

個人を特定する情報は入っておりませんのでご協力をお願いします。

町田市分譲マンション実態調査

～管理組合の運営等に関するアンケート調査について～

この調査は、市内のすべての分譲マンション管理組合を対象に行うものであり、この調査により、区分所有者の管理組合への参加状況、管理組合の運営状況、大規模修繕工事や建替え等に関する取り組みやご意向等を把握し、その特性や課題等を整理し、今後の市の施策に役立てていくために調査を実施するものです。

つきましては、ご多忙中誠に恐縮ですが、この調査の趣旨をおくみとりいただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。ご不明な点は、下記の担当までお問い合わせの程よろしくようお願い申し上げます。

また、過去にも同様のアンケートを実施しましたが、再度現状を把握するためにも是非、ご協力をお願いします。

平成21年10月
町田市都市づくり部住宅課

○調査表の記入について

- ・質問に対する回答は、この調査表に直接ご記入ください。
- ・質問は「問1」から「問19」まであります。各質問の指示に従って回答してください。
- ・（ ）内には、具体的な内容や、数値などを記入してください。
- ・質問に断りのない限り、全ての質問にお答えください。

○調査票の回収について

- ・返信につきましては、誠に勝手ながら、

平成21年10月20日（火）

までに、アンケート調査票を同封の返信用封筒に入れて、ポストに投函してください。
なお、返信用封筒に切手を貼る必要はありません。

調査主旨などのお問合せ	町田市都市づくり部住宅課 t e l 0 4 2 (7 0 9) 0 5 7 9 担当：塩尻・池川	設問内容、調票回収などのお問合せ	(株)ラウム計画設計研究所 t e l 0 3 (3 2 6 2) 7 3 2 5 担当：計画部 高橋・武田
-------------	---	------------------	--

—アンケート調査—

問1. 最初に、ご回答いただく管理組合の名称、所在地等について、ご記入下さい。

マンション名称	
管理組合名称	
所在地(*)	町田市
tel/fax e-mail(*)	tel e-mail @ fax
組合と回答・ 記入者の関係	ア.理事長 イ.役員(事務担当) ウ.その他()

(*)回答・記入者の個人のものではありません。マンション管理組合の所在、連絡先をご記入ください。

問2. マンションの完成年次、規模等について、空欄に数字をご記入、また該当項目に○を付けて下さい。
なお、複数建物で構成されている場合、階数は「〇〇階～△△階建」でお答え下さい。

(1) 完成年次	昭和・平成 () 年	(複数棟ある場合は、最も古い棟の年次をご記入下さい)			
(2) 階数	地下 () 階	地上 () 階 ~ 地上 () 階建			
(3) 棟数	() 棟	(複数棟ある場合は、合計棟数をご記入下さい)			
(4) 戸数	() 戸	(複数棟ある場合は、合計戸数をご記入下さい)			
(5) 主な間取り	ア. 2DK	イ. 2LDK	ウ. 3DK	エ. 3LDK	オ. その他 ()
(6) 主な間取りの住戸面積	() m ²	…(5)で回答した間取りの面積をご記入下さい			

問3. 入居者の状況についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

(1) 入居している方の年齢層として、最も多いと思われる年代はどれですか。 <u>1つだけ</u> ○を付けてください。			
ア. 20歳代	イ. 30歳代	ウ. 40歳代	
エ. 50歳代	オ. 60歳代	カ. 70歳以上	
(2) 入居している世帯の傾向として、最も近いと思われる状況はどれですか。 <u>1つだけ</u> ○を付けてください。			
ア. 高齢の単身・夫婦世帯が増えている			
イ. 未就学児の子供がいる世帯が増えている			
ウ. 小・中学生の子供がいる世帯が増えている			
エ. 子供が高校生以上の世帯が増えている			
オ. その他 ()			
(3) 空き家に関する傾向として、最も近いと思われるものはどれですか。			
ア. 増えている	イ. 減っている	ウ. 変わらない	エ. わからない
※空き家戸数 約 () 戸			
(4) (区分所有者による第3者への) 賃貸に関する傾向として、最も近いと思われるものはどれですか。			
ア. 増えている	イ. 減っている	ウ. 変わらない	エ. わからない
※賃貸戸数 約 () 戸			

