

# 資料



# 1.アンケート調査票

---

## 分譲マンションの管理に関するアンケート調査

### アンケート調査へのご協力をお願い

日頃より市政に、ご理解、ご協力いただき有難うございます。

さて、府中市では、この度、分譲マンション実態調査を実施することにしました。分譲マンションは、適切に供給され、良好に維持管理されれば、効果的に良好な住宅ストックの形成に資する住まいといえます。しかし、区分所有という特性から、戸建て住宅や賃貸住宅とは異なる住生活上の課題が生じます。

このアンケートは、分譲マンションの管理組合を対象に、建物の状況や管理の状況、市のマンション対策へのご意見やご要望等をお聞きし、今後の住宅施策検討のための基礎資料を得ることが目的です。

このアンケートは、市内に立地する分譲マンションの管理組合を対象に実施するものです。調査結果は、統計的に処理し、本調査の目的以外には使用しません。

ご多用のところ誠に恐縮ですが、調査の主旨をご理解いただき、なにとぞご協力いただくよう、よろしく願いいたします。

平成 22 年 2 月 府中市

# 1. 分譲マンションの属性についてお尋ねします。

問1 分譲マンションの概要について、ご記入ください。(数値を記入して下さい)

マンションの名称	
マンションの竣工年月	年 月
マンションの階数	階建て
マンションの棟数	棟
住戸数	戸
住宅以外の区画	区画

建物の構造(あてはまるもの1つに を付けて下さい)

1 鉄骨造	2 鉄筋コンクリート造
3 鉄骨鉄筋コンクリート造	4 木造
5 その他( )	

土地の権利関係(あてはまるもの1つに を付けて下さい)

1 所有権	2 借地権
3 定期借地権	4 その他( )

敷地面積と延べ床面積(数値を記入して下さい)

敷地面積	m <sup>2</sup>
延べ床面積	m <sup>2</sup>

住戸の規模別内訳についてお尋ねします。下の欄内に数値をご記入ください。

40 m <sup>2</sup> 未満	40 ~ 50 m <sup>2</sup> 未満	50 ~ 60 m <sup>2</sup> 未満	60 ~ 70 m <sup>2</sup> 未満	70 m <sup>2</sup> 以上
戸	戸	戸	戸	戸

問2 住戸の利用状況についてお尋ねします。ある場合は戸数を記入ください。

空き家になっている住戸	戸
賃貸されている住戸	戸
不明	戸

問3 法人所有の住戸がありますか。ある場合は戸数をご記入ください。

法人が所有	戸
個人の区分所有者が所有	戸

問4 居住者の状況についてお尋ねします。該当する世帯の数をご記入ください。

世帯主が65歳以上の世帯数	戸
65歳以上の家族がいる世帯数	戸

問5 マンションの共用施設について、お尋ねします。

マンションの敷地内に設けられている共用施設すべてに を付けてください。

1 管理人室	9 C A T V
2 集会室・集会所	10 宅配ボックス
3 駐車場（敷地内 台・敷地外 台）	11 フロントサービス
4 駐輪場（ 台）	12 子どもの遊び場・広場
5 エレベーター（ 台）	13 ごみ集積所
6 オートロック	14 資源ごみ分別集積所
7 セキュリティシステム	15 防災用備蓄倉庫
8 B S アンテナ	16 その他（ ）

