

令和6年度沖縄県マンション実態調査

報 告 書 (概 要 版)

目 次

<u>第1章 既存マンションのデータベース更新</u>	
1. データベースの更新方針	1- 1
2. データベースの更新結果	1- 2
3. データベースの精度向上に向けた今後の課題	1- 4
<u>第2章 マンション管理の状況アンケート調査</u>	
1. アンケート調査の実施	2- 1
2. アンケート回収状況	2- 2
3. アンケート調査の回収率向上に向けた課題	2- 3
<u>第3章 アンケート結果集計及び分析</u>	
1. 国土交通省マンション総合調査との比較	3- 1
2. 沖縄県マンション管理実態調査(令和2年、平成26年、平成20年度)との比較...	3-11
<u>第4章 老朽化マンションの調査</u>	
1. 調査対象の整理	4- 1
2. 外観調査結果	4- 2
3. 外観調査における課題の整理	4- 3
<u>第5章 マンション管理セミナーの開催</u>	
1. マンション管理セミナーの企画	5- 1
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	5- 2
<u>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</u>	
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	6- 1

令和7年3月
沖 縄 県

第1章

既存マンションのデータベース更新

1 データベースの更新方針

(1) 令和6年度調査におけるデータベース更新の進め方

データベースの更新は、令和2年度調査時データベース（以下、「R2データベース」という）を基に、沖縄県マンション管理士会等と協働で収集した「物件データ※」の情報を統合した。

※マンションの新築物件情報等の公開情報を基に収集・整理したもの

なお、更新にあたっては、以下の3点を行った。

- ①追加： 「R2データベース」になく、「物件データ」にある物件を追加した。
追加した物件数：137件
- ②更新： 本業務のアンケート結果及び現地調査結果、物件に関するデスクトップ調査結果を反映
- ③削除： 令和2年度調査時から滅失した物件及び本調査対象外の物件（賃貸マンション、重複物件）、調査時に開発中の物件、コンドミニウムホテルを削除した。
削除した物件数：53件 滅失2件、重複2件、統合1件※、対象外48件
※アンケート調査にて、複数棟で管理組合が1つとの回答があったため、1件としてデータを統合

・今後各自治体との情報共有を視野に入れ、以下の手順でデータベースの並び替えを行った。

- ①第1段階：市町村コードによる並び替え
- ②第2段階：「各市町村による地区別」又は「築年数」で並び替え

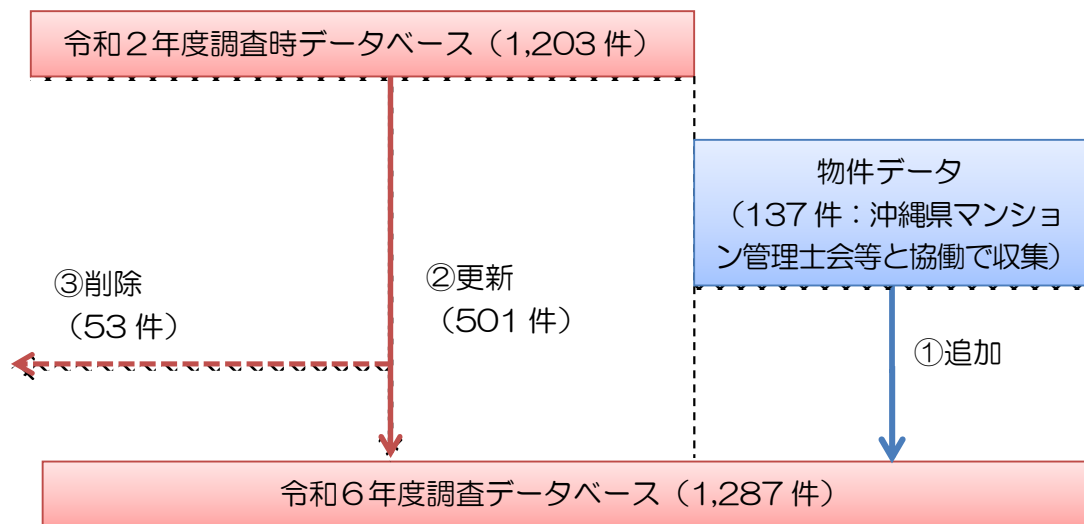


図 1-1 データベース統合のイメージ

2 データベースの更新結果

データベースの統合によるマンション件数は、以下の通りである。

立地状況については、那覇市が全体の約 48.5%を占めるなど令和2年度調査時点から大きな変化はない。

ただし、北谷町は、マンション化率が令和2年度から3.6ポイント増と堅実なマンション整備が進められていることが明らかとなった。これは、キャンプ桑江北側（北谷町、38.4ha）の返還跡地の市街化が影響したものと考えられる。

沖縄県全体のマンション化率（推計値）は7.2%と、令和2年度調査時より0.7ポイント増加した。

表 1-1 市町村別マンション件数・戸数

（単位：棟、戸、世帯）

市町村名	棟		戸		一般世帯 (令和2年度 分使用)	マンション化率 (戸数/一般世帯) 令和5年度	増減	マンション化率 (戸数/一般世帯) 令和2年度	マンション化率 (戸数/一般世帯) 平成26年度	マンション化率 (戸数/一般世帯) 平成20年度
		%		%						
那覇市	624	48.5%	20,544	47.4%	144,011	14.3%	0.9%	13.3%	11.8%	12.4%
宜野湾市	135	10.5%	3,853	8.9%	44,113	8.7%	0.8%	7.9%	6.7%	5.9%
石垣市	11	0.9%	470	1.1%	22,006	2.1%	0.6%	1.5%	0.7%	0.3%
浦添市	154	12.0%	5,782	13.3%	47,249	12.2%	1.2%	11.0%	8.9%	8.7%
名護市	28	2.2%	1,232	2.8%	28,362	4.3%	0.5%	3.8%	2.9%	2.4%
糸満市	11	0.9%	607	1.4%	23,205	2.6%	0.0%	2.6%	1.7%	1.3%
沖縄市	96	7.5%	3,071	7.1%	60,453	5.1%	0.9%	4.2%	2.9%	3.1%
豊見城市	45	3.5%	1,795	4.1%	24,537	7.3%	0.8%	6.5%	4.3%	2.9%
うるま市	19	1.5%	379	0.9%	48,067	0.8%	0.3%	0.5%	0.3%	0.2%
宮古島市	4	0.3%	262	0.6%	24,174	1.1%	0.4%	0.7%	0.7%	0.3%
南城市	7	0.5%	239	0.6%	15,842	1.5%	0.1%	1.4%	1.5%	0.5%
今帰仁村	1	0.1%	6	0.0%	3,519	0.2%	0.0%	0.2%	0.2%	
本部町	5	0.4%	80	0.2%	5,325	1.5%	0.1%	1.4%	0.5%	0.2%
恩納村	13	1.0%	490	1.1%	4,726	10.4%	0.0%	10.4%	10.0%	15.8%
宜野座村	2	0.2%	41	0.1%	2,233	1.8%	1.1%	0.7%	0.0%	
金武町	1	0.1%	91	0.2%	4,638	2.0%	2.0%			
読谷村	9	0.7%	131	0.3%	15,643	0.8%	0.6%	0.3%	0.1%	15.8%
嘉手納町	3	0.2%	80	0.2%	5,215	1.5%	0.0%	1.5%	0.2%	0.0%
北谷町	49	3.8%	2,025	4.7%	11,684	17.3%	3.6%	13.8%	11.0%	
北中城村	13	1.0%	455	1.1%	6,546	7.0%	1.0%	6.0%	0.2%	4.1%
中城村	8	0.6%	221	0.5%	8,836	2.5%	1.2%	1.3%	1.3%	0.1%
西原町	15	1.2%	364	0.8%	13,534	2.7%	0.3%	2.4%	0.9%	0.4%
与那原町	8	0.6%	327	0.8%	7,932	4.1%	1.3%	2.8%	2.6%	0.4%
南風原町	18	1.4%	615	1.4%	14,640	4.2%	1.4%	2.8%	1.0%	1.3%
久米島町	1	0.1%	20	0.0%	3,332	0.6%	0.0%	0.6%	0.6%	0.6%
八重瀬町	7	0.5%	135	0.3%	10,641	1.3%	0.3%	0.9%	0.3%	
合 計	1,287	100.0%	43,315	100.0%	600,463	7.2%	0.7%	6.5%	5.3%	5.0%

※一般世帯数は令和2年度国勢調査結果を採用

※令和2年度、平成26年度の戸数は、本調査にて対象外と把握された物件を訴求的に除外

※今帰仁村、嘉手納町、久米島町、八重瀬町は、平成20年度調査時には物件が未確認

※宜野座村は、平成20年度調査及び平成26年度調査時には物件が未確認

※金武町は、平成20年度調査及び平成26年度調査、令和2年度調査時には物件が未確認

沖縄県における分譲マンションの整備時期でみると、高度経済成長期に多く整備され、その後、コロナ禍前にかけて 20～30 棟/年で推移しつつ緩やかな増加傾向にあったが、コロナ禍以降は整備が減少に転じ、その後再度増加傾向がみられる。

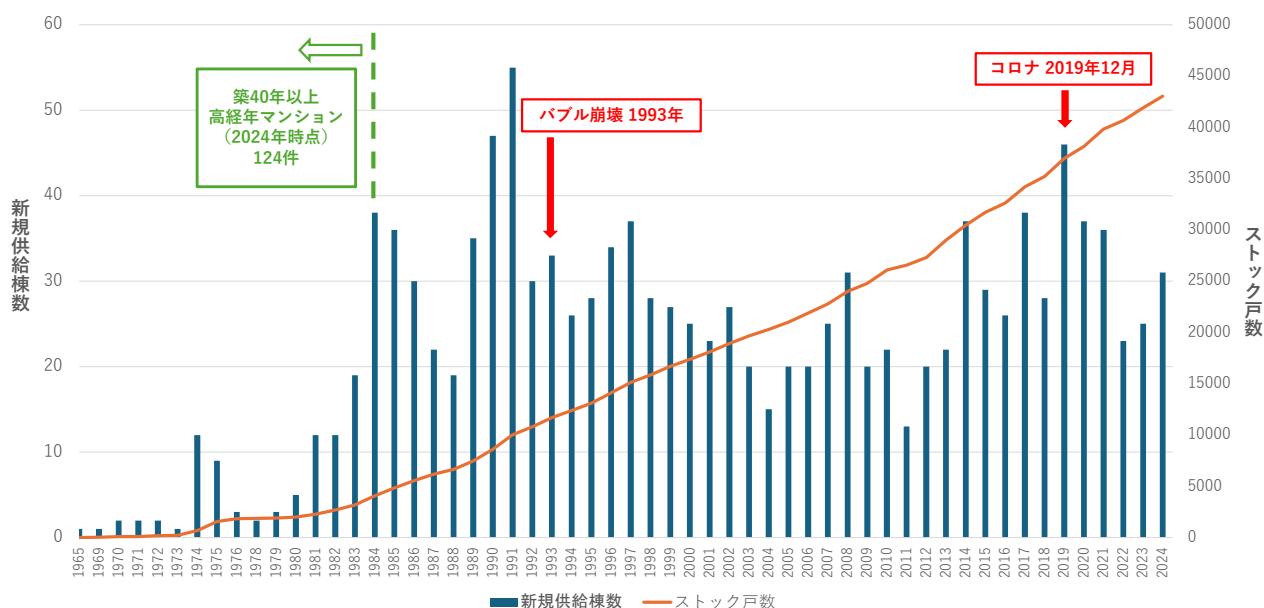


図 1-2 沖縄県における分譲マンションの現状

分譲マンションの住戸数別の棟数分布をみると、沖縄県は「～20 戸」及び「21～30 戸」の分譲マンションが全国と比較して多い傾向にある。

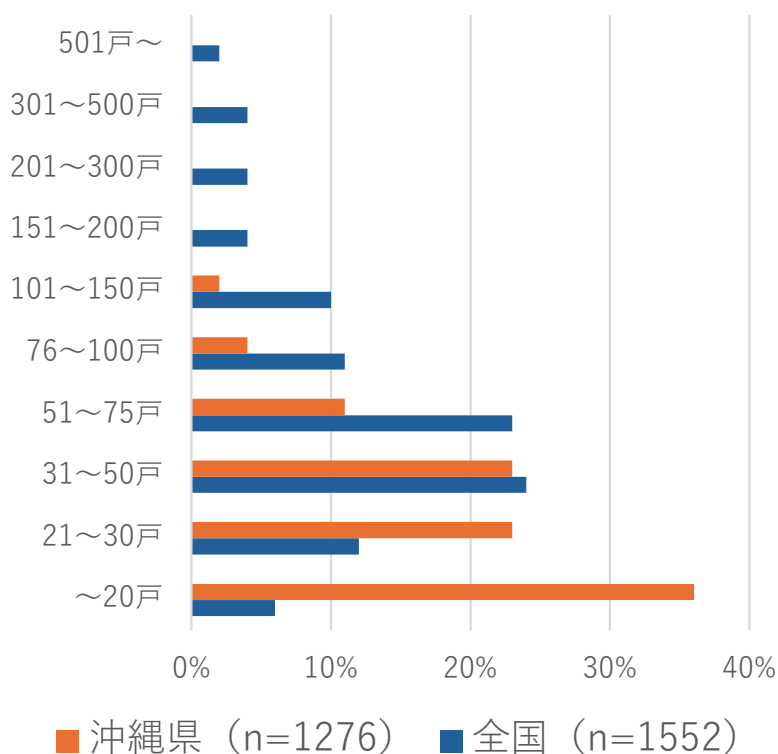


図 1-3 沖縄県の住戸数別の分譲マンション棟数 (%)

※全国データ: 令和 5 年度マンション総合調査結果(住宅部分の戸数別データより管理組合数を使用)

3 データベースの精度向上に向けた今後の課題

今回整理したデータベースについて、今後データの精度向上を図るためには、以下について留意する必要がある。

①現在のデータベースの課題への対応

- ・現在のデータベースは公開情報等を基に整理したものであるため、管理組合窓口不明物件（宛先不明物件）が一定程度含まれている。
- ・今後これら物件の状況把握にあたっては、デスクトップ調査等では把握が困難であることから各市町村と連携し踏査等による確認を行う必要がある。
- ・効果的な情報把握や各市町村の調査結果の反映に係る仕組みづくりを検討する必要がある。
- ・各市町村に確認等を依頼する場合は、データベースへの反映が容易となる報告様式づくりを進める必要がある。

②築年数が不明な物件（17 件）への対応

- ・現在のデータベースは公開情報等を基に整理したものであるため、築年数が把握できていない物件が一定程度含まれている。
- ・R 2 データベース時点では、48 件あった築年数不明物件は、本調査のデスクトップ調査において 17 件まで改善された。今後は所在自治体と協働の上、踏査・個別訪問により状況把握を進める必要がある。

表 1-2 築年不明物件の所在自治体

項目	内容	
	R 2 データベース時点	R 6 データベース時点
那覇市	22 件	10 件
宜野湾市	7 件	4 件
浦添市	4 件	1 件
糸満市	1 件	—
沖縄市	9 件	—
豊見城市	2 件	1 件
うるま市	1 件	—
南城市	1 件	—
読谷村	1 件	—
北谷町	0 件	—
八重瀬町	—	1 件
北中城村	2 件	—
合計	48 件	17 件

