

分譲マンションに係るアンケート調査の実施について

《アンケートご協力をお願い》

平素は本市住宅行政に格別のご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、国では、分譲マンションが都市部を中心に重要な居住形態となっている一方で、維持管理による多くの課題があることから、分譲マンションの管理水準の底上げを図り、管理の適正化を推進することを目的に、令和2年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」が改正され、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度が創設されました。

本市では、国や大阪府が策定する基本方針を踏まえ、市内の各分譲マンションの管理状況を把握した上で管理の適正化を推進するための計画として「（仮称）茨木市分譲マンション管理適正化推進計画」を策定することとしています。

そこで、本市では計画策定に先立ち、市内の分譲マンションについて、建物の管理状況や管理組合の運営状況などの実態を把握したいと考えています。

つきましては、大変お手数をおかけいたしますが、標記アンケート調査へのご協力について、何卒よろしくお願い申し上げます。

令和3年8月

茨木市都市整備部居住政策課

ご記入にあたってのお願い

- アンケート調査票は、管理組合単位でのご回答をお願いします。なお、団地型マンションで本市が管理組合を把握できていないマンションには各棟に本アンケート票をお送りしています。

- ご記入が済みましたら、お手数ですが、アンケート調査票を同封の返信用封筒に入れて、

令和3年10月15日（金）までに郵便ポストに投函してください。

- 本業務は、株式会社地域計画建築研究所大阪事務所（大阪府大阪市中央区今橋三丁目1番7号 日本生命今橋ビル）に委託して実施しています。ご記入いただいたアンケート用紙のうち、氏名、住所及び電話番号等の個人情報をアンケート用紙から切り取って茨木市が保管し、個人情報が掲載されていないアンケート用紙を株式会社地域計画建築研究所大阪事務所に提供するなど、個人情報の保護措置を徹底して実施します。

- この調査に関するお問い合わせ、アンケート項目に関する質問等は下記までお願いします。

【茨木市】 都市整備部 居住政策課 担当 木村、山本、村上、谷本

〈電話〉072-655-2755（直通）

各設問について、ご回答が困難な項目は空白のままで結構です。

●ご回答者についてお聞きします。

問1 この調査にご回答いただく方はどなたですか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

①回答者の属性	1	管理組合の理事長	2	管理組合の役員等
	3	管理組合役員以外の区分所有者	4	管理会社の担当者
	5	管理員	6	その他（ ）

差し支えなければ、ご氏名やご連絡先についてもお記入ください。

ご氏名	
住所	
電話番号	

●マンションの概要についてお聞きします。

問2 建物についてお聞きします。

(1)建物に関する基本的な情報について（ ）内にあてはまる数字をご記入ください。

①マンション名称																		
②マンションの建築年	※あてはまるもののひとつに○ ※複数棟の場合は最も古いものについて								※太枠内に数字をご記入 ください									
	西暦												年					
③マンションの階数・ 棟数 ※単棟の場合、右のa欄に地 上・地下の階数をご記入 ください ※複数棟の場合、右のa～ ①の太枠内に地上・地下 の階数のパターン別に該 当する住棟の数をご記入 ください ※地下部分がない場合は 「0」とご記入ください		階数		棟数			階数		棟数			階数		棟数				
	a	地上		階建		棟	d	地上		階建		棟	g	地上		階建		棟
		地下						地下						地下				
	b	地上		階建		棟	e	地上		階建		棟	h	地上		階建		棟
		地下						地下						地下				
	c	地上		階		棟	f	地上		階建		棟	i	地上		階建		棟
		地下						地下						地下				
	④マンションの戸数 ※太枠内に数字をご記入く ださい	総戸数 住宅戸数 住宅以外の戸数																
		戸 = 戸 + 戸																

