

2.現地訪問調査シート

現地調査シート

調査員氏名 _____

調査日時 月 日 時 分～ 時 分

番号	
マンション名	
所在（住所）	

建物の有無	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
建物階数： ※建物外観から判断してください。	階 <input type="checkbox"/> 階数不明
戸数： ※建物外観から判断、または郵便ポストの 数から判断してください。	戸 <input type="checkbox"/> 戸数不明
複合施設： 一階部分に店舗などがある場合に区画数 を記入してください。	<input type="checkbox"/> 低層階に店舗等あり（ ）区画 <input type="checkbox"/> なし
マンションのタイプ	<input type="checkbox"/> 単棟のマンション（一般的なマンション） <input type="checkbox"/> 団地型のマンション <input type="checkbox"/> テラスハウス（長屋形式） <input type="checkbox"/> ワンルームマンション <input type="checkbox"/> 小規模集合住宅（一戸建て風、二世帯住宅 等） <input type="checkbox"/> その他 ホテル、寮、雑居をビルなど （ ）
オートロックの有無	<input type="checkbox"/> オートロック <input type="checkbox"/> オートロックではない
管理人室の有無	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし ※ある場合は管理会社名と連絡先を記入
管理人の有無： 管理人室に勤務時間が掲示されている場 合はそれを記入してください	<input type="checkbox"/> 調査当日在室 <input type="checkbox"/> 不在 勤務時間 平日 休日
管理組合等ポストの有無	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
管理組合的組織の郵便ポストの有無	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし ※ある場合は名称
ごみ置き場のタイプ	<input type="checkbox"/> インドア <input type="checkbox"/> 囲いあり <input type="checkbox"/> ボックス有り <input type="checkbox"/> 屋外 <input type="checkbox"/> なし

駐車場		<input type="checkbox"/> 平場 <input type="checkbox"/> 機械式 <input type="checkbox"/> 自走式地下駐車場 <input type="checkbox"/> なし
アンケート用紙の配布		<input type="checkbox"/> 手渡し () <input type="checkbox"/> ポスト投函 <input type="checkbox"/> 配布不能
アンケートを配布できなかった場合の理由		<input type="checkbox"/> 郵便ポストがなく、管理人にも会えなかったため <input type="checkbox"/> 調査の対象外であることが確認できたため <input type="checkbox"/> 調査を拒否されたため
管理状況	外壁	<input type="checkbox"/> 崩落した部分やひび割れがある <input type="checkbox"/> 塗膜が剥がれている <input type="checkbox"/> 汚れが目立つ <input type="checkbox"/> 目立った問題はない
	鉄部 (鉄板の扉、外階段の手すり、駐輪場の屋根等)	<input type="checkbox"/> 全体的に錆びがみられる <input type="checkbox"/> 部分的に錆びがみられる <input type="checkbox"/> きれいに塗装されている <input type="checkbox"/> 該当しない(屋外に鉄の部分はない) <input type="checkbox"/> 調査不能(目視では確認できない)
	植栽 (植木・生垣等)	<input type="checkbox"/> 植木が倒れたり、生垣が枯れたりしている <input type="checkbox"/> 枝や葉が道路や隣地にまで伸びている <input type="checkbox"/> きちんと剪定されている <input type="checkbox"/> 目だった問題はない <input type="checkbox"/> 植木や生垣はない
	自転車駐輪場	<input type="checkbox"/> はみ出して駐輪されている <input type="checkbox"/> きちんと停車位置に停めている <input type="checkbox"/> 目だった問題はない <input type="checkbox"/> 自転車置き場はない <input type="checkbox"/> 調査不能(目視では確認できない)
	ごみ置き場	<input type="checkbox"/> ごみが散らかっている <input type="checkbox"/> 目だった問題はない <input type="checkbox"/> 調査不能(目視では確認できない)
その他特記事項 とくに気になったことをチェック、あるいは記入してください。	<input type="checkbox"/> 町会の掲示物が掲示されており、町会との協力関係が見うけられる <input type="checkbox"/> マンションの敷地内に地域の防災倉庫が設置されている <input type="checkbox"/> マンションの敷地内に町会のごみ置き場がある <input type="checkbox"/> ごみ置き場などに外国語の表示がある <input type="checkbox"/> ベランダに植木やものが置かれているのがみられる <input type="checkbox"/> 事務所として使われている部屋が多そうである <input type="checkbox"/> 空き部屋が多そうである <input type="checkbox"/> 改修工事の最中である	
写真撮影	データの番号を記載	

このマンションに住んでみたいと思いませんか

思った 思わなかった

その他気づいたことがあれば記入ください。

分譲マンションの管理状況に関するアンケート

アンケート調査へのご協力をお願い

日頃より区政に、ご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

板橋区は7月1日より「東京都板橋区マンションの良質な管理の推進に関する条例」を施行しました。これにより、板橋区内のマンションは、管理状況を区に届出していただくことになりました。添付の届出様式にご記入いただき、ご提出くださるようお願いいたします。

