

## 横浜市で管理計画認定を受けたマンションの管理組合の皆様へ

アンケート調査協力をお願い

### 横浜市のマンション管理計画認定制度に関する調査

横浜市立大学国際教養学部 齊藤広子研究室

協力：横浜市建築局住宅部住宅再生課

#### ○調査協力をお願い（調査の趣旨）

このたび、管理計画認定を受けているマンションの皆様には、ご指導をいただきたく、ご連絡をいたしました。管理計画認定制度は、2020年のマンション管理適正化法の改正に伴い創設された制度で、管理の運営状況に関して一定の基準に適合している管理計画を地方公共団体が認定することで、区分所有者の管理意識の向上や、市場評価の向上等を図ることを目的としています。現在、横浜市では、日本で一番多く、100以上のマンションが認定を受けております。今後益々、この制度を利用するマンションが多くなること、さらにこの制度が、皆様がマンションに安心安全に暮らすことに寄与する制度となるようにと考えております。そこで、皆様にぜひ管理計画認定に関するご意見を頂戴し、今後のマンション政策を考える基礎資料といたく思っております。

どうぞ、認定制度に関するご意見・お考えをお教えてくださいませ。

#### ○調査対象

横浜市で管理計画認定制度を受けたマンション

理事長様宛に出しておりますが、内容にご回答いただける方にご協力をお願いいたします。

#### ○調査期間

2024年6月15日～30日

#### ○調査結果の取り扱い

集計した調査結果や回答の抜粋などを研究の一部として公表します。マンションを特定できるような形での公表は絶対にいたしません。

#### ○回答方法

アンケート票にお答えいただき、同封の返信用封筒で回答いただくか、以下のフォームでご回答ください。

URL: <https://forms.gle/WzFADzNHfV7uP8XX8>



#### <調査実施主体>

調査責任者 横浜市立大学 国際教養学部

協力

教授 齊藤 広子

横浜市建築局住宅部住宅再生課

調査担当者 坂本 平太（大学院修士2年生）

〒279-8550

神奈川県横浜市金沢区瀬戸 22-2

Mail: [hiroko\\_s@yokohama-cu.ac.jp](mailto:hiroko_s@yokohama-cu.ac.jp)（齊藤宛）

[u235006c@yokohama-cu.ac.jp](mailto:u235006c@yokohama-cu.ac.jp)（坂本宛）

また、本件に関しましての質問は、齊藤または坂本までご連絡ください。

1. 管理計画認定制度を知り、管理組合で相談を始めた時期について、お伺いします。

① 理事会ではじめに話題になったのはいつ頃でしょうか。

1. ( ) 年 ( ) 月頃 2. わからない

② 理事会で認定を受けようと決めたのはいつ頃でしょうか。

1. (2022) 年 (06) 月頃 2. わからない

③ 総会で認定を受ける決議をはじめて議題にあげたのはいつでしょうか。

1. (2023) 年 (01) 月 2. わからない

④ 総会で認定を受ける決議をしたのはいつでしょうか。

1. (2023) 年 (04) 月 2. わからない

⑤ 認定を受けたのはいつでしょうか。

1. (2024) 年 (05) 月 02 2. わからない

2. 管理計画認定制度が理事会で話題になった経緯を教えてください。

① 誰がはじめに話題にされましたか。最もあてはまるもの一つに○

1. 理事長 2. 理事(理事長以外) 3. 監事  
4. 役員以外の区分所有者 5. 管理会社 6. マンション管理士等の専門家  
7. わからない 8. その他 ( )

② その際の理事の反応はいかがでしたか(意見の量)。最もあてはまるもの一つに○

1. ほとんど意見がなかった 2. 多少の意見があった  
3. 多くの意見があった 4. わからない

③ 反対の意見について教えてください。あてはまるもの全てに○

1. 特になし 2. よくわからない 3. 様子を見よう  
4. もっと調べよう 5. メリットがわからない 6. マンション名が出るのはよくない  
7. 手間が掛かる 8. 費用が掛かる 9. 基準に合わないので見送ろう  
10. その他 ( )

④ 賛成の意見について教えてください。あてはまるもの全てに○

1. 特になし 2. 良い制度である 3. ぜひしよう  
4. デメリットがなければしよう 5. 資産価値が上がる  
6. 区分所有者の意識が上がる 7. マンション名が出るのはよい  
8. マンション管理体制の改善になる 9. 基準に合うならやろう  
10. 管理の状態の診断になる 11. 行政に認定されるのはよい  
12. その他 ( )

