

平成23年度京都市高経年マンション実態調査 調査票

1 マンションの概要

問 1 マンションの名称,所在地などについて

【※必ず記入してください】

マンション名称			
所在地 〒 区			
建築年 年	住戸数 () 戸	+ 店舗等戸数 () 戸	= 総戸数 () 戸
棟 数 棟	階 数 地上 () 階	地下 () 階建て	エレベーター あり()基 ・ なし
管理組合名		管理組合連絡先(電話)	
管理員室の有無 あり ・ なし		管理組合ポストの有無 あり ・ なし	
理事長名		理事長連絡先 (電話)	
理事長住戸番号(非居住の場合:住所)			

問 2 居住者の構成について

※ 戸数がわかる場合は「戸数」を,戸数がわからない場合は「割合」を記入し,戸数・割合ともわからない場合は,「わからない」に○をしてください。

区 分	戸 数	割 合	わからない
居住している区分所有者(組合員)	戸	%	
賃貸されている住戸	戸	%	
空き住戸	戸	%	
高齢者(65歳以上)を含む住戸	戸	%	
うち高齢者のみの世帯	戸	%	
うち独居の高齢者の住戸	戸	%	

2 管理組合の活動

問 3 管理規約について

1 管理規約はありますか

- ① ある ② ない ③ わからない

2 現在の管理規約はいつ策定(改定)しましたか

- ① 竣工時 ② 管理組合で()年に策定 ③ 管理組合で()年に改定 ④ わからない

3 何を参考に策定しましたか

- ① 分譲会社,管理会社が策定 ② 国土交通省の標準管理規約を参考
③ その他() ④ わからない

問 4 役員について

1 理事・監事の人数,任期

- ① 理事()人(任期 年) ② 監事()人(任期 年) ③ 役員はいない

2 理事・監事の高齢者(65歳以上)の人数,男女の割合

- ① 高齢者()人 ② 男性()人 女性()人

3 理事・監事の再任, 重任はありますか

- ① 再任(1回だけ任期を超えて就任)がある ② 重任(3期以上継続して就任)がある
③ 過去にあったが, 今はない ④ 再任・重任はない ⑤ わからない

4 役員のなり手不足に悩んでいますか

- ① 悩んでいる → (理由) ア 入居者の高齢化 イ 居住している区分所有者が少ない
ウ 仕事が忙しい エ その他()
② 悩んでいない

問 5 専門委員会について

理事会等の役員会以外に, 専門の委員会を設けていますか

- ① 設けている → (内容) ア 大規模修繕工事 イ 管理規約・使用細則 ウ 防災・防犯
エ 長期修繕計画 オ その他(具体的に:)
② 設けていない

問 6 理事会について

1 理事会の開催頻度

- ① 定期的に月1回 ② 定期的に()か月に1回 ③ 不定期に年()回
④ 開催していない ⑤ わからない

2 理事会の出席状況

- ① 理事の出席 → ア ほとんどの理事が出席 イ()名程度出席
② 監事の出席 → ア 毎回出席 イ()回に1回程度出席 ウ 出席していない

3 議事録の作成状況

- ① 作成し, 全組合員に配付している ② 作成し, 回覧・掲示している
③ 作成しているが, 配付・回覧・掲示していない ④ 作成していない

問 7 総会について

1 総会の開催頻度

- ① 少なくとも年1回 ② 課題があるときに不定期に開催 ③ 開催していない ④ わからない

2 総会の出席率(直近の総会についてお答えください)

- ① 当日の出席者()名(%程度) ② 議決権行使書の提出者()名(%程度)
③ 委任状の提出者()名(%程度) ④ わからない

3 総会は, 新会計年度開始の何か月後に開催していますか

- ① ()か月以内に開催 ② わからない

4 総会の招集手続(複数回答可)

- ① 開催日より少なくとも2週間前までに, 日時・場所・議題及び議案の要領を明記した招集通知を発信している
② 議題及び議案の要領を明記していない ③ 2週間前までに通知していない ④ 招集手続をしていない

5 総会の招集通知

- ① 区分所有者全員に配付している ② 回覧・掲示している
③ 居住していない区分所有者に配付していない ④ わからない

6 総会に諮られる決算書案・予算書案は事前に通知していますか

- ① 議案書で事前に通知している ② 総会当日に配布 ③ 決算・予算を報告していない

7 総会終了後に議事録を作成していますか

- ① 作成して区分所有者全員に配布している ② 作成して回覧・掲示している
③ 作成しているが配布・回覧・掲示していない ④ 作成していない

問 8

会計について

1 管理組合の会計を区分して経理していますか

- ① 管理費会計と修繕積立金会計に区分している ② 一つの会計で経理している
③ お金は集めていない

2 団地や店舗のあるマンションの会計について

- ① 管理費会計、修繕積立金会計とも、棟ごと及び店舗・住居・全体等に区分して経理している
② 管理費会計のみ区分して経理している ③ 修繕積立金のみ区分して経理している
④ 棟ごと及び店舗・住宅・全体等に区分していない ⑤ わからない

