

平成30年度実施  
分譲マンション管理状況調査報告書  
(概要編)

平成31年2月  
旭川市

## 1 目的

旭川市内の分譲マンションの管理運営等について、その現状を把握し、今後のマンション施策の検討のための基礎資料とすることを目的とする。

## 2 調査方法

平成 30 年 9 月 26 日時点で区分所有を確認できた非木造かつ 3 階建ての共同住宅（219 棟 7,192 戸）を対象にアンケート調査を行った。

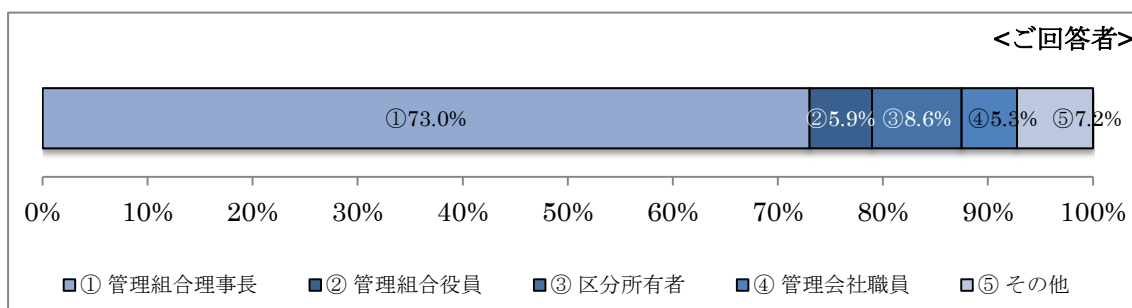
調査期間は、平成 30 年 9 月 26 日～平成 30 年 10 月 22 日で、回答率は 69.4%（152 棟）となった。

なお、アンケート調査の質問大項目は次のとおりである。

2-(2)	A ご回答される方について
3-(1)	B マンションの名称や所在地等について
3-(1)	C マンション（住棟）の概要について
3-(2)	D マンションの共用施設・附帯施設等の状況について
3-(3)	E 住戸の使用状況について
3-(4)	F 管理組合や理事会・役員会の状況について
3-(5)	G 管理規約や使用細則について
3-(6)	H 修繕積立金や管理費等について
3-(7)	I 日常の管理業務について
3-(8)	J 長期修繕計画、大規模修繕について
3-(9)	K 居住者の高齢化について
3-(10)	L 防災への取り組みについて
3-(11)	M マンション管理運営上のトラブル等について

### (2) 回答者

回答者の内訳は、管理組合の理事長が 111 人（73.0%）で最も多く回答していただいた。

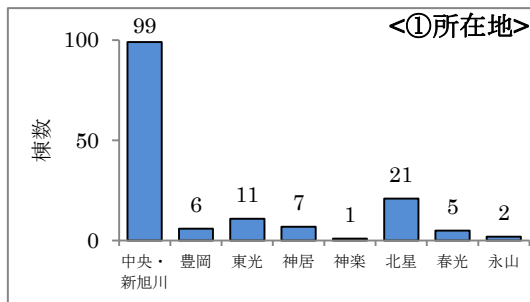


### 3 調査結果の概要

#### (1) 市内マンションの現状について

##### ① 所在地

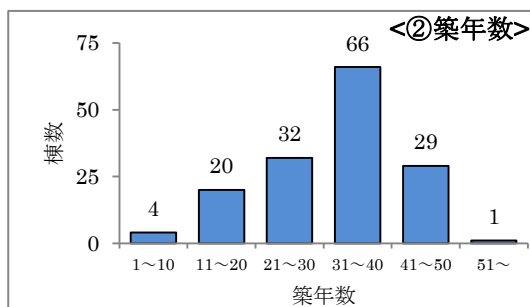
調査対象となったマンションの所在地域は、中央・新旭川が99棟(65.2%)と最も多く、次いで北星が21棟(13.8%)、東光が11棟(7.2%)となっている。大半のマンションが市内中心部に立地している。



