

令和2年度（2020年度）

札幌市マンション管理実態調査 調査票

マンション管理組合様へご協力をお願い

時下、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

日頃から札幌市の住宅行政にご協力いただき、誠にありがとうございます。

さて、マンションの維持・管理に携わっておられる皆さま方におかれましては、日々、様々な課題に直面されていることかと思えます。

札幌市では、マンションの管理・運営における課題や実態等を把握し、必要な施策について検討するため、定期的にマンション管理実態調査を実施しております。

平成27年度（2015年度）に実施した前回調査から5年が経過した令和2年度（2020年度）につきましても、マンション管理実態調査を実施する運びとなりました。

つきましては、お忙しい中恐縮ではありますが、本調査の実施趣旨をご理解いただき、調査にご協力いただければと思います。

なお、本調査については統計的データとして情報を収集・分析するもので、個々の内容を公表することはありません。

令和2年（2020年）9月

〈ご回答にあたってのお願い〉

- 調査票の記入は基本的にマンション管理組合の理事長様をお願いいたします。理事長様のご都合が悪い場合等は、別の方にご回答いただいても構いません。
- 記入方法について、あてはまる番号に○をつけていただく設問がほとんどですが、中には数値をご記入いただく設問もあります。（○は1つだけ、複数可、何個までなどがあります）
- 「その他」に該当する場合は、カッコ内に具体的な内容をご記入ください。状況を把握していない等で回答が難しいものについては、空欄のままご提出いただいても構いません。可能な範囲でご記入ください。
- この調査票の内容について疑問な点やご不明点がありましたら、下記問合せ先（調査委託機関）までお問合せください。
- ご記入いただきました調査票については、同封の返信用封筒（**切手不要**）に入れ、**令和2年（2020年）11月10日（火）**までにお近くの郵便ポストに投函してください。

この調査は【**区分所有されている分譲マンション**】を調査対象としています。
区分所有されていない賃貸マンションなど、本来は調査対象外なのに本調査票が届いた場合は、大変お手数ですが、この表紙の余白に『**①マンション名、②所在地、③調査対象外である理由（区分所有していない・賃貸マンションである等）**』をご記入いただき、同封の返信用封筒にてご返信いただきますようお願いいたします。

0 基本情報

《0-1》今回、調査票の記入にご協力いただく方はどなたでしょうか。差し支えなければ氏名等についてお答えください。

ご記入者氏名	_____様	ご記入者の役職	1 管理組合理事長
			2 管理組合役員
			3 上記1・2以外の区分所有者（組合員）
			4 管理会社の担当者
			5 その他（ _____ ）

《0-2》あなたは、「マンション管理士」についてご存知ですか。

1 知っている	2 知らない
---------	--------

【参考】「マンション管理士」とは、マンションに関する専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等の相談に応じ、指導その他の援助を行うことを業務とする者のことです。
マンション管理士は国家資格であり、マンション管理士を名乗るためには、マンション管理適正化法に定められた国家試験に合格し、さらに国土交通大臣の登録を受ける必要があります。

《0-3》札幌市では、マンション管理に関する課題等をより詳細に把握するため、築40年以上のマンションの管理組合様を対象に、マンション管理の専門家（マンション管理士等）による訪問調査の実施を検討しております。（注：なお、訪問調査の実施時期は未定であり、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の状況によっては、訪問調査を実施できない場合があります。また、訪問調査は郵送調査とは別の業者に委託して行う予定です。）
訪問調査を実施する場合、ご対応いただける方の氏名・電話番号等をご記入ください。

ご対応者	お名前 _____様	ご対応者の役職	1 管理組合理事長
			2 管理組合役員
			3 上記1・2以外の区分所有者（組合員）
			4 管理会社の担当者
			5 その他（ _____ ）

※ここでご記入いただいた個人情報は、マンション管理実態調査の目的以外には使用いたしません。

1 マンションの概要について

《1-1》管理されているマンションは何棟ありますか。

棟

《1-2》管理されているマンションの概要を、1棟ごとにお答えください。

※ 複数棟を管理しているが各棟の状況がわからない場合は、余白部分にその旨ご記入いただき、わかる部分についてご回答ください。

※ 管理規約または図面等をご参照いただき、可能な範囲でご回答ください。

★2棟以上ある場合は次ページにご記入下さい。

①マンション名 (管理組合名)	1棟目		2棟目		
②所在地(住所)	札幌市 区		札幌市 区		
③竣工時期 (完成時期)	昭・平 年 月頃		昭・平 年 月頃		
④階数	地上	階	地上	階	
	地下	階	地下	階	
⑤戸数	(内訳)	総戸数	戸	総戸数	戸
		1)住居専用	戸	1)住居専用	戸
		2)店舗	戸	2)店舗	戸
		3)事務所等	戸	3)事務所等	戸
⑥住居専用住戸 (⑤の1)住居専用) の使用状況	住居専用住戸のうち、 所有者が自分で居住して いない戸数(賃貸化してい る住戸の戸数)	戸	住居専用住戸のうち、 所有者が自分で居住して いない戸数(賃貸化してい る住戸の戸数)	戸	
	-該当住戸がなければ[0]と記入-	戸	住居専用住戸のうち、 空室になっている住戸の 戸数(※「空室」とは3か月 以上、空室であるものを指す)	戸	
⑦エレベーター	1 あり→(設置数 基)		1 あり→(設置数 基)		
	2 なし		2 なし		
⑧階段手すり	1 あり	2 なし	1 あり	2 なし	
⑨バリアフリー の実施状況で あてはまるもの (○は複数可)	1 建物出入口・共用廊下等の段差なし		1 建物出入口・共用廊下等の段差なし		
	2 建物出入口への自動ドアの設置		2 建物出入口への自動ドアの設置		
	3 車椅子が通れる通路幅の確保		3 車椅子が通れる通路幅の確保		
	4 その他(具体的に:)		4 その他(具体的に:)		
	5 どれもあてはまらない		5 どれもあてはまらない		
⑩駐車場 (○は複数可)	1 平面式駐車場あり		1 平面式駐車場あり		
	2 機械式(立体式)駐車場あり		2 機械式(立体式)駐車場あり		
	3 その他の方式であり (具体的に:)		3 その他の方式であり (具体的に:)		
	4 駐車場はない		4 駐車場はない		