各設問について、ご回答が困難な項目は空白のままで結構です。

(2) マンションの共用設備として設置されているもの全てに○をつけてください。また、駐車場についてはその種類を、エレベーターについてはその基数を教えてください。

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| 1 駐車場（①平面駐車場 ②自走式立体駐車場 ③機械式駐車場） | |
| 2 自転車駐輪場 | 3 バイク置場 |
| 4 管理員室・管理事務所 | 5 集会室・集会所 |
| 6 エレベーター（合計 基） | 7 子供の遊び場（屋内） |
| 8 ごみ置場 | 9 資源ごみ分別集積場 |
| 10 廃棄物のリサイクル処理設備 | 11 地域に開放している広場（屋外） |
| 12 その他（ ） | |

(3) 共用部分はバリアフリー化（スロープや手すり、エレベーターの設置など）されていますか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

- | |
|----------------------|
| 1 共用部分はバリアフリー化されている |
| 2 共用部分はバリアフリー化されていない |

(4) 土地の権利関係についてあてはまるもの1つに○をつけてください。

- | | | |
|-------|---------|----------|
| 1 所有権 | 2 定期借地権 | 3 その他（ ） |
|-------|---------|----------|

問3 マンションの利用状況についてお聞きます。

(1) 住宅の戸数のうち、3か月以上居住者のいない住戸がありますか？

あてはまるもの1つに○を、また、ある場合は（ ）内におおよその戸数をご記入ください。

- | | |
|-------------------------|----------------|
| 1 居住者のいない住戸がある（約_____戸） | 2 居住者のいない住戸はない |
|-------------------------|----------------|

(2) 空室のうち、組合員（区分所有者）名簿により所有者が判明しておらず、又は判明していても所有者に連絡がつかない戸数はありますか？

あてはまるもの1つに○を、また、ある場合は（ ）内におおよその戸数をご記入ください。

- | | |
|-------------------------|----------------|
| 1 連絡のつかない住戸がある（約_____戸） | 2 連絡のつかない住戸はない |
|-------------------------|----------------|

(3) 住宅の戸数のうち、賃貸で利用されている住戸がありますか？

あてはまるもの1つに○を、また、ある場合は（ ）内におおよその戸数をご記入ください。

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| 1 賃貸で利用されている住戸がある（約_____戸） | 2 賃貸で利用されている住戸はない |
|----------------------------|-------------------|

各設問について、ご回答が困難な項目は空白のままで結構です。

(4) お住まいの世帯のうち、世帯主が高齢者（65 歳以上）の割合を教えてください。

1 0～1 割未満

2 1～3 割未満

3 3～5 割未満

4 5～7 割未満

5 7 割以上

6 0（該当しない）

(5) (4) で 1～5 と回答された方にお聞きします。そのうち単身で住まれている方のおおよその割合を教えてください。

1 0～1 割未満

2 1～3 割未満

3 3～5 割未満

4 5～7 割未満

5 7 割以上

6 0（該当しない）

●管理組合の運営等についてお聞きします。

問 4 管理組合の運営状況についてお聞きします。

(1) 管理組合の単位について、あてはまるもの 1 つに○をつけてください。

1 団地全体の管理組合がある

2 棟別に管理組合がある（住棟が 1 棟の場合もこちらを選択ください）

3 その他（ ）

4 管理組合はない ⇒問 7 へお進みください

(2) (1) で 1～3 と回答された方にお聞きします。管理組合は法人化されていますか？あてはまるもの 1 つに○をつけてください。

1 管理組合は法人化されている

2 管理組合は法人化されていない

(3) 管理組合の総会(集会)の開催状況について、あてはまるもの 1 つに○をつけてください。

1 1 年に数回開催している

2 1 年に 1 回開催している

3 ほとんど開催したことがない ⇒問 4 (5) へお進みください

4 今までに 1 度も開催したことがない ⇒問 4 (5) へお進みください

(4) (3) で 1～2 と回答された方にお聞きします。管理組合の総会(集会)のおおむねの出席状況について、あてはまるもの 1 つに○をつけてください。（委任状と議決権行使書の提出を含む）

