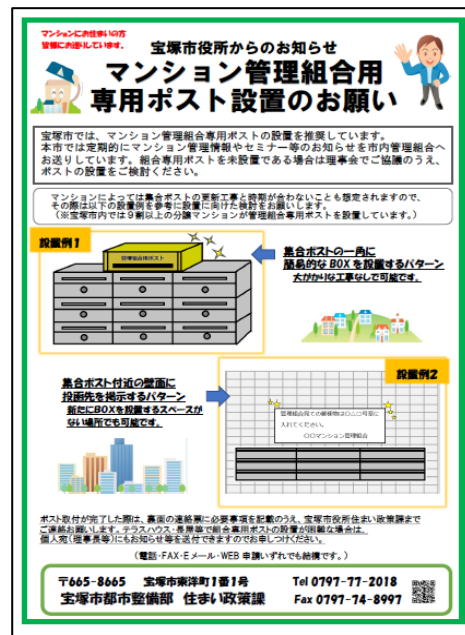


してみてください。専有部分として誤解されることが多いのが各住戸のバルコニーです。ここは各住戸の居住者が使用できますが、一般的には共用部分になるので、物置を設置するなど私物化は認められません。マンションの良好な住環境を維持管理する上では、どこが共用部分かを居住者皆さんが知っておくことが重要です。そうすることで未然にトラブルを回避できることも多いのではないのでしょうか。



(4) 「マンション管理組合専用ポスト設置のお願い」のチラシ配布

本市では、市内の管理組合へセミナーの案内等を定期的に送付しています。しかし、一部のマンションでは管理組合専用ポストが設置されておらず、市からセミナーの案内やその他マンションの管理に関する資料を送付できないことから、「管理組合専用ポスト設置のお願い」という啓発チラシを作成し、市住まい政策課で把握しているポスト未設置のマンションへ各戸配布しています。



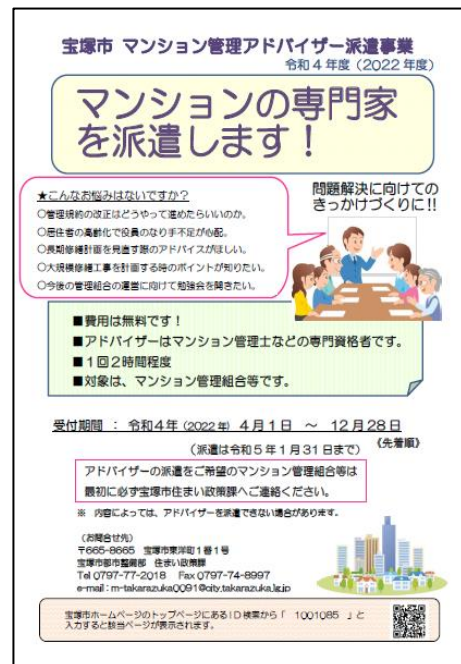
2. 支援事業

(1) マンション管理アドバイザー派遣事業

一般的にマンションを維持管理していくうえで、専門的な知識や経験を必要とする場面は少なくありません。課題を抱えている管理組合等に対して、マンション管理の専門家を派遣することにより、必要な知識・情報等を提供して管理組合等の自立的運営や適切な管理を支援するため、「宝塚市マンション管理アドバイザー派遣事業」を平成24年度(2012年度)から実施しています。