5棟以上管理されている場合は、恐縮ですがこのページを必要分コピーしてご記入いただき、返送時にこの調査票にはさみ込んでご提出ください。

①マンション名 (管理組合名)	3棟目		4棟目	
②所在地(住所)	札幌市 _____ 区 _____ _____		札幌市 _____ 区 _____ _____	
③竣工時期 (完成時期)	昭・平 _____ 年 _____ 月頃		昭・平 _____ 年 _____ 月頃	
④階数	地上	_____階	地上	_____階
	地下	_____階	地下	_____階
⑤戸数	総戸数 _____ 戸		総戸数 _____ 戸	
	(内訳)	1)住居専用 _____ 戸	(内訳)	1)住居専用 _____ 戸
		2)店舗 _____ 戸		2)店舗 _____ 戸
		3)事務所等 _____ 戸		3)事務所等 _____ 戸
⑥住居専用住戸 (⑤の1)住居専用) の使用状況	住居専用住戸のうち、所有者が自分で居住していない戸数(賃貸化している住戸の戸数) _____ 戸	住居専用住戸のうち、所有者が自分で居住していない戸数(賃貸化している住戸の戸数) _____ 戸	住居専用住戸のうち、所有者が自分で居住していない戸数(賃貸化している住戸の戸数) _____ 戸	住居専用住戸のうち、所有者が自分で居住していない戸数(賃貸化している住戸の戸数) _____ 戸
	-該当住戸がなければ[0]と記入-	住居専用住戸のうち、空室になっている住戸の戸数(※「空室」とは3か月以上、空室であるものを指す) _____ 戸	住居専用住戸のうち、空室になっている住戸の戸数(※「空室」とは3か月以上、空室であるものを指す) _____ 戸	住居専用住戸のうち、空室になっている住戸の戸数(※「空室」とは3か月以上、空室であるものを指す) _____ 戸
⑦エレベーター	1 あり→(設置数 _____ 基) 2 なし		1 あり→(設置数 _____ 基) 2 なし	
⑧階段手すり	1 あり 2 なし		1 あり 2 なし	
⑨バリアフリー の実施状況で あてはまるもの (○は複数可)	1 建物出入口・共用廊下等の段差なし		1 建物出入口・共用廊下等の段差なし	
	2 建物出入口への自動ドアの設置		2 建物出入口への自動ドアの設置	
	3 車椅子が通れる通路幅の確保		3 車椅子が通れる通路幅の確保	
	4 その他(具体的に: _____)		4 その他(具体的に: _____)	
	5 どれもあてはまらない		5 どれもあてはまらない	
⑩駐車場 (○は複数可)	1 平面式駐車場あり		1 平面式駐車場あり	
	2 機械式(立体式)駐車場あり		2 機械式(立体式)駐車場あり	
	3 その他の方式であり (具体的に: _____)		3 その他の方式であり (具体的に: _____)	
	4 駐車場はない		4 駐車場はない	

2 マンション居住者の状況について（※管理している全棟の概況をお答えください）

問1 居住者で、最も多い「年齢層」はどれですか。（○は1つだけ）

- 1 65歳以上 2 40歳以上 65歳未満 3 40歳未満

問2 居住者の世帯構成で、最も多いものはどれですか。（○は1つだけ）

※「ファミリー世帯」とは、親と子のように世代の違う年齢層で構成されている世帯を指します。

- 1 単身世帯 3 ファミリー世帯（2世代以上が同居している世帯）
2 夫婦のみの世帯 4 その他（具体的に：_____）

問3 ① 65歳以上の高齢者のみで居住している戸数をご記入ください。

② そのうち「単身」で居住している戸数についても、あわせてご記入ください。

※いずれも該当住戸が無い場合は[0]と、分からない場合は[不明]とご記入下さい

- | | |
|------------------------|-------------|
| ① 65歳以上の高齢者のみが居住している住戸 | およそ（_____）戸 |
| ② そのうち、「単身者」が居住している住戸 | およそ（_____）戸 |

3 マンションのコミュニティについて

問4 あなたのマンションには、マンション単独の自治会（町内会）がありますか。

（○は1つだけ）

- 1 マンション単独で自治会（町内会）がある
2 マンション単独で自治会（町内会）がない →5ページの問5-7へ

【問4で1に○の方へ】問5-1～問5-6をご記入ください

問5-1 自治会（町内会）の居住者加入率、連合町内会への加入有無をお答えください。

- | | |
|-------------|-------------------------------------|
| ① 居住者加入率 | 約 _____ % |
| ② 連合町内会への加入 | 1 している 2 していない |

問5-2 自治会（町内会）への加入について、どのように確認を行っていますか。

（○は1つだけ）

- 1 管理規約等に参加に関する項目が明記されており、未加入を希望する場合は個々に対応する
2 個別に居住者を訪問し、確認している
3 居住者本人から直接申し出てもらい、確認している
4 その他（具体的に：_____）

問5-3 自治会費（町内会費）はどのように徴収していますか。（○は1つだけ）

- 1 管理費等と併せて徴収している
2 管理費等とはわけて、個別に徴収している
3 その他（具体的に：_____）

問 5-4 あなたのマンションの自治会（町内会）では、どのような活動を行っていますか。
（○は複数可）

- 1 親睦・交流（お祭りや交流会など）
- 2 清掃・環境美化（地域清掃や緑化活動など）
- 3 防犯・防災（防犯パトロールや防災訓練など）
- 4 子育て・高齢者福祉（独居高齢者の見守りや子育てサロンなど）
- 5 除排雪（パートナーシップ排雪の活用など）
- 6 その他（具体的に：_____）

問 5-5 あなたのマンションでは、居住者への自治会（町内会）活動の情報発信や広報をどのような方法で行っていますか。（○は複数可）

- 1 回覧板
- 2 掲示板
- 3 各戸にチラシ等を配布
- 4 ホームページ・SNS等を活用
- 5 その他（具体的に：_____）
- 6 情報発信や広報などは特に行っていない

問 5-6 マンション単独での自治会（町内会）があることで、どのようなメリットがあると思いますか。（○は複数可）

- 1 住民同士の交流が図れる
- 2 住環境の向上が期待できる
- 3 管理組合では対応が難しい事柄にも対応できる
- 4 その他（具体的に：_____）
- 5 特にない