③定期的な情報更新に向けた準備

- ・今回のデータベースの更新に際しては、1, 287 件中 501 件の情報更新があった。
- ・各市町村及び関係団体（沖縄県マンション管理士会、沖縄県マンション管理組合連合会）との協働による定期的な情報収集に関する実施体制及び仕組みづくりを検討する必要がある。
- ・他県においては、マンション管理状況を届け出る条例を設けている自治体もあるため、それら先行事例を各市に情報提供し、実施に向けた課題の共有や解決に向けた協議を行うことも考えられる。

第2章

マンション管理の状況アンケート調査

1 アンケート調査の実施

(1) アンケート調査の方針

建築後相当の年数を経たマンションは、建物の老朽化、居住者の高齢化、空室化など多くの問題を抱えていることが懸念され、適正な維持修繕が行われていないマンションがあると推測される。

そのため、経年マンションを対象とした諸施策立案に資すること及び適正な維持修繕に向けた意欲醸成、行政が推進する各種制度の情報提供や利用促進を目的にアンケート調査を実施した。

(2) 対象者の選定

マンションの管理状況等を把握する設問となるため、「マンション管理組合」を対象とした。

なお、本県の動向把握のためより多くの回答を得る必要があることから、回収率向上に向け注力する対象として、「マンション管理会社管理」による物件及び本調査の趣旨から確実に回収すべき対象として「自主管理等」のうち新耐震（昭和 56 年）以前の物件及び町村の築 35 年以上の物件について重点的に調査した。

また、那覇市においてもマンション管理組合向けのアンケート調査（以下、「那覇市調査」という。）を実施しており、那覇市と調整の上、県によるアンケート調査の送付等は、那覇市以外の物件とした。那覇市については、同市の調査結果を用いることとした。

		回収率向上に向け注力する範囲	本調査の趣旨から確実に回収すべき範囲
		マンション 管理会社管理	その他 (自主管理・不明)
老朽化 ※1	新耐震 以前	12 件	43 件
	築 35 年以上 (町村) ※2	95 件	116 件
(新築等) その他		845 件	176 件
小計		952 件	335 件
合計		1,287 件	

※1：新耐震（昭和 56 年）以前の物件及び町村の築 35 年以上の物件

※2：築 35 年以上物件は、マンション管理適正化計画で県所管の町村に限る

図 2-1 調査対象の考え方

2 アンケート回収状況

(1) アンケート回収状況

アンケート調査にあたっては、令和6年度データベースに宛先不明（マンション管理組合宛の郵送の場合、不着）の物件データが含まれるため、アンケートの回収率は、データベースに登録されたマンション全体及び郵送可能物件で算出した。

表 2-1 アンケートの回収結果

項目		内容
調査対象 (A)		1,287 件
配布数 (B) ※		952 件
回答数 (C)		404 件
回答率	グロス (C/A)	31.4%
	ネット (C/B)	42.4%

※配布数は、調査対象のうち郵送先不明物件（窓口不明、不着）を除いた数値

<参考：令和2年度調査結果>

グロス回収率：46.4%（558 件/1,203 件）

マンション管理会社：68.6%（464 件/676 件）

自主管理等：17.8%（94 件/527 件）

ネット回収率：68.8%（558 件/811 件）

マンション管理会社：81.5%（464 件/569 件）

自主管理等：38.8%（94 件/242 件）

3 アンケート調査の回収率向上に向けた課題

今回実施したアンケート調査について、回収率の向上を図るためには、以下について留意する必要がある。

①回答者の負担軽減を見据えた設問数の精査

- ・令和2年度調査の状況を踏まえ、国のマンション総合調査の調査項目から本県として把握した事項を絞り込んだ調査項目としたが、回答必要項目が 70 項目と未だ多い状況にある。次回調査に向けては、本調査結果を踏まえ、更なる質問項目の絞り込みが考えられる。

②マンション管理適正化推進計画対象自治体によるアンケート調査実施時の調査項目等の調整

- ・マンション管理適正化推進計画対象自治体（沖縄県内の対象は 11 市）では、独自にマンション管理の状況に関するアンケート調査を実施することも想定されることから、質問項目及び選択肢を標準化・共有することで、各市による調査と本調査の結果の比較分析等が容易となるような取組みが考えられる。

③郵送・返信以外の回答方法の拡充・周知

- ・令和2年度調査の状況を踏まえ、これまでの郵送による調査方法以外に WEB アンケート等を併用したが、本調査における WEB アンケート経由の回答は 8 件に留まった。次回調査に向けては、WEB アンケートでの回答普及に向けた取組み（本調査案内を県 HP や関係団体 HP に掲載）を拡充することが考えられる。

④管理組合の未設置又は管理不全のマンションに対する調査体制の構築

- ・管理組合が設置されていない自主管理マンションや、組合窓口（管理組合専用の郵便ポスト）が無いマンションは、郵送では調査票が到達しないため、所在自治体と協力の上、調査員が直接持参・回収するなどの調査体制づくりを検討する必要がある。

第3章

アンケート結果集計及び分析

1 国土交通省マンション総合調査との比較

(1) 国土交通省マンション総合調査（令和5年）との比較

アンケートの調査結果は、以下のとおりである。

調査結果の検討にあたっては、令和5年度マンション総合調査（以下、国調査（令和5年度））の結果と比較し、「マンション居住の状況」及び「マンション管理の状況」、「管理組合の運営等」の3項目について考察した。

なお、アンケート調査の各項目の結果については、参考資料に記載している。

1) マンション居住の状況

①賃貸戸数割合

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、賃貸戸数割合が「0%の管理組合」の割合が全国平均より10.5ポイント高くなっている。

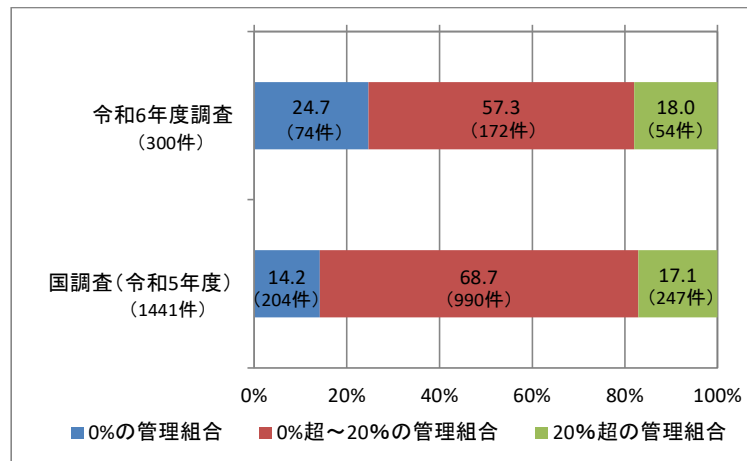


図 3-1 賃貸戸数割合

②空室戸数割合

県下のマンションは、国調査（令和5年度）と比較すると、空室戸数割合が「0%の管理組合」の割合が、14.6ポイント高くなっている。

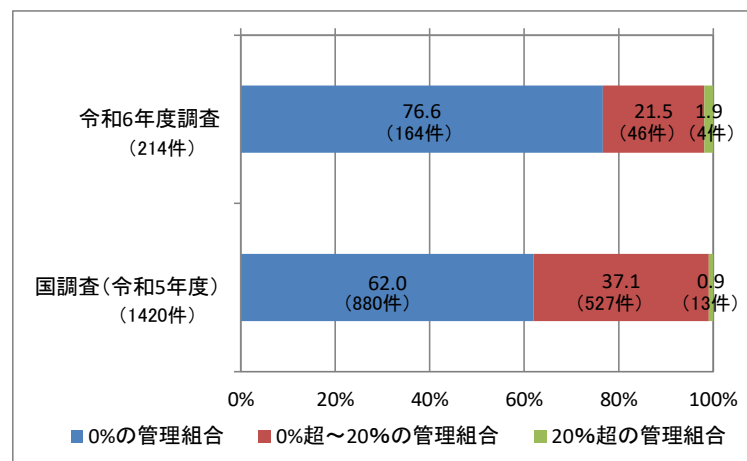


図 3-2 空室戸数割合

③空室のうち、所在不明・連絡先不通戸数割合

県下のマンションは、国調査（令和5年度）と比較すると、空室のうち、所在不明・連絡先不通戸数割合が「20%超の管理組合」の割合が、11.4ポイント高くなっている。

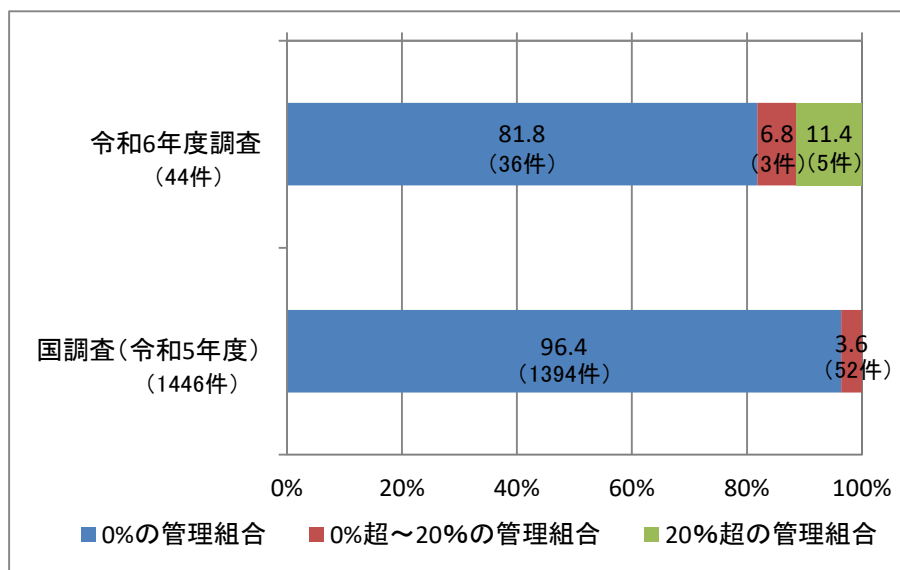


図 3-3 空室のうち、所在不明・連絡先不通戸数割合

2) マンション管理の状況

①長期修繕計画の作成

県下のマンションは、国調査（令和5年度）と比較すると、長期修繕計画を「作成していない」管理組合の割合は、40.0ポイント低くなっている。

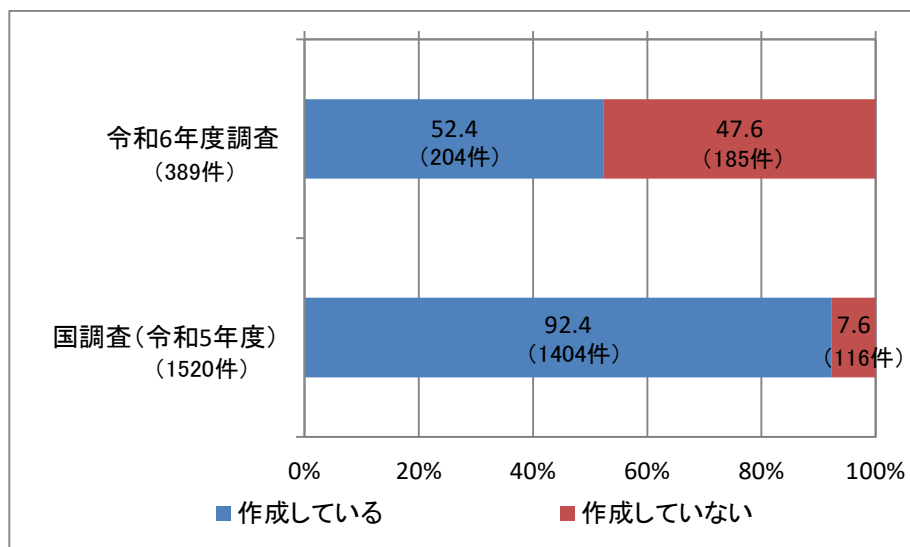


図 3-4 長期修繕計画の作成

②修繕積立金制度の有無

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、「修繕積立金を徴収していない」管理組合の割合は、5.0ポイント高くなっている。

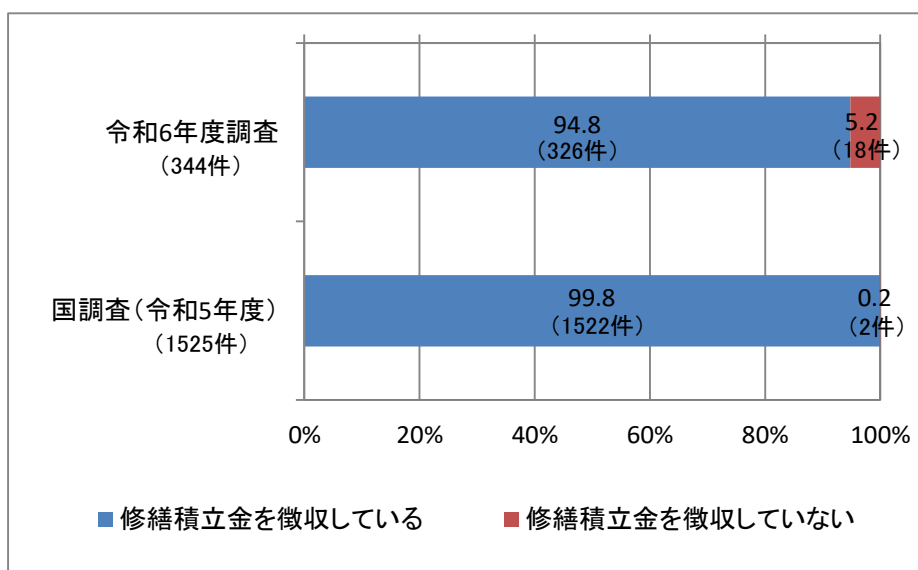


図 3-5 修繕積立金制度の有無

③月当たりの修繕積立金収入額

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、月当たりの修繕積立金収入額が「～50万円/月」の管理組合の割合は、51.3ポイント高くなっている。

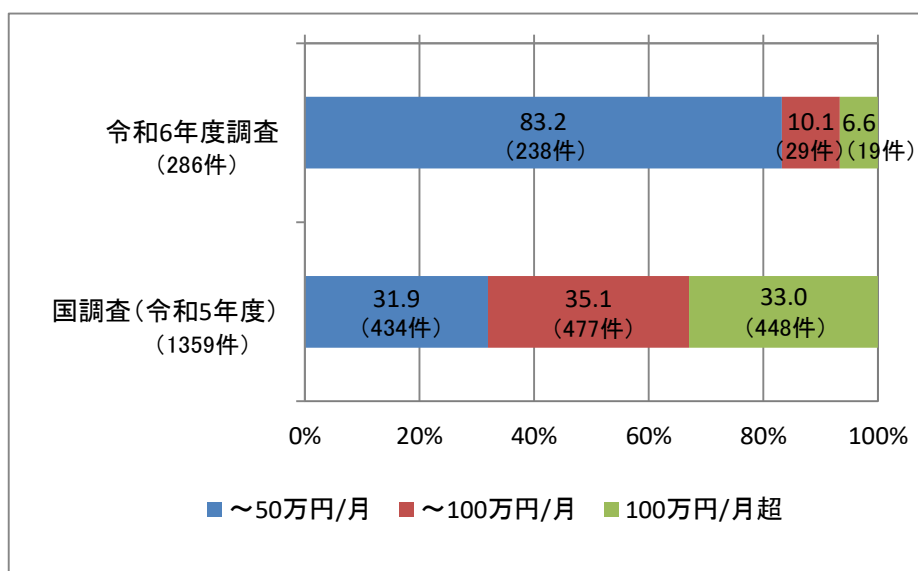


図 3-6 月当たりの修繕積立金収入額

④現在の修繕積立金の徴収額を決めた根拠

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、現在の修繕積立金の徴収額を決めた根拠が「長期修繕計画で算定された必要額」である管理組合の割合は、31.1ポイント低くなっている。また、「分からない」が26.7%、「近隣の他のマンションの金額を参考にして」が8.7%となっている。

