

宗像市分譲マンションの管理に関するアンケート調査

調査票

アンケートご協力をお願い

令和5年9月

時下、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

平素より本市の住宅行政にご協力いただき、感謝申し上げます。

さて、マンションの維持・管理を行っておられる皆さまにおかれましては、日々様々な課題などを抱えておられることと思います。このたび、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正されたことに伴い、宗像市では、マンションの管理状況を把握し、マンション管理の支援策を検討するため、アンケート調査を実施することとしました。お忙しいところ大変恐縮ですが、本調査へのご理解とご協力をお願い申し上げます。

なお、アンケート調査の結果は、統計的に処理し、回答者が特定されない形で内容を取りまとめ、後日策定いたします「宗像市マンション管理適正化推進計画」に反映させることとしております。

アンケート調査に関する <u>お問い合わせ先</u>	宗像市都市整備部建築課 TEL:0940-36-5203 担当 安部
----------------------------	---------------------------------------

－ ご回答にあたってのお願い －

- ・ ご回答は管理組合がある場合は**理事長様**、管理組合がない場合は**マンションの代表者様**にお願いいたします。ご都合が悪い場合は他の役員の方等が代理でご記入ください。
- ・ 1つの管理組合で複数棟のマンションを管理している場合は、**管理するマンション全体のこと**としてご回答ください。団地等で、管理組合が分かれている場合は、それぞれの管理組合毎に1つの回答をお願いします。
- ・ 回答方法は**該当する番号に○印をつけるのが基本**ですが、**数値等を記入する質問**もあります。また、「その他（ ）」に該当する場合は、（ ）内に内容をご記入ください。
- ・ **正確な数値等が分からない場合は、概略でご回答**いただいても構いません。
- ・ この調査に関して疑問の点、不明の点などありましたら、上記のお問い合わせ先までご連絡ください。
- ・ ご記入いただきました調査票は、同封の返信用封筒（切手貼付済）に入れて、**10月6日（金）**までにお近くの郵便ポストにご投函ください。

※本アンケート調査は、**分譲マンションを対象**としております。**賃貸マンション等**で、調査票を受け取られた場合は、宗像市の調査対象リストから削除するため、お手数ですが、**①調査対象でない理由（賃貸マンションである等）、②マンション名、③所在地**をご連絡下さい。ご連絡頂く際は、同封の返信用封筒（切手貼付済）をご利用になるか、上記お問い合わせ先へお電話下さい。

整理番号	
------	--

1. 本調査票の回答者について

回答者氏名		
回答者の役職等 (当てはまるもの1つに○)	1. 管理組合 理事長 2. 管理組合 役員等	3. 管理会社 社員 4. その他 ()
回答者の連絡先	TEL :	FAX :

2. マンションの概要について

問1 管理しているマンションについて教えてください。	
マンション名	
所在地(住所)	
用途 (当てはまるもの1つに○)	1. 住居専用 2. 住居と店舗・事務所等の複合 3. その他 ()
管理するマンション棟数 (当てはまるもの1つに○)	1. 1棟 2. 複数 () 棟 _____ あわせて、下表にもご記入ください ※貴管理組合等が管理するマンション棟数をご記入ください。
総戸数	() 戸 ※管理する全てのマンションの戸数の合計を記入
総延べ床面積	() m ² ※管理する全てのマンション全体の面積を記入
階数	() 階 ※最も高い階数を記入
竣工時期	昭和・平成・令和 () 年 () 月 ※最も古いマンションについて記入

1つの管理組合で管理しているマンションが複数ある場合 ◀

棟名称	建築時期	階数	戸数
	昭和・平成・令和 () 年 () 月		
	昭和・平成・令和 () 年 () 月		
	昭和・平成・令和 () 年 () 月		
	昭和・平成・令和 () 年 () 月		
	昭和・平成・令和 () 年 () 月		
	昭和・平成・令和 () 年 () 月		
	昭和・平成・令和 () 年 () 月		
	昭和・平成・令和 () 年 () 月		
	昭和・平成・令和 () 年 () 月		
	昭和・平成・令和 () 年 () 月		

問 12 設計図書（竣工図）や構造設計書はどこに保管していますか。（当てはまるもの1つに○）

- | | | |
|--------------|--------------------------------|-------|
| 1. 集会室・管理事務室 | 4. 管理会社 | 7. 不明 |
| 2. 役員の自宅 | 5. その他（ ） | |
| 3. 共用部スペース | 6. 保管していない | |

