

練馬区分譲マンション実態調査に伴うアンケート

《ご協力のお願い》

日頃から区政に、ご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

区内では、建物の老朽化等のために、今後、管理不全な分譲マンションの急増が見込まれており、現状を把握し、管理不全に陥らないよう、適正管理の促進に向けた対応が急務となっております。

つきましては、ご多用のところ誠に恐縮ですが、下記のとおり練馬区分譲マンション実態調査に伴うアンケートへご協力くださいますようお願いいたします。調査結果は、本調査の目的以外には使用せず、個別の情報について公表はいたしません。

《回答に際してのお願い》

- ① 管理組合の代表、役員もしくは管理会社の方等、マンションの管理運営を把握している方がご回答ください。
- ② 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、受取後1か月程度でご返送くださいますようお願いいたします。なお、Web（下記 URL 参照）から回答することも可能です。
- ③ 回答は、あてはまる番号に○をつけ、設問により、文言および数値を記入してください。○をつける数は、設問により異なりますので、ご注意ください。
- ④ 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。

【回答方法1】 調査票に記入して郵送で回答する

STEP 1

この用紙に（調査票は2ページから）にお答えください。



STEP 2

同封した返信用封筒に入れて郵便ポストへ投函してください。

【回答方法2】 Web で回答する



二次元コードまたは下記 URL から、回答フォームへアクセスのうえご回答ください。

【URL】

https://www.city.nerima.tokyo.jp/kurashi/sumai/takuchi/mansyon_sisaku/r6manshonchousa.html

【担当】

練馬区 建築・開発担当部 住宅課 管理係

電話 03-5984-1289（直通）

ファクス 03-5984-1237

メール JUTAKUKA@city.nerima.tokyo.jp

分譲マンションアンケート調査票

1 建物の概要についてお尋ねします

【問1】 マンションの建物概要について、下の〔 〕欄に数値をご記入ください。また、選択肢がある場合は、あてはまる番号一つに○を付けてください。※誤った部分があれば、二重線で消し、余白へ正しい内容を記入してください。

マンションの名称〔 〕	
マンションの所在地〔練馬区 〕	
竣工年月〔西暦 〕年〔 〕月	階数 地上〔 〕階、地下〔 〕階
棟数〔 〕棟	
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（ ）」	土地権利 1 所有権 2 借地権 3 定期借地権〔 年〕
敷地面積〔 〕㎡	建築面積〔 〕㎡
延床面積〔 〕㎡	住戸総数〔 〕戸
住戸以外の店舗・事務所〔 〕区画	

【問2】 全住戸のうち賃貸住宅とされている（所有者が住んでいない）住居が占めるおおよその割合について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

1 ない（0%）	2 5%未満	3 5～10%未満
4 10～20%未満	5 20～30%未満	6 30%以上
7 わからない		

【問3】 全住戸のうち空き室が占めるおおよその割合について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

1 ない（0%）	2 5%未満	3 5～10%未満
4 10～20%未満	5 20～30%未満	6 30%以上
7 わからない		

【問4】 共用施設および設備について、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。また、〔 〕欄がある場合は数値をご記入ください。

1 管理組合用の郵便受け	2 宅配ボックス
3 オートロック	4 防犯カメラ
5 平面式駐車場〔 〕台	6 機械式駐車場〔 〕台
7 電気自動車（EV）等充電設備〔 〕台	8 防災備蓄倉庫〔 〕㎡
9 太陽光発電パネル〔 〕kw	

2 管理組合についてお尋ねします

【問5】 管理組合の有無について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|-----------|-----------|
| 1 管理組合がある | 2 管理組合がない |
| 3 その他（ | ） |

【問6】 組合員名簿の整備状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。※組合員とは、マンションの区分所有者を指し、現に居住する「居住組合員」と、居住していない「非居住組合員」があります。

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| 1 1年以内に更新した組合員名簿がある | 2 1年以上更新していないが組合員名簿はある |
| 3 まったく更新していない（マンション設立時のまま）組合員名簿がある | |
| 4 組合員名簿を作成していない | 5 その他（ |

【問7】 居住者名簿の整備状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。※居住者とは、マンションの区分所有の権利の有無にかかわらず、現に居住するすべての方々のことを指します。

