

令和5年度
分譲マンション管理状況調査報告書
(データ編)

令和5年9月
旭川市 建築総務課

目次

◆調査の概要

調査の目的～回収結果

◆調査結果

- (A) 御回答される方について
 - (B) マンションの名称や所在地，住棟の概要等について
 - (C) マンションの共用施設・附帯施設等の状況について
 - (D) 住戸の使用状況について
 - (E) 管理組合や理事会・役員会の状況について
 - (F) 管理規約や使用細則について
 - (G) 日常の管理業務について
 - (H) 長期修繕計画，大規模修繕について
 - (I) 修繕積立金や管理費等について
 - (J) 入居者の高齢化について
 - (K) 防災への取り組みについて
 - (L) マンション管理運営上のトラブル等について
 - (M) 改正マンション管理適正化法について
- 分譲マンションの管理組合運営や維持管理などについて（自由意見）

◆アンケート調査票

◆調査の概要

1. 調査目的

この調査は、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基礎資料とすることを目的とする。

2. 調査方法

- (1) 調査対象 旭川市内の分譲マンション 全 219 棟 7,207 戸(令和 5 年 3 月 1 日時点把握分)
※ 非木造の 3 階建以上で区分所有が確認できた共同住宅
- (2) 調査方法 郵送によるアンケート方式
- (3) 調査期間 令和 5 年 4 月 7 日～令和 5 年 4 月 28 日

3. 調査項目

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

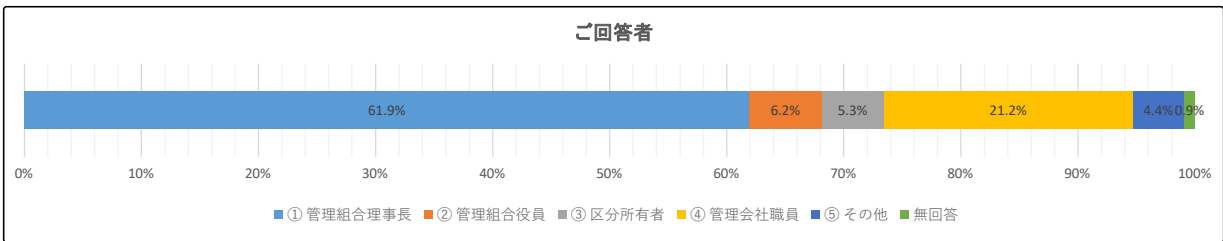
4. 回収結果

- (1) 発 送 数 211 棟 (※12 棟は宛先不明)
- (2) 有効回答数 113 棟
- (3) 回 答 率 56.8%

A ご回答される方について、教えてください。

問1 このアンケートにお答えいただく方について教えてください。（番号につける丸は1つ）

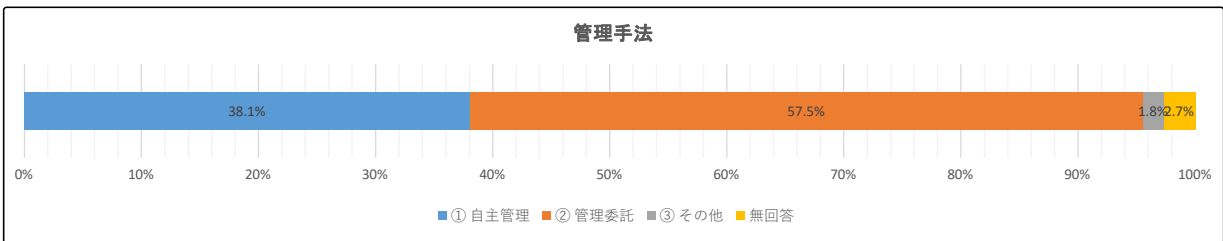
ご回答者		n=113	
① 管理組合理事長	70	61.9%	
② 管理組合役員	7	6.2%	
③ 区分所有者	6	5.3%	
④ 管理会社職員	24	21.2%	
⑤ その他	5	4.4%	
無回答	1	0.9%	
⑤ その他の内訳			
管理人	3	自治会長	1
		管理組合・管理会社	1



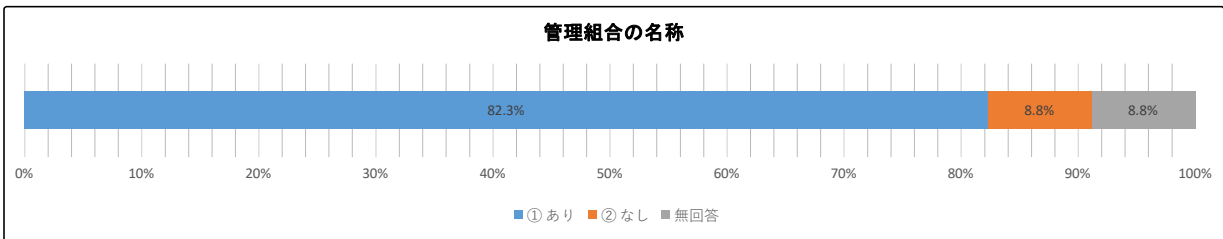
B マンションの名称や所在地、住棟の概要について、御記入願います。

問2 マンションの概要について教えてください。（番号につける丸は1つ）

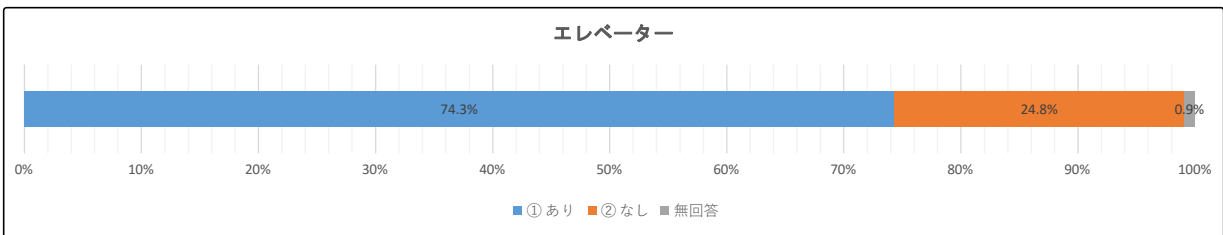
管理手法		n=113	
① 自主管理	43	38.1%	
② 管理委託	65	57.5%	
③ その他	2	1.8%	
無回答	3	2.7%	
③ その他の内訳			
一部、管理委託	2		



管理組合の名称		n=113	
① あり	93	82.3%	
② なし	10	8.8%	
無回答	10	8.8%	



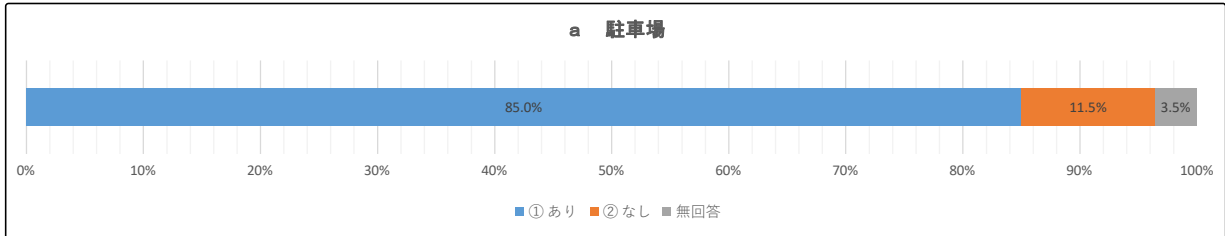
エレベーター		n=113	
① あり	84	74.3%	
② なし	28	24.8%	
無回答	1	0.9%	



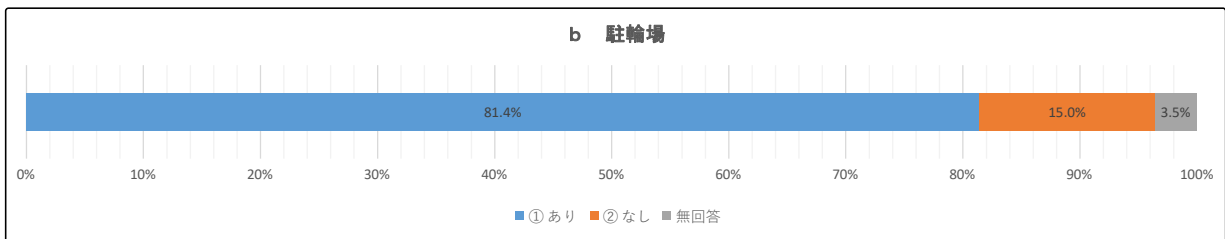
C マンションの共用施設・附帯施設等の状況についてお尋ねします。

問3 次のa~mの各施設等について、教えてください。(有無につける丸は1つ、ありの場合はカッコ内を記入)

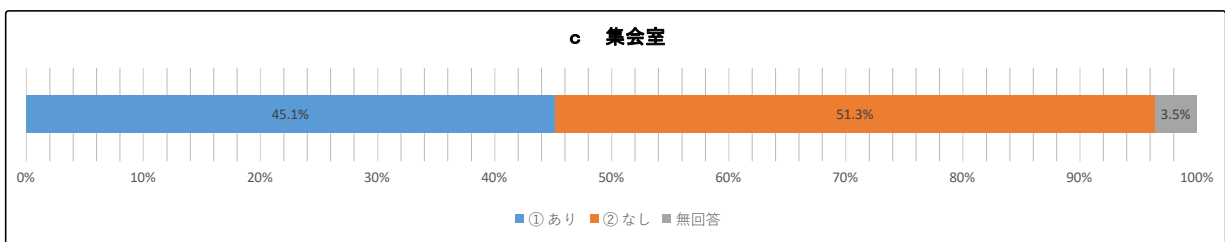
a 駐車場		n=113	
① あり	96	85.0%	
全戸分あり	36	37.5%	
全戸分なし	34	35.4%	
無回答	26	27.1%	
② なし	13	11.5%	
無回答	4	3.5%	



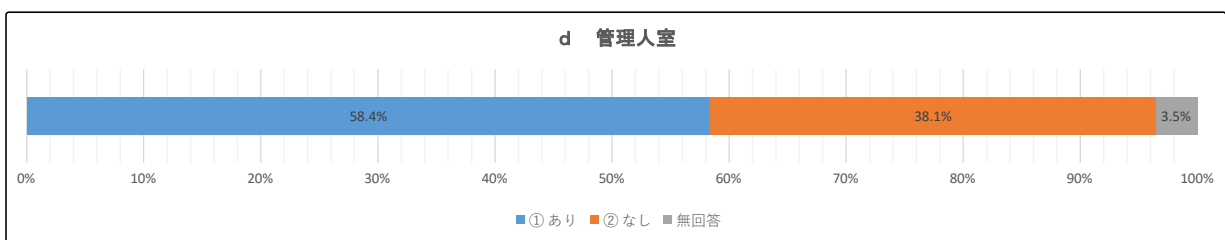
b 駐輪場		n=113	
① あり	92	81.4%	
全戸分あり	5	5.4%	
全戸分なし	54	58.7%	
無回答	33	35.9%	
② なし	17	15.0%	
無回答	4	3.5%	



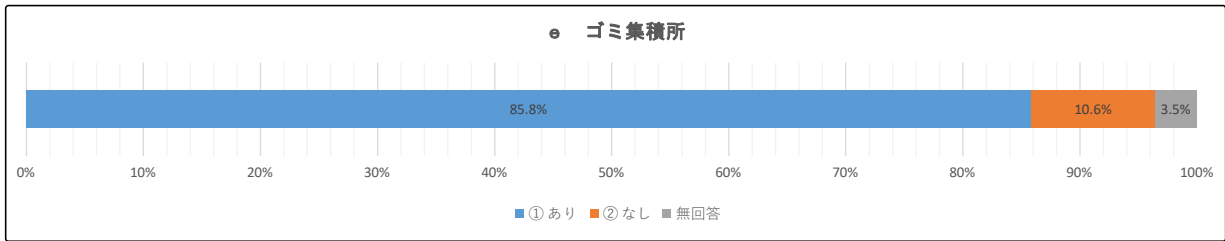
c 集会室		n=113	
① あり	51	45.1%	
居住者のみ利用可能	35	68.6%	
近隣住民も利用可能	6	11.8%	
無回答	10	19.6%	
② なし	58	51.3%	
無回答	4	3.5%	



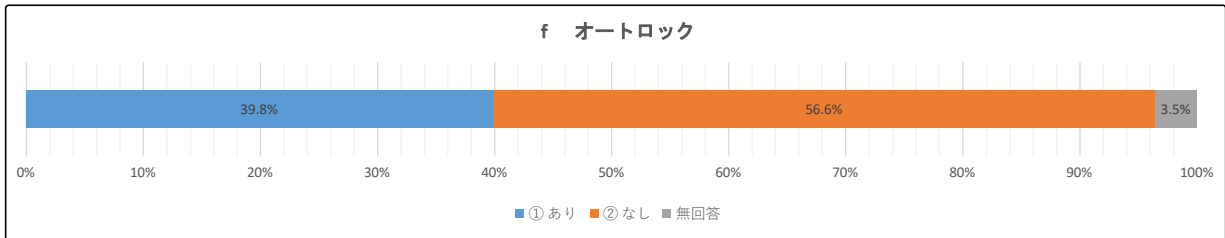
d 管理人室		n=113	
① あり	66	58.4%	
② なし	43	38.1%	
無回答	4	3.5%	



e ゴミ集積所		n=113
① あり	97	85.8%
居住者のみ利用可能	68	70.1%
近隣住民も利用可能	11	11.3%
無回答	18	18.6%
② なし	12	10.6%
無回答	4	3.5%

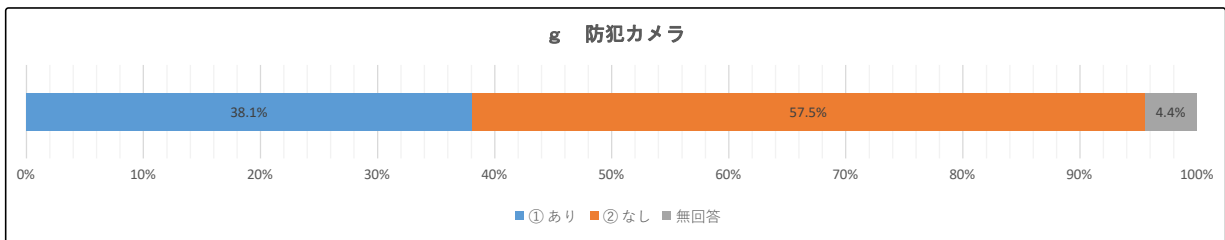


f オートロック		n=113
① あり	45	39.8%
新築当初から設置	35	77.8%
改修して設置	2	4.4%
無回答	8	17.8%
② なし	64	56.6%
無回答	4	3.5%

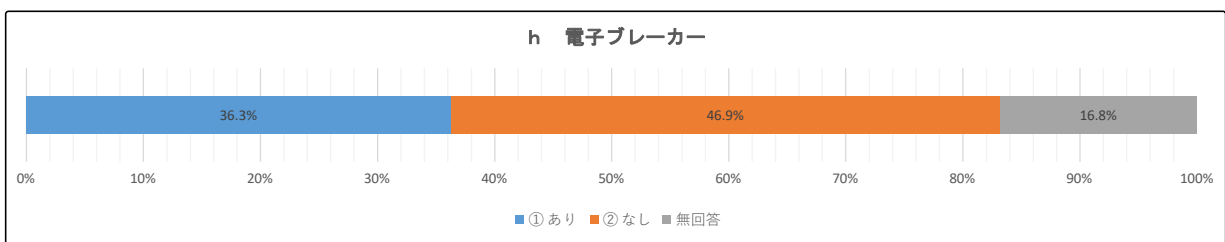


g 防犯カメラ		n=113
① あり	43	38.1%
建物内部（共用部分）	30	69.8%
建物外部（敷地内）	20	46.5%
無回答	9	20.9%
② なし	65	57.5%
無回答	5	4.4%

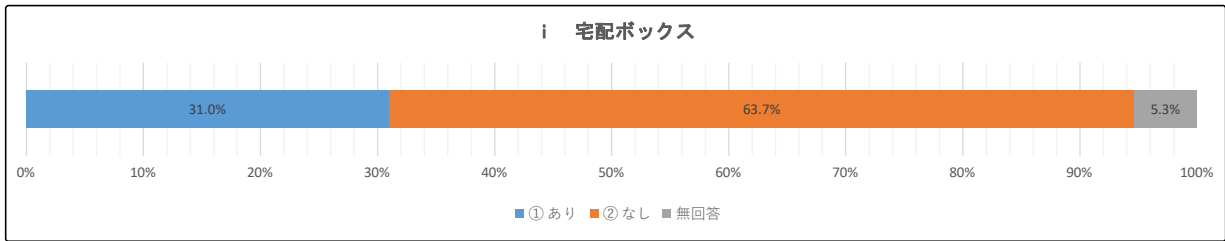
(複数回答あり)



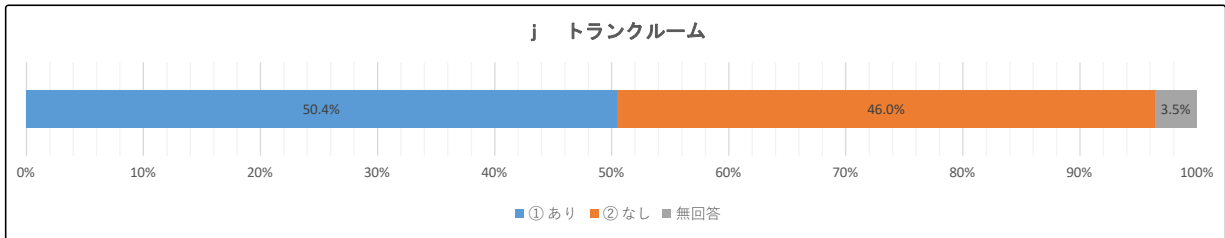
h 電子ブレーカー		n=113
① あり	41	36.3%
② なし	53	46.9%
無回答	19	16.8%



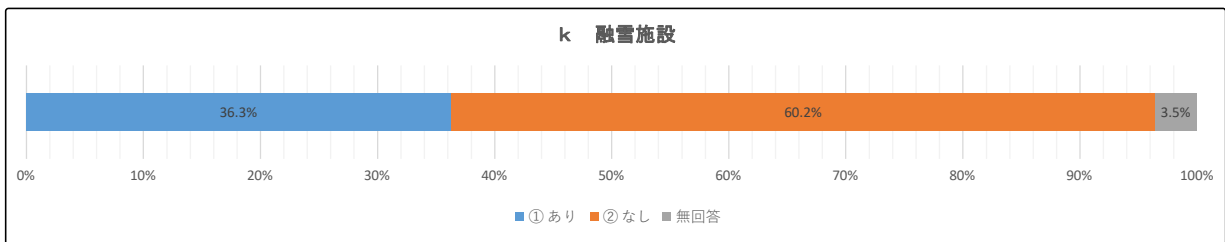
i 宅配ボックス		n=113	
① あり	35	31.0%	
新築当初から設置	22	62.9%	
改修して設置	6	17.1%	
無回答	7	20.0%	
② なし	72	63.7%	
無回答	6	5.3%	



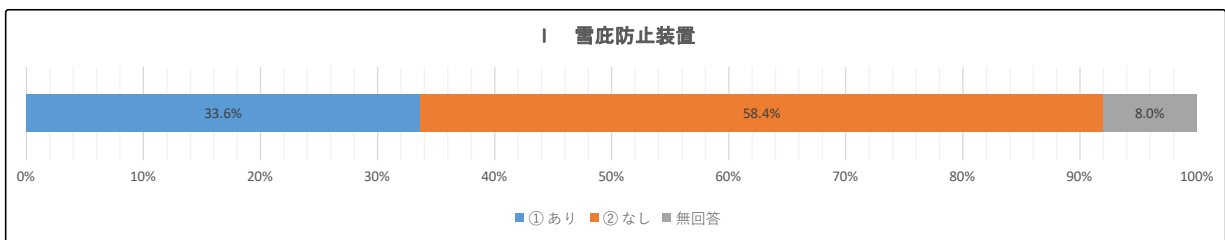
j トランクルーム		n=113	
① あり	57	50.4%	
新築当初から設置	40	70.2%	
改修して設置	1	1.8%	
無回答	16	28.1%	
② なし	52	46.0%	
無回答	4	3.5%	



k 融雪施設		n=113	
① あり	41	36.3%	
ロードヒーティング	23	56.1%	
融雪槽	9	22.0%	
その他	1	2.4%	
無回答	8	19.5%	
② なし	68	60.2%	
無回答	4	3.5%	