6. 管理委託について

問 13 管理会社にマンション管理業務を委託していますか。（当てはまるもの1つに○）

- | | |
|----------------------|------------|
| 1. マンション管理の全てを委託している | 3. 委託していない |
| 2. マンション管理の一部を委託している | |

7. 会計関係について

問 14 管理費と修繕積立金は区分して管理を行っていますか。（当てはまるもの1つに○）

- | | |
|---------------------------|------------|
| 1. 明確に区分（相互融通なし） | 3. 区分していない |
| 2. 明確に区分しているが、相互融通することがある | 4. 不明 |

問 15 管理費負担額の決定方法について教えてください。

管理費負担額の決定方法	平均的な管理費（月額）
1. 専有面積の割合	約（ ）円/㎡
2. 一律	約（ ）円/戸
3. その他（ ）	約（ ）円/戸 約（ ）円/㎡
4. 不明	

問 16 修繕積立金の徴収はありますか。（当てはまるもの1つに○）

- | | |
|-------|-------|
| 1. ある | 2. ない |
|-------|-------|

【問 16 で「1. ある」と答えた方】

問 16-1 1戸あたりの修繕積立金は月額いくらですか。また、1㎡あたりの額を教えてください。

平均 約（ ）円/戸 約（ ）円/㎡

問 16-2 修繕積立金の額の決定方法について教えてください。（当てはまるもの全てに○）

- | | |
|----------------------|--------------------------------|
| 1. 長期修繕計画に基づく必要額から算出 | 5. 分譲時に分譲会社が提示した額 |
| 2. 管理費の何%という方法で算出 | 6. その他（ ） |
| 3. 他のマンションの例を参考に算出 | 7. 不明 |
| 4. 集会（総会）で決議して決定 | |

問 17 区分所有者のうち管理費・修繕積立金等を滞納している住戸はどのくらいですか。(当てはまるもの1つに○)			
1. 0%	3. 20%未満	5. 40%未満	7. 50%以上
2. 10%未満	4. 30%未満	6. 50%未満	8. 不明
【問 17 で「2～7」と答えた方】			
問 17-1 区分所有者のうち3ヶ月以上にわたり管理費・修繕積立金等を滞納している住戸はどのくらいですか。(当てはまるもの1つに○)			
1. 0%	3. 20%未満	5. 40%未満	7. 50%以上
2. 10%未満	4. 30%未満	6. 50%未満	8. 不明

8. 修繕・建替え関係について

問 18 長期修繕計画の作成状況について教えてください。(当てはまるもの1つに○)	
1. 作成済(昭和・平成・令和 年 月)	→問 18-1 へ
2. 未作成(作成予定又は作成を検討中)	→問 18-5 へ
3. 未作成(作成の予定なし)	→問 18-6 へ
4. 不明	→問 19 へ
【問 18 で「1. 作成済」と答えた方】	
問 18-1 長期修繕計画の計画期間は何年ですか。(当てはまるもの1つに○)	
1. 10年未満	3. 20年未満
2. 15年未満	4. 25年未満
5. 30年未満	7. 不明
6. 30年以上	
問 18-2 長期修繕計画の見直し状況について教えてください。(当てはまるもの1つに○)	
1. 見直しを行ったことがある	3. 見直したことはない
2. 新規に作成したばかりで見直しの必要がない	4. 不明
【問 18-2 で「1. 見直しを行ったことがある」と答えた方】	
問 18-2-1 長期修繕計画の見直し状況について教えてください。(当てはまるもの1つに○)	
1. 過去7年以内に作成・見直した	3. 不明
2. 過去8年以上前に作成・見直した	4. その他()