1 8 割以上

2 6～8 割未満

3 5～6 割未満

4 5 割未満

各設問について、ご回答が困難な項目は空白のままで結構です。

(5) 管理組合の理事会、専門委員会*が設置されている場合にはそれぞれの開催状況について、あてはまるもの1つに○をつけてください。

※専門委員会とは、理事会において、特定の課題を調査・検討するための組織のことを言います。（マンション標準管理規約より）

	理事会	専門委員会
1 1ヶ月に1回程度開催している		
2 1年に数回（数ヶ月に1回）開催している		
3 1年に1回程度開催している		
4 ほとんど開催したことがない		
5 今までに1度も開催したことがない		
6 設置されていない		

(6) 管理組合の運営において、法律や建築等の外部専門家を利用したことがありますか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

- 1 外部専門家を現在も利用している

2 外部専門家をかつて利用したことがある

3 外部専門家を利用したことがない ⇒問5へお進みください

→(7) (6)で1～2と回答された方にお聞きします。外部専門家の役割について、あてはまるもの全てに○をつけてください。

- 1 管理組合の役員に就任

2 大規模修繕工事等の特定事項に関する個別相談

3 常時相談が可能な顧問契約

4 その他（ ）

問5 管理組合の役員等についてお聞きします。

(1) 管理組合の構成について、あてはまるもの1つに○を、また、() に数字をご記入ください。

役員の人数：()人 役員の任期：()年

(2) 管理者*を選任していますか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

- 1 理事長を管理者としている

2 理事長以外の区分所有者を管理者としている

3 マンション管理業者を管理者としている

4 分譲業者を管理者としている

5 マンション管理士（区分所有者以外）を管理者としている

6 その他（ ）

7 管理者を選任していない

※管理者とは、建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）に基づく、管理者のことを言い、区分所有法第26条の規定により、「集会の決議の実行」等の権限を有しています。

各設問について、ご回答が困難な項目は空白のままで結構です。

(3) 監事を選任していますか？あてはまるもの 1 つに○をつけてください。

- 1 監事を選任している
- 2 監事を選任していない

(4) 管理組合の役員のなり手不足を感じていますか？最もあてはまるもの 1 つに○をつけてください。

- 1 感じている
- 2 感じていない ⇒ 問 6 へお進みください

→ (5) (4) で 1 と回答された方にお聞きします。管理組合の役員のなり手不足の原因は何ですか？最もあてはまるもの 1 つに○をつけてください。

- 1 居住者に高齢者が多く、体力的な理由から引き受けられない
- 2 居住者の仕事が多忙であるため引き受けられない
- 3 管理組合活動に無関心な区分所有者が多い
- 4 賃貸率が高く役員の対象になる居住者が少ない
- 5 その他 ()

問 6 管理規約の状況についてお聞きします。

(1) 管理規約は制定されていますか？あてはまるもの 1 つに○をつけてください。

- 1 分譲会社が作成した案を承認した管理規約が制定されている
- 2 管理会社が作成した案を承認した管理規約が制定されている
- 3 管理組合で主体的に作成した管理規約が制定されている
- 4 制定の経緯は不明だが管理規約が制定されている
- 5 管理規約が制定されていない ⇒ 問 7 へお進みください

以下、(1) で 1 ～ 4 と回答された方にお聞きします。

(2) 管理規約で以下の内容は規定されていますか？あてはまるもの 全 てに○をつけてください。

- 1 災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部分の立ち入り
- 2 修繕等の履歴情報の管理
- 3 組合員又は利害関係人からの請求に基づく、理事長による管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付
- 4 1 ～ 3 の全てが規定されていない