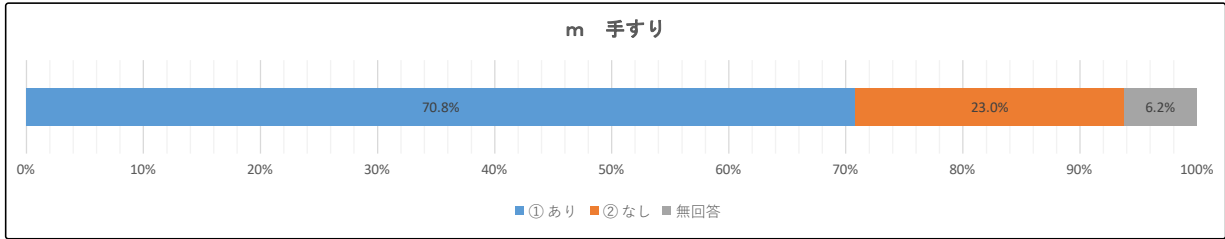


l 雪庇防止装置		n=113	
① あり	38	33.6%	
② なし	66	58.4%	
無回答	9	8.0%	



m 手すり		n=113
① あり	80	70.8%
① 道路から玄関	15	18.8%
② 階段	50	62.5%
② なし	26	23.0%
無回答	7	6.2%

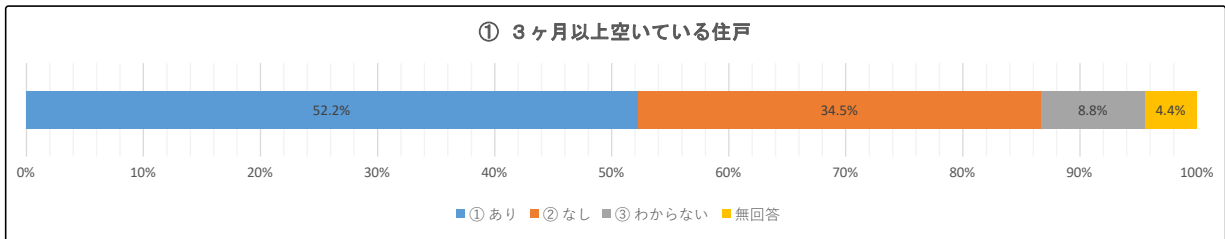
(複数回答あり)



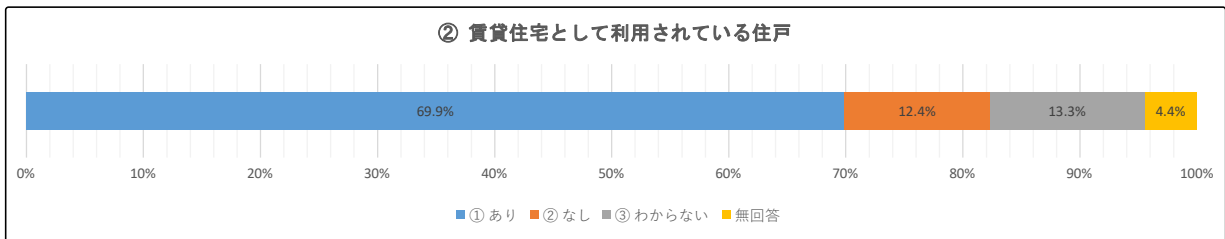
D 住戸の使用状況について各項目ごと、わかるように御記入願います。

問4 空き住戸等の状況について教えてください。

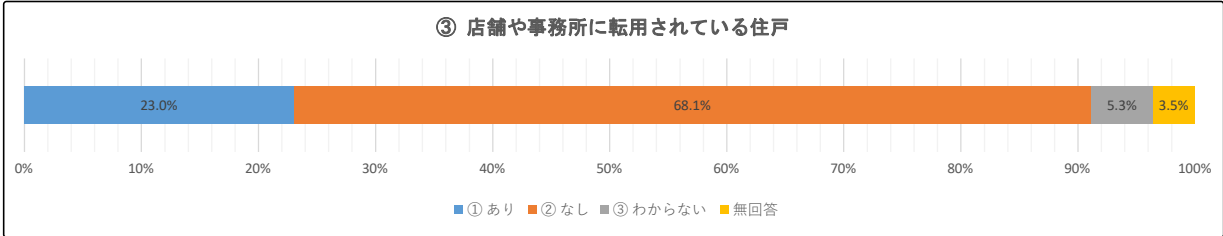
① 3ヶ月以上空いている住戸		n=113
① あり	59	52.2%
① 1~5戸	49	83.1%
② 6~10戸	5	8.5%
③ 11戸~20戸	1	1.7%
④ 21戸~	1	1.7%
無回答	3	5.1%
② なし	39	34.5%
③ わからない	10	8.8%
無回答	5	4.4%



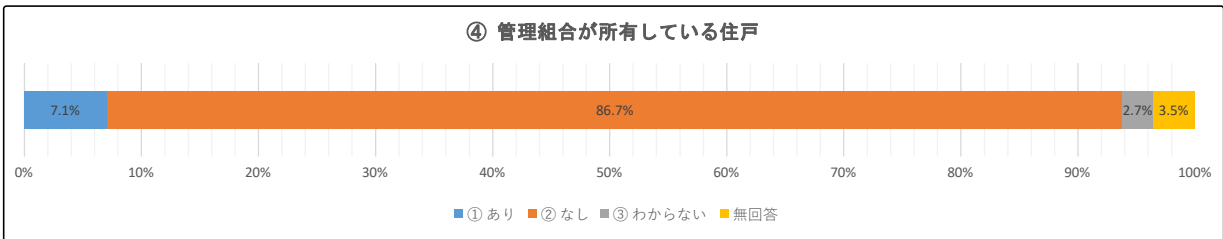
② 賃貸住宅として利用されている住戸		n=113
① あり	79	69.9%
① 1~10戸	61	77.2%
② 11戸~20戸	7	8.9%
③ 21戸~30戸	0	0.0%
④ 30戸~	1	1.3%
無回答	10	12.7%
② なし	14	12.4%
③ わからない	15	13.3%
無回答	5	4.4%



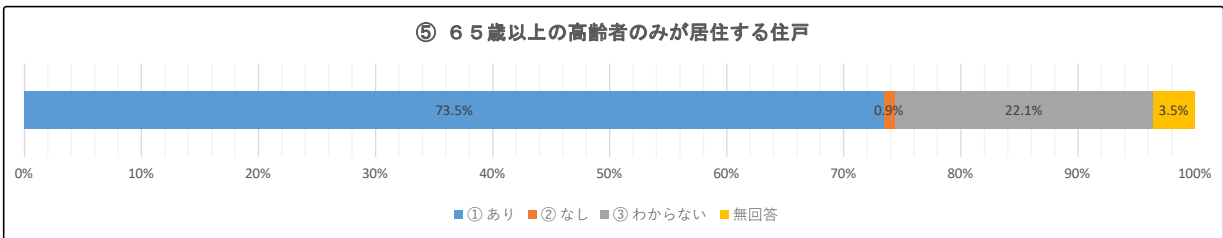
③ 店舗や事務所に転用されている住戸		n=113	
① あり	26	23.0%	
① 1～5戸	23	88.5%	
② 6～10戸	0	0.0%	
③ 11戸～	1	3.8%	
無回答	2	7.7%	
② なし	77	68.1%	
③ わからない	6	5.3%	
無回答	4	3.5%	



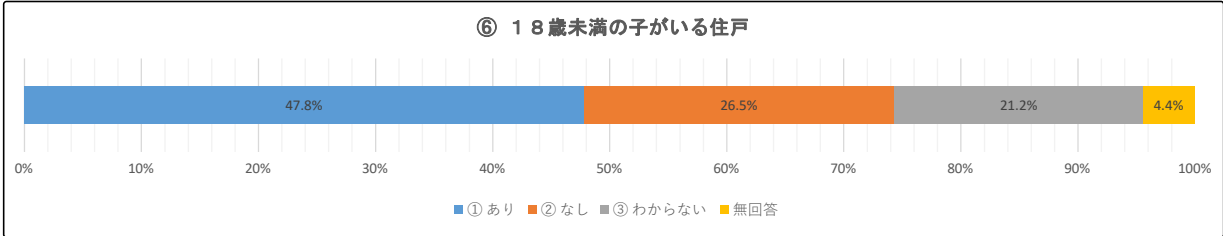
④ 管理組合が所有している住戸		n=113	
① あり	8	7.1%	
① 1～5戸	5	62.5%	
② 6～10戸	1	12.5%	
③ 11戸～	1	12.5%	
無回答	1	12.5%	
② なし	98	86.7%	
③ わからない	3	2.7%	
無回答	4	3.5%	



⑤ 65歳以上の高齢者のみが居住する住戸		n=113	
① あり	83	73.5%	
① 1～10戸	30	36.1%	
② 11～20戸	23	27.7%	
③ 21～30戸	11	13.3%	
④ 31～40戸	2	2.4%	
⑤ 41戸～	0	0.0%	
無回答	17	20.5%	
② なし	1	0.9%	
③ わからない	25	22.1%	
無回答	4	3.5%	

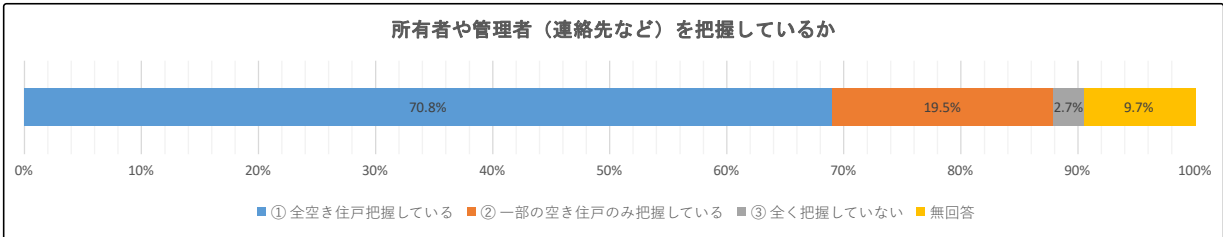


⑥ 18歳未満の子がいる住戸		n=113	
① あり	54	47.8%	
① 1～5戸	39	72.2%	
② 6～10戸	2	3.7%	
③ 11～15戸	0	0.0%	
無回答	13	24.1%	
② なし	30	26.5%	
③ わからない	24	21.2%	
無回答	5	4.4%	



問5 管理組合として空き住戸の所有者や管理者（連絡先など）を把握していますか。

		n=113	
① 全空き住戸把握している	80	70.8%	
② 一部の空き住戸のみ把握している	22	19.5%	
③ 全く把握していない	3	2.7%	
無回答	8	9.7%	

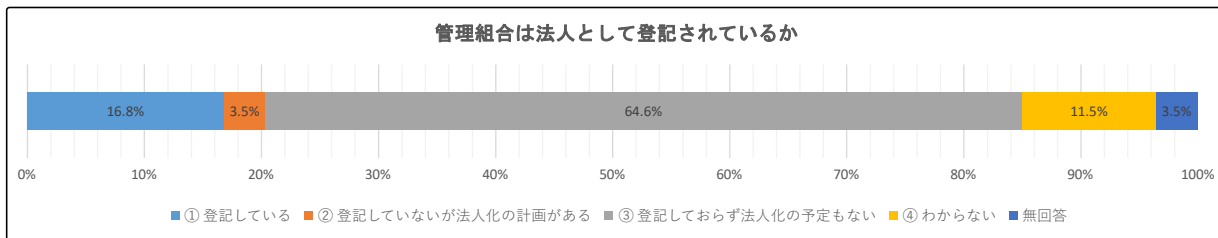


E 管理組合や理事会・役員会の状況について、お尋ねします。

問6 管理組合は法人として登記されていますか。(つける丸は1つ)

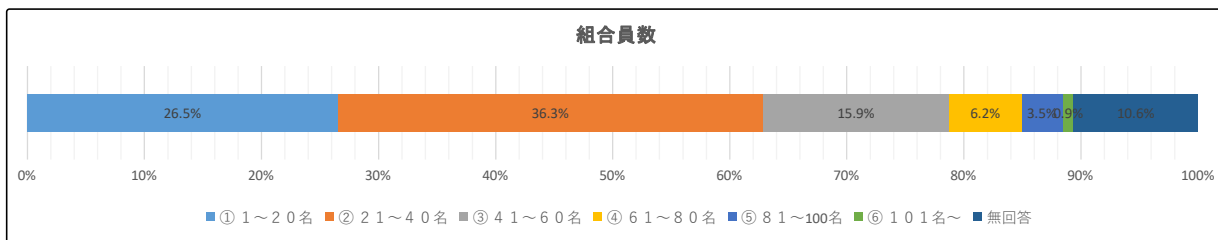
管理組合について

	n=113	
① 登記している	19	16.8%
② 登記していないが法人化の計画がある	4	3.5%
③ 登記しておらず法人化の予定もない	73	64.6%
④ わからない	13	11.5%
無回答	4	3.5%

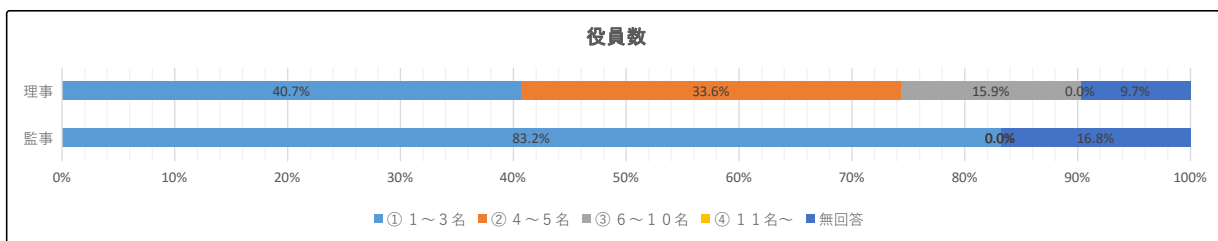


問7 管理組合の組合員数及び理事・監事の人数・任期を教えてください。

組合員数	n=113	
① 1～20名	30	26.5%
② 21～40名	41	36.3%
③ 41～60名	18	15.9%
④ 61～80名	7	6.2%
⑤ 81～100名	4	3.5%
⑥ 101名～	1	0.9%
無回答	12	10.6%



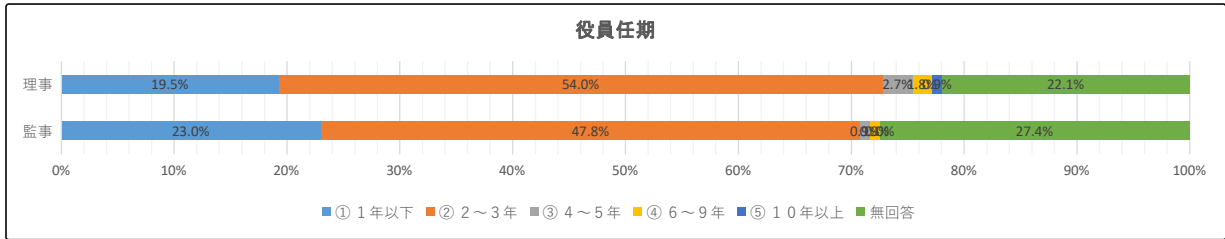
役員数	n=113			
	理事		監事	
① 1～3名	46	40.7%	94	83.2%
② 4～5名	38	33.6%	0	0.0%
③ 6～10名	18	15.9%	0	0.0%
④ 11名～	0	0.0%	0	0.0%
無回答	11	9.7%	19	16.8%



役員任期

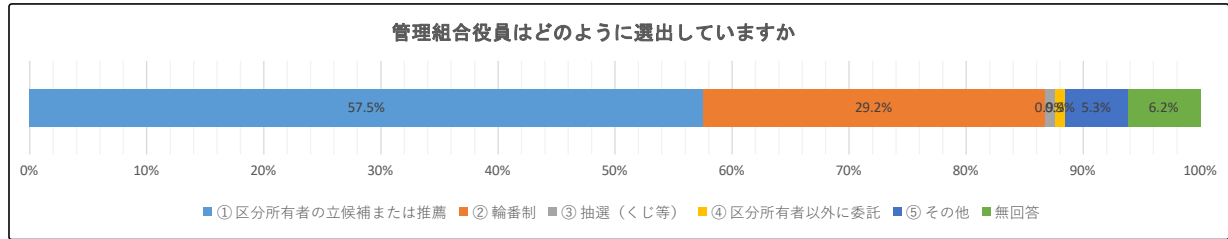
n=113

	理事		監事	
	人数	割合	人数	割合
① 1年以下	22	19.5%	26	23.0%
② 2～3年	61	54.0%	54	47.8%
③ 4～5年	3	2.7%	1	0.9%
④ 6～9年	2	1.8%	1	0.9%
⑤ 10年以上	1	0.9%	0	0.0%
無回答	24	22.1%	31	27.4%



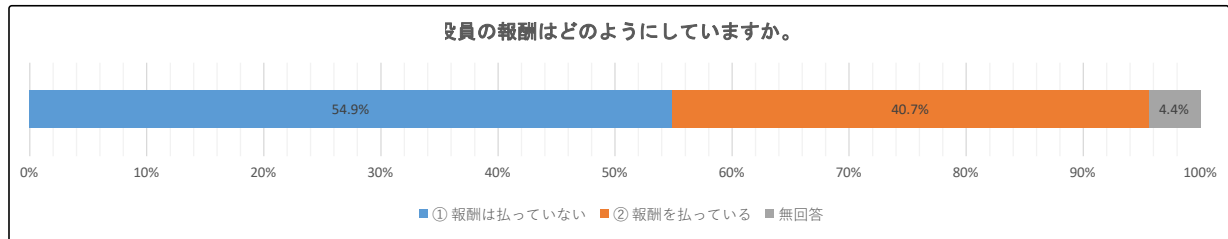
問8 管理組合役員はどのように選出していますか。(つける丸は1つ)

		n=113	
① 区分所有者の立候補または推薦	65	57.5%	
② 輪番制	33	29.2%	
③ 抽選(くじ等)	1	0.9%	
④ 区分所有者以外に委託	1	0.9%	
⑤ その他	6	5.3%	
無回答	7	6.2%	
⑤ その他の内訳			
立候補等ない場合は、輪番制	3	個別に依頼する	2
		都度協議している	1



問9 役員の報酬(交通費等実費を除く)については、どのようにしていますか。(つける丸は1つ)

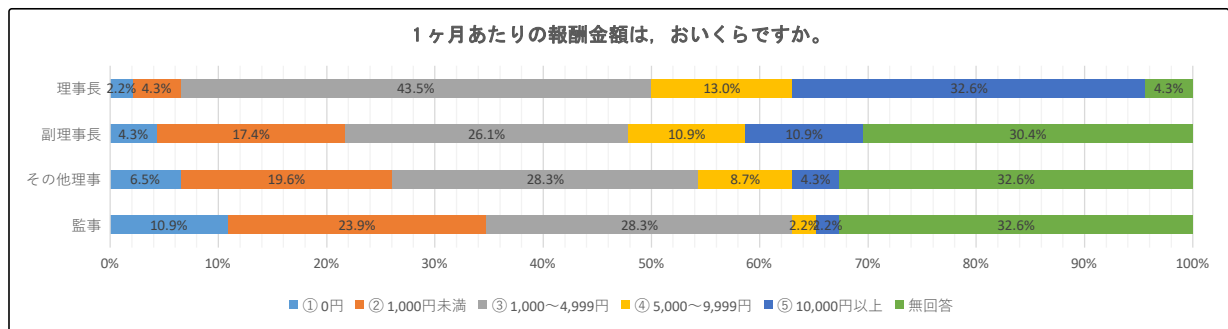
		n=113	
① 報酬は払っていない	62	54.9%	
② 報酬を払っている	46	40.7%	
無回答	5	4.4%	



