

上尾市マンション管理適正化推進計画

[令和6年度～令和15年度]



令和6年4月

上尾市

目 次

第1章	はじめに	1
1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置付け	1
3	計画の対象	2
4	本市におけるマンションストックの推移	2
5	計画の期間	3
第2章	マンション管理組合等の状況	4
1	アンケート調査の実施	4
2	アンケート調査の結果	5
3	アンケート調査結果から見えてきたマンション管理の現状と課題	14
第3章	マンション管理の適正化推進の基本方針	16
1	基本的な取り組みの方針	16
2	基本的な役割と責務	16
第4章	マンション管理の適正化の推進を図るための施策	17
1	各施策	17
2	マンション管理適正化推進計画の推進体制	18
第5章	おわりに	19
1	上尾市マンション管理適正化指針	19
2	マンション管理適正化法第5条の2及び第5条の4による基準	20
資 料	令和4年度アンケート調査票	21

第1章 はじめに

1 計画策定の背景と目的

本市には、令和4年1月時点で、150棟、7279戸の分譲マンション（以下、「マンション」という。）があり、市民の主要な居住形態となっています。マンションは、一つの建物を多くの人が区分所有していることから利便性や機能性がよい反面、一方で共同生活に対する意識や価値観の相違により意思決定が難しく、共用部の権利・利用形態の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していくうえで多くの課題があります。

今後、本市では、建築後40年を超えるマンション、いわゆる「高経年マンション」の増加が見込まれ、建物の老朽化や居住者の高齢化が進み、適切な維持管理がされずに管理不全に陥り、都市環境の低下等の深刻な社会問題が生じることが想定されます。

このような背景から国は、令和2年6月、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下、「マンション管理適正化法」という。）を改正し、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（以下、「国の基本方針」という。）を策定しました。これに基づき地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を策定し、マンションの管理に積極的に関わっていくための制度が整備されました。

この「国の基本方針」に基づき、本市では、マンションの管理の適正化を推進していくことを目的とした「上尾市マンション管理適正化推進計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2の規定に基づき、マンション管理適正化推進計画を策定するものです。また、国、県他計画と連携を図ります。（図1）

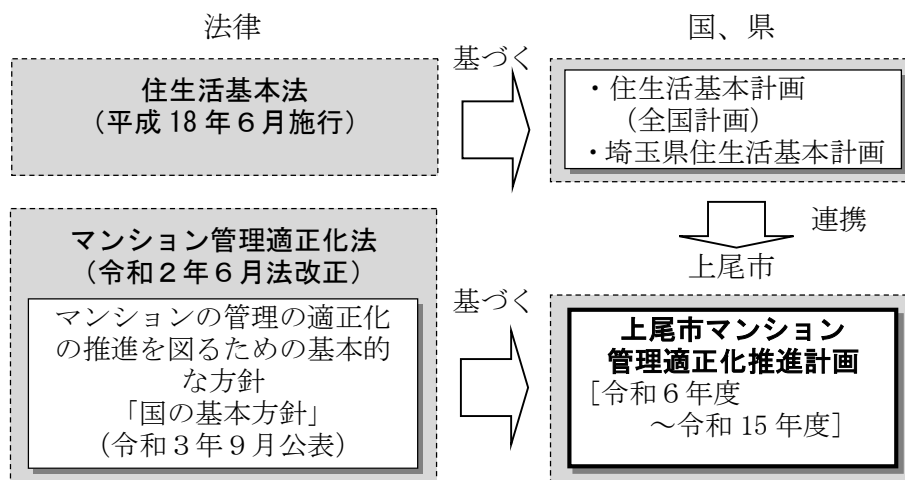


図1 計画の位置付け

3 計画の対象

本計画の対象は、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションとします。

4 本市におけるマンションストックの推移

本市におけるマンションストックは、令和4年1月時点で150棟、7279戸となっています。

また、築年数30年以上40年未満が全体の約20.7%、築年数40年以上は、全体の約38.7%となっており、築30年以上のマンションは、全体の約6割を占めています。(表1)

	40年以上	30年以上 40年未満	20年以上 30年未満	10年以上 20年未満	10年未満	計
供給棟数 (棟)	58	31	32	22	7	150
供給戸数 (戸)	1472	1974	1758	1495	580	7279
1棟あたりの 平均戸数	25	64	55	68	83	49
ストック全体 に占める割合	38.7%	20.7%	21.3%	14.6%	4.7%	100.0%

表1 本市におけるマンションストックの推移(令和4年1月時点)

本市の特徴として、昭和40年代～50年代に人口が急激に増加しており、住宅の供給として一戸建て住宅のほか、集合住宅の供給が増加した時期に重なります。(表2・表3)

集合住宅の形態では、単棟型マンションや公団型のいわゆる団地型マンションの建設が進んだ結果、現在の築40年以上の「高経年マンション」の増加につながっています。この時期に建設されたマンションの多くは、鉄筋コンクリート造の5階建ての建物となっています。

ここ近年では、郊外では一戸建て住宅の開発が進んでおり、マンションの建設は減少傾向となっていますが、駅周辺での高層で大規模なマンションが増加している状況となっています。(表3)