▶ 問 6 へ

問 5-7 【問 4 で 2 に○の方へ】マンション単独の自治会を設けていない理由は何ですか。
（○は複数可）

- 1 地域に町内会があるため
- 2 管理組合が同様の機能を備えているため
- 3 居住者からの要望がないため
- 4 その他（具体的に：_____）
- 5 特に理由はない

（マンション単独の自治体（町内会）の有無に関わらず）全ての方がお答えください

問 6 今後、自治会（町内会）に期待することはどのようなことですか。（○は複数可）

- 1 住民同士の親睦、交流
- 2 清掃、環境美化などの住環境の改善
- 3 安全・安心に暮らすための防犯・防災の強化
- 4 高齢者の見守りや子育て支援の充実
- 5 除排雪の充実
- 6 その他（具体的に：_____）
- 7 特にない

4 マンションの管理運営状況について

問7 あなたのマンションには管理組合がありますか。管理組合がある場合は法人登記の有無もあわせてお選びください。(○は1つだけ)

1 管理組合がある (法人登記している)	2 管理組合がある (法人登記していない)	3 管理組合はない
-------------------------	--------------------------	-----------

補問 【問7で2に○の方へ】マンションの管理者はどなたですか。(○は1つだけ)

1 理事長
2 理事長以外の組合員(区分所有者)
3 管理会社
4 その他(具体的に: _____)

問8 【全ての方へ】あなたのマンションには管理規約がありますか。(○は1つだけ)

1 ある	2 ない
------	------

補問 【2に○の方へ】管理規約を作成する予定はありますか。

1 ある	2 ない →問11へ
------	------------

問10へ

【問8で1に○の方へ】問9-1～問9-4をご記入ください

問9-1 当初の管理規約を作成した方はどなたでしょうか。(○は1つだけ)

1 管理会社	3 その他
2 管理組合	(具体的に: _____)

問9-2 現在の管理規約は国土交通省が作成している「マンション標準管理規約」に準拠または参考に作成したものでしょうか。(○は1つだけ)

1 準拠している
2 一部準拠または参考にしている
3 (マンション標準管理規約を知っているが)独自で作成している
4 マンション標準管理規約を知らない
5 その他(具体的に: _____)

問9-3 管理規約の改正状況はいかがでしょう。(○は1つだけ)

1 改正したことがある
補問 (昭・平・令 _____)年(_____)月に
直近の改正 (_____)回目の改正
2 改正したことはない

問9-4 管理規約を改正する予定はありますか。

1 ある →問10へ	2 ない →問11へ
------------	------------

問 10 【問 8 補問で 1・問 9-4 で 1 に○の方へ】管理規約の作成または改正にあたって、どのような機関に相談したいと思われませんか。(○は複数可)

1 管理会社	4 その他
2 公的機関(国、北海道、札幌市等)	(具体的に: _____)
3 マンション管理士	5 相談先が分からない

問 11 【全ての方へ】管理規約とは別に、マンション居住者のルール(いわゆる使用細則等)はありますか。ルールを定めているものをお選びください。(○は複数可)

1 専有部分の使用方法について
2 専有部分のリフォームについて
3 駐車場の使用について
4 駐輪場(自転車・バイク)の使用について
5 ペットの飼育について
6 民泊の可否について
7 その他(具体的に: _____)
8 マンション居住者のルール(使用細則等)はない →問 14へ

問 12 あなたのマンションでは管理規約や使用規則等に基づいて「民泊」に使われている住戸がありますか。

1 ある →	補問 民泊に使われている住戸	戸
2 ない		

問 13 【問 11 で 1~7 に○の方へ】マンション居住者のルール(使用細則等)の改正状況はいかがでしょう。

1 改正したことがある	
補問	(昭・平・令)年()月に
直近の改正	()回目の改正
2 改正したことがない	

以下は、管理組合の運営に関する設問です。管理組合がない場合は、問 17へ進んでください。

問 14 あなたのマンションでは管理組合の総会(理事会等を除く)を開催していますか。

1 開催している	
補問	年に()回くらい
年に何回くらい開催していますか	
	記入後 次ページ問 15-1へ
2 開催していない →問 17へ	

【問 14 補問で 1 に○の方へ】 総会について問 15-1～問 15-2 をご記入ください

問 15-1 総会の出席者を次のように分けると、それぞれ%くらいずつになりますか。

① 組合員(区分所有者)本人の出席	② 代理人の出席	③ 議決権行使書を提出(欠席)	④ 委任状を提出(欠席)	⑤ 議決権行使書も委任状も提出せず欠席	①～⑤の合計
%	%	%	%	%	100%

問 15-2 総会の議事録は作成していますか。

1 作成している

補問① 総会議事録の周知方法 (○は複数可)	補問② 総会議事録の閲覧方法 (○は1つだけ)
1 各戸に配布 2 回覧板 3 掲示板 4 その他(具体的に: _____) 5 議事録の周知は行っていない	1 いつでも閲覧できる 2 管理組合に事前に申し出れば閲覧できる 3 閲覧はできない 4 その他(具体的に: _____)

2 作成していない

引き続き管理組合にかかる設問です。管理組合がある方のみお答えください。

問 16-1 管理組合の役員の「人数・任期・報酬」についてご記入ください。

- * 1 ①で該当する役員がない場合は[0]と記入してください。
- * 2 ②で該当する役員はいるが、任期が決まっていない場合、③報酬がない場合は[0]と記入してください。

	a) 理事長	b) 副理事長	c) 監 事	d) その他の役員 (理事等)
①人数 *1	人	人	人	人
②任期 *2	年	年	年	年
③報酬 *2 (1人あたり月額)	月額 _____円	月額 _____円	月額 _____円	月額 _____円

問 16-2 管理組合の理事の選任方法は次のどれですか。(○は複数可)

1 立候補制	4 抽選制
2 推薦制	5 その他
3 輪番制	(具体的に: _____)

問 16-3 管理規約による理事の被選条件は次のどれですか。(○は複数可)

※被選条件とは、理事に立候補することができる方の条件です。

1 居住組合員(区分所有者)に限られる
2 居住していない組合員(区分所有者)でも可
3 居住組合員(区分所有者)の同居親族でも可
4 賃借人でも可
5 外部専門家でも可
6 その他(具体的に: _____)
7 特に条件はない

