

令和5年度  
分譲マンション管理状況調査報告書  
(概要編)

令和5年9月  
旭川市 建築総務課

## 1 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

令和5年3月1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7,207戸）を対象にアンケート調査を行い、郵送又は窓口による回答提出を受け付けた。

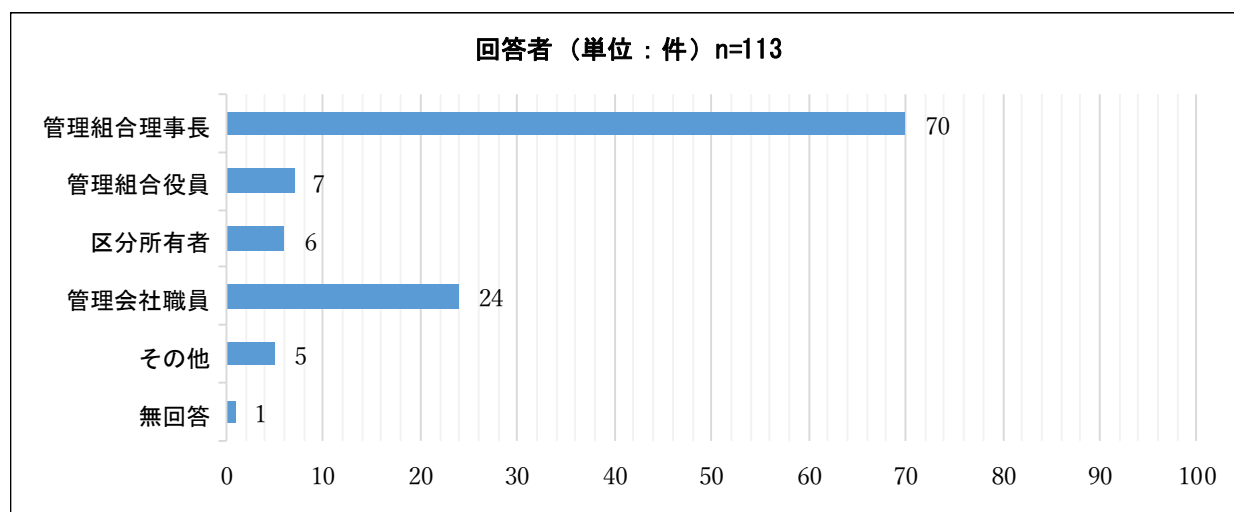
調査期間は令和5年4月7日（金）～4月28日（金）とした。

回答率は、**56.8%**（113件回答／211件郵送 ※12件は宛名不明であった。）となった。

なお、アンケートの設問大項目及び回答者の内訳は、次のとおりである。

### ◆アンケート設問大項目

A	御回答される方について	問1
B	マンションの名称や所在地、住棟の概要について	問2
C	マンションの共用施設・附帯施設等の状況について	問3
D	住戸の使用状況について	問4～問5
E	管理組合や理事会・役員会の状況について	問6～問17
F	管理規約や使用細則について	問18～問19
G	日常の管理業務について。	問20～問25
H	長期修繕計画、大規模修繕について	問26～問31
I	修繕積立金や管理費等について	問32～問43
J	居住者の高齢化について	問44～問47
K	防災への取り組みについて	問48～問49
L	マンション管理運営上のトラブル等について	問50～問51
M	改正マンション管理適正化法について	問52～問53



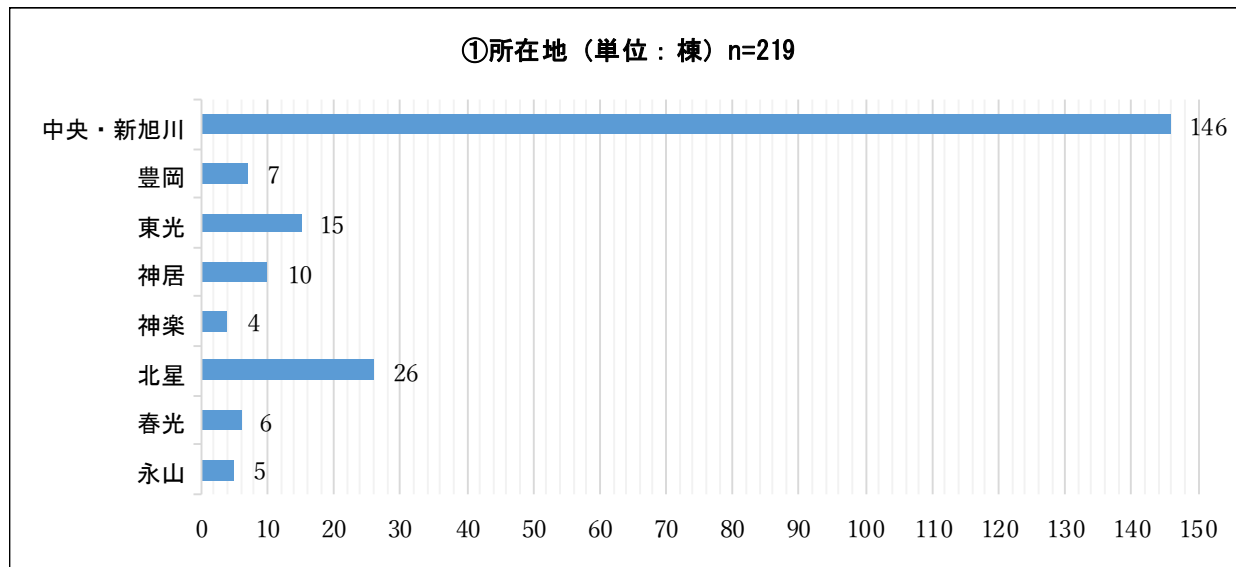
回答者のうち、**70件（61.9%）**が管理組合理事長であった。また、管理会社職員からの回答も**24件（21.2%）**あった。

### 3 調査結果の概要

#### (1) 市内の分譲マンションの現状について

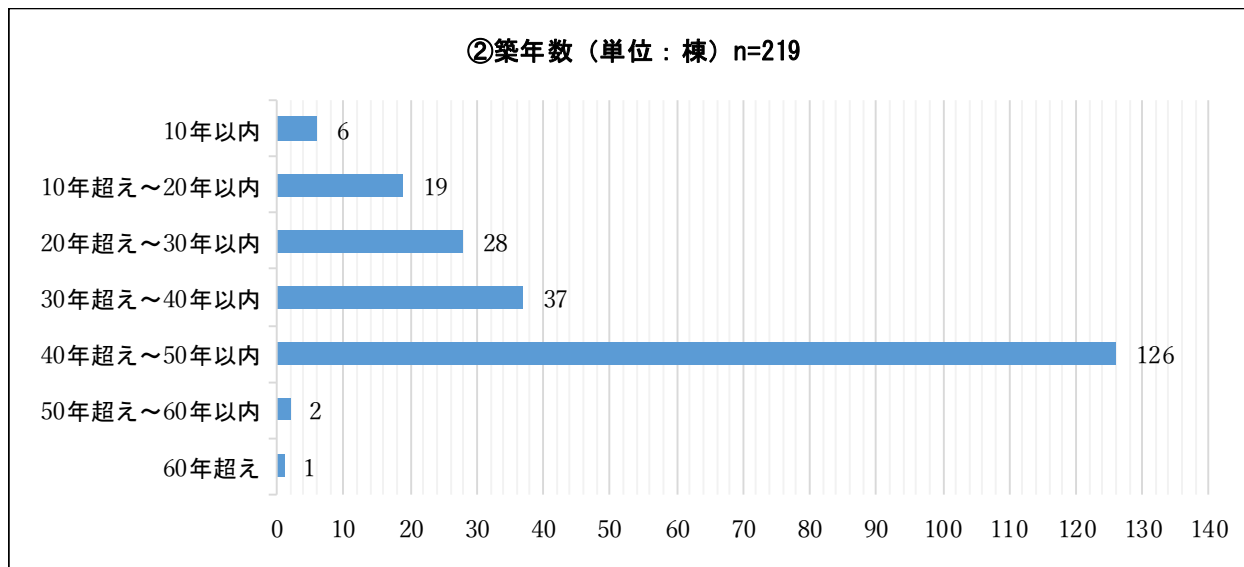
##### ①所在地

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 146 棟 (66.7%) と最も多く、次いで北星が 26 棟 (11.9%)、東光が 15 棟 (6.8%) となっている