問 18-3 長期修繕計画を実行するための修繕積立金が、適切に積み立てられていますか。(当てはまるもの1つに○)
1. 修繕積立金は適切に積立てがされており、問題ない(値上げの予定はない) 2. 将来的に積立金が不足する可能性があるため、段階的な値上げを予定している 3. 将来的に積立金が不足する可能性があるが、値上げは困難だ 4. その他()
問 18-4 長期修繕計画の期間内に大規模修繕を実施する予定はありますか。(当てはまるもの1つに○)
1. 1回のみ実施予定(過去実施分も含む) 3. 実施予定はない 2. 2回以上実施予定(過去実施分も含む) 4. 不明
【問 18 で「2. 未作成(作成予定又は作成を検討中)」と答えた方】
問 18-5 いつ頃の作成を想定していますか。(当てはまるもの1つに○)
1. 今年度作成 2. 2～3年以内に作成 3. 作成時期は不明
【問 18 で「3. 未作成(作成の予定なし)」と答えた方】
問 18-6 作成予定がない理由を教えてください。(当てはまるもの全てに○)
1. 分譲当初からなく必要性を感じていない 4. 長期修繕計画を知らない 2. 必要と感じているが作成方法がわからない 5. その他() 3. 建て替え等の予定があるから 6. 不明
問 19 今までに大規模修繕を行ったことがありますか。(当てはまるもの1つに○)
1. ある 2. ない
【問 19 で「1. ある」と答えた方】
問 19-1 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。(当てはまるもの1つに○)
1. 修繕積立金を利用した 3. 借入金によって調達した 5. 不明 2. 臨時に修繕費用を徴収した 4. その他()
問 19-2 大規模修繕の際に苦労した点は何ですか。(当てはまるもの全てに○)
1. 修繕を行うかどうかの判断 4. 費用の調達 7. 不明 2. 入居者等の修繕への同意 5. その他() 3. 業者の選定 6. 特に苦労していない

問 20 建替えについてどのように考えていますか。(当てはまるもの1つに○)

1. 建替えについて具体的に検討を進めている状況である
2. 検討しているが、問題が多く全然進まない状況である
3. 当面は改修工事に対応するつもりである
4. 建替えについてまったく検討していない(まだ必要がない)
5. その他()

【問 20 で「1. 2. 3.」のいずれかと答えた方】

問 20-1 建替えに当たっての問題点として主なものを3つまで選んでください。

- | | |
|----------------------|------------------------|
| 1. 区分所有者の合意が得られない | 8. 検討等を依頼できる専門家がない |
| 2. 敷地の容積率に十分な余裕がない | 9. 建替えか改修か技術的な判断ができない |
| 3. 高齢者が多く建替えに消極的 | 10. 区分所有者が必要性を理解していない |
| 4. 資金の負担が困難な居住者が多い | 11. 賃貸化の進行により検討が進まない |
| 5. 仮住居の手当てが困難 | 12. 居室の狭小化など住環境の変化への不安 |
| 6. 建替えにより住宅戸数や面積が減少 | 13. その他() |
| 7. 建替え後に管理費等の居住費が高額化 | 14. 特に問題点はない |

問 21 は旧耐震基準マンション*の管理組合のみ答えてください。

*1981年(昭和56年)6月以前に建築確認を得て着工したマンション

問 21 耐震診断の実施状況について教えてください。

1. 実施したことがある
2. 実施したことがない
3. 不明

【問 21 で「1. 実施したことがある」と答えた方】

問 21-1 耐震診断を受けた後の対応について教えてください。(当てはまるもの1つに○)

1. 耐震診断の結果、耐震性能があることを確認した
2. 耐震診断の結果、耐震性能が不足しており、耐震改修を実施した(または実施予定)
3. 耐震診断の結果、耐震性能が不足していたが、耐震改修を実施する予定はない
4. わからない

9. 維持管理関係について

問 22 あなたのマンションの災害時等に向けた対策について教えてください。(当てはまるもの全てに○)

- | | |
|----------------------|---------------------|
| 1. 避難場所、避難経路、連絡体制を掲示 | 5. マンション内で食料や水などを備蓄 |
| 2. 緊急通報システムを設置 | 6. 防災・避難用具を確保 |
| 3. 防災訓練を毎年実施 | 7. その他() |
| 4. 防災対策のリーダーを決めている | 8. 特に防災対策・準備はしていない |

問 23 マナー上の問題や設備等の不具合などあなたのマンションで発生したトラブル解決のために理事会等でとった方法について教えてください。(当てはまるもの全てに○)

1. 管理会社に相談した
2. マンション管理関係団体^{※1}に相談した
3. 公的機関(県や市の相談窓口など)に相談した
4. マンション管理士、弁護士、建築士などの専門家に相談した
5. 当事者同士、または理事会等で協議した
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 ()
10. 特にトラブルはない