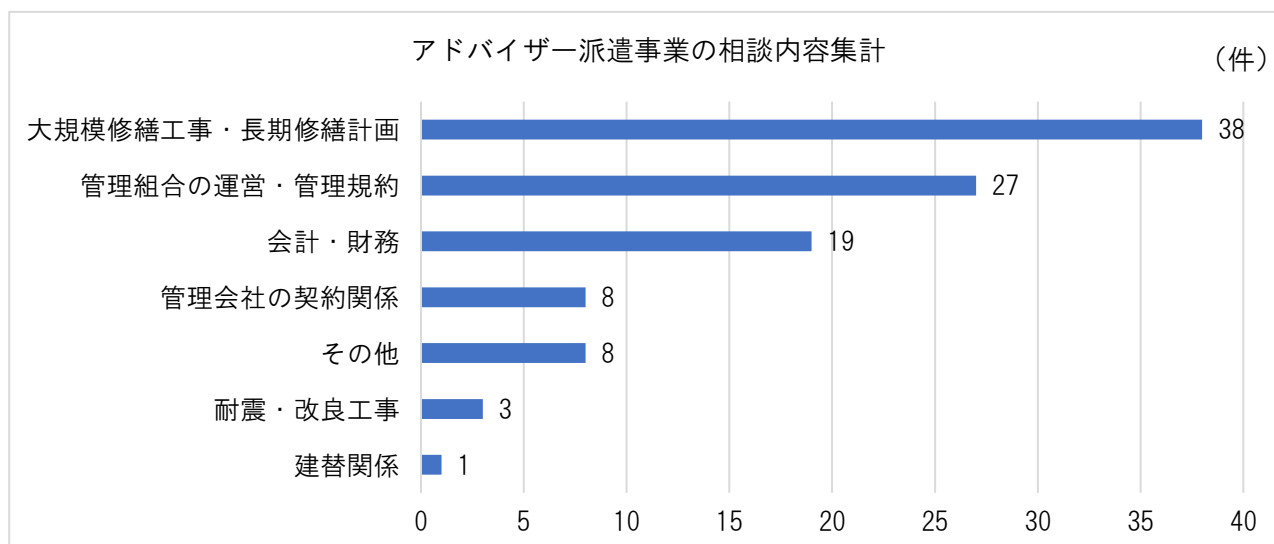
【利用実績】

年度	実施件数	参加人数
平成24年度(2012年度)	4	53
平成25年度(2013年度)	2	11
平成26年度(2014年度)	3	22
平成27年度(2015年度)	3	33
平成28年度(2016年度)	12	173
平成29年度(2017年度)	6	32
平成30年度(2018年度)	6	50
令和元年度(2019年度)	4	25
令和2年度(2020年度)	5	26
令和3年度(2021年度)	8	43
累計	53	468



マンション管理アドバイザー派遣事業の相談内容を集計した結果、最も多い相談は「大規模修繕工事・長期修繕計画」に関することであり、次に「管理組合の運営・管理規約」に関すること、続いて「会計・財務に関すること」の順となっています。

【宝塚市マンション管理アドバイザー派遣事業の相談内容集計（※）】



(※) 一度の派遣で複数の相談内容に応じることもあるため、派遣実施件数と相談内容集計件数は一致しません。

(2) 住宅改造資金助成制度（分譲共同住宅の共用部分）

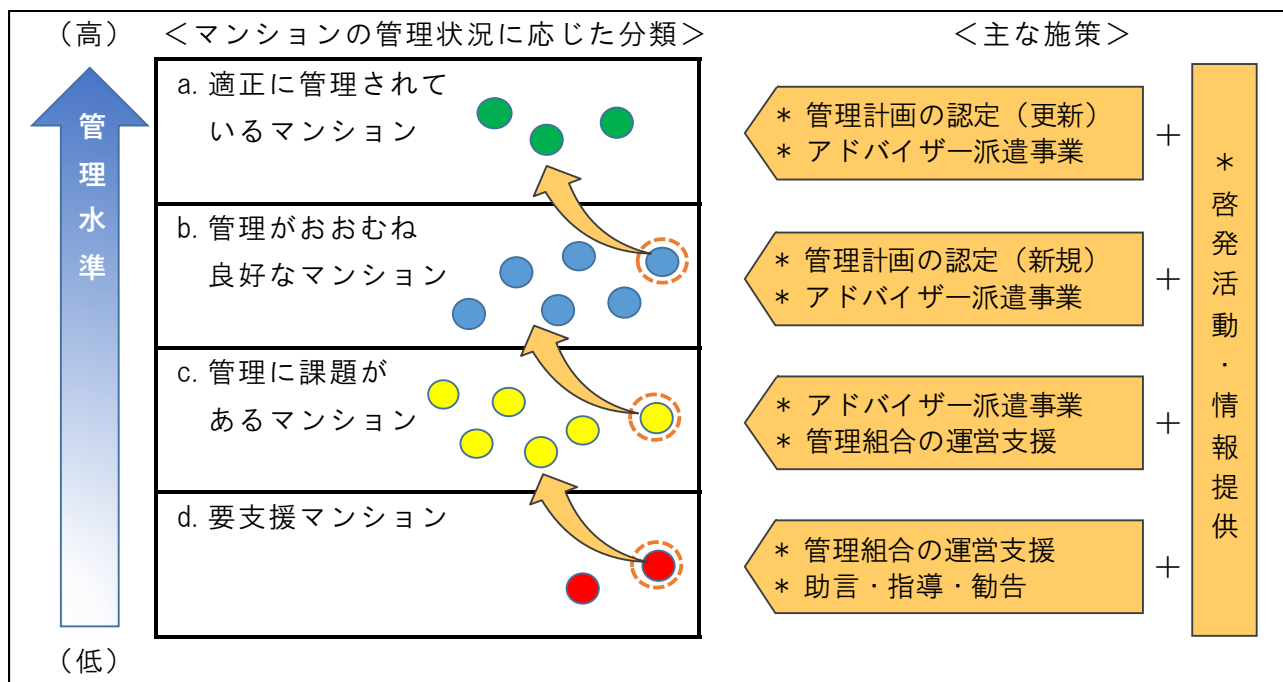
本市では、市内におけるマンションの共用部分のバリアフリー化を進めるため、階段手摺や段差解消のスロープを設置する等の改造工事費の一部を助成しています。制度を開始した平成14年度(2002年度)から令和3年度(2021年度)まで、累計で40件の実績となっており、高齢者等にとって安全で快適な住まいづくりを推進しています。

