

8章 沖縄市マンション管理適正化推進計画

本章は、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」とする。）第3条の2第1項に規定する都道府県等マンション管理適正化推進計画である。

1. 計画期間

本計画は、10年間（令和8年度から令和17年度まで）の目標と施策展開について定める。

また、今後、沖縄市住生活基本計画の改定に合わせて定期的にマンション管理の状況把握、施策の進捗状況と効果検証等の結果を踏まえ、必要に応じて5年後に見直しを図るものとする。

2. マンションの管理の適正化に関する目標

令和6年度沖縄県マンション実態調査結果及びマンション管理組合意識調査により、本市の分譲マンションは96件（3,009戸）と把握されている。そのうち築40年超えのマンションは11件（11.5%）、築35年超えを含めると29件（30.2%）が確認されている。

これまでの沖縄県実施のマンション実態調査及び本市におけるマンション管理組合意識調査により把握した管理状況について、「マンション管理の適正化の推進に関する法律第5条の2及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律第4条の2に基づく助言・指導等に関するガイドライン（令和7年11月改定国交省）」に示される助言・指導等の対象となる基準の目安（以下、「国基準」という。）を用いて分類すると、以下のように整理される。

■本市の分譲マンションの国基準等への適合状況

管理状況による マンションの区分	分類に用いた基準	該当するマンション数（96件）
	国基準※	
基準適合マンション	○ （全ての基準を満たしている）	11件（11.5%）
基準適合課題マンション	△ （一部、基準未達がある、 アンケート未回答を含む）	60件（62.5%） ■内訳 一部基準未達：34件（35.4%） 未回答：26件（27.1%）
連絡先不明マンション	× （連絡先不明）	25件（26.0%）

※国基準：助言・指導及び勧告の基準

上記のとおり、各分譲マンションにおける管理状況には差があることから、マンションの管理の適正化に関する目標については、管理状況によるマンションの区分毎に定めるものとする。



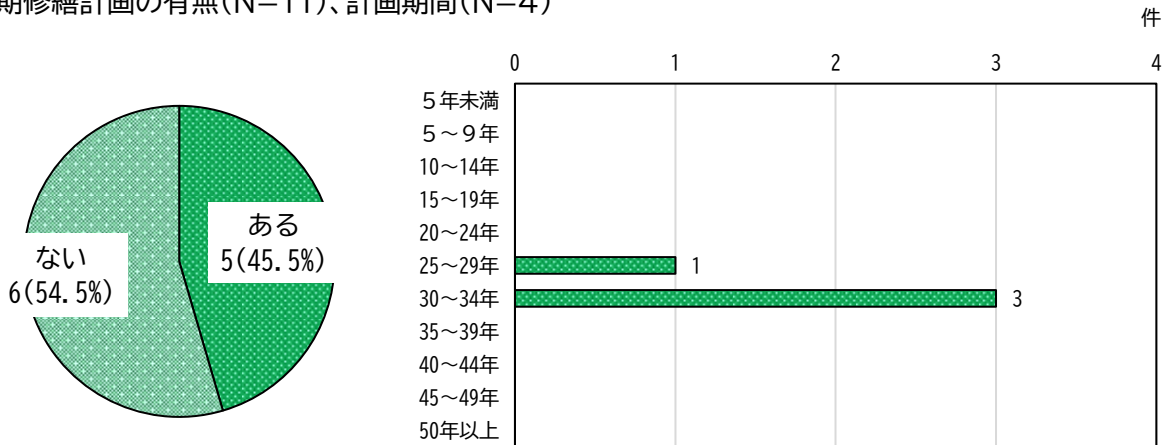
(1) 基準適合マンションの30年以上の長期修繕計画の作成数

助言等基準に適合したマンション（以下、「基準適合マンション」という。）については、適正なマンション管理が実施できている目安となるマンション管理適正化法第5条の14に定める管理計画認定の基準（下表参照）の達成をめざすことが望まれる。同基準では「長期修繕計画の作成及び見直し等」として、計画の作成だけでなく計画期間や修繕積立金等に関する基準がある。