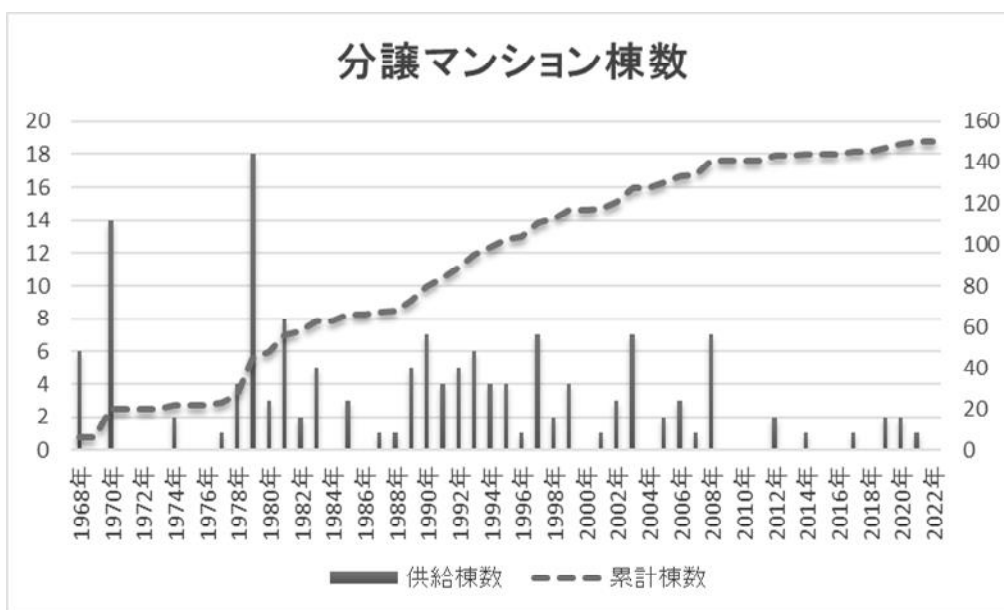


表2 マンションストック (棟数) 推移

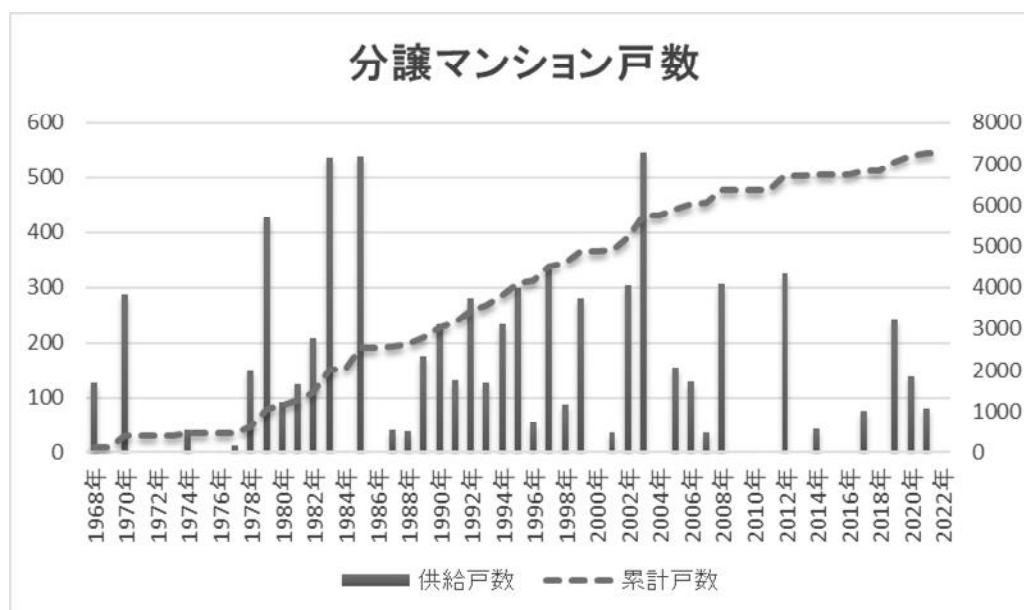


表3 マンションストック (戸数) 推移

5 計画の期間

本計画の期間は、令和6年度から令和15年度の10年間とします。

第2章 マンション管理組合等の状況

1 アンケート調査の実施

本市でのマンションの管理状況等を把握するため、市内に所在するマンションの管理組合等を対象として、以下の項目について、アンケート調査を実施しました。

(104 団体・150 棟 → 回答率 56.7%・59 団体 ※調査期間：令和5年1月～2月)

(1) 管理組合の運営について

- ① 管理組合及び法人登記の有無
- ② 管理規約における管理者
- ③ 監事の選任の有無
- ④ 総会・集会の開催状況

(2) 管理規約について

- ⑤ 管理規約の有無
- ⑥ 管理規約改正の有無
- ⑦ 管理規約の項目内容（複数回答）

(3) 管理組合の経理について

- ⑧ 管理費と修繕積立金の区分経理の状況
- ⑨ 修繕積立金から他の会計（管理費合計等）への充当の有無
- ⑩ 管理費または修繕積立金を3か月以上滞納している住戸の有無

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等について

- ⑪ 長期修繕計画作成の有無
- ⑫ 修繕積立金額の総会・集会による決議の有無
- ⑬ 長期修繕計画見直しの有無
- ⑭ 長期修繕計画の計画期間に含まれる大規模修繕工事の回数
- ⑮ 長期修繕修計画の計画期間の最終年度における借入金残高の有無
- ⑯ 大規模修繕工事实施の有無
- ⑰ 大規模修繕工事の工事内容（複数回答）
- ⑱ 大規模修繕工事に係る費用の調達
- ⑲ 修繕積立金徴収の有無
- ⑳ 修繕積立金徴収額の根拠

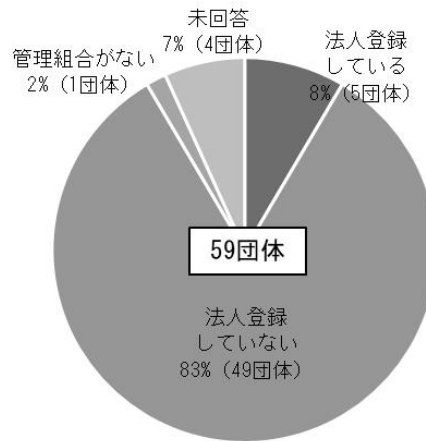
(5) その他

- ㉑ 管理組合員名簿や居住者名簿の有無
- ㉒ 耐震診断実施の有無
- ㉓ 防災についての取り組み（複数回答）
- ㉔ 防犯についての取り組み（複数回答）
- ㉕ 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か（複数回答）
- ㉖ マンションの管理運営にあたり、どのような情報が欲しいか（複数回答）