問 16-4 あなたのマンションでは理事会を開催していますか。

1 開催している		
<table border="1"> <tr> <td>▶ 年に何回くらい開催していますか</td> <td>年に (_____ 回くらい)</td> </tr> </table>	▶ 年に何回くらい開催していますか	年に (_____ 回くらい)
▶ 年に何回くらい開催していますか	年に (_____ 回くらい)	
2 開催していない→問 17へ		

問 16-5 理事会の（理事の）出席率はどのくらいですか。（○は1つだけ）

1 ほぼ全員出席している（おおむね 100%）
2 半分以上は出席している（50%以上）
3 半分に満たない出席状況である（50%未満）

問 16-6 理事会の議事録は作成していますか。

1 作成している				
<table border="1"> <tr> <th>補問① 理事会議事録の周知方法 （○は複数可）</th> <th>補問② 理事会議事録の閲覧方法 （○は1つだけ）</th> </tr> <tr> <td> 1 各戸に配布 2 回覧板 3 掲示板 4 その他（具体的に： _____ ） 5 議事録の周知は行っていない </td> <td> 1 いつでも閲覧できる 2 管理組合に事前に申し出れば閲覧できる 3 閲覧はできない 4 その他（具体的に： _____ ） </td> </tr> </table>	補問① 理事会議事録の周知方法 （○は複数可）	補問② 理事会議事録の閲覧方法 （○は1つだけ）	1 各戸に配布 2 回覧板 3 掲示板 4 その他（具体的に： _____ ） 5 議事録の周知は行っていない	1 いつでも閲覧できる 2 管理組合に事前に申し出れば閲覧できる 3 閲覧はできない 4 その他（具体的に： _____ ）
補問① 理事会議事録の周知方法 （○は複数可）	補問② 理事会議事録の閲覧方法 （○は1つだけ）			
1 各戸に配布 2 回覧板 3 掲示板 4 その他（具体的に： _____ ） 5 議事録の周知は行っていない	1 いつでも閲覧できる 2 管理組合に事前に申し出れば閲覧できる 3 閲覧はできない 4 その他（具体的に： _____ ）			
2 作成していない				

問 16-7 理事会に代理出席する場合の条件について、管理規約ではどのように定めていますか。（○は1つだけ）

1 理事の配偶者のみ認める
2 理事の配偶者及び理事と同居している親族については認める
3 代理出席は認めない
4 その他（具体的に： _____ ）

ここからは全ての方がお答えください

問 17 修繕、規約改正、建替え、訴訟関係等に関する専門委員会等を設置したことはありますか。（○は1つだけ）

1 設置したことがある		
2 設置を検討している		
<table border="1"> <tr> <th>補問 設置している（予定含む）専門委員会の役割は何ですか （○は複数可）</th> <td> 1 修繕にかかるもの 2 管理規約改正にかかるもの 3 建替えにかかるもの 4 訴訟等にかかるもの 5 その他（具体的に： _____ ） </td> </tr> </table>	補問 設置している（予定含む）専門委員会の役割は何ですか （○は複数可）	1 修繕にかかるもの 2 管理規約改正にかかるもの 3 建替えにかかるもの 4 訴訟等にかかるもの 5 その他（具体的に： _____ ）
補問 設置している（予定含む）専門委員会の役割は何ですか （○は複数可）	1 修繕にかかるもの 2 管理規約改正にかかるもの 3 建替えにかかるもの 4 訴訟等にかかるもの 5 その他（具体的に： _____ ）	
3 設置したことはなく、検討もしていない		

問 18 設計図書を保管していますか。(○は1つだけ)

1	保管している	
	補問 保管しているのはどなたですか (○は1つだけ)	1 管理組合(理事長または理事長以外の役員) 2 管理会社 3 その他(具体的に: _____)
2	保管していない	
3	その他(具体的に(例: 不明、紛失等) _____)	

5 マンションの管理業務の委託について

問 19 あなたのマンションの管理形態は次のどれですか。(○は1つだけ)

- | | |
|---|---------------------------|
| 1 | 管理会社に全て委託 |
| 2 | 管理会社に一部委託 |
| 3 | その他(具体的に: _____) |
| 4 | 管理会社に委託せず、自主管理している →問 21へ |

【問 19 で 1~3 に○の方へ】問 20-1~問 20-3 をご記入ください

問 20-1 管理会社を変更したことはありますか。(○は1つだけ)

1	変更したことがある	
	補問 直近の変更	(昭・平・令 _____)年(_____)月に (_____)回目の変更
2	変更したことはない	
3	不明	

問 20-2 委託している業務は次のどれですか。(○は複数可)

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1 | 管理組合の会計業務(予算案・決算案の作成等) |
| 2 | 管理費等の出納(収納・督促・保管・支払・帳簿管理等) |
| 3 | 維持・修繕に関する企画及び実施の調整(長期修繕計画の作成・工事の実施等) |
| 4 | 清掃業務(共用部分の清掃等) |
| 5 | 建物・設備管理業務(建物、設備の法定点検等) |
| 6 | 管理人業務 |
| 7 | 理事会・総会支援業務 |

問 20-3 委託業務について見直しはされていますか。(○は1つだけ)

1	定期的に見直しを行っている	
	補問 見直しの間隔	(_____)年ごとに見直している
2	定期的ではなく、必要に応じて適宜見直しを行っている	
3	その他(具体的に: _____)	
4	見直しは行っていない	

全ての方がお答えください

問 21 あなたのマンションには管理人がいますか。(〇は1つだけ)

1 管理人がいる

補問 管理人の勤務形態はどれですか
(〇は1つだけ)

- 1 住込み
- 2 通勤 (毎日決まった時間に管理人室等に在室)
- 3 定期的に巡回
- 4 その他 (具体的に: _____)

2 管理人はいない

6 経理関係について

問 22 管理費の決定方法は次のどれですか。(〇は1つだけ)
※あわせて毎月の管理費についてもお答えください。

1 専有面積の割合による

補問① 毎月の管理費

円/㎡

2 各戸一律

補問② 毎月の管理費

円/戸

3 その他 (具体的に: _____)