(3) 管理規約を改正したことはありますか？あてはまるもの 1 つに○を、また、ある場合は () 内に直近で改正したおよその時期をご記入ください。

- 1 ある () 年
- 2 ない

各設問について、ご回答が困難な項目は空白のままで結構です。

問7 管理委託についてお聞きします。

(1) 管理会社に委託している業務の内容について、あてはまるもの全てに○をつけてください。

- 1 事務管理業務（会計の収入および支出の調定、出納、総会の運営補助など）
- 2 管理員業務（受付、報告連絡業務など）
- 3 清掃業務（共用部分の清掃など）
- 4 建物・設備管理業務（建物・設備等の法定点検など）
- 5 その他（ ）
- 6 管理会社に業務を委託していない（自主管理）

→ (2) (1) で6と回答された方にお聞きします。委託をしていない理由について、あてはまるもの全てに○をつけてください。

- 1 委託する必要がある
- 2 管理業者の選定の方法がわからない
- 3 管理を委託できることを知らなかった
- 4 委託していたが、費用面から委託をやめた
- 5 その他（ ）

問8 居住者及び組合員の名簿についてお聞きします。

(1) 名簿を作成していますか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

- 1 居住者及び組合員の名簿をどちらも備えている
- 2 居住者の名簿のみ備えている
- 3 組合員の名簿のみ備えている ⇒問9へお進みください
- 4 名簿を備えていない ⇒問9へお進みください

→ (2) (1) で1～2と回答された方にお聞きします。居住者名簿の更新頻度についてあてはまるもの1つに○をつけてください。

- 1 年1回以上更新を行っている
- 2 数年に1回更新を行っている
- 3 ほとんど更新していない

問9 マンションの自治活動等についてお聞きします。

(1) 地域の自治会に加入していますか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

- 1 マンション全体で地域の自治会へ加入している
- 2 各戸が自由に地域の自治会へ加入している
- 3 マンションで1つの自治会をつくっている
- 4 自治会活動等はしていない

(2) マンション内に子ども会や老人会などのコミュニティはありますか？あてはまるもの全てに○をつけてください。

- 1 子ども会がある
- 2 老人会がある
- 3 その他（ ）
- 4 特になし

各設問について、ご回答が困難な項目は空白のままで結構です。

問10 トラブルの発生状況や将来の不安についてお聞きします。

(1) 日常の管理業務でトラブルが生じたことはありますか？

- 1 ある
- 2 ない ⇒問10(4)へお進みください

→以下、(1)で1と回答された方にお聞きします。

(2) トラブルの内容についてあてはまるもの全てに○をつけてください。

1 居住者間の行為・マナーをめぐるもの

- ①違法駐車・駐輪、②ペット飼育、③生活音、④バルコニーの使用法
- ⑤共用廊下等への私物の放置、⑥民泊に関するトラブル、⑦専有部分の修繕等

2 建物の不具合に係るもの

- ①雨漏り、②水漏れ、③外壁落下、④その他施工不良、
- ⑤アフターサービスに関するもの、⑥瑕疵担保責任に関するもの

3 マンション管理業者に係るもの

4 マンション外の近隣関係に係るもの

5 管理組合の運営に係るもの

6 費用負担に係るもの

7 管理規約に係るもの

8 その他（ ）

(3) どのようにしてトラブルを解決しましたか？あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|-----------------|------------------------|
| 1 当事者間で話し合った | 2 管理組合で話し合った |
| 3 管理会社に相談した | 4 行政に相談した |
| 5 マンション管理士に相談した | 6 マンション管理士会の無料相談会を利用した |
| 7 弁護士に相談した | 8 訴訟した |
| 9 民事調停した | 10 その他（ ） |
| 11 解決に至っていない | |

(4) 管理組合運営における将来の不安はありますか？あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| 1 区分所有者の高齢化 | 2 居住者の高齢化 |
| 3 賃貸住戸の増加 | 4 所有者不明住戸の増加 |
| 5 居住目的外利用住戸（事務所等）の増加 | 6 管理費等の未払いの増加 |
| 7 修繕積立金の不足 | 8 理事の選任が困難 |
| 9 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加 | 10 大規模修繕工事の実施 |
| 11 建替え | 12 大規模な災害による建物の損壊 |
| 13 居住ルールを守らない居住者の増加 | 14 外国人居住者とのコミュニケーション |
| 15 マンション内の犯罪の増加 | |
| 16 その他（ ） | 17 特に不安はない |