3 管理費、修繕積立金、使用料について 【※決算報告書を見てお答えください】

- ① 管理費収入月額合計(※水道料受取金および雑収入を除く) ()円
 駐車料等使用料が含まれている場合はその金額 ()円
② 修繕積立金収入月額合計 ()円
 駐車料等使用料が含まれている場合はその金額 ()円
③ 独立した使用料会計がある場合はその金額 ()円

4 修繕積立金額は25年以上の長期修繕計画に基づいて設定されていますか

- ① 基づいている ② 基づいていない ③ わからない

5 修繕積立金の積立額を、将来見直す計画はありますか

- ① 増額する計画がある ② 一時金を徴収する計画がある ③ 増額も一時金徴収も計画していない
④ 長期修繕計画を把握していない(わからない)

問 9

居住者や組合員の把握について

居住者や組合員の名簿がありますか。また、その名簿は誰が管理していますか

- ① ある → ア 理事会 イ 理事長 ウ 管理会社 エ その他()
② ない

問 10

コミュニティについて

1 管理組合の掲示板は設置されていますか

- ① ある → (掲示している情報) ア 管理組合からのお知らせ イ 管理会社からのお知らせ
 ウ 地域の自治会などのお知らせ
 エ 京都市など行政からのお知らせ オ 特に掲示していない
② ない

2 管理組合への要望や意見の受付をしていますか

- ① 投書箱を設けている ② 理事会に参加して要望や意見を出してもらっている
③ 要望や意見はほとんどない ④ 受け付けていない

3 管理組合でアンケートを実施していますか

- ① 定期的に実施 ② 重要課題があるときなどに不定期に実施 ③ 実施していない

4 管理組合から全戸に配布するお知らせなどがありますか

- ① ある → ア 理事会で作成 イ 専門委員会で作成 ウ 特定の居住者が作成
 エ 管理会社が作成
② ない

5 自治会の活動はありますか

- ① マンションで一つの自治会を構成している ② 地域の自治会に管理組合が参加している
③ 地域の自治会に個人で参加している ④ 自治会活動は行っていない ⑤ わからない

3 建物の維持・管理

問11 管理の方法について

- 1 建物の維持管理はどのように実施していますか
 ① 自主管理方式で管理 ② 管理会社などに全部を委託 ③ 管理会社などに部分的に委託
 ④ 管理されていない
- 2 管理委託の契約書の更新をしていますか
 ① () 年ごとに更新している ② 自動更新されている ③ 契約書はない ④ わからない
- 3 管理委託契約の内容を見直していますか
 ① 契約内容及び金額について見直した ② 金額のみ見直した ③ していない
- 4 管理委託契約の仕様書の内容を把握していますか
 ① よく把握している ② おおむね把握している ③ 把握していない ④ 仕様書はない
- 5 契約している管理会社についてお答えください
 管理会社名 () 連絡先 ()
 担当者名 ()
- 6 管理員の勤務はありますか
 ① ある 週 () 日・週 () 時間 ② ない

問12 外部の専門家の活用について

- 外部の専門家（建築士・マンション管理士等）を活用していますか
 ① 経常的に活用 ② 必要な時に活用 ③ 活用していない ④ 専門家の活用の必要を感じない

問13 日常管理の状況について

1 消防点検	① 年 回（又は 年に1回） ② 不定期 ③ していない
2 貯水槽・給排水ポンプなどの設備点検	① 年 回（又は 年に1回） ② 設備がない ③ していない
3 専門家による建物点検	① 年 回（又は 年に1回） ② 不定期 ③ していない
4 日常点検はだれがしていますか	① 管理組合役員 ② 管理員 ③ 管理会社 ④ その他 () ⑤ していない
5 排水管洗浄	① 年 回（又は 年に1回） ② 不定期 ③ していない
6 定期清掃	① 年 回 ② 不定期 ③ していない
7 日常清掃はだれがしていますか	① 清掃員 ② 管理員 ③ 管理会社 ④ その他 () ⑤ していない
8 防火管理者はだれが就任していますか	① 管理組合役員 ② 特定の組合員 ③ 管理会社 ④ その他 () ⑤ 防火管理者はいない
9 所轄の消防署に消防計画は提出していますか	① 毎年提出 ② 不定期に提出 ③ 管理会社が提出 ④ その他 () ⑤ 消防計画は提出していない
10 消防避難訓練は実施していますか	① 年 回（又は 年に1回） ② 不定期 ③ していない