##### ②築年数

「40 年超え～50 年以内」のマンションが 126 件 (57.5%) と最も多く、築 31 年超えのマンションが 166 件 (75.8%) となっている。



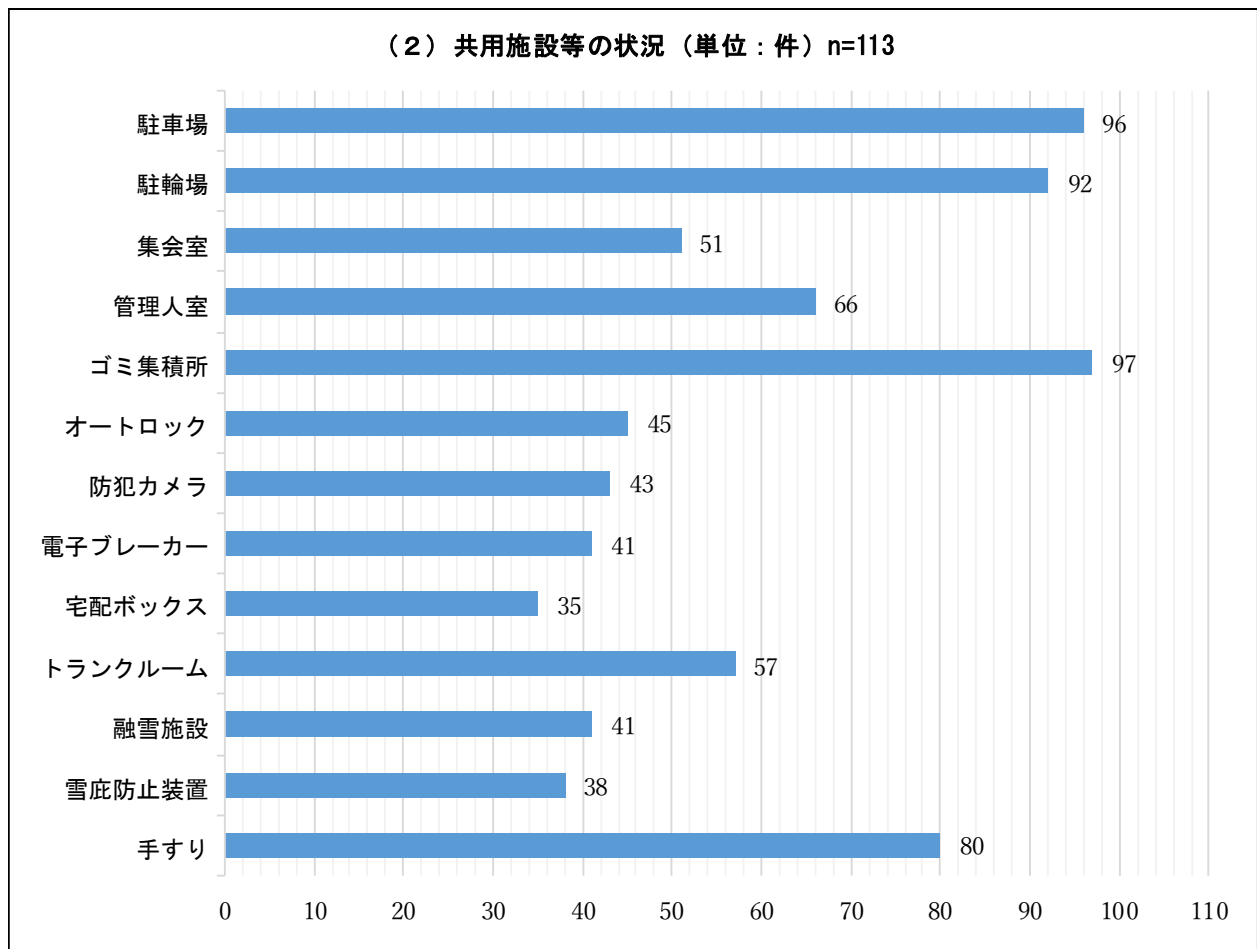
## (2) マンションの共用施設・附帯施設等について

駐車場，駐輪場，ゴミ集積所のあるマンションは80%を超えているが，集会室があるマンションは45%程度と半数を下回っている。

なお，集会室があるマンションの中には，近隣住民が利用できるマンションもあった。

防犯関係では，オートロックがあるのは45件(39.8%)で，このうち新築当初から設置しているマンション35件(77.8%)が最も多かった。また，防犯カメラがあるのは43件(38.1%)で，建物内部（共用部分）に設置されているのが30件(69.8%)であった。

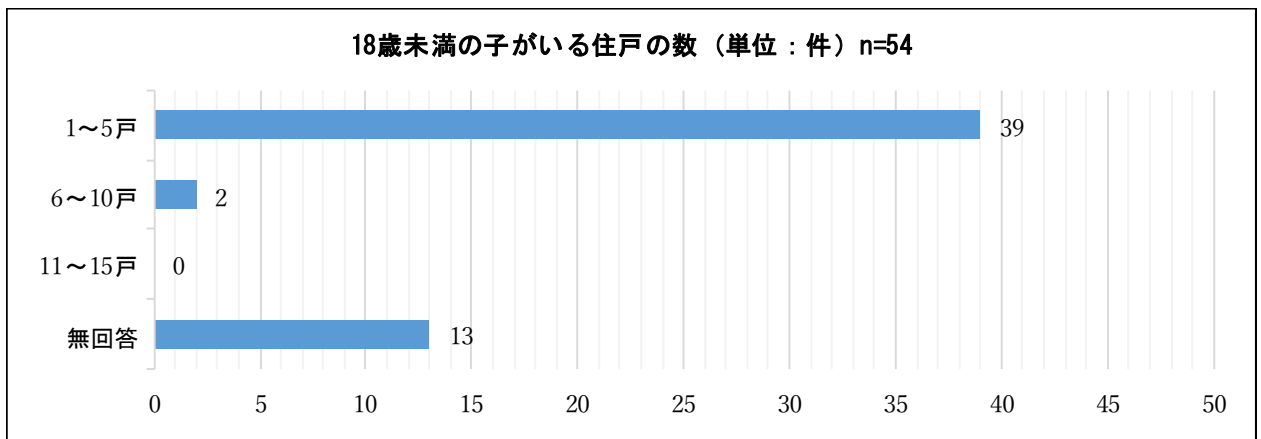
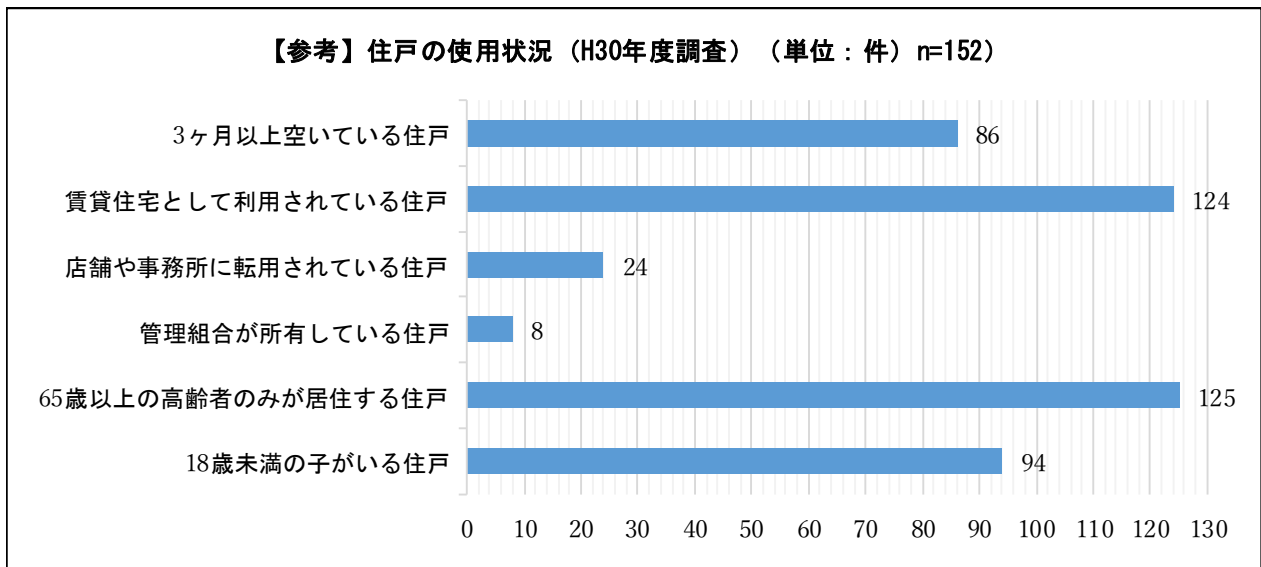
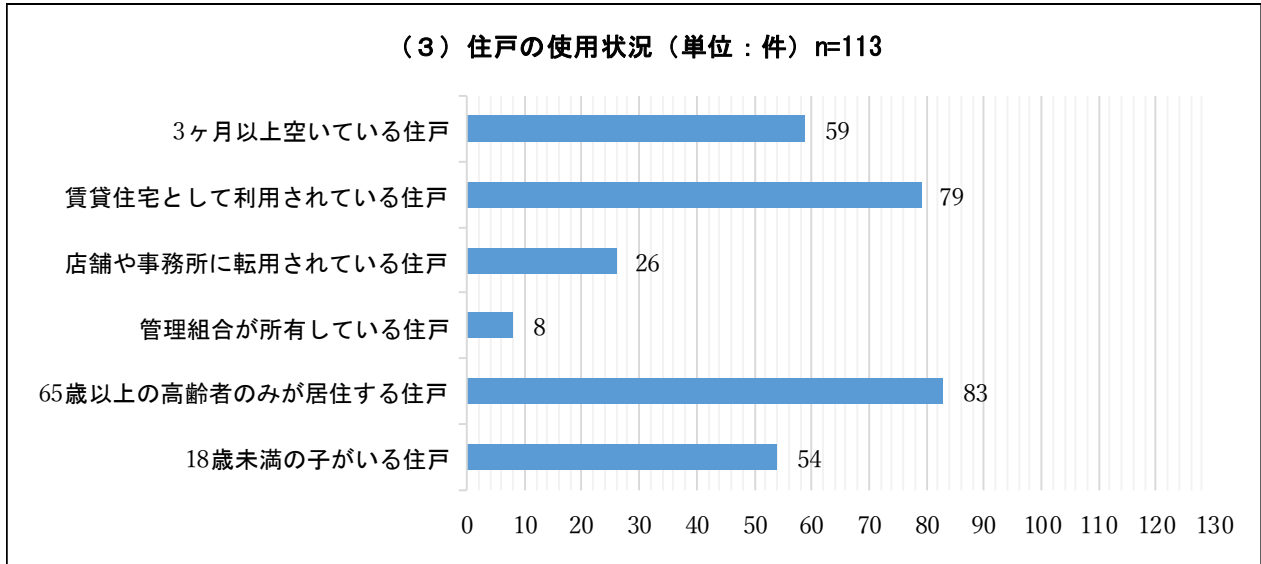
冬期における雪対策に関して，雪処理のための融雪施設があるのは41件(36.3%)で，このうちロードヒーティングが23件と一番多かった。また，38件(33.6%)のマンションが雪庇防止装置を設けていると回答されている。