各設問について、ご回答が困難な項目は空白のままで結構です。

●管理、修繕、建替えの状況等についてお聞きます。

問 1 1 管理費についてお聞きます。

- (1) 毎月の管理費の総収入予算額（修繕積立金は除きます。）はいくらですか？（ ）内におおよその数字をご記入ください。また、使用料・専用使用料（駐車場収入等）から管理費に充当している場合には、あわせてその金額も記入してください。

総収入予算額（約_____千円／月）

（そのうち使用料・専用使用料収入からの充当額（約_____千円／月））

- (2) 管理費の金額はどのように算出していますか？あてはまるもの1つに○を、また（ ）内に数字をご記入ください。

- ☐ 1 各戸の専有面積から金額を決めている
- ☐ 2 各戸で均一の金額としている
- ☐ 3 その他（ ）

- (3) 管理費の滞納について伺います。このマンションにおける管理費を以下の期間で滞納している戸数について、（ ）内におおよその数字をご記入ください。（該当するものがない場合は「0」とご記入ください）

3ヶ月以上6か月未満の滞納戸数（約_____戸）

6ヶ月以上1年未満の滞納戸数（約_____戸）

1年以上の滞納戸数（約_____戸）

問 1 2 修繕積立金についてお聞きます。

- (1) 毎月の修繕積立金の総収入予算額はいくらですか？（ ）内におおよその数字をご記入ください。また、使用料・専用使用料（駐車場収入等）から修繕積立金に充当している場合には、あわせてその金額も記入してください。

総収入予算額（約_____千円／月）

（そのうち使用料・専用使用料収入からの充当額（約_____千円／月））

- (2) 修繕積立金はどのように算出していますか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

- ☐ 1 長期修繕計画で算出された必要額に基づいている
- ☐ 2 管理費の一定割合としている
- ☐ 3 近隣の他のマンションの金額を参考にして決めた
- ☐ 4 分譲時の設定のままとなっている
- ☐ 5 その他（ ）

各設問について、ご回答が困難な項目は空白のままで結構です。

(3) 分譲当初の修繕積立金の積立方式はどのようなものですか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

1 均等積立方式

2 段階増額積立方式

3 その他

(4) 現在の修繕積立金の積立方式はどのようなものですか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

1 均等積立方式

2 段階増額積立方式

3 その他

(5) 修繕積立金から管理費等の他の会計に充当を行うことはありますか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

1 充当することがある

2 充当することはない

(6) 管理費と修繕積立金の経理は分けていますか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

1 分けて管理している

2 まとめて管理している

(7) 将来的な一時金徴収の予定はありますか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

1 ある

2 ない

(8) 修繕積立金の滞納について伺います。このマンションにおける修繕積立金を以下の期間で滞納している戸数について、() 内におおよその数字をご記入ください。(該当するものがない場合は「0」とご記入ください)

3ヶ月以上6か月未満の滞納戸数 (約 _____ 戸)

6ヶ月以上1年未満の滞納戸数 (約 _____ 戸)

1年以上の滞納戸数 (約 _____ 戸)

各設問について、ご回答が困難な項目は空白のままで結構です。

問 1 3 長期修繕計画についてお聞きします。

(1) 長期修繕計画を作成していますか？あてはまるもの 1 つに○を、また、ある場合は当初の策定年と計画期間をご記入ください。

1 作成している（策定年：昭和・平成・令和 _____ 年、計画期間： _____ 年）

2 作成していない ⇒ 問 1 4 へお進みください

→ 以下、(1) で 1 と回答された方にお聞きします。

(2) 長期修繕計画は長期修繕計画標準様式に基づいていますか？あてはまるもの 1 つに○をつけてください。

1 長期修繕計画標準様式に基づいている

2 長期修繕計画標準様式に基づいていない

(3) 長期修繕計画は誰が作成したものですか？あてはまるもの 1 つに○をつけてください。

1 管理組合

2 分譲会社

3 管理会社

4 その他（ _____ ）

(4) 長期修繕計画の見直しを行ったことがありますか？あてはまるもの 1 つに○を、また、定期的に見直しをしている場合は（ _____ ）内に数字をご記入ください。