問4. 建物の構成、利用状況等についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

(1) 管理人室、集会室はありますか。		
<管理人室>	ア. ある	イ. ない
<集会室>	ア. ある	イ. ない

<次頁に続く>

(2) 建物の用途は、どのように構成されていますか。

ア. 全てが住宅

イ. 住宅と店舗、その他施設を併設（但し、管理人室及び集会室等を除きます）

（その他施設の内容： _____ ）

(3) 住宅の分譲主体をお答え下さい。

ア. 民間企業（名称： _____ ）

イ. 都市再生機構（旧公団）・公社など（名称： _____ ）

問5. 駐車場（店舗等の営業用は対象外です）についておたずねします。
該当する項目に○を付けて下さい。また、空欄に数字をご記入下さい。

(1) 敷地内に駐車場はありますか。また収容台数はどれ位ですか。

ア. 敷地内にある → (_____) 台

イ. 敷地内に駐車場がない → 問6. へお進み下さい。

(2) 敷地内の駐車場はどのような駐車方式ですか。 あてはまるものすべてに○を付けて下さい。

ア. 平面（平置き）駐車場

イ. 自走式の立体駐車場（地下駐車場を含みます）

ウ. 機械式の立体駐車場（タワー式・昇降式・エレベーター式）

(3) 敷地内の駐車場の使用料金はおよそいくらですか。

平置きの場合 1台あたり 月額 _____ ・ 年間 (_____) 円

機械式その他 1台あたり 月額 _____ ・ 年間 (_____) 円

問6. バイク・自転車置き場（店舗等の営業用は対象外）等についておたずねします。
該当する項目に○を付けて下さい。また、空欄に数字をご記入下さい。

(1) 自転車置き場等は、敷地内に十分確保されていますか。また収容台数はどれ位ですか。

ア. 確保されている

→ バイク (_____) 台・自転車 (_____) 台

イ. 不足している

ウ. 敷地内に駐輪場がない → 問7. へお進み下さい。

(2) 敷地内のバイク・自転車駐輪場は有料ですか。

ア. はい → バイク1台あたり 月額 _____ ・ 年間 (_____) 円

→ 自転車1台あたり 月額 _____ ・ 年間 (_____) 円

イ. いいえ

<次頁に続く>

問7. 建物の維持保守等についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

(1) 管理業務の実施方法は、どのように行っていますか。

ア. 全ての業務を管理会社に委託し、管理会社の提案・処理で実施している。

→ 委託先(管理会社)名称 ()

イ. 一部の業務を管理会社に委託し、一部は自ら実施(自主管理)している

→ 委託先(管理会社)名称 ()

ウ. 全ての業務を自ら実施(自主管理)している → 問8へお進み下さい

(2) 委託している業務にあてはまるもの全てに○を付けて下さい。

ア. 管理人業務 (受付、点検、立会、報告連絡、その他補助業務等)

イ. 事務管理業務 (費用の徴収、出納、会計、運営補助業務等)

ウ. 清掃業務 (廊下・階段、屋外等の共用部分の清掃等)

エ. 設備管理業務 (建物、水道・電気設備等の点検、整備、法定報告等)

オ. 警備・保安業務 (建物の警備、防災設備の監視・通報等)

カ. その他 ()

問8. 建物の維持管理に係る費用等についておたずねします。

該当する項目に○を付けて下さい。また、空欄に数字をご記入下さい。

(1) 各戸が負担する管理費は、どのように定められていますか。

ア. 各戸均一に設定している → 月額戸当たり約 () 円

イ. 各戸の専有面積の割合に応じて設定している → 月額㎡当たり約 () 円

ウ. その他(具体的に)

(2) 前設問の管理費等とは別に、建物等の修理及び機能更新に係る費用(修繕積立金)を積み立てていますか。

ア. 積み立てている

イ. 積み立てていない → (4) へお進み下さい

(3) 前設問の修繕積立金の額は、どのように定められていますか。

ア. 各戸均一に設定している → 月額戸当たり約 () 円

イ. 各戸の専有面積の割合に応じて設定している → 月額㎡当たり約 () 円

ウ. その他(具体的に)

(4) 管理費等に係る金融機関の口座等の取扱は、どのように行っていますか。

<口座> ア. 管理組合の口座名義

イ. 管理会社の口座名義

ウ. その他 ()