### (3) 住戸の使用状況について

「65歳以上のみが居住する住戸」は **83件 (73.5%)** の回答があり、H30年度調査と同様、高い割合であることがわかる。

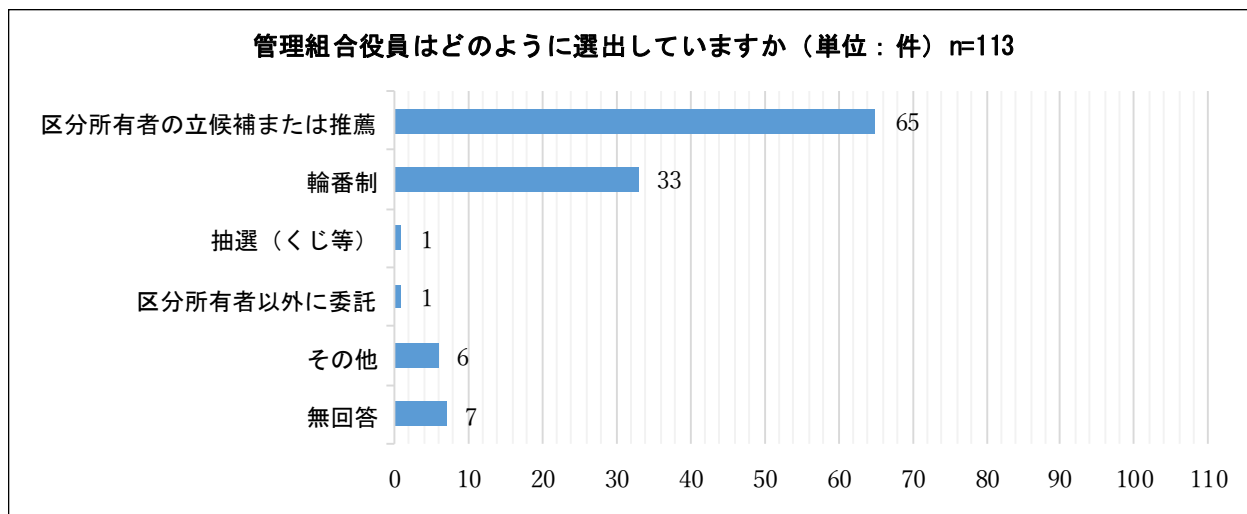
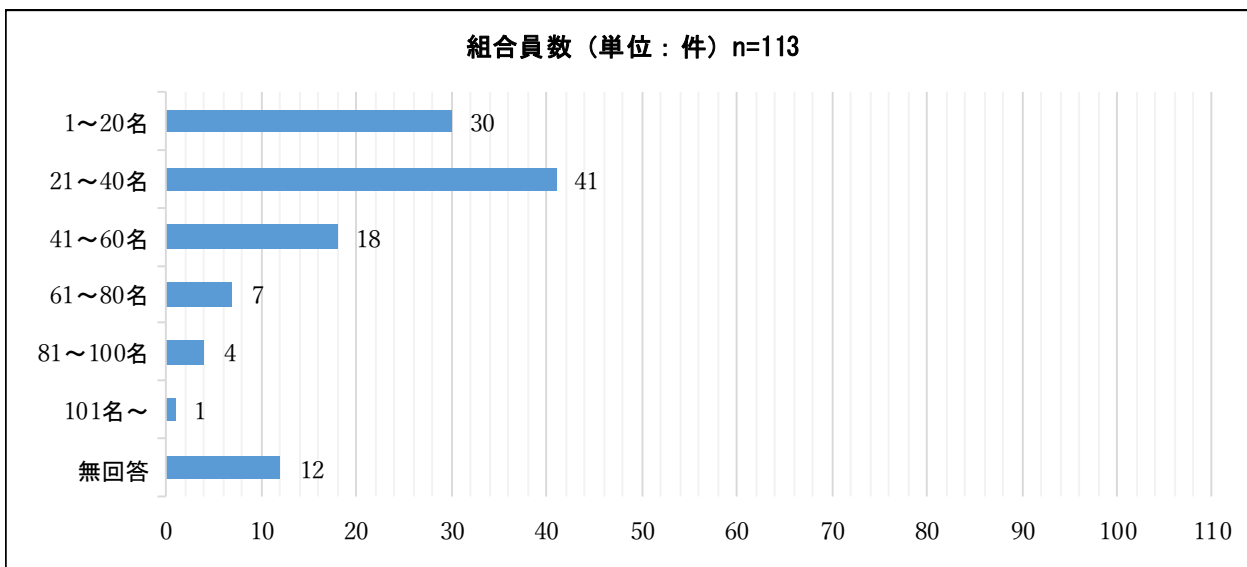
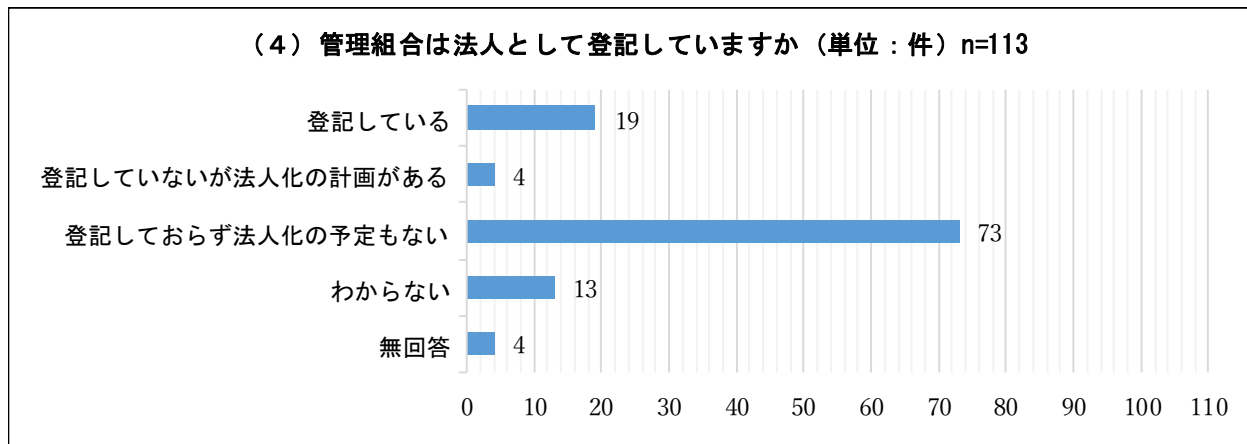
一方、「18歳未満の子がいる住戸」は **54件 (46.9%)** の回答があり、半数近いマンションにおいて、子育て世帯が居住していることになるが、その戸数が5戸以下と回答された割合が **39件 (72.2%)** を占めている。



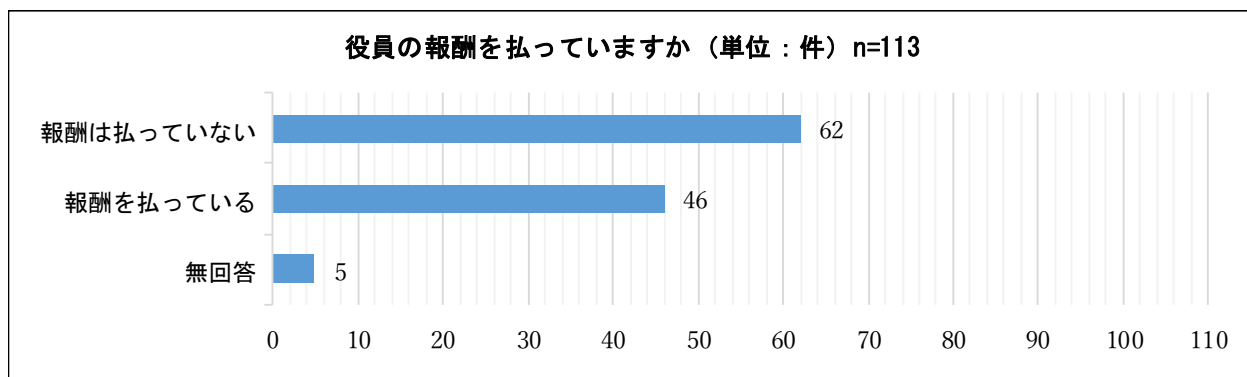
#### (4) 管理組合や理事会・役員会の状況について

法人登記している管理組合は 19件 (16.8%) であった。また、組合員数 40 人以下が 71件 (62.8%) となっている。

役員（理事・監事）の選出方法は、「立候補又は推薦」が 65件 (57.5%)、「輪番制」が 33件 (29.2%) となっている。

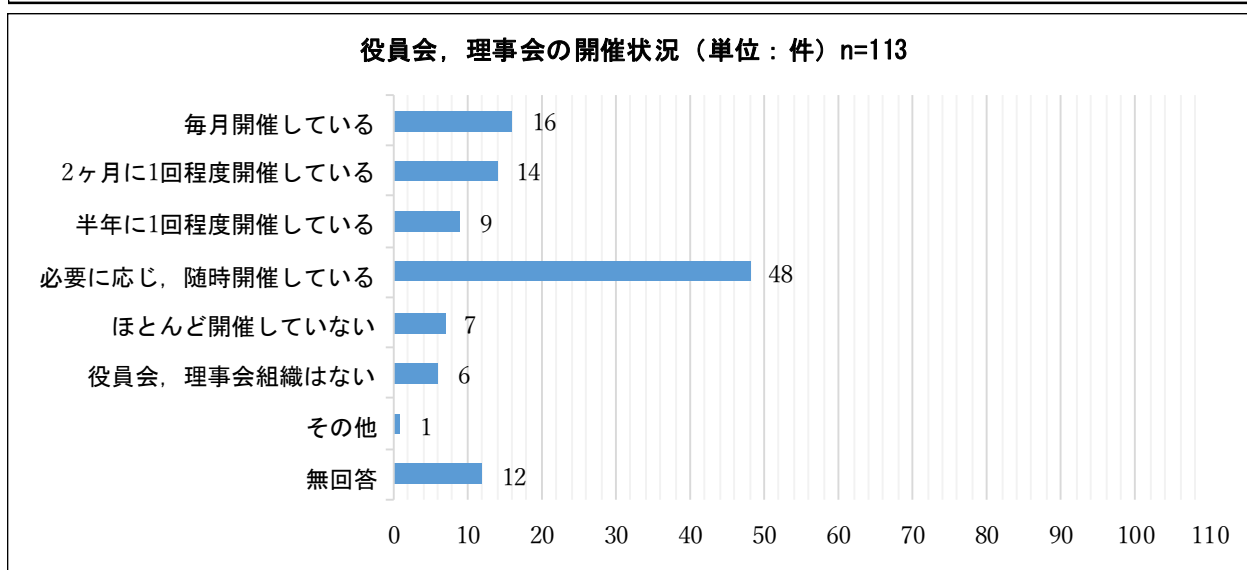
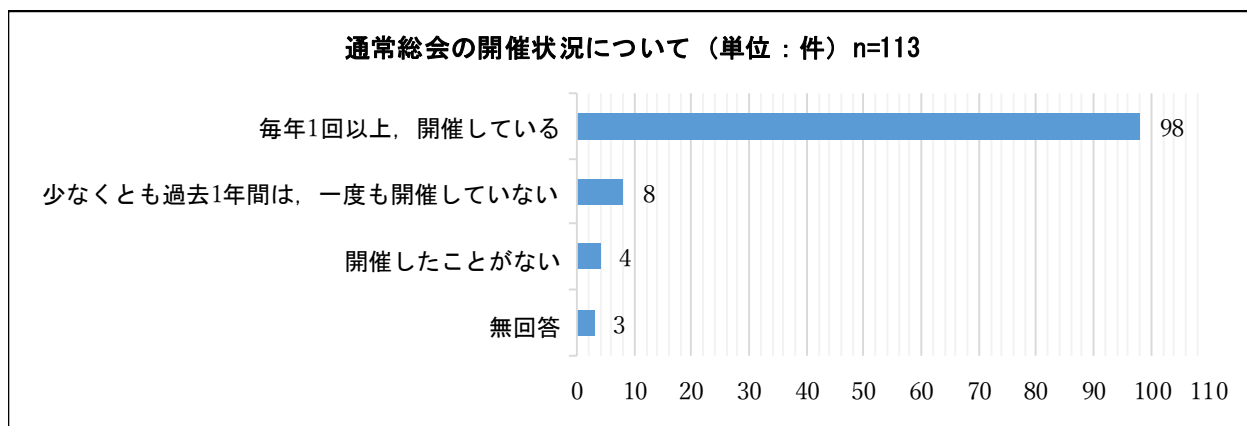