第3章 マンションの管理適正化に向けた基本的な考え方

マンション、戸建て住宅のいずれの場合でも、個人の財産である住宅を所有した時点から手放すまでの間は、所有する建物等を適切に管理しなければなりません。とりわけマンションにおいては、居住スペースである専有部分だけでなく、屋根や外壁等の共用部分を含めると管理の範囲・規模が大きくなることから、建物等の維持管理に対する区分所有者等の実感や関心が低くなることが懸念されます。

また、マンションの建物等の維持管理には専門的な知識・経験を必要とすることも多いため、管理会社やその他マンション管理の専門家等に相談しながら、管理組合が抱える課題を乗り越えていくことが求められます。

マンションを適切に維持管理するうえで、管理組合が自立した運営を行うことが原則であるものの、その実態として原則論だけでは困難な要因が多数あります。こうした管理組合の取り巻く実態を踏まえ、市は管理組合の管理状況に応じた施策を展開することにより、マンションの管理の適正化を支援し、管理水準を押し上げるよう誘導していきます。



マンションの管理状況に応じた分類は、市が実施する実態調査の結果に基づき、以下の4分類とします。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。

管理状況に応じた分類	該当する内容
a. 適正に管理されているマンション	国の認定基準 16 項目を満たすもの（※）
b. 管理がおおむね良好なマンション	下記に示す 8 項目を満たすもの
c. 管理に課題があるマンション	b を満たさないかつ d に該当しないもの
d. 要支援マンション	下記に示す 5 項目をそれぞれ遵守していないもの

【 b. 管理がおおむね良好なマンション 】

以下に示す 8 項目を満たすもの

- 管理者等が定められていること
- 集会在年に一回以上開催されていること
- 管理規約が作成されていること
- 修繕積立金が積み立てられていること
- 管理費と修繕積立金の区分経理が行われていること
- 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
- 長期修繕計画の作成又は見直しが行われていること
- 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

【 d. 要支援マンション 】

以下の事項をそれぞれ遵守していないもの

- ・ 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- ・ 集会在年に 1 回以上開催すること
- ・ 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
- ・ 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
- ・ 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おくこと

（※）国の認定基準は、本計画第 4 章（4）管理組合によるマンションの管理適正化に関する指針に記載している 16 項目を指します。（「宝塚市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」を除く。）

第4章 マンションの管理適正化に向けた施策

(1) マンションの管理適正化に関する目標

宝塚市マンション管理適正化推進計画の計画期間における目標を以下のとおり設定します。

指標名	現状値(※)	目標値
「適正に管理されているマンション」及び 「管理状況がおおむね良好なマンション」の 管理組合の割合	47.9%	60.0%

(※)現状値は令和4年度(2022年度)に実施した「宝塚市マンションの管理状況に関する実態調査(アンケート調査)」から算出

(2) マンションの管理状況を把握するために講ずる措置に関する事項

1. 市内のマンションのデータベースの整備

本市では、市内のマンションの所在地、マンション名称、棟数、階数、住戸数、構造等のほか、管理組合の有無、管理組合専用ポストの有無等を把握しています。また、分譲か賃貸か不明な場合は現地調査や所有形態を調べ、市内のマンションのデータを蓄積していきます。

2. 管理状況の実態把握のための調査

本市ではこれまでに、築30年以上のマンションの管理組合を対象とした実態調査(アンケート調査)を平成15年(2003年)、平成18年(2006年)、平成23年(2011年)に、築年数に関わらず市内の管理組合全てを対象とした実態調査(アンケート調査)を平成16年(2004年)、平成21年(2009年)、令和4年(2022年)に実施しました。

