

第5章

マンション管理セミナーの開催

1 マンション管理セミナーの企画

(1) 目的

マンション管理組合役員、区分所有者、マンション管理会社、自治体向けにマンションの適正管理に向けた各種取組みや支援メニュー等の情報発信を実施するため、マンション管理に関するセミナーを実施した。

(2) 実施概要

セミナー実施の方向性は、以下のとおりとした。

- ・マンション管理の適正化に向けた取組み状況や支援者、支援メニュー等の情報提供となるため、マンション管理組合、マンション管理会社、自治体を対象に実施した。
- ・離島県である本県の特性を踏まえ、遠隔地でも参加可能な現地・WEBを組み合わせた方式で実施した。
- ・当日の内容を動画で撮影し、参加できなかった自治体・管理組合が後日視聴できるよう県ホームページで当日配布資料とともに一定期間公開した。
- ・適正管理を支援する専門家及び相談可能事項、窓口に関する情報発信を実施した。なお、セミナー当日は、マンション管理に関する無料相談会を実施した。
- ・セミナー後に説明内容及びマンション管理に関する困りごと等のアンケートを実施し、習熟度等を把握、次回の実施内容検討の参考資料を得た。

表 5-1 セミナー開催概要

項目	内容	
開催日時	令和7年2月3日（月）13:00～15:00 ※無料相談会 14:00～16:45	
開催場所	沖縄県自治研修所 （セミナー：501 会議室、無料相談会：502 会議室）	
開催方式	スクール形式でのセミナー、個室での個別相談 ※Web 配信併用	
参加費	セミナー、相談会ともに無料	
参加者	マンション管理組合	マンション管理組合役員、区分所有者
	マンション管理会社	マンション管理会
	自治体	市町村
事務局	司会・進行	（株）オリエンタルコンサルタンツ
	講演者	齊藤広子教授（横浜市立大学）、佐藤元弁護士、 沖縄県マンション管理士会、沖縄振興開発金融公庫、マンション管理会社（三菱地所コミュニティ（株））
	沖縄県	住宅課
	那覇市（後援）	まちなみ整備課
参加人数	セミナー	42名（会場参加：33名、Web参加：9名）
	相談会	4名

2 今後の継続的な情報発信に向けた課題及び対応の整理

(1) セミナー後のアンケート集計結果

セミナーの実施内容やその他出席者が知りたい情報や不安を把握するため、セミナー終了時に会場出席者を対象にアンケートを実施し、33名中29名の回答を得た。

Q1 今回のセミナーの内容は、今後のマンション管理の参考になりましたか。

表 5-2 セミナー内容の評価

選択肢	回答数	割合
大変参考になった	14	50%
参考になった	14	50%
あまり参考にならなかった	0	0%
参考にならなかった	0	0%
合計	28	100%