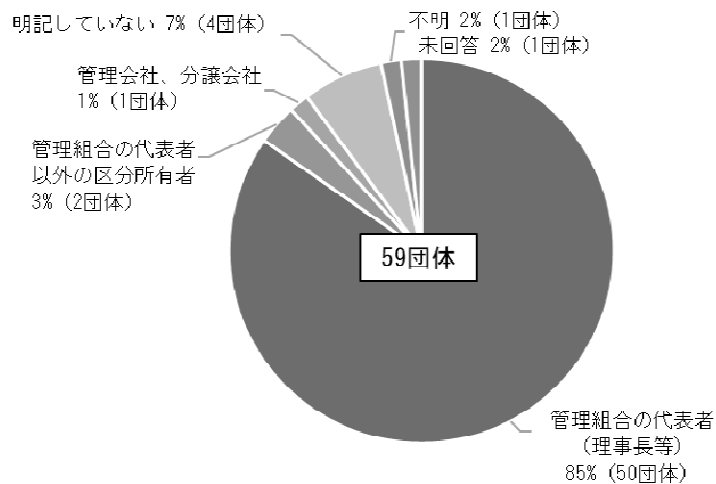
2 アンケート調査の結果

(1) 管理組合の運営について

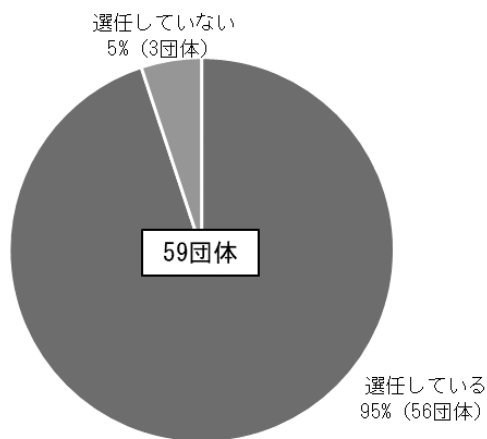
① 管理組合及び法人登記の有無



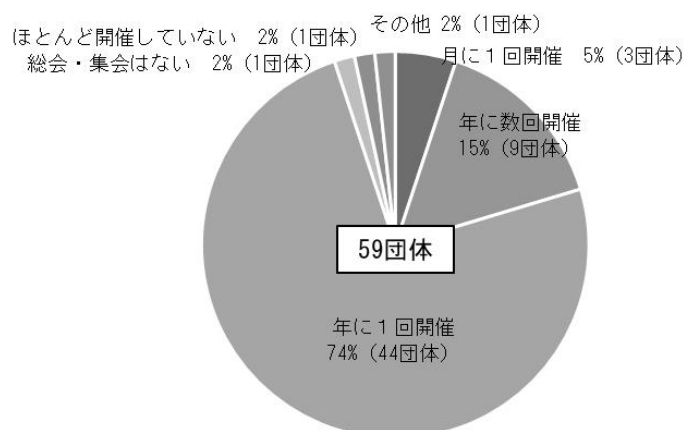
② 管理規約における管理者



③ 監事の選任の有無

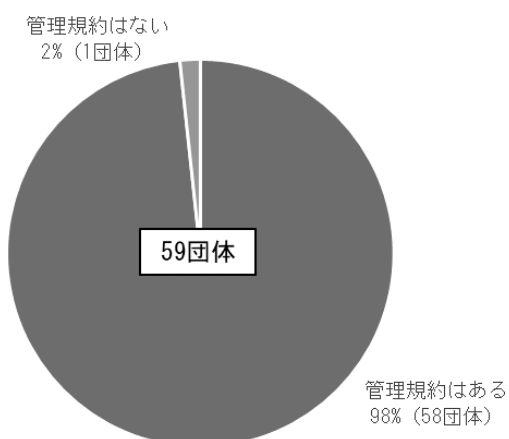


④ 総会・集会の開催状況

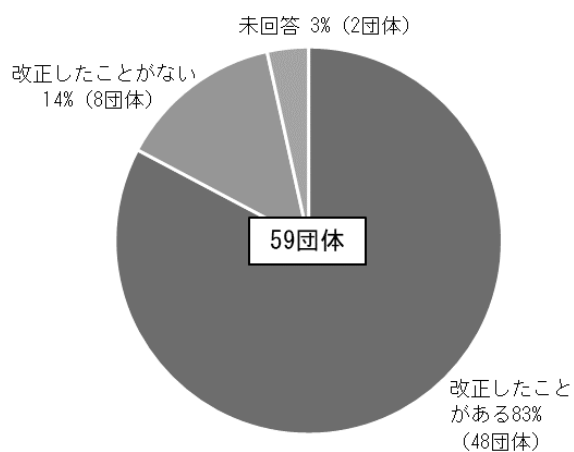


(2) 管理規約について

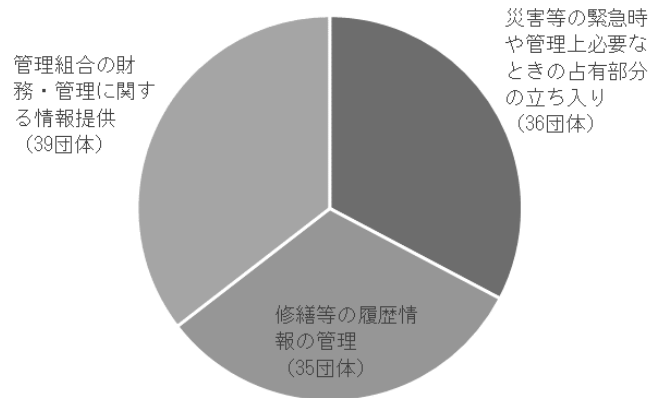
⑤ 管理規約の有無



⑥ 管理規約改正の有無

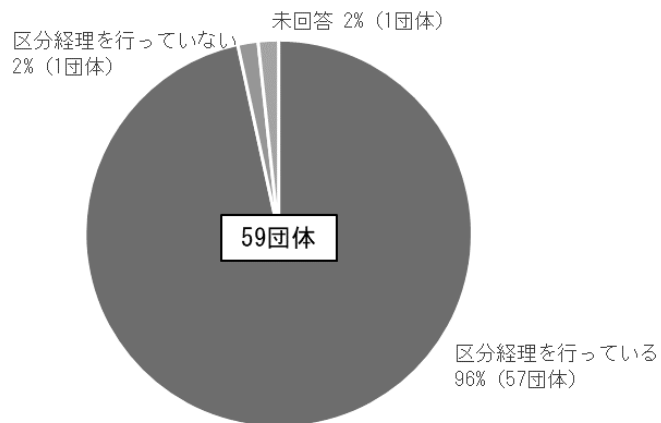


⑦ 管理規約の項目内容（複数回答）

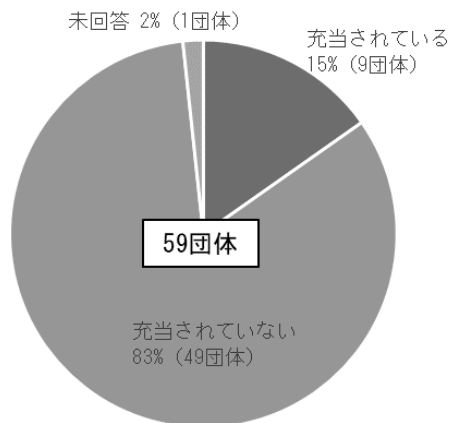


(3) 管理組合の経理について

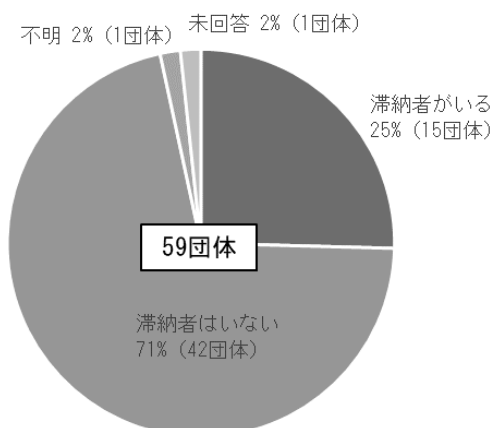
⑧ 管理費と修繕積立金の区分経理の状況



⑨ 修繕積立金から他の会計（管理費合計等）への充当の有無

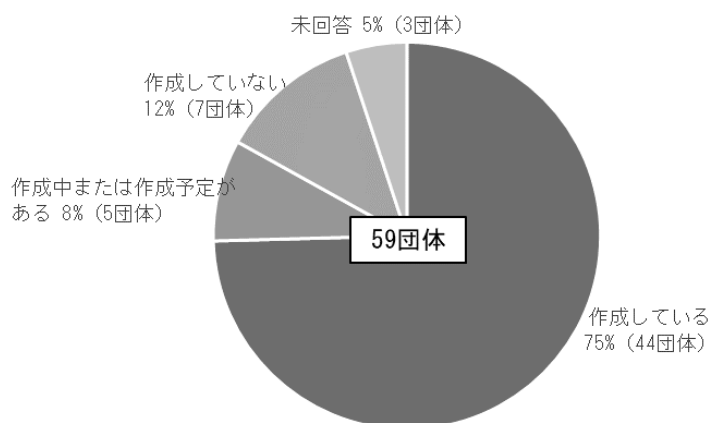