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| 1 1年以内に更新した居住者名簿がある | 2 1年以上更新していないが居住者名簿はある |
| 3 まったく更新していない（マンション設立時のまま）居住者名簿がある | |
| 4 居住者名簿を作成していない | 5 その他（ |

【問8】 総会の開催状況および出席状況（委任状および議決権行使書提出者を含む）について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|------------------|----------------------|
| 1 毎年開催（出席率75%以上） | 2 毎年開催（出席率50%～75%未満） |
| 3 毎年開催（出席率50%未満） | 4 ほとんど開催していない |
| 5 その他（ | ） |

【問9】 役員会（理事会）の開催頻度について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|---------------|---------------|
| 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 役員会（理事会）がない | 6 その他（ |

【問10】 管理組合の運営は（役員の選任を含め）どのように行われていますか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | |
|--------------------------|
| 1 区分所有者から順番に役員を選出し運営している |
| 2 特定の区分所有者が運営している |
| 3 管理会社が運営している |
| 4 その他（ |

【問 11】 役員の任期と改選はどのように行われていますか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|-----------------|-----------------|
| 1 任期は1年で全員同時に改選 | 2 任期は1年で半数ごとに改選 |
| 3 任期は2年で全員同時に改選 | 4 任期は2年で半数ごとに改選 |
| 5 特に定めはない | 6 役員を選任していない |
| 7 わからない | 8 その他 () |

【問 12】 専門委員会の設置状況について、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| 1 大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会 | 2 規約・細則の制定や見直しに関する委員会 |
| 3 修繕積立金の運用に関する委員会 | 4 防災に関する委員会 |
| 5 建替えおよび建替えの検討に関する委員会 | 6 委員会を設置していない |
| 7 わからない | 8 その他 () |

【問 13】 外部専門家の活用状況（顧問契約、コンサルティング委託など）について、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | | |
|-----------|---------------|------------|
| 1 建築士 | 2 弁護士 | 3 マンション管理士 |
| 4 管理業務主任者 | 5 専門家を活用していない | 6 わからない |
| 7 その他 () | | |

3 マンション管理規約ならびに管理業務についてお尋ねします

【問 14】 現在のマンション管理規約について、国土交通省が作成した「マンション標準管理規約」への準拠の状況は次のうちどれですか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | |
|-----------------------------------|
| 1 最新のマンション標準管理規約(令和6年6月)に準拠している |
| 2 前回改定のマンション標準管理規約(令和3年6月)に準拠している |
| 3 管理規約はあるが、マンション標準管理規約に準拠していない |
| 4 作成していない |
| 5 わからない |
| 6 その他 () |

【問 15】 マンション管理組合を法人として登記していますか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 1 法人として登記している（→問17へお進みください） | 2 法人として登記していない |
| 3 わからない | |

【問 24】 長期修繕計画の見直し時期について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1 | 5年を目安にして定期的に見直している |
| 2 | 修繕工事実施直前に、工事計画の検討と併せて見直しを行っている |
| 3 | 修繕工事実施直後に、工事の結果を踏まえて見直しを行っている |
| 4 | 見直しを行っていない |
| 5 | わからない |
| 6 | その他 () |

【問 25】 これまで大規模修繕工事で実施したことがある工事内容について、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | | | |
|---|---------------|----|-------------------|
| 1 | 外壁補修・塗装 | 2 | 鉄部塗装 |
| 3 | 屋上防水工事 | 4 | 給水管工事 |
| 5 | 排水管工事 | 6 | エレベーター工事 |
| 7 | 機械式駐車場の修理・更新等 | 8 | 大規模修繕工事を実施したことがない |
| 9 | わからない | 10 | その他 () |

【問 26】 大規模修繕工事のこれまでの実施状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | | | |
|---|----------------------|---|----------------------|
| 1 | 1回実施した（2回目も予定している） | 2 | 1回実施した（2回目の予定はない） |
| 3 | 2回実施した | 4 | 3回以上実施した |
| 5 | 実施したことがない（実施する予定である） | 6 | 実施したことがない（実施する予定もない） |
| 7 | その他 () | | |

【問 27】 次回の大規模修繕工事を実施する際の工事費はどのように調達する見込みですか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 修繕積立金 | 2 | 一時徴収金 |
| 3 | 借入金（公的金融機関※） ※住宅金融支援機構による「マンション共用部分リフォーム融資」など | | |
| 4 | 借入金（民間金融機関） | 5 | 工事費が不足し調達の見込みが立たない |
| 6 | 大規模修繕工事を実施する予定はない | 7 | わからない |
| 8 | その他 () | | |