問 23 修繕積立金の徴収はありますか。(〇は1つだけ)

1 ある

2 ない →次ページ問 25 へ

【問 23 で 1 に〇の方へ】 問 24-1～問 24-4 をご記入ください

問 24-1 修繕積立金の額の決定方法は、次のどれですか。(〇は1つだけ)

- 1 長期修繕計画に基づく必要額から算出
- 2 管理費の割合で算出
- 3 ほかのマンションの例を参考に算出
- 4 その他 (具体的に: _____)

問 24-2 各戸が毎月負担する修繕積立金の額の決定方法は、次のどれですか。
※あわせて毎月の管理費についてもお答えください。(〇は1つだけ)

1 専有面積の割合による

補問① 毎月の修繕積立金

円/㎡

2 各戸一律

補問② 毎月の修繕積立金

円/戸

3 その他 (具体的に (例: 不明など) _____)

問 24-3 修繕積立金の運用方法は、次のどれですか。(〇は1つだけ)

※「すまい・る債」とは、住宅金融支援機構が発行する債券。一定の要件を満たすマンション管理組合が購入できる。

※決済用預金とは、「無利息」・「要求払い(随時払い戻しができる)」・「決済サービス(口座振替等)が提供可能」という要件をすべて満たす預金のことで、当座預金や無利子の普通預金がこれに該当する。なお、決済用預金は預金保護法で預金全額が保護される。

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1 | 資金運用している(定期預金、国債、すまい・る債等) |
| 2 | 入金口座に積み立てたままにしている(普通預金・決済用預金等) |
| 3 | 現時点では運用していないが、資金運用を検討している |
| 4 | その他(具体的に: _____) |

問 24-4 管理費と修繕積立金は区分して管理を行っていますか。(〇は1つだけ)

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1 | 明確に区分している |
| 2 | 通常時は区分しているが、費用が不足した場合は相互に融通している |
| 3 | 区分はしていない |
| 4 | その他(具体的に: _____) |

ここからは全ての方がお答えください

問 25 管理費等の収納口座の通帳の名義はどなたですか。(〇は1つだけ)

- | | | | | | |
|---|-----------|---|------|---|------------------|
| 1 | 管理組合(理事長) | 2 | 管理会社 | 3 | その他(具体的に: _____) |
|---|-----------|---|------|---|------------------|

問 26 管理費等の収納口座の通帳及び銀行登録印の保管・管理担当者はどなたですか。

①、②それぞれの保管・管理担当者に〇をつけてください。

※いずれにも該当しない場合は、その他欄に記入してください。

①通帳	1	管理組合(理事長)	3	管理会社
	2	会計担当の理事	4	その他(具体的に: _____)
②銀行登録印	1	管理組合(理事長)	3	管理会社
	2	会計担当の理事	4	その他(具体的に: _____)

問 27 管理費等の収納口座について、キャッシュカードを作成していますか。

1 キャッシュカードを作成している

補問 キャッシュカード の管理・保管者	1	管理組合(理事長)	4	その他 (具体的に: _____)
	2	会計担当の理事	3	管理会社
	3	管理会社		

2 キャッシュカードは作成していない

問 28 区分所有者のうち、管理費等を滞納している方はどのくらいいますか。(〇は1つだけ)

※ここでの「滞納」とは、3か月以上の滞納を指します。

1 滞納者がいる

補問① 滞納している戸数	全戸数のうち(_____)戸くらい	
補問② 滞納者への対応 (〇は複数可)	1	文書で督促を行っている
	2	民事調停を利用した
	3	訴訟を提起した(少額訴訟を含む)
	4	その他(具体的に: _____)
	5	特に対応はしていない

2 滞納者はいない

問 29 管理費等の収支決算・予算について、毎年総会で報告・決議を行っていますか。
(○は1つだけ)

- | | |
|----------------|--------------------|
| 1 報告・決議を行っている | 3 その他(具体的に: _____) |
| 2 報告・決議を行っていない | |

問 30 管理費等の収支決算・予算状況について、監査を行っていますか。(○は1つだけ)

- | | |
|----------|--------------------|
| 1 行っている | 3 その他(具体的に: _____) |
| 2 行っていない | |

7 建物の維持管理及び修繕について

※ここでいう「修繕」とは外壁塗装等(タイル補修含む)、鉄部塗装等、屋上防水、共用部建具等(サッシ・玄関ドア等)、給水・給湯、排水管設備(取替または延命措置)、エレベーター設備更新、機械式駐車場設備、電気系統(インターホン含む)更新に該当する共用部分の工事を指します。

問 31 修繕の内容を検討するにあたり、マンションの劣化状況に関する建物診断を実施しましたか。(○は1つだけ)

- | | | |
|-----------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1 実施した | 補問 診断依頼先 | |
| | 1 管理会社
2 建設会社
3 設計事務所 | 4 建物診断専門会社
5 その他
(具体的に: _____) |
| 2 実施していない | | |
| 3 不明 | | |

問 32 あなたのマンションには、修繕について検討するための専門委員会がありますか。
(○は1つだけ)

- | | | |
|------------------|-------------|----------|
| 1 修繕にかかる専門委員会がある | 補問 設置方法 | |
| | 1 理事会とは別に設置 | 2 理事会が兼務 |
| 2 修繕にかかる専門委員会はない | | |

問 33 あなたのマンションでは、長期修繕計画を作成していますか。(○は1つだけ)

- | | | |
|-------------|-----------|--|
| 1 作成している | 補問① 計画期間 | 1 決まっている(____年)
2 決まっていない |
| | 補問② 最新の計画 | 西暦で(____年)~(____年) |
| | 補問③ 見直し状況 | 1 ____年ごとに見直しを行っている
2 必要に応じて適宜見直しを行っている
3 見直しは行っていない |
| 2 作成を予定している | | |
| 3 作成の予定はない | →次ページ問34へ | |

補問 【問33で1,2に○の方へ】長期修繕計画の作成主体は次のどれですか(予定含む)。
(○は1つだけ)

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1 管理組合 | 4 その他 |
| 2 管理会社 | (具体的に: _____) |
| 3 マンションを販売した業者(分譲業者) | 5 不明または未定 |