⑩ 管理費または修繕積立金を3か月以上滞納している住戸の有無

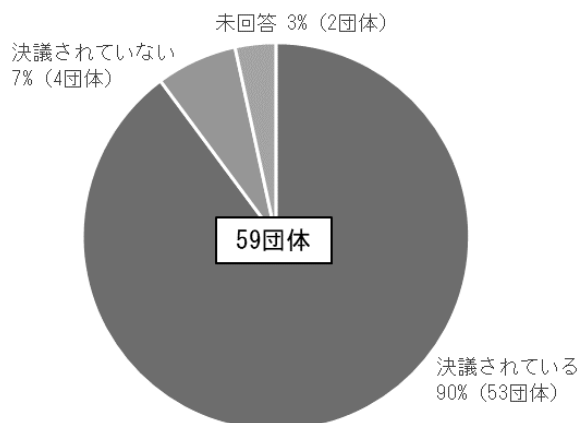


(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等について

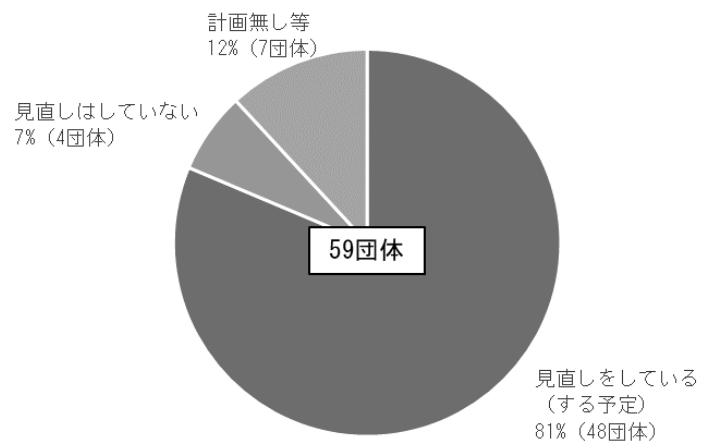
⑪ 長期修繕計画作成の有無



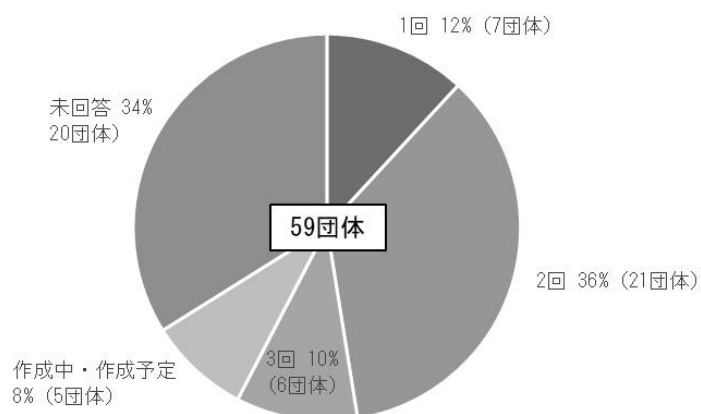
⑫ 修繕積立金額の総会・集会による決議の有無



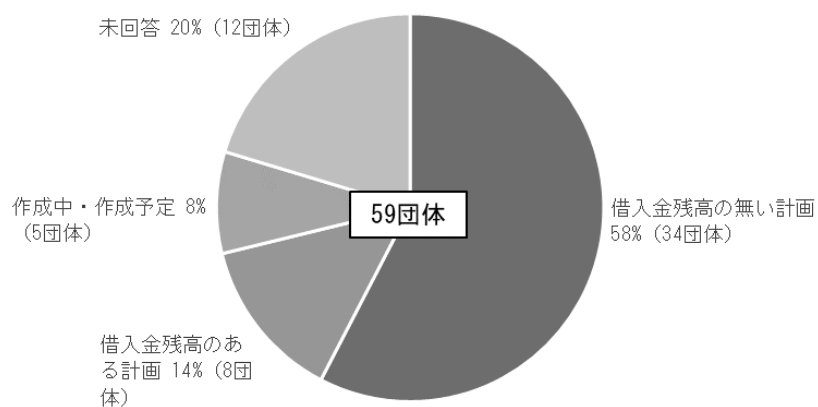
⑬ 長期修繕計画見直しの有無



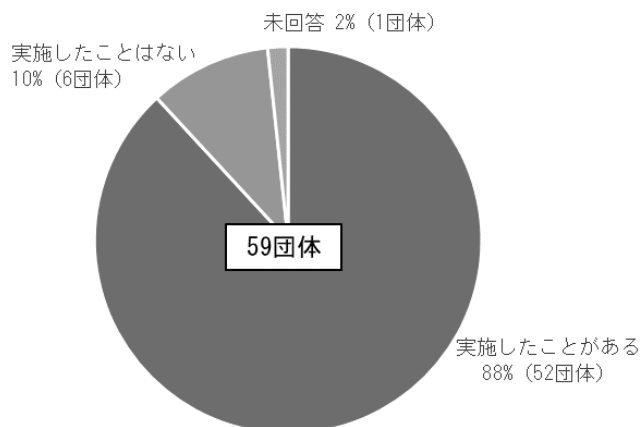
⑭ 長期修繕計画の計画期間に含まれる大規模修繕工事の回数



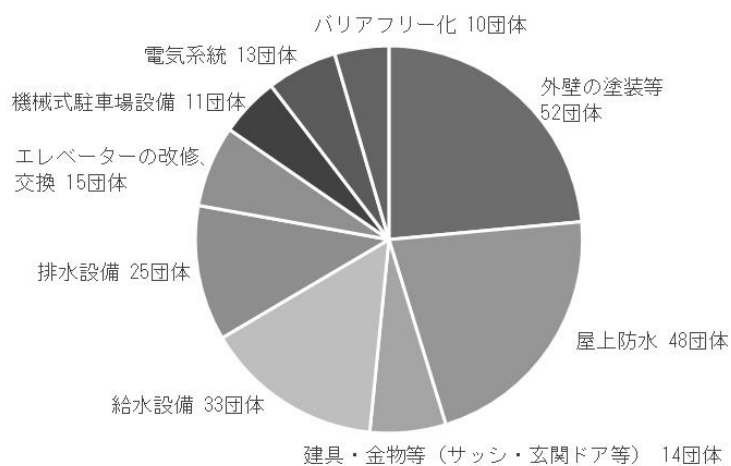
⑮ 長期修繕計画の計画期間の最終年度における借入金残高の有無



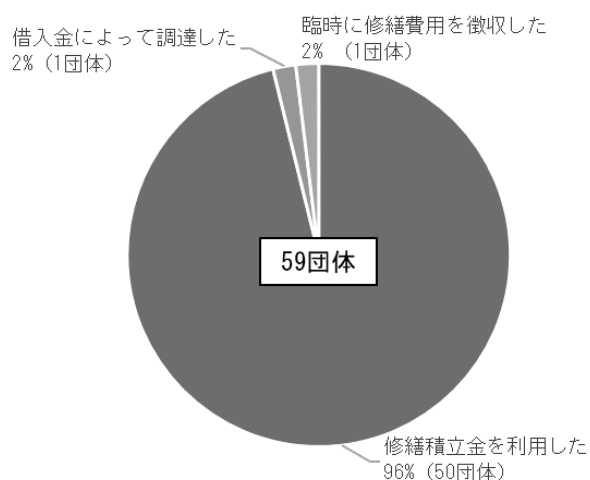
⑩ 大規模修繕工事実施の有無



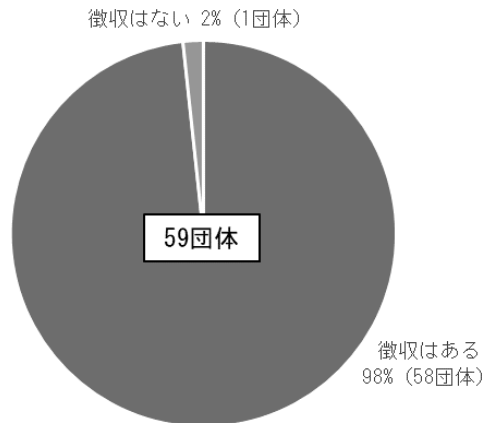
⑪ 大規模修繕工事の工事内容（複数回答）



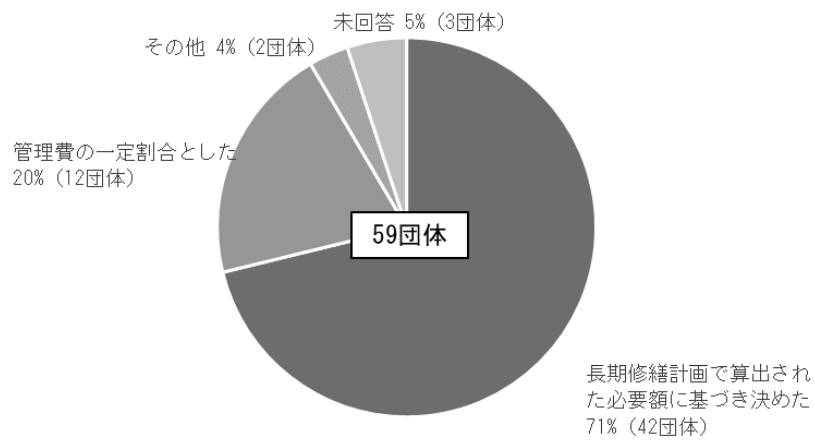
⑫ 大規模修繕工事に係る費用の調達



⑱ 修繕積立金徴収の有無

