

## 管理組合・自治会アンケート

2024年3月30日

日野平山台住宅管理組合

日野平山台住宅自治会

2023年4月21日の総会で2022年度役員から提案のあったアンケート調査を行いますので、ご協力をお願いします。2024年4月14日（日）までに1階メールルームの管理組合ポストまで、無記名で投函してください

ご回答頂いた結果は、今後の管理組合・自治会運営の参考とさせていただきます

### ○ 基本データ

- ▶ 居住されている方の基本データを収集する目的で質問します
- ▶ このアンケートを記入する「ご本人」の状況を回答してください

質問1) どの年代（年齢）ですか？

20～30代 40～50代 60～70代 80歳以上 回答しない

質問2) 当住宅での居住年数は何年ですか？

10年以下 10～20年 20年以上 回答しない

質問3) 何人でお住まいですか？

1人 2人 3人以上 回答しない

### ○ 自主管理と管理委託（管理組合）

- ▶ 当住宅の管理組合は、「自主管理」を行っており、一部の業務を税理士事務所や連絡員に委託していますが、管理業務の根幹部分は区分所有者から輪番で選任された役員が分担して行う必要があります
- ▶ 一般的なマンション管理会社と契約して管理業務を委託する場合でも、管理組合規約上、3役（理事長、副理事長、会計）と監事2名の選任は必要です
- ▶ 現在6,800円/月の管理費を3,000円程度値上げして、年間300万円程度を追加で確保しないと、マンション管理会社の委託費用を捻出することはできません。隣のライオンズマンション（97戸）は、管理費・修繕積立金とも10,000円＝合計20,000円程度の方です
- ▶ 2011年の「標準管理規約」改正で、管理会社が「マンション管理者」に就任できるようになり、「第三者管理」という管理方式が出てきました。この方式では、住

民は一切の管理業務から解放されますが、例えば「大規模修繕工事の内訳が開示されない」「管理会社に発注している管理業務費用が相場の2倍になっている」など、住民が知らないうちに高額な費用が掛かるようになります

- 近年、第三者管理も含めて、マンション管理会社が割高な大規模修繕工事を提案・実施したり、管理費値上げに応じないマンションの管理契約更新を断ったりする事例が、新聞や週刊誌でも取り上げられています

質問1) 冒頭で説明した「自主管理と管理委託」の内容について、ご存じでしたか？

良く知っている 大体知っている 良く知らない 全く知らない

質問2) 「第三者管理」について、ご存じでしたか？

良く知っている 大体知っている 良く知らない 全く知らない

質問3) マンション管理会社への委託について、どうお考えですか？

自主管理のままで良い 管理費を値上げして委託した方が良い  
修繕積立金を減らして管理費を増して委託した方が良い 良く分からない  
その他 ( )

質問4) マンション管理会社への委託ではなく、役員に代わって事務処理を行う「事務局員」を管理組合が直接雇用するという制度が、Kプロで提案されています。このような仕組みの導入について、どうお考えですか？

検討を進めて欲しい 検討する必要はない 良く分からない  
その他 ( )

#### ○ 役員就任と就任免除（管理組合）

- 不在区分所有者は、各階輪番表の順番が回ってきた時、役員就任または協力金（役員就任の年だけ、3,200円/月）を選択することができますが、居住している区分所有者には協力金を支払って、役員就任を免除される規定はありません
- ただし、区分所有者を含めた居住者全員が、病気などの理由で役員就任が困難な場合は、役員就任を免除する規定があります
- 部屋数が少ない階や、不在区分所有者、役員就任免除者がいる階では、順番が早く回って来て「公平性」に欠けるとの意見は、以前から聞かれました

質問1) 過去10年間に管理組合役員に就任したことはありますか？

ある ない 回答しない

質問2) 役員就任について、どうお考えですか？

- 積極的に就任する 仕方なく就任する できれば就任したくない  
絶対に就任したくない  
その他 ( )

質問3) 各階輪番表による選出方法について、どうお考えですか？

- 良い方法だ 他に良い方法がない 不公平な方法だ 見直して欲しい  
その他 ( )