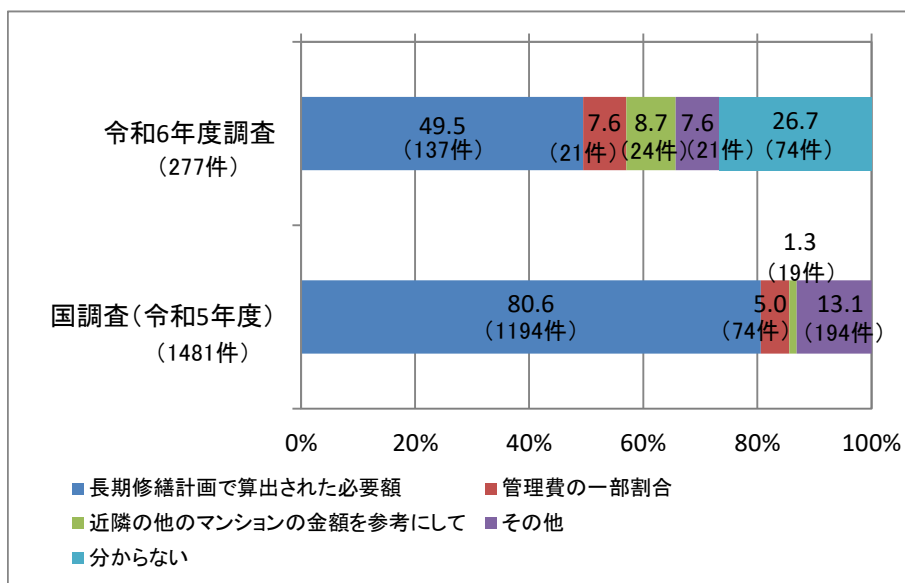


図 3-7 現在の修繕積立金の徴収額を決めた根拠

⑤直近の修繕積立金の増額の状況

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、直近の修繕積立金の増額の取組み状況が「計画通りの額まで増額ができた」管理組合の割合は、30.0ポイント低くなっている。また、「引き上げはできたが計画通りの額までは増額できなかった」が37.8%、「増額を検討したことも、実施したこともない」が25.2%となっている。

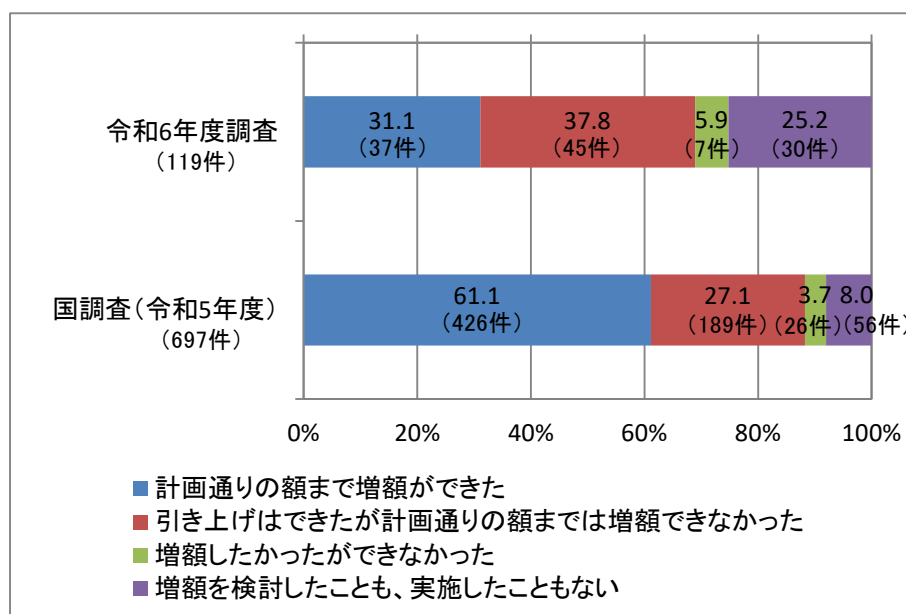


図 3-8 直近の修繕積立金の増額の状況

⑥老朽化対策についての議論の有無及び議論の方向性

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、マンションの老朽化対策について「議論を行っている」管理組合の割合は全国平均と同程度となっている。

また、老朽化対策の議論の方向性について「修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした」管理組合の割合は、14.9ポイント高くなっている。

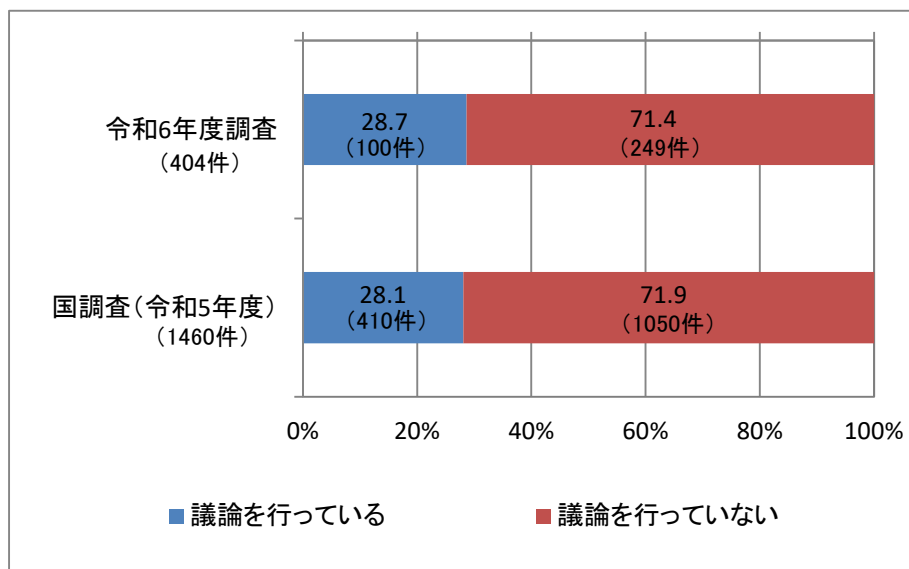


図 3-9 老朽化対策についての議論の有無

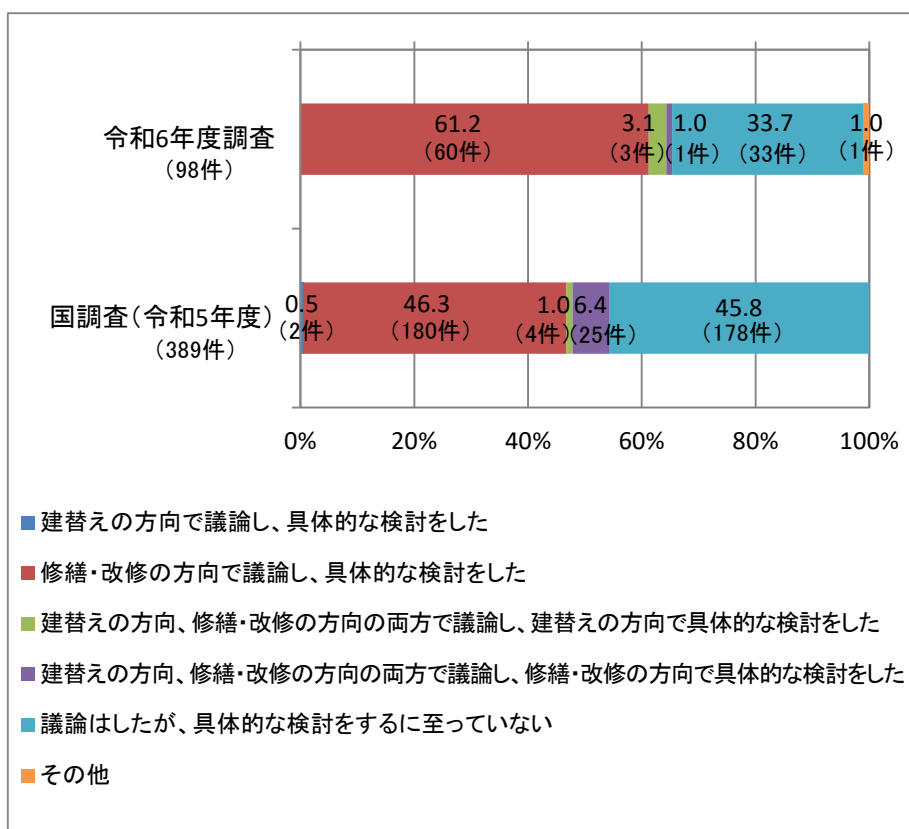


図 3-10 老朽化対策についての議論の方向性

⑦マンションで生じている建物の課題

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、マンションで生じている建物の課題では、「屋外階段の腐食・劣化」及び「消防・防災設備の劣化・故障」が30.1ポイント、「鉄筋の露出・腐食」が29.8ポイント、「漏水や雨漏り」が26.1ポイント、「外壁や共用廊下のひび割れ」が23.7ポイント高くなっている。

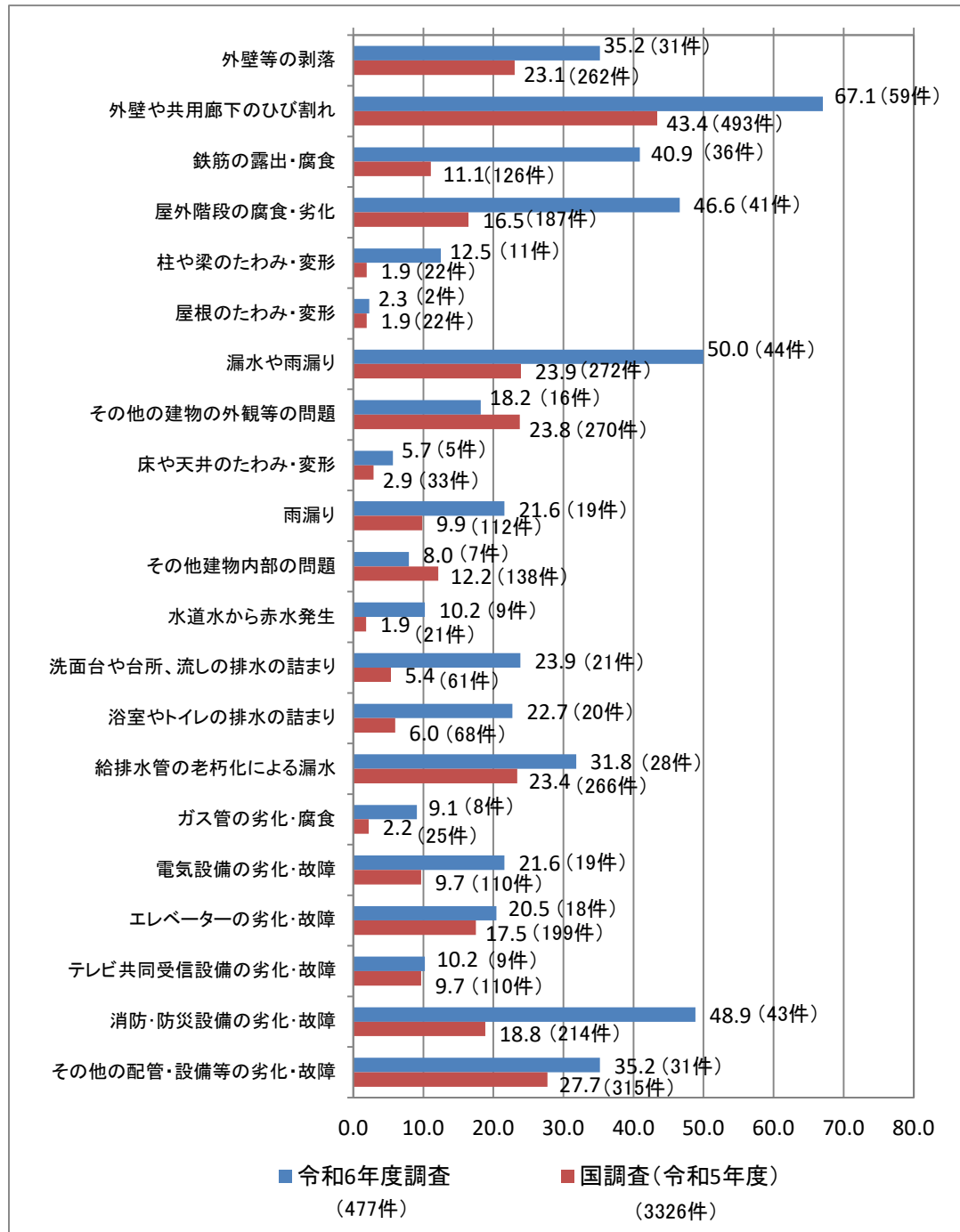


図 3-11 マンションで生じている建物の課題（複数回答）

⑧マンションの管理適正化・再生に向け、自治体に望む支援

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、マンションの管理適正化・再生に向け、自治体に望む支援では、「修繕に関する費用の助成」が 70.3 ポイント、「修繕や建替えに係る融資支援等の情報提供」が 50.0 ポイント高くなっている。

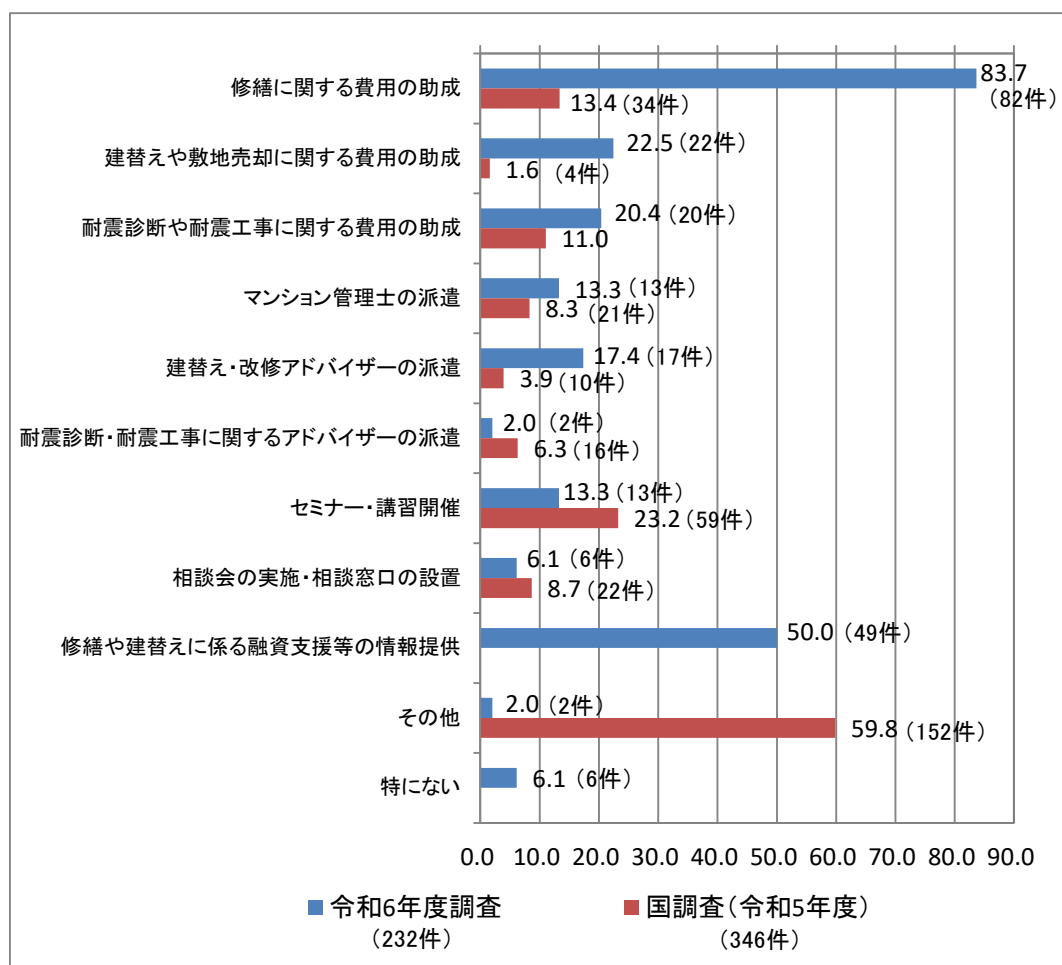


図 3-12 マンションの管理適正化・再生に向け、自治体に望む支援（複数回答）

3) 管理組合の運営等

①管理組合の総会の開催状況

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、管理組合の総会の開催状況として「年に2回以上開催」が 8.1 ポイント高くなっている。一方、「ほとんど開催していない」及び「開催したことがない」の割合が 4.3%となっている。