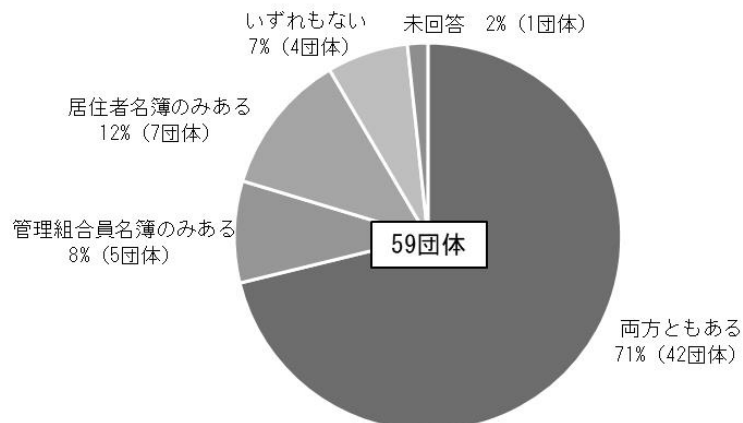


⑳ 修繕積立金徴収額の根拠

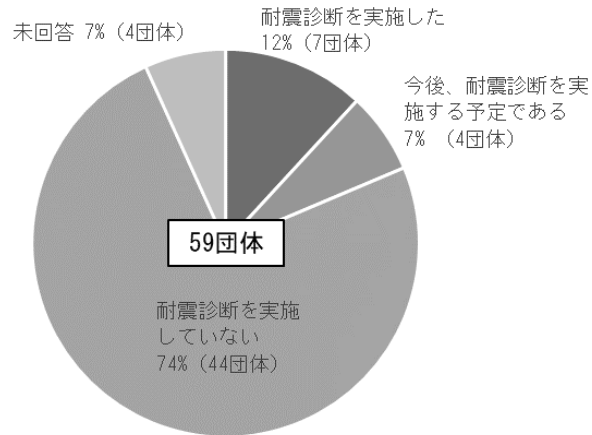


(5) その他

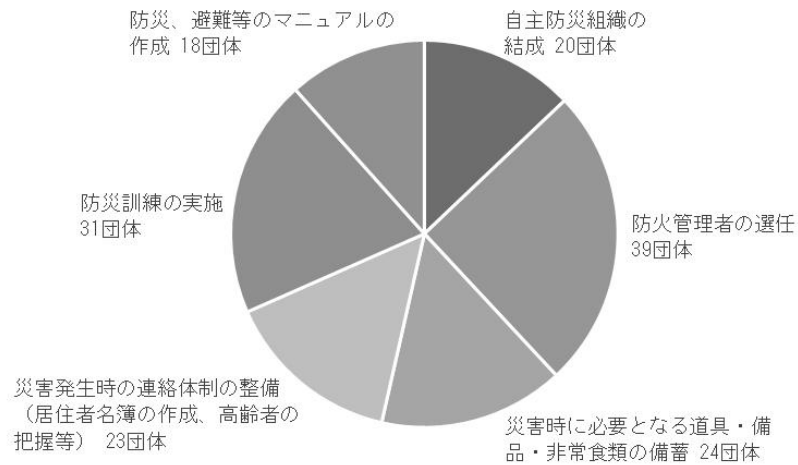
㉑ 管理組合員名簿や居住者名簿の有無



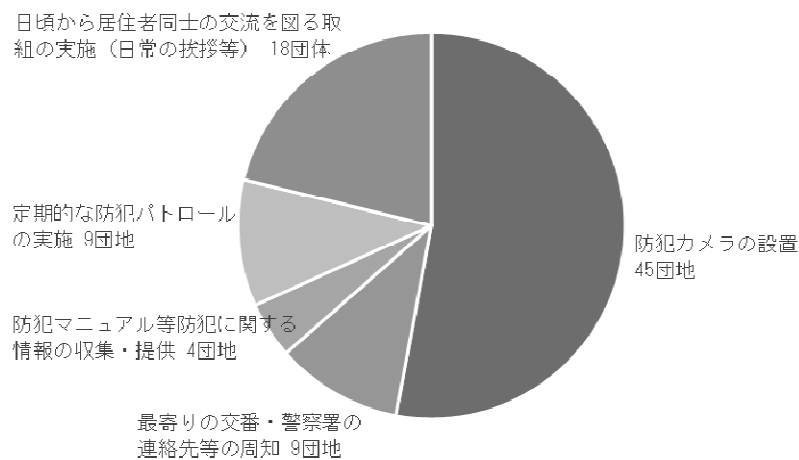
⑫ 耐震診断実施の有無



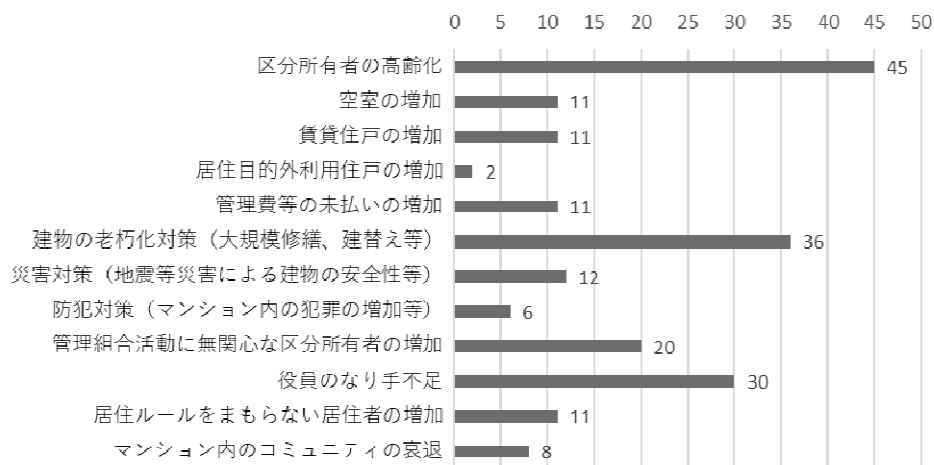
⑬ 防災についての取り組み（複数回答）



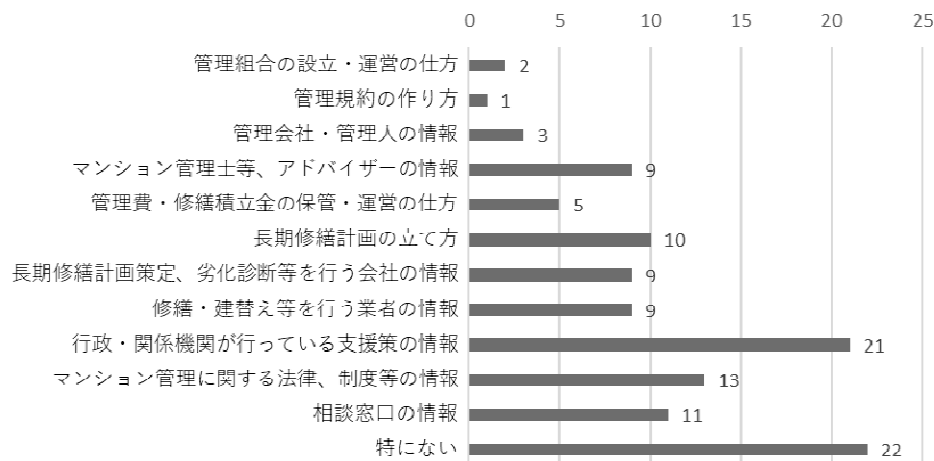
⑭ 防犯についての取り組み（複数回答）



㊸ 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か（複数回答）



㊸ マンションの管理運営にあたり、どのような情報が欲しいか（複数回答）



3 アンケート調査結果から見えてきたマンション管理の現状と課題

○ 現状

(1) マンションの管理状況

管理規約における管理者については、「明記していない」と「不明」を合わせた、管理者等が定められていないマンションが9%、総会・集会を開催していないマンションが2%、管理規約が無いマンションが2%、管理費と修繕積立金の区分経理を行っていないマンションが2%でした。