役員（理事及び監事）報酬については、「払っていない」が **62件 (54.9%)**, 「払っている」が **46件 (40.7%)** であった。

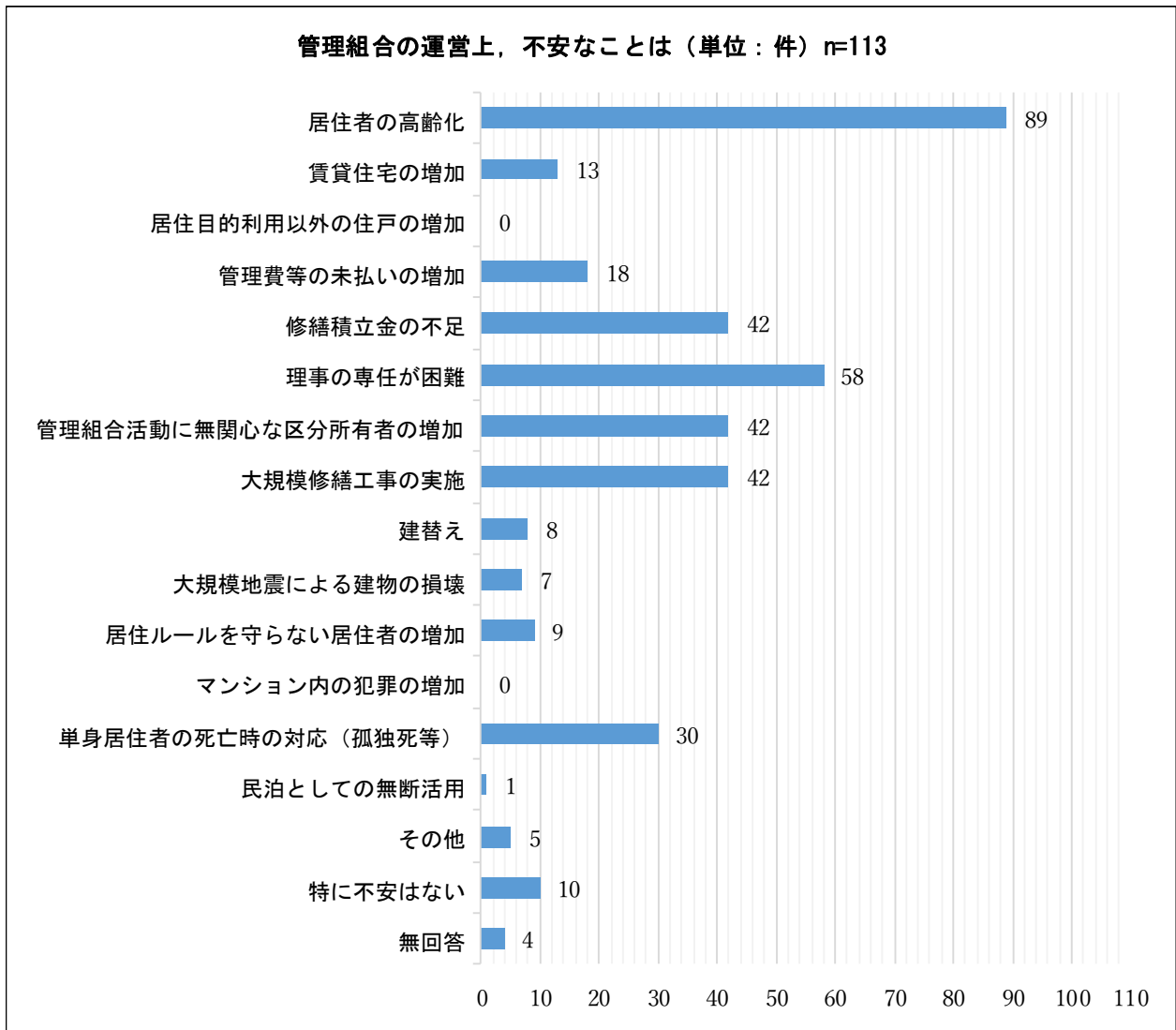
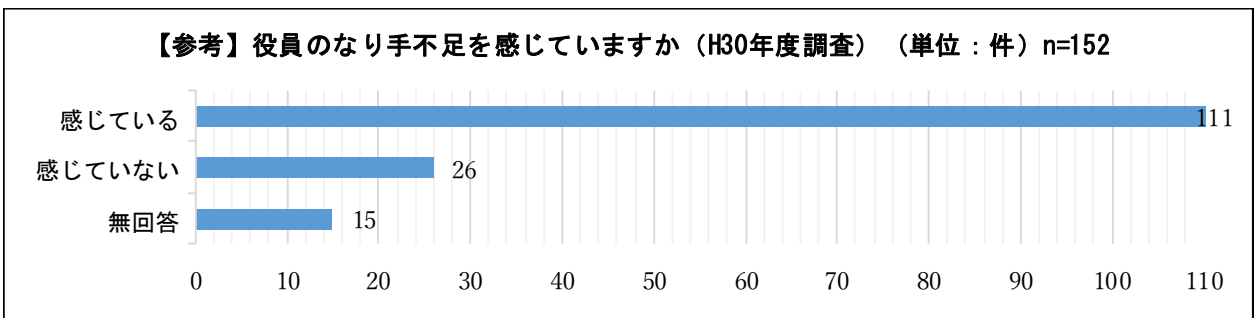
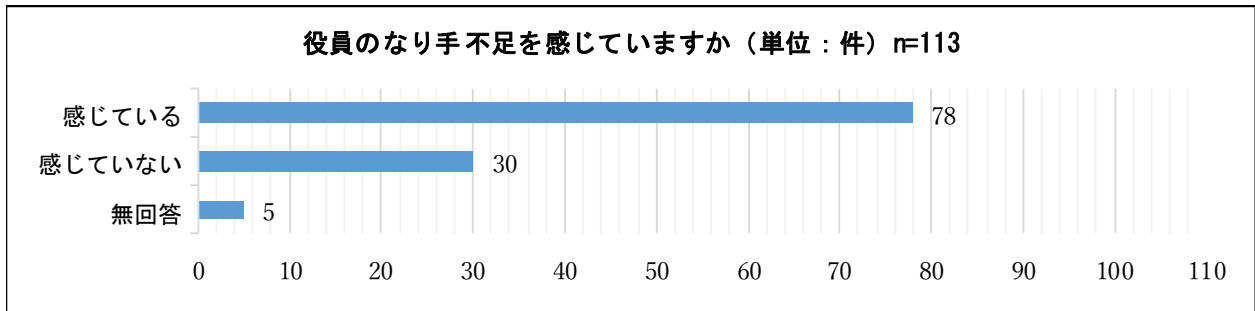


通常総会が「毎年1回以上、開催している」と回答した管理組会は **98件 (86.7%)** あり、役員会（理事会）の開催状況は、「必要に応じ、随時開催している」が最も多く **48件 (42.5%)**, 次いで「毎月開催している」が **16件 (14.2%)**, 「2ヶ月に1回程度開催している」が **14件 (12.4%)** となっている。

また、ここ数年は新型コロナウイルスの影響からか、「開催していない」や「書面会議とした」と回答した管理組合もあった。



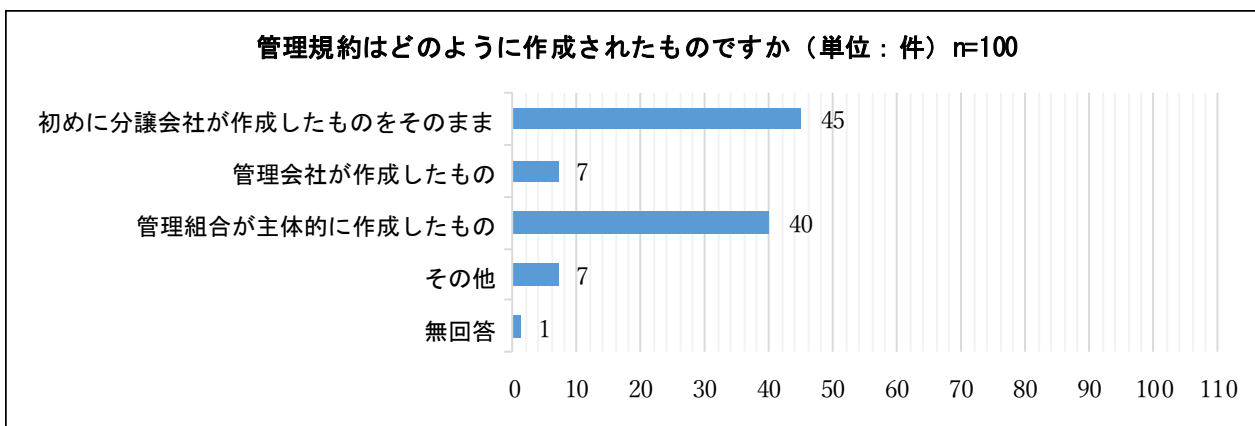
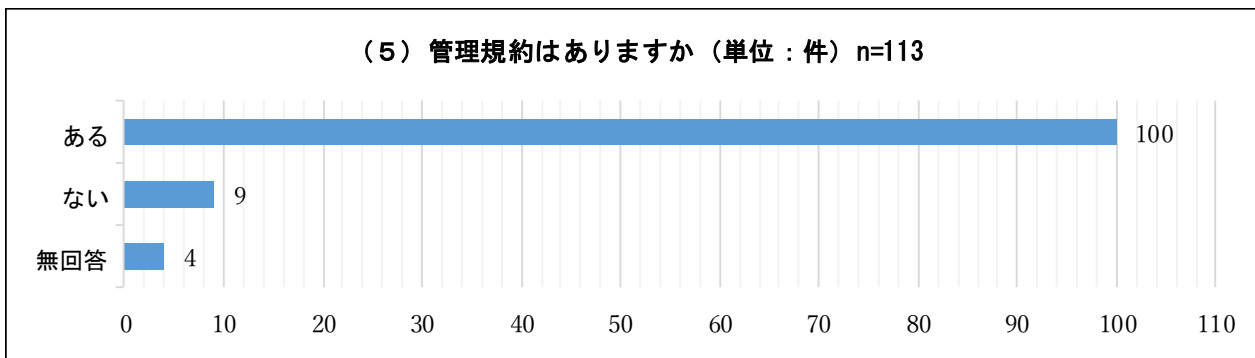
役員のなり手不足は **78件 (69.0%)** が感じており、管理組合が不安に思うのは多い順から「居住者の高齢化」が **89件 (78.8%)**、「理事の選任が困難」が **58件 (51.3%)**、「修繕積立金の不足」、「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」と「大規模修繕工事の実施」がそれぞれ **42件 (37.2%)** と続いている。





