

# 吹田市マンション管理適正化推進計画策定に向けた 分譲マンションに関するアンケート調査のお願い

## 【アンケート調査の目的と御協力のお願い】

皆様方には、平素から市政の推進に御協力いただき、厚くお礼を申し上げます。

本市では全世帯数の3割を超える約55,000世帯が分譲マンションに居住しているとされ、今後もさらなる増加が見込まれていることは、本市の住宅事情の大きな特徴となっています。

マンションの維持・管理については、本市ではこれまでもマンションの管理の適正化の推進のため必要な支援を行ってまいりましたが、令和2年6月のマンション管理適正化法及びマンション建替え円滑化法の改正に対応し、「吹田市マンション管理適正化推進計画」の策定等を予定しております。

つきましては、現在のマンションの管理状況を把握し、今後必要となる施策を見極めるため、市内の全管理組合を対象に、アンケート調査をお願いしております。

アンケート調査の結果は、計画策定以外の目的に使用することはありません。また、お答えいただいた方が特定されたり、個々の内容が公表されたりすることはありません。

御多忙のところ、誠にお手数をおかけしますが、将来のより良い住環境づくりのため、御協力くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

令和3年8月 吹田市

## 《 調査票への御記入にあたってのお願い 》

- ①本アンケートは、管理会社等ではなく、なるべく管理組合の方が直接御回答ください。
- ②アンケート調査票は、このページを含めて1ページから12ページまであります。
- ③回答方法には、あてはまる番号を○で囲んでいただくものと、( ) 内に数字や文字を記入していただくものがございますので、質問の中でお願いしている方法で御回答ください。
- ④質問ごとにあらかじめ用意している回答の中にあてはまるものがない場合は、「その他」の番号を○で囲み、( ) 内にその具体的な内容を御記入ください。
- ⑤本アンケートは管理組合ごとに御記入ください。団地内で管理組合が複数あるなど、用紙が不足する場合は、恐れ入りますが本紙を適宜コピーのうえ御回答ください。

## 【調査票の回収方法と回収時期について】

御記入いただいたアンケート調査票は、同封しております返信用封筒（切手不要）に入れて  
**令和3年9月21日(火)** までに郵便ポストへ投函してください。

※なお、このアンケート調査についてお問い合わせなどがございましたら、お手数ですが下記担当まで御連絡ください。

吹田市 都市計画部 住宅政策室 民間住宅支援担当  
TEL : 06-6384-1928 (直通)

## 1. マンションの概要についておたずねします

問1 管理組合の名称と所在地をお聞かせください。[ ( ) 内に記入]

- (1) 管理組合の名称 … ( )  
(2) 所在地 …吹田市 ( ) ( ) 丁目

問2 マンションの概要をお聞かせください。[ ( ) 内に記入]

- (1) 建設時期 … ( 昭和 ・ 平成 ・ 令和 ・ 西暦 ) 年  
(2) 敷地面積 …約 ( ) m<sup>2</sup>  
(3) 延床面積 …約 ( ) m<sup>2</sup>  
(4) 棟数 … ( ) 棟  
(5) 階数 …地上 ( ) 階、地下 ( ) 階  
(6) 住宅の総戸数 … ( ) 戸  
(7) 住宅以外(店舗、事務所等)の区画数 … ( ) 区画  
(8) エレベーター … ( ) 基  
(9) 駐車場 …平面式 ( ) 台、立体自走式 ( ) 台、機械式 ( ) 台  
※ (7)、(8)、(9) は、ない場合は「0」と御記入ください。

問3 マンションの主な構造はどれですか。[あてはまるもの1つに○]

1. 鉄筋コンクリート造 (RC 造)      2. 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造)  
3. 鉄骨造 (S 造)                      4. その他 ( )

問4 マンションに設けられている施設・設備をお聞かせください。[あてはまるものすべてに○]

1. 自転車・バイク置き場    2. 管理事務所 (室)            3. 集会所 (室)  
4. ゴミ集積所                5. オートロック                6. 防災用備蓄倉庫  
7. 自動警報システム        8. 宅配ボックス               9. 子どもの遊び場・共用広場  
10. その他 ( )

問5 最も多い住戸タイプはどれですか。[あてはまるものすべてに○]

