

第6章

本県における今後の支援等のあり方とその実施に向けた検討

1 本県における今後の支援等のあり方とその実施に向けた検討

(1) 「マンション管理適正化推進計画」における目標値

本県では、令和4年8月に沖縄県住生活基本計画が改定されている。本計画の「第6章 マンション管理の適正化」がマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第3条の2第1項に規定する都道府県マンション管理適正化推進計画である「沖縄県マンション管理適正化推進計画」を兼用するものとなっている。

「沖縄県マンション管理適正化推進計画」では、本県のマンション管理の適正化に関する目標を定めている。

表 6-1 沖縄県のマンションの管理の適正化に関する目標

目標	概要	目標値 参考値
25年以上の長期修繕計画の作成率	長期修繕計画は、マンションの適正な維持管理や将来を見据えた積立金の算定根拠となる重要な計画であるとともに、老朽化等に伴う建物の不具合発生の未然防止に資するため、全てのマンションで作成することが望ましいため、令和12年度までの10年間において、現況値の86.2%（令和2年）を100%に引き上げることとする。	＜目標値＞ 100% （令和12年度） ＜参考値＞ 25年以上の長期修繕計画策定率（県全域） 74.4%（令和2年度）
管理者窓口の設置率	マンション管理状況を調査するうえで、管理者窓口が明確化されていることが重要であることを踏まえ、令和2年度沖縄県マンション実態調査時のアンケート郵送可能物件割合より、現況値66.4%（令和2年度）から100%を目標とする。ただし、今後管理窓口としては郵便ポストの他、FAXやメールといった電子媒体での連絡窓口でも可能とするため「管理者窓口の設置率」とする。	＜目標値＞ 100% （令和12年度） ＜参考値＞ 管理者窓口設置率（県全域） 67.4%（令和2年度）
大規模災害への対策を行っていない割合	台風の常襲地帯である本県では、耐久性の問題を抱えるマンションが見られる一方で、大規模災害への対策が遅れていることから、大規模災害への対策を行っていない割合について、現況値の57.2%（令和2年）を全国水準の25%に引き下げることとする。	＜目標値＞ 25% （令和12年度） ＜参考値＞ 大規模災害へ対応を行っていない割合（県全域） 62.6%（令和2年度）

(2)「マンション管理適正化推進計画」における目標値の進捗状況

前項で整理した各目標値の本調査時点の進捗状況を整理した。

1)「25 年以上の長期修繕計画の作成率」の進捗状況

本調査で実施したマンション管理組合を対象としたアンケート調査にて把握した長期修繕計画の策定状況を以下に示す。

令和6年度調査における県内のマンション管理組合における長期修繕計画の作成状況は、52.4%となっており、令和5年度の全国平均である92.4%から40ポイント低くなっている。一方、作成しているマンション管理組合の計画期間をみると「25 年以上の長期修繕計画」の割合は、92.3%となっている。