### (5) 管理規約や使用細則について

管理規約があると回答した管理組合は 100件 (88.5%) %で、このうち「初めに分譲会社が作ったものをそのまま」が 45件 (45.0%), 「管理組合が主体的に作成したもの」と回答した割合が 40件 (40.0%) であった。

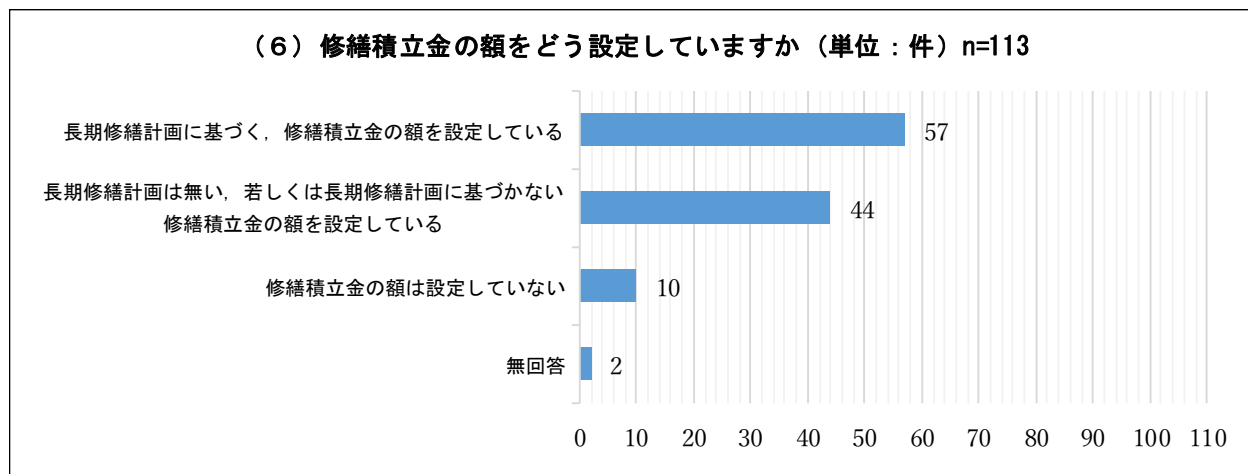


## (6) 修繕積立金や管理費等について

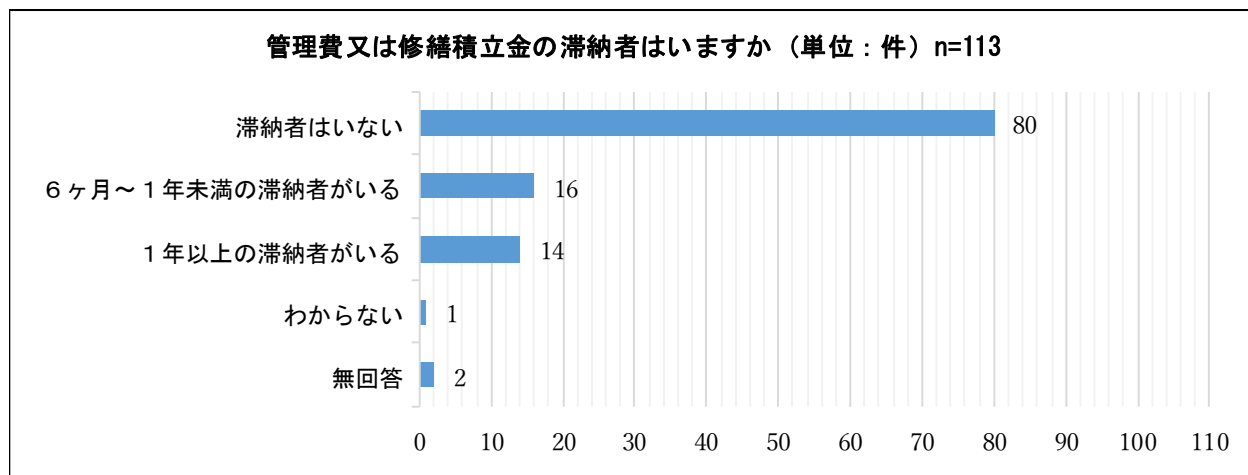
建物の適切な維持管理を行うために、修繕積立金制度を設けている管理組合は 101件 (89.3%) であった。

大規模修繕工事を円滑に行うには、建物の状況に応じた工事内容を反映させた長期修繕計画を立てることと、その長期修繕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。

また、適宜長期修繕計画を見直すことも必要となる。

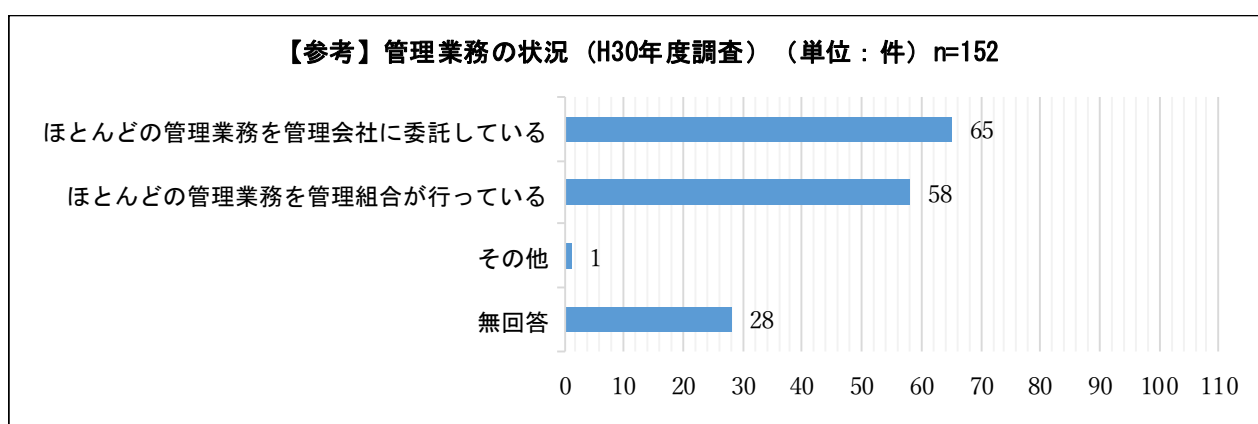
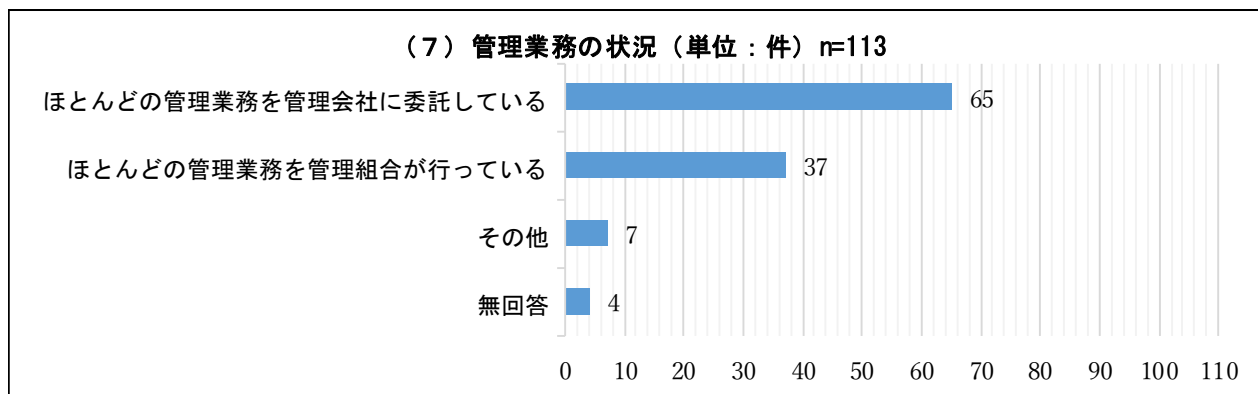


修繕積立金や管理費等の滞納者が「いない」と答えた管理組合は 80件 (70.8%) となっている。

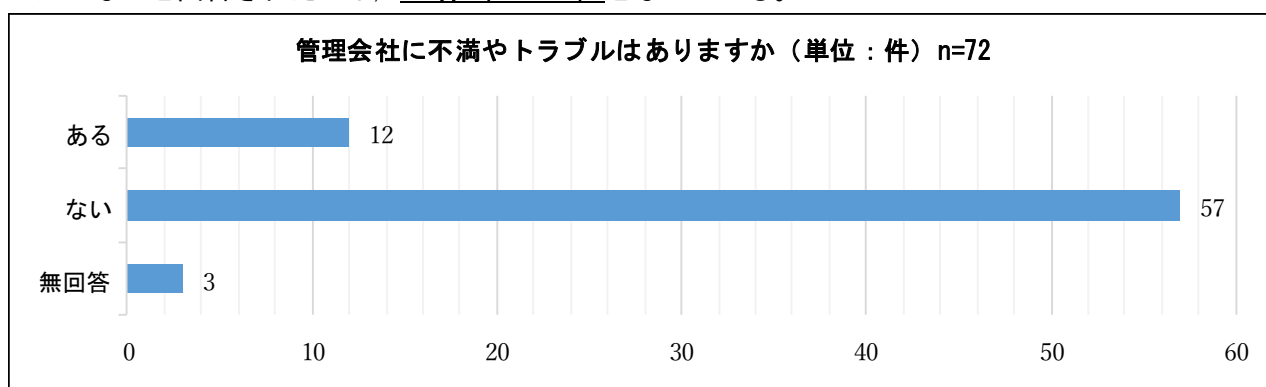


### (7) 日常の管理業務について

日常の管理業務を「管理会社にほとんど委託している」と回答した管理組合は **65件 (57.5%)**、「管理組合がほとんど行っている」と回答した管理組合は **37件 (32.7%)** であった。