##### ② 築年数

築31年～40年が66棟(43.3%)と最も多く、築31年以上が全体の約6割を占めている。

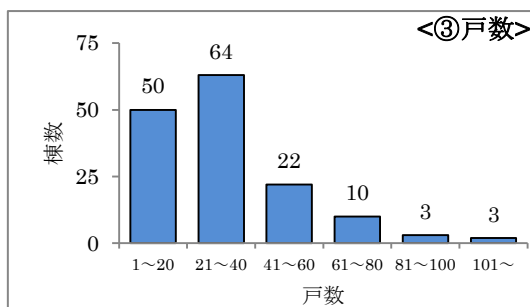
なお、建築基準法の旧耐震基準による構造の住戸数は、全体の約4割となっている。



##### ③ 戸数

1棟当たり21戸～40戸のマンションが最も多く、40戸以下の小規模マンションが全体の約6割を占めている。

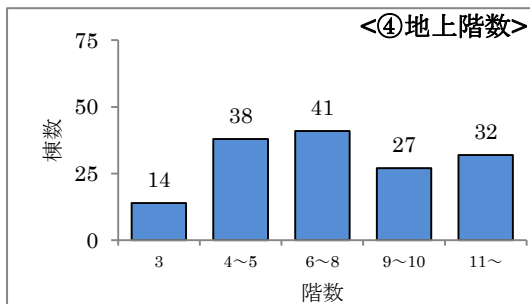
なお、最も多い戸数のマンションは1棟106戸であった。



##### ④ 地上階数

4階～8階建ての中高層マンションが全体の約5割で、最高は15階建てであった。

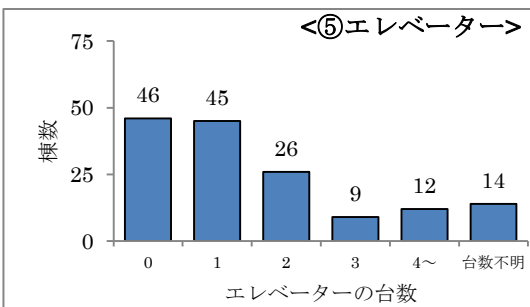
また、地下があると答えたマンションは23棟(15.1%)であった。



##### ⑤ エレベーター

エレベーターがあるマンションは104棟(68.4%)で全体の約7割を占めている。

このうち設置台数としては1台(43.2%)、駆動方式はロープ式(72.2%)が最も多かった。



## (2) マンションの共用施設・附帯施設等について

駐車場（85.6%）、ゴミ集積場（86.2%）、駐輪場（76.9%）と比較して、集会室（38.2%）があるマンションの割合は低かった。

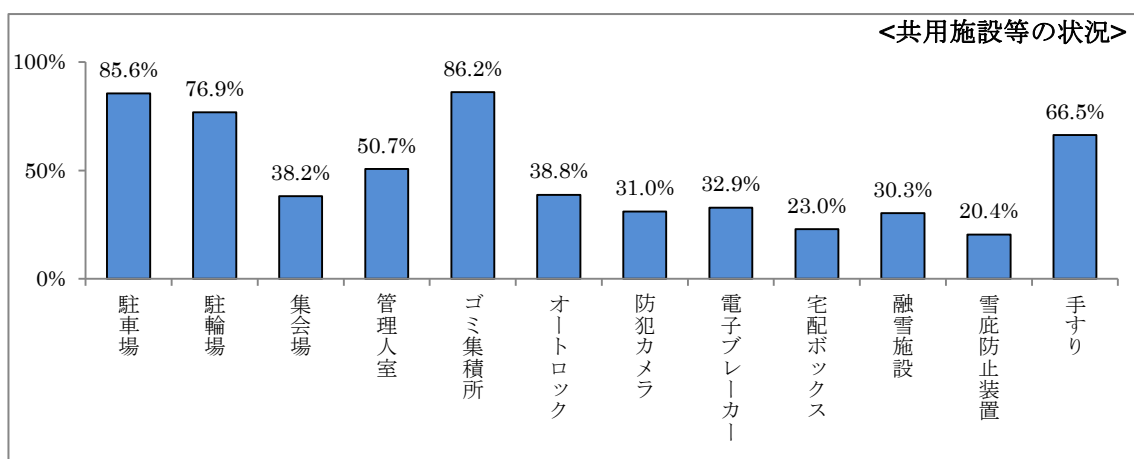
なお、集会室があるマンションの中には、地域住民も利用できるマンションもあった。

居住者の高齢化等を考えて、共用部分に手すりを設置しているマンションは全体の66.5%を占め、設置場所は階段部分（77.2%）が最も多かった。