一方、市内の基準適合マンション（11件）のうち、6件が長期修繕計画を未作成と回答していること及び管理計画認定の基準に基づき、30年以上の長期修繕計画の作成数が3件に留まることから、同基準を満たす30年以上の長期修繕計画の作成数については、現況値の3件（令和7年度）を11件（令和17年度）とすることをめざす。

<参考値> 30年以上の長期修繕計画の作成率（県全域）46.5%（約598件/1,287件）（令和6年度）

■長期修繕計画の有無(N=11)、計画期間(N=4)



※長期修繕計画の作成マンション管理組合のうち、1件は無回答

■管理計画認定の基準

管理計画認定の基準 (マンション管理適正化法第5条の4、同法施行規則第1条の4及び第1条の5、基本方針 別紙2)	
○管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的に開催されている
○管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> ・緊急時等における専有部分の立入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている
○長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
○その他	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

資料：「マンションの管理計画認定の基準（令和6年6月、国土交通省）」

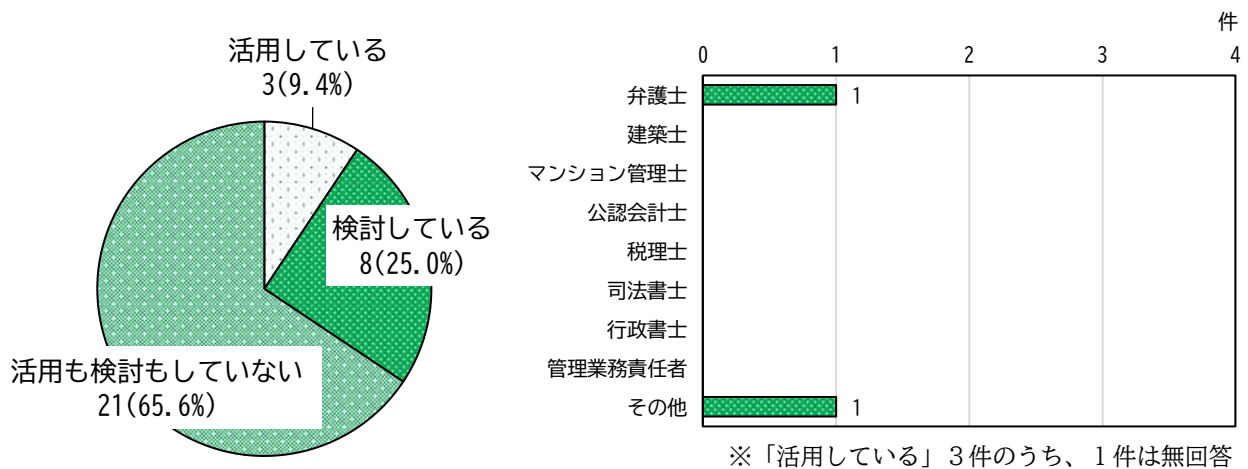


(2) 基準適合課題マンションへの専門家のあっせん件数

本市では、マンションの管理に課題を抱えるマンション（国基準に一部未達のマンション。以下、「基準適合課題マンション」という。）が60件確認されている。マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、マンション管理組合は課題に応じ、マンション管理士等の専門的知識を有する者の支援を得ながら改善策を講じることが望まれる。

一方、市内のマンションにおいては、外部専門家を活用した物件が3件と活用が進んでいないことから、基準適合課題マンションの課題解決に向けた専門家のあっせん件数について、現況値の2件（令和7年度）から30件（令和17年度）とすることをめざす。

■外部専門家の活用、または検討(N=32)、支援を受けた外部専門家(N=2)



(3) 連絡先不明マンションの管理者窓口の把握率

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者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、管理者窓口の把握率として、連絡先不明となっている25件について現地調査等による確認を進め、現況値の74.0%（令和6年度）から100%（令和17年度）とすることをめざす。ただし、今後管理者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「管理者窓口の把握率」とする。

<参考値> 管理者窓口の把握率（県全域）74.0%（令和6年度）

■管理者窓口の把握状況

管理者窓口の有無と種類	沖縄県	沖縄市
沖縄県マンションデータベース登録件数（A）	1,287件	96件
アンケート調査等の情報発信可能件数（B）	952件	71件
アンケート調査等の未達件数	335件	25件
管理者窓口把握率（B/A）	74.0%	74.0%