<次頁に続く>

問10. 修繕計画等についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

(1) 長期修繕計画は作成されていますか。

ア. 作成している

イ. 作成を検討している

ウ. 作成していない → (3) へお進み下さい

(2) 長期修繕計画の作成をどこに依頼（又は予定）しましたか。

ア. 建設会社

ウ. 管理組合で作成した

イ. 業務を委託している管理会社

エ. その他の専門機関（依頼先： ）

(3) 建物の耐震診断や設備の劣化診断等を行なったことがありますか。あてはまる数字に1つだけ○を付けてください。また、その内容については、あてはまるもの全てに○を付けて下さい。

1. 行なったことがある

内容 ア. 建物の外壁・屋上廻り

エ. エレベーター

イ. 給排水管等の設備

オ. 耐震診断

ウ. 防災・非常用設備

カ. その他（ ）

2. 行なったことはないが、今後行う予定である

内容 ア. 建物の外壁・屋上廻り

エ. エレベーター

イ. 給排水管等の設備

オ. 耐震診断

ウ. 防災・非常用設備

カ. その他（ ）

3. 行なったことはなく、今のところ行う予定はない

問11. 建替えについておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

(1) 建替えを検討したことがありますか。

ア. 現在検討中

イ. 過去に検討したことがある

ウ. 検討していない → 問12. へお進み下さい

(2) 建替えを検討した主な理由は何ですか。

ア. 建物や設備が老朽化している

イ. 住居が狭いなど居住性に不都合がある

ウ. その他（具体的に ）

<次頁に続く>

(3) 建替えを検討・実施する上で、どのような点が問題となりましたか。 あてはまるもの全てに○を付けて下さい。

- | | |
|-----------------------|-----------------------------|
| ア. 区分所有者の合意が得られない | オ. 建替えると現在より戸数が減ったり、面積が狭くなる |
| イ. 高齢者等が多く、建替えに消極的である | カ. 仮住居の手当てが困難である |
| ウ. 敷地の容積率に十分な余裕がない | キ. 建替え後に管理費等の負担が高額化する |
| エ. 建替え資金の負担が困難な居住者が多い | ク. その他（具体的に _____） |

問12. 管理組合等の活動状況等についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

(1) 管理組合は、法人化されていますか。

- ア. されている
- イ. されていないが、法人化を検討している
- ウ. されておらず、法人化を検討していない
- エ. わからない

(2) 総会（臨時総会を除く）はどのくらい開催されていますか。

- ア. 年に（ _____ ）回程度開催されている
- イ. 開催されていない

(3) 総会の開催日に、実際に出席する人数は概ねどのくらいですか（委任状による出席を除く。）

- ア. 区分所有者の1/2以上（50%以上）が出席している
- イ. 区分所有者の1/4（25%）～1/2（50%）程度が出席している
- ウ. 区分所有者の1/10（10%）～1/4（25%）程度が出席している
- エ. ほとんど出席者がいない

(4) 理事会（役員会）はどのくらい開催されていますか。

- ア. 1年間で（ _____ ）回程度開催
- イ. ほとんど開催されていない

(5) 理事（役員）の任期・定数はどのように定められていますか。

- | | | |
|-----------------|-----------|--------------------|
| <任期> | <定数> | |
| ア. 1年 | ア. 定めている | → 理事（役員）（ _____ ）人 |
| イ. 2年 | | 監事（ _____ ）人 |
| ウ. その他（ _____ ） | イ. 定めていない | |