回答のあったマンションは、概ね適切な管理状況にあると考えられます。

(2) 長期修繕計画における管理費又は修繕積立金等

修繕や改修を計画的に実施するためには、長期修繕計画を作成し、必要な修繕費用等を積み上げておく必要があります。

長期修繕計画を「作成中または作成予定がある」と「作成していない」を合わせたマンションが20%、長期修繕計画の「見直しをしていない」と「計画無し等」を合わせたマンションが19%、管理費又は修繕積立金を3か月以上滞納している住戸のマンションが25%あり、今後、修繕費用が不足し、必要な修繕工事を実施できない管理組合の増加が懸念されます。

(3) 大規模修繕工事の実施

大規模修繕工事を実施したことがあるマンションが88%となっており、回答のあったマンションでは概ね適切な管理状況にあると考えられますが、長期修繕計画の計画期間に含まれている大規模修繕工事の実施回数を、1回以上としているマンションは58%にとどまっており、長期修繕計画に基づく大規模修繕工事であるのかは不明です。

(4) 区分所有者との平常時及び緊急時の連絡体制

区分所有者との平常時における連絡や災害時の緊急時に迅速な対応をするために必要となる管理組合員名簿や居住者名簿の有無については、「管理組合員及び居住者名簿がある」と「管理組合員名簿のみある」と「居住者名簿のみある」を合わせたマンションは91%となっており、概ね連絡体制が整っていることがうかがえます。

(5) 今後の管理組合運営における不安要素

管理組合の運営について、将来不安と感じていることで多かった意見が、区分所有者の高齢化、次いで建物の老朽化の項目を挙げており、今後の適切なマンション管理に懸念を抱いている管理組合が多いことがうかがえます。

○ 課題

(1) 管理費又は修繕積立金等の適正管理

アンケートから現状を分析した結果、長期修繕計画を作成していないマンションや、管理費または修繕積立金を3か月以上滞納している住戸を持つマンションが、やや多い傾向にあります。今後、建物の老朽化が進み、維持修繕等が困難となることが危惧されます。

(2) 「2つの老い」により管理組合活動の停滞

管理組合の運営について、将来不安と感ずることで多かつた意見は、区分所有者の高齢化、建物の老朽化でした。

本市では、これまでのマンションの供給状況により、築年数の古いマンションが多数存在しています。また、区分所有者等の高齢化も同時に進行するため、マンションの高経年化と区分所有者等の高齢化という「2つの老い」が進行していることから、管理組合の機能不全や、修繕積立金等の資金不足により、適切な維持管理が困難となるマンションの増加が懸念されます。

(3) 適切な管理を行えていないマンションの存在

回答が得られたマンションは、概ね適切な管理状況にあると考えられますが、回答が得られなかったマンションの中には、管理組合の管理状況が良くないものもあると推測されるため、これらのマンションの管理状況の把握が必要となります。

第3章 マンション管理の適正化推進の基本方針

1 基本的な取り組みの方針

マンションは、本市における重要な居住形態であり、その適正な管理は、日頃から行われることで高経年マンションが機能不全に陥ることがないように社会的にも要請されているところです。このようなマンションの重要性に鑑み、マンションを社会的資産として、その資産価値をできる限り保全し、区分所有者が主体となって、快適な住環境が確保できるように、マンションの所有者に様々な支援を行うことを基本とします。

2 基本的な役割と責務

(1) 管理組合及び区分所有者の役割

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合です。管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意しつつ、マンションを適正に管理するよう自ら努めることが求められます。マンションストックの高経年化が進む中、マンションを可能な限り長く活用できるように努めることが重要です。

そのために、管理組合は、自らの責任を認識し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策を活用していくよう努める必要があります。

マンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を自分事として考え、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、区分所有者の一人ひとりがその役割を適切に果たすように努める必要があります。

(2) 市の役割

今回のアンケート調査では、104団体中、59団体の回答があり、回答のない団体は43%存在していることから、回答のないマンションの実態把握に努める必要があります。また、本計画の作成で、施策の方向性等を明らかにして、管理計画認定制度を適切に運用することで、本市におけるマンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていく必要があります。

また、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針に即して、必要に応じてマンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導等を行う必要があります。

(3) マンション管理士等の専門家及びマンション管理支援団体等の役割

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士等の専門家は、管理組合からの相談に応じたり、助言等を行うなどの支援を適切に実施することが必要です。また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行うことが期待されます。

第4章 マンション管理の適正化の推進を図るための施策

1 各施策

(1) マンション管理適正化に関する相談窓口のあつせん

理事会の適切な運営、大規模修繕の進め方、近隣の騒音やペット飼育の問題解決など多岐にわたるマンション管理に対するアドバイスを行っている、埼玉県マンション居住支援ネットワークの会員団体など、管理組合に対して相談窓口の紹介を行っていきます。

(2) マンション管理基礎セミナーの開催

市では、管理組合による適正なマンション管理を推進するため、平成29年度よりマンション管理組合の役員またはマンション居住者を対象に「マンション管理基礎セミナー」を年に一度、開催しています。専門家によるマンション管理に関する講演や管理組合間での意見交換会など、今後も継続し、マンション管理の基礎知識の普及啓発を図っていきます。

(3) マンション管理組合等へのアンケート調査の実施

本計画を策定するにあたりマンション管理の実態を把握するため、マンション管理組合等に対するアンケート調査を実施し、回答率が56.7%と半数は超えましたが、回答のなかった管理組合の実態についても把握する必要があります。

市では、今後、定期的にアンケート調査を実施し、回答のなかった管理組合に対しては、現地調査を行うなど、管理不全に陥らないような支援を行っていきます。

(4) 埼玉県分譲マンションアドバイザー派遣制度の活用

市では、管理組合等の自主的な理事会運営を支援するため、埼玉県が実施する「埼玉県分譲マンションアドバイザー派遣制度」によるマンション管理士等の専門家の派遣の活用について広く周知していきます。今後も引き続き、管理組合の運営に関する管理規約や長期修繕計画の作成に対して、専門家から直接助言いただくなど、管理組合等に対する支援を実施していきます。

(5) 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに係る固定資産税の減額の周知

令和5年4月に、長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに係る固定資産税額の減額措置が創設されました。適用要件などの詳細は資産税課ホームページをご参照ください。

今後、関係情報について、管理組合等に対しての情報提供を行っていきます。

(6) 特定建築物の定期報告制度の活用

建築物を使用している間の安全性の確保については、建築基準法第12条の定期報告制度により、市に点検結果の報告を管理者等に対して、義務付けています。

市では、対象となるマンションに対して、建物構造や設備の維持管理についての指導を行っています。引き続き、この制度を活用して、マンションの適切な管理を促進していきます。

(7) 分譲マンション耐震診断補助制度

分譲マンションは、その建築物が倒壊した際、周辺に与える影響も大きいいため、耐震化の必要性が高いと考えられています。また、被災した建築物の再建には区分所有者等による合意形成の困難性が懸念されています。

このため、管理組合等に対して、耐震診断への継続的な働きかけや、管理組合における段階的な合意形成等への支援を行い、耐震化を促進します。

なお、市では、平成30年度から、分譲マンションの耐震診断に要する費用の補助制度を設けています。 ※上尾市建築物耐震改修促進計画（令和3年度～令和7年度）

(8) マンション管理適正化推進計画及びマンション管理計画認定制度の周知

マンションの適正な管理の必要性を認識してもらうため、本計画及びマンション管理計画認定制度等について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及啓発を図っていきます。