区の住宅政策において、マンションの管理状況の届出の内容を踏まえたきめ細かな支援を行っていくことを目指して、マンションの管理状況についてのアンケートを実施することにしました。

ご多用のところ誠に恐縮ですがアンケートに回答いただくようお願いいたします。

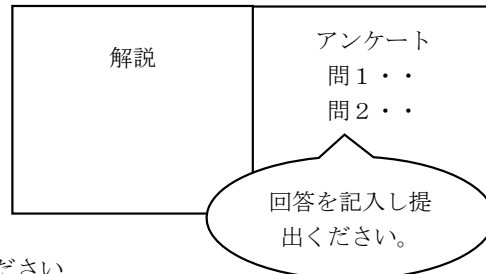
このアンケートに記入することが、皆さまのマンションの管理状況を見直すきっかけとなり、よりよいマンション管理につながることを期待しています。

アンケート調査は、統計的に処理し、個別の情報について公表することはありません。
調査の実施にあたって、株式会社 住宅・都市問題研究所に業務委託をしています。

平成30年7月 板橋区都市整備部住宅政策課

回答に際してのお願い

- ① 左ページは解説、右ページがアンケートです。
右ページの設問についてご回答ください。



- ② 回答は平成30年7月1日現在の状況をご回答ください。
③ 回答は、あてはまる番号に○を付け、ことばや数字を記入してください。○印の数は設問ごとの「1つに」、「あてはまるものすべてに」などの指示があるので、それに従ってください。
④ ご記入いただいたアンケート調査票は、同封の返信用封筒に入れ、平成30年10月30日(火)まで(なるべく早め)にご投函くださいますようお願いいたします。
⑤ 本調査について、ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

調査実施主体 / 板橋区都市整備部住宅政策課 (担当: 杉田、佐々木)
〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号
電 話 03-3579-2186

解説

◎マンション管理組合総会の開催

分譲マンションの総会は、年に一回開催することが義務付けられています。(区分所有法第34条)

この定期総会の議案は、1 今期の活動報告、2 次期の活動計画、3 決算報告、4 予算案、5 特別議案（特別決議が必要な議案）などです。

総会開催にあたって、国土交通省が定めている「マンション標準管理規約」では、「総会成立には議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない」と成立要件を定めています。もし定足数を満たせなければ、予算の承認ができないため、管理組合が活動することができなくなってしまいます。総会には、多くの組合員に参加してもらうことが大切です。

総会の招集は、会日より最少くとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に通知しなければなりません。ただし、この期間は、規約に定めることで伸縮することができます。

◎管理組合役員（理事長、理事、監事）

理事会は毎月1回の程度開催し、管理会社に委託している場合は毎月の管理費会計や修繕積立金会計の報告を受けます。また、マンションの修繕のことや、マンション内で発生したトラブルなどについて話し合い解決に向けて取り組みます。

理事会には理事長のほか次のような役職があり、役員はいずれかに選ばれて役職に沿った活動をするようになります。

居住者にとって住みやすいマンションを維持するためには、実際に住んでいる人の代表である理事会の活動が非常に重要です。



マンション名と所在地を記入してください。

マンションの名称			
所在地	板橋区	町・丁目	番 号
竣工年月		年	月

(総会について)

問1. 定期総会に出席される方は区分所有者のうちどのぐらいの割合ですか。直近の総会における出席率(出席人数÷組合員総数)を教えてください(【 】に数字を記入)

- a 委任状による出席を含む 【 】 %
- b 委任状による出席を含まない 【 】 %

問2. 定期総会への出席率を高めるために、何か工夫していることはありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

- a 掲示やチラシなどにより区分所有者に総会の重要性を周知している
- b 都合が付かない区分所有について代理人の参加を認めている
- c 総会開催時に親睦会やイベントを併せて開催している
- d 区分所有者の関心の高いテーマを取り上げるようにしている
- e 参加しやすい開催日にしている
- f その他【 】
- g とくに何もしていない

(理事会・役員会について)

問3. 管理組合の役員範囲についてうかがいます。あてはまるものひとつに○をつけてください。

- a 区分所有者のみで構成
- b 区分所有者以外も含めている
- c 区分所有者以外のみで構成

問4. 役員はどのようにして選任していますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

- a 立候補や推薦により総会で承認
- b 輪番制(持ち回り)
- c 理事長からの指名
- d 当初から固定メンバー
- e その他【 】

問5. 役員のうち高齢者(65歳以上)の方はいらっしゃいますか。

- a いる【 】人
- b いない

解説

◎役員のみなり手のいない場合の対策（外部の第三者による管理）

分譲マンションの管理組合は、管理者である理事長を選任し、管理運営をおこないます。中には、事情により理事や理事長が選任できないマンションもあります。

例えば、区分所有者の高齢化が進み役員のみなり手がなくなってしまったマンション、ほとんどの住戸が賃貸になってしまい区分所有者同士の連絡が取りにくくなった場合です。こうした場合に、区分所有者ではなく、マンション管理業者やマンション管理士が理事会に代わって管理者になるケースがあります。