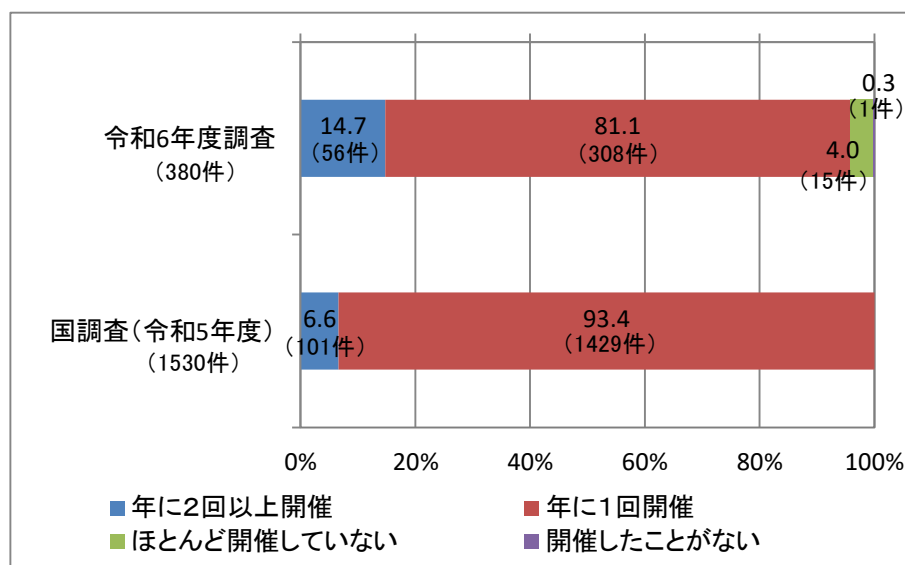


図 3-13 管理組合の総会の開催状況

②外部専門家の活用状況

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、外部専門家の活用状況として「活用したことがない」が 23.4 ポイント高くなっている。また、「弁護士」や「建築士」、「マンション管理士」等の専門家の活用割合は、全国平均と比べ低くなっている。

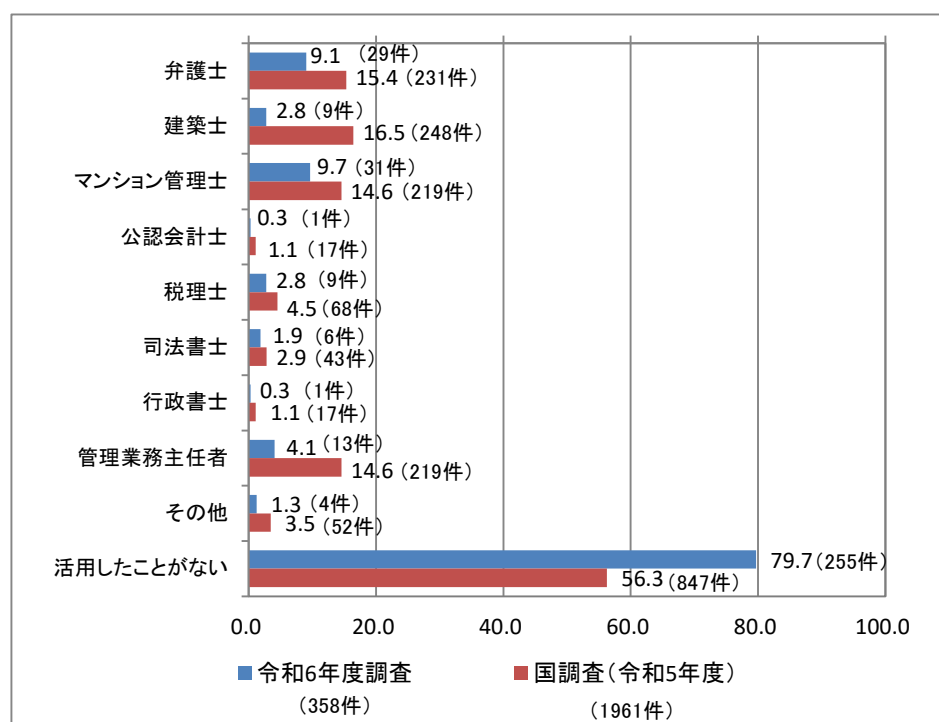


図 3-14 外部専門家の活用状況（複数回答）

③大規模災害への対応状況

県下のマンションは、国調査（令和５年度）に比較すると、大規模災害への対応状況として「消防設備等の点検を実施している」が14.6ポイント高くなっている。一方、「防災・災害対応策に関する情報を収集・周知」や「定期的に防災訓練を実施」等の取組みは総じて全国平均より低くなっている。

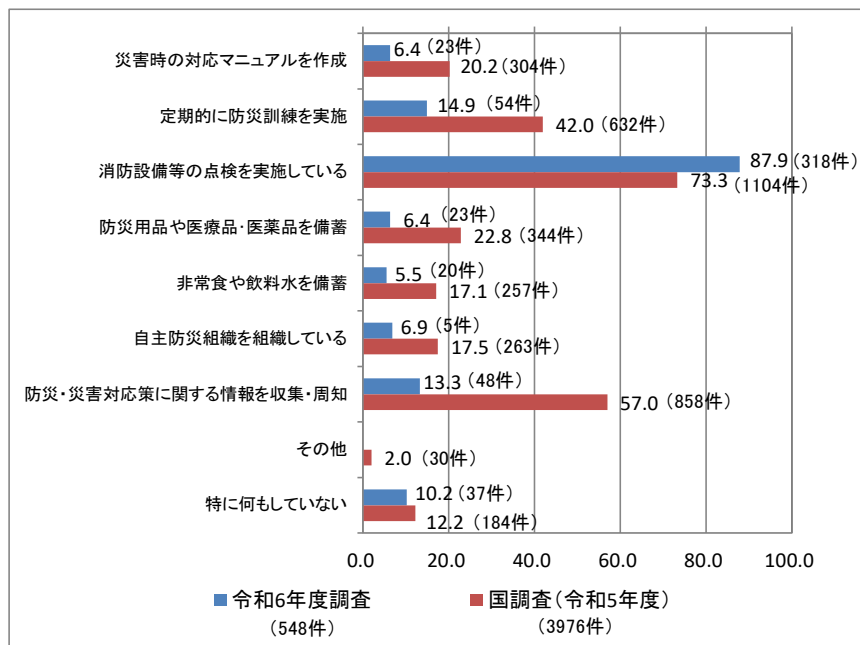


図 3-15 大規模災害への対応状況（複数回答）

④トラブルの発生状況

県下のマンションは、国調査（令和５年度）に比較すると、「費用負担に係るもの」が19.5ポイント、「居住者の行為、マナーをめぐるもの」が15.4ポイント低くなっている。

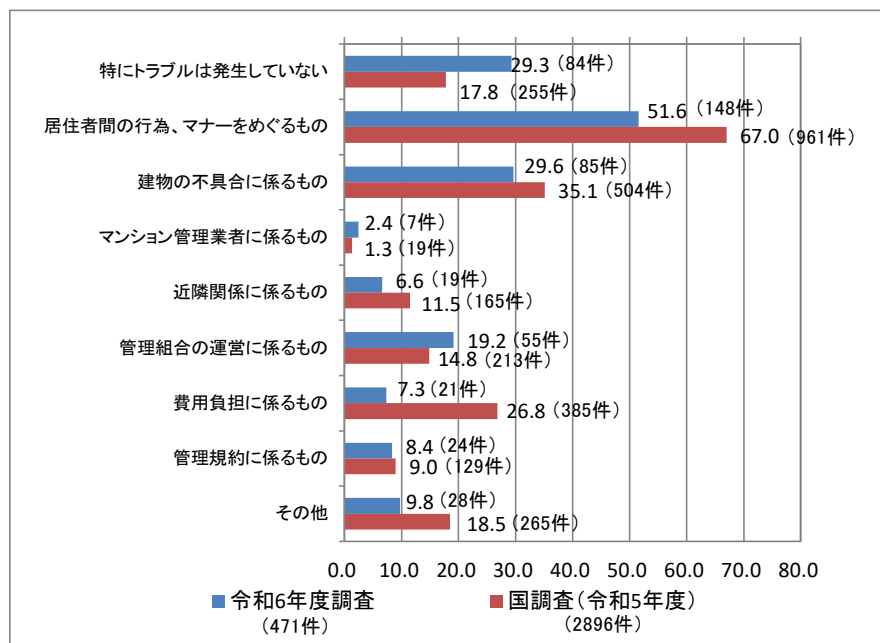


図 3-16 トラブルの発生状況（複数回答）

⑤今後、管理運営をしていく上での不安な点

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、全般的に低い傾向にあるものの、「高齢者や単身者の孤独死など」は12.7ポイント高くなっている。

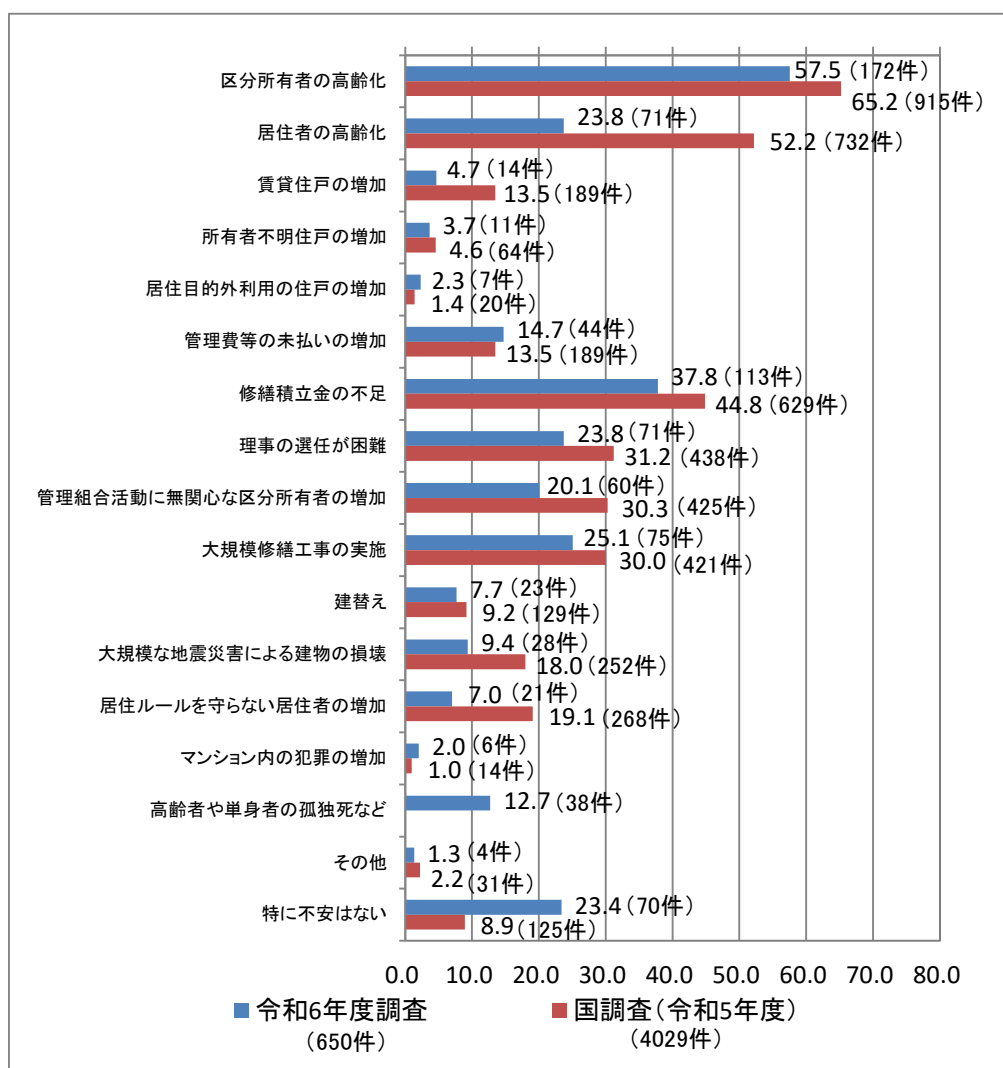


図 3-17 今後、管理運営をしていく上での不安な点（複数回答）

2 沖縄県マンション管理実態調査(令和2年、平成26年、平成20年度)との比較

(1) 沖縄県マンション管理実態調査（令和2年、平成26年、平成20年度）との比較

1) 沖縄県マンション管理実態調査(令和2年、平成26年、平成20年度)との比較

アンケートの調査結果は、以下のとおりである。

調査結果の検討にあたっては、平成20年度及び平成26年度、令和2年度マンション管理実態調査の結果と比較し、「マンション居住の状況」及び「マンション管理の状況」、「管理組合の運営等」の3項目について考察した。

2) マンション居住の状況

①賃貸戸数割合

令和6年度調査の結果は、県調査（平成20年度・平成26年度・令和2年度）と比較すると、賃貸戸数割合が「0%の管理組合」が令和2年度から8.1ポイント増加している。また、「20%超の管理組合」が令和2年度から14.7ポイント減少している。