【問 28】 マンションの老朽化対策について、管理組合内で議論したことはありますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | | | |
|---|----------------------|---|---------------------|
| 1 | 管理会社からの提案を受けて議論した | 2 | 専門家からの提案を受けて議論した |
| 3 | 区分所有者からの提案を受けて議論した | 4 | マンションに不具合が発生して議論した |
| 5 | 他のマンションの取組事例を知って議論した | 6 | 大規模災害に関する報道等を見て議論した |
| 7 | 議論したことはない | 8 | わからない |
| 9 | その他 () | | |

5 マンションの耐震化についてお尋ねします

【問 29】 耐震診断の実施状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- 1 耐震診断を実施する必要がない(新耐震基準(昭和 56 年)に適合している) (→問 32 へお進みください)
- 2 耐震診断を実施して、耐震性があると判定された (→問 32 へお進みください)
- 3 耐震診断を実施して、さらに詳細な耐震診断が必要と判定された (→問 30 へお進みください)
- 4 耐震診断を実施して、耐震性がないと判定された (→問 30 へお進みください)
- 5 耐震診断を実施していない (→問 31 へお進みください)
- 6 わからない (→問 32 へお進みください)
- 7 その他 ()

【問 30】 上の問 29 で選択肢 3 または 4 と回答した方にうかがいます。今後、耐震改修工事を実施するお考えはありますか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

- 1 耐震改修工事を実施した
 - 2 まだ耐震改修工事を実施していないが、今後実施する予定
 - 3 予算がないため、耐震改修工事を実施していない
 - 4 組合員の反対があり、耐震改修工事を実施していない
 - 5 どこへ頼めばいいのかわからないため、耐震改修工事を実施していない
 - 6 わからない
 - 7 その他 ()
- (→問 32 へお進みください)

【問 31】 上の問 29 で選択肢 5 と回答した方にうかがいます。耐震診断を実施していない理由は何か。あてはまる番号すべてに○を付けてください(複数回答可)。

- 1 検討中
- 2 耐震改修工事を行う予算がないため、耐震診断を行っていない
- 3 組合員の反対があり、耐震診断を行っていない
- 4 どこへ頼めばいいのかわからないため、耐震診断を行っていない
- 5 耐震診断を行うことを考えたことがなかった
- 6 わからない
- 7 その他 ()

6 マンション再生についてお尋ねします

【問 32】 高経年マンション（建設後 40 年以上経過したマンション）の増加に伴い、建替えや長寿命化対策（※）によるマンション再生が社会課題となっています。マンション再生に向けた検討状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- 1 現在、建替えや長寿命化対策を検討中である
- 2 建替えや長寿命化対策は検討していない
- 3 建替えや長寿命化対策を検討する必要がない（建物が比較的新しく、老朽化は進んでいない等）
- 4 その他（)

※長寿命化対策について

長寿命化対策とは、マンションの有効活用と建物の劣化を予防するため、長期修繕計画に基づいて大規模改修等を実施することです。

【問 33】 マンションの老朽化や経年劣化の進行に備え、将来的にどのような対応策が望ましいとお考えですか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

- 1 建替えよりも大規模改修などを計画的に行い、建物の長寿命化を目指す
- 2 建替えによる方法と、大規模改修による方法を比較検討し、良い方法を選択する
- 3 建替えによる方法を基本に、検討を進めていく
- 4 まだ築年数が浅いことから、大規模改修は実施するが、現時点で建替えのことは考えにくい
- 5 わからない
- 6 その他（)

7 防災・減災についてお尋ねします

【問 34】 大規模な地震等に被災した場合に備え、管理組合が対応すべき事項を定めていますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- 1 災害対応マニュアルの作成
- 2 定期的な防災訓練の実施
- 3 居住者の安否確認（居住者名簿の作成）
- 4 居住者への情報提供体制（掲示板、SNS 等）
- 5 集会室・会議室等を居住者へ開放
- 6 帰宅困難者対策として、ロビー等を開放
- 7 断水時の応急対応（応急給水体制、トイレ設置体制など）
- 8 建物被害状況の確認（配管業者への連絡など）
- 9 要介護者等、自力での避難が困難な方の所在の把握
- 10 わからない
- 11 その他（)