マンション管理の適正化を効果的に図るうえで、市内のマンションの管理状況を把握する必要があるため、今後5年程度を目安に継続して実態把握を行います。

令和4年(2022年)に実施した実態調査(アンケート調査)の調査結果は、第2章(2)マンションの管理状況の実態把握とそこから見える課題に記載しています。

(3) マンションの管理適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンションの管理適正化の推進を図るための施策として、市は市内の各マンションの管理状況に応じた施策を展開するとともに、セミナー等の啓発活動や情報提供を並行して実施します。

○：施策展開の対象

◎：特に注力して施策展開する対象

主な施策	管理状況			
	a. 適正に管理されているマンション	b. 管理がおおむね良好なマンション	c. 管理に課題があるマンション	d. 要支援マンション
①管理計画の認定 (認定の更新)	◎	—	—	—
①管理計画の認定 (認定の新規取得)	◎	◎	○	—
②マンション管理 アドバイザー派遣事業	○	◎	◎	○
③管理組合の運営 支援	—	—	○	◎
④助言・指導・勧告	—	—	—	○
⑤啓発活動・情報提供	○	○	○	○
(※)	24件(14.0%)	58件(33.9%)	81件(47.4%)	8件(4.7%)

(※) a～dに該当する市内の管理組合の件数・割合は、令和4年度(2022年度)に実施した「宝塚市マンションの管理状況に関する実態調査(アンケート調査)」から算出

主な施策に掲げる①～⑤の具体的な内容については、以下に記載します。

①管理計画認定制度の運用

マンション管理適正化法の改正により、マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体は、認定基準を満たすマンションの管理計画を認定することができるようになりました。管理計画認定制度は管理組合からの申請により、市が認定基準を満たすマンションの管理計画を認定するもの(5年ごとの更新)です。

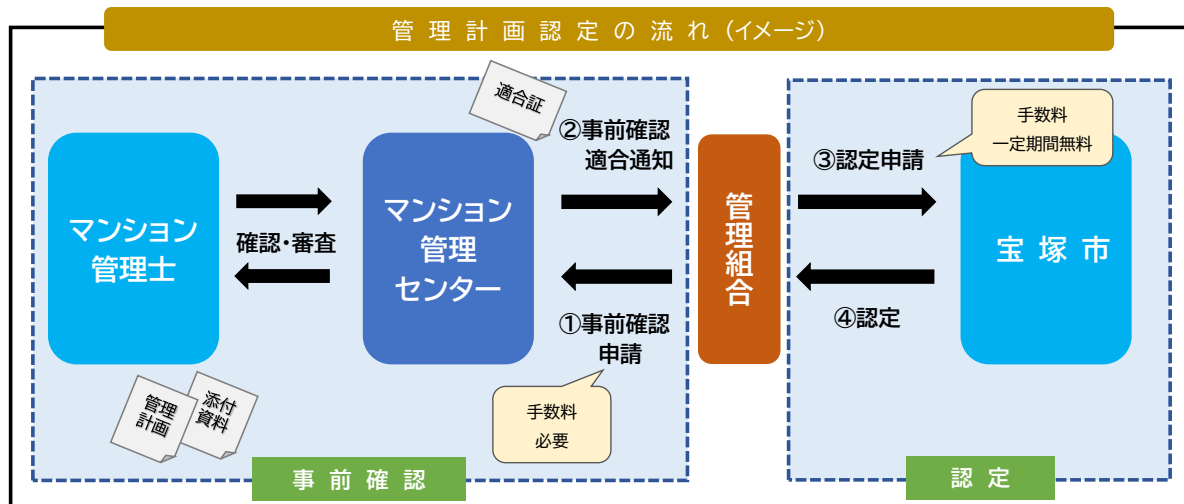
管理組合がこの管理計画認定制度を活用することで、管理の適正化に向けた自立的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションは、市場で高く評価されることにより資産価値の維持や住宅の流通促進といった好循環が見込まれます。更に国では、税制優遇措置等のメリットについても検討が行われています。

本制度は認定を受けるマンションだけでなく、周辺の良い住環境の維持にも寄与するものと考えられるため、市内の多くのマンションが本制度を継続的に活用することが望まれます。