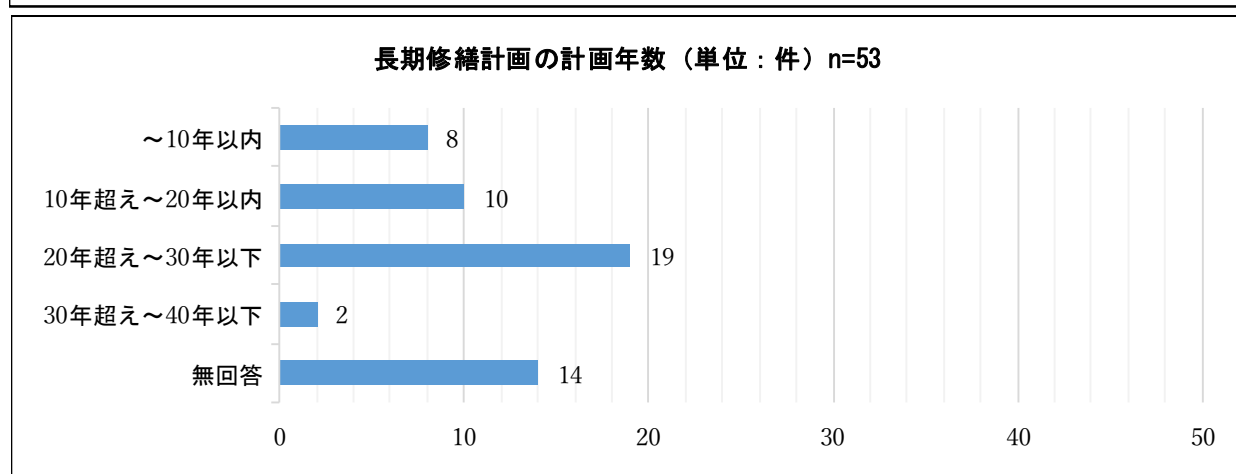
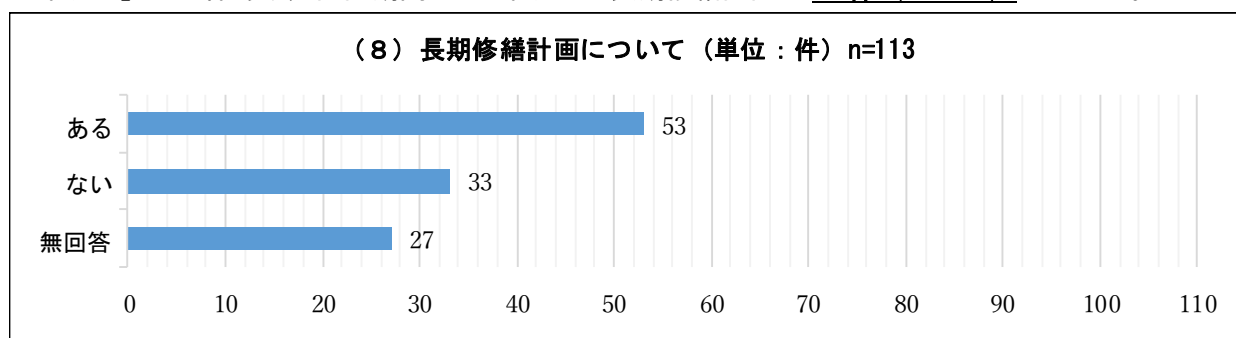


「管理会社に日常の管理業務をほとんど委託している」管理組合で、管理会社に対する不満やトラブルがないと回答されたのは、**57件 (82.6%)** となっている。

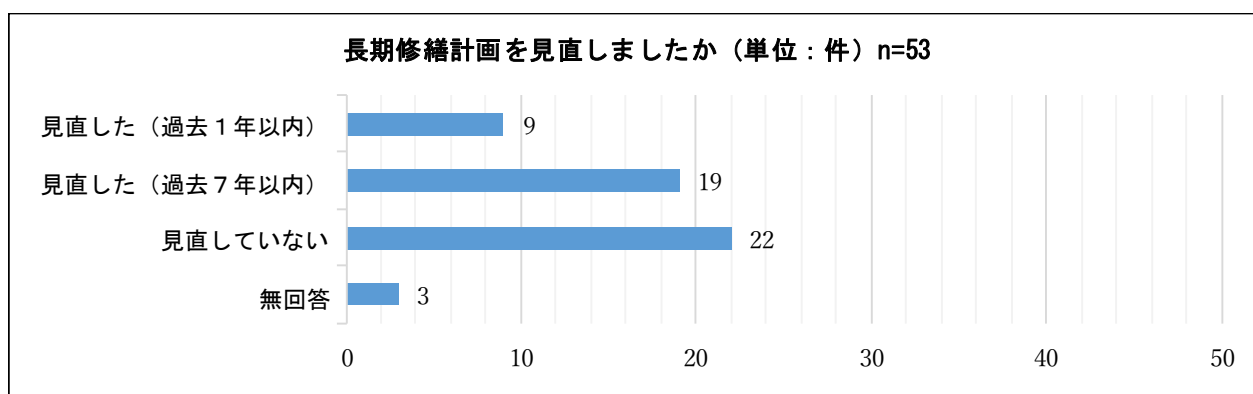


### (8) 長期修繕計画や大規模修繕について

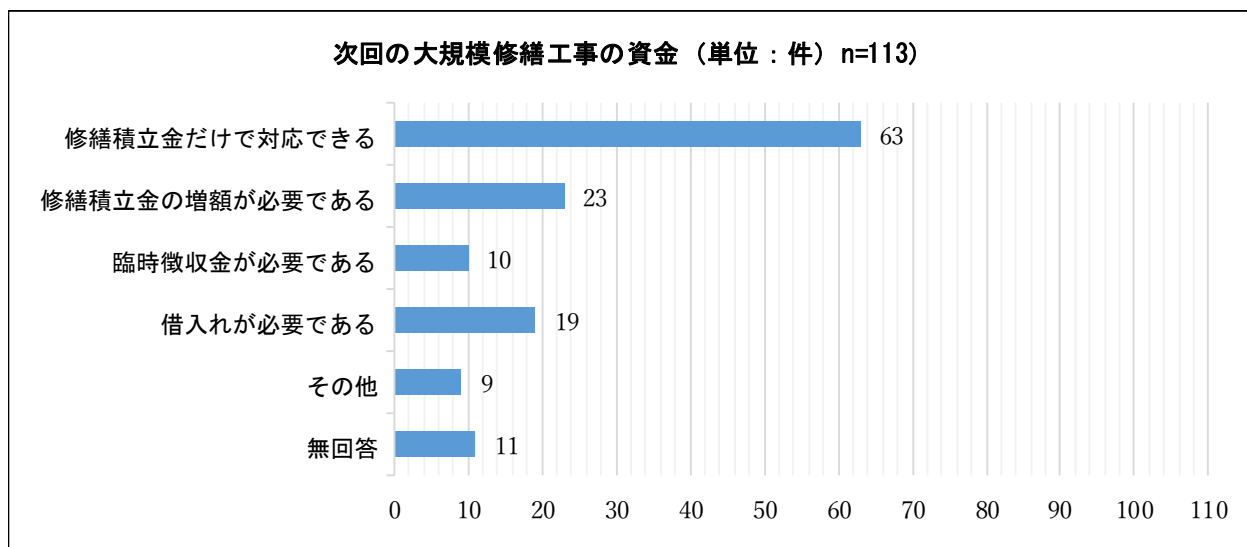
長期修繕計画を策定している管理組合は **53件 (46.9%)** で、このうち計画期間は「20年超え～30年以下」が **19件 (35.8%)** と最も多く、19件全ての計画期間は30年であった。また、「30年超え～40年以下」は2件あり、計画期間が30年以上の長期修繕計画が **21件 (39.6%)** となった。



長期修繕計画がある管理組合のうち、過去に「見直した」と回答した管理組合は **28件 (52.8%)** となっている。

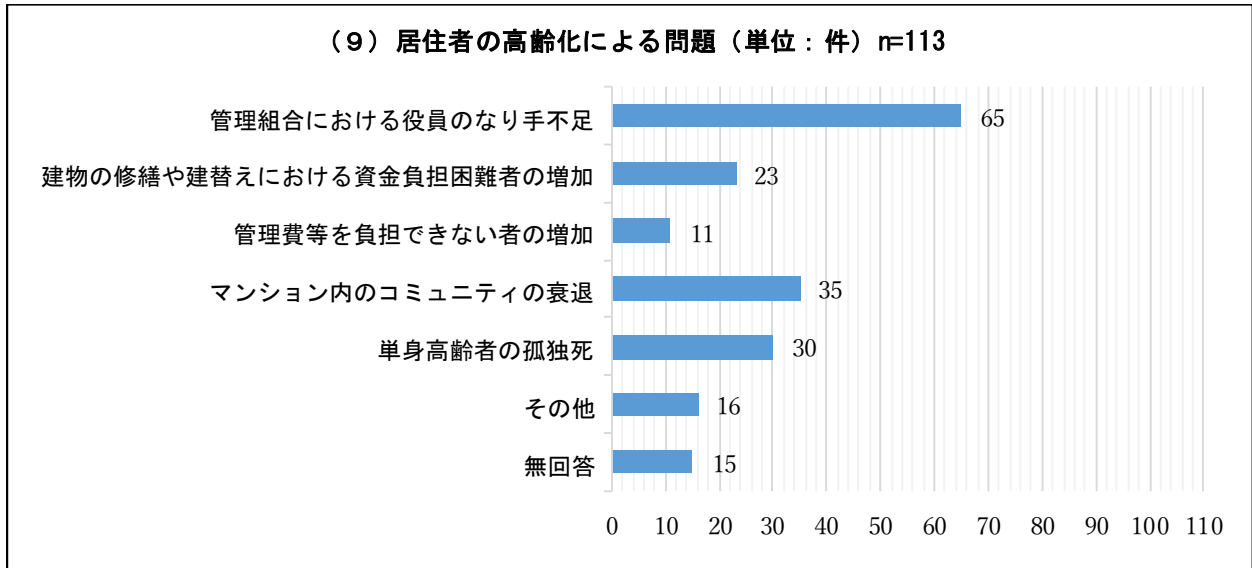


次回の大規模修繕工事を行うにあたり、現在の「修繕積立金だけで対応できる」と回答した管理組合は **62件 (54.9%)** あった一方で、今後、「修繕積立金の増額が必要である」や「臨時徴収金が必要であると」と回答した管理組合が、それぞれ **23件 (20.3%)**、**10件 (8.8%)** あった。