問14 長期修繕計画について

長期修繕計画書はありますか

- ① ある

→（最新の長期修繕計画書は、いつ作成又は見直しましたか）
 ア 竣工時 イ () 年に作成（見直し） ウ わからない
 →（現行の長期修繕計画の計画年数は何年ですか）
 ア 修繕計画年数 () 年（西暦 年まで計画している） イ わからない
- ② ない ③ わからない

問15

書類の保管状況について

※ 該当する箇所に○をしてください。「その他」の場合は具体的な場所を記入してください。

名 称	保管している					保管して いない	わから ない
	集会室	管理員室	理事役員宅	管理会社	その他		
竣工図書							
長期修繕計画書							
総会議案書							
総会議事録							
管理委託契約書 (部分委託の契約書を含む)							
各種点検の報告書							
工事履歴書							

問16

工事の検討状況について

工事などの設計や施工の依頼先をどのように選んでいますか

- ① 理事会で選んでいる ② 外部の専門家を活用している ③ 管理会社に任せている
④ 理事長に任せている ⑤ わからない

問17

修繕工事の実施状況について

※ 該当する箇所に数字を、「予定していない」「わからない」の場合は○を記入してください。

工 事	実施した回数(最後に実施した年)	実施予定	予定していない	わからない
外壁塗装工事	回 (年)	年 頃		
鉄部塗装工事	回 (年)	年 頃		
屋上防水更新工事	回 (年)	年 頃		
給水配管更新工事	回 (年)	年 頃		
排水配管更新工事	回 (年)	年 頃		

問18

改良工事の実施状況について

※ 該当する箇所に数字を、「予定していない」「わからない」の場合は○を記入してください。

工 事	実施した回数(実施した年)	実施予定	予定していない	わからない
玄関ドア更新工事	年	年 頃		
サッシ窓更新工事	年	年 頃		
電気幹線更新工事 (電気容量増加工事)	年	年 頃		
共用部分の バリアフリー化工事	年	年 頃		
省エネ化工事	年	年 頃		

以下は、いわゆる旧耐震建物（昭和56年5月31日以前の建築確認通知建物）のみお答えください。

耐震調査	年	年 頃		
耐震補強計画の策定	年	年 頃		
耐震補強工事	年	年 頃		

補 足

バリアフリー対策についての補足質問

道路から全住戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行することができますか

- ① 十分に通行が可能 ② 困難だが可能 ③ 通行できない

4 その他

問19 マンション管理に関する情報について

1 管理組合対象のセミナーなどに参加していますか

- ① 理事役員が参加している ② 特定の組合員が参加している

→ その費用は誰が負担していますか

ア 管理組合 イ 参加者 ウ 費用のかかるセミナーには参加しない

- ② 参加していない

→ (理由) ア セミナーの情報を知らない イ 興味がない ウ その他 ()

2 管理組合に関する情報はどこから入手していますか (複数回答可)

- ① 京都市からのダイレクトメール ② 支援団体からのダイレクトメール, メールマガジンなど
③ インターネット ④ 業界紙 ⑤ 新聞 ⑥ 入手していない

問20 京都市の分譲マンション管理支援の制度について (内容は同封のチラシを参照してください)

※ 該当する箇所に○をしてください。(複数回答可)

制 度	知っている	利用したことがある	利用してみたい	知らない
すまいよろず相談 (専門相談)				
すまいスクール出張版				
建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣				
共用部分バリアフリー改修助成				
耐震診断助成 (旧耐震建物が対象)				
耐震改修助成 (旧耐震建物が対象)				

問21 建物の将来について

建物の将来や建物の寿命について, 管理組合で話し合ったことがありますか

- ① 話し合ったことがある → (多かった意見) ア 修繕して維持すべき イ 将来建て替えるべき
ウ 敷地も建物も処分すべき エ 意見がまとまらなかった
② 話し合ったことがない

問22 マンション管理の不安について

マンション管理に関して, 将来の不安がありますか

- ① ある (内容:) ② ない

問23 第三者管理方式について

第三者管理方式導入を検討していますか

- ① 導入を前向きに検討したい ② 制度が整えば検討したい ③ 第三者管理は必要としない
④ 第三者管理について知らない ⑤ すでに導入している

最後に, ご回答者のことについてお答えください 【※記入漏れのないようお願いいたします】

回答者のお名前

回答者のお立場

- ① 理事長 ② 理事役員 ③ 組合員 ④ 管理員 ⑤ 管理会社フロント ⑥ その他 ()

回答者ご住所, ご連絡先

〒

電話 () - / FAX () -

ご協力ありがとうございました。調査票は, 調査員がお伺いした際に回収いたします。