【問 35】 大規模な地震等に被災した場合に備え、どのような備蓄・整備を進めていますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| 1 食料品や飲料水 | 2 医薬品・日用品 |
| 3 簡易トイレ | 4 マンホールトイレ |
| 5 救出・救護用の工具（ジャッキ、バール、ハンマー、ロープ等） | |
| 6 救出・救護に使用する資器材（階段避難車、救急セット、担架等） | |
| 7 防災キャビネット（エレベーターチェア等） | |
| 8 非常用発電機 | 9 非常用給水栓 |
| 10 初期消火に使用する資器材（スタンドパイプ、可搬式消火ポンプ） | |
| 11 情報連絡に使用する資器材（トランシーバー、メガホン、ラジオ） | |
| 12 生活継続に使用する資器材（給水タンク、炊き出し器、蓄電池等） | |
| 13 特になし | |
| 14 その他（) | |

8 防犯ならびにバリアフリーについてお尋ねします

【問 36】 これまで管理組合として、どのような防犯対策の取組を行ってきましたか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|------------------------------|-----------------|
| 1 防犯カメラを新たに追加で設置した | 2 玄関ドアの錠の交換を行った |
| 3 最寄りの交番、警察署の連絡先等を組合員に周知している | |
| 4 防犯マニュアル等防犯に関する情報を収集・提供している | |
| 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た |
| 7 防犯対策の取組は行っていない | 8 わからない |
| 9 その他（) | |

【問 37】 これまで管理組合として、どのようなバリアフリー対策工事を行ってきましたか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|---------------|---------------------|
| 1 スロープの設置工事 | 2 手すりの設置工事 |
| 3 床のノンスリップ化 | 4 通路や開口部の拡幅工事 |
| 5 エレベーターの設置工事 | 6 自動ドアの設置工事 |
| 7 通路・階段の照度アップ | 8 バリアフリー対策工事は行っていない |
| 9 わからない | 10 その他（) |

9 環境に配慮した取組についてお尋ねします

【問 38】 照明器具を従来品から LED に交換することで、使用電力を大きく減らすことができます。共用部分の照明を LED にしていますか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| 1 共用部分の全ての照明を LED にしている | 2 共用部分の一部の照明を LED にしている |
| 3 LED にはしていない | 4 わからない |
| 5 その他 () | |

【問 39】 LED 化以外で、これまで実施したことのある省エネ改修工事はありますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|-----------------|-------------|
| 1 外壁の外断熱化 | 2 屋上の外断熱化 |
| 3 玄関ドアの省エネ化 | 4 サッシの省エネ化 |
| 5 太陽光発電設備の設置 | 6 給水設備の高効率化 |
| 7 エレベーター設備の高効率化 | 8 行っていない |
| 9 わからない | |
| 10 その他 () | |

10 コミュニティならびに住環境についてお尋ねします

【問 40】 地域の町会・自治会への加入状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|------------------|-------------------|
| 1 マンション単位で加入している | 2 各住戸に加入の判断を任せている |
| 3 加入していない | 4 わからない |
| 5 その他 () | |

【問 41】 地域において行っている活動はありますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| 1 町会等が実施する活動（祭り等のイベントを含む）への参加・協力 | |
| 2 地域の防災訓練への参加・協力 | 3 マンション周辺の清掃 |
| 4 活動は行っていない | 5 わからない |
| 6 その他 () | |

【問 42】 これまで管理組合または居住者間において、発生したトラブルはありましたか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|--|----------------------|
| 1 居住者間の行為、マナーをめぐるもの（生活音、ごみ出し、駐輪、ペットなど） | |
| 2 建物の不具合に係るもの（雨漏り、水漏れ、外壁落下、施工不良など） | |
| 3 近隣関係に係るもの（日照権、電波障害、騒音・異臭、自治会との関係など） | |
| 4 管理組合の運営に係るもの（組合員どうしの意見対立、役員の人材不足など） | |
| 5 費用負担に係るもの（管理費等の滞納、修繕積立金の不足など） | |
| 6 駐車場使用に関するもの | 7 防災対策に係るもの |
| 8 防犯対策に係るもの | 9 高齢者・認知症の方への対応に係るもの |
| 10 特にトラブルは発生していない | 11 わからない |
| 12 その他（ | ） |