駐車場がある場合はお答えください。駐車場の形式と、1台あたりの利用料金をご記入下さい。

1 機械式駐車場（ 台）（	円/台・月）
2 自走式駐車場（ 台）（	円/台・月）
3 平地駐車場（ 台）（	円/台・月）

防災用備蓄倉庫がある場合はお答えください。備蓄物資であてはまるものすべてに を付けて下さい。

1 食料品や飲料水	2 日用品・医薬品の備蓄
3 簡易トイレ	4 その他（ ）

地上デジタル放送への対策は行っていますか。あてはまるもの1つに を付けて下さい。

1 既に行っている
2 今後行う予定である
3 行う予定が立っていない

## 2. 建物の維持・管理の状況についてお尋ねします。

問6 建物の状況についてお尋ねします。あてはまるものすべてに を付けて下さい。

- 1 外壁、内壁、天井等の下地材（コンクリート等）のひび割れ、鉄筋露出欠損、浮き
- 2 外壁、内壁、天井等の仕上げ材の汚れ、はがれ、ひび割れ、浮き
- 3 手すり、扉、鉄製階段等のさび、腐食
- 4 屋上等屋根の露出防水層のふくれ、ひび割れ、破断
- 5 バルコニー、外部廊下のコンクリート等のひび割れ、破断、浮き
- 6 目地材の割れ、固化
- 7 結露
- 8 雨漏り、水漏れ
- 9 その他（ )

問7 設備の状況についてお尋ねします。あてはまるものすべてに を付けて下さい。

- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| 1 上水道から赤水が出る     | 6 下水道から異臭がする     |
| 2 上水道から異臭がする     | 7 電気の漏電事故があった    |
| 3 上水道の水圧が低い      | 8 電気の通じていない箇所がある |
| 4 上水道のポンプが時々故障する | 9 ガス漏れ事故があった     |
| 5 下水道の流れがスムーズでない | 10 その他（ )        |

問8 これまでに劣化診断調査を実施したことはありますか。あてはまるもの1つに を付け、括弧にご記入下さい。

- 1 実施した 実施したのはいつですか（昭和・平成 年頃）
- 2 現在実施中である
- 3 実施する予定がある （平成 年頃）
- 4 実施したことはない

問9 これまでに耐震診断調査を実施したことはありますか。あてはまるもの1つに を付け、括弧にご記入ください。

- 1 実施した 実施したのはいつですか（昭和・平成 年頃）  
実施した棟数は何棟ですか（ 棟中 棟）
- 2 実施中
- 3 実施する予定がある （平成 年頃）
- 4 実施したことはない

問 10 建物や設備の修繕・改善に関する計画(長期修繕計画など)はありますか。  
あてはまるもの1つに を付け、括弧にご記入ください。

1	既にある	作成したのはいつですか(昭和・平成 )年頃 何年間の計画になっていますか( )年間
2	現在、立案中である	
3	ない	

問 11 これまでに次の修繕や改善の工事を行いましたか。また、今後実施する予定はありますか。あてはまるもの1つに を付け、工事の時期を記入下さい。

工事項目	これまでの実績		今後の計画(予定)	
	工事の有無	工事の時期	計画の有無	工事の時期
(例) 屋上防水	ない・ <b>ある</b>	H10年10月	ない・ <b>ある</b>	H25年10月
(1) 屋上防水・取替	ない・ある	年 月	ない・ある	年 月
(2) 外壁補修・塗装	ない・ある	年 月	ない・ある	年 月
(3) 鉄部塗装	ない・ある	年 月	ない・ある	年 月
(4) 電気配線工事	ない・ある	年 月	ない・ある	年 月
(5) 給排水管工事	ない・ある	年 月	ない・ある	年 月
(6) ガス管工事	ない・ある	年 月	ない・ある	年 月
(7) ポンプ補修	ない・ある	年 月	ない・ある	年 月
(8) エレベーター 取替え工事	ない・ある	年 月	ない・ある	年 月
(9) 避難設備 改善工事	ない・ある	年 月	ない・ある	年 月
(10) 消防設備 改善工事	ない・ある	年 月	ない・ある	年 月
(11) 耐震改修工事	ない・ある	年 月	ない・ある	年 月
(12) スロープ設置	ない・ある	年 月	ない・ある	年 月
(13) 手すりの設置	ない・ある	年 月	ない・ある	年 月
(その他)	ない・ある	年 月	ない・ある	年 月

問 12 修繕や改善工事を行ううえで問題点やトラブルはありましたか。その内容を具体的にご記入ください。

### 3 . 管理組合の状況についてお尋ねします。

問 13 管理組合はありますか。ある場合は、法人登記の有無、管理組合の名称を、また、ない場合は、それに代わる組織(自治会など)の有無についてお答えください。

- |   |    |                       |
|---|----|-----------------------|
| 1 | ある | 法人登記の有無 ( 有 無 )       |
|   |    | 管理組合の名称 ( )           |
| 2 | ない | 管理組合に代わる組織 ( 無 有 [ ]) |