問9-1 問9で「②」を回答された方にお聞きします。

1ヶ月あたりの報酬金額は、おいくらですか。

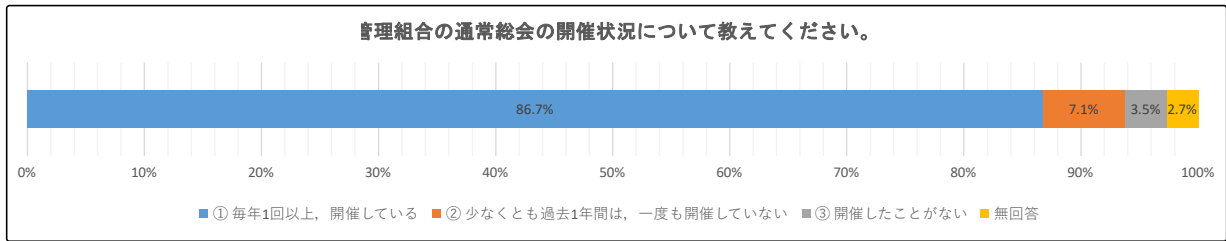
	n=46							
	理事長		副理事長		その他理事		監事	
① 0円	1	2.2%	2	4.3%	3	6.5%	5	10.9%
② 1,000円未満	2	4.3%	8	17.4%	9	19.6%	11	23.9%
③ 1,000~4,999円	20	43.5%	12	26.1%	13	28.3%	13	28.3%
④ 5,000~9,999円	6	13.0%	5	10.9%	4	8.7%	1	2.2%
⑤ 10,000円以上	15	32.6%	5	10.9%	2	4.3%	1	2.2%
無回答	2	4.3%	14	30.4%	15	32.6%	15	32.6%



総会について

問10 管理組合の通常総会の開催状況について教えてください。(つける丸は1つ)

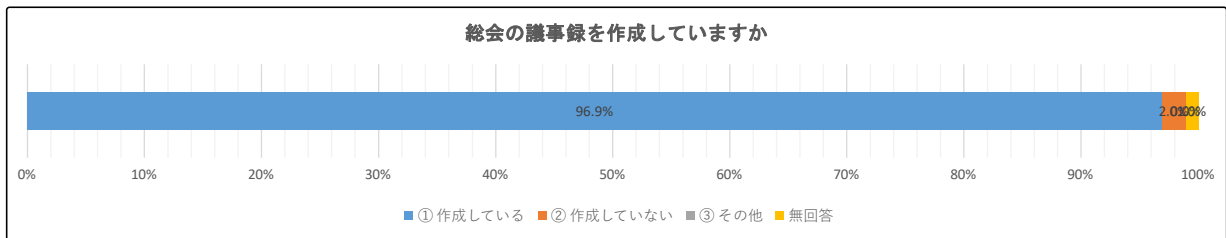
	n=113	
① 毎年1回以上、開催している	98	86.7%
② 少なくとも過去1年間は、一度も開催していない	8	7.1%
③ 開催したことがない	4	3.5%
無回答	3	2.7%



問10-2 問10で「①」を回答された方にお聞きします。

総会の議事録を作成していますか。(つける丸は1つ)

	n=98	
① 作成している	95	96.9%
② 作成していない	2	2.0%
③ その他	0	0.0%
無回答	1	1.0%

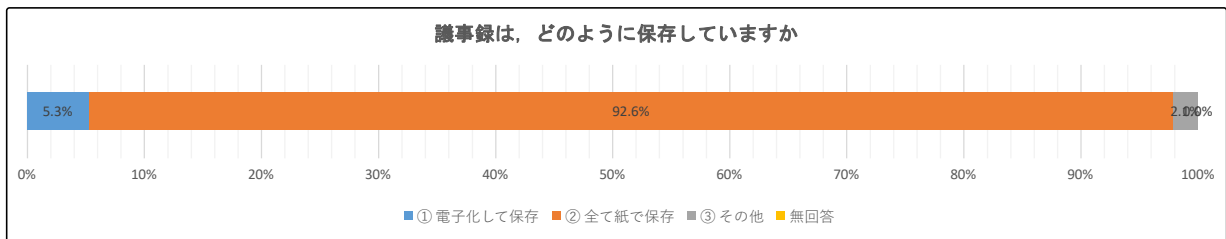


問10-3 問10で「①」を回答された方にお聞きします。

議事録は、どのように保存していますか。(つける丸は1つ)

	n=95	
① 電子化して保存	5	5.3%
② 全て紙で保存	88	92.6%
③ その他	2	2.1%
無回答	0	0.0%

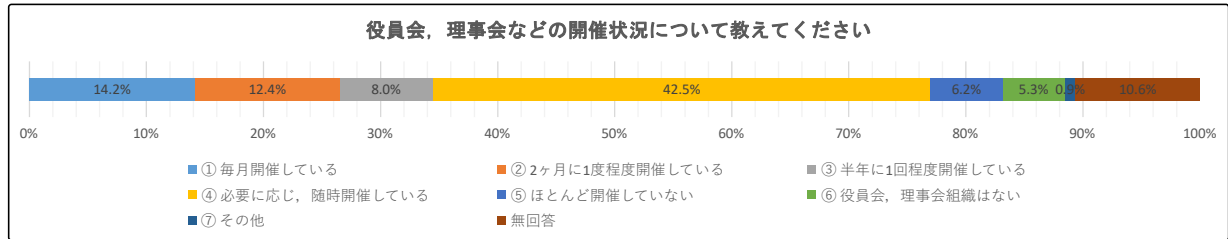
③ その他の内訳	割合	割合
管理会社が作成、保存して	1	1
わからない	1	1



理事会等について

問1 役員会、理事会などの開催状況について教えてください。（つける丸は1つ）

	n=113	
① 毎月開催している	16	14.2%
② 2ヶ月に1度程度開催している	14	12.4%
③ 半年に1回程度開催している	9	8.0%
④ 必要に応じ、随時開催している	48	42.5%
⑤ ほとんど開催していない	7	6.2%
⑥ 役員会、理事会組織はない	6	5.3%
⑦ その他	1	0.9%
無回答	12	10.6%

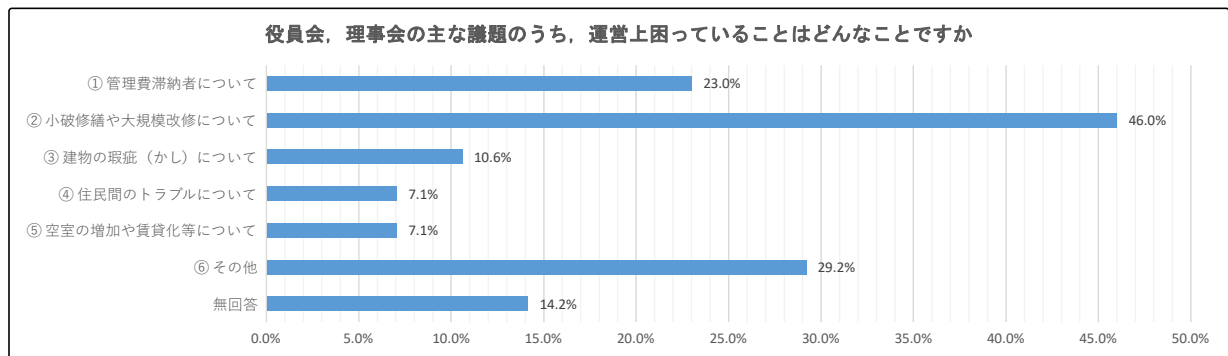


問2 役員会・理事会の主な議題のうち、運営上困っていることはどんなことですか。

	n=113		
① 管理費滞納者について	26	23.0%	(複数回答あり)
② 小破修繕や大規模改修について	52	46.0%	
③ 建物の瑕疵（かし）について	12	10.6%	
④ 住民間のトラブルについて	8	7.1%	
⑤ 空室の増加や賃貸化等について	8	7.1%	
⑥ その他	33	29.2%	
無回答	16	14.2%	

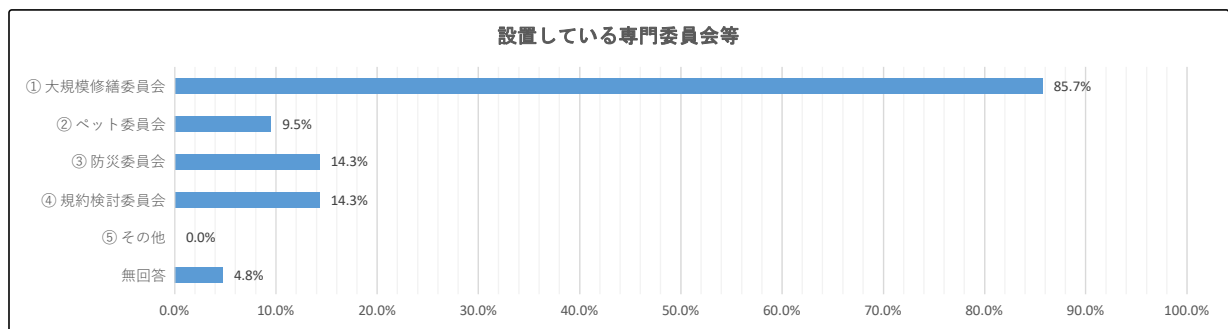
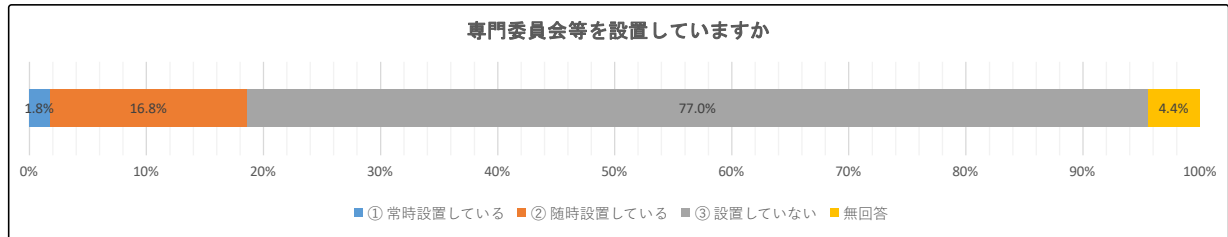
⑥ その他の内訳

困り事なし	22	役員のなり手不足	5	管理費等	3
生活ルール（騒音等）	2	住戸の賃貸化	1		



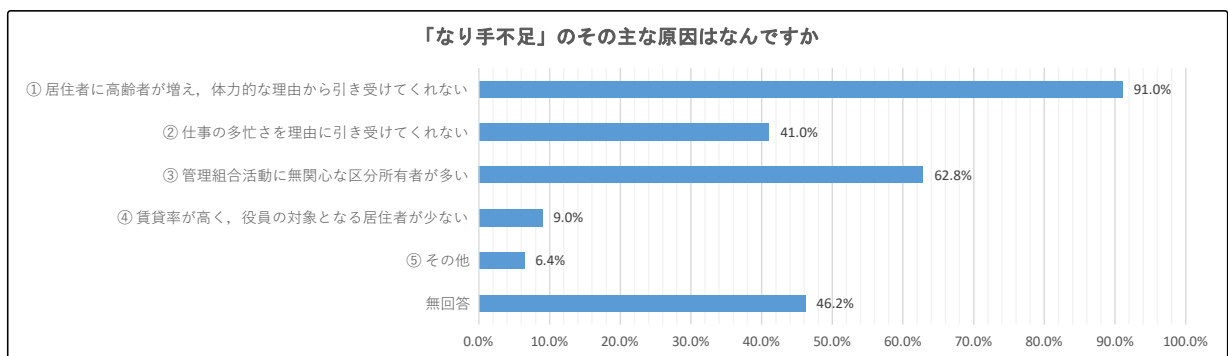
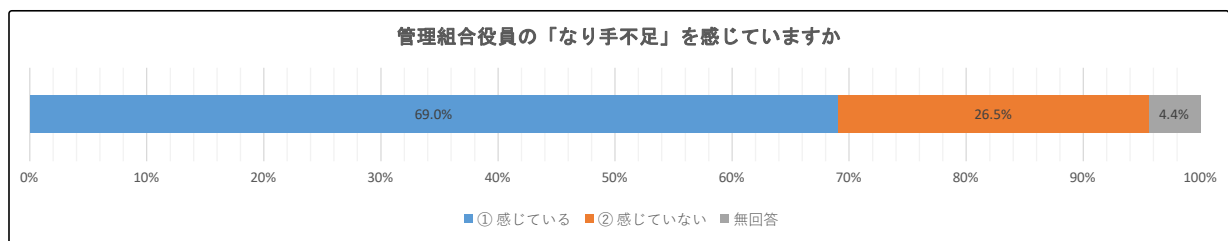
問 1 3 専門委員会等を設置していますか。

		n=113	
① 常時設置している	2	1.8%	(複数回答あり)
② 随時設置している	19	16.8%	
① 大規模修繕委員会	18	85.7%	
② ペット委員会	2	9.5%	
③ 防災委員会	3	14.3%	
④ 規約検討委員会	3	14.3%	
⑤ その他	0	0.0%	
無回答	1	4.8%	
③ 設置していない	87	77.0%	
無回答	5	4.4%	



問 1 4 管理組合役員の「なり手不足」を感じますか。

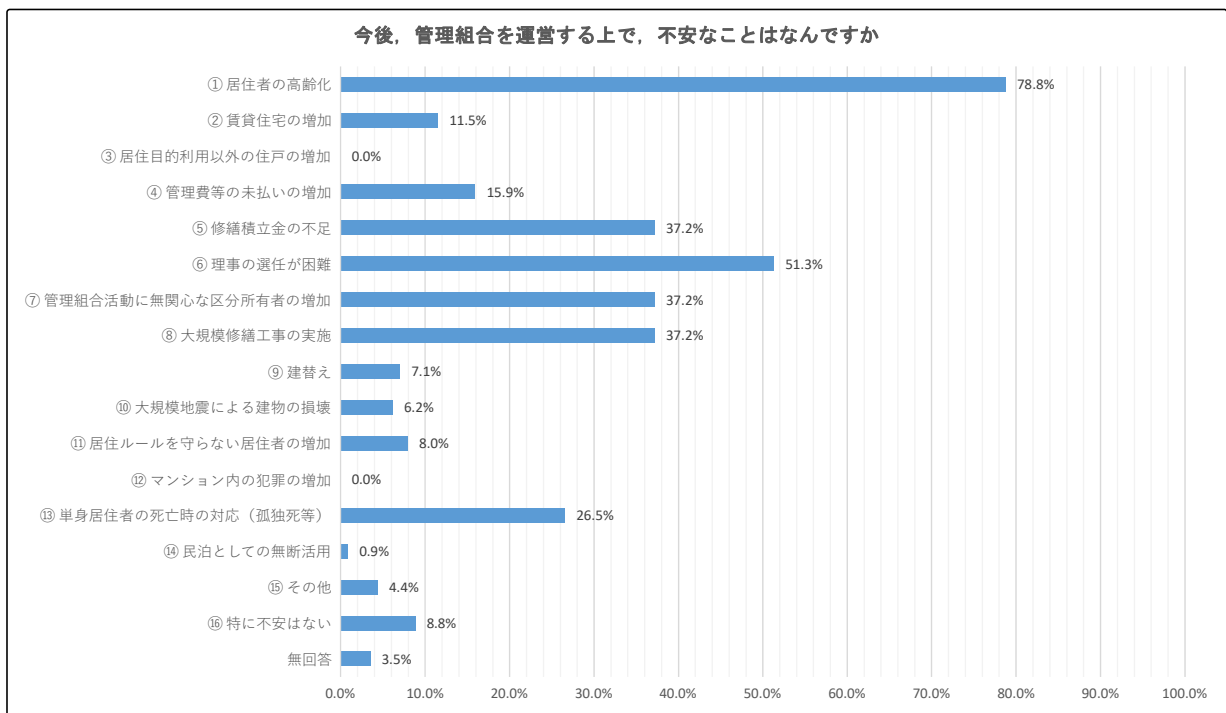
		n=113	
① 感じている	78	69.0%	(複数回答あり)
① 居住者に高齢者が増え、体力的な理由から引き受けてくれない	71	91.0%	
② 仕事の多忙さを理由に引き受けてくれない	32	41.0%	
③ 管理組合活動に無関心な区分所有者が多い	49	62.8%	
④ 賃貸率が高く、役員の対象となる居住者が少ない	7	9.0%	
⑤ その他	5	6.4%	
無回答	36	46.2%	
② 感じていない	30	26.5%	
無回答	5	4.4%	



今後の運営と専門家の活用について

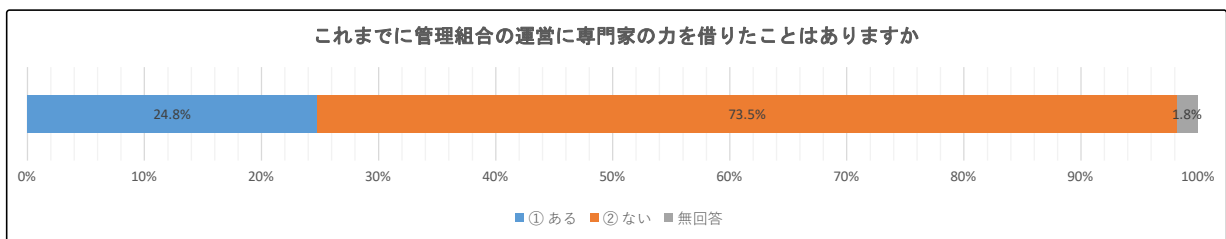
問 1 5 今後、管理組合を運営する上で、不安なことは何ですか。

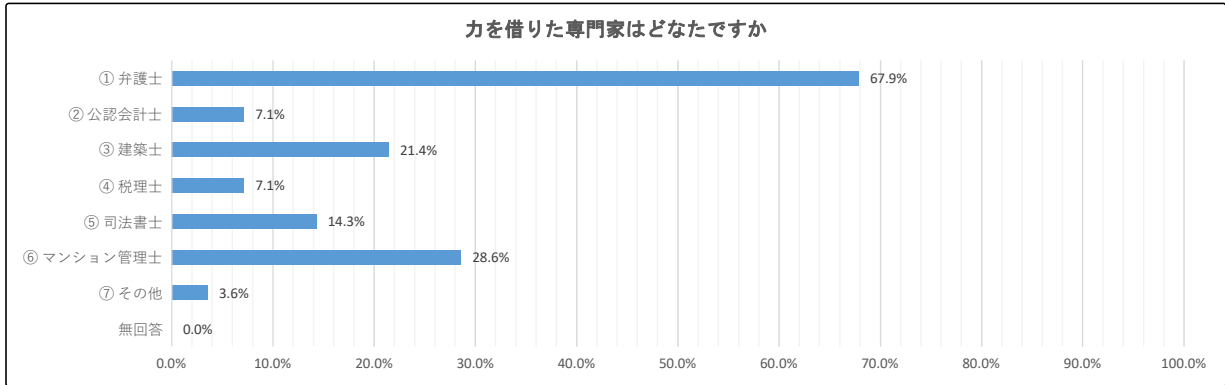
	n=113		
① 居住者の高齢化	89	78.8%	(複数回答あり)
② 賃貸住宅の増加	13	11.5%	
③ 居住目的利用以外の住戸の増加	0	0.0%	
④ 管理費等の未払いの増加	18	15.9%	
⑤ 修繕積立金の不足	42	37.2%	
⑥ 理事の選任が困難	58	51.3%	
⑦ 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加	42	37.2%	
⑧ 大規模修繕工事の実施	42	37.2%	
⑨ 建替え	8	7.1%	
⑩ 大規模地震による建物の損壊	7	6.2%	
⑪ 居住ルールを守らない居住者の増加	9	8.0%	
⑫ マンション内の犯罪の増加	0	0.0%	
⑬ 単身居住者の死亡時の対応（孤独死等）	30	26.5%	
⑭ 民泊としての無断活用	1	0.9%	
⑮ その他	5	4.4%	
⑯ 特に不安はない	10	8.8%	
無回答	4	3.5%	