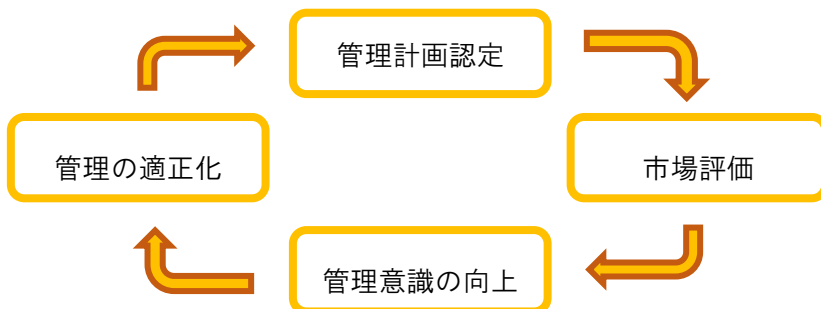
一方、認定基準を満たさないマンションにおいても、市が認定基準を示すことで、各管理組合が自らのマンションの管理状況と認定基準を照らし合わせることによって自己点検が可能となり、課題の見える化が図られます。課題が浮き彫りになれば、改善に向けた対応も明確になり、適正化が図られるといった効果が期待されます。

このように管理計画認定制度は、市内のマンションの管理適正化を図る施策として効果的であると見込まれるため、本市において制度化し運用していきます。

認定基準の内容については次項の「(4) 管理組合によるマンションの管理適正化に関する指針」にまとめています。また地方公共団体は地域の特性に応じて、認定基準を追加することができますが、令和4年度(2022年度)に実施した「宝塚市マンションの管理状況に関する実態調査(アンケート調査)」から、国の認定基準相当の管理組合は14.0%であることを踏まえ、現時点では市独自による認定基準の追加設定は行わず、本制度が一般に定着することを優先します。そのため、認定にかかる市の事務手数料については一定期間無料とし、管理組合の積極的な活用を促進します。



〈管理計画認定の好循環〉



②マンション管理アドバイザー派遣事業

本市では平成 24 年度(2012 年度)から「宝塚市マンション管理アドバイザー派遣事業」を実施しています。課題を抱えている管理組合等に対して、マンション管理士等を派遣することにより、必要な知識・情報等を提供して管理組合等の自立的運営や適切な管理を支援しています。

市はマンション管理に関する専門家への個別相談の機会を創出し、管理組合等は課題解決のきっかけづくりとして本制度を活用することにより、課題が複雑化する前に改善に向けた取組が図れるため、本事業を引き続き実施していきます。

③管理組合の運営支援

高経年マンションにおいては、管理組合役員の高齢化等により役員のなり手不足が問題化しています。管理組合運営が滞ることにより、建物等の適切な維持管理ができなくなる恐れがあります。こうした管理水準の低い高経年マンションの管理組合においても、管理の適正化に向けた自助努力が原則となりますが、高齢化の進む社会状況や複雑なマンション管理の実態等を鑑み、管理組合が外部専門家の活用等を行う際は、必要に応じて市が適正化に向けた管理組合の活動を支援できるよう検討していきます。

また、令和 4 年度(2022 年度)に実施した「宝塚市マンションの管理状況に関する実態調査(アンケート調査)」では、回答が無かった管理組合が 228 件あり、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ため、市は管理状況の把握に努めるとともに各種専門家や関係機関等との連携を図りながら包括的な支援を行っていきます。

④助言・指導・勧告

マンション管理適正化法の改正により、マンション管理の適正化のために、必要に応じて、地方公共団体が該当する管理組合に対して助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握した時は勧告を行うことができるようになりました。

その運用については、宝塚市マンション管理適正化指針に即するとともに、助言及び指導と併せ、管理の適正化に向けて必要となる支援について、各種専門家や関係機関等と連携を図りながら検討していきます。

⑤啓発活動・情報提供

本市では、従前より適正なマンション管理に関するセミナー等の啓発活動や、市ホームページ等で各種情報提供を実施しています。今後も引き続き啓発活動を実施し、管理計画認定制度の周知も含めた幅広い内容の情報提供を行っていきます。

(4) 管理組合によるマンションの管理適正化に関する指針

「宝塚市マンション管理適正化指針」に関する事項

本市では、マンションの管理状況の実態調査（アンケート調査）の結果から、国の認定基準相当の管理組合は少数であることを踏まえ、管理計画認定制度が一般に定着することを優先します。そのために、まずは国の指針に掲げられている適切な管理状態を広く周知・浸透させることから取り組むべきと考えているため、宝塚市マンション管理適正化指針は国のマンション管理適正化指針と同じ内容とします。

宝塚市マンション管理適正化指針は、市内の管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意すべき事項を示すものです。宝塚市マンション管理適正化指針の全文を別紙に、マンション管理適正化法に基づく助言、指導等を行う際の判断基準の目安及び管理計画認定制度における認定基準を下表のとおり定めます。