防犯関係では、オートロックがあるのは全体の38.8%で、このうち新築当初から設置しているマンション（81.3%）が最も多かった。また、防犯カメラがあるのは全体の31.0%で、このうち建物内部（共用部分）のみの設置（53.2%）が最も多かった。

冬期における雪対策に関して雪処理のための融雪施設があるのは全体の30.3%で、ロードヒーティング（60.8%）が最も多かった。また、落雪被害を防ぐため、20.4%のマンションで雪庇防止柵などの雪庇防止装置を設けていると回答している。

このほかの施設状況として、管理人室があるのは全体の50.7%、同じく電子ブレイカーを設置しているのは32.9%となっている。



## (3) 住戸の使用状況について

高齢者（65歳以上）のみが居住する住戸は全体の82.3%を占め、11戸以上あると答えた割合が32.0%と最も多く、居住者の高齢化が顕著に見受けられる。

一方、18歳未満の子がいる住戸は全体の61.8%の割合となったが、その戸数が5戸以下と答えた割合は74.5%と最も多く、少子化の傾向が表れている。

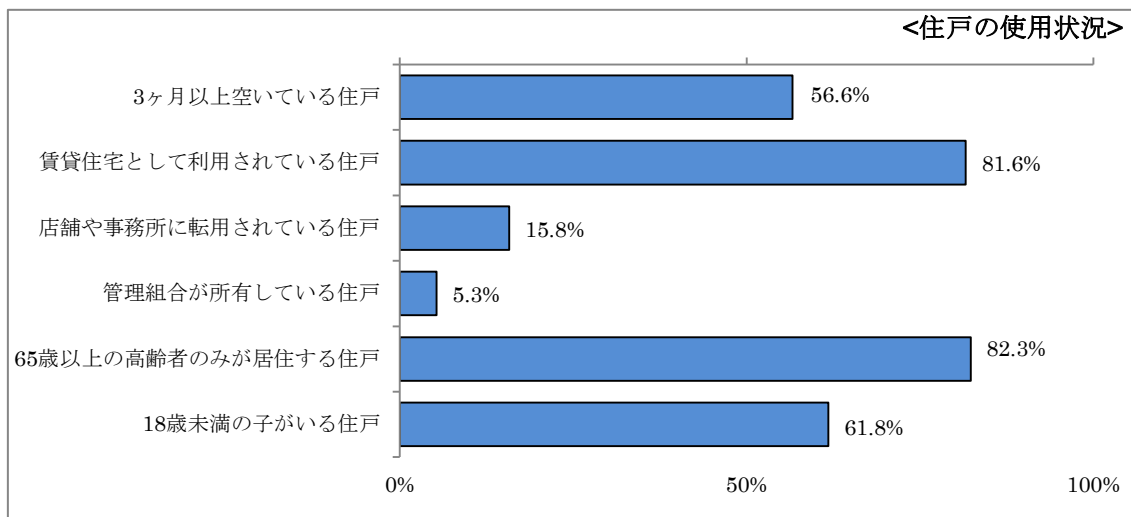
3ヵ月以上空いている住戸があると答えたマンションは全体の56.6%で、このうち空き戸数5戸以下が91.8%を占めていた。

なお、空き住戸の連絡先を完全に把握している管理組合は全体の72.4%であった。

店舗・事務所に転用されている住戸は15.8%と少ないが、賃貸住宅として利用されている住戸は81.6%と多く、今後、賃貸化が進んだ際の管理方法も検討していくことが必要と