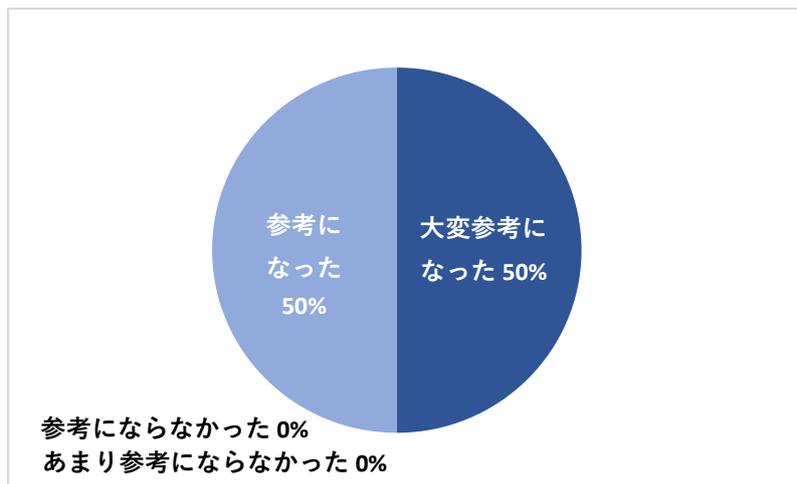


図 5-1 セミナー内容の評価

Q2 今回のセミナーの講演時間について、お答えください。

表 5-3 講演時間の適切さ

選択肢	回答数	割合
適切であった	25	89%
長かった	1	4%
短かった	2	7%
合計	28	100%

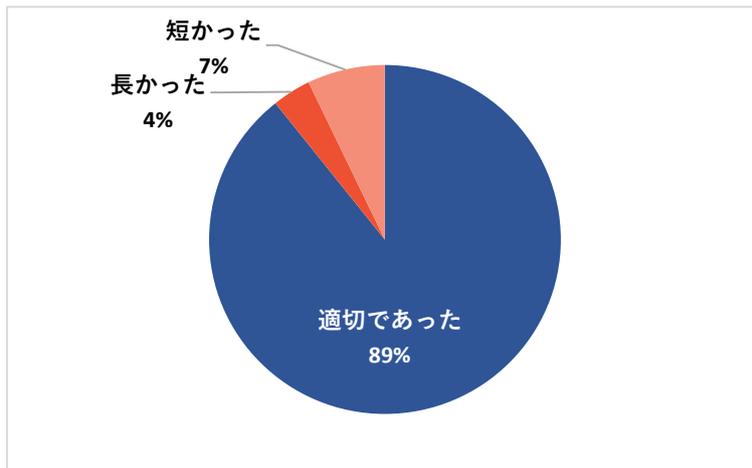


図 5-2 講演時間の適切さ

Q3 今回のセミナーの講演内容について、お答えください。

表 5-4 講演内容の理解度

選択肢	回答数	割合
大変理解できた	16	59%
理解できた	9	33%
あまり理解できなかった	2	7%
理解できなかった	0	0%
合計	27	100%

※小数点第一位を四捨五入しているため、合計値が 100 にはならない

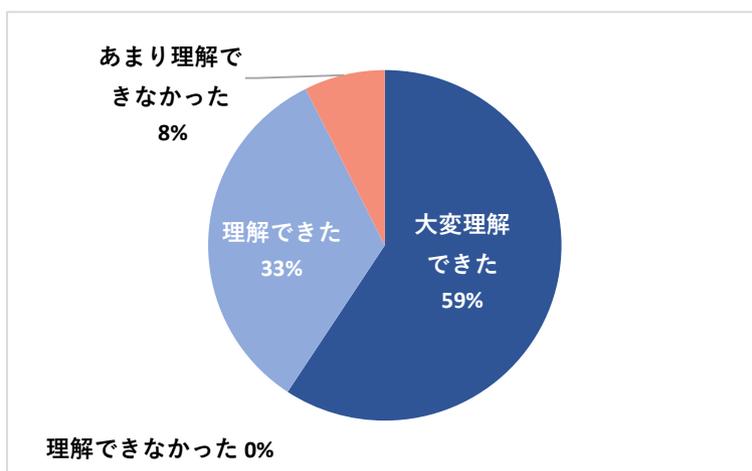


図 5-3 講演内容の理解度

Q4 次回のセミナーで希望する内容について、お答えください。(複数回答可)

表 5-5 希望するセミナー内容

選択肢	回答数	割合
制度の解説	7	18%
県または市町村の取組み	8	21%
支援団体の取組み	5	13%
大規模修繕の県内事例	13	34%
建替えの県内事例	5	13%
その他	0	0%
合計	38	100%