2 マンション管理適正化推進計画の推進体制

(1) 埼玉県マンション行政連絡会議

県及び県内市町で構成される「埼玉県マンション行政連絡会議」を通じて、マンション管理の適正化推進に関する情報の収集や新しい取り組みなど、行政間での連携を図りつつ、計画の推進体制を強化していきます。

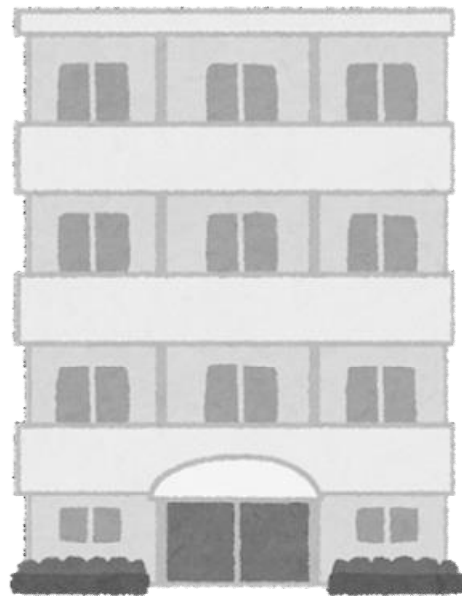
(2) 埼玉県マンション居住支援ネットワーク

県、県内市町村及びマンション居住を支援する関係団体で構成する「埼玉県マンション居住支援ネットワーク」と連携を図りながら、マンション管理組合、区分所有者等に適切な情報提供、普及啓発を行っています。

第5章 おわりに

1 上尾市マンション管理適正化指針

本市におけるマンション管理適正化指針は、管理組合によるマンション管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方をマンション管理適正化法第5条の2による管理組合の管理者等に対して助言・指導及び勧告を行う際の判断基準の目安と、同法第5条の4による管理計画を認定する際の基準を定めます。



2 マンション管理適正化法第5条の2及び第5条の4による基準

助言・指導及び勧告を行う 判断基準の目安	管理計画認定の基準
1. 管理組合の運営	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていない ・集会（総会）が年1回以上開催されていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められている ・監事が選任されている ・集会（総会）が年1回以上開催されている
2. 管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されていない、又は必要に応じた改正がされていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・マンションの適切な管理のため、管理規約において管理上必要なときの専用部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められている ・マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(又は電磁的方法による提供)について定められている
3. 管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理、適正管理がされていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上滞納額が全体の1割以内である
4. 長期修繕計画の作成及び見直し	
<ul style="list-style-type: none"> ・適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金を積み立てられていない ・<u>長期修繕計画が作成されていない※</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会（総会）にて決議されている ・長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われている ・長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されている ・長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない ・長期修繕計画の計画期間全体で修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない ・長期修繕計画期間の最終年度において、借入金の残高の無い長期修繕計画となっている
5. その他	
	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害時の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っている

※下線部は上尾市独自基準

資料 令和4年度アンケート調査票

調 査 票

1. マンションの概要について

問1 土地、建物の概要について伺います。該当するものに○をつけてください。
【 】内には、文言や数字をご記入ください。

マンションの名称	【 】
所在地 (住所)	上尾市【 】
竣工年月	昭和・平成・令和 【 】年【 】月
マンションの用途	1. 住居専用 2. 住居と店舗・事務所等複合 3. その他【 】
構造	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【 】
棟数	【 】棟
階数	地上【 】階/地下【 】階
エレベーター	1. ある【 】台 2. ない
面積	敷地面積【 】㎡ 建築面積【 】㎡ 延床面積【 】㎡
戸数①	この棟の全戸数【 】戸 うち住居専用【 】戸 店舗【 】戸 事務所等【 】戸 ※ない場合は 0 とご記入ください
戸数②	区分所有者が居住している住戸【 】戸 賃貸されている住戸【 】戸 空室になっている住戸【 】戸 ※ない場合は 0 とご記入ください

問2 共用施設及び設備についてご記入ください。

管理人室、管理事務所	1. ある 面積【 】㎡	2. ない
集会室	1. ある 面積【 】㎡	2. ない

問3 駐車場、駐輪場、バイク置場について伺います。該当するものに○をつけてください。【 】内には、数字をご記入ください。

駐車場（平面式）	1. ある 台数【 】台	2. ない
駐車場（自走式立体）	1. ある 台数【 】台	2. ない
駐車場（機械式）	1. ある 台数【 】台	2. ない
駐輪場	1. ある 台数【 】台	2. ない
バイク置場	1. ある 台数【 】台	2. ない

問4 空室の戸数、賃貸している戸数、住戸以外の利用への転用戸数はそれぞれどのような傾向にありますか。該当するものに○をつけてください。

空室傾向	1. 増加傾向である	2. 減少傾向である
	3. 特に変動はない	4. わからない
賃貸化傾向	1. 増加傾向である	2. 減少傾向である
	3. 特に変動はない	4. わからない
転用傾向	1. 増加傾向である	2. 減少傾向である
	3. 特に変動はない	4. わからない

問5 共用部分等のバリアフリー化について伺います。該当するものに○をつけてください。

対象箇所	現在の状況	今後の予定
廊下や階段の手すり	1. 既にある 2. ない	1. 設置の予定 2. 予定はない
共用部分の段差	1. 段差はない 2. 段差がある	1. バリアフリー化の予定 2. 予定はない
アプローチ部分の段差	1. 段差はない 2. 段差がある	1. バリアフリー化の予定 2. 予定はない

2. 管理組合について

問6 管理組合は法人登記されていますか。該当するものに○をつけてください。

- | | |
|------------------|----------|
| 1. している | 2. していない |
| 3. 管理組合がない ⇒問11へ | |

問7 総会・集会（理事会や役員会を除く）の開催状況をご記入ください。
該当するものに○をつけてください。

- | | | |
|----------------|--------------------------------|---------|
| 1. 月に1回 | 2. 年に数回 | 3. 年に1回 |
| 4. 数年に1回 | 5. 総会・集会はない | |
| 6. ほとんど開催していない | 7. その他【 】 | |

問8 理事会・役員会の開催状況をご記入ください。
該当するものに○をつけてください。

- | | | |
|----------------|--------------------------------|---------|
| 1. 月に1回 | 2. 年に数回 | 3. 年に1回 |
| 4. 数年に1回 | 5. 理事会・役員会はない | |
| 6. ほとんど開催していない | 7. その他【 】 | |

問9 総会・理事会等の議事録は作成していますか。
該当するものに○をつけてください。

- | | |
|-----------|------------|
| 1. 作成している | 2. 作成していない |
|-----------|------------|

問10 総会・理事会等の議事録は保管していますか。
該当するものに○をつけてください。

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 1. 保管している | 2. 保管していない |
| 3. その他【 】 | |

問11 監事は選任されていますか。該当するものに○をつけてください。

- | | |
|-----------|------------|
| 1. 選任している | 2. 選任していない |
|-----------|------------|

問12 管理組合員名簿や居住者名簿はありますか。
該当するものに○をつけてください。

- | | |
|--------------|-----------------|
| 1. 両方ともある | 2. 管理組合員名簿のみある |
| 3. 居住者名簿のみある | 4. いずれもない ⇒問15へ |

問 1 9 管理規約のなかで、以下の項目について定めているものはありますか。
あてはまるものすべてに○をつけてください。

- | |
|------------------------------|
| 1. 災害等の緊急時や管理上必要などの占有部分の立ち入り |
| 2. 修繕等の履歴情報の管理 |
| 3. 管理組合の財務・管理に関する情報提供 |