問 34 《①これまでに行った修繕》《②その修繕の実施回数》《③その修繕の直近の実施からの経過年数》について、下表にご記入ください。

	① これまでに行 った修繕 (○は複数可)	② その修繕を 実施した回数 (①で○をつ けたものだけ 記入)	③ その修繕(直 近実施)から の経過年数 (①で○をつ けたものだけ 記入)
	↓		
外壁の塗装・タイル貼替等	1	→	回 年経過
鉄部の塗装等	2	→	回 年経過
屋上防水	3	→	回 年経過
共用部の建物・金物等(サッシ・玄関扉等)	4	→	回 年経過
給水・給湯設備	5	→	回 年経過
排水設備	6	→	回 年経過
エレベーターの改修・交換	7	→	回 年経過
機械式駐車場設備	8	→	回 年経過
電気系統(インターホン含む)	9	→	回 年経過
その他(具体的に: _____)	10	→	回 年経過

問 35 あなたのマンションでは、大規模修繕を行ったことがありますか。

(工事瑕疵によるものは除く)

※ここでいう「大規模修繕」とは、建物の全体または複数の部位について行う大規模な「修繕」を指します。また、大規模修繕では、劣化した性能・機能を実用上支障のない状態にまで回復させるための「修繕」に加え、必要に応じて性能や機能を向上(グレードアップ)させる「改良」も行われることを想定しています。

1	ある
2	ない

補問 これまでに実施した回数
(同時期に実施した複数の修繕に係る
工事は1回と数える) _____ 回実施

【問 35 で 1 に ○ の方へ】 問 36-1～問 36-4 をご記入ください

問 36-1 直近の大規模修繕にかかる費用の調達はどのようにされましたか。(○は複数可)

- | | |
|----------------|--------------------|
| 1 修繕積立金を利用した | 3 借入金によって調達した |
| 2 臨時に修繕費用を徴収した | 4 その他(具体的に: _____) |

問 36-2 直近の大規模修繕時、業者をどのように決定しましたか。(○は1つだけ)

- | |
|--------------------------------------|
| 1 見積を複数の業者から取る等し、複数の業者を比較検討したうえで決定した |
| 2 特に比較検討はせず決定した |
| 3 その他(具体的に: _____) |

問 36-3 直近の大規模修繕時、工事の設計（工事監理）・施工について、どのように依頼しましたか。（○は1つだけ）

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1 | 設計（工事監理）・施工について、一体で依頼した（責任施工方式） |
| 2 | 設計（工事監理）・施工について、別々に依頼した（設計・監理方式） |
| 3 | その他（具体的に：_____） |

問 36-4 直近の大規模修繕時、苦勞された点は次のどれですか。（○は複数可）

- | | |
|---|-------------------------|
| 1 | 修繕を行うかどうかの判断 |
| 2 | 居住者等へ修繕を行うにあたっての同意を得ること |
| 3 | 業者の選定 |
| 4 | 費用の調達 |
| 5 | その他（具体的に：_____） |
| 6 | 特に苦勞した点はない |

ここからは全ての方がお答えください

問 37 あなたのマンションでは、修繕積立金の見直しをおこなっていますか。（○は1つだけ）

- | | | | | | |
|-----------|--|---------|--------------------|-----------|--|
| 1 | 長期修繕計画の見直しと併せて行っている | | | | |
| 2 | 長期修繕計画の見直しとは関係なく一定期間ごとに見直しを行っている | | | | |
| | ↳ <table border="1"><tr><td>【2に○の方】</td><td>_____年ごとに見直しを行っている</td></tr><tr><td>補問 見直しの間隔</td><td></td></tr></table> | 【2に○の方】 | _____年ごとに見直しを行っている | 補問 見直しの間隔 | |
| 【2に○の方】 | _____年ごとに見直しを行っている | | | | |
| 補問 見直しの間隔 | | | | | |
| 3 | 長期修繕計画の見直しとは関係なく、必要に応じて適宜見直しを行っている | | | | |
| 4 | 見直しは行っていない | | | | |
| 5 | その他（具体的に：_____） | | | | |
| 6 | 修繕積立金を徴収していない | | | | |

問 38 あなたのマンションでは修繕履歴を作成していますか。（○は1つだけ）

- | | | | |
|-----------------|---|-----------------|---------------------------------------|
| 1 | 作成している | | |
| | ↳ <table border="1"><tr><td>補問①作成した修繕履歴の保管者</td><td>1 管理組合
2 管理会社
3 その他（具体的に：_____）</td></tr></table> | 補問①作成した修繕履歴の保管者 | 1 管理組合
2 管理会社
3 その他（具体的に：_____） |
| 補問①作成した修繕履歴の保管者 | 1 管理組合
2 管理会社
3 その他（具体的に：_____） | | |
| 2 | 修繕しているが、作成していない | | |
| | ↳ <table border="1"><tr><td>補問②修繕履歴の作成の予定</td><td>1 あり
2 なし
3 未定</td></tr></table> | 補問②修繕履歴の作成の予定 | 1 あり
2 なし
3 未定 |
| 補問②修繕履歴の作成の予定 | 1 あり
2 なし
3 未定 | | |
| 3 | 修繕していないため、作成していない | | |
| 4 | その他（具体的に：_____） | | |

8 断熱改修について

問 39 あなたのマンションでは、断熱改修を行ったことがありますか。

※ここでいう「断熱改修」とは、マンションの外壁や屋根へ断熱材等を付加することや、外窓のサッシを断熱性能の高いものに交換するといった共用部分の改修によって、断熱性能が新築時より向上するような工事のことを指します。
老朽化に伴い低下した断熱性能を新築時点の状況に復元することは「修繕」にあたり、断熱改修には該当しません。

1 ある

↳ 補問① これまでに実施した回数
(同時期に行った複数の断熱改修に係る工事は1回と数える) _____ 回実施

2 ない

↳ 補問② 断熱改修の実施予定
1 あり → 問 41-1 へ
2 なし → 次ページの問 42 へ

問 39 で (1 に○の) 断熱改修を実施している方へ

問 40 《①これまでに行った断熱改修》《②その断熱改修の実施回数》《③その断熱改修の直近の実施からの経過年数》について、下表にご記入ください。

	① これまでに行 った断熱改修 (○は複数可)	② その断熱改修 を実施した回 数(①で○をつ けたものだけ 記入)	③ その断熱改修 (直近実施)か らの経過年数 (①で○をつけ ものだけ記入)
外壁の断熱改修	1	→	回 年経過
床(基礎)の断熱改修	2	→	回 年経過
屋根(屋上)の断熱改修	3	→	回 年経過
外窓の交換	4	→	回 年経過
玄関扉の交換	5	→	回 年経過
その他(具体的に: _____)	6	→	回 年経過

