

○分譲マンション管理組合意識調査（案）

調査対象	区内分譲マンション全棟（届出済340棟を除く）。30%程度回収
調査方法	郵送配付／郵送又はWEB（QRコード使用）にて回答
調査時期	9月中旬～10月頃実施 ※事前告知あり
★現地調査	郵便物不達マンションを現地調査
調査項目	
1 マンションの概要	
(1)	名称
(2)	所在地
(3)	属性
	<ul style="list-style-type: none"> ・新築時期 ・構造 ・階数 ・住戸数 ・敷地面積、延床面積、建築面積 ・土地の権利（所有権、地上権、借地権、定期借地権）
(4)	付属施設、設備等
	<ul style="list-style-type: none"> ・管理事務室、集会室、管理組合用郵便受け、駐車場、駐輪場、バイク置き場、防災備蓄倉庫、インターネット設備、ごみ集積所、宅配ボックス 等
(5)	各住戸の使用状況等
	<ul style="list-style-type: none"> ・非住宅の区画数、用途（店舗、事務所等） ・賃貸化住宅の戸数（割合） ・空き室の戸数（割合） ・外国人居住者の有無・増減傾向 ・所在不明な区分所有者の有無・戸数
2 管理組合の状況	
(1)	管理組合の有無
(2)	管理者の有無 ※区分所有者の代表として管理を実行する者
(3)	総会
	<ul style="list-style-type: none"> ・年1回以上の開催の有無 ・開催方法（対面開催・WEB開催・対面WEB両用開催・書面開催） ・直近の出席率（実出席率、委任状含む出席率） ・議事録の有無 ・議事録の広報（各戸配付、広報誌、掲示、インターネット、回覧、未実施）

(4)	理事会
	<ul style="list-style-type: none"> ・開催頻度 ・開催方法（対面開催・WEB開催・対面WEB両用開催・書面開催） ・役員数 ・役員の選任方法（輪番制、立候補、推薦、抽選、後任がない為継続） ・役員の改選方法（半数改選、全員同時改選 等） ・理事長、副理事長、会計の継続年数（当初より・10年以上・5年以上・2年以上） ・議事録の有無 ・議事録の広報（各戸配付、広報誌、掲示、インターネット、回覧、未実施）
	(5) 専門委員会
(6)	<ul style="list-style-type: none"> ・設置の有無 ・専門委員会の種類
	<ul style="list-style-type: none"> ・規約の有無 ・最終改正年 ・民泊に関する条項の有無（条項有りの場合…①禁止②容認）
3 会計の状況	
(1)	管理費
	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費の有無 ・1か月の管理費（戸当たり平均） ・滞納者の有無 ・3か月以上滞納戸数 ・滞納対応に関するルールの有無
	(2) 修繕積立金
(2)	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金の有無 ・1か月の修繕積立金（㎡当たり） ・滞納者の有無 ・3か月以上滞納戸数 ・滞納対応に関するルールの有無 ・修繕積立金の根拠（長期修繕計画に基づく、管理費の一定割合、分譲時の設定金額 等）
	(3) 管理費と修繕積立金の区分経理の有無
4 管理運営について	
(1)	管理業務委託の有無（全部委託、一部委託、自主管理）
(2)	現在の管理委託事業者の継続年数（当初より・10年以上・5年以上・2年以上）
(3)	管理上の問題点
	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約の内容、管理組合役員のなり手不足、管理に無関心な居住者の増加、居住ルールを守らない居住者の増加、賃貸化住宅の増加、防犯面の不安、防災への取組、管理費等の滞納、管理会社との関係、役員の知識及び経験不足、日常点検、防火や避難設備点検、受水槽清掃や水質検査などの衛生管理、損害保険加入、駐車場や駐輪場の管理、その他 等