1. ワンルーム・1K            2. 1DK・2K                      3. 1LDK・2DK・3K  
4. 2LDK・3DK・4K            5. 3LDK・4DK・5K            6. 4LDK・5K  
7. その他 ( )

問6 入居している主な家族類型はどれですか。[あてはまるものすべてに○]

1. 単身                              2. 夫婦のみ                      3. 夫婦と子  
4. その他 ( )

問7 65歳以上の方が住んでいる世帯の住戸を把握していますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 把握している ⇒ 約 ( ) 戸      2. 把握していない ⇒ [問9へ](#)

問8 ※問7で「1. 把握している」とお答えの方におたずねします。65歳以上の方が住んでいる世帯の住戸は、近年増えていますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 増えている      2. 増減なし      3. 減っている      4. わからない

問9 住宅のうち、3か月以上空き家の住戸を把握していますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 把握している ⇒ 約 ( ) 戸      2. 把握していない ⇒ [問11へ](#)

問10 ※問9で「1. 把握している」とお答えの方におたずねします。空き家の戸数は、近年増えていますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 増えている      2. 増減なし      3. 減っている      4. わからない

問11 住宅のうち、賃貸されている住戸を把握していますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 把握している ⇒ 約 ( ) 戸      2. 把握していない ⇒ [問13へ](#)

問12 ※問11で「1. 把握している」とお答えの方におたずねします。賃貸住宅の戸数は、近年増えていますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 増えている      2. 増減なし      3. 減っている      4. わからない

問13 駐車場がある場合、駐車場に空き区画がありますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 空き区画がある ⇒ 約 ( ) 区画      2. 空き区画はない

## II. 管理組合の状況や管理についておたずねします

問14 管理組合の実際の運営はどのように行われていますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 運営されていない      2. 管理会社（または分譲会社）が運営している  
3. 地主など特定の人が運営している      4. 区分所有者が選出した役員が運営している

問15 通常総会はどれくらいの頻度で開催していますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 年に2回以上      2. 年に1回      3. ほとんど開催していない  
4. 開催したことがない      5. その他 ( )

問 16 役員会・理事会はどれくらいの頻度で開催していますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 月に1回程度
2. 年に数回
3. 年に1回
4. ほとんど開催していない
5. 開催したことがない
6. 役員会・理事会はない
7. その他 ( )

問 17 管理規約はありますか。[あてはまるもの1つに○]

1. はい
2. いいえ ⇒ **問 21**へ

問 18 ※問 17で「1. はい」とお答えの方におたずねします。管理規約の作成主体と策定・改正時期をお聞かせください。[あてはまるもの1つに○、( )内に記入]

(1) 管理規約の作成主体

1. 分譲会社が作成した案を採用した
2. 管理会社が作成した案を採用した
3. 区分所有者が主体的に作成した
4. その他 ( )
5. わからない

(2) 管理規約の策定期間と最終改正時期

- 策定期間 … ( 昭和 ・ 平成 ・ 令和 ) 年  
最終改正時期 … ( 昭和 ・ 平成 ・ 令和 ) 年

問 19 ※問 17で「1. はい」とお答えの方におたずねします。管理規約で定める役員の任期と再選の可否、交代状況をお聞かせください。[( )内に記入、あてはまるもの1つに○]

(1) 役員の任期 … ( ) 年

(2) 再選の可否 … ( 可 ・ 不可 )

(3) 役員の交代状況

1. 概ね全員が交代している
2. 任期等にあわせ、一定の割合で継続する役員と交代する役員がいる
3. 一部、長年継続している役員がいる
4. 大半の役員が長年継続している
5. 新築であり、先の状況はまだわからない
6. その他 ( )

問 20 ※問 17で「1. はい」とお答えの方におたずねします。管理規約では誰を「管理者」と定めていますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 管理組合の代表者 (理事長など)
2. 管理組合の代表者以外の区分所有者
3. マンション管理会社
4. マンション管理士などの専門家
5. その他 ( )
6. 管理者を定めていない