- ⑤ 理事会では円滑に決議されましたか。どれが一番近いですか。  
最もあてはまるもの一つに○

- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| 1. 特に意見はなく、円滑に決議した | ② 意見はあったが、決議した     |
| 3. 意見はあり、決議に時間を要した | 4. 多々意見があり、決議は難航した |
| 5. その他( )          |                    |

- ⑥ 理事会で、認定を受ける決議をした理由は何でしょうか。  
あてはまるもの全てに○

- |                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| ① 区分所有者の管理への関心が高まる              | ② 資産価値が上がる     |
| ③ マンションを誇りに思うようになる              | 4. 管理がしやすくなる   |
| 5. 共通の目標ができる                    | ⑥ 外部からの評価を得られる |
| ⑦ 良い管理のマンションであることが「見える化」する      |                |
| 8. 支援機構の優遇措置が受けられるなど具体的なメリットがある |                |
| 9. 管理会社に勧められた                   | ⑩ 管理の状態の診断になる  |
| ⑪ 行政のお墨付きが得られる                  | 12. その他 ( )    |

3. ① 総会での反応はいかがでしたか(意見の量)。最もあてはまるもの一つに○

- |                |              |
|----------------|--------------|
| 1. ほとんど意見がなかった | 2. 多少の意見があった |
| ③ 多くの意見があった    | 4. わからない     |

- ② 反対の意見について教えてください。あてはまるもの全てに○

- |             |              |                    |
|-------------|--------------|--------------------|
| 1. 特になし     | 2. よくわからない   | 3. 様子を見よう          |
| 4. もっと調べよう  | ⑤ メリットがわからない | 6. マンション名が出るのはよくない |
| ⑦ 手間が掛かる    | ⑧ 費用が掛かる     | 9. 基準に合わないので見送ろう   |
| 10. その他 ( ) |              |                    |

- ③ 賛成の意見について教えてください。あてはまるもの全てに○

- |                    |                  |          |
|--------------------|------------------|----------|
| 1. 特になし            | 2. 良い制度である       | 3. ぜひしよう |
| 4. デメリットがなければしよう   | ⑤ 資産価値が上がる       |          |
| ⑥ 区分所有者の意識が上がる     | 7. マンション名が出るのはよい |          |
| 8. マンション管理体制の改善になる | 9. 基準に合うならやろう    |          |
| ⑩ 管理の状態の診断になる      | ⑪ 行政に認定されるのはよい   |          |
| 12. その他 ( )        |                  |          |

4. 総会では円滑に決議されましたか。最もあてはまるもの一つに○

- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| 1. 特に意見はなく、円滑に決議した | ② 意見はあったが、決議した     |
| 3. 意見はあり、決議に時間を要した | 4. 多々意見があり、決議は難航した |
| 5. その他( )          |                    |

5-1. 認定を受けるにあたり行ったことは何でしょうか。あてはまるもの全てに○

1. 特になし
2. 管理者を定めていなかったなので、定めた
3. 監事を選任していなかったなので、選任した
4. 総会を年1回開催していなかったなので、開催するようにした
- ☒ 5. 規約を改正した
6. 管理組合の管理費と修繕積立金の会計を区分経理にした
7. 修繕積立金の滞納(3か月以上)を全体の10%以内に抑えた
- ☒ 8. 長期修繕計画を見直した
- ☒ 9. 長期修繕計画を総会で承認した
10. 修繕積立金を値上げした
11. 所有者名簿を作成した
12. 居住者名簿を作成した
13. その他 ( )

5-2. 設問5-1で選択肢5「規約を改正した」を選択した方に伺います。

規約の改正について、具体的にどのような項目を改正しましたか。

あてはまるもの全てに○

- ☒ 1. 災害時等の専有部分への立ち入り
2. 修繕履歴の管理
3. 管理組合の情報の書面の交付
4. その他 ( )

5-3. 設問5-1で選択肢8「長期修繕計画を見直した」を選択した方に伺います。

長期修繕計画の見直した内容は何ですか。あてはまるもの全てに○

- ☒ 1. 計画期間を30年にした
- ☒ 2. 大規模修繕が2回含まれるようにした
3. 見直し期間が7年以内になるように見直した
4. 項目を見直した
5. その他 ( )

6. 認定を取るのに何が大変でしたか。あてはまるのもの全てに○

1. 特になし
2. 区分所有者の理解を得ること
3. 管理会社の協力を得ること
4. 総会を開いて決議すること
5. 認定基準に合うように運営状態を変えること
6. 総会決議を得るための時間が制約されていたこと
7. 費用が掛かること
- ☒ 8. 書類を整えること
- ☒ 9. 理事の負担が大きいこと
10. その他 ( )