以上を踏まえると、25 年以上の長期修繕計画の作成率は、約 48.4% ($52.4\% \times 92.3\%$) となっている。

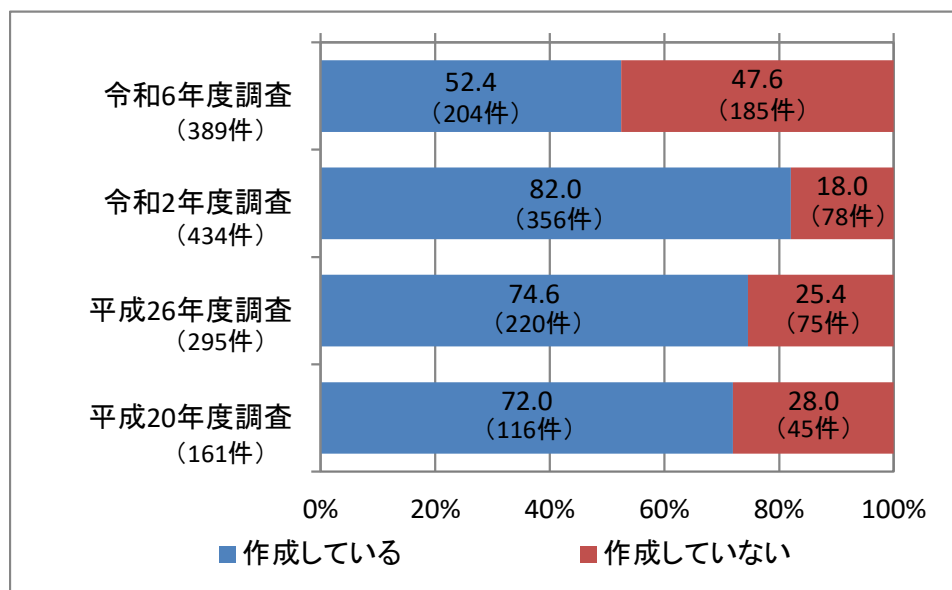


図 6-1 長期修繕計画の作成状況の推移

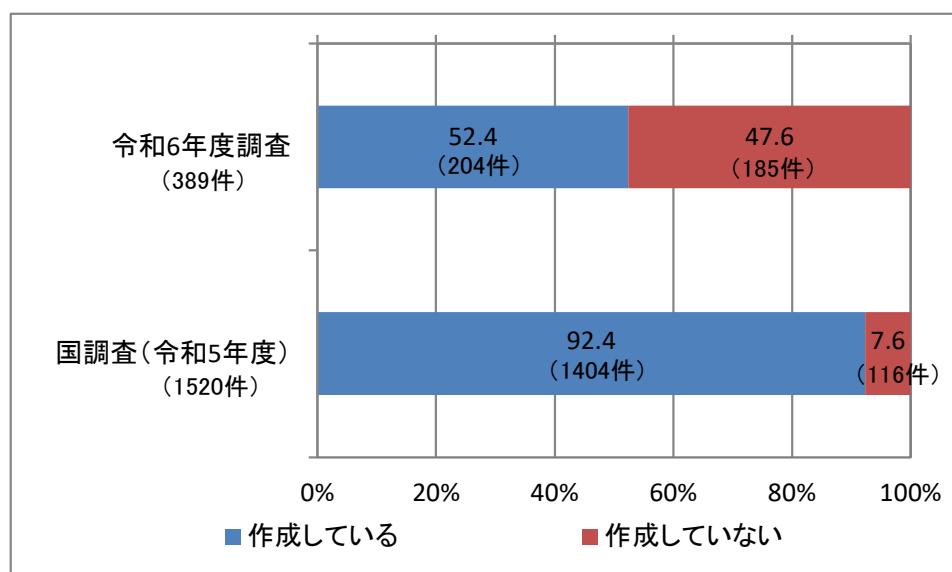


図 6-2 長期修繕計画の作成状況の国及び県の比較

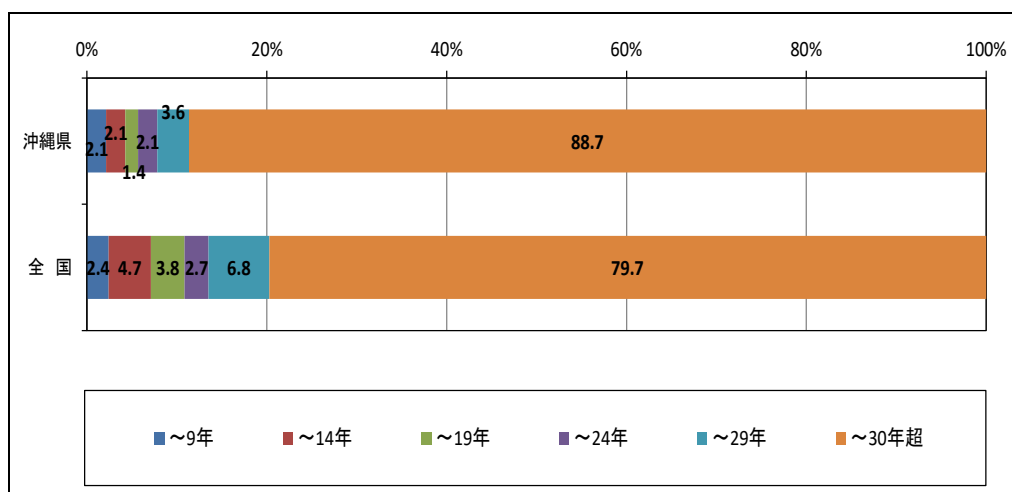


図 6-3 長期修繕計画の計画期間

2) 「管理者窓口の設置率」の進捗状況

本調査で実施したマンション管理組合を対象としたアンケート調査にて把握したマンション管理組合の窓口の捕捉状況を以下に示す。

令和6年度調査におけるアンケート調査の送付先は、952件となっており、沖縄県マンションデータベースに登録されている本県のマンション件数1,287件の約74.0%となっている。

表 6-2 管理者の連絡窓口の把握状況

項目	内容	補足
沖縄県マンションデータベース登録件数 (A)	1,287 件	データベースは、本県が過去調査にて作成したデータに、沖縄県マンション管理士会が収集した物件データを追加して適宜更新をかけている
アンケート調査等の情報発信可能件数 (B)	952 件	自主管理マンションは、各マンションの管理用ポスト、マンション管理会社管理は、マンション管理会社の連絡先を把握している件数を計上
管理者の窓口補足率 (B/A)	74.0%	

3) 「大規模災害への対策を行っていない割合」の進捗状況

本調査で実施したマンション管理組合を対象としたアンケート調査にて把握した長期修繕計画の策定状況を以下に示す。

令和6年度調査における県内のマンション管理組合における大規模災害への対応状況は、「特に何もしていない」が10.2%となっており、令和5年度の全国平均である12.2%から2.0ポイント低くなっている。