質問4) 役員就任免除について、どうお考えですか？(複数回答)

- 良い方法だ 他に良い方法がない 不公平な方法だ 見直して欲しい  
協力金(3,200円)は安すぎる 免除する基準が不明確だ  
だれでも協力金を支払って免除できるようにして欲しい  
その他 ( )

質問5) だれでも協力金を支払って役員就任免除できる制度とした場合、いくらまでなら支払いますか？(毎年、毎月支払う場合)

- 1,000円以内 1,500円以内 2,000円以内 2,000円以上  
その他 ( )

○ 役員の業務負担(管理組合)

- 役員の業務が負担と感じている方はたくさんおられます。特に、理事長には多くの業務が集中しますので、理事長になりたがる人は、ほとんどいません
- 最近PC(パソコン)を使用した管理業務が多くなっており、PCが使えないと担えない役割分担があるのも現状です
- 多くの方がスマートフォンを持っていて、キャッシュレス決済がごく普通に行われている時代に、「回覧」「集金」などの管理業務が、役員の負担で行われています

質問1) 過去10年間に理事長、副理事長、会計のいずれかに就任したことはありますか？

- ある ない 回答しない

質問2) 役員の業務で、何が面倒だと考えていますか？(複数回答)

- 役員会出席 回覧 自治会費・駐輪場料金集金 窓口業務(住民との対応)  
定例清掃 市内一斉清掃 年末清掃 防災訓練 各階懇談会 総会

その他（ ）

質問3) 就任したくない役員分担はどれですか？（複数回答）

理事長（管理業務全般） 副理事長（理事長の補佐） 会計（会計管理）  
書記（議事録作成） 広報（回覧・郵送） 総務（駐車場・駐輪場管理）  
環境（水質検査・定例清掃） 厚生（物品購入） 設備（修繕工事担当）  
その他（ ）

質問4) PC（パソコン）を使用した管理業務の事務作業を行うことはできますか？

自信を持ってできる 少しはできる あまりできない 全くできない  
その他（ ）

質問5) 役員会議事録などの「回覧物」を、各個人のメールアドレスへ pdf ファイルとして送付するシステムが実用化されています。このようなシステムが導入された場合、「回覧物」の pdf ファイルを見ることはできますか？

簡単に見られる どうにか見られる 見られない 良く分からない  
その他（ ）

質問6) 役員会議事録などの「回覧物」を、ケーブルテレビのように映像で配信して、自宅のテレビで視聴するシステムを導入することも検討しています。「回覧物」を自宅テレビで見られるようになることについて、どうお考えですか？

良い方法だ 良い方法ではない どうせ見ない 良く分からない  
その他（ ）

○ 管理費の収支と管理費の値上げ（管理組合）

- 2016年に法律改正で増えた防火設備点検費（約25万円／年）や電気料金の値上げ分（約45万円／年）やその他、様々な値上がりで、現在の管理費：6,800円／月では、すでに単年度赤字に限りなく近づいています
- 電気料金の値上げについては、午前0時から3時まで廊下の電灯を消灯し、日の入り時の点灯時間を30分遅らせた対策を取ったため、30～40万円を節約することができる見込みです
- 業者による共用部清掃の回数を増やして欲しいとの要望が、2022年度各階懇談会では数件出ていましたが、管理費を値上げしないと費用捻出ができません
- 修繕積立金は、耐震工事をやらなかった場合は、将来的にも8千万円を割り込むことはありません

質問1) 管理費の値上げについて、どうお考えですか？

- 値上げしても良い 仕方なければ値上げしても良い 値上げには反対  
修繕積立金を減らして管理費を増やす 良く分からない  
その他 ( )

質問2) 管理費用の中で節約できると、思われるものを選んでください (複数回答)

