

# 稲城市 分譲マンションに関するアンケート調査票

東京都 稲城市

都市建設部 まちづくり再生課

# 1. マンションの概要について

<b>【問1】:マンションの建物の概要についてお尋ねします。</b> ※既に記載されている項目については、内容をご確認いただき、誤り があれば“訂正内容”欄に正しい内容を記載してください。	
マンションの名称	訂正内容:
所在地	稲城市
訂正内容:	
竣工年月 (建物ができた年月)	訂正内容:
階数	地上 階・地下 階
訂正内容:	
住戸数 (店舗・事務所・倉庫等を 除いた数)	戸
訂正内容:	
構造	訂正内容:
マンションの形態 (該当する型の番号に○を 付けてください)	1. 単棟型(敷地内に1棟のマンションしかない) 2. 複合型(1階に店舗や事務所といった居住目的以外の入居がある) 3. 団地型(複数棟のマンションが敷地内に存在し、ひとつの管理組合 が複数棟の運営・管理を行っている) ※複数棟のマンションが存在し、且つ1階に店舗や事務所など居住目 的以外の入居がある場合は、“3.団地型”に○を付けてください。
棟数	棟
訂正内容:	棟
	※ゴミ置場や倉庫、集会所棟は除き、居住棟が対象になります。 ※形態が単棟型・複合型の場合は、1棟になります。

※団地型(複数棟)の場合は、次ページに各棟(2棟目以降)の概要記載欄があります。

## 団地型(複数棟)マンションの各棟建物概要について

(マンションの形態が単棟型もしくは複合型を選択された方は、このページのご記入は不要です。)

内容をご確認いただき、訂正が必要な際には、訂正内容欄にご記入をお願いします。

	建物名称			所在地	
	竣工年月(建物ができた年月)	地上階	地下階	住戸数	主な構造
建物概要		階	階	戸	
訂正内容		階	階	戸	
建物概要		階	階	戸	
訂正内容		階	階	戸	
建物概要		階	階	戸	
訂正内容		階	階	戸	
建物概要		階	階	戸	
訂正内容		階	階	戸	
建物概要		階	階	戸	
訂正内容		階	階	戸	
建物概要		階	階	戸	
訂正内容		階	階	戸	
建物概要		階	階	戸	
訂正内容		階	階	戸	
建物概要		階	階	戸	
訂正内容		階	階	戸	

問1の“マンションの形態”に関する設問で、「団地型」とご回答をいただいた場合は、以下の設問については基本的に団地全体としてお答えください。

なお、「団地型」でも、各棟別に管理組合があり、各棟単位で回答をしたい場合等については、その棟数分のアンケート用紙を送付いたしますのでその旨、お問い合わせ先までご連絡ください。

**【問2】：戸数及び各戸の利用状況についてお尋ねします。**

※概ねで構いませんので、戸数をご記入ください。

利用状況	1. 住戸	1. 居住している住戸	(            )戸
		2. 空室になっている住戸	(            )戸
	2. 店舗・事務所 (マンションの形態が複合型もしくは団地型と回答をいただいた方は、戸数をご記入してください)		(            )戸
合計( 1.住戸 + 2.店舗・事務所 )戸数			(            )戸
うち、高齢者(65歳以上)のみが居住している住戸数			(            )戸
うち、賃貸化している住戸数			(            )戸

**【問3】：共用施設及び設備についてお尋ねします。**

管理人室・管理事務所	1. ある	2. ない
管理組合用の郵便受け	1. ある	2. ない
集会室	1. ある	2. ない
エレベーター	1. ある	2. ない
オートロック	1. ある	2. ない
段差の解消のためのスロープ	1. ある	2. ない
階段・廊下の手摺り	1. ある	2. ない

**【問4】：敷地内に駐車場、駐輪場・バイク置場はありますか。**

駐車場	1. ある(            台分) ↳ 1)足りている            2)足りていない
	2. ない
駐輪場・ バイク置場	1. ある(自転車            台分・バイク            台分) ↳ 1)足りている            2)足りていない
	2. ない