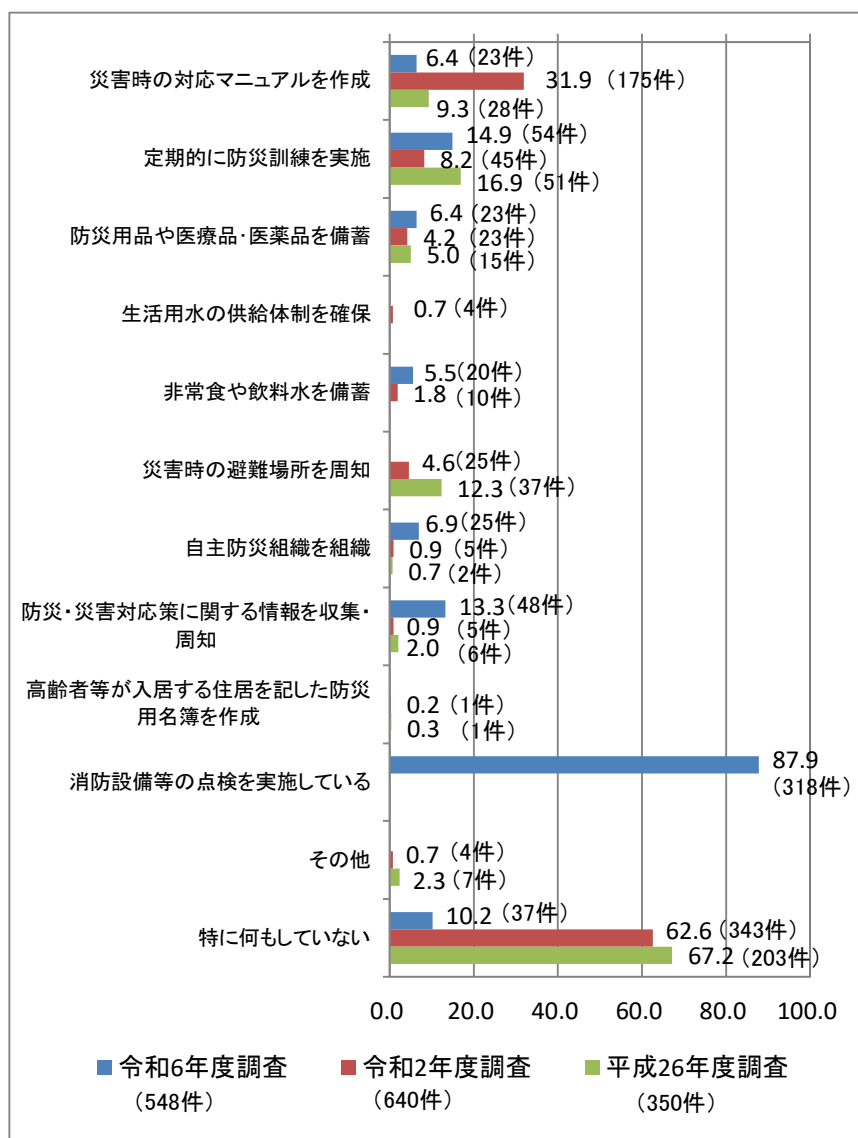


図 6-4 大規模災害への対応状況の推移

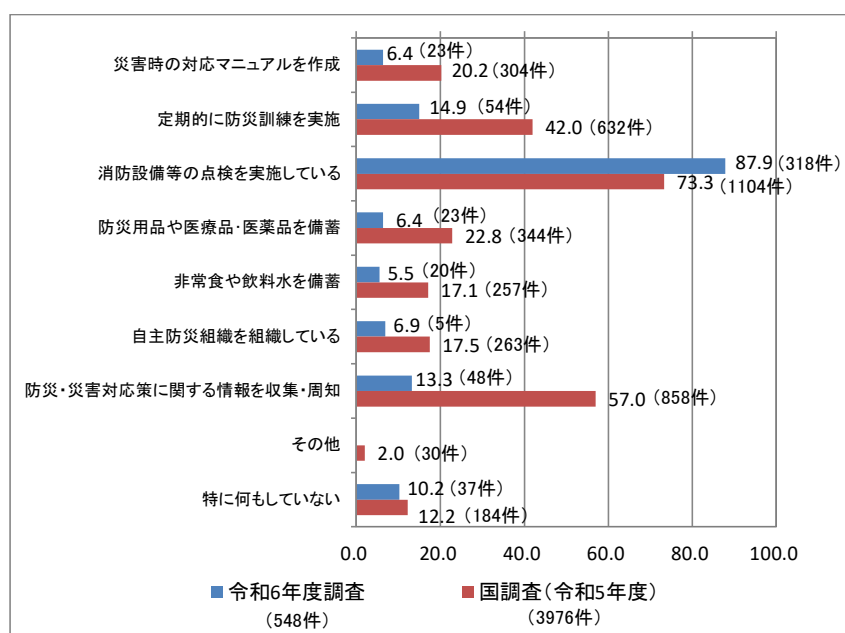


図 6-5 大規模災害への対応状況の国及び県の比較

(3) 目標値の進捗状況を踏まえた今後の対策等の検討

前項で整理した各目標の進捗状況を踏まえ、令和12年度の目標達成に向けた今後の対策等について検討した。

1) 「25年以上の長期修繕計画の作成率」の進捗状況を踏まえた対策

令和6年度調査における県内のマンション管理組合における25年以上の長期修繕計画の作成率は、約48.4%となっており、目標値(100.0%)を達成していない状況である。

「長期修繕計画作成ガイドライン(令和6年6月改定、国土交通省)」を踏まえ、長期修繕計画の作成手順を以下に示す。

表 6-3 長期修繕計画の作成手順例

項目	内容
長期修繕計画の作成・見直し 及び修繕積立金の額の設定	・長期修繕計画の見直し及び積立金の額の 設定について、理事会、専門委員会 等で検討を行ったのち、専門家に依頼 して長期修繕計画及び積立金の額を見 直し、総会で決議
検討体制の整備	・必要に応じて専門委員会を設定するな ど、管理組合の検討体制を整えること が必要
調査・診断の実施	・事前に専門家による設計図書、修繕の 履歴等の資料調査、現地調査、アンケ ート調査等の調査診断を行い、これら に基づいて作成
マンションのビジョンの検討	・どのような生活環境を望むのか、その ために必要とする建物及び設備の性 能・機能、特に「耐震性」「断熱性」等 の性能向上を図る改修について検討 ・高経年のマンションの場合は、必要に 応じて建替えも視野に入れて検討