**問 30** 日頃のマンション管理でどのようなことに困っていますか。[あてはまるものすべてに○]

1. 管理規約が守られていない
2. 総会や役員会・理事会を開催できず意思決定ができない
3. 管理組合の理事のなり手がいない
4. 管理費や修繕積立金が集まらない、滞納者が多い
5. 資金不足で適切な管理ができない
6. 空き住戸が増加しており、管理組合活動が難しい
7. 駐車場の空きが増加し、維持管理が難しい
8. 居住者の高齢化が進み、管理組合活動が難しい
9. 居住者の付き合い・コミュニティが十分でない
10. 管理組合活動に無関心な居住者が多い
11. 居住者間でのトラブルが発生している
12. 管理会社の委託費用が高い
13. 管理会社の業務水準が十分でない
14. 管理会社が信用できない
15. 分譲会社のアフターフォローが十分でない
16. その他 ( )
17. 特にない

### Ⅲ. 建物の修繕・建替え等についておたずねします

**問 31** 長期修繕計画を作成していますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 作成している ⇒ 計画期間 ( ) 年から ( ) 年まで
2. 作成していないが、作成予定がある ⇒ **問 34 へ**
3. 作成していない ⇒ **問 33 へ**

**問 32** ※問 31 で「1. 作成している」とお答えの方におたずねします。長期修繕計画に基づく積立の状況はどれですか。[あてはまるもの1つに○]

1. 概ね計画どおり積立できている
2. 概ね計画どおりだが、修繕工事ができるほど積立できていない
3. 計画どおりではないが、修繕工事が可能なレベルで積立できている
4. 計画どおり積立できておらず、このままでは修繕工事ができない
5. その他 ( )

**問 33** ※問 31 で「3. 作成していない」とお答えの方におたずねします。長期修繕計画を作成していない理由はどれですか。[あてはまるものすべてに○]

- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| 1. 分譲当初からなかったから    | 2. 分譲当初はあったが、いつの間になくなった |
| 3. 必要性を感じないから      | 4. 必要だが作成方法がわからないから     |
| 5. 作成する費用が捻出できないから | 6. まだ新しいマンションだから        |
| 7. 建替え等の予定があるから    | 8. その他 ( )              |

**問 34** これまでに大規模修繕工事を実施したことはありますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 実施したことがある ⇒ ( ) 回
2. 実施していないが、今後実施する予定
3. 実施していない ⇒ **問 36 へ**

**問 35** ※問 34 で「1. 実施したことがある」「2. 実施していないが、今後実施する予定」とお答えの方におたずねします。どういう大規模修繕工事を実施しましたか、また、今後実施する予定ですか。[実施した工事、予定している工事の ( ) 内に○]

	〈実施した工事〉	〈予定している工事〉
1. 外壁の塗装・補修	( )	( )
2. 鉄部等の塗装・補修	( )	( )
3. 屋上防水	( )	( )
4. 給水設備	( )	( )
5. 排水設備	( )	( )
6. 建物躯体（耐震）	( )	( )
7. エレベーターの改修・交換	( )	( )
8. バリアフリー改修	( )	( )
9. その他 ( )	( )	( )

**問 36** 現在、建物や設備に関して生じている問題やトラブルはありますか。  
[あてはまるものすべてに○]

1. 外壁の剥離・ひび割れなど
2. 鉄筋の露出・腐食など
3. 屋上・外壁などからの雨漏り
4. 屋外階段の腐食・劣化など
5. 給排水設備の老朽化などによる漏水など
6. エレベーターの劣化・故障
7. 共用廊下等のひび割れ
8. 機械換気設備の不調
9. 避難ハッチ等の作動不良
10. その他 ( )
11. 特に問題は生じていない

**問 37** これまでに耐震診断を実施したことはありますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 実施して、耐震性があると判断された ⇒ **問 39 へ**
2. 実施して、さらに詳細な耐震診断が必要と判定された ⇒ **問 39 へ**
3. 実施して、耐震性がないと判定された ⇒ **問 39 へ**
4. 実施していないが、今後実施する予定 ⇒ **問 39 へ**
5. 実施していない

**問 38** ※問 37 で「5. 実施していない」とお答えの方におたずねします。耐震診断を行っていない理由はどれですか。[あてはまるものすべてに○]

1. 昭和 56 年(1981 年)以降の新耐震建築物だから
2. 現在、検討中だから
3. 耐震診断の費用が準備できないから
4. 耐震改修の費用が準備できないから
5. 組合員の合意形成が困難だから
6. 実施方法がわからないから
7. その他 ( )