※1 (公財) マンション管理センター、(一社) 福岡県マンション管理士会、(一社) マンション管理業協会、NPO法人福岡マンション管理組合連合会など

問 24 管理組合運営において将来不安なことについて教えてください。(当てはまるもの全てに○)

1. 区分所有者の高齢化
2. 賃貸住宅の増加
3. 空き部屋の増加
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. 修繕積立金の運用
7. 建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用
8. 管理組合活動に無関心な所有者の増加
9. 利権を主張する所有者の増加
10. 地震等災害による建物の損傷、安全性
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 ()
15. 特に不安はない

問 25 今後の管理組合運営において必要だと思うことについて教えてください。(当てはまるもの全てに○)

- | | |
|---------------------|-----------------------------------|
| 1. 区分所有者の「管理への関心」 | 7. 「修繕資金積立金制度」(「マンションすまい・る債」等)の充実 |
| 2. 身近に「相談窓口」があること | 8. 管理等に関する「専門家・アドバイザー」 |
| 3. わかりやすい「管理の解説書」 | 9. 耐震診断・工事費等の行政からの「助成金」 |
| 4. 標準的な各種「使用細則」 | 10. 円滑な居住者間の「コミュニケーション」の形成 |
| 5. 管理組合間の「情報交換・交流」 | 11. その他() |
| 6. 管理等に関する「講習会・研修会」 | |

10. 入居者のコミュニティ関係について

問 26 管理組合で実施している高齢者への支援・対応について教えてください。(当てはまるもの全てに○)

- | | |
|--------------------------|-----------|
| 1. 緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿の作成 | 4. その他() |
| 2. 日常の見守り活動 | 5. 特になし |
| 3. 安否確認の仕組みの整備(緊急通報など) | |

問 27 あなたのマンションには自治会(町内会)がありますか。(当てはまるもの1つに○)

- | |
|-----------------------------------|
| 1. マンションで単独の自治会を構成している |
| 2. マンションで単独の自治会はないが、地域の自治会に加入している |
| 3. ない |
| 4. 不明 |

11. マンション管理計画認定制度について

マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして地方公共団体が認定することができる制度で、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正に伴い、令和4年4月に創設されました。

本市におきましても、マンション管理計画認定制度を創設し、令和6年度から運用を開始する予定にしています。認定を取得することで、「区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる」、「適正に管理されたマンションとして市場において評価される」、「住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資等の金利引き下げが適用可能となる」といった効果が期待されています。

問 28 この「マンション管理計画認定制度」についてご存知でしたか。(当てはまるもの1つに○)	
1. 知っていた	2. 知らなかった
【問 28 で「1. 知っていた」と答えた方】	
問 28-1 あなたのマンションでは認定を受ける予定や希望がありますか。(当てはまるもの1つに○)	
1. 認定を受けるため、申請の準備を行っている	
2. 認定を受けたいが、どうすればいいかわからない	
3. 受ける予定はない	
4. その他 ()	

12. 行政支援について

問 29 福岡県が実施している以下の支援策について、(1) 知っているもの、(2) 利用したいものについてあてはまる欄に○をつけてください。		
	知っているもの	利用したいもの
①マンション管理組合へのマンション管理士派遣(無料)		
②マンション管理セミナー(無料)		
③マンション管理相談会(無料)		
④マンション管理の手引き・Q&A(福岡県HPで公開)		

問 30 マンション支援策について行政への要望等がありましたら、ご自由に記載ください。

13. 管理組合等の連絡先について

宗像市はマンションの適正な維持・管理を支援するため、マンション管理組合との関係づくりを積極的に進めていきたいと考えております。

そこで、今回のアンケート調査にご協力いただいた管理組合の皆様、マンション管理に関するセミナーなどのマンション管理支援策について情報提供等を行ってまいりますので、差し支えなければ、管理組合の代表者（理事長）様、管理会社の連絡先をご記入くださいますよう、お願い致します。

管理組合 連絡先	理事長名	(部屋番号：)
	電話番号	個人・組合 (いずれか○)
	Eメールアドレス	個人・組合 (いずれか○)
管理会社 連絡先	管理会社名	
	電話番号	
	担当者名	

～これで質問は終わりです。ご協力ありがとうございました。～

同封の返信用封筒（切手貼付済）に入れて、10月6日（金）までに
お近くの郵便ポストにご投函ください。