問 14 管理組合などの集会はどの程度の頻度で開催していますか。あてはまるもの1つに を付けて下さい。

- |   |                     |   |               |
|---|---------------------|---|---------------|
| 1 | 月に1回程度              | 4 | 年に1回程度 ( 月頃 ) |
| 2 | 2～3か月に1回程度          | 5 | ほとんど開催されない    |
| 3 | 半年に1回程度 ( 月頃 と 月頃 ) |   |               |
| 6 | 開催したことがない           |   |               |

問 15 管理組合などの集会には平均してどれくらいの人数が参加しますか(委任状による出席を除く)。あてはまるもの1つに を付けて下さい。

- |   |              |   |             |
|---|--------------|---|-------------|
| 1 | 3/4以上が出席     | 4 | 1/4未満が出席    |
| 2 | 1/2～3/4程度が出席 | 5 | ほとんど出席者がいない |
| 3 | 1/4～1/2程度が出席 |   |             |

問 16 管理に関わる業務はどのように行っていますか。また、委託している場合は、委託している業務分野、管理会社の名称・所在地についてもお答えください。

- |   |        |   |        |   |      |
|---|--------|---|--------|---|------|
| 1 | 一部委託管理 | 2 | 全部委託管理 | 3 | 自主管理 |
|---|--------|---|--------|---|------|

どの業務を委託していますか

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| 1 | 事務管理業務(管理費等の出納、組合の予算決算、運営業務等) |
| 2 | 管理員業務(受付、点検、立会い等)             |
| 3 | 清掃業務(建物共用部分等の清掃業務)            |
| 4 | 設備管理業務(エレベーター、電気、給排水衛生設備等の点検) |
| 5 | その他( )                        |

委託している管理会社はどこですか

管理会社の名称 ( )
管理会社の所在地 ( )

問 17 管理規約はありますか。あてはまるもの1つに を付けて下さい。

- |                  |
|------------------|
| 1 管理規約はない        |
| 2 管理組合で作成した規約がある |
| 3 分譲会社で作成した規約がある |
| 4 管理会社で作成した規約がある |
| 5 その他 ( )        |

問 18 管理規約を改正したことはございますか。あてはまるもの1つに を付けて下さい。

- |      |                          |
|------|--------------------------|
| 1 ある | 改正した時期はいつですか (平成・昭和 年 月) |
| 2 ない |                          |

問 19 1か月の管理費、修繕積立金はいくらですか。1㎡あたりの基準額をお答え下さい。また、1住戸における最低金額と最高金額がわかる場合はあわせてお答えください。

**管理費**

(1) 1㎡あたり基準額 (月額)	(2) 最低額 (月額)	(3) 最高額 (月額)
円/㎡・月	円/月	円/月

**修繕積立金**

(1) 1㎡あたり基準額 (月額)	(2) 最低額 (月額)	(3) 最高額 (月額)
円/㎡・月	円/月	円/月

修繕積立金の残高はいくらくらいですか。

およそ  万円

管理費や修繕積立金の口座の名義人は誰になっていますか。あてはまるもの1つに を付けて下さい。

(1) 管理費

- |           |
|-----------|
| 1 管理組合理事長 |
| 2 管理会社    |
| 3 その他 ( ) |

(2) 修繕積立金

- |           |
|-----------|
| 1 管理組合理事長 |
| 2 管理会社    |
| 3 その他 ( ) |

建替えのための積立をしていますか。あてはまるもの1つに を付けて下さい。

- |                      |
|----------------------|
| 1 積み立てている (現在の残高 万円) |
| 2 今はないが、今後は必要だと考えている |
| 3 考えていない             |

問 20 マンションの管理や修繕を行う上で必要な情報をどのように入手していますか。あてはまるものすべてに を付けて下さい。

1 管理会社	7 市や都の相談窓口
2 分譲会社	8 ガイドブック、マニュアル
3 マンション管理士	9 セミナー、講習会
4 マンション管理士会	10 インターネット
5 マンション管理センター	11 特にない
6 他の管理組合	12 その他 ( )