**問 39** 管理組合として、建替えを検討したことがありますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 検討したことがある
2. 検討中 ⇒ **問 42 へ**
3. 検討したことがない ⇒ **問 42 へ**
4. わからない ⇒ **問 42 へ**
5. その他 ( ) ⇒ **問 42 へ**

**問 40** ※問 39 で「1. 検討したことがある」とお答えの方におたずねします。検討の結果をお聞かせください。[あてはまるもの1つに○]

1. 建替えの結論に至り、建替えを実施した(実施中) ⇒ **問 42 へ**
2. 建替えの結論に至り、今後建替えを予定している ⇒ **問 42 へ**
3. 建替えの結論に至らなかった
4. その他 ( ) ⇒ **問 42 へ**

**問 41** ※問 40 で「3. 建替えの結論に至らなかった」とお答えの方におたずねします。建替えの結論に至らなかった主な理由をお聞かせください。[あてはまるものすべてに○]

1. 費用負担の問題
2. 引越しを伴うことや仮移転先に対する不安や不満
3. 修繕や改修で十分だから
4. 建替えで住環境が変化することへの不安
5. 建替え事業がうまくいくかへの不安
6. 建替え計画に対する不満
7. その他 ( )



#### IV. 居住者の住生活・コミュニティの状況についておたずねします

問 42 地域の自治会への参加状況をお聞かせください。[あてはまるもの1つに○]

1. マンション全体で地域の自治会に加入している
  2. マンション全体でひとつの自治会をつくっている
  3. 特に取り決めはなく各戸の自由に任せている
  4. その他 ( )
- ⇒自治会加入率 約 ( ) %

問 43 大規模災害への対応状況をお聞かせください。[あてはまるものすべてに○]

1. 災害時の対応マニュアルを作成している
2. 定期的に防災訓練を実施している
3. 防災用品を準備している
4. 生活用水の供給体制を確保している
5. 非常食や飲料水を備蓄している
6. 災害時の避難場所を周知している
7. マンションで自主防災組織を組織している
8. 地域の自主防災組織にマンションとして参加している
9. マンションで役割分担など防災体制を決めている
10. 防災・災害対応策に関する情報を収集・周知している
11. 防災用名簿（要支援者名簿など）を作成している
12. その他 ( )
13. 特に何もしていない

問 44 防犯対策の状況をお聞かせください。[あてはまるものすべてに○]

1. 防犯カメラを設置している
2. 玄関ドアの鍵の交換を行った
3. 最寄りの交番、警察署の連絡先等を各戸にお知らせしている
4. 防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集・提供を行っている
5. 定期的な防犯パトロールを実施している
6. 遠隔監視システムを導入している
7. その他 ( )

**問 45** 居住者によるトラブルやルール違反としてどのようなものがありますか。

[あてはまるものすべてに○]

1. 住戸の賃貸人や不在の区分所有者の管理への協力に関する事
2. 賃借人（借家人）の入居・居住マナーに関する事
3. 住戸の事務所等への転用に関する事
4. 住戸内（専有部分）のリフォームに関する事
5. 夜間（深夜）の建物への出入りに関する事
6. 騒音（楽器演奏など）に関する事
7. 店舗・事務所等の業種に関する事
8. ペットの飼育に関する事
9. ゴミ出し・分別収集に関する事
10. 自転車の放置・駐輪に関する事
11. 自動車の駐車に関する事
12. バルコニー・廊下等の共用部分に関する事
13. 管理費や修繕積立金の滞納に関する事
14. 民泊に関する事
15. その他（ )
16. 特にな

**V. 今後に向けたマンション管理の改善・向上についておたずねします**

**問 46** マンション管理における将来の不安についてお聞かせください。

[あてはまるものすべてに○]

- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| 1. 賃貸住戸の増加             | 2. 居住目的外の住戸の増加       |
| 3. 所有者不明住戸の増加          | 4. 空き住戸の増加           |
| 5. 管理費の未払いの増加          | 6. 修繕積立金の不足          |
| 7. 大規模修繕工事の実施          | 8. 建替え               |
| 9. 大規模な災害による建物の損壊      | 10. マンション内における犯罪の発生  |
| 11. 駐車場の空きの増加          | 12. 駐輪場の不足           |
| 13. 居住者の高齢化            | 14. 理事のなり手不足         |
| 15. マンション管理に無関心な居住者の増加 | 16. 居住ルールを守らない居住者の増加 |
| 17. 居住者コミュニティの弱体化      | 18. その他（ )           |
| 19. 特に不安はない            |                      |

