

那覇市マンション管理適正化推進計画

令和5年4月1日

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より、市内の分譲マンションは609棟、18,612戸で、そのうち築40年超えが約4.8%、築35年超えを含めると約18.6%が確認されている。

本市マンションの管理状況における地域特性として、新耐震基準施行以前（昭和56年5月31日以前）に県内で建築されたマンションの多くが市内に所在しており、さらに令和4年度時点では市内マンションの約1/4が築35年以上の高経年マンションになると見込まれることから、今後大規模な修繕又は建替えが必要なマンションが一定数存在している。

また、大規模災害に対する危機意識が低く、大規模災害時への対応が全国と比較して遅れていることが挙げられる。

以上のことから、マンションの管理の適正化を推進していく必要があり、その目標を以下のとおり定める。

(1) 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。よって、25年以上の長期修繕計画の作成率について、令和9年度までの5年間に於いて、現況値の79.9%（令和2年度）を90%に引き上げることとする。

(2) 管理組合窓口の設置率

マンションの管理状況を調査するうえで、各マンションの管理組合窓口を明確にすることが円滑な連絡体制の構築につながることから、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、管理組合窓口の設置率について、令和9年度までの5年間に於いて、現況値92.3%（令和2年度）から95%に引き上げることとする。ただし、今後管理組合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「管理組合窓口の設置率」とする。

(3) 大規模災害への対応を行っていない割合

本市では、耐久性の問題を抱えるマンションが見られる一方で、大規模災害への対応が全国水準より遅れていることから、大規模災害への対応を行っていない割合について、令和9年度までの5年間に於いて、現況値の58.2%（令和2年度）を40%に引き下げることとする。

2. マンションの管理の状況を把握するため本市が講ずる措置

本市の区域内におけるマンションの管理状況を把握するため、実態調査の実施等、本市が講ずる措置を検討する。

3. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

本市では管理組合による自主的な管理の適正化を促すため、関係団体と連携を図り、次に掲げる取組みを実施する。

(1) 法律に基づく管理計画の認定等

- ・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。（以下、「マンション管理適正化法」という。））に基づき、管理計画の認定事務を実施するとともに、必要に応じてマンション管理適正化指針に即し助言・指導等を行う。

(2) 良質なマンションストックの形成

- ・マンションの管理に関する相談窓口等の紹介や、マンション管理標準指針等の適切な管理に関する情報提供を行う。
- ・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)」に関する情報提供を行う。
- ・マンション建替えについての相談対応・情報提供を行い、必要に応じて老朽化マンションの円滑な建替え等を支援する。

(3) 管理組合活動の支援

- ・マンション管理関係団体等との連携による管理体制の再構築を促進する。

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

(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、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、努力義務が発生する事項として、(2)を示す。

同時に、本指針は本市における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して、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

- ア) 管理組合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おり、管理組合への連絡体制が確立できていること。
- イ) 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。
- ウ) 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

管理組合や住宅供給事業者、住民等に対して、マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進める。

6. 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和9年度までとする。なお、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて概ね5年以内に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

本市では、本計画を作成し、重点的に区域内のマンションの管理の適正化を推進していくこととしており、その施策達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用することとする。

管理計画認定制度の運用にあたっては、管理組合の管理者等による認定申請の際に、マンション管理適正化法第91条に基づいてマンション管理適正化推進センターとして指定されている公益財団法人マンション管理センターによる事前確認を推奨する。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われる。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要となる(有効期間は延長せず)。さらに、認定期間中に本市から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があることから、管理組合の管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められる。