

<浦添市マンション管理適正化推進計画>(案)

1. マンションの管理の適正化に関する目標

令和2年度沖縄県マンション実態調査結果により浦添市内のマンション数は146棟(約5,200戸)であり、マンション化率は約12%となっている。マンション化率については、平成26年度調査時より2.3%の増となっていることから、狭隘な市域の中で今後も分譲マンションは建設されると思われる。

そのうち築40年越えのマンションは8件、築35年越えは8件でマンション全体棟数の約11%が築年数35年以上の物件であることが確認されている。

本市のマンションにおける状況としては、以前海砂を使用して建設されたと考えられる分譲マンションの廊下部分が崩落する事例が確認されており、同時期に建設されたマンションにおいても同様の可能性があると思われる。また、耐久性に問題のあるマンションや管理組合窓口が不明となっているマンションは一定数存在するものと思われ、管理状況を把握することは困難となっている。さらに大規模災害に対する危機意識が全国と比較して総じて低くなっていることから令和2年度沖縄県マンション実態調査報告書のアンケート調査結果に基づき、マンションの管理の適正化に関する目標を以下のとおり定める。

(1) 長期修繕計画の作成

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。そのために令和2年度沖縄県マンション実態調査の現況値である82.0%(令和2年度)を令和13年度までの7年間ににおいて100%に引き上げることとする。

(2) 専門家の活用状況

年々高度化・広範化するマンション管理を適正に進めるためには、分野に応じた外部専門家の活用を推進することが望まれるが、令和2年度沖縄県マンション実態調査による専門家活用状況については、国調査(平成30年度)と比較すると管理業務主任者の活用割合は9.4%、司法書士の活用割合は2.9%高い状況である。しかしそれ以外の専門家の活用割合は、全国平均に比べ低い傾向であり専門家を「活用したことがない」管理組合は54.8%もあったため、管理組合による専門家の活用率を令和13年度までに65.0%に引き上げることとする。

(3) 大規模災害への対応状況

令和2年度沖縄県マンション実態調査の結果から大規模災害への対応状況について災害時の対応マニュアルの作成率は、31.9%と全国平均と比較して11.8%高いものの定期的に防災訓練を実施する割合は8.2%と全国平均に比べて37.9%低いものとなっている。そのため、定期的な防災訓練の実施率を令和13年度までに全国水準の46.1%に引き上げることとする。

2. マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

本市では、第2次浦添市住生活基本計画の策定に合わせて、住宅・土地統計調査をはじめとした統計情報等により県内のマンションストックの概要について把握するとともに、以下のとおり沖縄県がおおむね5年ごとに県内全域の分譲マンションデータベースの構築を行っており、これに基づく管理状況に関するアンケート調査や老朽化の状況に関する現地調査も実施しているため、沖縄県からの提供を受けて同データベースを活用し、分析に努めることとする。

さらに管理組合に対して実態把握のためのアンケートを実施するとともに、マンションの管理体制等を含めたマンション管理組合の届出制度について条例制定も視野に入れて検討することとする。

令和2年度沖縄県マンション実態調査の概要

調査対象	・ マンション管理適正化法第2条第1項に基づき、2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの
調査箇所	・ 沖縄県全域
主な調査項目	・ マンションの概要、管理組合の運営、管理規約の作成及び改正、管理組合の経理、長期修繕計画、修繕・改修・建替え、管理事務、トラブルの発生状況
調査方法	・ 新聞やインターネット等から把握した分譲時・売却時の不動産情報、各市、県建築指導課(市以外)、沖縄県マンション管理士会の情報からデータベースを作成 ・ 「マンション管理組合」を対象としたアンケート調査を実施 ・ 回収率の向上を図り「オンライン説明会」を実施 ・ 老朽化マンションの外観調査及び訪問回収、ヒアリング調査を実施
調査期間	・ 令和2年10月～令和3年3月

3. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

(1) 良質なマンションストックの形成

- ① 各マンション管理組合の長期修繕計画作成に係る課題把握を実施し、必要な調査(耐震診断、積立状況の整理)や計画作成の支援を推進する。
- ② 修繕積立金の計画的な積立て、適切な管理を支援する沖縄振興開発金融公庫の「住宅宅地債券(マンション修繕コース)」の普及を促進する。
- ③ 老朽化マンションの円滑な建替えを促進する。