**問 47** マンション管理について相談できる専門家はいますか。[あてはまるものすべてに○]

- |          |           |             |
|----------|-----------|-------------|
| 1. 弁護士   | 2. 建築士    | 3. マンション管理士 |
| 4. 公認会計士 | 5. 税理士    | 6. 司法書士     |
| 7. 管理会社  | 8. その他（ ) | 9. いない      |

**問 48** 現在、吹田市では以下のような支援・制度を設けています。それぞれの制度の認知度や活用状況についてお聞かせください。[それぞれについてあてはまるもの1つに○]

支援・制度の内容	認知度・活用状況
<b>分譲マンション管理相談</b> マンションの維持・管理や管理組合の運営について、マンション管理士又は一級建築士による相談事業を実施。	1. 活用したことがある 2. 活用していないが知っている 3. 知らない
<b>マンション管理基礎セミナー</b> マンション管理組合の運営に関する基本的な考え方や、建物の維持・管理、法律など、各種情報を提供する場として、マンション管理基礎セミナーを開催。	1. 活用したことがある 2. 活用していないが知っている 3. 知らない
<b>分譲マンション耐震化補助金交付制度</b> 新耐震基準が施行された昭和56年5月31日以前に建てられた分譲マンションの耐震化に係る費用の一部を補助。	1. 活用したことがある 2. 活用していないが知っている 3. 知らない

**問 49** マンション管理を行ううえで必要な支援はどれですか。[あてはまるものすべてに○]

1. マンション管理についての相談窓口の充実
2. マンション管理についての相談会・セミナー等の充実
3. 管理マニュアルやガイドブック等の情報提供
4. 大規模修繕工事の実施や長期修繕計画の作成に向けたアドバイザー等の派遣
5. 管理組合の合意形成・運営等を円滑に進めるためのアドバイザー等の派遣
6. 管理を委託できる専門家についての情報提供
7. 吹田市マンション管理組合ネットワーク (SMAK) についての情報提供
8. マンションの管理計画認定制度についての情報提供
9. その他 ( )

**問 50** 令和2年6月にマンション管理適正化法が一部改正され、今後は自治体が管理組合に対して指導・助言等を実施できるようになるほか、「マンション管理計画認定制度」の創設が可能になります。この法改正を知っていましたか。[あてはまるもの1つに○]

1. 知っていた
2. なんとなく聞いたことはある
3. 初めて知った
4. その他 ( )

**問 51** 「マンション管理計画認定制度」は、適切な管理計画を有するマンションから申請があれば、そのマンションの管理計画を認定することができるようになる制度です。吹田市でも制度化された場合、申請したいと思いますか。[あてはまるもの1つに○]

1. おそらく申請すると思う
2. おそらく申請しないと思う
3. わからない
4. その他 ( )

問 52 全国的には、分譲マンションの管理不全を予防し適正な管理を促進するため、マンションの適正な管理の促進に関して独自に条例を制定し、管理組合等に管理状況の届出を義務付けている自治体もあります。今後、吹田市でも同様の制度を実施することについて御意見をお聞かせください。

.....  
.....  
.....

問 53 このアンケートに回答された方は次のどなたかお聞かせください。  
[あてはまるもの1つに○]

- |                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| 1. 管理組合の理事長                 | 2. 理事長以外の管理組合の役員等 |
| 3. 管理会社の職員                  | 4. 管理人（管理員）       |
| 5. その他（                   ） |                   |

※最後に、マンション管理に関する御意見等がございましたら御記入ください。

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

以上でアンケート調査は終わりです。御協力いただきありがとうございました。

御記入いただいたアンケート調査票は同封しております返信用封筒（切手不要）に入れて  
**令和3年9月21日(火)** までに郵便ポストへ投函してください。

団地内で管理組合が複数あるなど、用紙が不足する場合は、恐れ入りますが本紙を適宜コピーのうえ御回答ください。