7. 認定を得るために行ったことは次のうちにありますか。あてはまるのもの全てに○

1. 説明会を開催した
- ☒ 2. 説明用の資料を全住戸に配付した
3. 説明用の資料を掲示した
- ☒ 4. 専門家を雇用した
5. 専門家のアドバイスを受けた
6. 臨時の理事会を開いた
7. 臨時の総会を開いた
8. 特になし
9. その他 ( )

次ページの設問8へ

8-1. 認定を取って管理組合の運営等に変化がありましたか。

あてはまるもの全てに○

- |                                                   |                                                          |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. 特になし       | <input checked="" type="checkbox"/> 2. 区分所有者の管理への関心が高まった |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3. 総会の参加者が増えた | 4. 理事等の役員のなり手が増えた                                        |
| 5. 管理への協力者が増えた                                    | 6. 管理会社との協力体制が強化した                                       |
| 7. 管理会社の態度が変わった                                   | 8. 管理上の課題が明確になった                                         |
| 9. 管理組合運営がしやすくなった                                 | 10. イベントへの参加が増えた                                         |
| 11. マンション購入希望者が増えた                                | 12. マンションを売却する人が増えた                                      |
| 13. 資産価値が上がった                                     | 14. 管理への質問や意見が増えた                                        |
| 15. 管理への不満が高まった                                   |                                                          |
| 16. その他 ( 現状別々 等 )                                |                                                          |

8-2. 認定を受けた後、区分所有者、管理組合役員、外部の人から何か反応や意見・感想などがありましたか。

例: 居住者から「うちのマンションは管理がしっかりしているんだ」と言われた。

「資産価値が上がる」と言われた。「理事さんのおかげです。ありがとう。」と言われた。

等々  
等々

9. 認定は5年毎に申請することになっていますが、5年後も継続する予定ですか。

最もあてはまるもの一つに○

- |                                            |            |          |
|--------------------------------------------|------------|----------|
| <input checked="" type="radio"/> 1. 継続する予定 | 2. 継続しない予定 | 3. わからない |
|--------------------------------------------|------------|----------|

9-2. 上記の理由は何でしょうか。あてはまるもの全てに○

- |                           |                                                |                                             |
|---------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1. 特にメリットがない              | <input checked="" type="radio"/> 2. 特にデメリットがない | <input checked="" type="radio"/> 3. よい効果がある |
| 4. 効果がよくわからない             | 5. 手間が掛かる                                      | 6. 費用が掛かる                                   |
| 7. まだ効果がわからない             | 8. 特に理由はない                                     |                                             |
| 9. 5年後に(管理組合が)対応できる体制かが不安 |                                                |                                             |
| 10. その他 ( )               |                                                |                                             |

次ページの設問10へ



14-2. 設問14-1で選択肢1「はい」を選択した方に伺います。

②認定を取った理由は何でしょうか。あてはまるもの全てに○

- |                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| 1. 安心して暮らせる                      | 2. 区分所有者の管理への関心が高まる         |
| 3. 資産価値が上がる                      | 4. マンションを誇りに思うようになる         |
| 5. 管理がしやすくなる                     | 6. 共通の目標ができる                |
| 7. 外部からの評価を得られる                  | 8. 良い管理のマンションであることが「見える化」する |
| 9. 管理会社に勧められた                    | 10. 容積率緩和の許可制度がある           |
| 11. 行政のお墨付きが得られる                 |                             |
| 12. マンション防災アドバイザーが認定取得をサポートしてくれる |                             |
| 13. その他 ( )                      |                             |

14-3. 設問14-1で選択肢2「いいえ」を選択した方に伺います。

認定を取らない理由は何でしょうか。あてはまるもの全てに○

- |                             |            |           |
|-----------------------------|------------|-----------|
| 1. よくわからない                  | 2. メリットがない | 3. 手間が掛かる |
| 4. マンション名が出るのはよくない          | 5. 基準に合わない |           |
| 6. 管理計画認定の基準に入っていない         |            |           |
| 7. その他 ( <u>既に検討中(中絶)</u> ) |            |           |

15. あなたのマンションの属性及び管理組合の運営の状況を教えてください。

- ① マンションの竣工年 西暦 ( 1974 ) 年 1,484 戸  
 ② 棟数 ( 1 ) 棟  
 ③ 階数 ( 5 ) 階  
 ④ 戸数 ( 184 ) 戸  
 ⑤ 管理会社への委託 最もあてはまるもの一つに○