4. 日常の管理業務について

問 2 0 管理員（管理人）がいますか。該当するものに○をつけてください。

- | |
|----------------------------------------|
| 1. 常駐の管理員（管理人）がいる |
| 2. 常駐ではないが、週一回以上決まった曜日に勤務する管理員（管理人）がいる |
| 3. 定期巡回等（上記 1, 2 以外）による管理員（管理人）がいる |
| 4. 管理員（管理人）はいない |
| 5. その他【 】 |

問 2 1 管理業務（清掃・設備保守・事務など）はどのように行われていますか。
該当するものに○をつけてください。

- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| 1. 管理会社に全てを委託している | 2. 管理会社に一部を委託している |
| 3. 管理会社に委託していない（自主管理）⇒問 2 3 へ | |

問 2 2 委託先の管理会社と委託内容について教えてください。あてはまるものすべてに○をつけてください。【 】内には、文言をご記入ください。

管理会社の名称	【 】
委託内容	1. 事務管理業務（会計・出納・組合運営等） 2. 管理員業務（受付・巡回・立会等） 3. 清掃業務（共用部分の清掃） 4. 建物・設備管理業務（エレベーター・給排水設備等） 5. その他【 】

5. 管理費及び修繕積立金について

問 2 3 管理費と修繕積立金は区分経理されていますか。
該当するものに○をつけてください。

- | | |
|---------------|----------------|
| 1. 区分経理を行っている | 2. 区分経理を行っていない |
|---------------|----------------|

問3 1 長期修繕計画において、「残存期間内での大規模修繕工事が含まれる回数」や「計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画」について伺います。該当するものに○をつけてください。【 】内には、数字をご記入ください。

大規模修繕工事が含まれる回数	【 】回
借入金の残高のない計画であるか	1. はい 2. いいえ

問3 2 大規模修繕工事を実施したことはありますか。該当するものに○をつけてください。

1. 実施したことがある 2. 実施したことはない →問3 7へ

問3 3 実施した工事内容について教えてください。あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. 外壁の塗装等 2. 屋上防水
3. 建具・金物等（サッシ・玄関ドア等） 4. 給水設備
5. 排水設備 6. エレベーターの改修、交換
7. 機械式駐車場設備 8. 電気系統
9. バリアフリー化 10. その他【 】

問3 4 大規模修繕工事に係る費用の調達はどのようにされましたか。該当するものに○をつけてください。

1. 修繕積立金を利用した 2. 借入金によって調達した
3. 臨時に修繕費用を徴収した 4. その他【 】

問3 5 大規模修繕工事をされた際に、苦勞した点は何ですか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. 修繕の必要性の判断 2. 区分所有者への同意を得ること
3. 業者の選定 4. 費用の調達 5. 特に苦勞していない
6. その他【 】

問3 6 竣工図及び修繕工事等の記録は保管されていますか。該当するものに○をつけてください。

1. 保管されている 2. 保管されていない 3. 不明

7. 耐震化について

問37 耐震診断を実施しましたか。該当するものに○をつけてください。

- | | |
|------------------|-----------------------|
| 1. 実施した | 2. 今後、実施する予定である ⇒問41へ |
| 3. 実施していない ⇒問40へ | |

問38 診断結果を教えてください。該当するものに○をつけてください。

- | | |
|----------|----------|
| 1. 耐震性あり | 2. 耐震性なし |
|----------|----------|

問39 耐震改修工事は実施しましたか。該当するものに○をつけてください。

- | | | |
|---------|--------------|------------|
| 1. 実施した | 2. 実施する予定である | 3. 実施していない |
|---------|--------------|------------|

問40 問37で「実施していない」と回答した方に伺います。耐震診断を実施していない理由を教えてください。あてはまるものすべてに○をつけてください。

- | |
|----------------------------------------------|
| 1. 建物が新耐震基準に適合しているため |
| 2. 診断方法や相談先等がわからないため |
| 3. 区分所有者の合意形成が難しいため |
| 4. 耐震診断の費用が高いため |
| 5. 検討したことがない |
| 6. その他【 】 |

8. 建替えについて

問41 建替えを検討したことはありますか。該当するものに○をつけてください。

- | |
|----------------------------------------------|
| 1. かつて検討したが建替えには至らなかった |
| 2. 検討済みであり、具体的な建替え手続きを進めている |
| 3. 現在検討中である |
| 4. 今後検討する予定である |
| 5. 検討したことはない |
| 6. その他【 】 |

問 4 2 建替えに関してどのような問題がありますか。
あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. 建替えに向けた合意形成が難しい
2. 予算不足
3. 住宅戸数や面積の減少（余剰容積率がない）
4. 進め方がわからない（専門的知識がない）
5. 相談・検討を依頼できる専門家がない
6. 特に問題はない
7. その他【 】

9. 防災、防犯について

問 4 3 防災について、どのような取組をされていますか。
あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. 自主防災組織の結成
2. 防火管理者の選任
3. 災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄
4. 災害発生時の連絡体制の整備（居住者名簿の作成、高齢者の把握等）
5. 防災訓練の実施
6. 防災、避難等のマニュアルの作成
7. その他【 】

問 4 4 防犯について、どのような取組をされていますか。
あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. 防犯カメラの設置
2. 最寄りの交番・警察署の連絡先等の周知
3. 防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集・提供
4. 定期的な防犯パトロールの実施
5. 日頃から居住者同士の交流を図る取組の実施（日常の挨拶等）
6. その他【 】

10. その他

問45 自治会への加入状況について教えてください。
該当するものに○をつけてください。

1. 管理組合が自治会等（町内会含む）の役割も兼ねている
2. 管理組合と別でマンション単位で自治会等を設置している
3. 地域の自治会にマンション単位で加入している
4. 地域の自治会に各住戸の判断で加入している
5. マンションに自治会等はなく、地域の自治会にも加入していない
6. その他【 】

問46 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。
あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. 区分所有者の高齢化
2. 空室の増加
3. 賃貸住戸の増加
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. 建物の老朽化対策（大規模修繕、建替え等）
7. 災害対策（地震等災害による建物の安全性等）
8. 防犯対策（マンション内の犯罪の増加等）
9. 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加
10. 役員のなり手不足
11. 居住ルールをまもらない居住者の増加
12. マンション内のコミュニティの衰退
13. 特に不安なことはない
14. その他【 】

問47 マンション運営管理について、管理組合として取り組んで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。

1. マンション管理に関する学習会等の開催または参加	
2. 他の管理組合との情報交換を目的とした交流会等の開催または参加	
3. マンション管理に関する新聞、雑誌等の購読	
4. インターネット等で情報を入手	
5. 特にない	
6. その他【	】

問48 マンションの管理運営にあたり、どのような情報がほしいですか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. 管理組合の設立・運営の仕方	
2. 管理規約の作り方	
3. 管理会社・管理人の情報	
4. マンション管理士等、アドバイザーの情報	
5. 管理費・修繕積立金の保管・運営の仕方	
6. 長期修繕計画の立て方	
7. 長期修繕計画の策定や劣化診断等を行う調査会社の情報	
8. 修繕・建替え等を行う業者の情報	
9. 行政・関係機関が行っている支援策の情報	
10. マンション管理に関する法律、制度等の情報	
11. 相談窓口の情報	
12. 特にない	
13. その他【	】

差支えなければ、ご回答された方の役職、ご連絡先をご記入ください。あてはまるものすべてに○をつけてください。【 】内には、文言をご記入ください。

1. 管理組合の理事長	2. 管理組合の役員等	3. 管理会社	4. 管理人
5. 管理組合員（役員以外の区分所有者）		6. その他【	
記入者ご氏名	ふりがな【		
	【		
ご連絡先電話番号	【		
ご連絡先住所	【		

アンケートは以上となります。ご協力ありがとうございました。

上尾市マンション管理適正化推進計画

[令和6年度～令和15年度]

令和6年4月発行

発行：上尾市都市整備部建築安全課