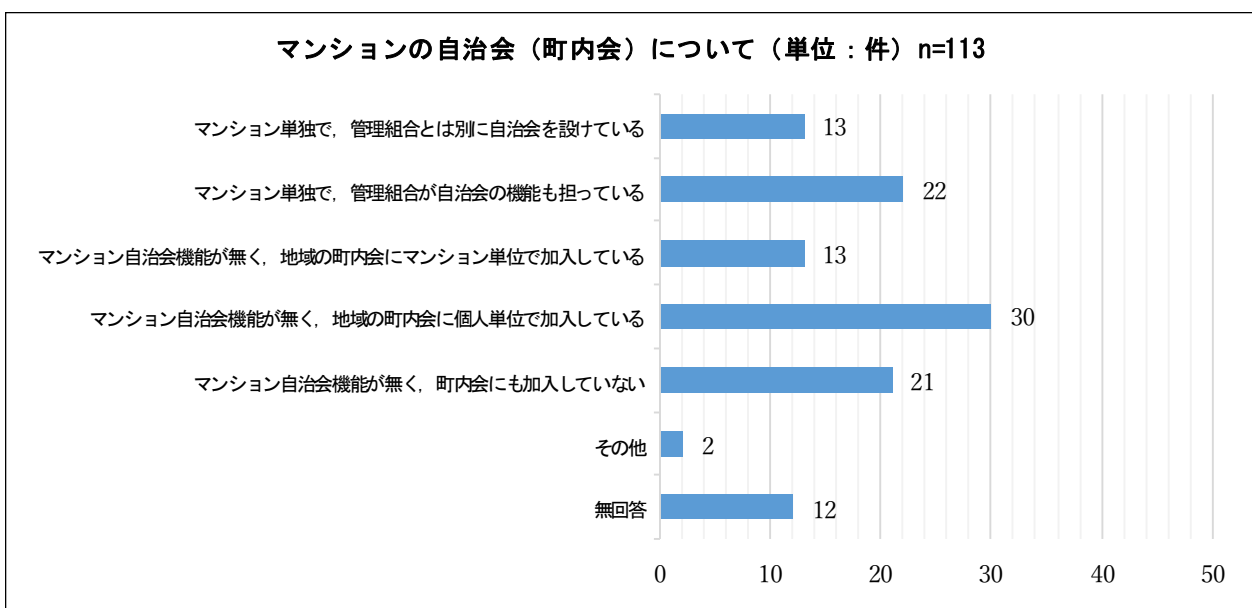
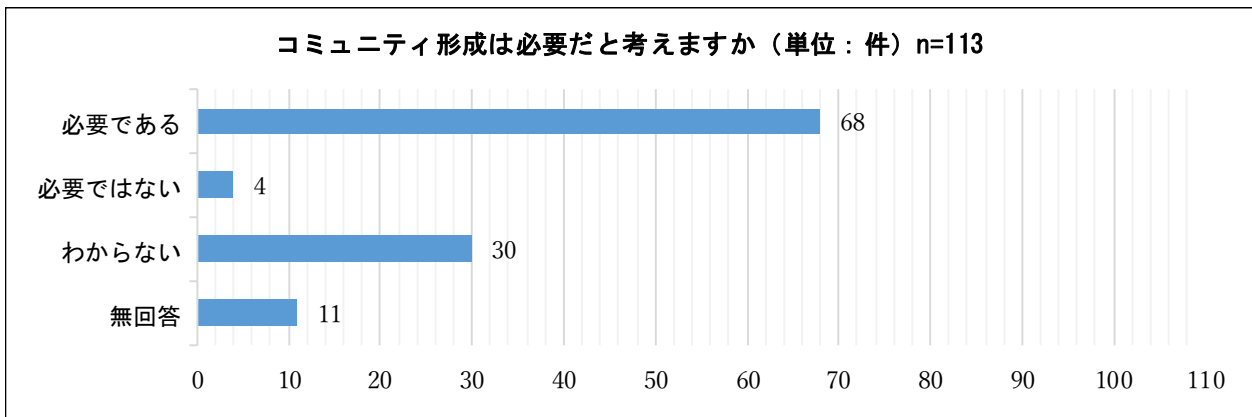


### (9) 居住者の高齢化について

居住者の高齢化による問題を見ると、「管理組合における役員のなり手不足」が **65件 (57.5%)** と最も多い。

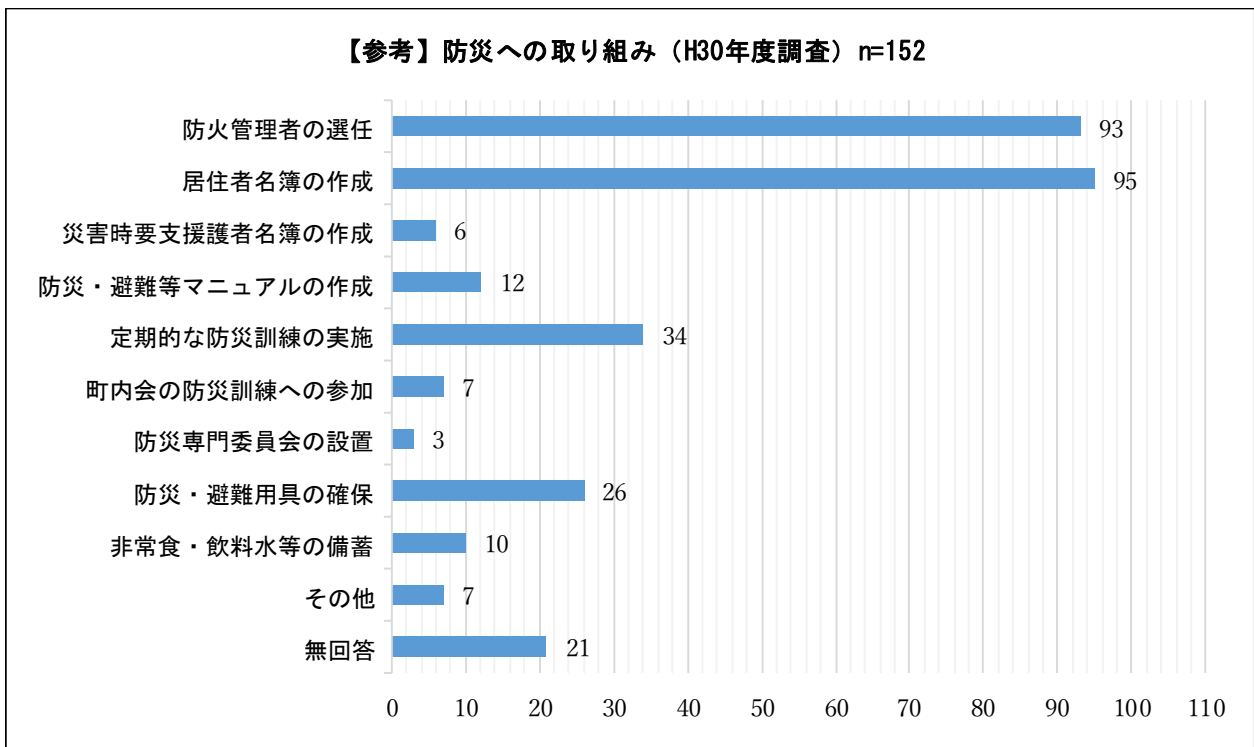
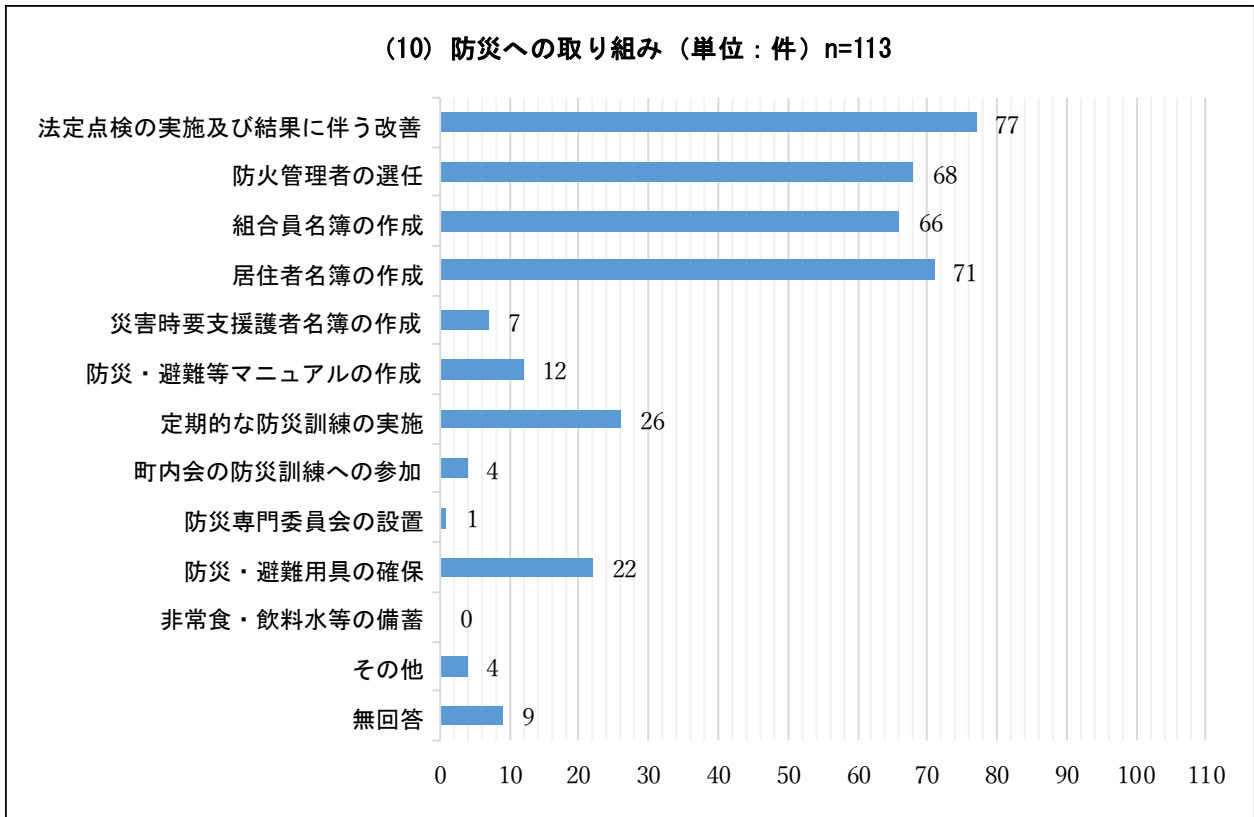


また、高齢化が進む状況のなか、「居住者のコミュニティ形成が必要」と回答した割合は **68件 (60.2%)** と多いが、一方で「マンションに自治会機能が無く、町内会にも加入していない」と回答した割合が **21件 (18.6%)** ある。