あるいは、建物が古くなり大規模な改修が必要になるなど、専門的な知識が必要な場合に、専門家に顧問になってもらうことがあります。最近では外部の専門家を管理組合の役員として活用するケースもあります。

国が定めた「標準管理規約」においては、従来、マンション管理組合の役員は「現に居住する区分所有者」に限定されていましたが、平成23年の標準管理規約改正により、現住要件（居住している区分所有者に限定）が撤廃され、不在区分所有者が理事になることもよいことになりました。さらに、平成28年の改正では、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」の条文案が標準管理規約に追加されました。



◎専門委員会の設置

役員会の議題によっては、経験者や専門家の助言を求めた方が望ましいことがあります。例えば、管理規約の改正、使用細則の見直しや作成、修繕工事の内容の決定などです。

また、大規模修繕など、理事の任期を超える期間がかかる業務や、理事だけではマンパワーが足りないこともあります。総会の承認を経て、理事会の諮問機関として専門委員会を設置しているマンションもあります。

専門委員会の検討は、組合の業務執行にかかわる重要な方針の決定・変更に関与するため、専門委員会を設置するには、名称・目的・組織・専門委員会内容・費用等を理事会で想定した上で、総会で承認を得る必要があります。

問6. 役員に推薦された人は快く引き受けてくれますか。あてはまるものにひとつに○をつけてください。

- a 役員に推薦又は順番が回ってくると辞退する人がいる ⇒問7へ
- b 役員を辞退する人はいない ⇒ 問8へ

問7. 問6でa（役員を辞退する人がいる）と回答した方にお尋ねします。役員を辞退するのはどのような理由が多いですか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

- a 高齢のため
- b 自分や家族が病気であるなど役員の業務ができない事情があるため
- c 仕事や家事が忙しいため
- d 理事・監事などとしての責任を負いたくないため
- e その他【 _____ 】

問8. 役員になりやすくするための工夫をしていますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

- a 役員の人数を増やすことで、役員ひとり当たりの負担が少なくなるようにしている
- b 定年制を設けている ⇒【 _____ 】歳
- c 区分所有者以外でも役員になれるようにしている
- d 役員報酬を払っている ☛ 金額は月額金【 _____ 】円
- e 役員を辞退する場合は協力金の支払いを求めている ☛ 金額は【 _____ 】円
- f. その他【 _____ 】.

問9. 役員会をサポートするための工夫をしていますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

- a 役員経験者に助言をしてもらっている
- b 区分所有者の中にいる専門家に協力してもらっている
- c 外部の専門家に顧問になってもらいアドバイスを受けている
- d 外部の専門家にも役員に入ってもらっている（第三者管理）
- e その他【 _____ 】

（専門委員会）

問10. 専門委員会を設置していますか。あてはまるものに○をつけてください。

- a 設置している
 - 設置している専門委員会（あてはまるものすべてに○）
 - ア 修繕工事関係
 - イ ペット飼育やリフォーム等の生活ルール
 - ウ 駐車・駐輪
 - エ 規約・仕様細則改正
 - オ 隣地での建設問題
 - カ 建替えの検討
 - キ その他【 】
- b 設置していない

解説

◎専門家の活用

マンション管理に関する専門知識は、区分所有法、マンション管理適正化法などの法律に関する知識、長期修繕計画の策定、大規模修繕工事に関する事など、専門的、技術的な知識が求められます。外部の専門家の協力を得ることで解決できることもあります。



◎マンション管理規約と使用細則

マンション管理規約・使用細則をつくり区分所有者に配布することはマンション管理の第一歩です。管理規約は、区分所有者のみなさんが合意によりつくられた最も基本的なルールです。署名のある原本を保管しておきましょう。

マンションの中には、分譲当初の管理規約をそのままにしているマンションもみうけられます。マンションの状況は変化しているため、適宜見直すことも必要です。また、法律の改正、基準の改定に合わせて見直していくことも必要です。

管理規約、使用細則の内容を現在の状況に照らしたときに合理的かどうかを点検し、適宜見直しましょう。



(専門家の活用)

問11. 管理組合で顧問契約をしている専門家はいますか。あてはまるものに○をつけてください。

a 顧問契約している専門家がいる

→ 契約している業種をお知らせください (あてはまるものすべてに○)

ア マンション管理士
 イ 弁護士・司法書士・行政書士
 ウ 会計士・税理士
 エ 建築士
 オ その他【.....】

b 顧問契約をしている専門家はいない

(管理規約)

問12. 管理規約の原本(署名されたもの)を保管していますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 保管している
 b 保管していない

問13. 管理規約の見直しをしていますか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 見直している
 b 見直していない