- 電気代 水道代 ガス代 委託費 (税理士事務所 連絡員)  
点検費 (建築設備 消火設備 防火設備 エレベータ)  
清掃費 (受水槽・高置水槽 排水管 廊下・天井) 修繕費  
備品購入費 消耗品購入費 マンション保険料 103号室火災保険料  
通信費 (PC インターネット 電話 郵送 NHK受信料)  
Kプロ活動費 手数料 (管理費引き落とし 振込手数料 理事長変更)  
その他 ( )

○ 耐震診断・耐震工事と修繕積立金の値上げ (管理組合)

- 2018年にJASO (耐震総合安全機構) からアドバイザーに来て頂き、耐震診断、耐震工事の検討を始めましたが、その後 議論が進んでいません
- 耐震診断費用：1千万円、耐震工事設計費用：1千500万円、耐震工事費用：1億2千万円とすると、将来的に修繕積立金は赤字となり、修繕積立金の値上げ、借入または臨時徴収が必要となる可能性があります

質問1) 耐震診断・耐震工事について、どうお考えですか？

- 耐震診断を行い、必要であれば耐震工事を行うべきだ  
耐震診断だけでも行うべきだ 耐震診断・耐震工事とも必要ない  
良く分からない  
その他 ( )

質問2) 耐震工事を行うと、修繕積立金の値上げが必要になる可能性があります

- 値上げしても良い 仕方なければ値上げしても良い 値上げには反対  
借入で対応する 良く分からない  
その他 ( )

○ Kプロについて (管理組合)

- Kプロは、中長期の修繕工事計画を検討したり、メンバーそれぞれの専門知識を生かして、修繕工事内容や規約改定などを検討したりする、役員会の諮問機関として設立されました
- また、ボランティア部会は植木の手入れなどの環境整備を始め、簡単な建物・設備の点検・修理も行っています。例えば、2024年2月の誘導灯交換では、業者からの交換費用見積もりが、82,500円だったのに対して、Kプロが誘導灯をネット通販で購入して交換したので、6,720円で済ませることができました

質問1) Kプロの活動内容について、ご存じでしたか？

良く知っている 大体知っている 良く知らない 全く知らない

質問2) Kプロに参加していますか？

参加している 参加していない 参加したいと思っている 回答しない

質問3) Kプロは必要だと思いますか？

必要だ どちらかといえば必要 どちらかといえば必要ない 必要ない  
その他 ( )

○ **自治会の必要性 (自治会)**

- 当住宅の自治会は、管理組合と表裏一体の組織として運営されていますが、あくまで任意団体ですので、当住宅に住んでいても加入する義務はありません
- ただし、自治会に加入してなくても、区分所有者である限り、管理組合の役員になる義務があります
- 管理組合が建物・設備の維持管理を始めとする「ハードウェア」面を担当する組織であるのに対して、自治会は住民相互のコミュニケーションや親睦を深める「ソフトウェア」面を担当する組織です
- 建物・設備がきちんと維持管理された「きれいな」マンションであっても、お隣にどんな人が住んでいるのか分からない、騒音・ゴミ出しなどで住民同士が、いがみ合っているような環境では住みやすいマンションとは言えません

質問1) 自治会は必要だと思いますか？

必要だ どちらかといえば必要 どちらかといえば必要ない 必要ない  
その他 ( )

質問2) 自治会行事・出費で、必要と思われるものを選んでください (複数回答)

- 納涼祭 もちつき大会 初日の出を祝う会 市内一斉清掃 防災訓練  
前期役員慰労会 備蓄食料購入 寄付 (緑の羽根 年末助け合い)  
自治会賠償責任保険 弔慰金 備品購入費 消耗品購入費  
その他 ( )

質問3) 集会室で開かれている集まりで、ご存じのものを選んでください (複数回答)

- ヨガ教室 体力維持体操 お花見 紅葉狩り 健康マージャン  
懇親会 (飲み会) 囲碁・将棋 スポーツ観戦会

○ 納涼祭 (自治会)

- 2023年度の納涼祭は、飲食物を全て無料とし、寄付金集めを無くして催事も減らしました。このため実行委員の負担は大きく減少しました
- また、2008年に実行委員会形式になってからも、役員にお願いしていた「チケット集約」「集金」「売り子」「受付」などの仕事も必要なくなりました
- 費用面では、くじ引き景品は従来と同じ金額のまま、5万円近く節約して約25万円で実施することができました。残滓やごみの量も減っています
- 参加者は、立川・八王子の花火大会と日程を合わせたためか、過去20年では最大の人出がありました
- 運営面では、焼きそばが美味しくなかったり、ビール (発泡酒) が大量に余ったり、ソフトドリンク (ジュース、炭酸飲料、お茶) やご飯ものが足りなかったりと、改善の余地も多く残りました

質問1) 納涼祭に参加しましたか?