問 1 6 これまでに管理組合の運営にお金を支払って専門家の力を借りたことはありますか。

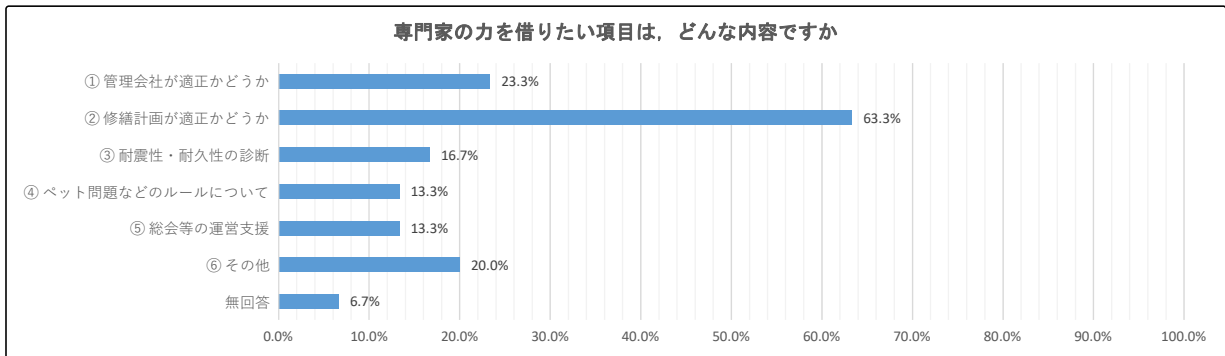
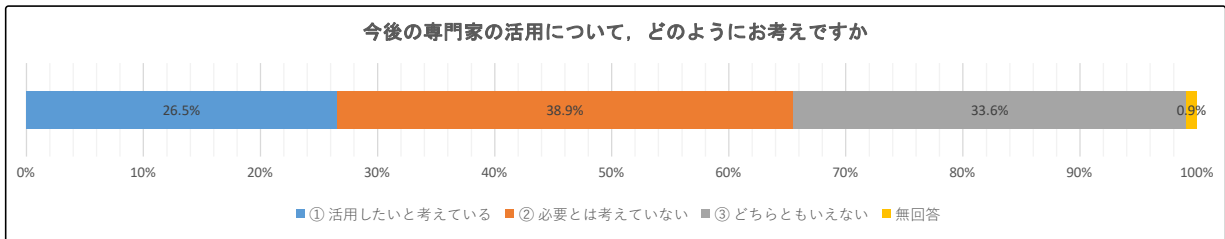
	n=113		
① ある	28	24.8%	(複数回答あり)
① 弁護士	19	67.9%	
② 公認会計士	2	7.1%	
③ 建築士	6	21.4%	
④ 税理士	2	7.1%	
⑤ 司法書士	4	14.3%	
⑥ マンション管理士	8	28.6%	
⑦ その他	1	3.6%	
無回答	0	0.0%	
② ない	83	73.5%	
無回答	2	1.8%	





問17 今後の専門家を活用について、どのようにお考えですか。

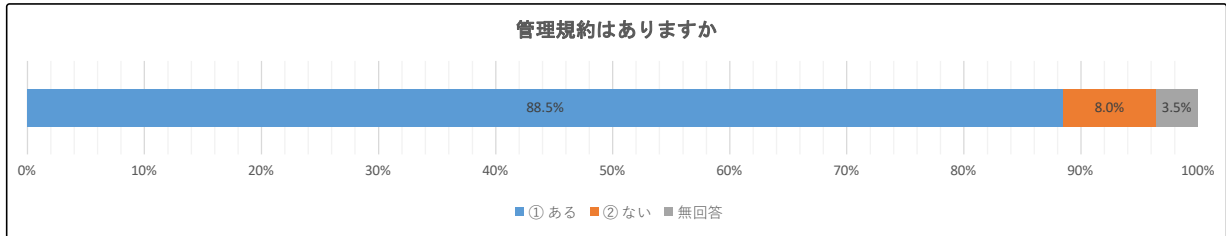
		n=113		
① 活用したいと考えている	30	26.5%	(複数回答あり)	
① 管理会社が適正かどうか	7	23.3%		
② 修繕計画が適正かどうか	19	63.3%		
③ 耐震性・耐久性の診断	5	16.7%		
④ ペット問題などのルールについて	4	13.3%		
⑤ 総会等の運営支援	4	13.3%		
⑥ その他	6	20.0%		
無回答	2	6.7%		
② 必要とは考えていない	44	38.9%		
③ どちらともいえない	38	33.6%		
無回答	45	0.9%		



F 管理規約や使用細則について、お尋ねします。

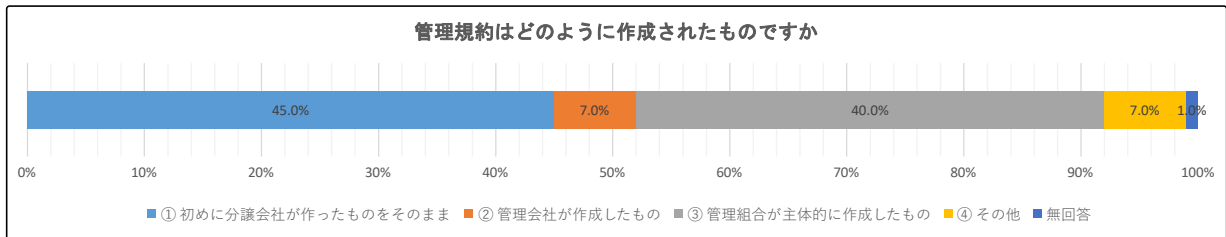
問18 管理規約はありますか。

		n=113	
① ある		100	88.5%
② ない		9	8.0%
① 現在作成中		1	11.1%
② 作成予定がある		0	0.0%
③ 作成予定はない		4	44.4%
無回答		4	44.4%
無回答		4	3.5%



問18-1 問18で「①」を選んだ方にお聞きます。
管理規約はどのように作成されたものですか。

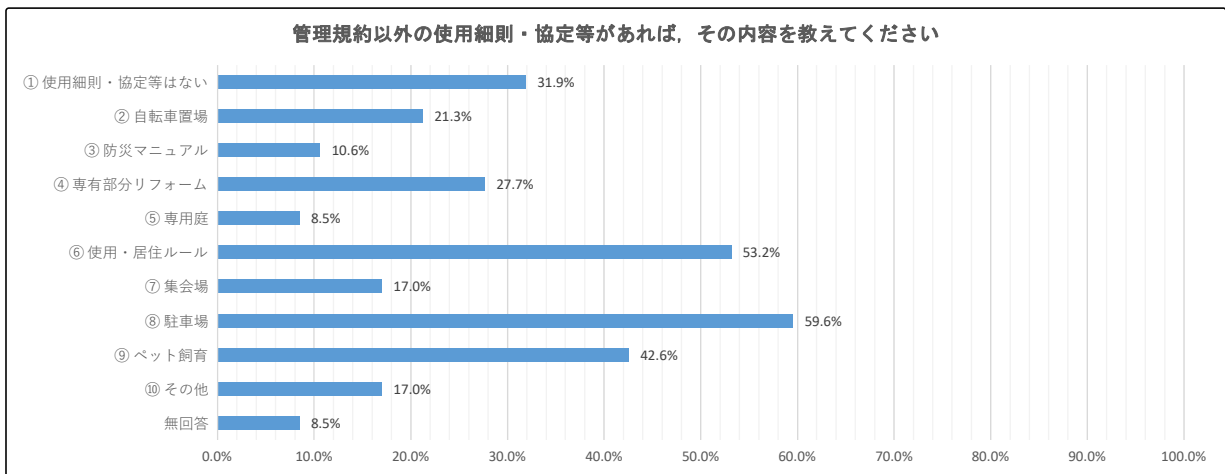
		n=100	
① 初めに分譲会社が作ったものをそのまま		45	45.0%
② 管理会社が作成したもの		7	7.0%
③ 管理組合が主体的に作成したもの		40	40.0%
④ その他		7	7.0%
無回答		1	1.0%



問18-2 問18-1で「②~④」を選んだ方にお聞きします。

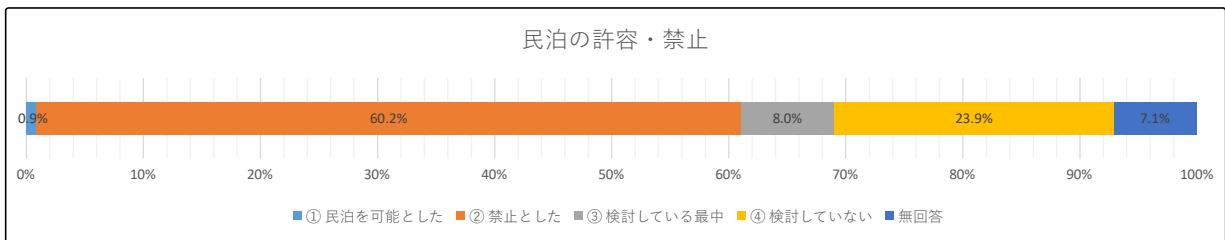
あなたのマンションに、管理規約以外の使用細則・協定等があれば、その内容を教えてください。

		n=54			
① 使用細則・協定等はない	15	31.9%	(複数回答あり)		
② 自転車置場	10	21.3%			
③ 防災マニュアル	5	10.6%			
④ 専有部分リフォーム	13	27.7%			
⑤ 専用庭	4	8.5%			
⑥ 使用・居住ルール	25	53.2%			
⑦ 集会場	8	17.0%			
⑧ 駐車場	28	59.6%			
⑨ ペット飼育	20	42.6%			
⑩ その他	8	17.0%			
無回答	4	8.5%			
⑩ その他の内訳					
消防計画	1	民泊の禁止	2	駐車場契約書	1
トランクルームなど	2	防犯カメラの運用	1	わからない	1



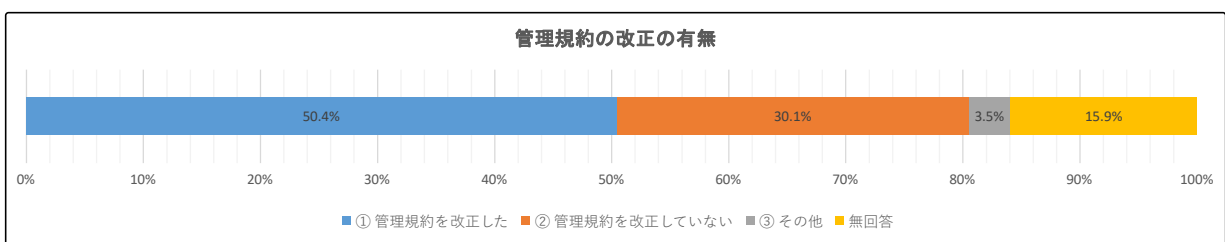
問19 民泊の許容又は禁止と管理規約の改正について教えてください。

		n=113	
① 民泊を可能とした	1	0.9%	
② 禁止とした	68	60.2%	
③ 検討している最中	9	8.0%	
④ 検討していない	27	23.9%	
無回答	8	7.1%	



		n=113	
① 管理規約を改正した	57	50.4%	
② 管理規約を改正していない	34	30.1%	
③ その他	4	3.5%	
無回答	18	15.9%	

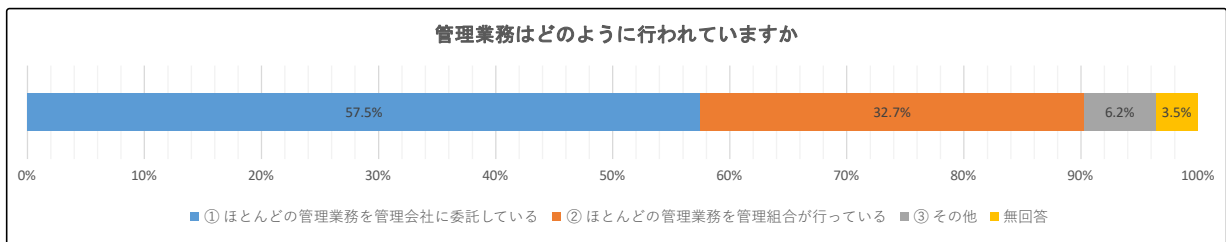
③ その他の内訳			
総会で禁止を議決した	3	検討中	1



G 日常の管理業務についてお尋ねします。

問20 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。

	n=113	
① ほとんどの管理業務を管理会社に委託している	65	57.5%
② ほとんどの管理業務を管理組合が行っている	37	32.7%
③ その他	7	6.2%
無回答	4	3.5%

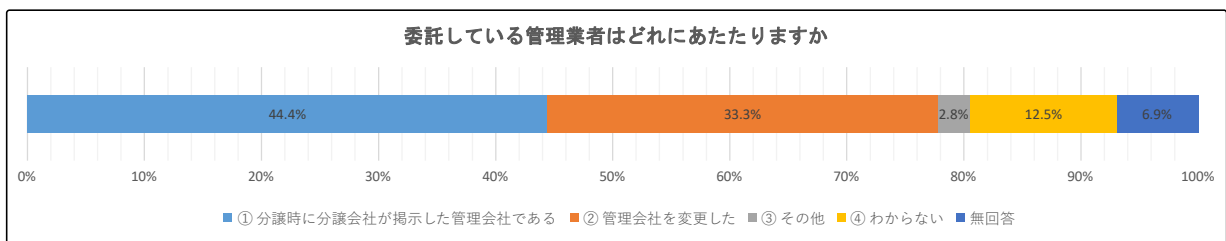


問21 現在委託している管理会社は、次のうちどれにあたりますか。

	n=72	
① 分譲時に分譲会社が掲示した管理会社である	32	44.4%
② 管理会社を変更した	24	33.3%
③ その他	2	2.8%
④ わからない	9	12.5%
無回答	5	6.9%

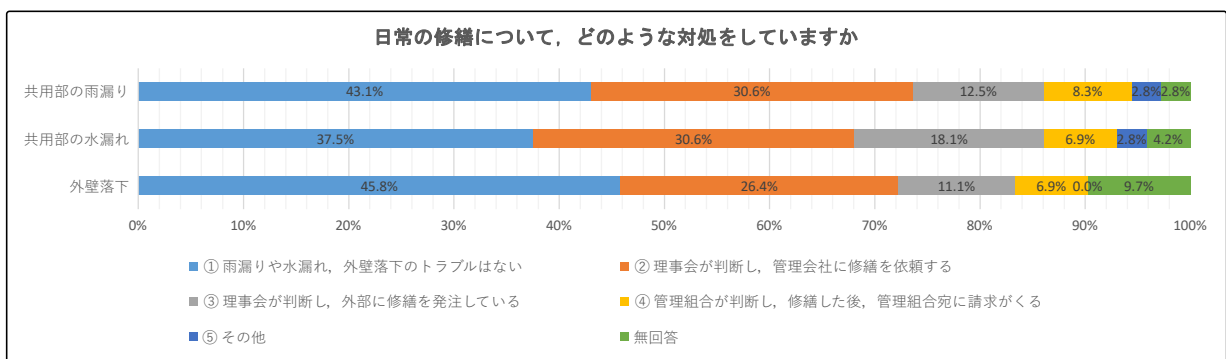
③ その他の内訳

個人に委託している	1	都度、検討している	1
-----------	---	-----------	---



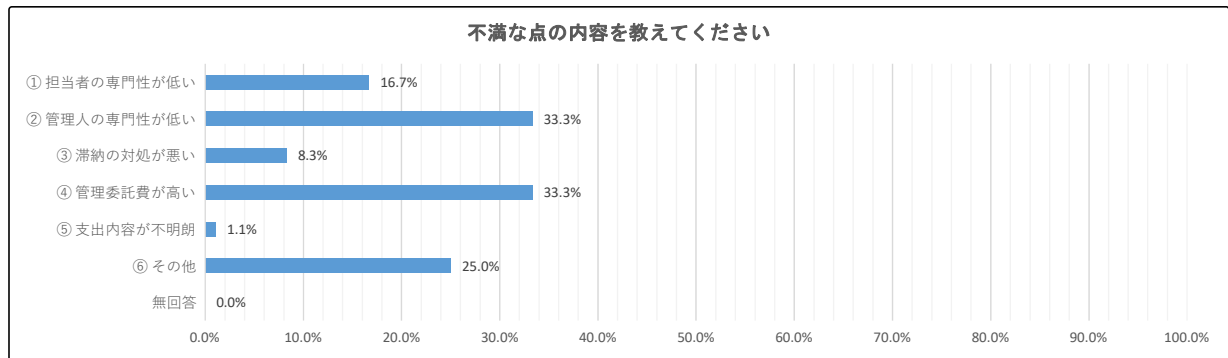
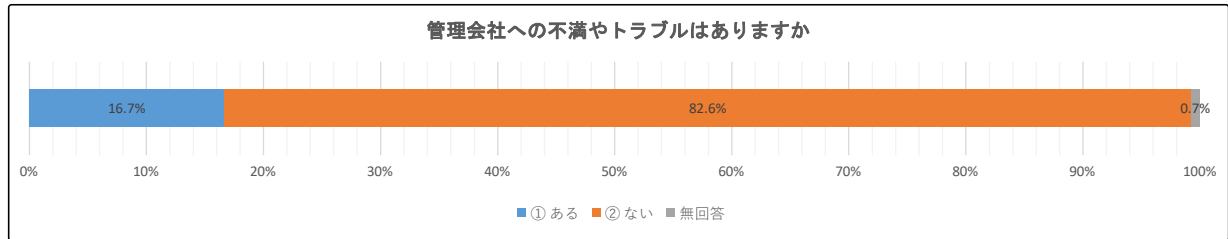
問22 日常の修繕について、以下のような場合、どのような対処をしていますか。

	n=72					
	共用部の雨漏り		共用部の水漏れ		外壁落下	
① 雨漏りや水漏れ、外壁落下のトラブルはない	31	43.1%	27	37.5%	33	45.8%
② 理事会が判断し、管理会社に修繕を依頼する	22	30.6%	22	30.6%	19	26.4%
③ 理事会が判断し、外部に修繕を発注している	9	12.5%	13	18.1%	8	11.1%
④ 管理組合が判断し、修繕した後、管理組合宛に請求がくる	6	8.3%	5	6.9%	5	6.9%
⑤ その他	2	2.8%	2	2.8%	0	0.0%
無回答	2	2.8%	3	4.2%	7	9.7%



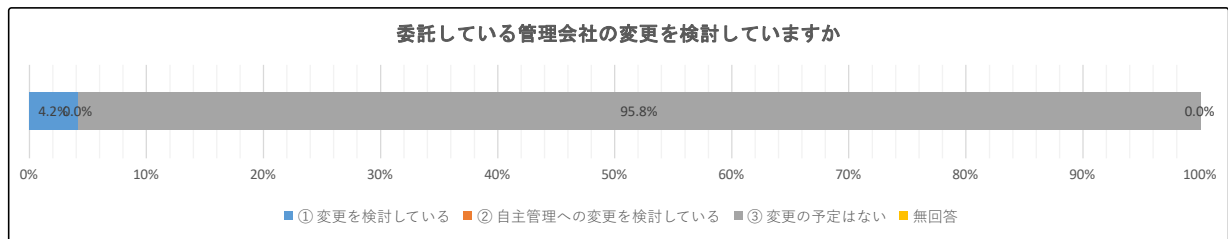
問 2 3 管理会社への不満やトラブルはありますか。

		n=72			
① ある		12	16.7%	(複数回答あり)	
① 担当者の専門性が低い		2	16.7%		
② 管理人の専門性が低い		4	33.3%		
③ 滞納の対処が悪い		1	8.3%		
④ 管理委託費が高い		4	33.3%		
⑤ 支出内容が不明朗		1	1.1%		
⑥ その他		3	25.0%		
無回答		0	0.0%		
② ない		57	82.6%		
無回答		3	0.7%		
③ その他の内訳					
委託費の妥当性	1	総会への対応	1	無回答	1



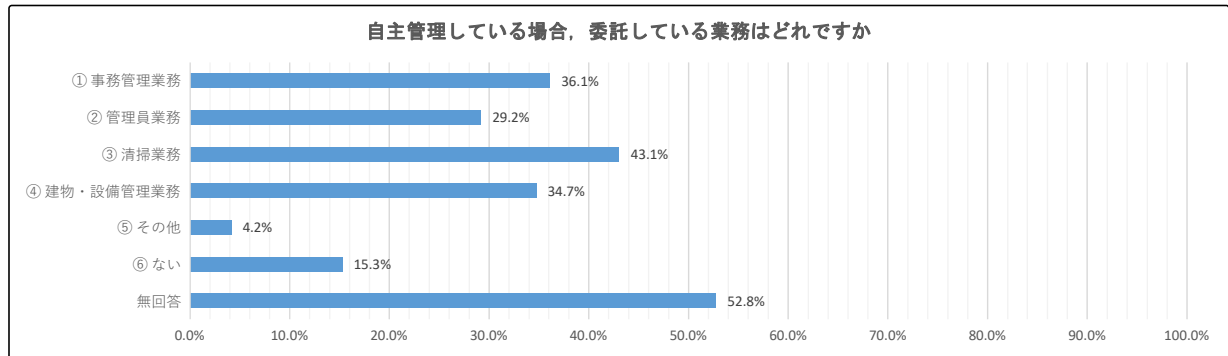
問 2 4 現在委託している管理会社の変更を検討していますか。

		n=72	
① 変更を検討している		3	4.2%
② 自主管理への変更を検討している		0	0.0%
③ 変更の予定はない		69	95.8%
無回答		0	0.0%