↳ 今後「断熱改修」の予定がなければ、表の記入終了後 次ページ問 42 へ

問 39 で (2 に○で) さらに今後「断熱改修」を予定している方へ

問 41-1 今後実施予定の断熱改修は次のどれですか。(○は複数可)

- | | |
|---------------|---------------|
| 1 外壁の断熱改修 | 5 玄関扉の交換 |
| 2 床(基礎)の断熱改修 | 6 その他 |
| 3 屋根(屋上)の断熱改修 | (具体的に: _____) |
| 4 外窓の交換 | 7 未定・わからない |

問 41-2 断熱改修を実施する際の相談先は次のどれですか(相談予定も含む)。(○は複数可)

- | | |
|--------------------|---------|
| 1 設計事務所 | 4 わからない |
| 2 コンサルタント会社 | 5 特になし |
| 3 その他(具体的に: _____) | |

9 耐震改修・建替えについて

問 42 マンションの耐震診断を実施したことがありますか。耐震診断を実施した場合、どのような結果がでたかもあわせてお選びください。(○は1つだけ)

1 耐震診断は実施していない

補問
耐震診断を実施
していない理由
(○は複数可)

- 1 現行の耐震基準に基づいて建てられた建物*であるため
- 2 耐震診断にかかる費用が確保できないため
- 3 区分所有者(組合員)の関心が薄いため
- 4 区分所有者(組合員)の反対があり、合意形成が難しいため
- 5 耐震診断をどこに依頼すればいいかわからないため
- 6 その他(具体的に: _____)

2 耐震診断の結果、耐震性能を満たしていることを確認した

3 耐震診断の結果、耐震性能を満たしていないことが判明した

4 その他(具体的に: _____)

5 不明

* 現行の耐震基準となった昭和56年(1981年)6月1日以降に建築確認済証を受けた建物については現行の耐震基準を満たしているものと推測されます。

問 42 で (3 に ○ の) 耐震診断の結果、耐震性能を満たしていないことが判明した方へ

問 43 今後の耐震改修の実施について、どのようにお考えですか。(○は1つだけ)

1 耐震改修を実施した

2 耐震改修を実施予定

3 耐震改修を実施する予定はない

【3に○の方へ】

補問
耐震改修を実施
する予定がない
理由
(主な理由に3つ
まで○)

- 1 耐震改修にかかる費用が確保できないため
- 2 区分所有者(組合員)の関心が薄いため
- 3 区分所有者(組合員)の反対があり、合意形成が難しいため
- 4 居室が狭くなるなど、専有部分への影響があるため
- 5 仮移転先の確保に不安があるため
- 6 耐震改修の必要性を感じないため
- 7 耐震改修ではなく、建替えを推進するため
- 8 工事による騒音や振動に不安があるため
- 9 耐震改修の実施方法や依頼先がわからないため
- 10 相談できる専門家がないため
- 11 その他(具体的に: _____)

ここからは全ての方がお答えください

問 44 マンションの建替え等についてどのように考えていますか。(○は1つだけ)

- 1 建替えについて具体的に検討を進めている最中である
- 2 建替えを検討しているが問題が多く、具体的な検討までは至っていない
- 3 当面は修繕等で対応する予定である
- 4 建替えについては全く検討していない
- 5 その他(例 敷地売却など 具体的に: _____)

補問 【問 44 で1~3に○の方へ】建替えをするにあたっての問題点は次のうちどれでしょうか。主なものに3つまで○をつけてください。

- 1 区分所有者(組合員)の合意が得られない
- 2 区分所有者(組合員)が必要性を理解していない
- 3 建替え資金の負担が困難な区分所有者(組合員)が多い
- 4 建替え後の管理費等が高額となる見込み
- 5 建替えに際し、仮移転先を見つけることなどに不安がある
- 6 居室が狭くなるなど、専有部分への影響がある
- 7 敷地の容積率に十分な余裕がない
- 8 建替えにより、住居戸数が減少してしまう
- 9 建替えか改修か技術的な判断ができない
- 10 検討等を依頼できる専門家がない
- 11 建替えに消極的な区分所有者(組合員)が多い
- 12 賃貸化の進行により検討が進まない
- 13 交通の便が悪いなど立地の問題で、建替え後の活用が難しい
- 14 その他(具体的に: _____)
- 15 特に問題点はない

問 45 マンションの建替えを実施する際、必要な公的支援は次のうちどれでしょうか。(○は複数可)

- 1 建築にかかる法規制の緩和(建蔽率・容積率等の緩和)
- 2 建替えに関する事業費補助や融資等の助成
- 3 税制上の優遇措置
- 4 建替え検討についての支援(マンション管理士等、専門家の派遣)
- 5 仮住居の提供等
- 6 その他(具体的に: _____)

補問 問 45 で選んだもののうち、最も有効だと考える支援策は何ですか。
(問 45 で○をつけた番号から1つだけ選んで記入してください)

番

10 日常的なマンション管理について

問 46 あなたのマンションでは組合員名簿及び居住者名簿を作成されていますか。
(○は1つだけ)

※組合員=区分所有者のことを指します。
※管理組合がない場合、「4 組合員名簿・居住者名簿、どちらも作成していない」は「居住者名簿がない」に置き換えて回答してください。

- 1 組合員名簿・居住者名簿、両方作成している
- 2 組合員名簿のみ作成している
- 3 居住者名簿のみ作成している
- 4 組合員名簿・居住者名簿、どちらも作成していない

問 47 あなたのマンションで大規模災害に備えて実施していること、または実施を予定していることは次のどれですか。(○は複数可)