問14. 使用細則は定めていますか。ある、ない、不明のいずれかに○をつけてください。

①賃貸人や不在区分所有者の管理への協力	a ある	b ない	c 不明
②賃貸居住者の入居	a ある	b ない	c 不明
③住戸の事務所・店舗等への転用	a ある	b ない	c 不明
④民泊に関する制限	a ある	b ない	c 不明
⑤住戸内(専有部分)のリフォーム	a ある	b ない	c 不明
⑥夜間(深夜)の建物への出入り	a ある	b ない	c 不明
⑦騒音の制限	a ある	b ない	c 不明
⑧ペットの飼育	a ある	b ない	c 不明
⑨ゴミ出し・分別収集	a ある	b ない	c 不明
⑩自転車置場の使用など	a ある	b ない	c 不明
⑪駐車場の使用など	a ある	b ない	c 不明
⑫バルコニー・廊下等の共有部分の使用	a ある	b ない	c 不明
⑬管理費・修繕積立金の滞納に関する措置	a ある	b ない	c 不明
⑭暴力団等の居住・使用の制限	a ある	b ない	c 不明
⑮防犯カメラの運用	a ある	b ない	c 不明
⑯とくにない	a ある	b ない	c 不明
⑰その他【.....】			

解説

◎管理組合文書の保管

マンションの管理では、総会や理事会の議事録、管理費や積立金会計の収納状況、エレベーター点検や共用部分清掃の記録、さらに居住者の入れ替え報告など、様々な書類を使います。記録を残しておくことは、円滑な組合運営に欠かせません。

大規模修繕のときには、竣工図が必要です。また、工事の記録を残しておけば次の工事のときの参考になります。どのような図面があり、どこに保管されているのかを確認し、手元がない場合は、管理会社に問い合わせましょう。竣工図書を保管する際はリストを作り、修繕工事のときなど、管理会社や工事に貸し出す場合は、貸出・返却の記録を残すようにしましょう。決して紛失しないように管理してください。



◎マンションの会計

マンションにお住まいの皆さんが快適に暮らしていくためには、管理組合の会計をしっかりと行っていくことが大切です。

マンション管理組合の会計には、管理費会計と修繕積立金会計の二つがあります。標準管理規約では、修繕積立金は管理費とは区分して経理しなければならないとしています。月次報告書や決算資料の収支報告書も管理費会計、修繕積立金会計の二種類にします。



(文書の保管)

問15. 管理に関する書類や竣工図書は保管していますか。ある、ない、不明のいずれかに○をつけてください。

①設計図書	a ある	b ない	c 不明
②建築確認申請書	a ある	b ない	c 不明
③検査済証	a ある	b ない	c 不明
④管理規約	a ある	b ない	c 不明
⑤総会議事録	a ある	b ない	c 不明
⑥理事会議事録	a ある	b ない	c 不明
⑦修繕履歴関係書類	a ある	b ない	c 不明
⑧組合員名簿	a ある	b ない	c 不明
⑨居住者名簿	a ある	b ない	c 不明
⑩会計関係書類（予算決算書類、会計帳簿等）	a ある	b ない	c 不明

(会計)

問16. 管理費と修繕積立金の区分経理についてうかがいます。あてはまるものひとつに○をつけてください。

a 区分経理を行っている	b 区分経理は行っていない
--------------	---------------

問17. 管理費についてうかがいます。金額を記入してください。

月額管理費総額【	】円		
1戸あたり月額【	】円/戸	床面積あたりの月額【	】円/m ²
管理費残高【	】円		

問18. 修繕積立金についてうかがいます。金額を記入してください。

月額修繕積立金総額【	】円		
1戸あたり月額【	】円/戸	床面積あたりの月額【	】円/m ²
積立金残高【	】円		

問19. 修繕積立金の額はどのようにして定めていますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 長期修繕計画に基づき設定	b 管理費の一定割合	c 分譲時の設定金額
d 特に根拠なし	e その他【	】

問20. 管理費・修繕積立金を滞納している住戸はありますか。ある場合は、滞納している戸数を記入してください。

6か月未満3か月以上滞納【	】戸	6か月以上滞納【	】戸
---------------	----	----------	----

解説

◎建物の点検と修繕

マンションの建物や設備の点検には法律で定められたことがあります。これは法定点検といい、特殊建築物定期調査、昇降機定期検査、消防設備定期点検、水道関連設備の点検などがあります。

また、建物を長く使うためには、法的点検以外にも日常的に点検をすることが必要です。壁のひび、タイルの浮き、防水の膨れなど、目視で気が付くことは多いです。早期に修理することで建物を長持ちさせることができます。

◎長期修繕計画

長期修繕計画とは、予め修繕時期を計画しておき、時期が近づいてきたら劣化診断を行い、修繕工事を行うかどうかを判断する基準となる計画です。修繕積立金の額は長期修繕計画に基づいて定めることが必要です。



(点検と修繕)