(6) 理事（役員）はどのように選任されていますか。

- ア. 希望者の立候補による選挙で選任されている
- イ. 区分所有者全員が順番に選任されている
- ウ. その他（具体的に _____）

<次頁に続く>

(7) 理事（役員）の改選方法は、どのように設定されていますか。

ア. 同時期に、全員を改選する

イ. 1/2程度を改選する

ウ. その他（具体的に _____ ）

(8) 管理組合について、今後どのような問題が起こると予想されますか。 あてはまるもの全てに○を付けて下さい。

ア. 建物の老朽化が進み、管理組合では適切な対応が難しくなる

イ. 住宅の賃貸化が進み、管理組合に参加する人が少なくなる

ウ. 居住者の高齢化が進み、管理組合の活動が停滞する

エ. 管理組合に無関心な人が多くなり、管理組合が弱体化する

オ. その他（具体的に _____ ）

カ. 特にない

問13. 管理規約についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

(1) 管理規約がありますか。

ア. あ る

イ. な い

ウ. わからない

} → 問14. へお進み下さい

(2) 国土交通省が指針として作成した「標準管理規約」が平成16年1月に改正されたのをご存知ですか。

ア. 知っている

イ. 知らない

(3) 管理規約は、「標準管理規約」に準拠していますか。

ア. 改正前の標準管理規約に準拠している

イ. 改正後の標準管理規約に準拠している

ウ. 準拠していない

エ. わからない

(4) これまで管理規約を改正したことがありますか。

ア. 改正したことがある

イ. 改正したことはないが、今後の改正を検討している

ウ. 改正したことはない、検討もしていない

<次頁に続く>

(5) 管理規約、利用規則等に定められている項目であてはまるもの全てに○を付けて下さい。

- | | |
|-------------------|------------------|
| ア. バルコニーや廊下等の利用制限 | カ. 駐車及び駐輪場の利用方法等 |
| イ. 専用部分のリフォーム方法等 | キ. ゴミ出しの方法 |
| ウ. ペット飼育の可否・方法等 | ク. 店舗等の業種・営業の制限 |
| エ. 騒音・楽器演奏の制限 | ケ. その他 () |

問14. 共用部分の防犯対策として整備されている、また今後、整備が必要と思われる防犯対策等にはどのようなものがありますか。あてはまるもの全てに○を付けて下さい。

- | <既に整備・設置されているもの> | <今後、整備が必要と思われるもの> |
|--------------------|--------------------|
| ア. オートロック玄関の整備 | ア. オートロック玄関の整備 |
| イ. 窓ガラスの強化、格子の取り付け | イ. 窓ガラスの強化、格子の取り付け |
| ウ. 監視カメラの設置 | ウ. 監視カメラの設置 |
| エ. 緊急通報ボタン・機器の設置 | エ. 緊急通報ボタン・機器の設置 |
| オ. その他 () | オ. その他 () |

問15. 共用部分で整備されている、また今後、整備が必要と思われるバリアフリー対策等にはどのようなものがありますか。あてはまるもの全てに○を付けて下さい。

- | <既に整備・設置されているもの> | <今後、整備が必要と思われるもの> |
|---------------------|---------------------|
| ア. 廊下等の段差の解消、手すりの設置 | ア. 廊下等の段差の解消、手すりの設置 |
| イ. 廊下・通路等の拡幅 | イ. 廊下・通路等の拡幅 |
| ウ. エレベーターの設置 | ウ. エレベーターの設置 |
| エ. 集会室のバリアフリー化 | エ. 集会室のバリアフリー化 |
| オ. その他 () | オ. その他 () |
| カ. 特にない | カ. 特にない |

問16. 地域活動やコミュニティ活動についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

(1) 近隣の自治会・町内会との交流はありますか。

- ア. ある
- イ. ない

(2) 他のマンション管理組合やマンション管理の業界団体との交流はありますか。

- ア. 交流がある
- イ. 現在はほとんど交流がないが、必要だと考えている
- ウ. 交流もないし、必要だとも思わない

<次頁に続く>

(3) マンションの中でサークル活動（ダンス、生け花等）が行われていますか。

- ア. 比較的活発にサークル活動が行われている
- イ. サークル活動の呼びかけはされているが、あまり活発ではない
- ウ. 殆どそのようなサークル活動はしていない

(4) マンション単独で「団地ニュース」などのミニコミ誌を発行をしていますか。

- ア. 自主的に「ミニコミ誌」的な情報発信がなされている
- イ. 管理会社から定期的に配られている
- ウ. 特にそのような情報発信はしていない

問17. 防犯・防災・避難等の活動状況についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

(1) 不審者等の侵入等への防犯対策を行っていますか。

- ア. 監視回り隊等の結成等、具体的活動を実施している
- イ. 特に行っていないが、住民からの要望ができれば具体的な行動を行いたい
- ウ. 管理員や警備会社に任せており、自主的な防犯活動は行っていない