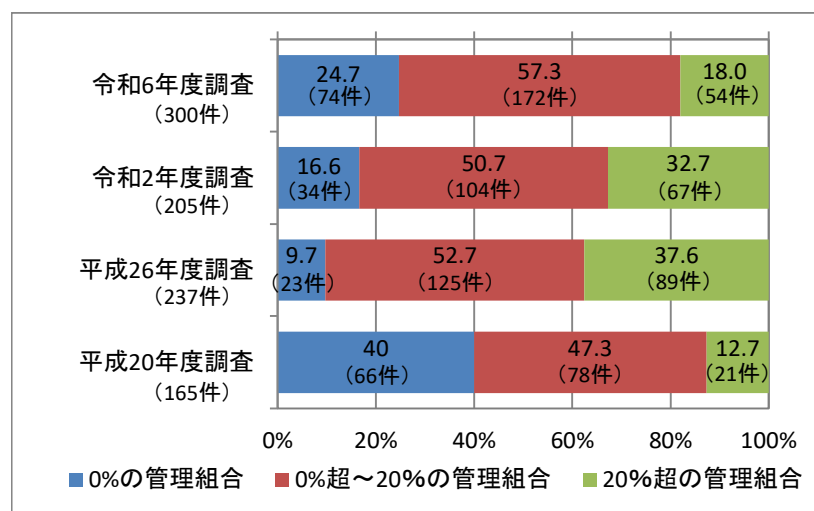
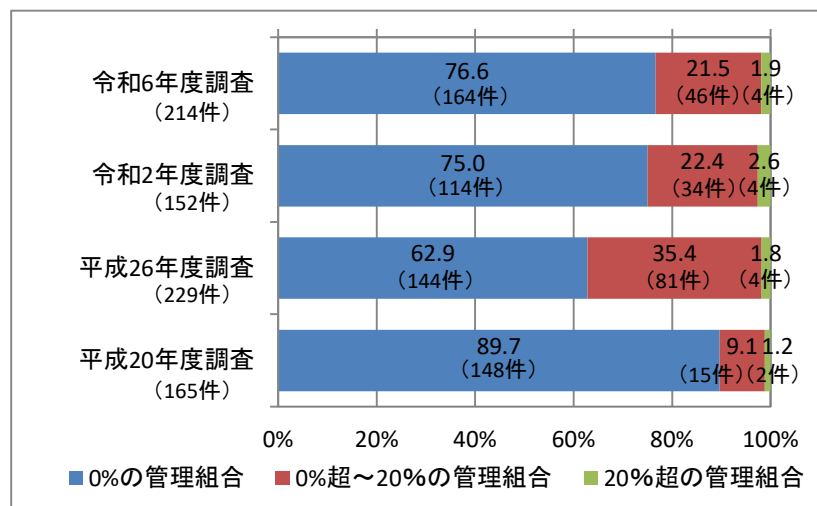


図 3-18 賃貸戸数割合

②空室戸数割合

令和6年度調査の結果は、県調査（平成20年度・平成26年度・令和2年度）と比較すると、空室戸数割合が「0%の管理組合」が令和2年度から1.6ポイント増加している。



3-19 空室戸数割合

3) マンション管理の状況

①長期修繕計画の作成

令和6年度調査の結果は、県調査（平成20年度・平成26年度・令和2年度）と比較すると、長期修繕計画を「作成している」管理組合が令和2年度から29.6ポイント減少している。これは、これまでの継続調査にて「作成している」と回答していた管理組合が「作成していない」に変わることは無いため、これまで把握できていなかった管理組合から回答を得たことによるものと考えられる。件数でみても107件増加していることから、本県にて未作成のマンション管理組合が相当数あるものと考えられる。

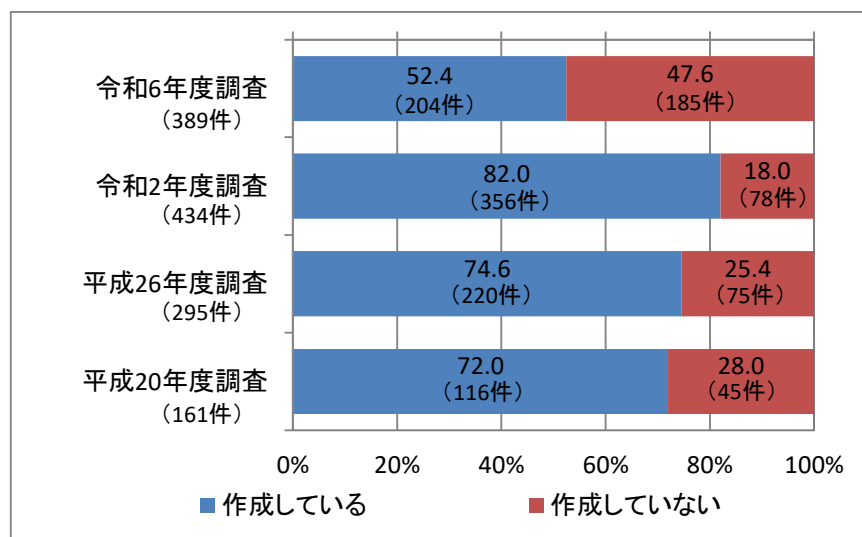


図 3-20 長期修繕計画の作成

②修繕積立金の算出根拠

令和6年度調査の結果は、県調査（平成20年度・平成26年度・令和2年度）と比較すると、「長期修繕計画の必要額から算出」する管理組合が令和2年度から23.5ポイント減少している。令和6年度の結果が平成20年度及び平成26年度と同程度であるため、全体的な傾向に変化は無いと考えられる。また、令和6年度調査から新たに「分からない」という選択肢を設けたところ、「分からない」と回答した管理組合が26.7%いたことから、理事長等の変更の際に算出根拠等が引き継がれていないことも想定される。

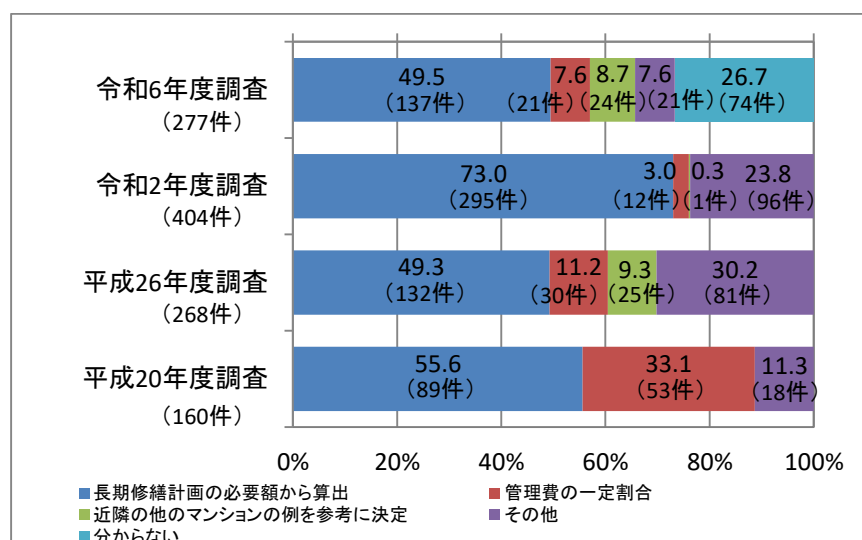


図 3-21 修繕積立金の算出根拠

③マンションの老朽化問題についての対策

令和6年度調査の結果は、県調査（平成26年度・令和2年度）と比較すると、マンションの老朽化問題についての対策の「議論を行っている」管理組合が令和2年度から11.9ポイント増加している。

一方で、議論した中においても「議論をしたが、具体的な検討をするに至っていない」が令和2年度と同水準であることから老朽化対策に関する議論が実施に繋がっていない状況となっている。

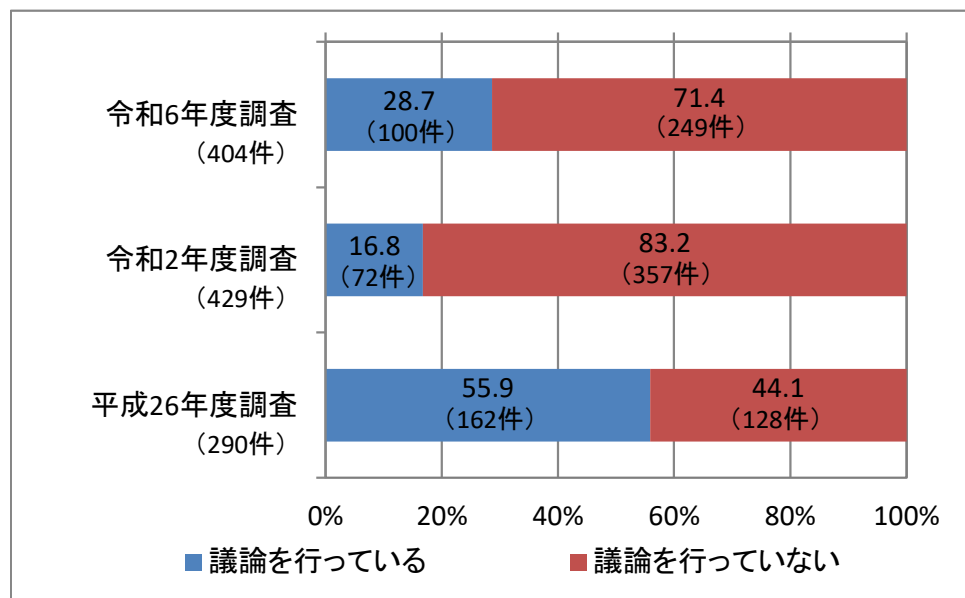


図 3-22 マンションの老朽化問題についての対策

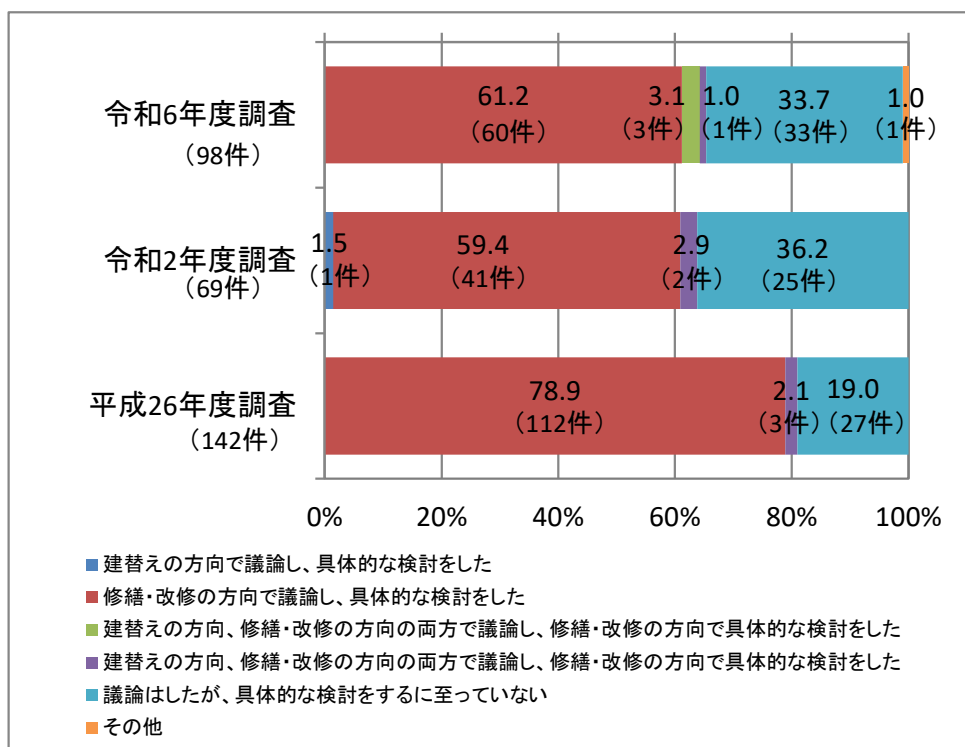


図 3-23 議論を行った内容

4) 管理組合の運営等

①管理者の選任

令和6年度調査の結果は、管理者の選任を区分所有者の「理事長」としている管理組合が93.0%と最も高くなっており、これまでの県調査（平成26年度・令和2年度）と同様な傾向となっている。

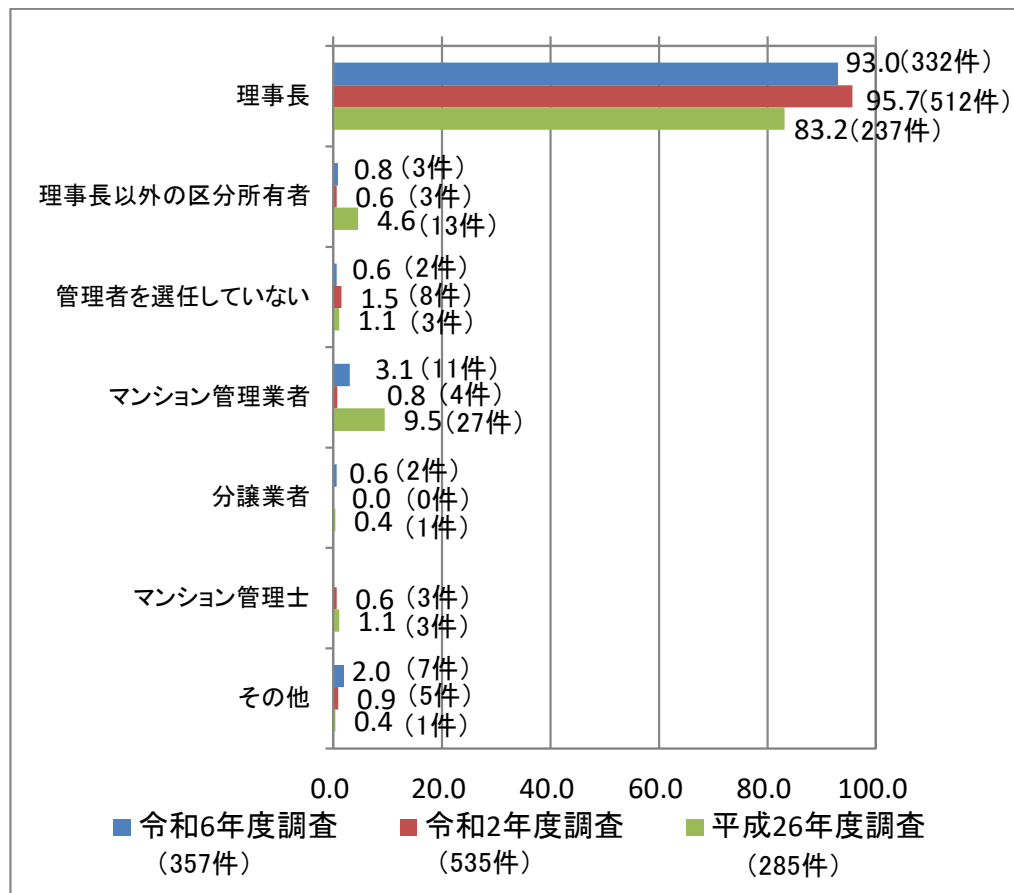


図 3-24 管理者の選任

②専門家の活用状況

令和6年度調査の結果は、専門家を「活用したことがない」管理組合が79.7%と最も多かった。また、活用した専門家は、マンション管理士が9.7%と最も多く、次いで弁護士が9.1%、管理業務主任者が4.1%となっている。