- 複数で参加した ( ) 人 参加しなかった 回答しない

質問2) 納涼祭について、どうお考えですか?

- 実行委員になって続けたい 実行委員はできないが続けて欲しい  
役員の負担がないなら続けても良い やらなくても良い やめて欲しい  
その他 ( )

質問3) 2023年7月の納涼祭メニューで良かったものはどれですか? (複数回答)

- 焼きそば 鳥モモ肉ソテー 鳥手羽煮 炊込みご飯 サケご飯  
豚バラご飯 パエリア ビール (発泡酒) 日本酒 ワイン  
ジュース 炭酸飲料 お茶 バナナジュース トロピカルドリンク  
その他 ( )

質問4) 今までの納涼祭イベントで良かったものはどれですか？(複数回答)

- 福引き カラオケ ビンゴ 歌謡ショー 和太鼓演奏 三線演奏  
その他 ( )

○ 防災訓練(自治会)

- 2023年度の防災訓練は、当住宅から53名、ライオンズマンションから18名が参加しました
- 避難訓練、消火器訓練、AED訓練、給水訓練、防災備品確認などを行いました
- 準備・実施は、防火責任者、自主防災組織、役員(総務)、Kプロ防災委員会が協力して行っています

質問1) 防災訓練に参加しましたか？

- 複数で参加した( )人 参加しなかった 回答しない

質問2) 防災訓練で、消費期限が近づいた備蓄食料(300食)をライオンズマンション住民も含めて、参加者全員に配布しています。このやり方について、どうお考えですか？

- 特に問題ない 当住宅の住民だけに配布すべきだ  
参加しなかった人にも配布すべきだ 良くわからない  
その他 ( )

質問3) 防災訓練について、どうお考えですか？

- 続けて欲しい 役員の負担がないなら続けても良い やめて欲しい  
その他 ( )

○ 初日の出を祝う会(自治会)

- 2024年1月1日の初日の出を祝う会には、26名の方が参加しました
- 準備・実施はKプロ有志で行われています。費用は、約4,500円でした

質問1) 初日の出を祝う会に参加しましたか？

- 複数で参加した( )人 参加しなかった 回答しない

質問2) 初日の出を祝う会について、どうお考えですか？

- 続けて欲しい 役員の負担がないなら続けても良い やめて欲しい  
その他 ( )





回答しない

質問2) 市内一斉清掃について、どうお考えですか？

続けて欲しい 役員の負担がないなら続けても良い やめて欲しい

日野市からの補助金がなくなっても良いのでやめて欲しい

その他 ( )

○ 定例清掃（管理組合）

➤ 日野平山台住宅使用細則（入居者のしおり）の1章9項で、各階の当番制による共用部清掃、月1回の月例清掃、年末大掃除を行うこと＝参加する義務があることが定められています

➤ 各階の当番制による共用部清掃については、その頻度や範囲、清掃方法までは定められていませんので、各階独自のルールで運用されています

質問1) これらの清掃のうち、必要と思われるものはどれですか？（複数回答）

各階当番清掃 月例清掃 年末大掃除

質問2) 住民による共用部分の定例清掃について、どうお考えですか？（複数回答）

管理費用節約のために続ける 管理費を値上げして業者に任せる

各階当番清掃の頻度、範囲、方法を明文化する

住民コミュニケーションの場になっている 参加しない人から金銭を徴収する

その他 ( )

○ ご回答ありがとうございました。他にご意見・ご質問などあれば、ご記入ください