問21. 法定点検を行っていますか。行ったものすべてに○をつけてください。

※建物の規模や設備の内容によっては対象にならない場合があります。

- | | |
|------------------|------------|
| a 特殊建築物等定期調査 | b 建築設備定期検査 |
| c 昇降機定期検査 | d 消防用設備等点検 |
| e 専用水道又は簡易専用水道検査 | f 浄化槽点検 |
| g 自家用電気工作物点検 | |

問22. 大規模修繕工事の実施についてうかがいます。以下の修繕について、工事実施の有無について、あてはまるものひとつに○をご記入ください。また、実施したことがある場合は、その工事を今までに何回実施したことがあるかご記入ください。

修繕部位	実施、未実施			何回目の工事か
①鉄部の塗装	a 実施したことがある	b 未実施である	c 不明	回
②外装の塗装・補修	a 実施したことがある	b 未実施である	c 不明	回
③屋上防水	a 実施したことがある	b 未実施である	c 不明	回
④廊下・ベランダの防水	a 実施したことがある	b 未実施である	c 不明	回
⑤給水管の更生(延命措置)	a 実施したことがある	b 未実施である	c 不明	回
⑥給水管の交換	a 実施したことがある	b 未実施である	c 不明	回
⑦排水管の更生(延命措置)	a 実施したことがある	b 未実施である	c 不明	回
⑧排水管の交換	a 実施したことがある	b 未実施である	c 不明	回
⑨エレベーターの改修・交換	a 実施したことがある	b 未実施である	c 不明	回
⑩ガス管の交換(屋外)	a 実施したことがある	b 未実施である	c 不明	回
⑪避難ハッチ等の交換	a 実施したことがある	b 未実施である	c 不明	回
⑫その他	a 実施したことがある	b 未実施である	c 不明	回

問23. バリアフリー化工事についてうかがいます。以下の修繕について、工事実施の有無、計画の有無について、あてはまるものひとつに○をつけてください。

工事部位	a バリアフリー済み	b 今後5年間に実施予定	c 予定なし
玄関・共用廊下等の段差の解消	a バリアフリー済み	b 今後5年間に実施予定	c 予定なし
共用廊下・廊下等の手すりの設置	a バリアフリー済み	b 今後5年間に実施予定	c 予定なし
車いすが通れる幅の確保	a バリアフリー済み	b 今後5年間に実施予定	c 予定なし
玄関自動ドアの設置	a バリアフリー済み	b 今後5年間に実施予定	c 予定なし
エレベーターかご内に手すりの設置	a バリアフリー済み	b 今後5年間に実施予定	c 予定なし

解説

◎耐震診断

1981年（昭和56年）5月以前に着工された建物は、古い耐震基準（「旧耐震基準」という）で建てられており、耐震性が不足している可能性があります。旧耐震であっても建築当時の基準を満たしているのであれば法律上は違反ではありません、しかし安心して暮らすには対策が必要です。

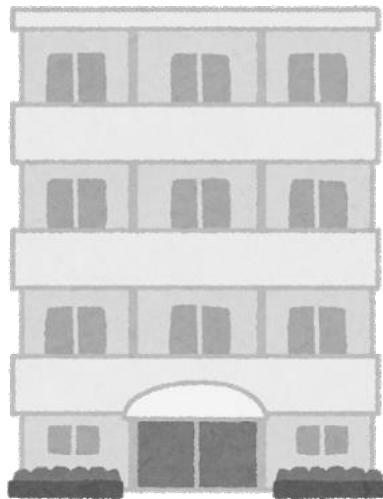
耐震診断を行い、耐震性を確認することが必要です。耐震診断判定基準を満たしたマンションは、建物の安全性の確保が確認され、資産価値の向上につながります。耐震判定基準を満たさなかった場合は、耐震改修を行うか、建替えることが必要です。

◎マンションの建替えと再生

マンション戸数が増え続ける中で、築年数を経て老朽化したマンションが増えています。マンションは区分所有者お一人おひとりの生活の場であり、財産なので、建替えるには、区分所有者の合意形成が必要です。

老朽化や機能低下がそれほど進んでいないマンションでは、改修することによる対応が可能です。しかし、築年数を経たマンションの場合は、住戸の間取りが現在のライフスタイルに合わない、耐震性が不足しているなど、修繕だけでは解決できない問題がでてきます。例えば、改修によりエレベーターの設置は、敷地の条件などから設置出来ない場合が多いのが実情です。

また、建替えることに決めたのだから修繕はなるべくしないでお金を残そうという考えをするマンションがありますが、計画的な修繕は必要です。



問24. 耐震について不安に思うことはありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

- a 特にない
- b 築年数が経っている
- c ピロティがあるなど建物のバランスが悪いと感じる
- d 柱・梁にひび割れが目立つ
- e 地震の時によく揺れる
- f その他【

】

問25. 問24で、耐震に不安を感じていると回答したマンションにお尋ねします。耐震診断や改修を実施しましたか。また、検討していない理由はどのようなことですか。あてはまるものに○をつけてください。