1 定期的に見直しをしている（ _____ 年に 1 回）

2 修繕工事実施直前に見直しを行っている

3 修繕工事実施直後に見直しを行っている

4 その他の時期に見直し

5 見直しを行っていない

(5) 長期修繕計画の期間内における、大規模修繕工事の実施予定時期について（ _____ ）内に数字をご記入ください。

1 回目（西暦 _____ 年）

2 回目（西暦 _____ 年）

3 回目（西暦 _____ 年）

4 回目（西暦 _____ 年）

各設問について、ご回答が困難な項目は空白のままで結構です。

問14 大規模修繕工事についてお聞きします。

(1) 大規模修繕工事を実施したことはありますか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

- 1 大規模修繕工事を実施したことがある
- 2 大規模修繕工事を実施したことはない ⇒問14(6)へお進みください

→ 以下、(1)で1と回答された方にお聞きします。

(2) どのような大規模修繕を行いましたか？あてはまるもの全てに○を、また、工事の年とおおむねの費用をわかる範囲で記入してください。複数回、同じ工事をしている場合には、直近に行った工事についてご記入ください。

- | | | | |
|---|-----------------|--------------------|---------------|
| 1 | 外壁修繕工事 | (昭和・平成・令和 _____) 年 | (_____) 百万円 |
| 2 | 鉄部塗り替え工事 | (昭和・平成・令和 _____) 年 | (_____) 百万円 |
| 3 | 屋上防水工事 | (昭和・平成・令和 _____) 年 | (_____) 百万円 |
| 4 | 給水管工事 | (昭和・平成・令和 _____) 年 | (_____) 百万円 |
| 5 | 排水管工事 | (昭和・平成・令和 _____) 年 | (_____) 百万円 |
| 6 | エレベーターの改修 | (昭和・平成・令和 _____) 年 | (_____) 百万円 |
| 7 | その他(工事内容 _____) | (昭和・平成・令和 _____) 年 | (_____) 百万円 |

(3) 修繕資金はどのように調達しましたか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

- 1 修繕積立金で全てまかなった
- 2 修繕積立金のほか一部臨時徴収を行った
- 3 修繕積立金や臨時徴収の不足分について融資を受けることでまかなった
- 4 その他(_____)

(4) 直近に実施した大規模な修繕の検討を始めたきっかけは何ですか？最もあてはまるもの1つに○をつけてください。

- 1 管理会社が行う建物の定期診断結果報告
- 2 不具合の発生
- 3 長期修繕計画に基づく
- 4 その他(_____)

(5) 直近に実施した大規模な修繕では、実施のための検討をどのように行いましたか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

- 1 専門委員会等の組織は作らずに理事会が中心となって検討した
- 2 理事会とは別に専門委員会等を設け、そこが中心となって検討した
- 3 建築士等の専門家に依頼した
- 4 その他(_____)

各設問について、ご回答が困難な項目は空白のままで結構です。

(6) (1) で 2 と回答された方にお聞きします。大規模修繕工事を実施しない理由は何ですか？あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | | | |
|---|----------------------|---|-------------|
| 1 | 建物が新しくまだ修繕を検討する必要がある | 2 | 今後修繕する予定である |
| 3 | 区分所有者の合意が得られない | 4 | 費用がかかる |
| 5 | 修繕が技術的に不可能 | | |
| 6 | その他 () | | |