考える。

また、非常に少ないが、管理組合が所有している住戸（5.3%）もあった。



#### （４）管理組合や理事会・役員会の状況について

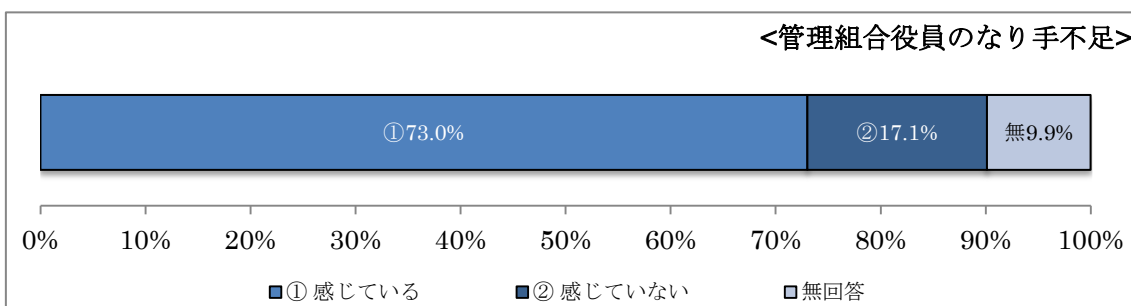
法人登記している管理組合は全体の19.1%であった。また、組合員数40名以下が全体の61.8%を占めている。役員（理事・監事）の選出方法は、立候補又は推薦が全体の52.6%、輪番制が27.6%という状況である。

役員（理事及び監事）報酬については、「払っていない」が全体の55.9%、「払っている」が39.5%であった。これは、管理会社に委託している場合と自主管理の場合など、個々の管理組合の事情によって対応されているものと推測している。

通常総会が定期的に行われている管理組合の割合は全体の87.5%で、このうち委任状を除いた総会出席者数は、総戸数の2割～4割が42.9%と最も多かった。

役員会（理事会）の開催状況は、半年に1回開催が最も多く26.3%、次いで2ヵ月に1回開催が17.1%、毎月開催が10.5%となっているほか、必要に応じて開催すると答えた管理組合もあった。

役員の手不足は全体の73.0%が感じ、管理組合が不安に思うのは多い順から「居住者の高齢化」が81.6%、「理事の選任が困難」が47.4%、「修繕積立金の不足」と「大規模修繕工事の実施」がそれぞれ38.8%と続いている。



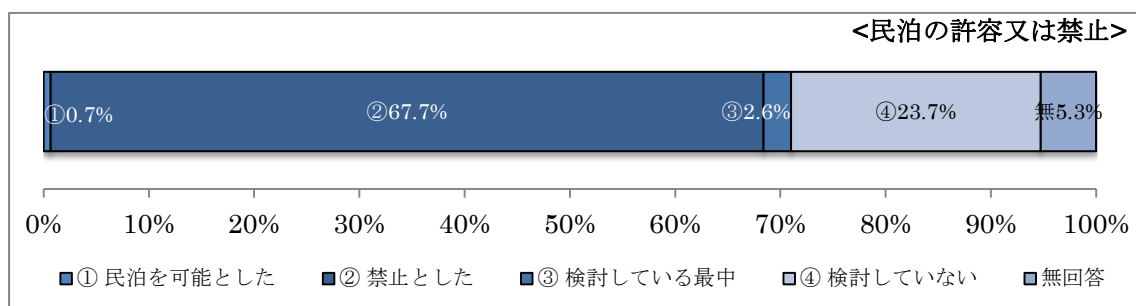
### (5) 管理規約や使用細則について

管理規約があると答えた割合は全体の 91.5%で、このうち管理組合が主体的に作成したと答えた割合が 47.4%、分譲会社で作った管理規約のままと答えた割合が 28.8%であった。