上記のとおり、国による標準様式が公開されているものの、長期修繕計画の作成にあたっては、必要資料の収集・整理や外部の専門家への依頼が必要になるなど、時間・費用を必要とするものであるため、十分な対応がとられていないことが想定される。今後、長期修繕計画を作成したマンション管理組合数を増加させていくためには、マンション管理組合の自主努力だけでなく、様々な支援を講じることが望ましい。具体的には、県内の関係団体と連携した作成支援体制の構築※、各市による作成支援メニューの創設に向けた情報提供が考えられる。

※(公財)マンション管理センターでは、「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」を提供(棟毎にマンション管理センターへの登録状況等を基に14,000円～31,000円)している
県外においては、作成支援に係る資金補助等を実施している自治体もあるため、参考を示す。

表 6-4 千葉市によるマンション長期修繕計画作成支援制度

事例名	マンション長期修繕計画作成支援制度
制度概要	千葉市内に存するマンション管理組合に対して、長期修繕計画の作成又は見直しを専門家などに委託する費用の一部を補助
補助対象	(1) 千葉市内にある分譲マンションであること (2) 5 人以上の区分所有者が存するマンションであること (3) 延べ面積の 2 分の 1 以上が住宅用途であること (4) 建築後 5 年以上が経過したマンションであること (5) 長期修繕計画が未作成であること、又は既存の長期修繕計画がある場合は、次のいずれかに該当すること ・計画期間が 30 年未満又は残存期間内に行う大規模改修工事が 1 回以下であること ・修繕積立金が補助対象の判定式に適合していること (6) 補助事業を活用して「長期修繕計画作成標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント(平成 20 年 6 月国土交通省策定、令和 3 年 9 月改訂)」に沿った長期修繕計画を作成又は見直しすることについて、決議等がなされていること
補助対象となる経費	(1) 修繕計画の作成(計画期間、推定修繕工事項目及び修繕周期の設定、推定修繕工事費の算定) (2) 収支計画の作成(修繕積立金の額の設定)
補助額	補助対象となる経費の 2 分の 1 以内、かつ 25 万円を上限 ただし、予算の範囲内での補助であり、年度単位で上限に達するまで対応
申請手続き	千葉市 マンション管理組合 備考 1 事前協議 事前協議完了 事前協議完了通知書(様式 2) 事前協議 事前協議書(様式 1) 通知書受領 2 補助金交付申請・交付決定 (申請多数の場合)公開抽選の実施 申請者の決定 受理、書類の審査 交付の決定 補助金交付決定通知書(様式 4) 補助金交付申請書(様式 3) 通知書受領 3 補助事業実施 長期修繕計画の作成又は見直し 補助事業完了 4 実績報告・額の確定 受理、書類の審査 額の確定 補助金額確定通知書(様式 9) 完了実績報告書(様式 8) 通知書受領 5 補助金請求・支払 受理、書類の確認 補助金 補助金請求書(様式 10) 補助金受領 ※必要に応じ補助要件の確認等を行います。 ※事前相談・協議は随時可能です。(ご来課の場合は事前にご連絡ください。) ※補助金交付申請書の受付開始は 6 月 3 日(月)です。 ※6 月 17 日(月)までの申請受付期間内に申請が補助予定数を超える場合は、抽選、予定数に達しない場合は期間を延長し先着順に受け付けます。 ※補助事業完了後、速やかに完了実績を報告してください。