(2) マンション単独で、或いは周辺地域を含めた「自主防災組織」等が設置されていますか。

- ア. 設置されている
- イ. 設置に向けて検討または準備をしている
- ウ. 設置されておらず、検討もしていない

(3) 大地震や火災等の非常時への対策として、どのような点を強化すべきと思われますか。

あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| ア. 入居者による消防・避難訓練 | キ. 定期的な情報提供、啓蒙活動 |
| イ. 建物の耐震診断や補強工事 | ク. 飲料水の確保や非常電源設備 |
| ウ. 初期消火のための消火器、消防用用水等の設置 | ケ. 普段の入居者同士との交流 |
| エ. 幼児や高齢者に配慮した避難経路、設備の改良 | コ. 高齢者や障がい者等の在宅把握 |
| オ. 家具や機械設備の転倒防止 | サ. その他（ ） |
| カ. 自動警報装置や住民への連絡体制、設備 | |

問18. 管理や修繕、建替えについて問題点や行政に対する要望などについておたずねします。

(1) ペット飼育の状況について、**あてはまるもの**に○をしてください。

- ア. 管理規約等で認めている
 - イ. 管理規約等では認めていないが、飼育している住戸がある
 - ウ. 飼育を認めていない
 - エ. わからない
- } → (3)へお進み下さい

<次頁に続く>

(2) ペット（犬・猫等）を飼育している住戸を把握していますか。

ア. ある程度は把握している → () 戸程度飼育している

イ. 把握していない。

(3) 管理費等の滞納状況について、あてはまるものに○をしてください。

ア. 過去に6か月以上の滞納があった。

イ. 過去も含めて6か月以上の滞納はない。 → (5)へお進み下さい

(4) 前設問の滞納者に対して、どのような対策を実施しましたか。あてはまるもの全てに○を付けて下さい。

ア. 特別な対策は行っていない

エ. 違約金を請求した

イ. 口頭で注意・勧告した

オ. 違反行為の停止等を裁判により請求した

ウ. 文書により注意・勧告した

カ. その他（具体的に)

(5) これまで管理運営や共同施設の利用について、問題となった項目はありますか。

あてはまるもの全てに○をつけてください。

ア. 管理費、修繕積立金の滞納

カ. 駐輪場の利用

イ. ペットの飼育

キ. 階上、階下若しくは隣家からの騒音等

ウ. エレベーターの利用

ク. 工事の欠陥による漏水等

エ. ごみ置き場の利用

ケ. 集会室の利用

オ. 駐車場の利用

コ. その他（具体的に)

(6) 前設問で問題となった項目について、可能な範囲でその具体的な事例をご記入下さい。

問19. マンション管理全般についておたずねします。該当する項目に○を付けて下さい。

(1) マンション管理の専門家の「マンション管理士」についておたずねします。

ア. マンション管理士と契約をしている

イ. マンション管理士制度は知っているが活用していない

ウ. マンション管理士制度は知らないが、情報は欲しい

エ. マンション管理士制度は知らないし、活用する気もない

<次頁に続く>

(2) マンションの適切な管理・修繕を行うために、どのようなことが必要だと思われますか。

あてはまるもの全てに○をつけてください。

ア. 一般の区分所有者の「管理への関心」が高まるとよい

イ. わかりやすい「管理の解説資料」がほしい

ウ. 修繕を専門とする「建築事務所」の情報を知りたい

エ. 優秀な「管理会社・施工業者」の情報を知りたい

オ. 管理組合間の「情報交換・交流の場」があるとよい

カ. 管理・修繕の「講習会・研修会」があるとよい

キ. 身近に管理・修繕の「相談窓口」があるとよい

ク. 管理・修繕の「指導・アドバイザー」がいるとよい

ケ. 「建物診断や設備点検」をもっと安価に行えるとよい

コ. 「修繕資金の融資制度」を充実してほしい

サ. 「管理・修繕業務」を安価に代行してもらえるとよい

シ. 維持管理についての「基準」があるとよい

ス. その他（具体的に _____)

(3) 維持管理や修繕、建替えについて現在及び将来予想される問題、町田市の行政に対するご要望など、

お気づきの点がございましたら、自由にご記入下さい。

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

○本調査にご協力いただき、ありがとうございました。