なお、認定申請には、事前確認を経て、認定基準を満たしていると認めたマンションの管理計画に対して公益財団法人マンション管理センターが発行する「事前確認適合証」の提出を必須とします。

1. 助言、指導等を行う際の判断基準の目安

1. 管理組合の運営	・ 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること ・ 集会を年に1回以上開催すること
2. 管理規約	・ 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
3. 管理組合の経理	・ 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	・ 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おくこと

2. 管理計画認定制度における認定基準

1. 管理組合の運営	<input type="checkbox"/> 管理者等が定められていること <input type="checkbox"/> 監事が選任されていること <input type="checkbox"/> 集会在年に1回以上開催されていること
2. 管理規約	<input type="checkbox"/> 管理規約が作成されていること <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 宝塚市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（※）

（※）市が認定基準の追加を行う場合は市のマンション管理適正化指針にその内容を定めることとなりますが、市独自による認定基準の追加設定は行わないこととします。

(5) マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

本市ではこれまでも適正なマンション管理に関するセミナー等の啓発活動を実施しており、今後も継続して取り組み、マンションの管理に関する区分所有者の意識や関心を高める必要があります。

一般的に管理組合役員は1～2年で入れ替わり、知識の蓄積が困難な管理体制にあります。こうした実態を踏まえ、市が行う啓発活動は適正なマンション管理を支援する最も重要な施策と考えています。

(1) 市ホームページの内容充実化等

本市ではマンションの管理に関する様々な情報を市ホームページ中の「マンションに関すること」に集約し、随時更新しています。マンションの管理に関する相談窓口や、問い合わせの多い大規模修繕工事に関する情報提供等、各種情報をまとめて公開し、必要な情報を必要な時に管理組合が収集できるように整備していきます。

(2) セミナー等の開催

マンション管理の基礎的な内容等をテーマにしたセミナー、大規模修繕工事等や総会運営といったテーマを絞って講演する学習会を今後も開催していきます。市が主催することによる安心感、営業活動等の勧誘に対する不安払拭といった面で、市がセミナー等を実施することに意義があります。今後、市はセミナー等の開催にあたり、内容の充実だけでなく、インターネットによる申込方法の採用等、より参加しやすい環境づくりを検討していきます。

(3) 専門家派遣の実施

本市では平成24年度(2012年度)から「宝塚市マンション管理アドバイザー派遣事業」を実施しています。課題を抱えている管理組合等に対して、マンション管理士等を派遣することにより、必要な知識・情報等を提供して管理組合等の自立的運営や適切な管理を支援しています。

市はマンション管理に関する専門家への個別相談の機会を創出し、管理組合等は課題解決のきっかけづくりとして本制度を活用することにより、課題が複雑化する前に改善に向けた取組が図れるため、本事業を引き続き実施していきます。

(4) 管理計画認定制度の普及

今後、本市において実施する管理計画認定制度について広く周知を図り、本制度の積極的な活用を推進します。認定基準は「適正なマンションの管理」を具体的に表すものであるため、認定制度の活用意向に関わらず認定基準の具体的内容についても周知を図ります。認定基準を満たさない管理水準のマンションにおいては、改善に向けて取り組むべき内容が示されているものとして、活用されることが期待されます。

(6) その他マンションの管理適正化の推進に関する必要な事項

昔も今もこれからも、マンションは個人の財産であり、その管理は区分所有者等で構成される管理組合が主体となり、自立的な組合運営が原則となることに変わりはありません。しかし、少子高齢化社会の進行、家族形態の多様化や住宅供給状況の変化といった住宅にかかる社会情勢は大きく変化しています。

市がマンションの管理組合等の支援を行う意義は、こうした社会情勢の変化に対応し、これからも良好な住環境を維持していくために必要なものであると考えています。

管理計画認定制度の意義

今後、本市において管理計画認定制度を運用することとしていますが、認定基準を満たす、満たさないという線引きをつけること自体が目的ではなく、認定基準を満たすか否かに関わらず、適正なマンション管理を具体的に示すものとして本制度を活用することが重要と考えています。