問25 管理組合で自主管理している場合、委託している業務はどれですか。

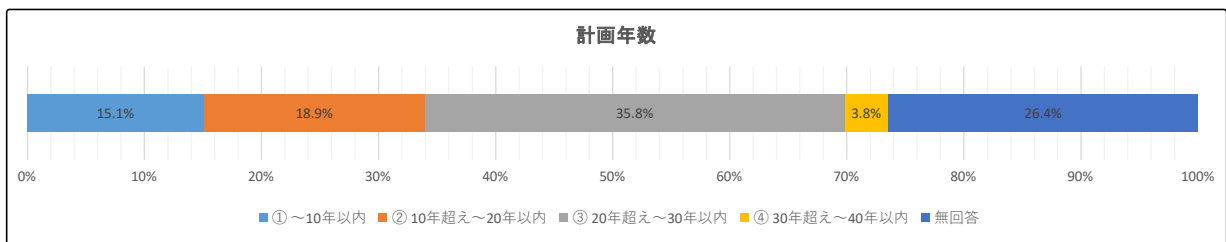
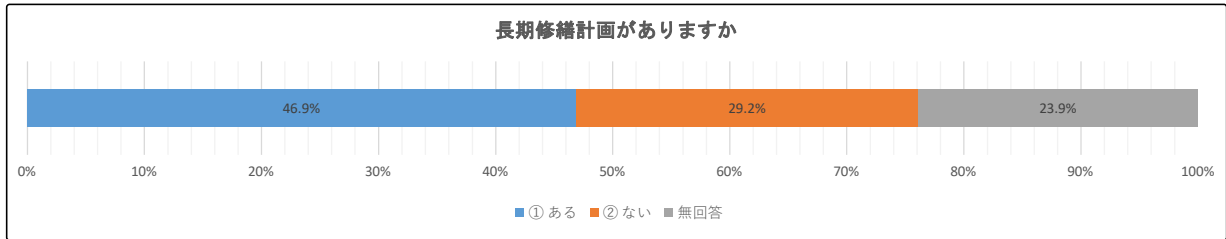
	n=72		
① 事務管理業務	26	36.1%	(複数回答あり)
② 管理員業務	21	29.2%	
③ 清掃業務	31	43.1%	
④ 建物・設備管理業務	25	34.7%	
⑤ その他	3	4.2%	
⑥ ない	11	15.3%	
無回答	38	52.8%	



H 長期修繕計画、大規模修繕についてお尋ねします。

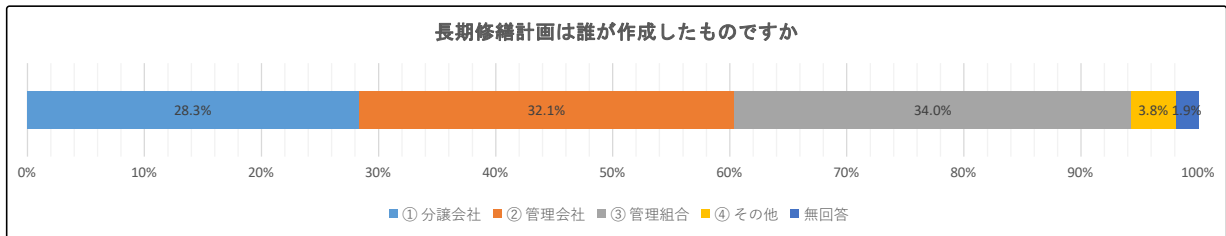
問 2 6 あなたのマンションには長期修繕計画がありますか。

		n=113	
① ある		53	46.9%
① ~10年以内		8	15.1%
② 10年超え~20年以内		10	18.9%
③ 20年超え~30年以内		19	35.8%
④ 30年超え~40年以内		2	3.8%
無回答		14	26.4%
② ない		33	29.2%
無回答		27	23.9%



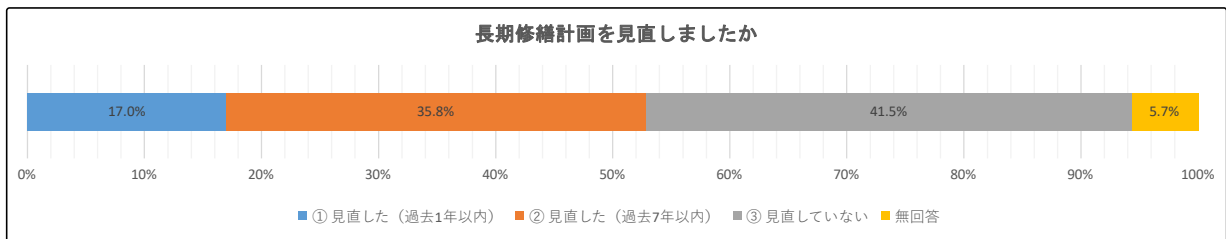
問 2 7 最初の長期修繕計画は、誰が作成したのですか。

		n=53	
① 分譲会社		15	28.3%
② 管理会社		17	32.1%
③ 管理組合		18	34.0%
④ その他		2	3.8%
無回答		1	1.9%



問 2 8 長期修繕計画を見直しましたか。

		n=53	
① 見直した (過去1年以内)		9	17.0%
② 見直した (過去7年以内)		19	35.8%
③ 見直していない		22	41.5%
無回答		3	5.7%

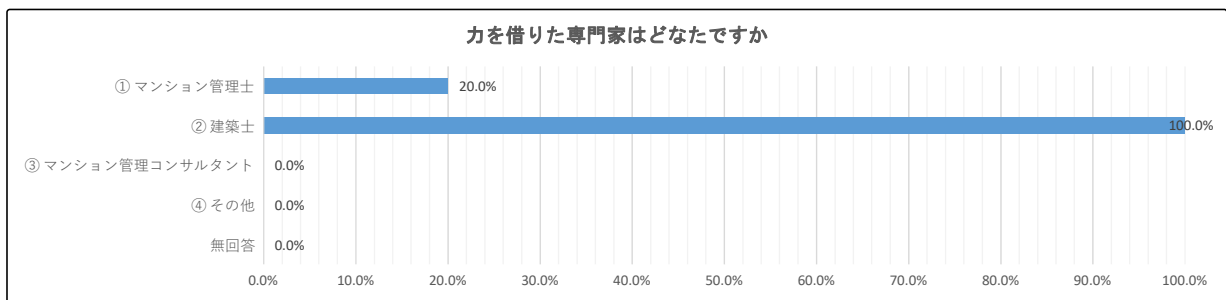
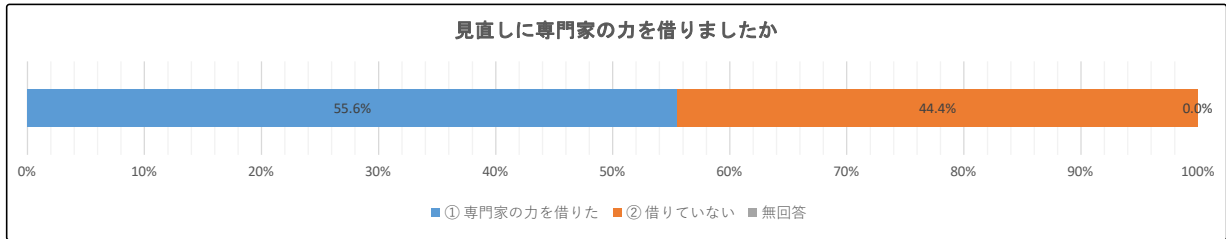


問28-1 問28で「①」を回答された方にお聞きします。

その見直しに管理会社以外にお金を払って専門家の力を借りましたか。

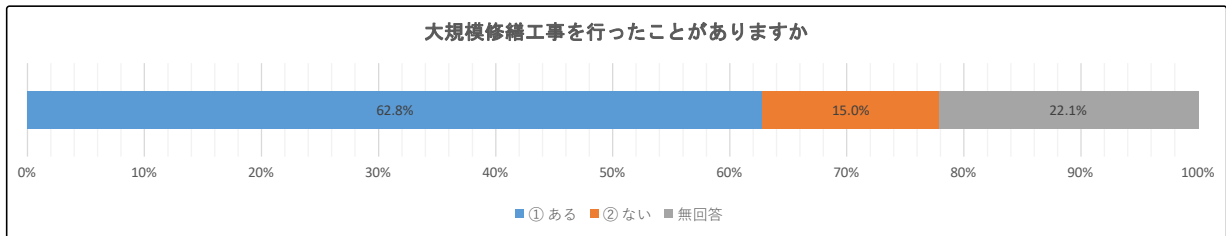
		n=9	
① 専門家の力を借りた		5	55.6%
① マンション管理士		1	20.0%
② 建築士		5	100.0%
③ マンション管理コンサルタント		0	0.0%
④ その他		0	0.0%
無回答		0	0.0%
② 借りていない		4	44.4%
無回答		0	0.0%

(複数回答あり)



問29 あなたのマンションでは、大規模修繕工事を行ったことがありますか。

		n=113	
① ある		71	62.8%
② ない		17	15.0%
無回答		25	22.1%

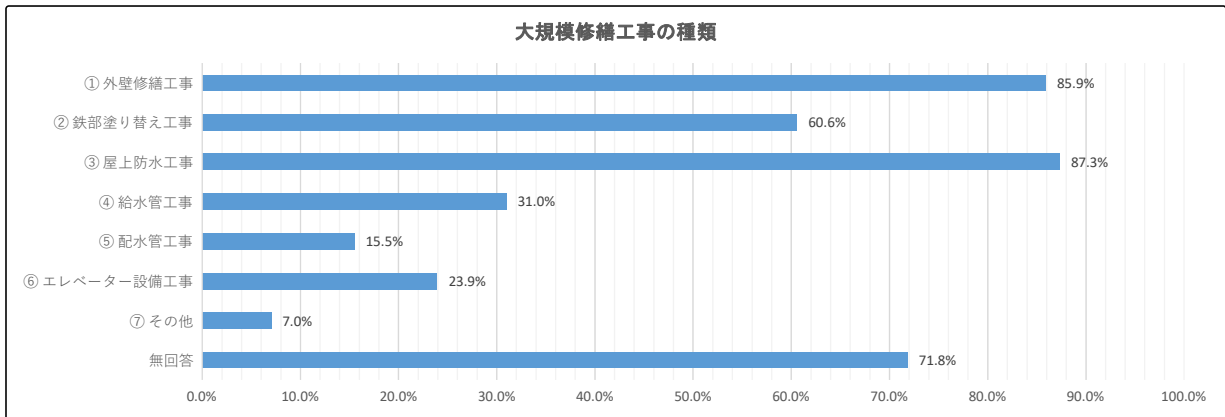


問30 行った大規模修繕工事は、どのような内容でしたか。直近3回以内の大規模修繕工事のその「種類」と「時期」、「工事費総額」について、それぞれお答えください。

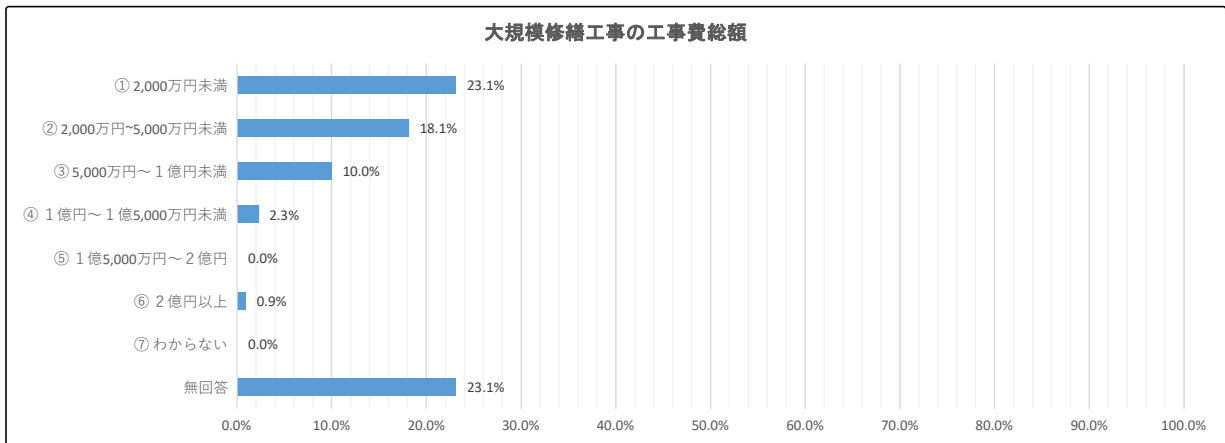
工事内容		n=71	
① 外壁修繕工事	61	85.9%	(複数回答あり)
② 鉄部塗り替え工事	43	60.6%	
③ 屋上防水工事	62	87.3%	
④ 給水管工事	22	31.0%	
⑤ 配水管工事	11	15.5%	
⑥ エレベーター設備工事	17	23.9%	
⑦ その他	5	7.0%	
無回答	51	71.8%	

⑦ その他の内訳

駐車場の舗装	1	玄関の建具	1	無回答	3
--------	---	-------	---	-----	---

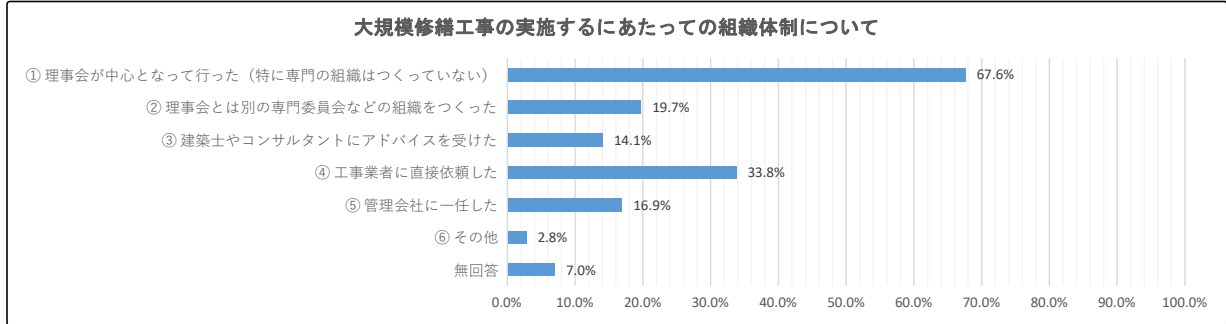


1 工事あたりの工事金額		n=221	
① 2,000万円未満	51	23.1%	
② 2,000万円~5,000万円未満	40	18.1%	
③ 5,000万円~1億円未満	22	10.0%	
④ 1億円~1億5,000万円未満	5	2.3%	
⑤ 1億5,000万円~2億円	0	0.0%	
⑥ 2億円以上	2	0.9%	
⑦ わからない	0	0.0%	
無回答	51	23.1%	



問3 1 大規模修繕工事を実施するにあたっての組織体制について教えてください。

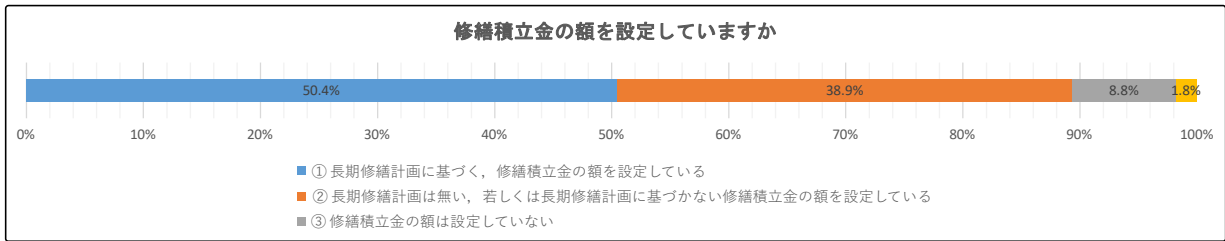
	n=71		
① 理事会が中心となって行った（特に専門の組織はつくっていない）	48	67.6%	（複数回答あり）
② 理事会とは別の専門委員会などの組織をつくった	14	19.7%	
③ 建築士やコンサルタントにアドバイスを受けた	10	14.1%	
④ 工事業者に直接依頼した	24	33.8%	
⑤ 管理会社に一任した	12	16.9%	
⑥ その他	2	2.8%	
無回答	5	7.0%	



I 修繕積立金や管理費等について、お尋ねします。

問3 2 あなたのマンションでは修繕積立金の額を設定していますか。

	n=113	
① 長期修繕計画に基づく、修繕積立金の額を設定している	57	50.4%
② 長期修繕計画は無い、若しくは長期修繕計画に基づかない修繕積立金の額を設定している	44	38.9%
③ 修繕積立金の額は設定していない	10	8.8%
無回答	2	1.8%



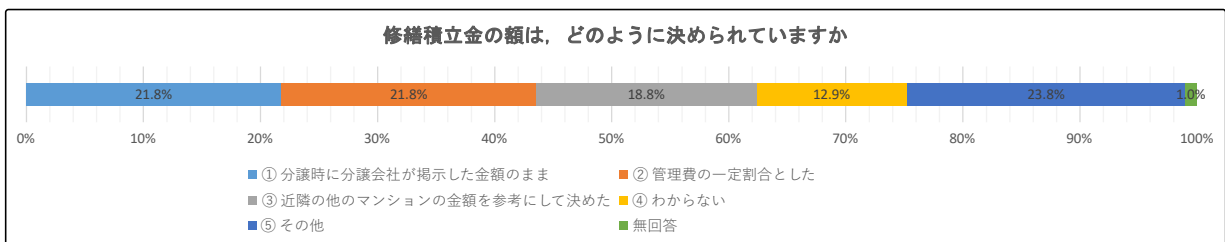
問3 3 問3 2で「①または②」を回答された方にお聞きします。

現在の修繕積立金の額は、どのように決められていますか。

	n=101	
① 分譲時に分譲会社が掲示した金額のまま	22	21.8%
② 管理費の一定割合とした	22	21.8%
③ 近隣の他のマンションの金額を参考にして決めた	19	18.8%
④ わからない	13	12.9%
⑤ その他	24	23.8%
無回答	1	1.0%

⑤ その他の内訳

工事費を元に算出する	12	面積等の割合により算出	5	総会で都度、決めている	5
国交省の標準積立額を参考	1	無回答	1		

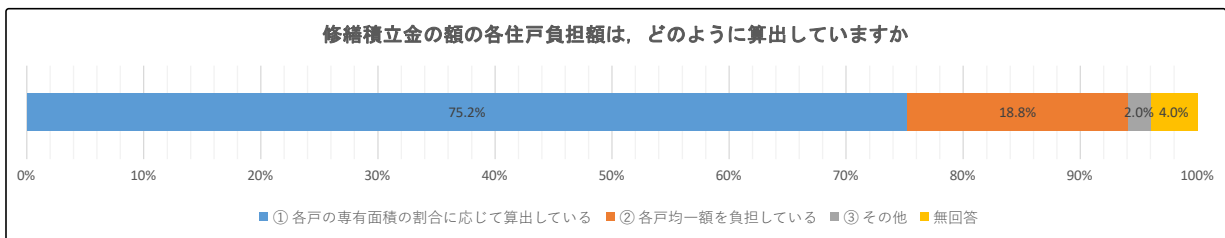


問3 4 全問で決められた修繕積立金の額の各住戸負担額は、どのように算出していますか。また、具体的な金額も御記入ください。

	n=101	
① 各戸の専有面積の割合に応じて算出している	76	75.2%
② 各戸均一額を負担している	19	18.8%
③ その他	2	2.0%
無回答	4	4.0%