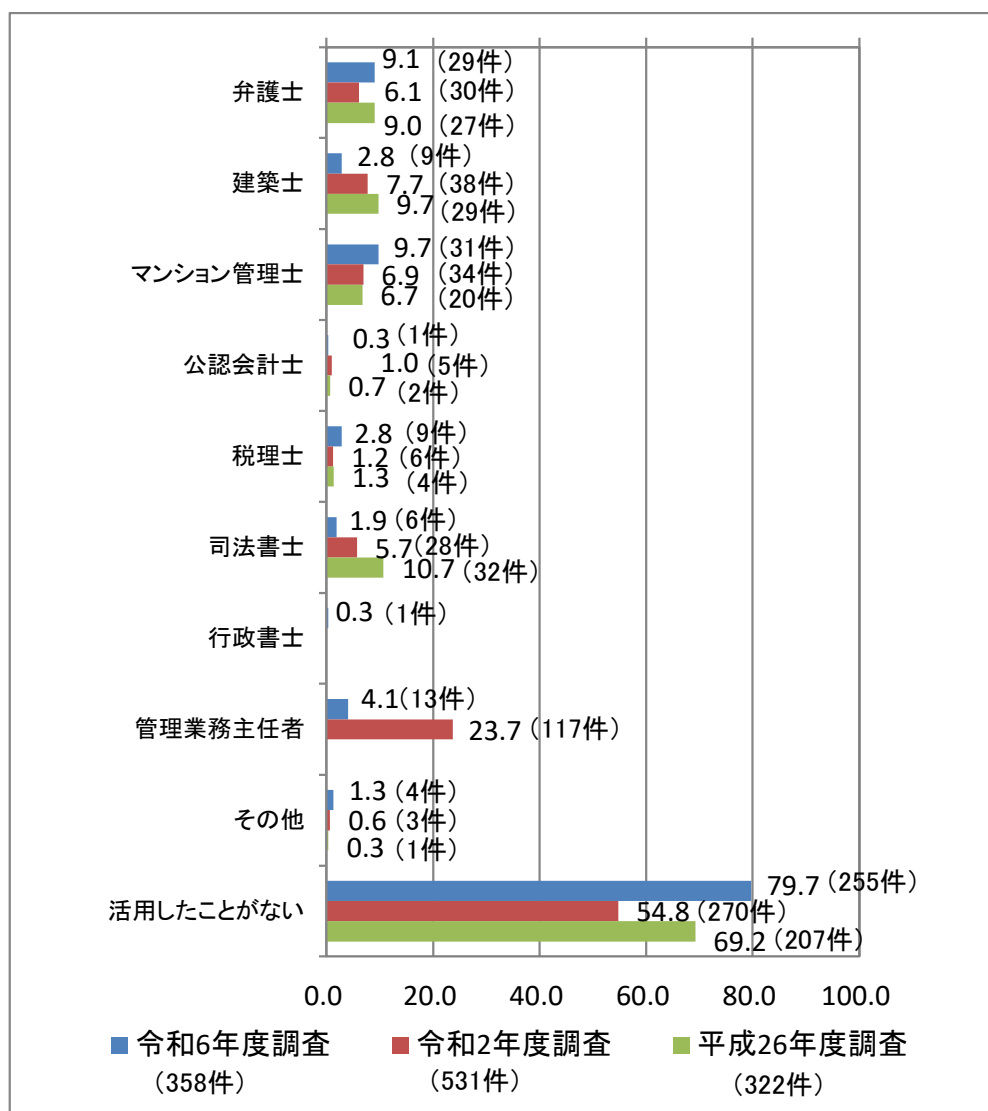


図 3-25 専門家の活用状況（複数回答）

③大規模災害への対応状況

令和6年度調査の結果は、「消防設備等の点検の実施している」が87.9%と最も多く、次いで「定期的に防災訓練を実施」が14.9%、「防災・災害対応策に関する情報を収集・周知」が13.3%となっている。令和2年度調査まで「特に何もしていない」が62.6%と最も高かったが、令和6年度調査では10.2%と52.4%ポイント減少しており、大規模災害に向けた具体的な取組みが進んだものと思われる。

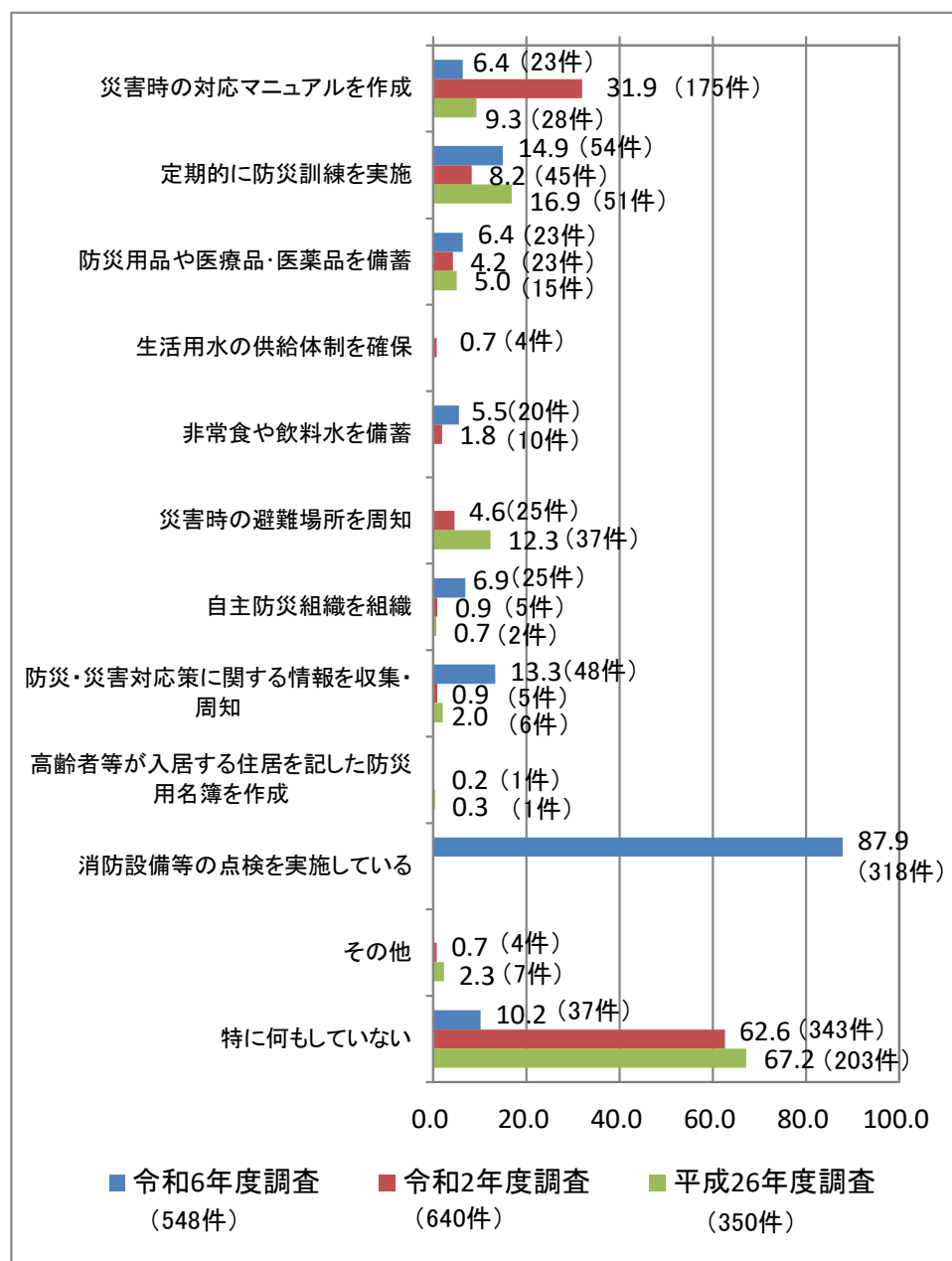


図 3-26 大規模災害への対応状況（複数回答）

④トラブルの発生状況

令和6年度調査の結果は、「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が51.6%と最も多く、次いで「建物の不具合に係るもの」が29.6%、「特にトラブルは発生していない」が29.3%となっている。

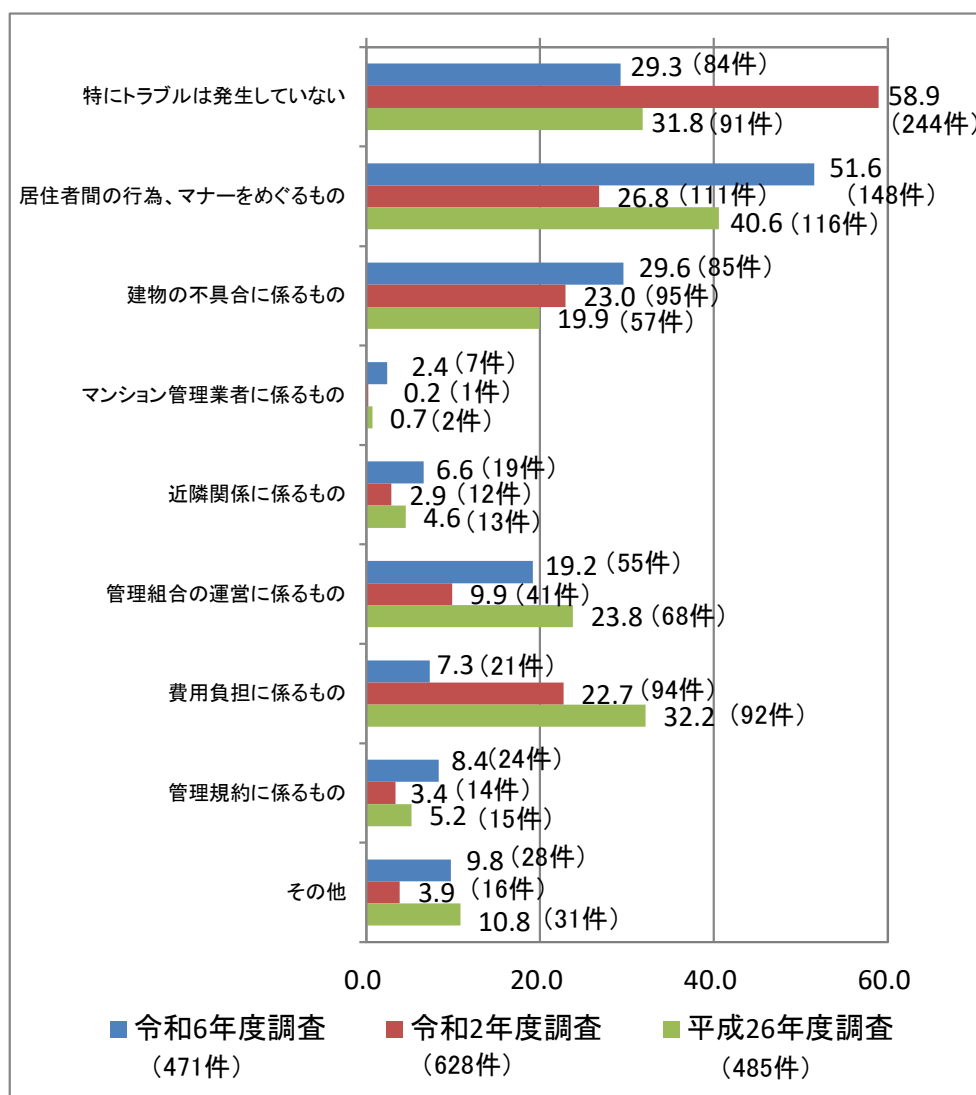


図 3-27 トラブルの発生状況（複数回答）

⑤居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容

令和6年度調査の結果は、「違法駐車」が24.4%と最も多く、次いで「生活音」18.8%、「共用廊下等への私物の放置」が16.7%、「ペット飼育」が10.1%となっている。

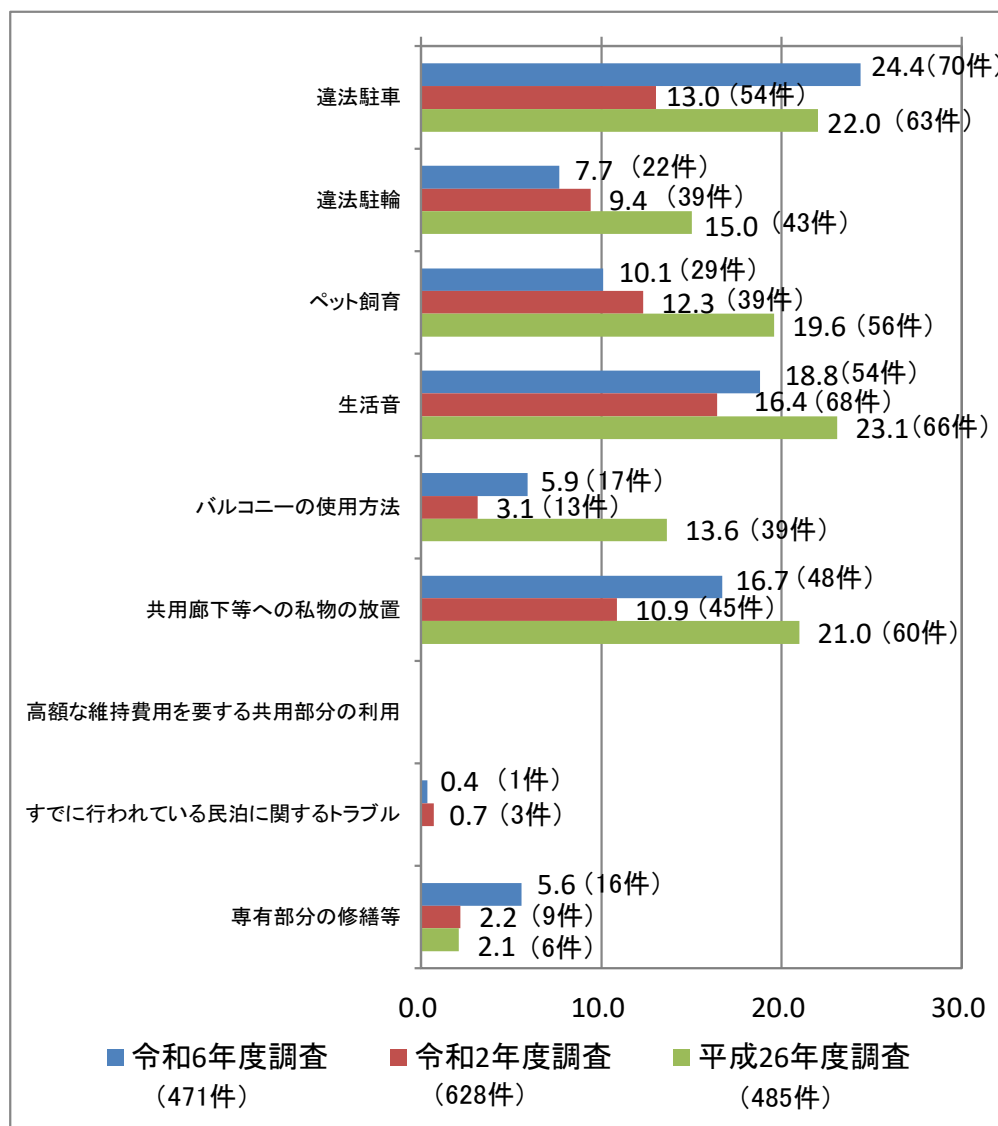


図 3-28 居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容（複数回答）

⑥管理費等の滞納戸数割合

令和6年度調査の結果は、県調査（平成20年度・平成26年度・令和2年度）と比較すると、滞納がある管理組合が令和2年度から1.1ポイント増加している。

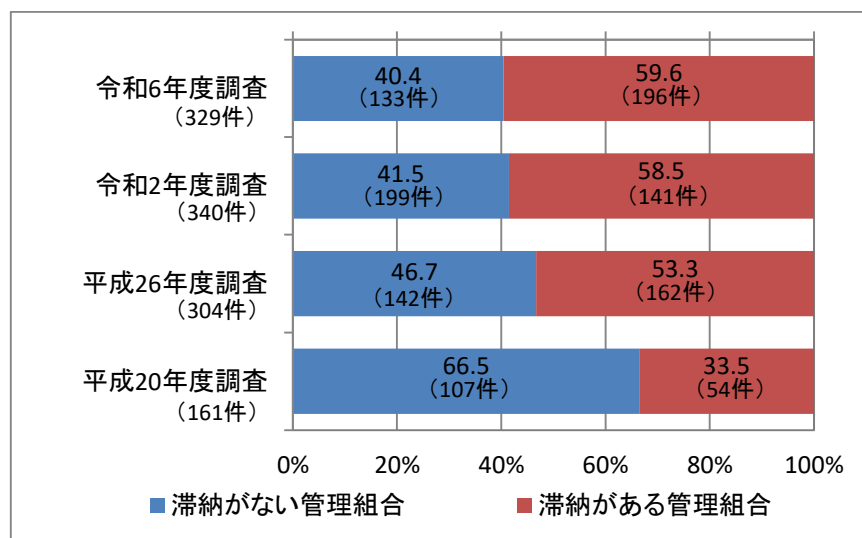


図 3-29 管理費等の滞納戸数割合

第4章

老朽化マンションの調査

1 調査対象の整理

(1) 老朽化マンションの考え方

本調査における老朽化マンションの抽出にあたっては、以下の沖縄県の建築物の特性を踏まえ検討した。

- ・建築物を設計する上で想定する地震力は、地震の発生状況などを元に地域ごとに決められた係数（地震地域係数※）を用いて計算される。沖縄県は、地震地域係数が0.7と全国で最も低くなっている。これは1981（昭和56）年に建築基準法が改正されたことにより定められた係数であるが、それ以前は地域係数に相当する水平震度が基準値の1/2（0.5）となっていた。