(2) 管理組合活動の支援

- ① 沖縄県や他自治体との連携に努めマンション管理に関する必要な情報を入手するとともに精査・分析を行い、マンションにおける課題に対する対応のマニュアル化や共通課題の広報等を行い、改善を促進する。
- ② 沖縄県マンション管理士会といったマンション管理の専門家集団との連携体制を構築し、管理不全マンションへ派遣するなどの仕組みづくりを推進する。

(3) 法律に基づく管理計画の認定等

- ① 本市が本計画を策定することにより、管理計画認定制度に基づき認定申請した管理組合に対して、基準が満たされた場合は認定を受けることができるため、その取り組みを促進する。
- ② 管理計画認定制度は、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待できるため、その取り組みを促進する。
- ③ 管理計画の認定を受けたマンションについては、個人がマンションを取得する場合に独立行政法人住宅金融支援機構のフラット35の融資金利が引き下げなどの対象となるケースや管理組合が大規模修繕等を行う際に沖縄振興開発金融公庫の美ら家債及びマンション共用部リフォーム融資の金利の引き下げなどの対象となる場合があるため、情報周知の促進に努める。
- ④ 本市へ管理計画認定申請を行うには、公益財団法人マンション管理センターが発行する事前確認適合証が必要となるため、その周知に努める。

- ⑤ 予備認定制度は、新築分譲マンションを分譲事業者等が予備的に管理計画の認定を受けることができる制度であり、分譲事業者等に対して予備認定の情報提供等、普及啓発に努める。

4. 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項 (マンション管理適正化指針)

浦添市内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項として、下記に方針を示す。

(1) 指針の概要及び特記事項

本指針は、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に加えて、浦添市内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる努力義務が発生する事項として、(2)の方針を示す。

同時に、本指針は管理組合の管理者等に対する必要な助言及び指導等の実施並びにマンションの管理計画認定制度における認定基準の一つとなることから、本指針の内容について十分留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めることとする。

(2) 指針追加事項

- ① 管理者窓口としての郵便ポストの設置又は連絡先が明確化されていること。
- ② 防災マニュアルの作成や防災訓練など、大規模災害対策を実施していること。
- ③ 長期修繕計画の作成や見直しにあたっては、必要に応じてマンションの状況調査を実施し、劣化等の状況を的確に把握した上で、実施すること。

5. マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

- ① マンション管理組合や住宅供給事業者、住民等に対して、マンション管理標準指針の周知やマンション管理計画認定制度をはじめとした適正な管理に関する情報提供を行う。
- ② (公財)マンション管理センターが行っている電子化・保管サービス「マンションみらいネット」のマンション履歴システムの利用を促進することで、管理組合の適切な維持管理を図るとともに、入居者やマンションの購入希望者への適正な情報の提供を図る。

6. 計画期間

本計画は令和7年度を初年度とし、令和 13 年度までの7年間の目標と施策展開について定める。それは、本計画の上位計画である第2次浦添市住生活基本計画の計画期間が令和4年度から令和 13 年度までの目標年度となっていることから、浦添市住生活基本計画の改定に合わせるため最終年度を統一することとする。

また、社会経済情勢の変化や国等の制度改定等を踏まえ、必要に応じて5年ごとに本計画の見直しを図るものとする。

7. その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

(1) マンションの管理の総合的な対策の促進

- ① 浦添市マンション管理適正化推進計画の策定と市の地域特性に応じたマンション対策を促進するとともに、市の地域特性を踏まえた独自の実態調査の実施に努める。

(2) マンションの継続的な実態把握

- ① マンションの管理状況を継続的に把握するため、国や県の調査と連動した市調査の継続的な取り組みに努め、マンションの管理状況把握の円滑化に向け、実態の届出制度の創設を検討する。
- ② また、管理者不明のマンションについては、現地調査を実施する等の体制構築を検討する。

(3) 大規模災害への対応

- ① 近年の頻発化・激甚化する災害に備え、機械室等の浸水対策、避難経路の確保、定期的な防災訓練の実施及び備蓄の確保、自主防災組織組成等、マンション管理組合の対応に関する情報発信に努める。

(4) マンション管理計画認定制度の運用

- ① 市内マンション管理組合による自主的・自律的な適正管理を促進するため、マンション管理適正化法に基づく浦添市管理計画認定制度を適切に運用することとする。