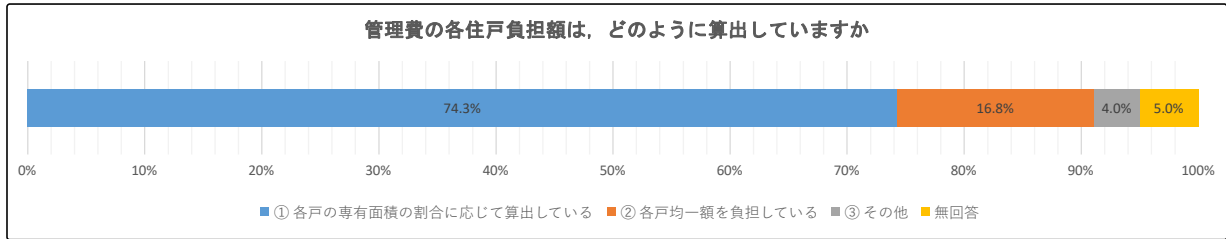
③ その他の内訳

共有持分の割合による	1	専有面積の割合による	1
------------	---	------------	---



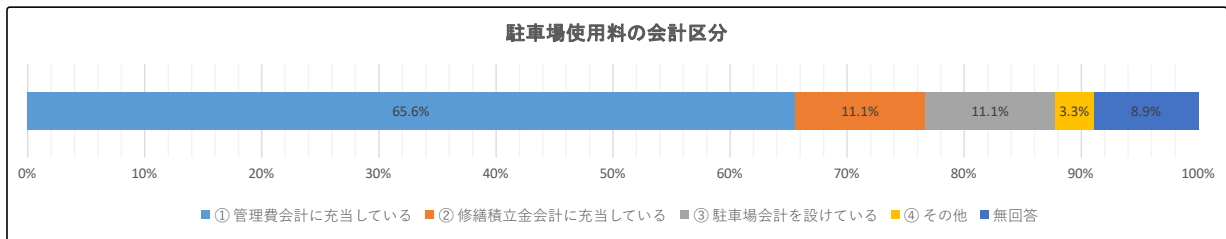
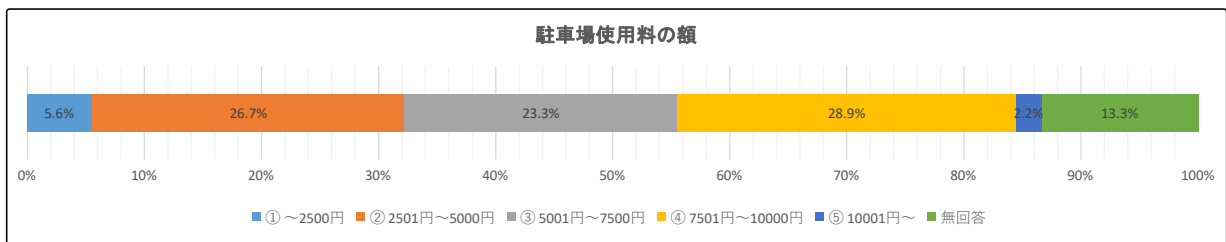
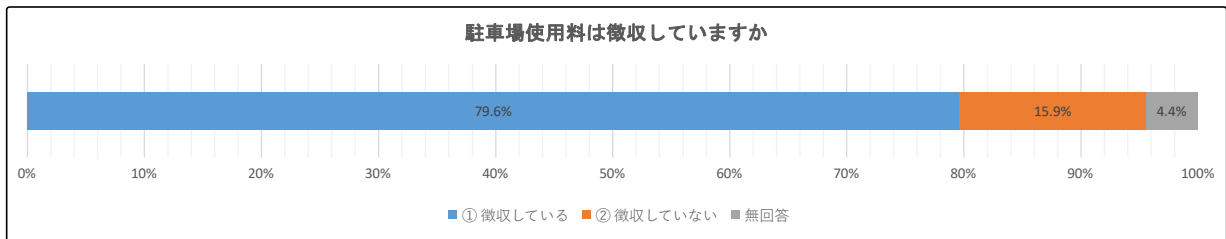
問35 管理費の各住戸負担額は、どのように算出していますか。また、具体的な金額も御記入ください。

		n=101	
① 各戸の専有面積の割合に応じて算出している		75	74.3%
② 各戸均一額を負担している		17	16.8%
③ その他		4	4.0%
無回答		5	5.0%
④ その他の内訳			
共有持分の割合による	1	専有面積の割合による	1
		わからない	2



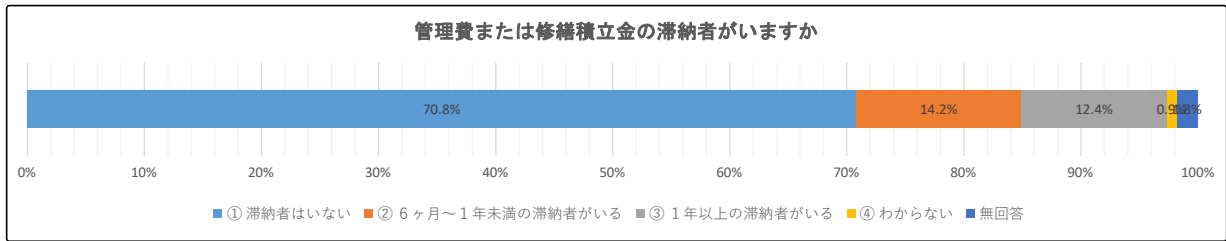
問36 駐車場使用料は徴収していますか。また、徴収している場合は、その額、その会計区分を教えてください。

		n=113	
① 徴収している		90	79.6%
① 管理費会計に充当している		59	65.6%
② 修繕積立金会計に充当している		10	11.1%
③ 駐車場会計を設けている		10	11.1%
④ その他		3	3.3%
無回答		8	8.9%
② 徴収していない		18	15.9%
無回答		5	4.4%
④ その他の内訳			
各会計に振り分けている	3		



問37 管理費または修繕積立金の滞納者がありますか。

		n=113	
① 滞納者はいない	80	70.8%	
② 6ヶ月～1年未満の滞納者がある	16	14.2%	
③ 1年以上の滞納者がある	14	12.4%	
④ わからない	1	0.9%	
無回答	2	1.8%	

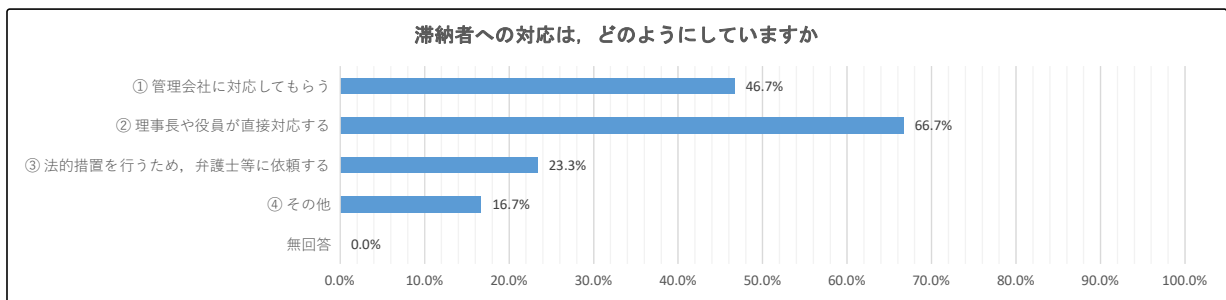


問37-1 問37で「②または③」を回答した方にお聞きします。

滞納者への対応は、どのようにしていますか。

		n=30		
① 管理会社に対応してもらう	14	46.7%	(複数回答あり)	
② 理事長や役員が直接対応する	20	66.7%		
③ 法的措置を行うため、弁護士等に依頼する	7	23.3%		
④ その他	5	16.7%		
無回答	0	0.0%		

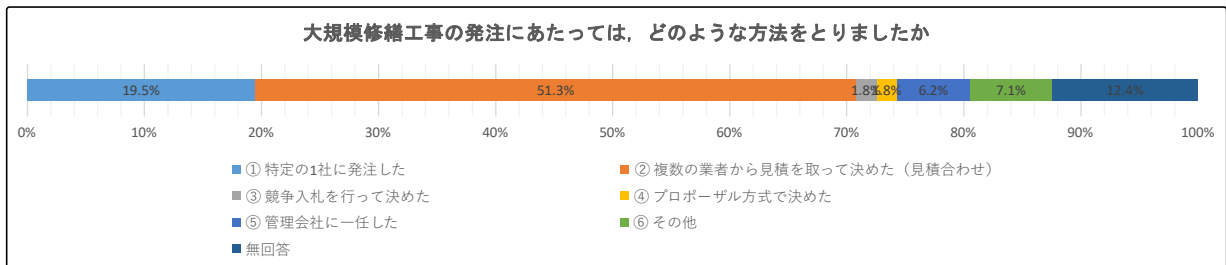
④ その他の内訳	
所有者不明で対応できない	2
対応している最中	1
自主返納を求めている	1
わからない	1



問38 大規模修繕工事の発注にあたっては、どのような発注方法をとりましたか。

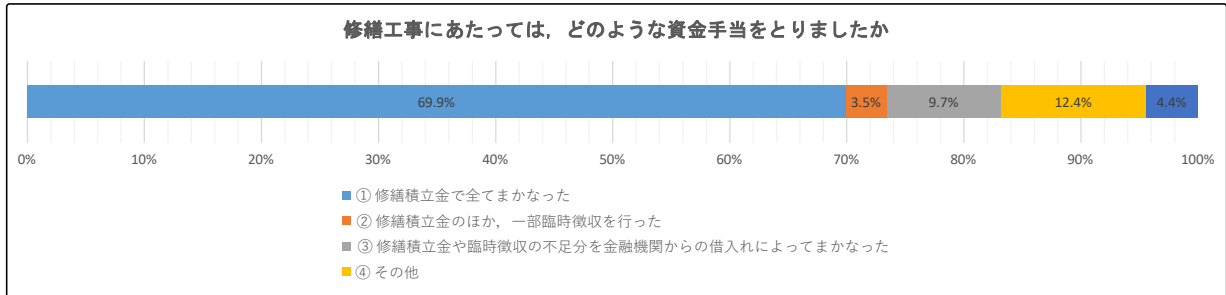
		n=113	
① 特定の1社に発注した	22	19.5%	
② 複数の業者から見積を取って決めた（見積合わせ）	58	51.3%	
③ 競争入札を行って決めた	2	1.8%	
④ プロポーザル方式で決めた	2	1.8%	
⑤ 管理会社に一任した	7	6.2%	
⑥ その他	8	7.1%	
無回答	14	12.4%	

⑥ その他の内訳	
大規模修繕工事が未実施	7
無回答	1



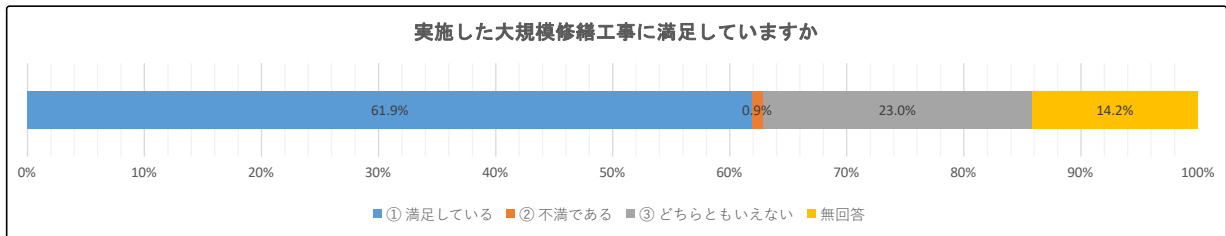
問39 直近の修繕工事にあたっては、どのような資金手当の方法をとりましたか。

n=113			
① 修繕積立金で全てまかなった	79	69.9%	
② 修繕積立金のほか、一部臨時徴収を行った	4	3.5%	
③ 修繕積立金や臨時徴収の不足分を金融機関からの借入れによってまかなった	11	9.7%	
④ その他	14	12.4%	
無回答	5	4.4%	
④ その他の内訳			
管理会社へ分割で支払い	1	管理費で対応した	5
未実施または未定	6	無回答	1
		住宅金融支援機構の融資	1



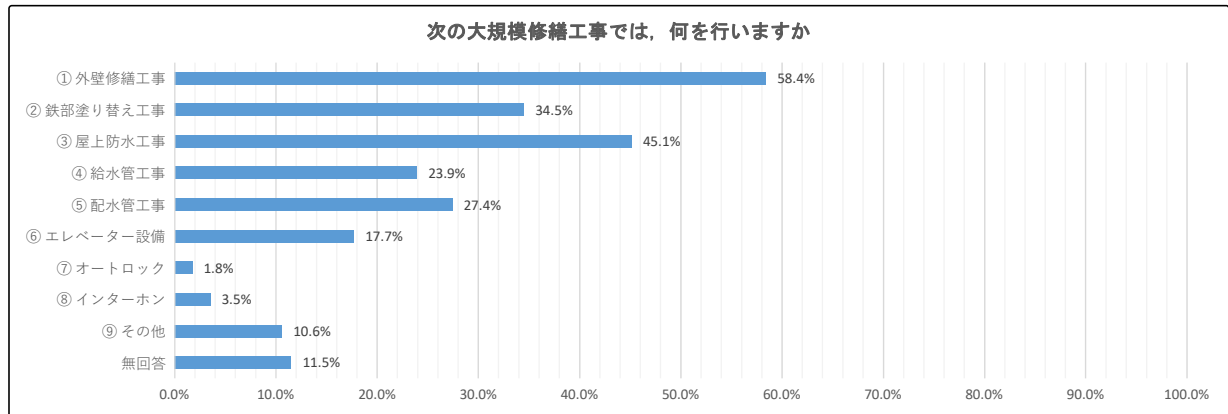
問40 実施した大規模修繕工事に満足していますか。

n=113			
① 満足している	70	61.9%	
② 不満である	1	0.9%	
① 担当者の専門性、技術力が低い	1	100.0%	(複数回答あり)
② 工事中の騒音や粉塵が多い	0	0.0%	
③ 居住者への対応が悪い	0	0.0%	
④ 材料や施工方法の説明が足りない	0	0.0%	
⑤ 工事費が高い	1	100.0%	
⑥ 完成後の品質が良くない	1	100.0%	
⑦ 工期が予定どおりでなかった	0	0.0%	
⑧ その他	1	100.0%	
無回答	0	0.0%	
③ どちらともいえない	26	23.0%	
無回答	16	14.2%	



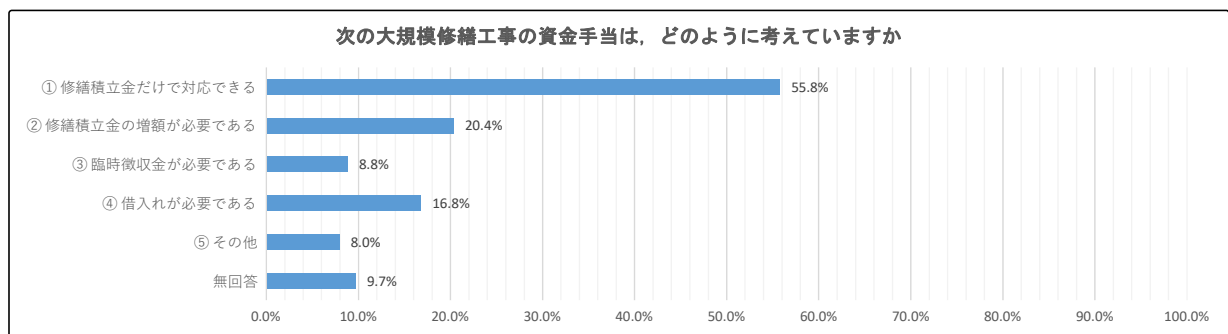
問 4 1 あなたのマンションでは、次の大規模修繕工事で何をを行いますか。

		n=113			
① 外壁修繕工事	66	58.4%	(複数回答あり)		
② 鉄部塗り替え工事	39	34.5%			
③ 屋上防水工事	51	45.1%			
④ 給水管工事	27	23.9%			
⑤ 配水管工事	31	27.4%			
⑥ エレベーター設備	20	17.7%			
⑦ オートロック	2	1.8%			
⑧ インターホン	4	3.5%			
⑨ その他	12	10.6%			
無回答	13	11.5%			
⑨ その他の内訳					
駐車場の舗装	1	バルコニーの避難ハッチ	1	耐震診断に基づく工事	1
受水槽の廃止	1	解体工事	1	今後、検討する	1
予定はない	5	無回答	1		



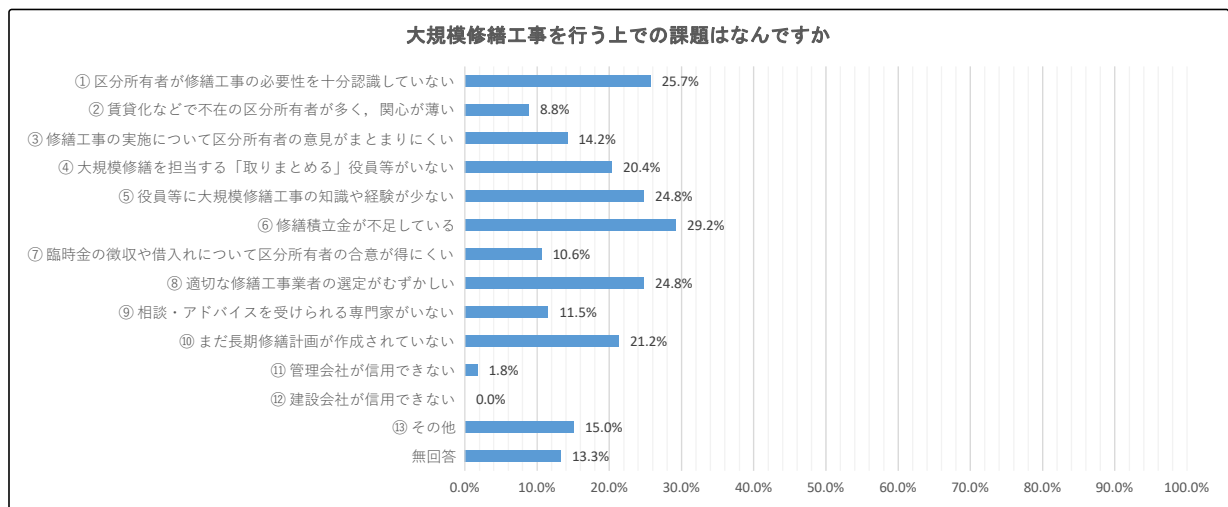
問 4 2 次回の大規模修繕工事の資金手当ては、どのように考えていますか。

		n=113			
① 修繕積立金だけで対応できる	63	55.8%	(複数回答あり)		
② 修繕積立金の増額が必要である	23	20.4%			
③ 臨時徴収金が必要である	10	8.8%			
④ 借入れが必要である	19	16.8%			
⑤ その他	9	8.0%			
無回答	11	9.7%			
⑤ その他の内訳					
見積額により検討する	5	わからない	2	無回答	2



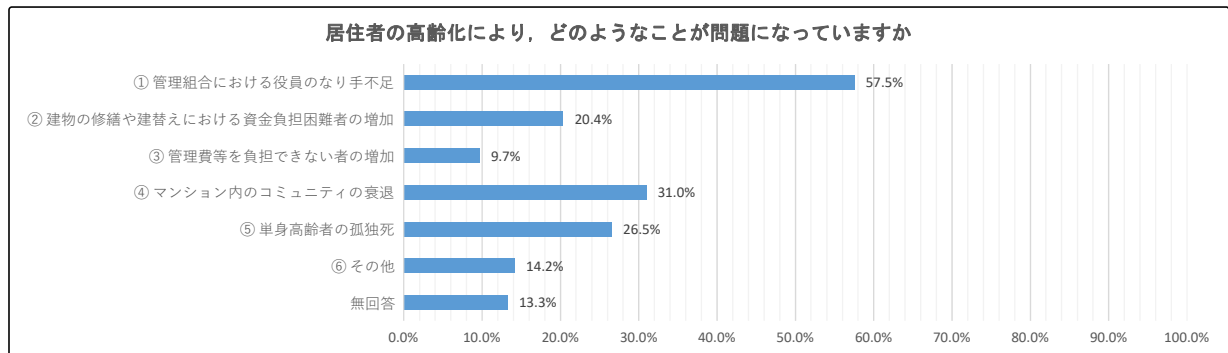
問 4 3 大規模修繕工事を行う上で、あなたが思う課題はなんですか。

		n=113			
①	区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない	29	25.7%	(複数回答あり)	
②	賃貸化などで不在の区分所有者が多く、関心が薄い	10	8.8%		
③	修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとまりにくい	16	14.2%		
④	大規模修繕を担当する「取りまとめる」役員等がない	23	20.4%		
⑤	役員等に大規模修繕工事の知識や経験が少ない	28	24.8%		
⑥	修繕積立金が不足している	33	29.2%		
⑦	臨時金の徴収や借入れについて区分所有者の合意が得にくい	12	10.6%		
⑧	適切な修繕工事業者の選定がむずかしい	28	24.8%		
⑨	相談・アドバイスを受けられる専門家がない	13	11.5%		
⑩	まだ長期修繕計画が作成されていない	24	21.2%		
⑪	管理会社が信用できない	2	1.8%		
⑫	建設会社が信用できない	0	0.0%		
⑬	その他	17	15.0%		
無回答		15	13.3%		
⑬ その他の内訳					
総会で次期の工事を決定する	1	検討する時間が足りない	1	設計監理方式のメリット	1
予算上、必要な工事の実施	1	経験役員の高齢化など	1	特に課題はない	9
無回答		1			