- a 耐震診断を行った
- b 検討した
- c 検討していない

「検討していない」場合、その理由をお答えください。
以下のうちあてはまるものすべてに○をつけてください

- ア 改修工事費用がないため
- イ 改修に関する関心等が低いため
- ウ 高齢化のため関心等が低いため
- エ 賃貸化のため関心等が低いため
- オ 取りまとめる人がいないため
- カ 実施方法が分からないため
- キ 合意形成が難しいため
- ク 相談等ができる専門家が不足しているため
- ケ その他【

】

問26. 建替えの検討の状況はいかがですか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

- a 建替え決議成立済
- b 過去に検討したことがあるが現在は停滞
- c 現在検討中
- d 今後検討予定
- e 当面は改修工事に対応
- f 検討の必要性なし

問27. 建替えを検討するうえでどのような問題があるとお考えですか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

- a 建替えにかかる費用負担が困難な区分所有者がいる
- b 仮住まいの確保が困難な区分所有者がいる
- c 高齢のため、建替えにかかる身体的・精神的な負担に耐えられない人がいる
- d 建替えると現在と同規模の住居が得られない
- e 建替え後の管理費が高額になる
- f 建替えの検討を行うこと自体に反対する区分所有者がいる
- g リーダーになる人がいない
- h 専門的な知識を有する者がいない
- i その他【

】

解説

◎マンションでの暮らしにおけるトラブル

マンションでは集団で暮らしているため、お隣ご近所でトラブルが発生することもあります。これを円満に解決するのも管理組合の役割です。

トラブルの内容は多種多様です。それは暮らしている人も多種多様だからです。マンションといっても、建物の形式、戸数、住民の特性も異なります。高齢者が多いのか、ファミリーが多いのか、皆さまのマンションの特徴を確認してみましょう。

◎板橋区で活用可能なマンション支援施策

◆分譲マンション管理アドバイザー管理アドバイザー派遣制度のご案内

良質なマンション管理を行うための説明及び助言、マンション内における円滑な合意形成に資する助言、大規模修繕を行うための技術面における説明及び助言等で、派遣を希望する分譲マンション管理組合等に専門家等を派遣いたします。

◆耐震化アドバイザー派遣制度のご案内

板橋区では、建築物の耐震化をお考えの方に、建築士等のアドバイザーを派遣して、耐震化に関する相談や情報提供などを無料で行っています。

◆東京都分譲マンション専門相談

管理組合の自主的な解決の促進や、特に専門的な相談の解決の充実を図るため弁護士・一級建築士に相談することが必要と考えられる相談に応じます。

◆板橋区の良質なマンションの推進事業のご案内

板橋区では、分譲マンションの管理組合や居住者を対象にしたマンション管理セミナーなどを開催し、マンションの維持管理の重要性を啓発しています。

◆マンション管理に関する無料相談会のご案内

板橋区が後援する、板橋区内のマンション管理士会が、分譲マンション管理組合・区分所有者などマンションに関わる方を対象に無料相談会を開催しています。

(マンションの暮らしと管理組合)

問28. 管理組合の組合員数などについてうかがいます。項目ごとに数字などを記入してください。

①組合員数(区分所有者数)	【 】 人 (*共有者がいる場合は1名)
②住宅の戸数	【 】 戸
③区分所有者が自ら居住している戸数	【 】 戸
④区分所有者が自ら居住していない戸数 (賃貸の戸数)	【 】 戸
⑤空き室(3ヶ月以上空き室)の戸数	【 】 戸
⑥住居用途を別の用途で正在している戸数	【 】 戸
上記の主な用途	a 店舗 b 事務所 c その他 【 】

問29. 駐車場・駐輪場・バイク置き場について、それぞれの台数をご記入ください。ない場合は「0」とご記入ください。

		確保している台数	実際に利用されている台数
①駐車場(敷地内)	機械式	台	台
	平置き	台	台
②駐車場(敷地外)		台	台
③駐輪場		台	台
④バイク置き場		台	台

問30. マンション居住者の特性についてうかがいます。項目ごとに、あてはまるものひとつに○をつけてください。

①最も多い年齢層	a 高齢層(60歳以上)	b 中年層	c 若年層(40歳未満)
②最も多い世帯構成	a ファミリー	b 夫婦のみ	c 単身 d 共同利用
③入退去の頻度	a 頻繁な印象	b 普通	c 少ない印象

(管理組合の課題点)

問31. 日頃のマンション管理運営で困っていることはありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

a 賃貸される住戸の増加	b 居住者の高齢化
c 住戸の事務所等への転用	d 大規模修繕工事の負担(資金・合意形成等)
e 建替えへの取組み	f 大規模地震に対する建物の耐震性不足
g マンション内における犯罪の発生	h 管理費等の滞納の発生
i 修繕積立金の保全・運用	j 役員等のなり手不足
K 管理組合活動に無関心な居住者の増加	l 居住ルールを守らない居住者の増加
m 受水槽や高架水槽など設備の耐震性不足	n 大地震に対する具体的な備えや取組み
o 防災訓練や防災活動への参加者の減少	p 防災活動に要する資金の不足
q コミュニティ活動に要する資金の不足	r 修繕費の不足
s 駐車場収入の減少	t 駐輪場の不足
u その他 【 】	
v とくにない	