## 2. 管理組合の運営について

**【問5】:管理組合はありますか。(管理組合法人も含みます)**

※管理組合とは、分譲マンションの区分所有者全員で構成されるマンションを管理する団体で、その団体を法人登録したものが管理組合法人となります。

※団地型(複数棟)の場合、各棟別管理組合の有無についてもお答えください。

<p>1. ある ↓ 管理組合の法人登記</p> <p>1. している 2. していない ↓ 団地型(複数棟)の場合、各棟別管理組合の有無</p> <p>1. ある 2. ない</p>	<p>2. ない</p>
--	--------------

**【問6】:「建物の区分所有等に関する法律」にいう『管理者』の選任についてお尋ねします。**

※「建物の区分所有等に関する法律」にいう『管理者』とは、マンション管理会社ではなく、区分所有者全員の代表者として建物や敷地などの管理を実行する者です。

<p>1. 選任している ↓(いずれかに○をつけてください)</p> <p>1. 管理規約で管理組合員の代表者(理事長など)を管理者としている 2. 管理規約・総会決議等で管理組合員以外の代表者を管理者としている 3. 管理会社または分譲会社の代表者を管理者としている 4. マンション管理士を管理者としている 5. その他( )</p>	<p>2. 選任していない</p>	<p>3. わからない</p>
---	-------------------	-----------------

**【問7】:『監事(監査)』の選任についてお尋ねします。(1つに○)**

※監事(監査)とは、管理組合における業務執行や会計が適正に行われているかチェックする者です。管理者との兼任はできません。

<p>1. 選任している</p>	<p>2. 選任していない</p>	<p>3. わからない</p>
------------------	-------------------	-----------------





### 3. 管理規約について

【問13】:管理規約はありますか。		
<p>1. ある ↓(いずれかに○をつけてください) 管理規約は標準管理規約に基づいていますか</p> <p>1. 基づいている 2. 基づいていない</p> <p>※標準管理規約とは、国土交通省が管理規約の標準モデルとして作成・公表したものです。</p> <p>↓(いずれかに○をつけてください) 改正の有無</p> <p>1. ある ⇒最終改正年 【西暦・昭和・平成・令和 年】 2. ない</p>	<p>2. ない ↓(いずれかに○をつけてください) 作成予定</p> <p>1. ある 2. ない</p> <p><u>回答後、問17へ</u></p>	<p>3. わからない</p> <p><u>回答後、問17へ</u></p>

【問14】:現在の管理規約はどのように作成されたものですか。(1つに○)
1. 分譲会社が作った案を承認したもの
2. 管理会社が作った案を承認したもの
3. 区分所有者が主体的に作成したもの
4. わからない
5. その他( )



【問15】: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方法等についての記載はありますか。(1つに○)

規約例)

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。また、それらの修繕についての情報を管理している。

1. ある

2. ない

3. わからない

【問16】: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に関する記載はありますか。(1つに○)

規約例)

会計帳簿や決算報告書、什器備品台帳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、これらを開覧させなければならない。

1. 定めている

2. 定めていない

3. わからない





【問26】:「長期修繕計画」は、計画期間が30年以上ですか。  
また、残りの期間に大規模修繕工事を2回以上予定していますか。  
(1つに○)

1. 計画期間は30年以上で、残りの期間に大規模修繕工事を2回以上予定している
2. 計画期間は30年未満だが、残りの期間に大規模修繕工事を2回以上予定している
3. 計画期間は30年以上だが、残りの期間に大規模修繕工事を2回以上予定していない
4. 計画期間は30年未満で、残りの期間に大規模修繕工事を2回以上予定していない
5. わからない

【問27】: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つに○)

1. 予定していない                      2. 予定している                      3. わからない

【問28】: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は適切な金額になっていますか。(1つに○)