※建築設計する際に想定する地震力は、地震の起こりやすさによって地域毎に異なる地域係数を用いて計算

- ・沖縄では戦後、鉄筋コンクリート造が急速に普及したが、駐車場確保のためにピロティ（げたばき）建築物が多くつくられてきた。ピロティ建築は1階に壁が少ないことから、柱に地震力が集中する。過去の大地震では、このようなピロティ建築に多くの被害が出ている。
- ・紫外線が強く台風の通り道である沖縄では、外壁の塗装の劣化が早まりコンクリートの劣化の原因となっている。また、海に囲まれているため、コンクリートのひび割れから侵入した飛来塩分によって、鉄筋の腐食やコンクリートの剥離・剥落など、建物の耐久性が低下する要因となっている。さらに、沖縄国際海洋博覧会が開催された1975（昭和50）年頃に建てられた建物の中には、除塩不足の海砂を使用したコンクリートが原因で鉄筋の腐食が進行している建物も見受けられる。

上記のような特性を踏まえ、老朽化マンションの整理にあたっては、外観調査を実施した。

(2) 調査対象の整理

調査対象は、下表に示す24件とする。

令和2年度に調査した築後40年超の高経年マンションとなる旧耐震（1981年以前）の物件58件のうち、調査結果で「劣化項目が7～10該当」及び「劣化項目が4～6該当」となった物件24件を調査対象とした。

なお、調査対象24件のうち1件については、マンションが除却されていたため、現地の状況確認のみを行い、調査は実施しなかった。

表 4-1 調査対象

赤枠：調査対象物件

劣化項目の該当数	令和2年度調査結果件数 (割合)	概 要
1～3	34件 (58.6%)	定期的な維持管理が行われており、良好な住環境が維持されている。
4～6	17件 (29.3%)	定期的な維持管理は行われているものの、劣化傾向がみられ今後大規模な修繕が必要である。
7～10	7件 (12.1%)	定期的な維持管理が行われておらず、早急な大規模修繕等の対応が必要である。

2 外観調査結果

調査対象である分譲マンションの外観調査結果は、以下のとおりである。

なお、今回の調査は前回調査から調査対象を絞り込んだため、過去調査との比較は、今回調査した物件についてのみ行った。

劣化傾向を踏まえると、対象物件は、以下の3つに分類できる。

全体的な傾向として、6件（26.1%）が定期的な維持管理が行われており、良好な住環境が維持されていた。一方、定期的な維持管理が行われていない物件が6件（26.1%）みられ、早急な区分所有者による建替え又は大規模修繕が必要となると考えられる。定期的な維持管理が行われていない要因としては、管理組合が機能せず消滅してしまったケースや、そもそも管理組合が存在していない等があげられる。さらに、定期的な維持管理は行われているものの、劣化傾向がみられる物件も11件（47.8%）みられたことから、今後劣化が進行しないようマンション管理士等専門家による支援等が望まれる。

また、令和2年度調査結果と比較すると、定期的な維持管理が行われていない物件及び定期的な維持管理は行われているものの、劣化傾向がみられる物件の割合が、それぞれ1件、5件減少しており、状況の改善がみられた。ただし、これらの物件の合計は、平成26年度調査が14件であったが今回の調査では17件に増加していることから、今後も適切な維持管理に向けた支援を拡充し、継続的に動向を把握することが望まれる。

表 4-2 外観調査結果の概要

劣化項目の該当数	件数（割合）	概 要
1～3	6件（26.1%）	定期的な維持管理が行われており、良好な住環境が維持されている。
4～6	11件（47.8%）	定期的な維持管理は行われているものの、劣化傾向がみられ今後大規模な修繕が必要である。
7～10	6件（26.1%）	定期的な維持管理が行われておらず、早急な大規模修繕等の対応が必要である。

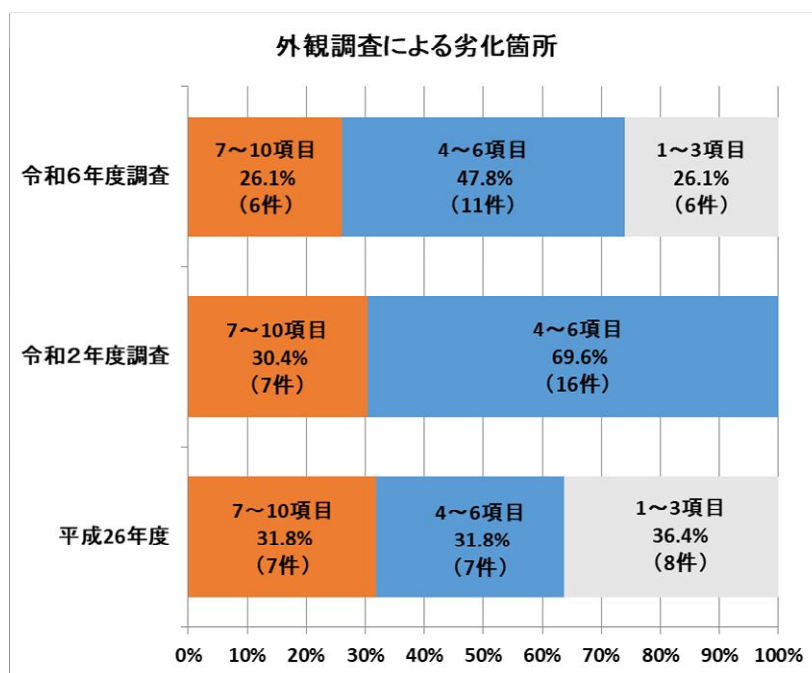


図 4-1 外観調査の劣化箇所

外観調査の実施及び実施結果を受けた課題は、以下のとおりである。

①調査対象の考え方

令和6年度調査では、令和2年度に調査した物件のうち、一定程度以上劣化が進んでいる物件を対象とした。その結果として、管理組合があり、かつ機能していることが状況の改善に関係している可能性が伺え、反対に管理組合がない、またはある場合であっても機能していない場合には適切な維持管理が行われていない可能性があり、そのために劣化が進んでいる可能性が示された。

また、一般的にマンションの規模が大きくなるほど区分所有者の人数も多くなることから、合意形成が困難になるとされており、修繕等維持管理に関する意思決定についてもマンションの規模に比例して困難になることが想定できる。

これらの点を踏まえると、管理組合がない、または機能しておらず、かつ大規模なマンションの劣化が進んでいくことが懸念される。反対に、管理組合が機能している小規模なマンションについては、合意形成がしやすいため、劣化の進展を抑えられる可能性がある。今後は管理体制が不十分な大規模マンションを調査対象とし、劣化の動向を重点的に注視していくことが望まれる。例えば、既存マンションのデータベースにおける戸数の上位5%の物件を規模の側面から調査対象にすることなどが挙げられる。なお、小規模なマンションは合意形成が大規模マンションに比べて容易であっても修繕費用の確保の面で課題を抱えている可能性が考えられることから、劣化状況について継続的に状況を把握することも考えられる。

表 4-3 老朽化マンションの劣化進行のイメージ

赤枠：今後重点的に調査する対象

		マンションの規模	
		大	小
機能している 管理組合	有	中	遅
	無	速	中

②専門家の活用

マンション管理士会が管理組合の理事長に就任している事例では、過去トラブル続きだった管理組合の運営が円滑になり、維持管理も計画的に行われるようになった。今回の調査では、専門家を活用することの効果がみられた事例は1件のみであったためより多くの事例を把握する必要があるものの、管理組合がある物件については、専門家を管理体制に組み込むことで状況が改善する可能性がある。まずは管理組合がある物件を対象に、専門家活用で得られる効果の普及啓発や関係団体と連携した専門家の派遣制度等、専門家を活用する仕組みを整えることで、老朽化マンションの維持管理のレベルが向上することが期待できる。

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%

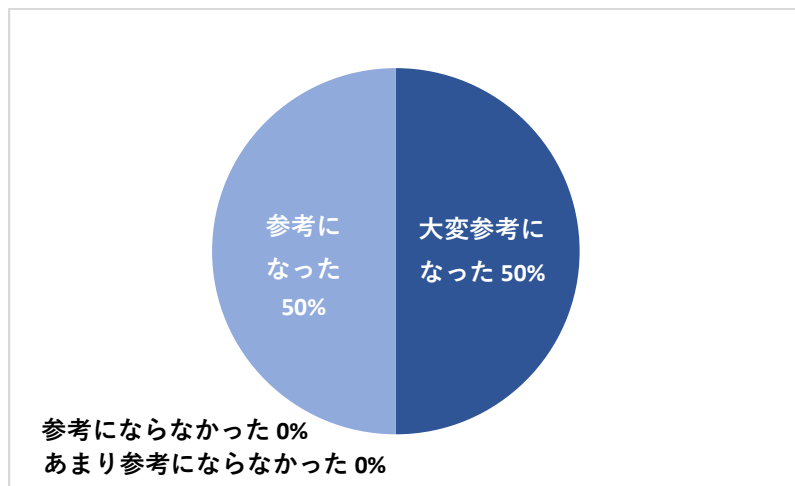


図 5-1 セミナー内容の評価

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%

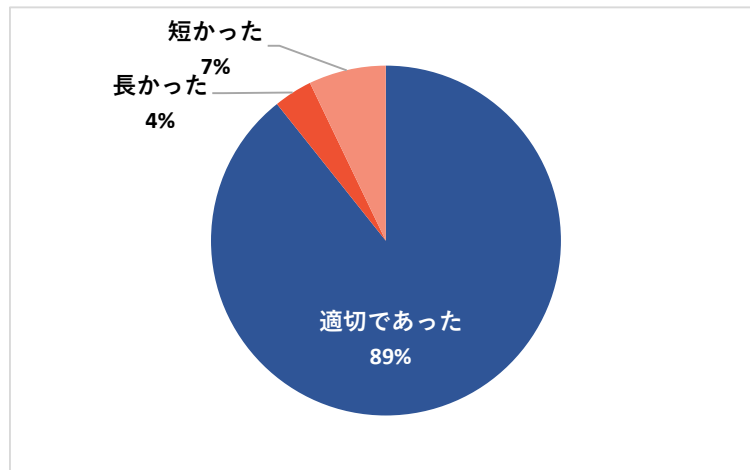


図 5-2 講演時間の適切さ

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

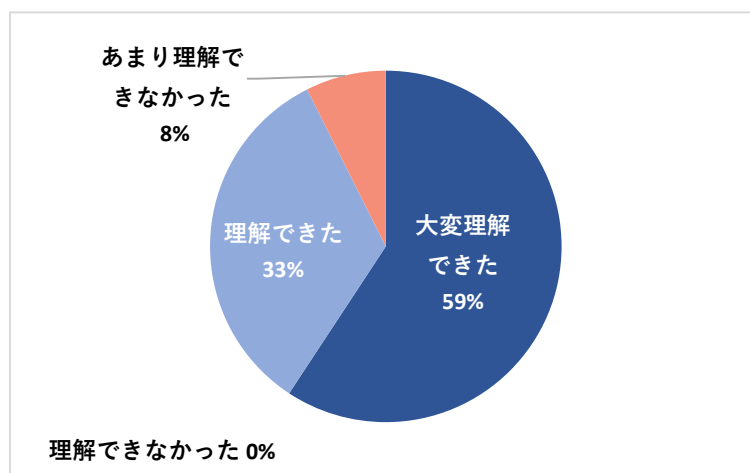


図 5-3 講演内容の理解度

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

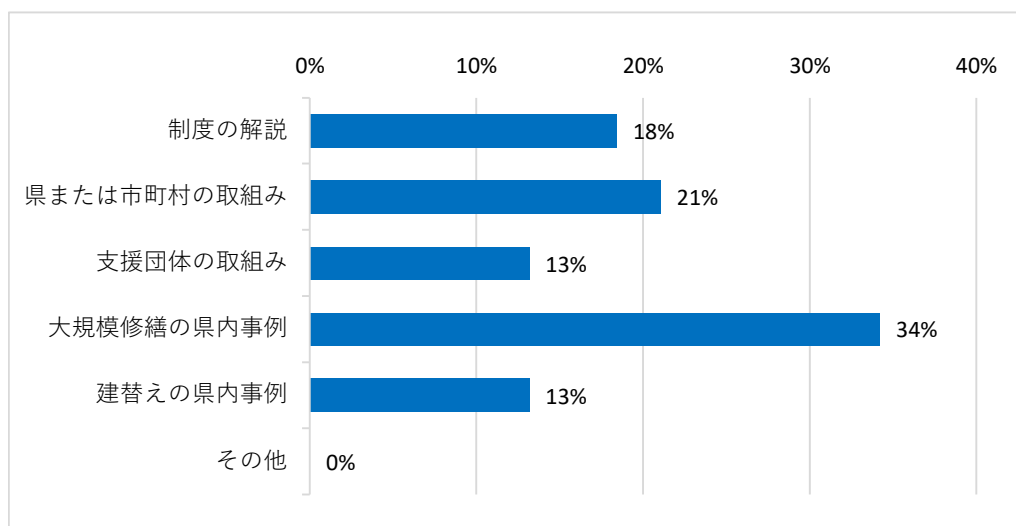


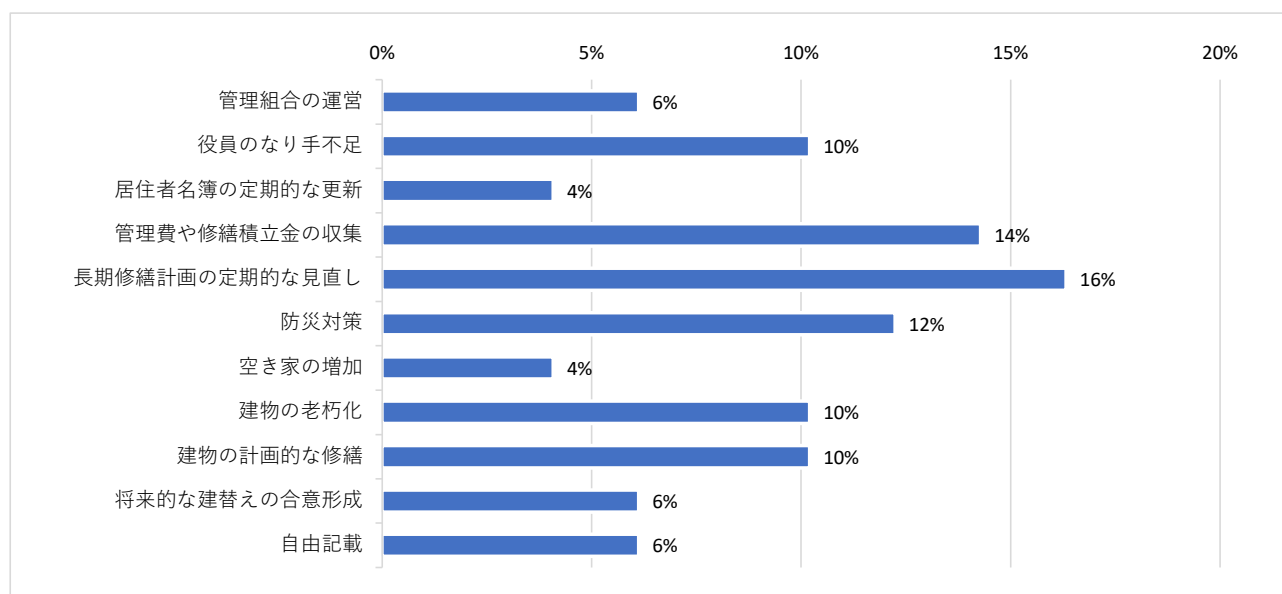
図 5-4 希望するセミナー内容

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の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。