認定基準を満たす管理組合においては、本制度を継続して活用することにより、将来に渡り高い管理水準が維持され、安定的な管理組合運営が可能となります。

認定基準を満たさない管理組合においては、認定基準を満たさない事項は何かが分かることで、適正化に向けた一歩となることが期待されます。

このように管理計画認定制度は認定基準を満たす管理組合だけに向けたものではなく、認定基準を満たさない管理組合に対しても適正化を図るうえで有効な施策となります。

第5章 計画の推進に向けて

(1) 各主体が担うべき役割

1. 管理組合及び区分所有者

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合です。マンション管理適正化法においても、管理組合は、国や市が定める管理適正化指針に留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされています。

マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国や市が講じる施策に協力するよう努めることが求められます。

マンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

2. 宝塚市

市は、市域におけるマンションの管理の実態把握を進め、本計画の中で施策の方向性等を明らかにし、管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上を図り、こうした施策の副次的効果として管理状況が市場において評価される環境整備につながるよう取り組みます。施策の推進にあたり必要に応じて、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、その他マンション管理に関する知識経験者等の関係者や団体と連携を図りながら、効果的に施策を推進し、相談体制の充実や必要な情報提供等に努めます。

管理・運営が著しく不適切なマンションに対しては、マンション管理適正化法に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣する仕組みを検討するなど能動的に関与していきます。

3. マンション管理士及びマンション管理業者等

マンションの管理には専門的な知識を要することが多いため、マンション管理士には、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要があります。

また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要があります。

さらにマンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要があります。

また、分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し、理解を得るよう努める必要があります。

(2) 各専門団体等との連携

団体名称	連携概要
公益財団法人マンション管理センター	法律に基づいて国土交通大臣から「マンション管理適正化推進センター」として指定を受け、管理組合等からの相談窓口だけでなく、本市ともマンション管理のセミナーを共催しています。また、管理計画の認定申請手続を円滑にするため、「管理計画認定手続支援サービス」を提供しています。
一般社団法人兵庫県マンション管理士会	県内の複数の自治体にセミナー講師としてマンション管理士を派遣する等、マンション管理士制度の普及、周知を通じてマンション管理の適正化に資することを目的に活動しています。本市のマンション管理学習会においても協力関係にあり、また本市マンション管理アドバイザー派遣事業におけるアドバイザーの推薦を行っています。
宝塚マンション管理組合協議会（宝管協）	宝塚マンション管理組合協議会（通称：宝管協 ^{ほうかんきょう} ）は阪神・淡路大震災により被災したマンション管理組合同士が情報交換できる場をつくる目的で、平成9年(1997年)に同協議会を発足し、独自に研究会を実施するとともに、本市のマンション管理セミナーを共催しています。

今後、適正なマンション管理にかかる取組を進める中で、新たに連携を構築することも視野に入れながら、効果的に計画の推進を図ります。

(3) 計画の進捗管理

本計画の進捗管理については、計画（Plan）、実施（Do）、評価（Check）、改善（Action）というPDCAサイクルに基づき、着実に実施します。特に評価（Check）については第4章（2）「2. 管理状況の実態把握のための調査」で示す実態把握によって行うものとします。

宝塚市マンション管理適正化指針

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2)管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3)共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4)管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5)長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それ

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建築後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限り。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

アンケート調査票（宝塚市）

参考資料

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

アンケート調査票（宝塚市）

参考資料

＜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お願ひします。

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ひます。

アンケート調査票（宝塚市）

参考資料

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。

アンケート調査票（宝塚市）

参考資料

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。

アンケート調査票（宝塚市）

参考資料

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。

アンケート調査票（宝塚市）

参考資料

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（ ）

アンケート調査票（宝塚市）

参考資料

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。

参考資料

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。

長期修繕計画標準様式 第4-1号

作成日/ 年 月 日
 集會 (管理組合総会) で議決された日/ 年 月 日

区分 推定修繕工事項目 曆年 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 合計

収設

建物

- 1 仮設工事
- 2 屋根防水
- 3 床防水
- 4 外壁塗装等
- 5 鉄部塗装等
- 6 建具・金物等
- 7 共用内部

設備

- 8 給水設備
- 9 排水設備
- 10 ガス設備
- 11 空調・換気設備
- 12 電気設備等
- 13 情報・通信設備
- 14 消防用設備
- 15 昇降機設備
- 16 立体駐車場設備
- 17 外構・附属施設
- 18 調査・診断、設計、工事監理等費用
- 19 長期修繕計画作成費用

外構
その他

小計

諸経費 (建築管理費・一般管理費 及び法定管理費等 (注))

消費税

推定修繕工事費 年度合計

推定修繕工事費 累計

(借入金の償還金 年度合計)

支出 年度合計

支出 累計

修繕積立金の設置
(修繕積立基金)