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安(機械式駐車場を除く)

地上階数/建築延床面積		月額占有面積当たりの修繕積立金	
		包含される幅	平均値
20階未満	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
20階以上		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

1. 余裕がある(上記表の“包含される幅”を上回っている)
2. 概ね適切である(上記表の“包含される幅”のなかにある)
3. 足りていない(上記表の“包含される幅”を下回っている)
4. わからない

【問29】: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つに○)

1. なっている                      2. なっていない                      3. わからない



## 6. 建替えの取り組みについて

【問33】:建替えについて検討したことがありますか。(1つに○)

1. 建替え手続きを進めている
2. 建替えではなく、修繕・改修による対応を進めている
3. 現在検討中である
4. 今後検討する予定である
5. 検討したことはない

【問 34】:建替えに関してどのような問題がありますか。  
(あてはまるものすべてに○)

1. 建替えの必要性を感じない
2. 区分所有者の合意形成が難しい
3. 建替えすべきか改修でよいのか技術的な判断ができない
4. 調査や計画づくりの進め方がわからない
5. 建替え費用を十分に準備できない
6. 相談、検討を依頼できる専門家がない
7. その他( )
8. 特に問題はない

## 7. 耐震化の取り組みについて

(問1において、竣工年月の回答が1981年(昭和56年5月31日)以前と回答した方のみお答えください。)

【問35】:耐震診断を実施しましたか。

1. 実施した

↓ (いずれかに○をつけてください)

診断結果は、

1. 耐震性あり ⇒回答後、問37へ

2. 耐震性なし ⇒回答後、問36へ

2. 今後、実施する予定である ⇒回答後、問37へ

3. 実施していない

理由を教えてください(あてはまるものすべてに○)

1. 建物が新耐震基準に適合しているため

2. 診断方法や相談先等がわからないため

3. 区分所有者の合意形成が難しいため

4. 建替えを検討する時期にきている

5. 耐震診断の費用が高いため

6. 診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できないため

7. 耐震性能を満たしている(特に心配はない)と思われるため

8. その他( )

⇒回答後、問37へ

【問36】:耐震診断後、耐震改修工事を実施しましたか。(1つに○)

1. 実施した

2. 実施する予定である⇒【時期: 】

3. 実施していない⇒【理由: 】

## 8. 日常の管理業務について

【問37】:管理員はいますか。(1つに○)	
1. 住み込み(常駐)の管理員がいる	
2. 住み込み(常駐)ではないが、週5日程度勤務する管理員がいる	
3. 週5日ではないが週一回以上決まった曜日に勤務する管理員がいる	
4. 定期巡回等(上記の1. 2. 3以外)による管理員がいる	
5. 管理員はいない	
6. その他(	)

【問38】:管理業務の実施状況について教えてください。	
1. 総合管理委託(管理手数料を支払い管理業務すべてを管理会社に委託している) ↓管理会社の名称のご記入と、委託している業務分野の全てに○をつけてください 管理会社名【	】
1. 事務管理(会計、出納、運営支援等)	
2. 管理員業務(受付、点検、立会い等)	
3. 清掃業務(共用部分の清掃)	
4. 設備管理業務(エレベーター、給排水設備等)	
5. その他(	)
2. 自主管理(管理手数料を払わず、所有者自ら各業者と契約・委託している) ↓契約・委託している業務分野の全てに○をつけてください	
1. 事務管理(会計、出納、運営支援等)	
2. 管理員業務(受付、点検、立会い等)	
3. 清掃業務(共用部分の清掃)	
4. 設備管理業務(エレベーター、給排水設備等)	
5. その他(	)



## 9. 防災・防犯について

<b>【問 39】:防災について、どのような取り組みをされていますか。 (あてはまるものすべてに○)</b>
1. 防火管理者の選任
2. 災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄
3. 高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成
4. 災害発生時における避難場所、避難経路、居住者の安否確認体制の確認
5. マンションの防災マニュアルの作成(作成中含む)
6. 防災訓練の実施
7. その他( )
8. 取り組んでいない