民泊を禁止したマンションは全体の 67.7%を占めているが、検討していないと答えた管理組合も 23.7%あった。

なお、禁止に伴い管理規約を改正したマンションは全体の 53.2%となっている。

民泊については、管理組合として許容するかどうかを検討し、管理規約等に反映させることがトラブル防止の面から望ましいと考える。

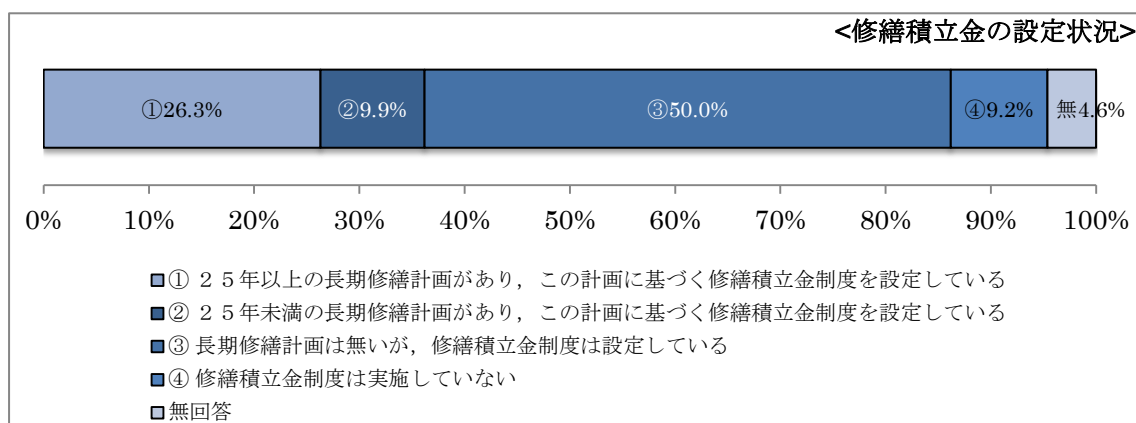


### (6) 修繕積立金や管理費等について

建物の適切な維持管理を行うために、修繕積立金制度を設けている管理組合は全体の 86.2%あるが、このうち 25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金制度を設定しているのは 26.3%に留まっている。

大規模修繕工事を円滑に行なうには、建物の状況を踏まえた工事内容を反映させた長期修繕計画と計画に基づき必要な修繕積立金を設定することが重要であるため、適宜、計画を見直すことが必要と考える。

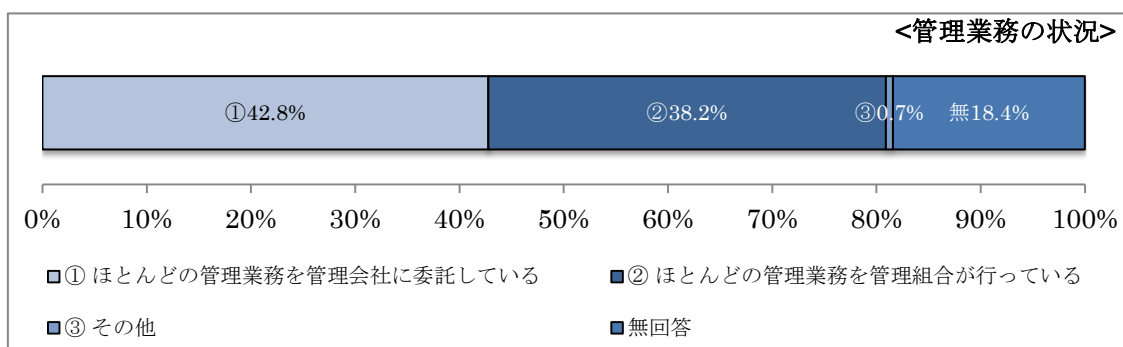
なお、修繕積立金や管理費の滞納については、「いない」と答えた割合が全体の 60.6%となっている。



