

4章. マンション管理の適正化

※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「宜野湾市マンション管理適正化推進計画」を兼用するものである。

1. 計画期間

本計画は、5 年間（令和 6 年度から令和 10 年度まで）の目標と施策展開について定める。

2. 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、本市の分譲マンションは 129 件（3,391 戸）で、そのうち築 40 年超えのマンションは約 6.2%、築 35 年超えを含めると約 19.4% が確認されている。

マンション管理状況における本市の地域特性として、新耐震基準施行以前のマンションは少ないものの、大規模災害に対する危機意識は低い状況である。また、管理組合窓口が不明となっているマンションが一定数存在し、管理状況を把握することが困難となっている。以上のことから、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）25 年以上の長期修繕計画の作成率の向上

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策定率について、現況値の 80.0%（令和 2 年）を 95% に引き上げることとする。

〈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）

（2）管理者窓口の設置率の向上

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、管理者窓口設置率を現況値 86.0%（令和 2 年度）から 90% に引き上げることとする。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。

〈参考値〉 管理者窓口設置率（県全域） 67.4%（令和 2 年度）

(3) 大規模災害への対策改善

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63.5%（令和2年）を45%まで改善することとする。

〈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）

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

沖縄県では、沖縄県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、おおむね5年ごとに県内全域の分譲マンションのデータベースの構築と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を実施している。

本市においては、県等調査と連動を図りながら、市内マンションの管理状況を把握するための調査の実施等に努める。

4. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

(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、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

- ・各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）」の情報提供を行う。
- ・老朽化マンションの円滑な建替えを促進する。

(3) 管理組合活動の支援

- ・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。

5. 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)

(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、本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

- ア) 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。
- 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。

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。
- ・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、県内市町村と意見交換を行うなどにより、マンション管理の適正化を推進していくものとする。
- ・管理組合の適切な維持管理を図るため、(公財) マンション管理センターの電子化・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。

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、国や県の調査と連動した市調査の実施に努める。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図る。
- ・マンション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) 大規模災害への対応

- ・近年、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、自主防災組織設置等、マンション管理組合の対応に関する情報発信を行う。

(3) マンション管理計画認定制度の運用

- ・市内マンションの管理の適正化を図るうえで、管理組合による自主的・自律的な適正管理を推進するため、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◇

- ・マンション管理組合の管理者等による認定申請の際には、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。
- ・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）。
- ・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。