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。

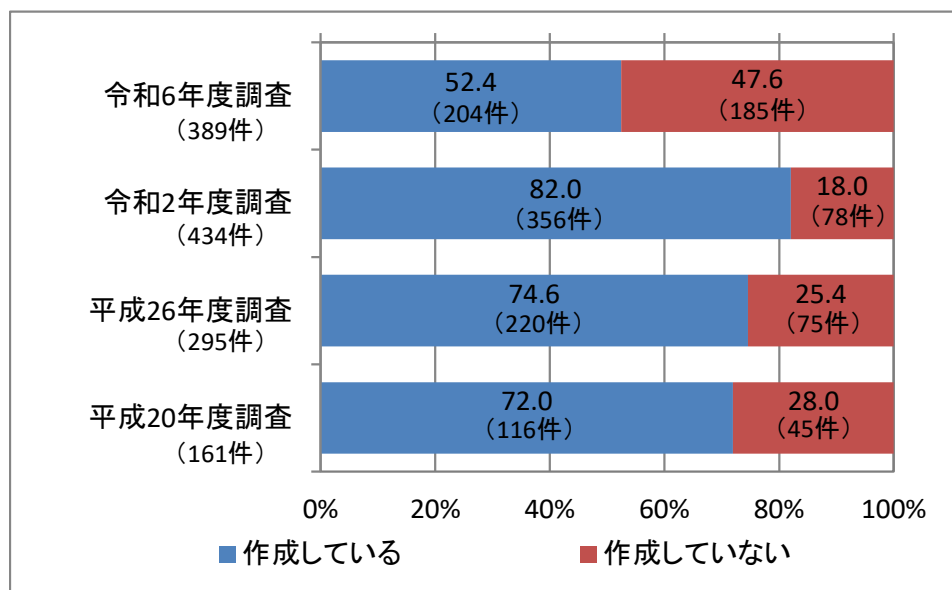


図 6-1 長期修繕計画の作成状況の推移

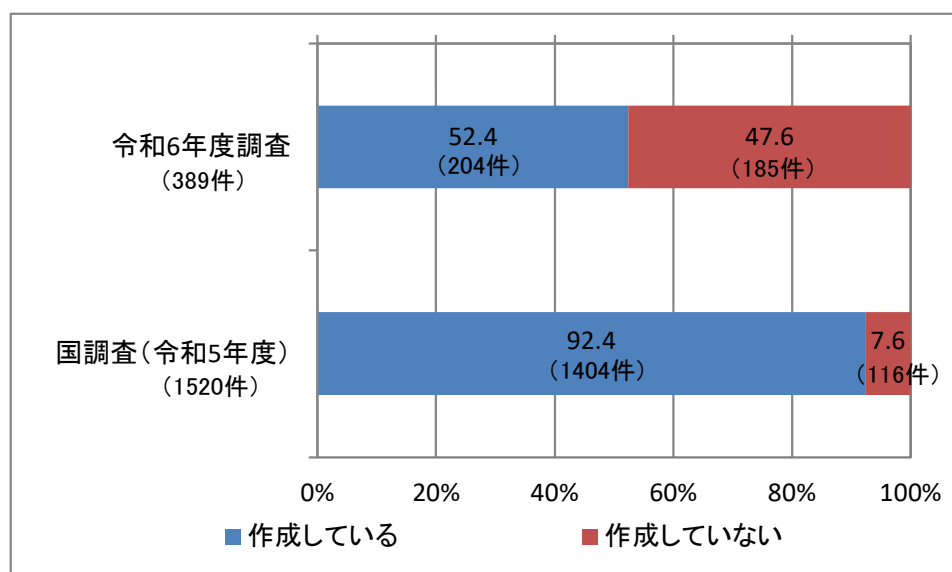


図 6-2 長期修繕計画の作成状況の国及び県の比較

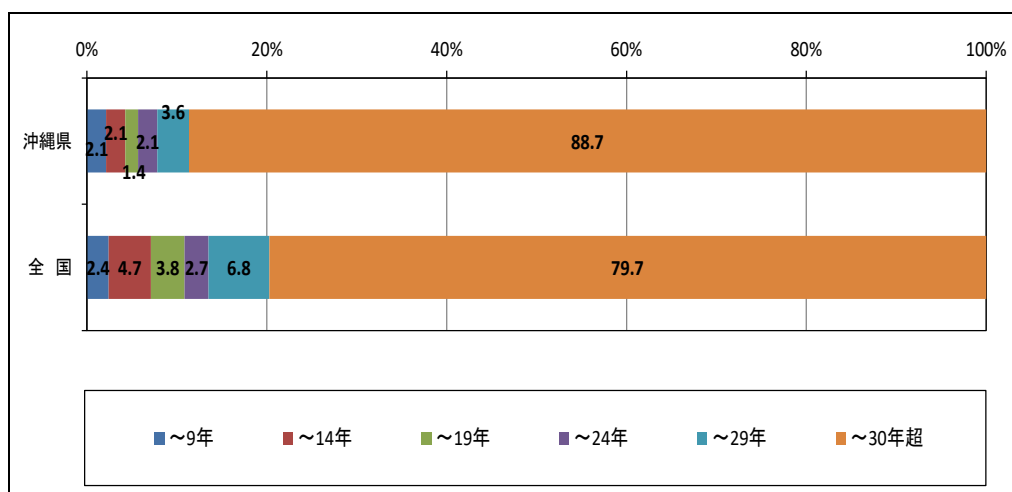


図 6-3 長期修繕計画の計画期間

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。

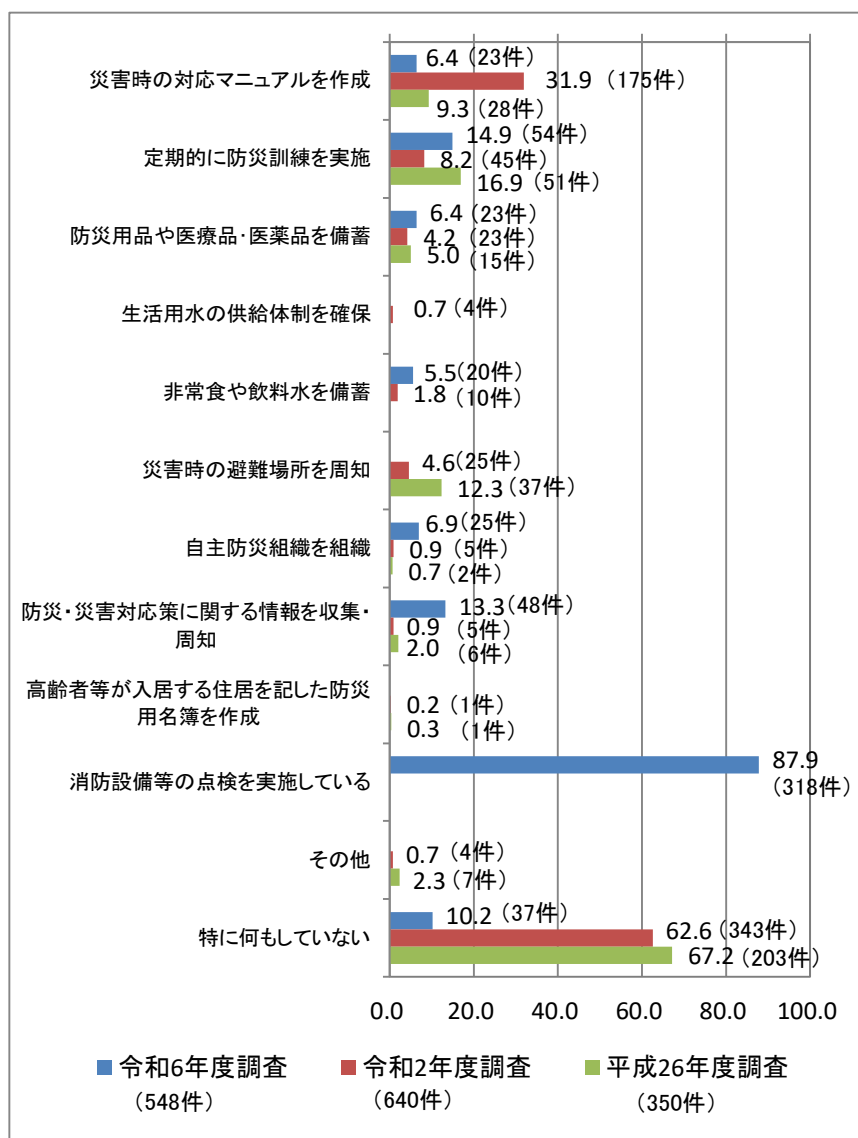


図 6-4 大規模災害への対応状況の推移

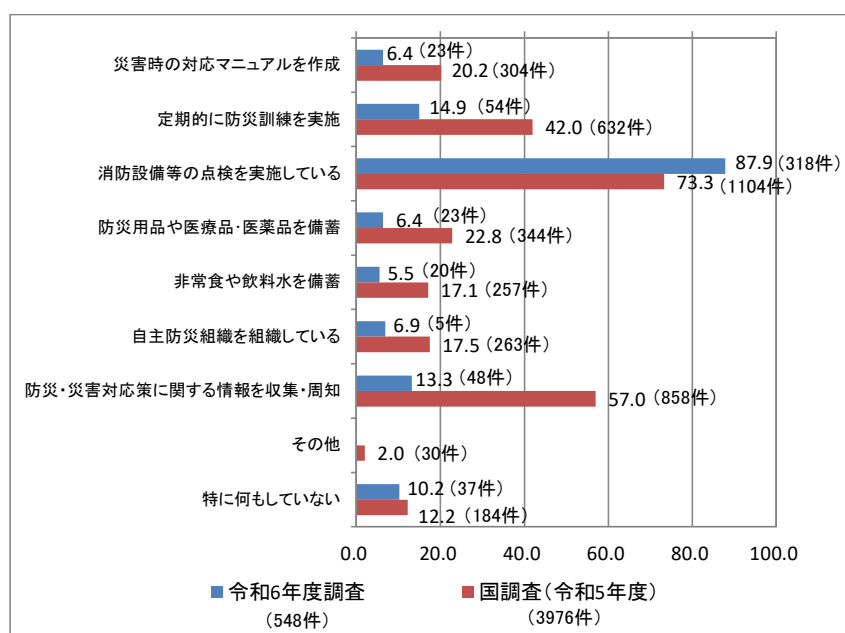


図 6-5 大規模災害への対応状況の国及び県の比較

(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	The flowchart details the following steps: 1 事前協議 (Preliminary Agreement): Chiba City receives a request and reviews documents. The Apartment Management Association submits a '事前協議書 (様式 1)' (Preliminary Agreement Form 1). After completion, Chiba City issues a '事前協議完了通知書 (様式 2)' (Preliminary Agreement Completion Notification Form 2), and the Association receives a '通知書受領' (Notification Receipt). 2 補助金交付申請・交付決定 (Application and Decision for Subsidy Disbursement): The Association submits a '補助金交付申請書 (様式 3)' (Subsidy Disbursement Application Form 3). Chiba City conducts a public lottery (if multiple applications) and reviews documents. After a decision, Chiba City issues a '補助金交付決定通知書 (様式 4)' (Subsidy Disbursement Decision Notification Form 4), and the Association receives a '通知書受領' (Notification Receipt). 3 補助事業実施 (Implementation of Subsidy Business): The Association creates or revises the long-term maintenance plan. 4 実績報告・額の確定 (Completion of Business and Determination of Amount): The Association submits a '完了実績報告書 (様式 8)' (Completion of Business Report Form 8). Chiba City reviews documents and determines the amount. Chiba City then issues a '補助金額確定通知書 (様式 9)' (Subsidy Amount Determination Notification Form 9), and the Association receives a '通知書受領' (Notification Receipt). 5 補助金請求・支払 (Request for Subsidy and Payment): The Association submits a '補助金請求書 (様式 10)' (Subsidy Request Form 10). Chiba City reviews documents and confirms the amount. Chiba City then issues the '補助金' (Subsidy), and the Association receives a '補助金受領' (Subsidy Receipt). 備考 (Notes): *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。

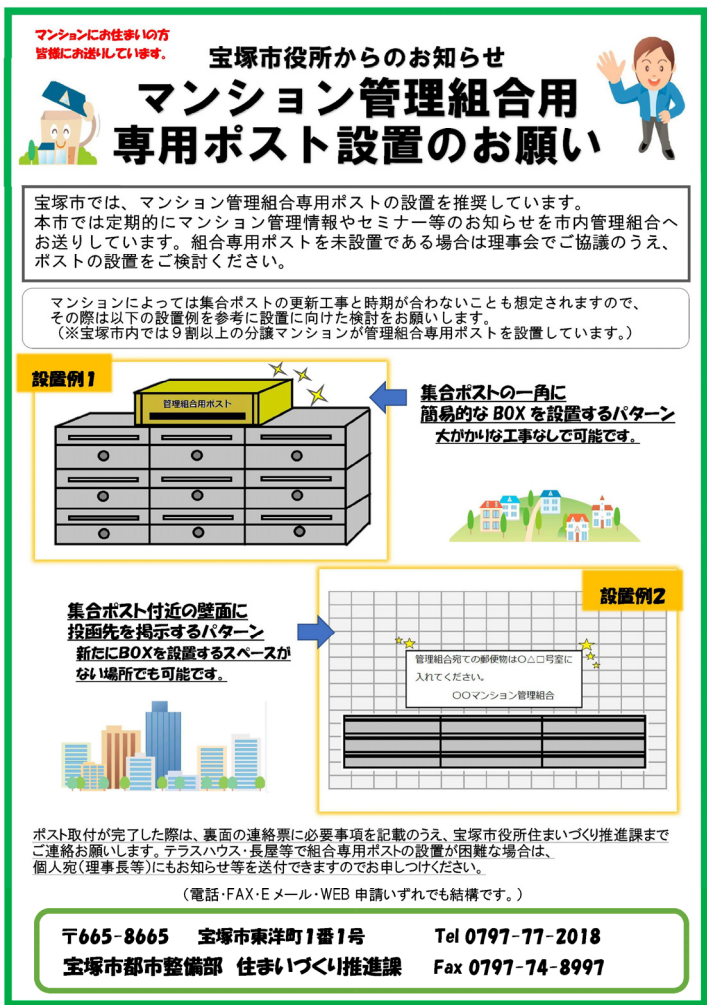
2)「管理者窓口の設置率」の進捗状況を踏まえた対策

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、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、庁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

令和6年度沖縄県マンション実態調査 概要版

発行日：令和7年3月

発行：沖縄県土木建築部住宅課

〒900-8570 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号

T E L：098-866-2418

F A X：098-866-2800

※当該報告書（概要版）のPDFは、住宅課ホームページにて公開しております。