### (7) 日常の管理業務について

日常の管理業務を「管理会社にほとんど委託している」と答えた管理組合は全体 42.8%、「自ら行っている」いわゆる自主管理の管理組合は 38.2%であった。

なお、管理会社に日常の管理業務をほとんど委託している管理組合で、管理会社に対する不満やトラブルは無いと答えた割合は全体の 76.9%となっている。



### (8) 長期修繕計画、大規模修繕について

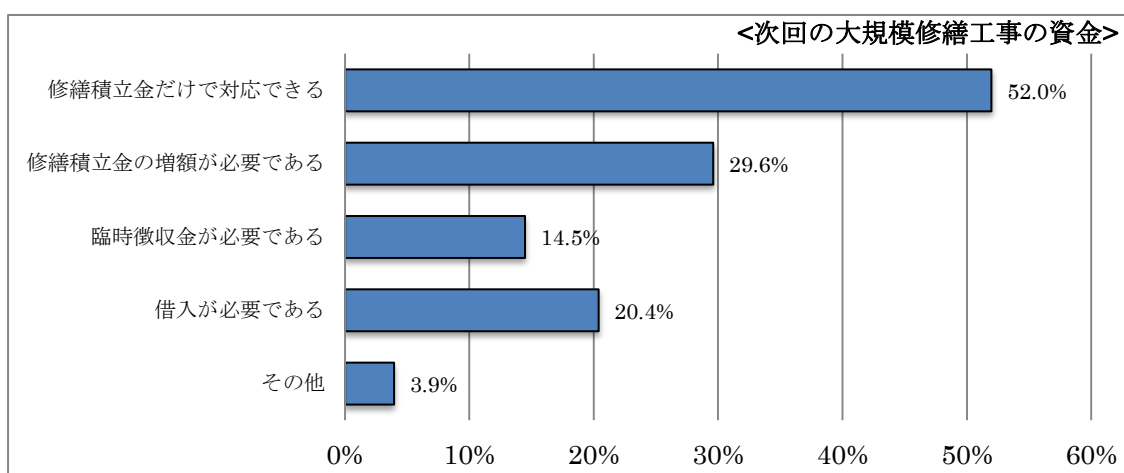
長期修繕計画を策定している管理組合は全体の 36.8%で、このうち計画期間が「21年～30年」が 41.1%で最も多く、次いで「10年以内」が 21.4%となっている。

長期修繕計画がある管理組合のうち、「見直したことがある」と答えた割合は 60.7%、「見直していない」と答えた割合は 35.7%となっている。

マンションの建物性能や資産価値を損なわないためにも、日常点検や法定点検等で確認できた不具合や劣化状況を踏まえて、定期的（概ね 5 年ごと）に長期修繕計画を見直すことが重要であると考えます。

「大規模修繕を行ったことがある」と答えたマンションは全体の 68.4%で、工事内容で最も多いのは「外壁修繕工事」で 86.5%、次いで「屋上防水工事」が 75.0%と続いている。

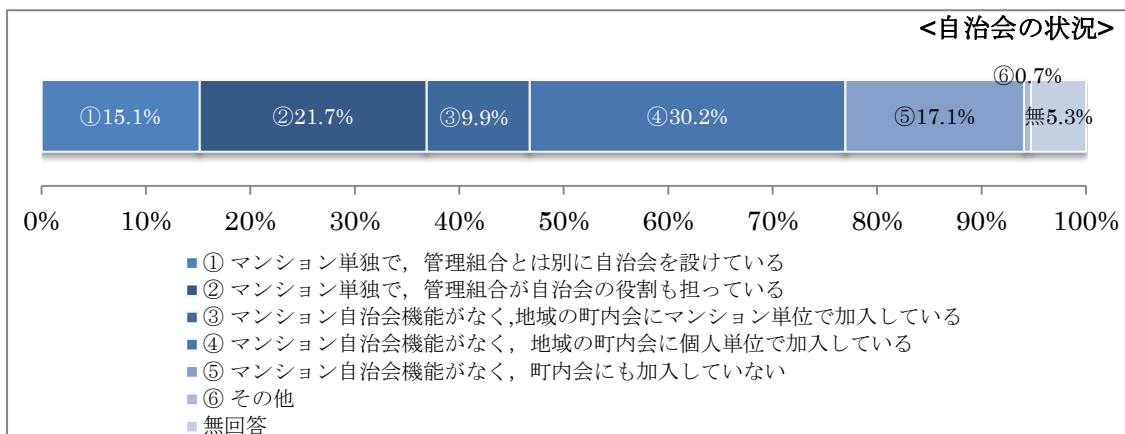
次回の大規模修繕工事を行うに当たり、現在の「修繕積立金の積立だけで対応できる」と答えた割合は 52.0%の一方で、今後、修繕積立金の増額や臨時徴収金の必要があると答えたマンションも多かった。