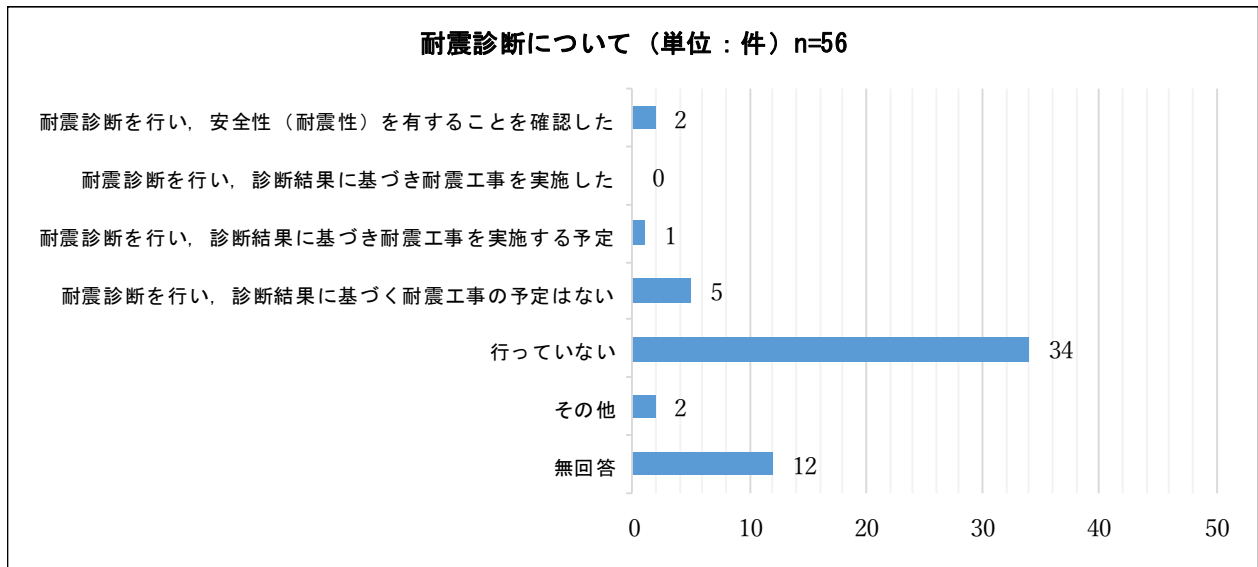


### (10) 防災への取り組みについて

管理組合の防災に関する取り組みで、半数以上の管理組合等で行っているのは、「法定点検の実施及び結果に伴う改善」の 77件 (68.1%) と「居住者名簿の作成」の 71件 (62.8%) で、次いで「防火管理者の選任」の 68件 (60.2%) となっている。



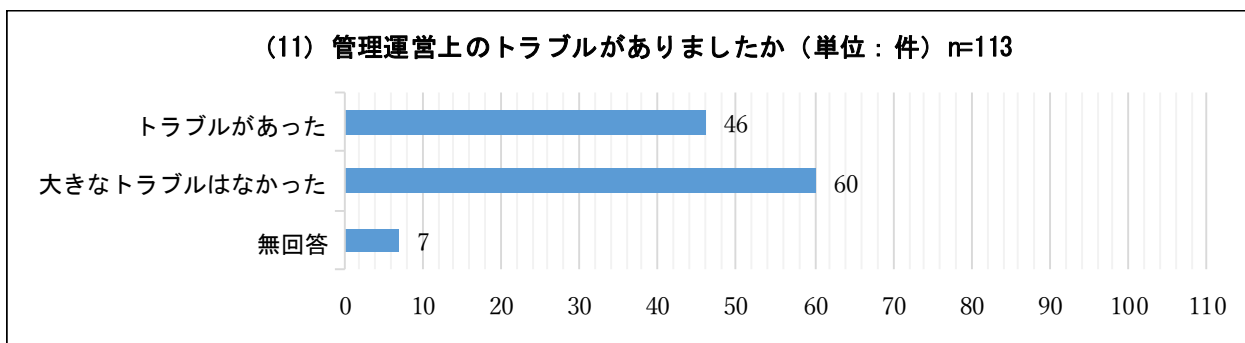
また、昭和 55 年以前に建設されたマンション (56 棟) のうち、「耐震診断を行い、安全性 (耐震性) を有することを確認した」と回答した管理組合は 2 件 (3.6%)、「行っていない」が 34 件 (60.7%) となっている。



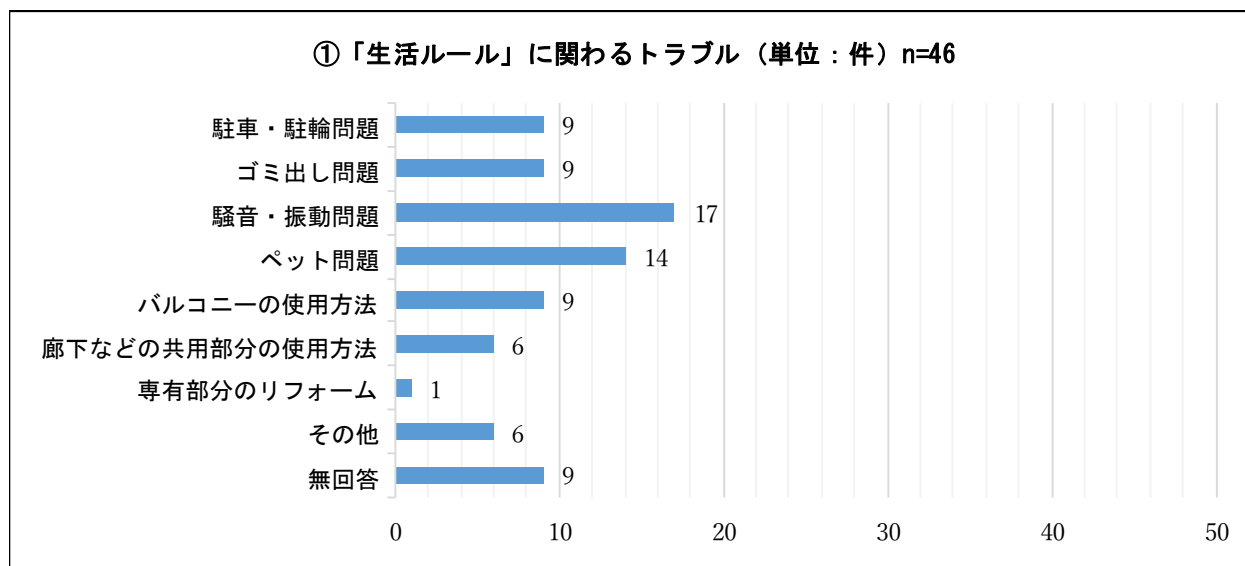


## (11) マンション管理運営上のトラブル等について

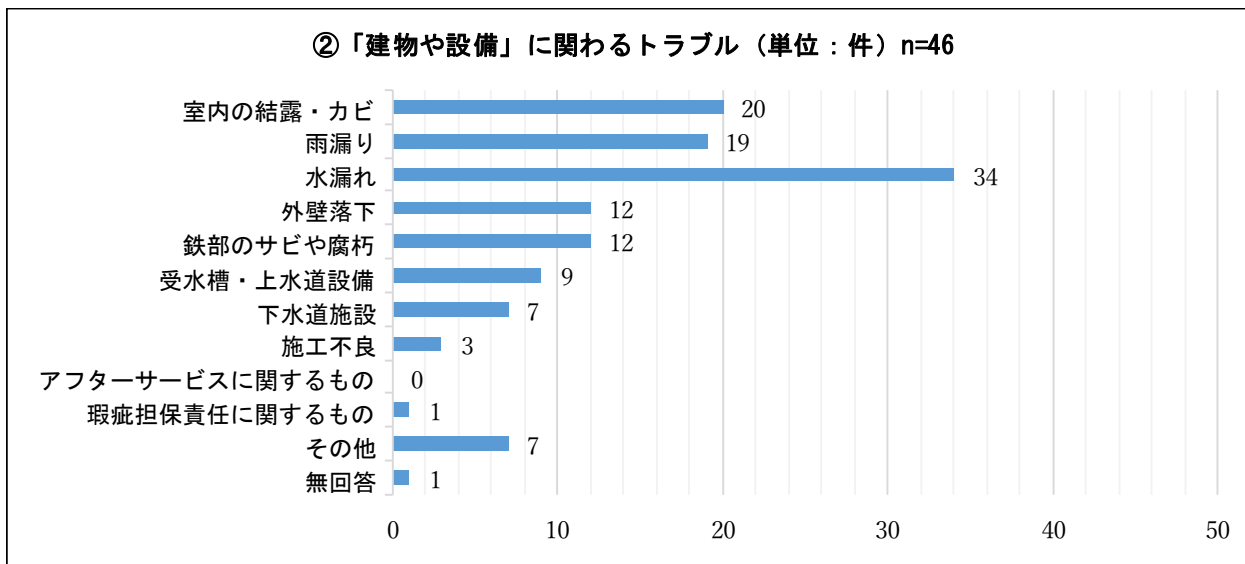
管理運営上のトラブルがあったと回答した管理組合は 46件 (40.7%) であった。



このうち、生活ルールに関するトラブルでは、多い順から「騒音・振動問題」が 17件 (15.0%)、「ペット問題」が 14件 (12.4%)、「駐車・駐輪問題」、「ゴミ出し問題」及び「バルコニーの使用法」が 9件 (8.0%) と回答された。

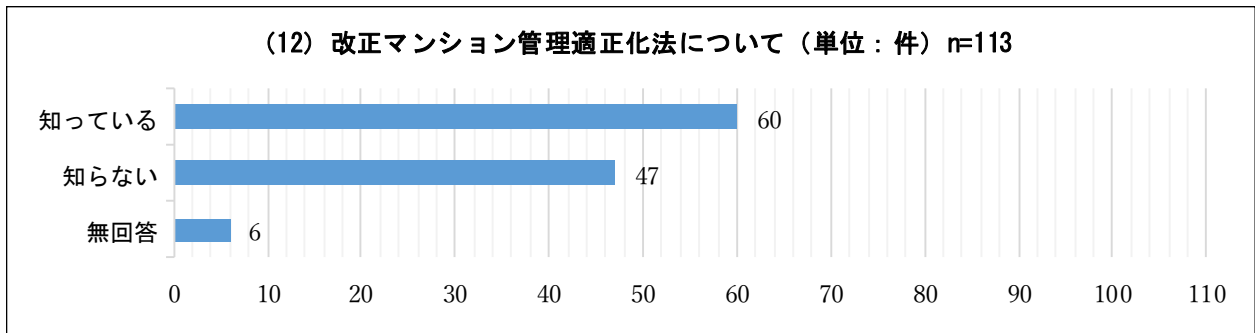


また、建物や設備に関するトラブルでは、多い順から「水漏れ」が 34件 (30.1%)、「室内の結露・カビ」が 20件 (17.1%)、「雨漏り」が 19件 (16.8%) と回答された。



## (12) 改正マンション管理適正化法について

令和2年6月に改正のあった「マンションの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）」を知っていると回答した管理組合は **60件 (53.1%)** であった。



また、改正マンション管理適正化法では、「マンション管理適正化推進計画」を策定した自治体に対して管理組合で作成した管理計画の認定を申請できる（総会での議決が必要）こととなっており、旭川市においては令和5年4月から申請を受け付けている。

この管理計画の認定の申請について、「申請する予定」と回答した管理組合は **4件 (3.5%)**、「申請を検討している」と回答した管理組合は **27件 (23.9%)** あった。