<b>【問 40】:防犯について、どのような取り組みをされていますか。 (あてはまるものすべてに○)</b>
1. 防犯・監視カメラの設置
2. 最寄りの交番・警察署の連絡先等の周知
3. 防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集・提供
4. 定期的な防犯パトロールの実施
5. その他( )
6. 取り組んでいない

## 10. 居住者及び近隣とのコミュニティについて

【問 41】:マンション内で自治会に加入していますか。(1つに○)
1. マンション全体で地元の自治会へ加入している
2. マンションで一つの独立した自治会を構成している
3. 各戸が個別に地元の自治会に加入している
4. その他( )

【問 42】:コミュニティ形成についてどのような活動をしていますか。 (あてはまるものすべてに○)
1. 防犯パトロール
2. 祭り等の地域のイベントの企画・参加
3. 居住者等による清掃や植栽の維持管理
4. 高齢者世帯への支援(声かけ、安否確認など)
5. 児童への支援(通園、登校の際の見守りなど)
6. その他( )
7. 特に活動していない

【問 43】:トラブルの発生状況について。 過去3年間に発生したトラブルはありますか。 (あてはまるものすべてに○を付けてください。とくにトラブルが無い場合は27.にのみ、○を付けてください)	
居住者間	1.違法、無断駐車(駐輪) 2.ペット飼育 3.生活音 4.ゴミ出し 5.バルコニーの使用法 6.共用廊下の使用法 7.回覧板
対近隣	8.日照権 9.騒音 10.異臭 11.植栽 12.電波障害 13.自治会
管理業者	14.委託業務の履行状況 15.委託費 16.管理員の対応
管理組合	17.役員の人材不足 18.管理組合内の意見対立 19.役員の実行行為
建物不具合	20.雨漏り 21.水漏れ 22.外壁落下 23.その他設備不良
その他	24.防犯・防災に対する考え方等 25.個人情報保護 26.その他( ) 27.トラブルはない

## 11. マンション管理の課題について

【問 44】:管理組合の運営等で課題・問題点となっていることはありますか。 (あてはまるものすべてに○)
1. 区分所有者(または居住者)が高齢化している
2. 居住者不明住戸が増加している
3. 区分所有者の非居住化(賃貸・空き住戸化)が進んでいる
4. 管理組合の役員のなり手が不足している
5. 役員が多忙もしくは知識・経験が少なく十分な対応ができない
6. 総会の出席率が低く、合意形成が図れない
7. 管理規約の内容が十分ではなく、見直しが必要である
8. 長期修繕計画の内容が十分ではなく、見直しが必要である
9. 管理費や修繕積立金が不足している
10.管理費や修繕積立金の滞納請求などが十分に行われていない
11. 清掃、設備点検など日常の管理が十分に行われていない
12.居住者間の問題やトラブル
13.外国人とのコミュニケーションに困ることがある
14.わからない
15.その他( )
16.特に問題はない

【問 45】:建物に生じている問題はありますか(あてはまるものすべてに○)。

1. 外壁等の剥落

2. 外壁や共用廊下のひび割れ

3. 鉄筋の露出・腐食

4. 鉄部の発錆

5. 給排水管の劣化

6. 漏水

7. 雨漏り

8. その他( )

9. 特に問題はない

マンション管理に関して広くご意見・ご要望があれば自由にご記述ください。

本調査の回答者について	
回答者氏名	
回答者住所	
役職等	1.管理組合 理事長      2.管理組合 理事長以外 3.管理会社 ご担当      4.その他( )
連絡先	電 話: F A X: E-mail:

アンケートは以上になります。同封の返信用封筒に入れ、

**令和4年9月5日(月)まで** に<sup>とうかん</sup>投函いただきますようお願いいたします。

ご協力いただきありがとうございました。