- |         |         |        |
|---------|---------|--------|
| 1. 全部委託 | 2. 一部委託 | ③ 委託無し |
|---------|---------|--------|

⑥ 管理者 最もあてはまるもの一つに○

- |            |         |                 |
|------------|---------|-----------------|
| ① 理事長      | 2. 管理会社 | 3. 専門家 (管理会社以外) |
| 4. その他 ( ) |         |                 |

⑦ 総会の出席状況(委任状・議決権行使書を含めて) 最もあてはまるもの一つに○

- |          |          |           |           |          |
|----------|----------|-----------|-----------|----------|
| 1. 90%以上 | ② 80-89% | 3. 70-79% | 4. 50-69% | 5. 50%未満 |
|----------|----------|-----------|-----------|----------|

⑧ 理事の選出 最もあてはまるもの一つに○

- |                           |       |
|---------------------------|-------|
| ① 選出あり → ( <u>1/1</u> ) 人 | 2. なし |
|---------------------------|-------|

⑨ 組織運営の継続性のためにしていること あてはまるもの全てに○

- |              |                   |          |         |
|--------------|-------------------|----------|---------|
| 1. 特になし      | 2. 2年任期           | 3. 半数交代  | ④ 数名は留任 |
| ⑤ 専門委員会の設置   | 6. 役員経験者によるサポート体制 | ⑦ 専門家の雇用 |         |
| 8. 引き継ぎ書類の整備 | 9. その他 ( )        |          |         |

次ページの設問15⑩へ

⑩ 区分所有者への情報伝達方法 あてはまるもの全てに○

- |                |                 |                |
|----------------|-----------------|----------------|
| 1. 特になし        | 2. 掲示           | 3. ニュース・広報誌の配付 |
| 4. マンションホームページ | 5. LINE などの SNS | 6. 管理組合向け専用アプリ |
| 7. その他 ( )     |                 |                |

⑪ 区分所有者からの意見の聴取方法 あてはまるもの全てに○

- |                |        |                |                 |
|----------------|--------|----------------|-----------------|
| 1. 特になし        | 2. 投書箱 | 3. メール         | 4. LINE などの SNS |
| 5. 管理組合向け専用アプリ |        | 6. その他 ( フォン ) |                 |

⑫ 積立金額の設定 最もあてはまるもの一つに○

- |           |             |            |
|-----------|-------------|------------|
| 1. 均等積立方式 | 2. 段階増額積立方式 | 3. その他 ( ) |
|-----------|-------------|------------|

⑬ 賃貸率 最もあてはまるもの一つに○

- |         |         |         |         |
|---------|---------|---------|---------|
| 1. 1割未満 | 2. 1割程度 | 3. 2割程度 | 4. 3割程度 |
| 5. 4割程度 | 6. 5割程度 | 7. 6割以上 |         |

⑭ 空き家率 最もあてはまるもの一つに○

- |         |         |         |         |
|---------|---------|---------|---------|
| 1. 1割未満 | 2. 1割程度 | 3. 2割程度 | 4. 3割程度 |
| 5. 4割程度 | 6. 5割程度 | 7. 6割以上 |         |

⑮ 以下のうちマンションで取り組んでいるものはありますか。

あてはまるもの全てに○

- |                                 |                          |              |
|---------------------------------|--------------------------|--------------|
| 1. コミュニティ形成のための取り組み             | 2. 防災訓練                  | 3. 防災マニュアル作成 |
| 4. 災害時に備えての備蓄                   | 5. 災害時の安否の確認方法の規定        |              |
| 6. 要支援者名簿作成                     | 7. 専有部分リフォーム履歴の蓄積        |              |
| 8. 地域の町内会・自治会と交流 (加入している場合も含めて) |                          |              |
| 9. 地域に共用施設を開放                   | 10. 入居のしおり、すまいのしおりの作成・配付 |              |
| 11. 不動産の保有 (土地や建物、住戸等)          | 12. 特になし                 |              |

ご協力ありがとうございました。集計結果をお送りさせていただきます。

また、何かお伺いする場合がございます、どちらに連絡すればよいでしょうか。ぜひ、以下に連絡先を教えてください。

マンション名: ( 和光中央ハイム )、お名前: ( 田嶋 孝 )

ご住所あるいはメールアドレス: ( )

お立場: ① 管理組合の役員 2. 管理会社 3. その他 ( )

★ご協力ありがとうございました！！