問 1 5 建替えについてお聞きします。

(1) 建替えを検討していますか？あてはまるもの 1 つに○をつけてください。

- | | |
|-------|--|
| 1 | 現在、具体的な検討をしている |
| 2 | 近く検討する予定がある |
| 3 | 検討する必要があると思うが、当面その予定はない |
| 4 | 検討したが、うまく進んでいない |
| <hr/> | |
| 5 | 建替えではなく修繕工事に対応する予定である ⇒問 1 5 (4)へお進みください |
| 6 | 建物が新しいので当分検討する必要はない ⇒問 1 5 (4)へお進みください |

→ 以下、(1) で 1 ～ 4 と回答された方にお聞きします。

(2) 建替えを検討する上でどのような問題点があると考えますか？あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|----|---|
| 1 | 検討の進め方がわからない |
| 2 | 区分所有者に対して建替えや改修の必要性を説明することが難しい |
| 3 | 建替えの際に転出を考える人が多い |
| 4 | 専門家や工事会社などをどのように選定したらよいかかわからない |
| 5 | 計画づくりや工事にかかる費用の確保が難しい |
| 6 | 建築基準法など法的な制約があるため、思い通りの建替えや改築ができない |
| 7 | 建物の耐震診断の結果などを見ても専門的すぎるため、管理組合としても判断が難しい |
| 8 | 他の場所に住んでいる区分所有者への連絡がとりにくい |
| 9 | 住居への愛着などから反対する人が多い |
| 10 | その他() |

(3) 建替えの資金調達の手段としてどのような方法を検討していますか？あるいはどのような方法があると思いますか？あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | | | |
|---|------------|---|-----|
| 1 | 区分所有者の自己負担 | 2 | 借入れ |
| 3 | その他 () | | |

(4) 「マンションの建て替え等の円滑化に関する法律」に基づく建替え制度を知っていますか？あてはまるもの 1 つに○をつけてください。

- | | |
|---|------------------------------|
| 1 | 制度について聞いたことがあり、内容をおおむね把握している |
| 2 | 制度について聞いたことはあるが、内容はわからない |
| 3 | 制度について聞いたことがない |

各設問について、ご回答が困難な項目は空白のままで結構です。

●各種対策（防災、防犯）の状況についてお聞きます。

問 1 6 防災・防犯対策についてお聞きます。

(1)大阪北部地震でマンションに被害はありましたか？あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| 1 天井が落下した | 2 地面が沈下した |
| 3 配管類が壊れた | 4 タイルが剥落した |
| 5 建物外壁にひび割れが生じた | 6 エレベーターが停止した |
| 7 ドアやサッシが変形して開かなくなった | 8 窓ガラスの破損やひび割れがあった |
| 9 その他（ ） | |
| 10 特に被害はなかった ⇒問 1 6 (3)へお進みください | |

→(2) (1)で1～9を回答された方にお聞きます。被害後に修繕を行いましたか？あてはまるもの1つに○を、また、その際の修繕金額がわかれば（ ）内に数字をご記入ください。

- | |
|-------------------------------------|
| 1 被害を受けた箇所について修繕を行った（修繕費：約 _____万円） |
| 2 被害を受けた箇所について修繕を行っていない |

(3)管理組合として地震保険に加入していますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

- | | |
|----------|-----------|
| 1 加入している | 2 加入していない |
|----------|-----------|

問 1 7 行っている防災に関する取組について、あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|-------------------------------------|-------------------|
| 1 災害時の対応マニュアルを作成している | 2 定期的に防災訓練を実施している |
| 3 防災用品や医療品・医薬品を備蓄している | 4 生活水の供給体制を確保している |
| 5 非常食や飲料水を備蓄している | 6 災害時の避難場所を周知している |
| 7 自主防災組織を組織している | |
| 8 ハザードマップ等、防災・災害対応策に関する情報を収集・周知している | |
| 9 高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿を作成している | |
| 10 その他（ ） | |
| 11 特に何もしていない | |