問32. 管理組合に持ち込まれる苦情にはどのようなものがありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

- a ペット問題
- b 騒音（ピアノ・オーディオの音、上下階の騒音振動等）
- c 専有部分の他への用途（事務所・民泊等）への転用問題
- d リフォーム工事
- e 駐車（輪）場
- f ごみ問題
- g その他【】

問33. 現在、板橋区ではマンションの維持・管理向上や情報交換、学習等の機会を提供するため、次のような事業を行っています。

このような事業をご存知ですか。知っていましたか、また利用したことはありますか。あてはまるものに○をつけてください。

事業	周知状況	利用状況
①マンション管理相談会	a 知っている b 知らない	a 利用した b 利用していない
②マンション管理セミナー	a 知っている b 知らない	a 利用した b 利用していない
③マンション居住者交流会	a 知っている b 知らない	a 利用した b 利用していない
④マンション管理の基礎勉強会	a 知っている b 知らない	a 利用した b 利用していない
⑤耐震化アドバイザーの派遣制度	a 知っている b 知らない	a 利用した b 利用していない
⑥耐震診断・補強計画作成への補助	a 知っている b 知らない	a 利用した b 利用していない
⑦耐震改修工事への補助	a 知っている b 知らない	a 利用した b 利用していない

問34. マンション支援策について、板橋区に望む事がございましたらお書きください。

問35. ご回答された方の役職などについてうかがいます。アンケートに回答いただいた方はどなたですか。あてはまるものひとつに○をつけてください。

- a 管理組合の理事長
- b 管理組合の役員等
- c 管理組合員（役員以外の区分所有者）
- d 賃貸居住者
- e 管理会社の社員
- f 管理員
- g その他【】

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

4.条例に基づく届出用紙

1

第2号様式

マンション管理状況届

年 月 日

(宛先)板橋区長

東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例第13条第1項の規定により、次のとおり届出ます。

マンションの名称			
所在地	板橋区	町・丁目	番 号
建物の戸数・用途	総戸数	戸	
	内 訳	<input type="checkbox"/> 住居のみ	<input type="checkbox"/> 住居と事務所・店舗の複合
		住 宅 戸	店 舗 戸
			事 務 所 戸
階 数	地上	階・地下	階
		建築(竣工)年月	年 月
管理状況	<input type="checkbox"/> 管理組合による管理 <input type="checkbox"/> 管理組合は無い <input type="checkbox"/> その他()		
管理組織の名称	<input type="checkbox"/> ()管理組合 <input type="checkbox"/> 管理組織の名称は無い <input type="checkbox"/> 管理組合を法人化している		
管理者	<input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> 管理者がいない <input type="checkbox"/> その他()		
管理の実施体制	<input type="checkbox"/> 自主管理		
	<input type="checkbox"/> 管理委託		
	委託先名称		
	所在地		
	担当者名		
	電話番号		
	<input type="checkbox"/> 管理の実施体制が無い		
<input type="checkbox"/> その他()			

マンションの管理者及び届出者			
代表者 (理事長)	氏名		電話番号
	住所		
板橋区との連絡先	氏名		電話番号
	住所		
	E-Mail		
	会社名		
届出者	氏名		電話番号
	役職等	<input type="checkbox"/> 代表者(理事長) <input type="checkbox"/> 管理業者 <input type="checkbox"/> その他()	
備 考			

※マンション連絡先が管理受託業者の場合、会社名を記入すること

第1号様式(第3条関係)

マンション管理状況届

年 月 日

(宛先)板橋区長

東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例第13条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

マンションの名称	
所在地	板橋区 町・丁目 番 号
【管理組合の運営】	
管理規約	<input type="checkbox"/> 管理規約がある <input type="checkbox"/> 管理規約が無い <input type="checkbox"/> その他()
総会の開催	<input type="checkbox"/> 総会を開催している(<input type="checkbox"/> 年1回 <input type="checkbox"/> 年2回 <input type="checkbox"/> 年【 】回) <input type="checkbox"/> 総会を開催していない <input type="checkbox"/> その他の集会を開催している(名称:)
総会の議事録	<input type="checkbox"/> 議事録を作成している ⇒ (<input type="checkbox"/> 閲覧できる <input type="checkbox"/> 閲覧できない) <input type="checkbox"/> 議事録は無い
理事会の開催	<input type="checkbox"/> 理事会を開催している(<input type="checkbox"/> 年1回 <input type="checkbox"/> 年2回 <input type="checkbox"/> 年【 】回) <input type="checkbox"/> 理事会を開催していない
理事会の議事録	<input type="checkbox"/> 理事会の議事録を作成している ⇒ (<input type="checkbox"/> 閲覧できる <input type="checkbox"/> 閲覧できない) <input type="checkbox"/> 理事会の議事録は無い
【図書の保管・閲覧】	
区分所有者名簿の作成	<input type="checkbox"/> 区分所有者名簿を作成している <input type="checkbox"/> 区分所有者名簿は無い
居住者等名簿の作成	<input type="checkbox"/> 居住者等名簿を作成している <input type="checkbox"/> 居住者等名簿は無い
要援護者等名簿の作成	<input type="checkbox"/> 避難等に支援を要する、要援護者等名簿を作成している <input type="checkbox"/> 要援護者等名簿は無い
名簿の取扱いに関する規程の作成	<input type="checkbox"/> 個人情報の保護等、名簿の取扱いに関する規定を作成している <input type="checkbox"/> 名簿の取扱いに関する規定を作成していない
設計図書の保管	<input type="checkbox"/> 設計図書を保管している <input type="checkbox"/> 設計図書は無い
届出書の保管	<input type="checkbox"/> 法令に基づく届出書を保管している <input type="checkbox"/> 法令に基づく届出書を保管していない