5 修繕等について	
(1)	設計図書等の保管について
	<ul style="list-style-type: none"> ・設計図書の保管の有無 ・保管している設計図書の種類（仕様書、図面、設備図、構造図、構造計算書） ・建築確認申請書の保管の有無 ・検査済証の保管の有無 ・修繕履歴の保管の有無
(2)	長期修繕計画について
	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の有無 ・直近の改定年 ・計画の期間 ・策定していない場合、その理由（当初から無い、資金不足、作成が必要という意見が少ない、区分所有者の合意形成が困難 等）
(3)	耐震について
	<ul style="list-style-type: none"> ・旧耐震か新耐震か ・旧耐震の場合、耐震診断の実施の有無及びその結果 ・耐震性なしの場合、耐震改修の実施の有無 ・耐震改修の実施をしない理由（資金不足、高齢化で無関心、賃貸化で無関心、合意形成が困難 等）
(4)	浸水対策について
	<ul style="list-style-type: none"> ・設備の有無（防水板、土のう 等） ・機械室や電気室の設置階数（地階、○階、屋上）
(5)	大規模修繕工事について
	<ul style="list-style-type: none"> ・過去の大規模修繕工事の実施回数 ・実施したことがある大規模修繕工事の内容（外壁、排水管、給水管、鉄部塗り替え、エレベーター更新、屋上防水、その他） ・大規模修繕の実施にあたっての問題点（資金不足、合意形成が困難、長期修繕計画がない、区分所有者の意識が低い、知識や経験不足、事業者選定）
(6)	建替えについて
	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えの検討の有無（決議成立済、過去に検討、現在検討中、近く検討予定） ・建替えを検討する上での課題（費用負担困難者、容積率不足、リーダー不在、進め方がわからない、合意形成が困難、仮住まいの確保 等）
6 居住者について	
(1)	居住者の特性
	<ul style="list-style-type: none"> ・最も多い年齢層（高齢者、中年層、若年層） ・最も多い世帯構成（ファミリー、夫婦のみ、単身） ・転出入（所有権移転）の頻度
(2)	名簿の有無
	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者名簿（概ね最新か否か） ・居住者名簿（概ね最新か否か）

7	マンションのコミュニティ形成について
(1)	マンション内の自治組織の有無
(2)	町会への加入 ・管理組合で加入、自治組織で加入、居住者の個別加入、未加入、不明 ・町会未加入の理由（多忙、メリットを感じない、町会の活動が負担 等）
(3)	近隣住民との交流の有無（地域イベントへの参加 等）
8	防犯対策について
(1)	防犯設備等の有無 ・建物出入口の防犯カメラ、テレビモニター付きドアホン、オートロック、見回りの実施 等 ・設備等なし
(2)	地域の防犯パトロール等への参加の有無
9	防災対策について
(1)	防災設備の有無 ・防火水槽、雨水貯留施設、エレベーター内備蓄ボックス、災害用格納庫、浸水対策 等
(2)	災害時用の備蓄、装備の有無 ・食料、飲料水、災害対策用トイレ、救急用具、通信機器、発電装置、その他
(3)	防災訓練の実施 ・防災訓練を実施している、地域の防災活動に参加している、災害時の役割分担が決まっている 等
(4)	防災組織の結成 ・マンションとして結成、地域の組織に参加、どちらもなし ・防火管理者の有無
(5)	その他の防災への備え ・防災マニュアルを作成している、避難行動要支援者名簿を作成している、災害時の避難場所やハザードマップ等を周知している 等
10	マンションの性能
(1)	バリアフリー化の状況 ・共用部分の段差解消、共用部分の手すり設置、共用廊下等は車いすが通れる幅、エントランスが自動ドア、エレベータの設置、その他
(2)	省エネ、環境配慮の状況 ・共用部分のLED化、開口部の遮熱性能の向上（二重窓・外断熱等）、グリーンインフラの取組、電気自動車等用充電設備、蓄電池、太陽光パネル その他
11	マンション施策について
(1)	修繕等に関する必要な支援や施策 ・長期修繕計画策定支援、大規模修繕工事支援、耐震診断・改修支援、バリアフリー化支援、劣化診断支援、省エネ改修支援、建替え支援 等
(2)	相談や情報共有に関する必要な支援や施策 ・アドバイザー派遣、セミナー等の開催、相談体制の強化、マンション管理マニュアルの充実、管理組合間のネットワークづくり、管理が適正なマンションの認定

	(3)	行政の施策で利用したいもの	
		国	長期優良住宅化リフォーム推進事業
		東京都	マンション改良工事助成、マンション耐震化推進サポート事業、 マンション建替え・改修アドバイザー制度
		文京区	マンション共用部分改修費助成、マンション劣化診断調査費助成、 マンション長期修繕計画作成費助成、マンション管理セミナー、マンション管理士派遣、 マンションアドバイザー制度利用助成、分譲マンション管理組合設立支援
12 回答者について			
	(1)	属性	
	(2)	連絡先	