※本市の把握率はマンション管理組合意識調査の到達件数で、県の補足率と算定方法が異なる



(4) マンションの管理の適正化に関する目標のまとめ

以下に前述したマンションの管理の適正化に関する3つの目標のまとめを示す。

■マンションの管理の適正化に関する目標のまとめ

目標指標	現況値	目標 (R17年度)
基準適合マンションの30年以上の長期修繕計画の作成数	3件	11件
基準適合課題マンションへの専門家のあっせん件数	2件	30件
連絡先不明マンションのマンション管理組合窓口の把握率	74.0%	100%

3. マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

本市では、住宅・土地統計調査をはじめとした統計情報等及び沖縄県が県内全域を対象に概ね5年ごとに実施するマンション実態調査に基づき構築されるマンションデータベースの提供を受けて、マンションストックの概要について把握するとともに、沖縄県による実態調査から得られた結果に基づき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データを活用し、マンション管理の実態把握及び分析に努めるものとする。

■令和6年度沖縄県マンション実態調査の概要

	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、マンション管理組合の運営、管理規約の作成及び改正、マンション管理組合の経理、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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6年8月～令和7年3月

また、本市の分譲マンションの管理状況を把握するため、管理状況の区分に基づき実態調査の実施等、本市が講ずる措置を検討する。さらに、把握・収集した調査結果は、本市のマンション台帳※に反映し、管理状況及び本市の対応状況の一元管理を図る。

※「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律第4条の2に基づく助言・指導等に関するガイドライン（令和7年11月改定、国交省）」の参考様式7



4. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

本市ではマンション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、次に掲げる取り組みを実施する。

(1) 法律に基づく管理計画の認定等

- ・マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施するとともに、マンション管理適正化指針に即し、適宜、助言・指導等を行う。

(2) 良質なマンションストックの形成

- ・マンション管理組合の長期修繕計画の作成を促進する。
- ・マンション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。
- ・修繕積立金の計画的な積立て、適切な管理を支援する「マンション共用部分リフォーム融資（沖縄振興開発金融公庫）」等の普及促進に取り組む。
- ・老朽化マンションの円滑な建替えを促進する。

(3) マンション管理組合活動の支援

- ・沖縄県と連携し、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、県内市町村との意見交換等により入手した情報をマンション管理組合に周知するなど、マンション管理組合の活動を支援する。
- ・マンション管理関係団体等との連携によるマンション管理組合の管理体制の再構築を促進する。

(4) 沖縄県住宅供給公社による事業実施に関する事項

- ・建築後 20 年が経過したマンションにおいて、沖縄県住宅供給公社は委託により、修繕その他の管理の業務や管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。



5. マンション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(マンション管理適正化指針)

本市におけるマンション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、以下に方針を示す。

(1) 指針の概要及び特記事項

指針については、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、本市におけるマンション管理組合にマンションの管理適正化に向けた留意が求められる努力義務として、以下の「(2) 指針追加事項」を示す。

なお、本指針はマンション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ものとする。

(2) 指針追加事項

マンション管理状況における本市の地域特性として、長期修繕計画の作成割合が全国と比較して低いこと、大規模災害に対する危機意識が全国と比較してやや低いことがあげられるため、以下の項目を指針追加事項とする。

- 1) 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うえで、実施すること。
- 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。

6. 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

- ・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。
- ・(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、マンション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行う。
- ・マンション管理適正化法第5条の3第1項の規定に基づき、マンション管理適正化支援法人の登録に関して、県や隣接市町村と情報共有の下、対応方針及び手続き等を検討する。



7. その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要となる事項

(1) マンションの継続的な実態把握

- ・マンションの管理状況を継続的に把握するため、適宜、国や県の調査と連動した市調査を実施する。
- ・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。

(2) マンション管理計画認定制度の運用

- ・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、沖縄市マンション管理計画認定制度を適切に運用する。
- ・管理計画認定制度の運用にあたっては、マンション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）。
- ・加えて、認定期間中に本市から報告徴収、改善命令等の勧告を受ける場合があることから、マンション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。

(3) 大規模災害への対応

- ・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、自主防災組織の設立等、マンション管理組合の対応に関する情報発信に努める。