### (9) 居住者の高齢化について

居住者の高齢化による問題をみると、「管理組合における役員のなり手不足」が74.3%と最も多い。

高齢化が進む状況の中、「居住者間のコミュニティ形成が必要」と答えた割合は78.2%と多いが、一方で「マンションに自治会機能がなく、町内会にも加入していない」と答えた割合が17.1%あり、コミュニティ形成をどのように図るのが大きな課題と考える。

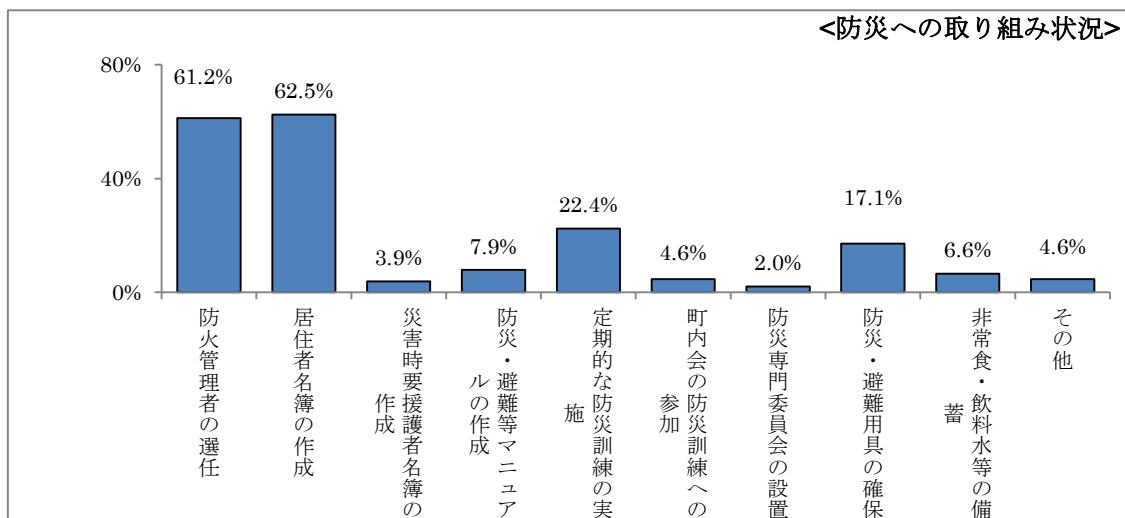


### (10) 防災への取り組みについて

管理組合の防災に関する取組で、半数以上のマンションで行っているのは「防火管理者の選任」(61.2%)と「居住者名簿の作成」(62.5%)で、次いで「定期的な防災訓練の実施」(22.4%)、「防災・避難用具の確保」(17.1%)となっている。

昭和55年以前に建設されたマンションのうち耐震診断を行って安全性を確認したものは9.5%であった。

なお、耐震診断の実施が少ないのは、耐震改修を行う場合の費用や居住者の合意形成などの課題が大きいためと推測する。





### (11) マンション管理運営上のトラブル等について

管理運営上のトラブルが「あった」と答えたマンションは全体の55.9%であった。

このうち、生活ルールに関するトラブルでは、多い順から「ゴミ出し問題」が40.0%、「騒音・振動問題」が35.3%、「ペット問題」が34.1%、「駐車・駐輪問題」が31.8%と続いている。

また、建物や設備に関するトラブルでは、多い順から「水漏れ」が62.4%、「雨漏り」が38.8%、「室内の結露・カビ」が32.9%と続いている。

このほか、管理組合に対して情報提供や相談対応を行っている（公社）北海道マンション管理組合連合会のことを「知っている」と答えた割合は、全体の71.7%であった。