問 1 8 防犯対策としてどのような取組を行っていますか？あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | | |
|-----------------------------|----------|-------------|
| 1 オートロック | 2 防犯カメラ | 3 人感ライト |
| 4 通報装置 | 5 警備員の配置 | 6 ホームセキュリティ |
| 7 共用部への侵入防止のための面格子やネットフェンス等 | | |
| 8 その他（ ） | | |

●行政等によるマンション施策についてお聞きます。

制度等	実施主体	知っている	利用したい
1 いばらきマンション管理組合ネットワーク「I‘mネット」	「I‘mネット」		
2 分譲マンション耐震診断・耐震改修（除却含）補助制度	茨木市		
3 分譲マンションセミナー			
4 分譲マンション管理相談会（茨木市主催）	茨木市、 大阪府マンション管理士会		
5 分譲マンション管理相談会（マンション管理士会主催）	大阪府マンション管理士会		
6 分譲マンション管理適正化推進制度	大阪府分譲マンション 管理・建替えサポート システム推進協議会		
7 アドバイザー派遣制度			
8 分譲マンション共用部分リフォーム（耐震改修工事含） の融資制度	住宅金融支援機構		
9 マンションすまい・る債			
10 マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～			

- 1 管理計画を作成して市の認定を受けたいと考えている
- 2 認定を受ける予定はない

1	管理組合の運営に関する課題の解決支援	2	講習会・セミナーの開催
3	マニュアルやガイドブックなどの情報提供	4	長期修繕計画の策定や劣化診断への助成
5	耐震診断・耐震改修費用等に関する補助	6	建物の長寿命化に関する修繕・改修への補助
7	バリアフリー化・省エネ化改修への補助	8	管理の優良なマンションの登録制度の創設
9	マンションの管理状況届出制度の創設	10	管理組合間のネットワークづくりへの支援
11	その他（ ）		
12	特になし		

1 規約を提供できる（メールアドレス：_____）

2 規約を提供できない

14

問20 参考資料

マンションの管理の適正化の推進 【マンション管理適正化法の改正】

○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

助言、指導及び勧告

管理の適正化のために必要に応じ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ときは勧告をすることができる

※ 管理・運営が不適切なマンションの例

- ・管理組合の実態がない
- ・管理規約が存在しない
- ・管理者等が定められていない
- ・集会（総会）が開催されていない 等

〔現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例〕

- ・専門家の派遣
- ・セミナーの開催
- ・相談窓口の設置 等

＜マンションの管理水準のイメージ＞

マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定

※ 管理適正化推進計画の内容

- ・マンションの管理状況の実態把握方法
- ・マンションの管理適正化の推進施策 等

管理計画認定制度

計画を定めた地方公共団体は、一定の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

※ 認定の際に確認する事項

- ・修繕その他の管理の方法
- ・資金計画
- ・管理組合の運営状況 等

マンションの管理計画の認定制度（イメージ）

＜認定申請の内容と認定基準（イメージ）＞

【管理計画の記載事項】※申請様式は今後省令にて定める

- (1) 修繕その他の管理の方法
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
- (3) 管理組合の運営状況 等

【添付書類（案）】

- ・長期修繕計画
- ・修繕積立金の残高証明書
- ・総会議事録
- ・管理規約 等

【認定基準（素案）（主なもの）】

- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・長期修繕計画の計画期間が25年以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
- (3) 管理組合の運営状況
 - ・総会を定期的に開催していること 等
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

【期待されるメリット】

認定を取得したマンションについては、

- ・適正に管理されたマンションであることが市場において評価される
- ・区分所有者全体の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる

といったことが想定され、売却・購入予定者のみならず、マンションに継続して居住する区分所有者にとってもメリットが期待される

【管理計画認定制度の運用に関する留意点】

・管理計画の認定を行う地方公共団体が公正で円滑な認定を行うことができるよう、明確で判断しやすい基準とすることが必要