【点検・修繕工事等】

建築物及び設備に係る法定の検査又は点検の実施	<input type="checkbox"/> 点検、検査を実施している <input type="checkbox"/> 点検、検査を実施していない <input type="checkbox"/> 一部の点検検査を実施している (実施している内容:)
法定検査・点検の記録	<input type="checkbox"/> 点検記録を保管している <input type="checkbox"/> 点検記録は無い ↓ (<input type="checkbox"/> 点検を行っていない <input type="checkbox"/> 点検は実施しているが記録を保管していない)
長期修繕計画の作成	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画を作成している <input type="checkbox"/> 長期修繕計画を作成していない
長期修繕計画の見直し	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画を点検し見直しを行っている → (最近の見直し実施日 年 月) <input type="checkbox"/> 当初のままで見直しを行ったことが無い
長期修繕計画による工事等の実施	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画により修繕工事を実施している <input type="checkbox"/> 長期修繕計画による修繕工事を行っていない
修繕積立の実施状況	<input type="checkbox"/> 修繕費用の積立を実施している → (㎡当たり 円 / 1住戸 円) <input type="checkbox"/> 修繕費用と建替え費用を積み立てている → (㎡当たり 円 / 1住戸 円) <input type="checkbox"/> 積み立てていない
修繕積立金の見直し	<input type="checkbox"/> 修繕積立金の金額の見直しを行っている <input type="checkbox"/> 修繕積立金の金額の見直しを行っていない

【防災・危機管理】

耐震診断・耐震改修工事等	<input type="checkbox"/> 耐震診断を実施し、耐震性があることを確認している <input type="checkbox"/> 耐震診断により耐震性が不足していることを確認したが、耐震工事は未定である <input type="checkbox"/> 耐震診断により耐震性が不足していることを確認し、耐震工事を計画している <input type="checkbox"/> 耐震診断により耐震性が不足していることを確認し、耐震工事を実施済である <input type="checkbox"/> 昭和56年6月1日以降に建てられた新耐震基準の建物であるため、耐震診断等を実施していない <input type="checkbox"/> 昭和56年5月31日以前に建てられたが、耐震診断を実施していない
災害対策・防災マニュアル等の整備	<input type="checkbox"/> 災害等に備えて、マンション内に災害対策のためのマニュアルや手引きがある <input type="checkbox"/> 災害・防災等のマニュアルは無い
自主防災組織	<input type="checkbox"/> マンション内で、自主防災組織を結成している <input type="checkbox"/> マンション内で、自主防災組織を結成しており、防災訓練も実施している <input type="checkbox"/> マンション内で自主防災組織は無い
防災機器・用品の備蓄	<input type="checkbox"/> マンション内に、防災機器・用品を備蓄している <input type="checkbox"/> 防災機器・用品の備蓄は、区分所有者・入居者が各自行っている <input type="checkbox"/> 防災機器・用品は備蓄していない

【地域コミュニティ】

自治会の結成	<input type="checkbox"/> マンション内に自治会等(住民のコミュニティ組織)がある <input type="checkbox"/> マンション内に自治会等は無い
地域の町会・自治会等への参加	<input type="checkbox"/> マンションとして、地域の町会・自治会等に加入している <input type="checkbox"/> マンション内の住民が各自任意で地域の町会・自治会等に加入している <input type="checkbox"/> マンションとして、地域の町会・自治会等に加入していない <input type="checkbox"/> 地域の町会・自治会等のことは分からない

5. 条例の対象外であることの届け出用紙（申立書）

条例の対象外であることの届け出用紙

（宛先）板橋区長

私が所有している以下の建物はマンションではありません。

マンションの名称	
所在地	板橋区 町・丁目 番 号
理由	該当する理由に○をつけてください。（複数回答可） 1 所有者は一人である 2 人が居住する部分がない 3 その他（ ）

お名前		
連絡先	住所	
	電話	

記入日	
-----	--