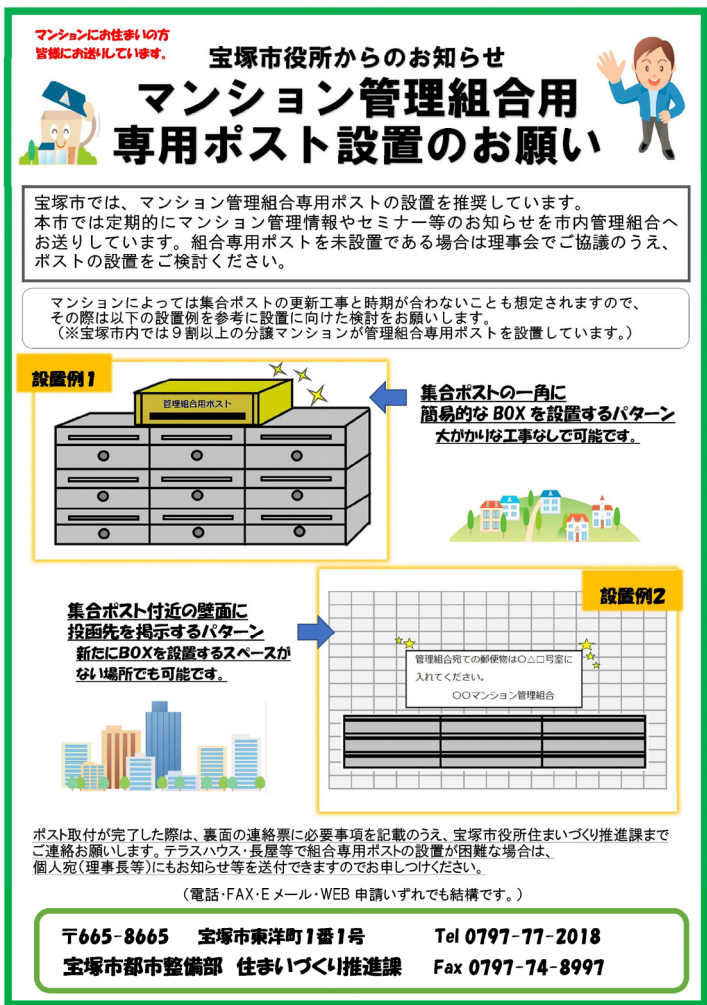
2)「管理者窓口の設置率」の進捗状況を踏まえた対策

沖縄県マンションデータベースに登録されているマンション件数（1,287件）のうち、アンケート調査等にて連絡可能な物件（952件）は、約74.0%となっており、目標値（100.0%）を達成していない状況である。一般的に、マンションの管理者に連絡等を受けるためには、各マンションが「管理組合専用ポスト」を設置する必要がある。

今後、管理者窓口の設置率を増加させていくためには、マンション管理組合の自主努力だけでなく、様々な支援を講じることが望ましい。具体的には、県内の関係団体と連携した踏査等によるマンションの窓口の確認、各市町村に市町村毎の連絡先不明物件情報の共有及び連絡窓口把握への協力依頼、将来的な管理者窓口の届出等の制度のあり方の検討が考えられる。

県外においては、連絡先の設置及び届出に係る協力依頼等を実施している自治体もあるため、参考に示す。

表 6-5 宝塚市によるマンション管理組合用専用ポスト設置依頼

事例名	宝塚市によるマンション管理組合用専用ポスト設置依頼
取組み概要	宝塚市では「マンション管理適正化推進計画(令和5年4月)」に基づき、市内のマンションの状況把握のため、マンション管理組合用専用ポストの設置依頼を実施(市内のマンション(425 管理組合)のうち、専用ポスト未設置:29 管理組合) ※WEB 申請フォームも整備 また、補足的にポスト取付が完了した際は、「マンション管理組合向け連絡票」の提出も依頼
案内チラシ	 宝塚市役所からのお知らせ マンション管理組合用専用ポスト設置のお願い 宝塚市では、マンション管理組合専用ポストの設置を推奨しています。本市では定期的にマンション管理情報やセミナー等のお知らせを市内管理組合へお送りしています。組合専用ポストを未設置である場合は理事会でご協議のうえ、ポストの設置をご検討ください。 マンションによっては集合ポストの更新工事と時期が合わないことも想定されますので、その際は以下の設置例を参考に設置に向けた検討をお願いします。 (※宝塚市内では9割以上の分譲マンションが管理組合専用ポストを設置しています。) 設置例1 集合ポストの一角に簡易的なBOXを設置するパターン 大がかりな工事なしで可能です。 設置例2 集合ポスト付近の壁面に投函先を掲示するパターン 新たにBOXを設置するスペースがない場所でも可能です。 ポスト取付が完了した際は、裏面の連絡票に必要事項を記載のうえ、宝塚市役所住まいづくり推進課までご連絡をお願いします。テラスハウス・長屋等で組合専用ポストの設置が困難な場合は、個人宛(理事長等)にもお知らせ等を送付できますので申しつけください。 (電話・FAX・Eメール・WEB 申請いずれでも結構です。) 〒665-8665 宝塚市東洋町1番1号 Tel 0797-77-2018 宝塚市都市整備部 住まいづくり推進課 Fax 0797-74-8997