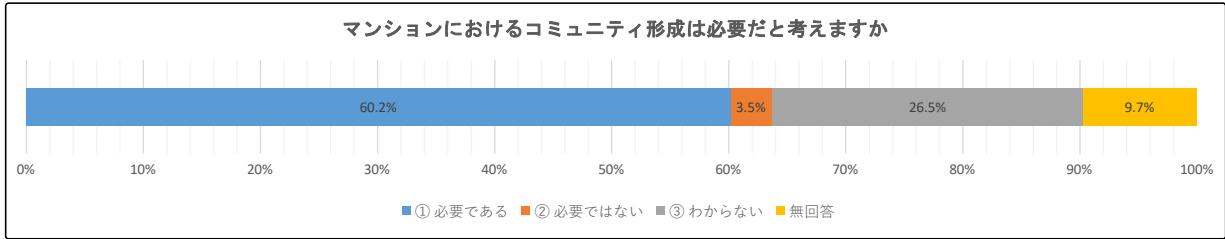
問 4 4 居住者の高齢化により、どのようなことが問題になっていますか。

		n=113		
①	管理組合における役員のなり手不足	65	57.5%	(複数回答あり)
②	建物の修繕や建替えにおける資金負担困難者の増加	23	20.4%	
③	管理費等を負担できない者の増加	11	9.7%	
④	マンション内のコミュニティの衰退	35	31.0%	
⑤	単身高齢者の孤独死	30	26.5%	
⑥	その他	16	14.2%	
無回答		15	13.3%	
⑥ その他の内訳				
特に問題はない	16			



問 4 5 今後、多くのマンションでは、ますます高齢化が進んでいくものと考えられますが、マンションにおけるコミュニティ形成は必要だと考えますか。

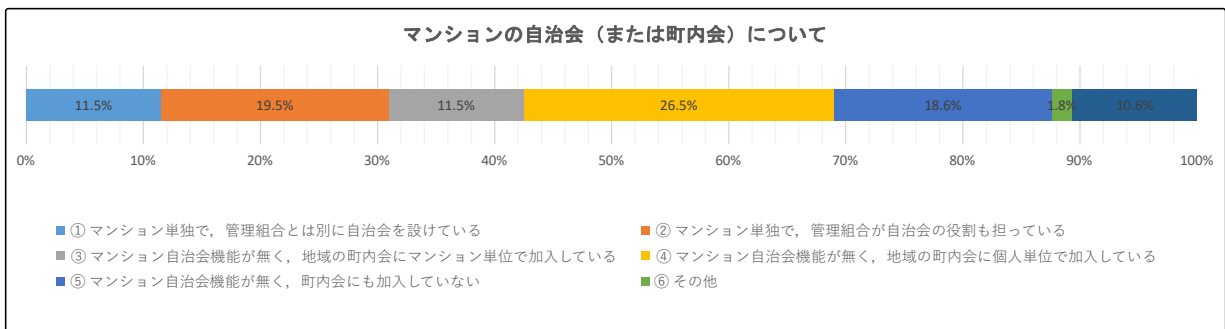
		n=113	
① 必要である	68	60.2%	
② 必要ではない	4	3.5%	
③ わからない	30	26.5%	
無回答	11	9.7%	



問 4 6 あなたのマンションでの自治会（または町内会）について教えてください。

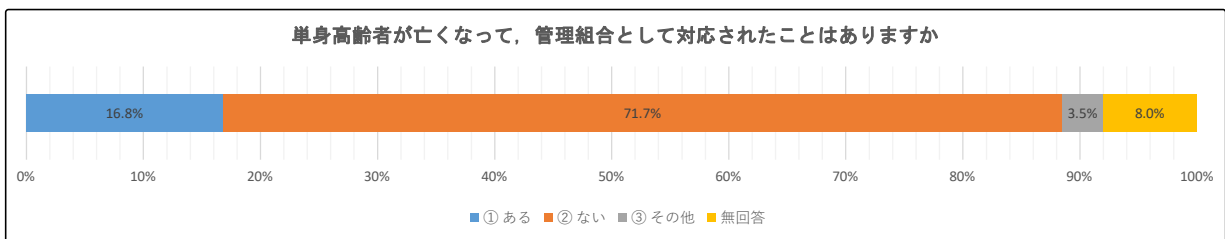
		n=113	
① マンション単独で、管理組合とは別に自治会を設けている	13	11.5%	
② マンション単独で、管理組合が自治会の役割も担っている	22	19.5%	
③ マンション自治会機能が無く、地域の町内会にマンション単位で加入している	13	11.5%	
④ マンション自治会機能が無く、地域の町内会に個人単位で加入している	30	26.5%	
⑤ マンション自治会機能が無く、町内会にも加入していない	21	18.6%	
⑥ その他	2	1.8%	
無回答	12	10.6%	

⑥ その他の内訳	
無回答	2



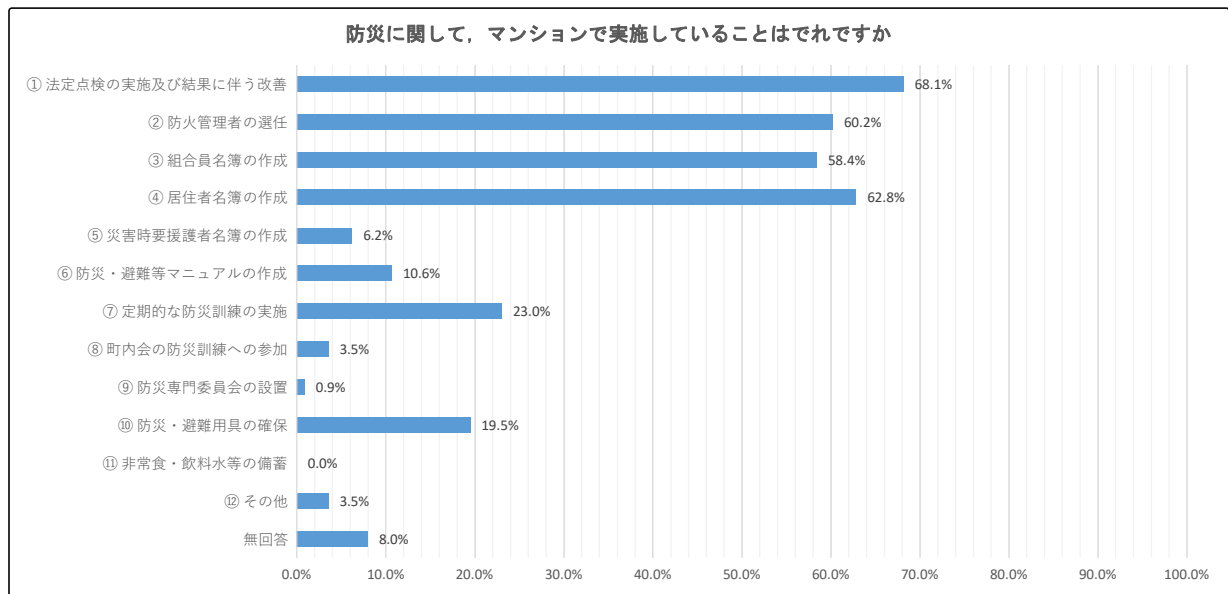
問 4 7 単身居住者が亡くなって、管理組合として対応されたことはありましたか。

		n=113	
① ある	19	16.8%	
② ない	81	71.7%	
③ その他	4	3.5%	
無回答	9	8.0%	



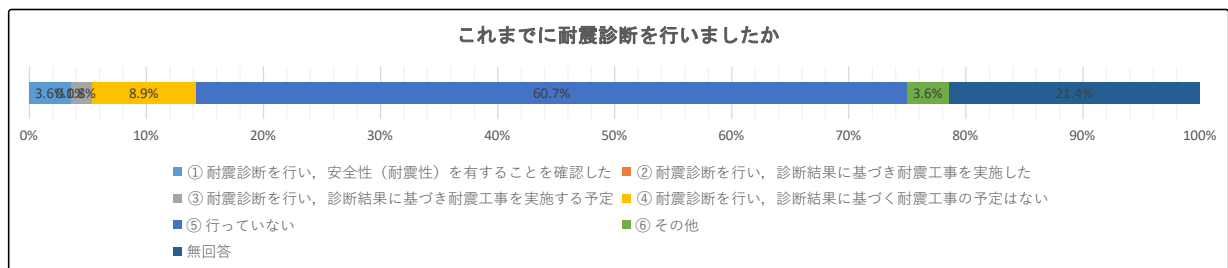
問 4 8 防災に関して、あなたのマンションで実施していることはどれですか。

		n=113		
① 法定点検の実施及び結果に伴う改善	77	68.1%	(複数回答あり)	
② 防火管理者の選任	68	60.2%		
③ 組合員名簿の作成	66	58.4%		
④ 居住者名簿の作成	71	62.8%		
⑤ 災害時要援護者名簿の作成	7	6.2%		
⑥ 防災・避難等マニュアルの作成	12	10.6%		
⑦ 定期的な防災訓練の実施	26	23.0%		
⑧ 町内会の防災訓練への参加	4	3.5%		
⑨ 防災専門委員会の設置	1	0.9%		
⑩ 防災・避難用具の確保	22	19.5%		
⑪ 非常食・飲料水等の備蓄	0	0.0%		
⑫ その他	4	3.5%		
無回答	9	8.0%		
⑧ その他の内訳				
飲料水タンクの設置など	1	④と⑤を進めている	1	無回答
				2



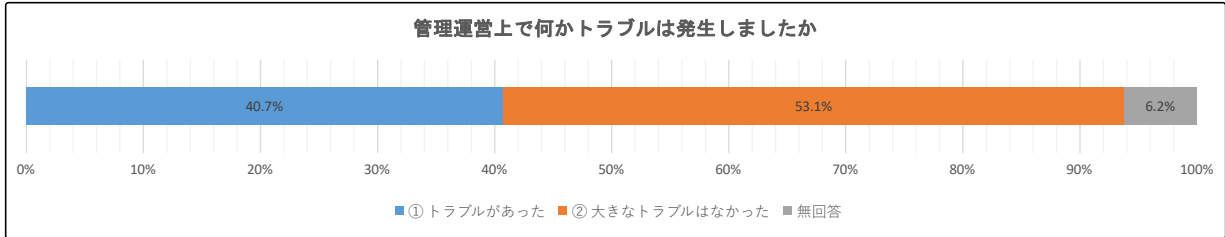
問 4 9 完成年次が昭和55年以前（築42年以上）のマンションの方のみお答えください。
あなたのマンションでは、これまでに耐震診断を行いましたか。

		n=56	
① 耐震診断を行い、安全性（耐震性）を有することを確認した	2	3.6%	
② 耐震診断を行い、診断結果に基づき耐震工事を実施した	0	0.0%	
③ 耐震診断を行い、診断結果に基づき耐震工事を実施する予定	1	1.8%	
④ 耐震診断を行い、診断結果に基づく耐震工事は予定はない	5	8.9%	
⑤ 行っていない	34	60.7%	
⑥ その他	2	3.6%	
無回答	12	21.4%	
⑧ その他の内訳			
何をしていたかわからない	2		



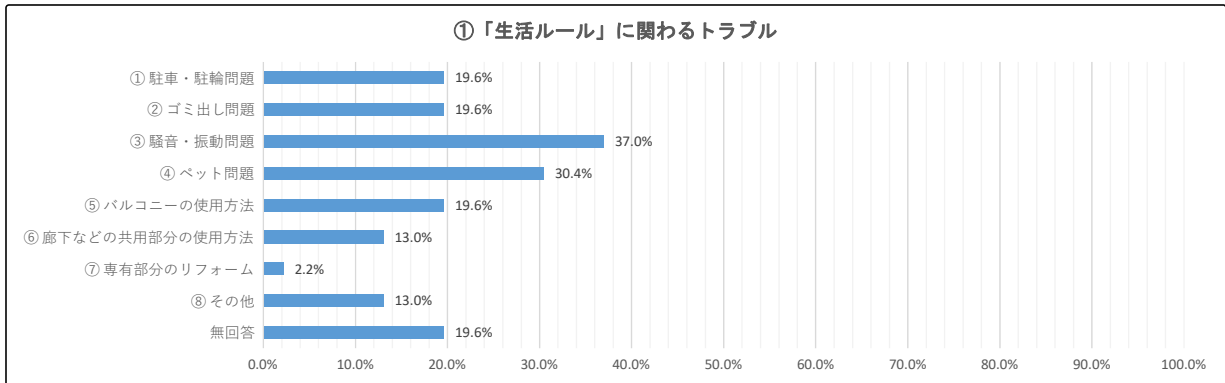
問50 これまでにマンション管理運営上で何かトラブルは発生しましたか。

		n=113	
①	トラブルがあった	46	40.7%
②	大きなトラブルはなかった	60	53.1%
	無回答	7	6.2%



問51 問50で「①」を回答された方にお聞きします。
トラブルには、どのようなものがありましたか。

① 「生活ルール」に関わるトラブル		n=46			
①	駐車・駐輪問題	9	19.6%	(複数回答あり)	
②	ゴミ出し問題	9	19.6%		
③	騒音・振動問題	17	37.0%		
④	ペット問題	14	30.4%		
⑤	バルコニーの使用方法	9	19.6%		
⑥	廊下などの共用部分の使用方法	6	13.0%		
⑦	専有部分のリフォーム	1	2.2%		
⑧	その他	6	13.0%		
	無回答	9	19.6%		
⑧ その他の内訳					
管理費等の滞納	2	認知症の入居者との	1	居住者と管理人との	1
除雪	1	規約違反	1		



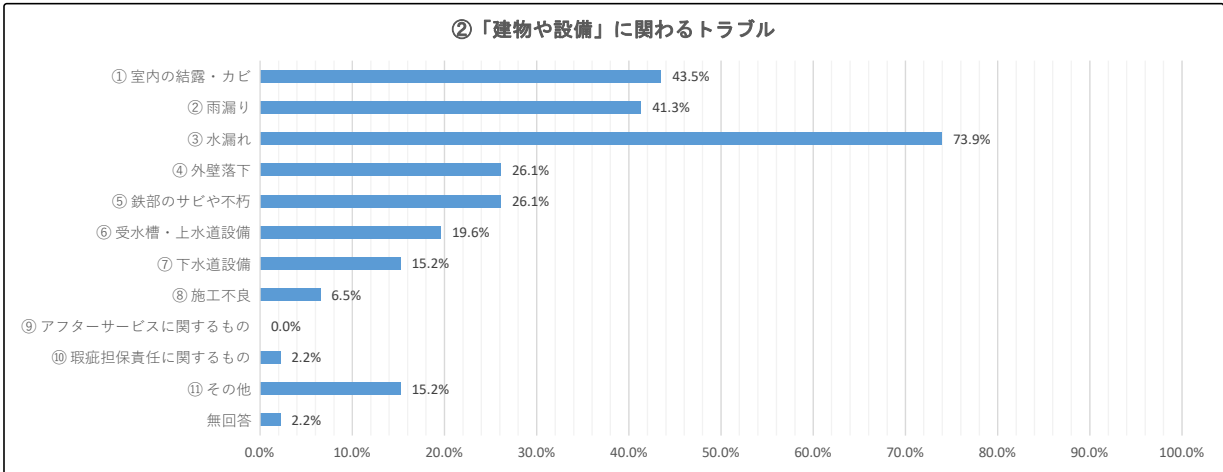
②「建物や設備」に関わるトラブル n=46

① 室内の結露・カビ	20	43.5%
② 雨漏り	19	41.3%
③ 水漏れ	34	73.9%
④ 外壁落下	12	26.1%
⑤ 鉄部のサビや不朽	12	26.1%
⑥ 受水槽・上水道設備	9	19.6%
⑦ 下水道設備	7	15.2%
⑧ 施工不良	3	6.5%
⑨ アフターサービスに関するもの	0	0.0%
⑩ 瑕疵担保責任に関するもの	1	2.2%
⑪ その他	7	15.2%
無回答	1	2.2%

(複数回答あり)

⑪ その他の内訳

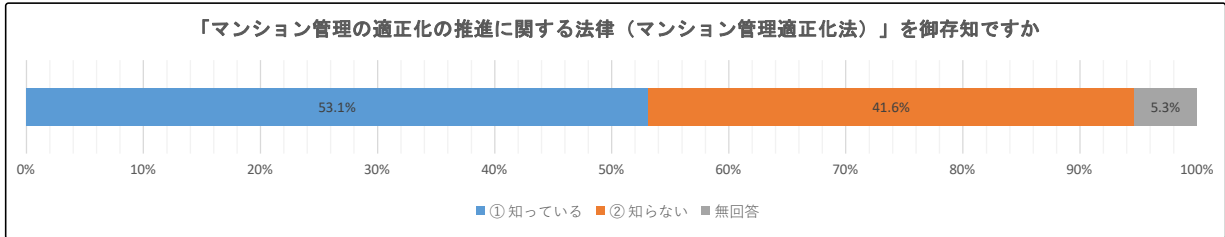
屋根からの落雪	1	ドレン管の凍結破損	1	支出が不明朗な修繕工事	1
火災報知器の誤作動	1	換気設備	1	特になし	2



M 改正マンション管理適正化法について

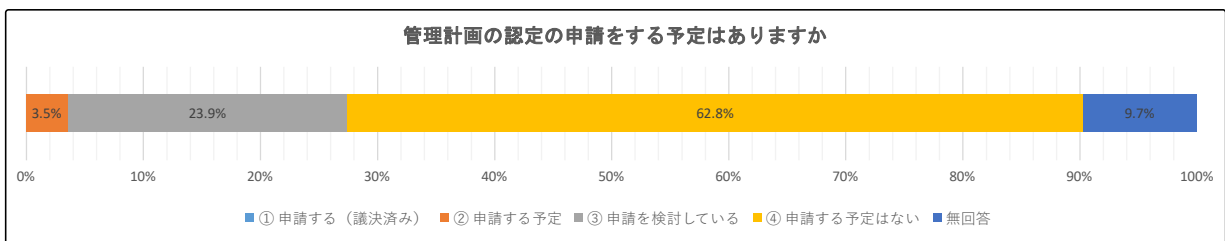
問52 「マンション管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）を御存知ですか。

	n=113	
① 知っている	60	53.1%
② 知らない	47	41.6%
無回答	6	5.3%



問53 改正マンション管理適正化法では、管理組合で作成した管理計画の認定を旭川市に申請できますが、認定の申請をする予定はありますか。

	n=113	
① 申請する（議決済み）	0	0.0%
② 申請する予定	4	3.5%
③ 申請を検討している	27	23.9%
④ 申請する予定はない	71	62.8%
無回答	11	9.7%



分譲マンションの管理組合運営や維持管理などに関して、日頃から考えていることや御意見がございましたら御記入ください。

- 玄関前の植木の剪定、マンション周囲の除雪の回数が年々減ってきている。苦情も多い。
- 私も理事長2年目に入り、まだわからないことの方が多いため申し訳ございません！（任期2年のため）
- 地下1Fから5Fまではテナントのため管理体制が整っています。
- 理事長20年以上に気付いたこと。入居者が後期高齢者で年金生活でパソコン等使うことも出来ず役員をお願いするもだめ。つい管理会社に一任するしかない。管理会社を通じて修繕を依頼すると紹介料等名目で15～20%上積み見積もりにて発注されているのが現状。??に同じ仕事を別業者に依頼すると格安で工事ができた。入居者に対し負担金を出すことのないように頑張っています。
- 緊急通報システムの運用をもっと緩めて欲しい。30年前の条件が今も変わらず続いており、改善を求めます。また、こういったアンケートを紙で実施することに違和感があります。Webフォームを使用した方がお互いにラクなのではないでしょうか。古すぎます。
- 私の居住区に入って、30年以上になるが、去年80歳を超えたので管理人をやめたいと総会で話しましたが、それまで協力的だった人が管理業務にマイナスになるように邪魔をしだし、管理人が1ヶ月いないことがあり、弁護士に相談したところ、管理人をやって貰うようにとアドバイスを受けました。その後組合員に管理人としてやれることだけで、出来ないことは、外注することを全員に文書で報告しました。全員それで良いとのことと現在に至ります。
- 役員のなり手不足と運営の継続性が無くなっている（輪番的に割り当て）この2年ほど役員を複数年担当をしていただいている。理事長として2年担当したが、自治活動まで組織したいが、大変である。マンション連合会等に相談をし、方向性を持って役員会に挑んでいる。市の部局にもマンション管理運営相談窓口があると良いです。
- ①高齢者、独居で閉じこもり、緊急時身元引受人の確認が出来ていない。
②築年数40年以上で解体が必要となったときの資金問題。
③高齢者が多く役員のなり手がいない。
- 理事長も輪番制で3月に交代したばかりのため、多くの質問に対し回答が出来ていません。管理会社に確認する質問もありましたが、未確認のまま提出させていただきます。
- マンション管理にかかわって、国などの法令等の改正や管理のための資料（パンフレットなど）が市役所の担当課に準備していただけることを要望します。