【問 43】 管理組合で現在定めている使用細則・協定等（生活のルール）の対象範囲について、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|----------------------|-------------------|
| 1 専有部分に係る使用・居住 | 2 専有部分の修繕等 |
| 3 駐車場 | 4 自転車置場・バイク置場 |
| 5 専用庭 | 6 ベランダ・バルコニー |
| 7 集会室 | 8 ゲストルーム・パーティールーム |
| 9 ペット飼育 | 10 楽器演奏 |
| 11 窓ガラス等の改良 | 12 宅配ボックス |
| 13 置き配 | 14 民泊 |
| 15 特に使用細則・協定等は定めていない | 16 わからない |
| 17 その他（ | ） |

11 マンション管理の問題点と今後の対策についてお尋ねします

【問 44】 マンションを今後も健全に管理していく上で特に問題と感じていることはありますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|--------------------|--------------------|
| 1 居住者間のトラブル | 2 ルールを守らない居住者 |
| 3 管理費や修繕積立金の滞納 | 4 住民の高齢化 |
| 5 管理組合の担い手不足 | 6 マンション管理の知識や経験の不足 |
| 7 マンション管理に対する関心の低さ | 8 管理組合の仕事の多さや難しさ |
| 9 建物の老朽化や設備の不具合 | 10 修繕積立金の不足 |
| 11 その他（ | ） |

【問 45】 マンションを今後も健全に管理していくために必要と考える対策はありますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

1 管理組合の活動の改善・充実	2 管理規約の見直し・改正
3 管理費の増額	4 修繕積立金の増額
5 修繕・改修の必要性などの定期点検	6 防災対策の実施
7 防犯対策の実施	8 外部委託費の低減
9 建物を長寿命化するための対策の検討	10 中長期的な資金計画の見直し
11 マンション管理に関するセミナー等への参加	12 専門的アドバイザーへの相談や派遣依頼
13 その他（	）

【問 46】 練馬区では、マンション管理の改善・向上のための支援事業を行っています。以下の各支援事業について、管理組合としてのこれまでの活用履歴、ならびに今後の活用意向について、あてはまる番号を選び○を付けてください。

支援事業の名称	これまでの活用履歴	今後の活用意向
ねりまマンションセミナー“未来塾”	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない
分譲マンション管理運営無料相談	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない
分譲マンションアドバイザー制度 利用助成	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない
マンション管理計画認定制度（※）	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない
分譲マンション耐震改修助成制度	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない
分譲マンション耐震改修アドバイザー 派遣制度	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない
ブロック塀等撤去費用助成制度	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない
福祉のまちづくり整備助成事業（マン ション共用部のバリアフリー）	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない
みどりの街並みづくり助成制度	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない

※マンション管理計画認定制度について

マンション管理計画認定制度は、マンションの管理計画が一定の基準を満たすことを条件に、区から認定を受けることができる制度です。認定を受けたマンションは、住宅金融支援機構の金利の優遇等を受けられ、市場において適正に評価される等のメリットがあります。

【問 47】 練馬区では令和 5 年 4 月より、マンション管理計画認定制度（※）を開始しています。本制度に対するお考えについて、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

1 改修時の融資について金利優遇が期待できる	2 マンション管理のあり方を見直す機会になる
3 適正なルールのもと管理組合の運営が進む	4 中長期的にみた計画的な維持管理に資する
5 マンションの社会的評価や資産価値が高まる	6 防災・減災対策の向上につながる
7 認定制度に期待するメリットはない	8 わからない
9 その他（	）

※マンション管理計画認定制度について

マンション管理計画認定制度の解説は、13 ページをご覧ください。

【問 48】 マンション管理に関するご意見などを自由にご記入ください。

自由記入欄：

【問 49】 このアンケートのご回答者について、下の〔 〕欄にご記入ください。役職等については、あてはまる番号一つに○を付けてください。

氏名	〔 〕	
電話番号	〔 〕	
住所	〔 〕	
役職等		
1 管理組合の理事長	2 管理組合の理事長以外の役員	3 役員以外の区分所有者
4 賃貸居住者	5 管理会社の職員	
6 マンション管理人	7 その他（	）

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。