※小数点第一位を四捨五入しているため、合計値が 100 にはならない

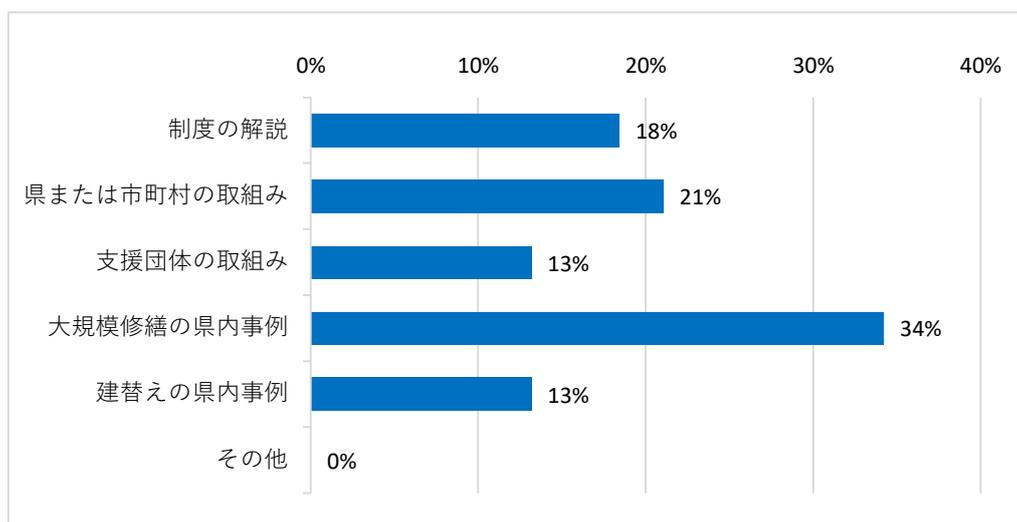


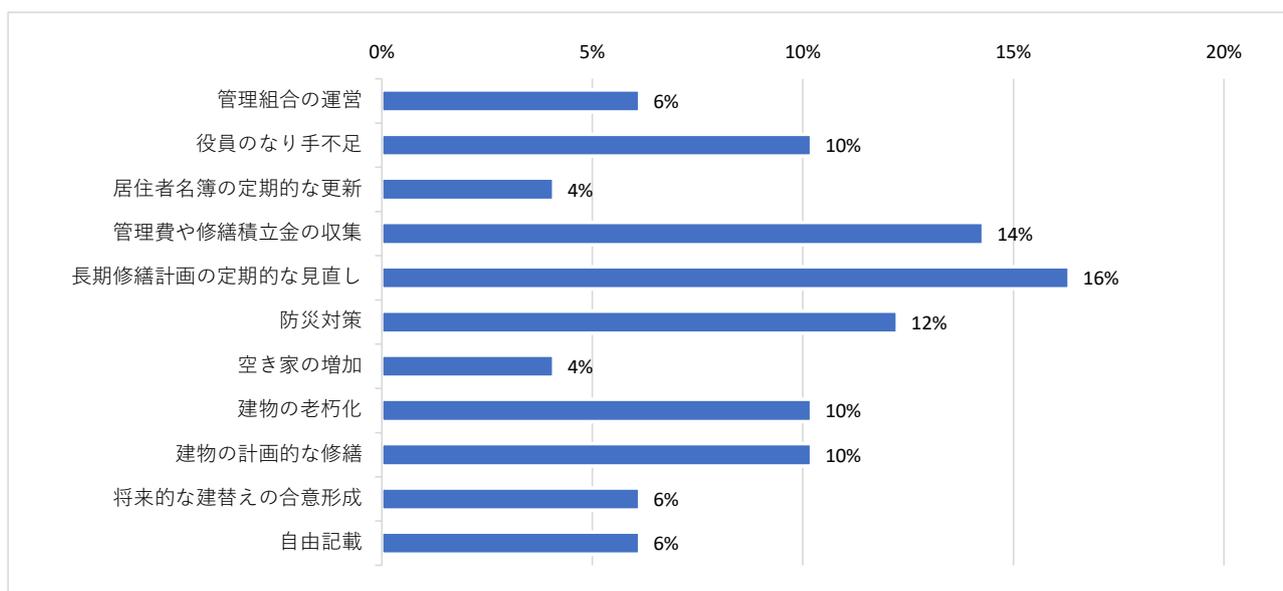
図 5-4 希望するセミナー内容

Q5 お住いのマンションについて、不安なことはありますか。(複数回答可)

表 5-6 居住するマンションの不安な点

選択肢	回答数	割合
管理組合の運営	3	6%
役員のなり手不足	5	10%
居住者名簿の定期的な更新	2	4%
管理費や修繕積立金の収集	7	14%
長期修繕計画の定期的な見直し	8	16%
防災対策	6	12%
空き家の増加	2	4%
建物の老朽化	5	10%
建物の計画的な修繕	5	10%
将来的な建替えの合意形成	3	6%
自由記載	3	6%
合計	49	100%