問 21 日常的な管理の中で、トラブルや問題点などはありますか。あてはまるものすべてに を付けて下さい。

1 管理委託費に関する問題	8 管理費や組合費の金額の問題
2 清掃などの管理業務が適切に行われない	9 管理費や組合費の支払い滞納が多い
3 駐車場など共用施設利用に関する問題	10 組合員同士の意見調整が困難
4 騒音や振動などに関する問題	11 組合員の管理意識不足
5 専用部分のリフォームに関する問題	12 建物や設備に不具合が多い
6 ペット飼育に関する問題	13 管理に必要な情報入手が困難
7 駐車場やゴミ処理などの苦情がある	14 不特定多数の出入りがあり防犯面が心配

その他に問題がある場合は具体的な内容を記入してください。

## 4 . 建替えなどへの取り組みについてお尋ねします。

問 22 震災等によるマンション再建などに係る話し合いを、管理組合等で行ったことがありますか。あてはまるもの1つに を付けて下さい。

1 話合ったことがある	2 話し合ったことはない
-------------	--------------

↓  
話し合いの後、建築士等の専門家に相談しましたか

1 相談した	2 相談しない
--------	---------

↓

相談先はどこですか
相談先の名称 ( )
相談先の所在地 ( )

問 23 建替えの検討状況についてお尋ねします。あてはまるもの1つに を付けて下さい。

- 1 今は、検討する必要はない
- 2 検討する必要があるが、当面その予定はない
- 3 検討する予定がある
- 4 現在、検討中である
- 5 過去に検討したことはあるが、問題が多く進んでいない

問 24 建替えの検討を行う必要があると感じるのは、どのような理由からですか。あてはまるものすべてに を付けて下さい。

- 1 建物が老朽化し修繕だけでは対応ができないから
- 2 給・排水設備が古く故障が多いから
- 3 建物の耐久性に問題があるから
- 4 このままでは修繕費がかさむから
- 5 住宅の狭さを解消したいから
- 6 建物や設備が旧式化して住みにくいから
- 7 再開発事業等の計画があるから
- 8 敷地や容積率にゆとりがあるから
- 9 その他 ( )

問 25 建替えの検討を行う上で、問題点はありますか。あてはまるものすべてに を付けて下さい。

- 1 区分所有者が建替えの必要性を十分に理解していない
- 2 区分所有者による建替え組織の設置が難しい
- 3 建替えのための経済的負担が大きすぎる
- 4 建替えた場合に、現在と同様の規模を確保することが難しい
- 5 検討や相談をできる専門家が見つからない
- 6 調査や計画づくりなど検討の仕方がわからない
- 7 調査や計画づくりなどの検討を委託する費用を準備するのが難しい
- 8 その他 ( )

問 26 建替えの検討を行う上で、区分所有者が費用負担をする可能性はございますか。また、どの程度の額までなら可能だとお考えですか。あてはまるもの1つに を付けて下さい。

- 1 費用負担なしで行いたいと考えている
- 2 ~ 1,000 万円程度までで行いたいと考えている
- 3 1,000 ~ 2,000 万円程度までで行いたいと考えている
- 4 2,000 ~ 3,000 万円程度までで行いたいと考えている
- 5 3,000 万円以上かかると考えている

問 27 今後の 10 年間、維持・管理・建替えなどは、どのように対応する予定ですか。

- 1 修繕や改修により、現在の建物をできるだけ長く使う
- 2 建替え、修繕・改修の両方を検討して、より良い改善方法を選択する
- 3 建替えの実施に向けて検討する
- 4 その他 ( )
- 5 わからない

問 28 行政への要望など、マンション管理についてのご意見、ご質問などがありましたら、その内容を具体的にご記入下さい。

アンケートにお答えいただいた方はどなたですか。

- 1 管理組合代表者
- 2 区分所有者
- 3 区分所有者以外の居住者

さしつかえなければ、次の事項にもご記入ください。

管理組合の 代表者	氏名	電話番号
	住所	
本調査票記 入者	氏名	電話番号