	① 実施しているもの (○は複数可) ↓	② 実施を予定している もの(○は複数可) ↓
災害時における役割を決めている	1	1
防災マニュアルを作成している	2	2
災害時に手助けが必要な人を把握している	3	3
防災用品を確保している	4	4
非常食・飲料水を備蓄している	5	5
避難場所・避難経路・災害時の連絡体制や災害発生時に取るべき行動について掲示するなどし、周知している	6	6
防災訓練を行っている	7	7
災害時、ごみ収集が停止してしまったことを想定したごみ捨てのルールを決めている	8	8
札幌市で発行している「マンションの防災力」を配布している	9	9
その他(具体的に: _____)	10	10

問 48 平成 30 年(2018 年)9 月に北海道胆振東部地震が発生した際、あなたのマンションではどのようなことを実施しましたか。(○は複数可)

- 1 居住者の安否確認
- 2 負傷者の救出・救護
- 3 マンションの被害状況の把握
- 4 マンション内パトロールの実施
- 5 集会室等を避難場所として開放
- 6 管理人室や集会室等、共用部分のトイレの開放
- 7 災害情報の居住者への提供
- 8 携帯電話の充電サービスの実施
- 9 炊き出しの実施
- 10 マンション高層階への飲料水の運搬
- 11 その他(具体的に: _____)
- 12 特になにもしていない

問 49 あなたのマンションでは、何か防犯対策をされていますか。(○は複数可)

- 1 防犯カメラを設置している
- 2 共用玄関がオートロックになっている
- 3 ピッキング等の対策として、適宜住戸の鍵を交換している
- 4 定期的に防犯パトロールをしている
- 5 その他(具体的に: _____)
- 6 特に対策はしていない

問 50 あなたのマンションではマンションの管理に関する情報収集をされていますか。(○は複数可)

- 1 マンション管理関係団体等へ加入している
↳

【1に○の方へ】	具体的にご記入ください:
補問 加入先	
- 2 管理関係定期刊行物の購読
- 3 インターネット等で定期的に情報収集を行っている
- 4 区分所有者(組合員)・居住者と情報交換
- 5 行政等の相談窓口を利用している
- 6 その他(具体的に: _____)
- 7 特に情報収集はしていない

問 51 あなたのマンションで多いトラブルは何ですか。(○は複数可)

- 1 リフォームに関するトラブル(無断工事、工事騒音等)
- 2 専有部分の他用途(事務所等)への転用問題
- 3 ペットの飼育(悪臭問題含む)
- 4 不法駐車、迷惑駐車(自動二輪・自転車含む)
- 5 ゴミ出しのルールが守られていない
- 6 居住者による生活音問題(テレビや楽器の音、足音等)
- 7 建物・設備の不具合等
- 8 共有部分への私物の放置
- 9 バルコニーや専用庭の使用方法
- 10 民泊に関するトラブル
- 11 その他(具体的に: _____)
- 12 特にトラブルはない→次ページ問 53 へ

問 52 トラブル解決のためにとった対応策は次のどれですか。(○は複数可)

- 1 管理会社に相談
- 2 当事者同士で協議
- 3 管理組合内で協議
- 4 マンション管理士・弁護士・建築士等の専門家に相談
- 5 マンション管理関係団体(マンション管理センター・NPO法人等)に相談
- 6 管理規約に基づく理事長の勧告・指示等を行った
- 7 民事調停を利用した
- 8 訴訟を提起した
- 9 その他(具体的に: _____)
- 10 特に対応していない

問 53 マンション管理について、これまで利用したことがある相談窓口は次のどれですか。
(○は複数可)

- 1 札幌市 マンション管理相談（毎月第2水曜日/事前予約制）
- 2 北海道
- 3 国（国土交通省や北海道開発局）
- 4 公益財団法人マンション管理センター
- 5 公益社団法人北海道マンション管理組合連合会
- 6 一般社団法人北海道マンション管理士会
- 7 一般社団法人マンション管理業協会
- 8 住宅金融支援機構
- 9 マンション管理士に相談
- 10 弁護士・建築士等の専門家に相談
- 11 その他（具体的に： _____）
- 12 相談窓口を利用したことがない

問 54 管理組合運営において将来不安なことはどのようなことですか。主なものに3つまで○をつけてください。

- 1 区分所有者（組合員）の高齢化
- 2 賃貸住戸の増加
- 3 空き住戸の増加
- 4 居住目的外利用住戸の増加
- 5 管理費等の未払いの増加
- 6 修繕積立金の不足
- 7 建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の調達
- 8 管理組合活動に無関心な組合員（区分所有者）の増加
- 9 個人の権利のみを主張する組合員（区分所有者）の増加
- 10 地震等災害による建物の損傷及び安全性の確保
- 11 居住ルールを守らない居住者の増加
- 12 マンション内の犯罪の増加
- 13 役員のなり手不足
- 14 その他（具体的に： _____）
- 15 特に不安はない

問 55 今後、適切なマンション管理を行うために必要だと思われることはどのようなことですか。主なものに3つまで○をつけてください。

- 1 区分所有者（組合員）の「管理への関心」
- 2 身近に「相談窓口」があること
- 3 わかりやすい「管理の解説書」
- 4 標準的な各種「使用細則」
- 5 管理組合間の「情報交換・交流」
- 6 管理等に関する「講習会・研修会」の実施
- 7 「修繕資金積立金制度」（マンションすまい・る債等）の充実
- 8 管理等に関しての専門家（マンション管理士等）からの「助言」
- 9 耐震診断・工事費等に対する行政からの「助成金」
- 10 居住者間の円滑な「コミュニケーション」
- 11 その他（具体的に： _____）

11 行政支援について

問 56 札幌市が実施しているマンション関係の支援策について
知っているもの、利用したい（したことがある）ものは次のどれですか。
（○は複数可）

	① 知っているもの (○は複数可) ↓	② 利用したことがある・ 利用したいもの (○は複数可) ↓
マンション管理相談（毎月第2水曜/事前予約制）	1	1
マンション管理講習会（年3回） ※北海道及びマンション管理関係団体との共催	2	2
札幌市建築物耐震化補助制度	3	3

以上で、調査は終了です。

アンケートの内容（ご回答）以外で、マンションの管理等に関してお気づきの点やご意見などがございましたら、下記の自由記載欄にご記入ください。

《自由記載欄》

ご協力いただきありがとうございました。

同封の返送用封筒（切手不要）にて、お早めに郵便ポストにご投函いただきますようお願いいたします。