※小数点第一位を四捨五入しているため、合計値が 100 にはならない



No.	「自由記載」の内容
1	管理会社への不信感
2	長期修繕費用が不足分について

図 5-5 居住するマンションの不安な点

Q6 今後のマンション管理にあたり知りたい情報を自由にご記入ください。

表 5-7 マンション管理にあたり知りたい情報

No.	回答
1	どのように管理をしているか、もっと細かい情報「クレーム対応」。
2	どの程度の額が必要か分からないため、県内の築年数や規模に応じた修繕積立金の情報の提供があれば助かる。
3	マンション管理上のトラブル対策についてが知りたい。
4	区分所有法改正について。
5	計画認定制度を設けていない自治体にセミナーをしてほしい。
6	県外のマンション管理の事例など。
7	昨年大規模修繕をおえた（外壁・屋上の水漏れ防止、洗浄が）ところであるが、未だ、エレベーター全体の取り替えが残り、修繕積立金がほぼ底をついた状態で、月額を上げなければ、不足が想定される。今回の研修をきっかけに勉強し、適時相談をしていきたい。
8	修繕計画と資金調達の検討。
9	多くの住戸に当事者意識をもってもらおう方策を聞きたい。
10	第三者管理者方式。
11	第三者管理者方式についてもっと情報が知りたい（メリット・デメリットなど）。
12	マンション管理計画認定制度。
13	区分所有法改正を受けた標準管理規約改正案について。
14	長期修繕計画を適正に作成してくれるところが知りたい。（管理会社の紹介や組合員の紹介の場合、知り合いに頼もうとし、売り上げのための余計なものが含まれることがある）
15	修繕内容・価格が適正か判断できない場合、どこに相談できるのか知りたい。

Q7 マンション管理セミナーについて、改善点等のご意見があれば、自由にご記入ください。

表 5-8 セミナーの改善点等の意見

No.	回答
1	Q&A の時間がない。県内の ACTION な情報がもっと知りたい。
2	管理組合の皆様も参加しやすいよう、月初め以外の日程で開催してほしい。
3	個々に発表者の納得度も確認されてみては如何か。
4	個別相談の時間をもう少し多くしてほしい。
5	日時・場所について検討してもらいたい。
6	無関心な区分所有者に呼びかける方策。

(2) アンケートを受けた課題及びその対応

「(1) セミナー後のアンケート集計結果」を踏まえ、セミナーの課題及びそれに対する対応策案を整理する。

表 5-9 セミナーの課題及び対応策の案

分類		課題	対応策
企画	日程	Q7 では開催日時に関する要望が2件あり、月初以外の開催を望む意見があったため、多くの方が参加しやすい開催日時の検討が求められる。	月初以外の開催とし、働いている方も出席しやすい平日夜間、または土日祝日での開催を検討する。
	プログラム編成	Q7 では無料相談会の時間を多くしてほしい旨の意見があった。また、今回無料相談を行った方のうち3名はセミナーにも参加し、1名はセミナーを中座しての相談となったため、相談に参加しやすくなるようなプログラムづくりが求められる。	セミナーと無料相談会を並行して開催せず、セミナー終了後に無料相談会を行う等、両方に参加しやすいタイムスケジュールとする。場合によっては、セミナーの翌日に無料相談会を行う等、相談できる人数を増やすことも検討する。
内容	修繕	Q5 では長期修繕計画の見直しが不安な点として最も多く、Q6 でも長期修繕計画の作成について知りたい旨の意見があった。また、Q4 では次回セミナーの内容として県内の大規模修繕事例を希望する意見が最も多かった。さらには、Q5 では管理費や修繕積立金の収集が不安な点として2番目に多く挙げられており、Q6 でも修繕積立金の必要額や不足への対応が知りたい情報として挙がっていたことから、修繕関係の情報提供の可否を検討することが求められる。	長期修繕計画の見直しや作成、大規模修繕の事例や、修繕金の積み立てといった、修繕関係のトピックへの関心が高い可能性があるため、次回のセミナーでは修繕関係のテーマを中心に構成を検討することが望ましい。
	管理方法	Q5 では管理組合の運営及び役員となり手不足といったマンション管理に関することを不安に感じている意見が合計8件あった。また、Q6 では知りたい情報として、管理方法や県外の管理事例が挙がっており、第三者管理方式を挙げる意見も2件あり、マンション管理の方法に関する情報発信の可否を検討することが求められる。	マンション管理に関する関心もまた高い可能性があるため、修繕に関するテーマを中心としつつも、管理方法（第三者管理方式、優良な管理事例等も含む）に関するテーマも取り上げることが望ましい。