C マンションの共用施設・附帯施設等の状況についてお尋ねします。

問3 次のa～mの各施設等について、教えてください。（有無につける丸は1つ、**あり**場合はカッコ内を記入）

質 問 項 目	左欄の施設や設備の有無など	
a 駐 車 場	1. あり（・全戸分あり ・全戸分なし（ ）台分）	2. なし
b 駐 輪 場	1. あり（およそ自転車（ ）台分）	2. なし
c 集 会 室	1. あり（・居住者のみ利用可能 ・近隣住民も利用可能）	2. なし
d 管 理 人 室	1. あり（管理人滞在（週 日，時間 ： ～ ： ）	2. なし
e ゴミ集積所	1. あり（・居住者専用 ・居住者のほか近隣住民も利用 ・その他（ ）） 2. なし	
f オートロック	1. あり（・新築当初から設置 ・改修して設置）	2. なし
g 防犯カメラ	1. あり（・建物内部（共用部分） ・建物外部（敷地内） ・その他（ ）） 2. なし	
h 電子ブリーカー	1. あり	2. なし
i 宅配ボックス	1. あり（・新築当初から設置 ・改修して設置）	2. なし
j トランクルーム	1. あり（・新築当初から設置 ・改修して設置）	2. なし
k 融雪施設	1. あり（・ロードヒーティング ・融雪槽 ・その他（ ））	2. なし
l 雪庇防止装置	1. あり	2. なし
m 手 す り	1. あり（・道路から玄関 ・階段 ・エントランス ・廊下 ・その他（ ）） 2. なし	

D 住戸の使用状況について各項目ごと、わかる範囲で御記入願います。

問4 空き住戸等の状況について教えてください。（有無につける丸は1つ、**あり**場合は右欄に戸数を記入）

質 問 項 目	有 無	ある場合の戸数
① 3ヶ月以上空いている住戸	・あり ・なし ・わからない	（ ）戸
② 賃貸住宅として利用されている住戸	・あり ・なし ・わからない	（ ）戸
③ 店舗や事務所に転用されている住戸	・あり ・なし ・わからない	（ ）戸
④ 管理組合が所有している住戸	・あり ・なし ・わからない	（ ）戸
⑤ 65歳以上の高齢者のみが居住する住戸	・あり ・なし ・わからない	（ ）戸
⑥ 18歳未満の子がいる住戸	・あり ・なし ・わからない	（ ）戸

問10-2 総会の議事録を作成していますか。(つける丸は1つ)

- | | | |
|-----------|------------|------------|
| 1. 作成している | 2. 作成していない | 3. その他 () |
|-----------|------------|------------|

※ 1 を選んだ方にお聞きします。

問10-3 議事録はどのように保存していますか。(つける丸は1つ)

- | | |
|------------|--------------------|
| 1. 電子化して保存 | 2. すべて紙で保存 (保存場所) |
| 3. その他 () | |

理事会等について

問11 役員会、理事会などの開催状況について教えてください。(つける丸は1つ)

- | | |
|-------------------|-----------------|
| 1. 毎月開催している | 5. ほとんど開催していない |
| 2. 2カ月に1度程度開催している | 6. 役員会、理事会組織はない |
| 3. 半年に1回程度開催している | 7. その他 (具体的に:) |
| 4. 必要に応じ、随時開催している | |

問12 役員会・理事会の主な議題のうち運営上困っていることはどんなことですか。(いくつでも)

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 1. 管理費滞納者について | 4. 住民間のトラブルについて |
| 2. 小破修繕や大規模改修について | 5. 空室の増加や賃貸化等について |
| 3. 建物の瑕疵(かし)について | 6. その他 (具体的に:) |

問13 専門委員会等を設置していますか。

- | | |
|-------------|--|
| 1. 常時設置している | } → 具体的に: 1. 大規模修繕委員会 2. ペット委員会 3. 防災委員会 |
| 2. 随時設置している | |
| 3. 設置していない | |

問14 管理組合役員の「なり手不足」を感じていますか。(つける丸は1つ)

- | | |
|----------|-----------|
| 1. 感じている | 2. 感じていない |
|----------|-----------|

1 を選んだ方にお聞きします。

問14-1 その主な原因はなんですか。(いくつでも)

- | |
|---------------------------------|
| 1. 居住者に高齢者が増え、体力的な理由から引き受けてくれない |
| 2. 仕事の多忙さを理由に、引き受けてくれない |
| 3. 管理組合活動に無関心な区分所有者が多い |
| 4. 賃貸率が高く、役員の対象となる居住者が少ない |
| 5. その他 (具体的に:) |

今後の運営と専門家の活用について

問15 今後、管理組合を運営する上で、不安なことは何ですか。(いくつでも)

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 居住者の高齢化 | 9. 建替え |
| 2. 賃貸住宅の増加 | 10. 大規模地震による建物の損壊 |
| 3. 居住目的利用以外の住戸の増加 | 11. 居住ルールを守らない居住者の増加 |
| 4. 管理費等の未払いの増加 | 12. マンション内の犯罪の増加 |
| 5. 修繕積立金の不足 | 13. 単身居住者の死亡時の対応(孤独死等) |
| 6. 理事の選任が困難 | 14. 民泊としての無断活用 |
| 7. 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加 | 15. その他(具体的に:) |
| 8. 大規模修繕工事の実施 | 16. 特に不安はない |

問16 これまでに管理組合の運営にお金を支払って専門家の力を借りたことがありますか。

(つける丸は1つ)

- | | |
|-------|-------|
| 1. ある | 2. ない |
|-------|-------|

→ 1 を選んだ方にお聞きします。

問16-1 力を借りた専門家はどなたですか(いくつでも)。

- | | | | | |
|-------------|----------------|--------|--------|---------|
| 1. 弁護士 | 2. 公認会計士 | 3. 建築士 | 4. 税理士 | 5. 司法書士 |
| 6. マンション管理士 | 7. その他(具体的に:) | | | |

問17 今後の専門家の活用についてどのようにお考えですか。(つける丸は1つ)

- | | | |
|----------------|---------------|--------------|
| 1. 活用したいと考えている | 2. 必要とは考えていない | 3. どちらともいえない |
|----------------|---------------|--------------|

→ 1 を選んだ方にお聞きします。

問17-1 専門家の力を借りたい項目はどんな内容ですか。(いくつでも)

- | | |
|----------------|-------------------|
| 1. 管理会社が適正かどうか | 4. ペット問題などルールについて |
| 2. 修繕計画が適正かどうか | 5. 総会等の運営支援 |
| 3. 耐震性・耐久性の診断 | 6. その他() |

F 管理規約や使用細則について、お尋ねします。

問18 管理規約はありますか。

1. ある 2. ない (1. 現在作成中 2. 作成予定がある 3. 作成予定はない)

1 を選んだ方にお聞きします。

問18-1 管理規約はどのように作成されたものですか。(つける丸は1つ)

1. 初めに分譲会社が作ったものをそのまま
2. 管理会社が作成したもの
3. 管理組合が主体的に作成したもの
4. その他(具体的に：)

2~4 を選んだ方にお聞きします。

問18-2 あなたのマンションに、管理規約以外の使用細則・協定等があれば、その内容を教えてください。(いくつでも)

1. 使用細則・協定等はない 4. 専有部分リフォーム 7. 集会場
2. 自転車置場 5. 専用庭 8. 駐車場
3. 防災マニュアル 6. 使用・住居ルール 9. ペット飼育
10. その他()

問19 民泊の許容又は禁止と管理規約の改正について教えてください。(つける丸はそれぞれ1つ)

(許容・禁止) 1. 民泊を可能とした 2. 禁止とした 3. 検討している最中 4. 検討していない

(改正の有無) 1. 管理規約を改正した 2. 管理規約を改正していない 3. その他()

G 日常の管理業務についてお尋ねします。

問20 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。(つける丸は1つ)

1. ほとんどの管理業務を管理会社に委託している
2. ほとんどの管理業務を管理組合が行っている[自主管理] → 2を選んだ方は問32へ進んでください
3. その他(具体的に)

問21 現在委託している管理会社は、次のうちどれにあたりますか。(つける丸は1つ)

1. 分譲時に分譲会社が提示した管理会社である
2. 管理会社を変更した
3. その他(具体的に：)
4. わからない

問22 日常の修繕について以下のような場合、どのような対処をしていますか。

それぞれに対して当てはまるものを下の1～5のうち1つを選んでください。

1. 共用部の雨漏り	1	・	2	・	3	・	4	・	5	()
2. 共用部の水漏れ	1	・	2	・	3	・	4	・	5	()
3. 外壁落下	1	・	2	・	3	・	4	・	5	()

1. そのトラブルがない
2. 理事会が判断し管理会社に修繕を依頼する
3. 理事会が判断し、外部に修繕を発注している
4. 管理会社が判断し、修繕した後、管理組合宛てに請求がくる

問23 管理会社への不満やトラブルはありますか。(つける丸は1つ)

1. ある	2. ない
-------	-------

→ 1 を選んだ方にお聞きします。

問23-1 不満な点の内容をお答えください。(いくつでも)

1. 担当者の専門性が低い	4. 管理委託費が高い
2. 管理人の専門性が低い	5. 支出内容が不明朗
3. 滞納の対処が悪い	6. その他 ()

問24 現在委託している管理会社の変更を検討していますか。(つける丸は1つ)

1. 変更を検討している	2. 自主管理への変更を検討している	3. 変更の予定はない
--------------	--------------------	-------------

問25 管理組合で自主管理している場合、委託している業務はどれですか。(いくつでも)

1. 事務管理業務	[管理組合の会計の収入および支出の調定、出納、総会の運営補助など]
2. 管理員業務	[受付・報告連絡業務など]
3. 清掃業務	[共用部分の清掃など]
4. 建物・設備管理業務	[建物・設備等の法定点検など]
5. その他(具体的に:)
6. ない	

H 長期修繕計画、大規模修繕についてお尋ねします。

問26 あなたのマンションには長期修繕計画がありますか。

1. ある (計画期間: _____ 年)
2. ない _____

2. ない を選んだ方は
問29へ進んでください。

問27 最初の長期修繕計画は、誰が作成したものですか。(つける丸は1つ)

1. 分譲会社	3. 管理組合
2. 管理会社	4. その他 (具体的に: _____)

問28 長期修繕計画を見直しましたか。

1. 見直した (過去1年以内)	2. 見直した (過去7年以内)	3. 見直していない
------------------	------------------	------------

1 を選んだ方にお聞きします。

問28-1 その見直しに管理会社以外にお金を支払って専門家の力を借りましたか。

1. 専門家の力を借りました	2. 借っていない
----------------	-----------

1 を選んだ方にお聞きします。

問28-2 力を借りた専門家はどなたですか。(いくつでも)

1. マンション管理士	3. マンション管理コンサルタント
2. 建築士	4. その他 (具体的に: _____)

問29 あなたのマンションでは、大規模修繕工事を行ったことがありますか。

1. ある	2. ない _____
-------	-------------

2 を選んだ方
問32へ進んでください。

問30 行った大規模修繕工事はどのような内容でしたか。その「種類」と「時期」、「工事費総額」について、それぞれお答えください。※ 工事費総額が高いものから3つまで記入してください。

時 期		内容 (いくつでも)	工事費総額 (丸は1つ)
1	昭和・平成・令和 () 年	1・2・3・4・5・6・7	1・2・3・4・5・6・7
2	昭和・平成・令和 () 年	1・2・3・4・5・6・7	1・2・3・4・5・6・7
3	昭和・平成・令和 () 年	1・2・3・4・5・6・7	1・2・3・4・5・6・7

- 1. 外壁修繕工事
- 2. 鉄部塗り替え工事
- 3. 屋上防水工事
- 4. 給水管工事
- 5. 排水管工事
- 6. エレベーター設備工事

- 1. 2,000万円未満
- 2. 2,000万~5,000万円未満
- 3. 5,000万~1億円未満
- 4. 1億~1億5,000万円未満
- 5. 1億5,000万円~2億円
- 6. 2億円以上

問31 大規模修繕工事を実施するにあたっての組織体制について教えてください。(いくつでも)

1. 理事会が中心となっていた【特に専門の組織はつくっていない】
2. 理事会とは別の専門委員会などの組織をつくった
3. 建築士やコンサルタントにアドバイスを受けた
4. 工事業者に直接依頼した
5. 管理会社に一任した
6. その他(具体的に:)

I 修繕積立金や管理費等について、お尋ねします。

問32 あなたのマンションでは修繕積立金の額を設定していますか。(つける丸は1つ)

1. 長期修繕計画に基づく、修繕積立金の額を設定している。
2. 長期修繕計画は無い、若しくは長期修繕計画に基づかない修繕積立金の額を設定している。
3. 修繕積立金の額は設定していない。 ※3に丸をつけた方は問36へ

問33 現在の修繕積立金の額は、どのように決められていますか。(つける丸は1つ)

1. 分譲時に分譲会社が提示した金額のまま
2. 管理費の一定割合とした
3. 近隣の他のマンションの金額を参考にして決めた
4. わからない
5. その他(具体的に:)

問34 前問で決められた修繕積立金の額の各住戸負担額はどのように算出していますか。(つける丸は1つ)
また、具体的な金額もご記入ください。

1. 各戸の専有面積の割合に応じて算出している… 1㎡あたり月()円
2. 各戸均一額を負担している…………… 1戸あたり月()円
3. その他(具体的に:)

問35 管理費の各住戸負担額はどのように算出していますか。(つける丸は1つ)
また、具体的な金額もご記入ください。

1. 各戸の専有面積の割合に応じて算出している… 1㎡あたり月()円
2. 各戸均一額を負担している…………… 1戸あたり月()円
3. その他(具体的に:)

問39 直近の修繕工事にあたっては、どのような資金手当の方法をとりましたか。(つける丸は1つ)

1. 修繕積立金で全てまかかった
2. 修繕積立金のほか、一部臨時徴収を行った
3. 修繕積立金や臨時徴収の不足分を金融機関からの借入れによってまかかった
4. その他(具体的に: _____)

問40 実施した大規模修繕工事に満足していますか。(つける丸は1つ)

1. 満足している
2. 不満である
3. どちらとも言えない

↓
2 を選んだ方にお聞きします。

問40-1 不満な点を教えてください。(いくつでも)

1. 担当者の専門性、技術力が低い
2. 工事中の騒音や粉じんが多い
3. 居住者への対応が悪い
4. 材料や施工方法の説明が足りない
5. 工事費が高い
6. 完成後の品質が良くない
7. 工期が予定どおりでなかった
8. その他(_____)

問41 あなたのマンションでは、次の大規模修繕工事で何を行いますか。(いくつでも)

1. 外壁修繕工事
2. 鉄部塗り替え工事
3. 屋上防水工事
4. 給水管工事
5. 配水管工事
6. エレベーター設備
7. オートロック
8. インターホン
9. その他(具体的に: _____)

問42 次回の大規模修繕工事の資金手当はどのように考えていますか。(いくつでも)

1. 修繕積立金だけで対応できる
2. 修繕積立金の増額が必要である
3. 臨時徴収金が必要である
4. 借入れが必要である
5. その他
- (具体的に: _____)

問43 大規模修繕工事を行う上であなたが思う課題はなんですか。(いくつでも)

1. 区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない
2. 賃貸化などで不在の区分所有者が多く修繕に関心がうすい
3. 修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとまりにくい
4. 大規模修繕を担当する「取りまとめる」役員等がない
5. 役員等に大規模修繕工事の知識や経験が少ない
6. 修繕積立金が不足している
7. 臨時金の徴収や借入れについて区分所有者の合意が得にくい
8. 適切な修繕工事業者の選定がむずかしい
9. 相談・アドバイスを受けられる専門家等がない

- 10. まだ長期修繕計画が作成されていない
- 11. 管理会社が信用できない
- 12. 建設会社が信用できない
- 13. その他（具体的に： _____）

J 居住者の高齢化についてお尋ねします。

問44 居住者の高齢化により、どのようなことが問題になっていますか。（いくつでも）

- 1. 管理組合における役員のなり手不足
- 2. 建物の修繕や建替えにおける資金負担困難者の増加
- 3. 管理費等を負担できない者の増加
- 4. マンション内のコミュニティの衰退
- 5. 単身高齢者の孤独死
- 6. その他（具体的に： _____）

問45 今後、多くのマンションでは、ますます高齢化が進んでいくものと考えられますが、マンションにおけるコミュニティ形成は必要だと考えますか。（つける丸は1つ）

- 1. 必要である
- 2. 必要ではない
- 3. わからない

問46 あなたのマンションでの自治会（または町内会加入）についてお答えください。（つける丸は1つ）

- 1. マンション単独で、管理組合とは別に自治会を設けている
- 2. マンション単独で、管理組合が自治会の役割も担っている
- 3. マンション自治会機能がなく、地域の町内会にマンション単位で加入している
- 4. マンション自治会機能がなく、地域の町内会に個人単位で加入している
- 5. マンション自治会機能がなく、町内会にも加入していない
- 6. その他（具体的に： _____）

問47 単身居住者が亡くなって、管理組合として対応されたことはありましたか。（つける丸は1つ）

- 1. ある（対応内容： _____）
- 2. ない
- 3. その他（ _____）

K 防災への取り組みについてお尋ねします。

問48 防災に関してあなたのマンションで実施していることはどれですか。(いくつでも)

- | | |
|---------------------|----------------------------|
| 1. 法定点検の実施及び結果に伴う改善 | 7. 定期的な防災訓練の実施 |
| 2. 防火管理者の選任 | 8. 町内会の防災訓練への参加 |
| 3. 組合員名簿の作成 | 9. 防災専門委員会の設置 |
| 4. 居住者名簿の作成 | 10. 防災・避難用具の確保 |
| 5. 災害時要援護者名簿の作成 | 11. 非常食・飲料水等の備蓄(備蓄庫 あり・なし) |
| 6. 防災・避難等マニュアルの作成 | 12. その他(具体的に:) |

※ 完成年次が昭和55年以前(築42年以上)のマンションの方のみお答え下さい。

問49 あなたのマンションではこれまでに耐震診断を行いましたか(つける丸は1つ)

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. 耐震診断を行い、安全性(耐震性)を有することを確認した | |
| 2. 耐震診断を行い、診断結果に基づき耐震工事を実施した | |
| 3. 耐震診断を行い、診断結果に基づき耐震工事を実施する予定 | |
| 4. 耐震診断を行い、診断結果に基づく耐震工事の予定はない | |
| 5. 行っていない(理由:) |) |
| 6. その他() |) |

L マンション管理運営上のトラブル等についてお尋ねします。

問50 これまでにマンション管理運営上で何かトラブルは発生しましたか。(つける丸は1つ)

- | | | |
|-------------|-----------------|---------------------------|
| 1. トラブルがあった | 2. 大きなトラブルはなかった | → 2を選んだ方は
問52へ進んでください。 |
|-------------|-----------------|---------------------------|

問51 トラブルには、どのようなものがありましたか。①, ②それぞれお答えください。

①「生活ルール」に関わるトラブル(いくつでも)

- | | |
|------------|-------------------|
| 1. 駐車・駐輪問題 | 5. バルコニーの使用方法 |
| 2. ゴミ出し問題 | 6. 廊下などの共用部分の使用方法 |
| 3. 騒音・振動問題 | 7. 専有部分のリフォーム |
| 4. ペット問題 | 8. その他(具体的に:) |

②「建物や設備」に関わるトラブル(いくつでも)

- | | |
|--------------|---------------------------|
| 1. 室内の結露・カビ | 7. 下水道設備 |
| 2. 雨漏り | 8. 施工不良 |
| 3. 水漏れ | 9. アフターサービスに関するもの |
| 4. 外壁落下 | 10. 瑕疵担保責任に関するもの(新築時・改修時) |
| 5. 鉄部のサビや腐朽 | 11. その他(具体的に:) |
| 6. 受水槽・上水道設備 | |

M 改正マンション管理適正化法について

問52 「マンション管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」を御存じですか。

1. 知っている 2. 知らない

問53 改正マンション管理適正化法では、管理組合で作成した管理計画の認定を旭川市に申請することができますが、認定の申請をする予定はありますか。

1. 申請する（議決済み） 2. 申請する予定 3. 申請を検討している 4. 申請する予定はない

調査に御協力いただき、ありがとうございました。
調査の結果は、集計後、個人情報等を除き、旭川市ホームページにて公開予定です。
分譲マンションの管理組合運営や維持管理などに関して、
日頃から考えていることや御意見がございましたら御記入ください。