出典) 宝塚市 HP

3) 「大規模災害への対策を行っていない割合」の進捗状況に対する財政支援

令和6年度調査における市内のマンション管理組合における大規模災害への対応状況は、「特に何もしていない」が10.2%となっており、目標値(25.0%)を達成している状況である。一方で実施内容をみると、全体的に国平均を下回る状況である。

表 6-6 管理者の連絡窓口の把握状況 (%)

項目	回答状況 (A)	国平均 (B)	差分 (A-B)
災害時の対応マニュアルの作成	6.4	20.2	-13.8
定期的な防災訓練を実施	14.9	42.0	-27.1
消防設備等の点検を実施している	87.9	73.3	14.6
防災用品や医療品・医薬品の備蓄	6.4	22.8	-16.4
非常食や飲料水を備蓄	5.5	17.1	-11.6
自主防災組織を組織している	6.9	17.5	-10.6
防災・災害対応策に関する情報を収集・周知	13.3	57.0	-43.7

そのため、市内防災部局及び各市町村と連携の下、防災対策の充実に関する事例紹介や活用可能な補助メニューの情報発信、防災キャンプ等のイベントを通じた機運醸成等について対応することが考えられる。

県外においては、作成支援に係る資金補助等を実施している自治体もあるため、参考に示す。

表 6-7 横浜市による行政と管理組合が連携した取組み

事例名	横浜市による行政と管理組合が連携したマンション防災の取組み
取組み概要	高い確率で起きると言われている直下型地震、台風や豪雨など、風水害が激甚化・頻発化している状況及び市内の住宅の約6割がマンションであることを踏まえ、発災時にはマンションの在宅避難を想定していたが、マンション自体が被災すると上記の想定が崩れ、市の防災対応への影響も大きいことから、マンションの防災力向上に行政をあげて取り組むこととなる
マンション防災に関する市の取組み	①啓発動画の YouTube での配信 ・マンション居住者や管理組合等向けに、マンションの防災対策をテーマ別にまとめた啓発動画を作成し、YouTube の市公式チャンネルで配信 ②防災研修の促進・支援 ・よこはま防災研修と題し、地域の防災活動を進める上で参考となる知識が学べる WEB 研修をホームページ(よこはま防災 e-パーク)上で提供、また管理組合等が企画する防災研修にアドバイザーを派遣して支援 ③防災対策への補助 ・管理組合等が取り組む防災対策に対し、下記等の補助事業を実施し支援 ◆感震ブレーカー設置推進事業補助金 ◆マンホールトイレ設置助成制度 ◆横浜市マンション耐震診断支援事業 ◆横浜市マンション耐震改修促進事業 ④防災対策を実施するマンションの認定 ・ソフト対策、ハード対策、地域と連携した防災対策を実施しているマンションをよこはま防災力向上マンションとして市が認定
よこはま防災力向上マンションの認定状況	本認定:39棟(令和4年度:18 棟、令和5年度:17 棟、令和6年度※:4棟) 計画認定:3棟(令和4年度:1棟、令和5年度:2棟、令和6年度※:0棟) ※令和6年9月末時点