修繕積立金 年度合計

専用使用料等からの繰入額 年度合計

修繕積立金の運用益 年度合計

収入 年度合計

収入 累計

年度収支

修繕積立金 次年度繰越金

修繕積立金等累計
期行 (@ 円/n/m/戸・月)

改正案 (@ 円/n/戸・月)

(注) 諸経費には「長期修繕計画作成ガイドライン」33ページに示すとおり、現場管理費・一般管理費・法定管理費のほか、本規程修繕部協議の協議料なども見込んで修繕積立金額を決定していることが重要で

<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值

- 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）

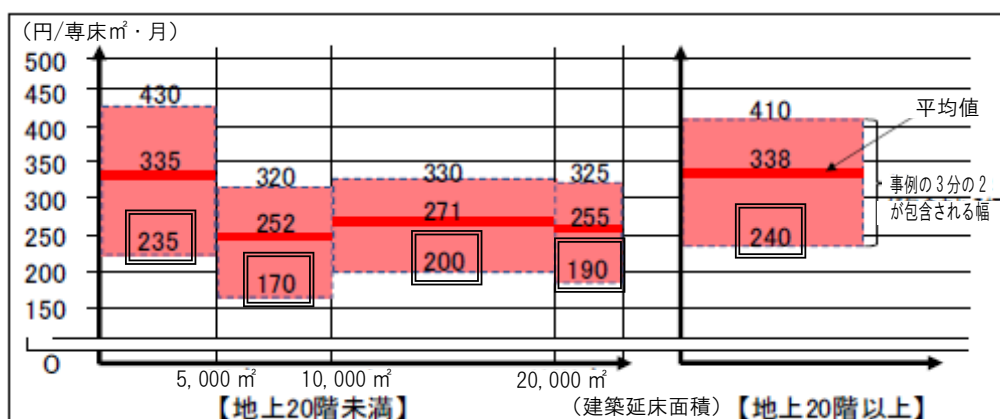
C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）

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值（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

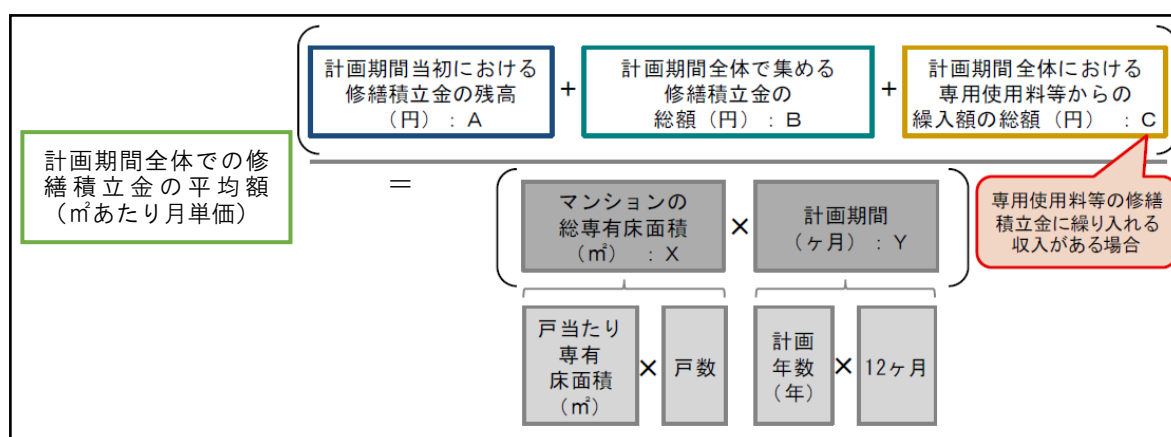
- 以下のモデルケースを例に、長期修繕計画の期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額を算出し、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安における下限値（事例の3分の2が包含される幅の下限値）と比較を行う。

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。

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

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

- 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 (㎡)
----------------------	---	---------------------------	---	----	---	------------------

- 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、

$$5,840 \text{ (円/台・月)} \times \underset{\substack{\uparrow \\ \text{機械式駐車場の台数}}}{30 \text{ (台)}} \div \underset{\substack{\uparrow \\ \text{マンションの総専有床面積}}}{4,900 \text{ (㎡)}} \div \boxed{36 \text{ 円 (円/㎡・円)}} \text{ <③>}$$

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 $170 + 36 = 206 \text{ (円/㎡・月)} \text{ <④>}$ 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/㎡・月) <①>であり、加算単価を加味した目安の下限値 206 (円/㎡・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。

