

1 建替え事例の収集

(1) マンション建替え事例の整理

老朽化マンションの対策の一つとして、建替えを実施した県内事例を収集した。

なお、県内のマンション建替え事例について、関係団体等への意見照会を踏まえ調査した結果、1件（丸竹ファミリーマンション）を抽出した。本事例は、全国で初の資金調達型の自主建替え方式となる。

表 5-1 マンション建替え事例（丸竹ファミリーマンション）の概要

		建替え前	建替え後
所在地		沖縄県那覇市字小禄泉原	
建物建築時期		1958（昭和49）年竣工	2015（平成27）年竣工
敷地面積		924.4 m ²	900.4 m ²
延床面積		1,637.8 m ²	1,755
建物形状	階数・棟数	地上5階建・1棟	地上12階建・1棟
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
住戸の 状況	総戸数	25戸	22戸
	間取り	2DK～3DK	3DK～4LDK
	各戸専有面積	46 m ² ～62 m ²	73 m ² ～85 m ²

表 5-2 丸竹ファミリーマンションの建替え方法の整理

	概 要
特徴等	管理規約がなかったため、管理規約の制定より着手 スポンサーとなる事業協力者がみつからず、（公社）全国市街地再開発協会の債務保証を受けて建替組合が沖縄振興開発金融公庫から事業費の融資を受け、自主建替え方式により事業化を推進 地元のマンション販売会社を参加組合員として保留床の販売を委託 還元率25%とした
建替えを必要とした理由	コンクリートの海砂に残った塩分によって、至るところで鉄筋が腐食しコンクリートが爆裂しており、建物が著しく危険な状態であった エレベーターがなく、居住者の高齢化に伴うバリアフリー化への対応が必要であった
事業手法	マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替事業（組合施行）
建替え決議等	建替え決議を実施
仮住居の確保方法	居住者個人負担
補助制度等の利用状況	補助制度利用無し（沖縄県、那覇市ともに補助金交付なし） 沖縄県振興開発金融公庫から建替組合が事業費の融資を受けた
建替えの経緯	平成22年 8月： 管理組合にて建替え検討の開始 平成24年 8月： 事業協力者が見つからず、自主建替えとする説明会の開催 平成24年 11月： 建替え決議 平成25年 5月： 建替組合設立認可 平成25年 10月： 権利変換計画認可 平成25年 11月： 解体着工 平成26年 9月： 本体（開発）着工 平成27年 10月： 竣工



建替え前



建替え後

図 5-1 丸竹ファミリーマンションの建替え前・建替え後



図 5-2 丸竹ファミリーマンション（建替え後）の配置図・基準階平面図

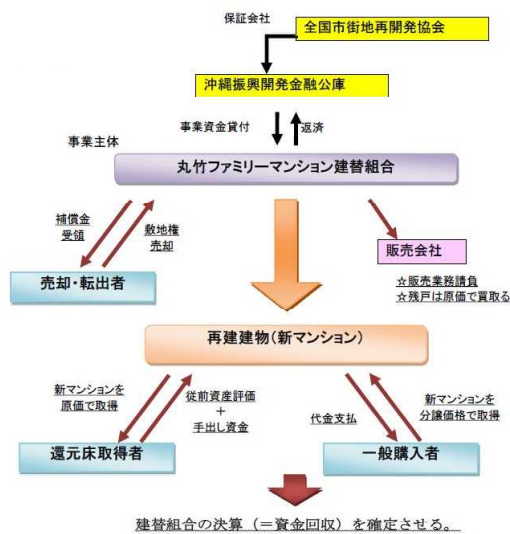


図 5-3 丸竹ファミリーマンションの事業スキーム

(2) 県外の事例

マンション建替え事例について、県外事例も収集・整理した。

表 5-3 マンション建替えに係る手法の整理

建替え手法	法定建替え	任意建替え	
	マンション建替法による建替え	区分所有法による建替え	都市再開発法による建替え
手法の概要	マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替事業（組合施行）	全員合意による任意建替え（等価交換方式）	都市再開発法に基づく第1種市街地再開発事業（組合施行） 白川・三好地区
実施主体	建替え組織	デベロッパー	建替え組織
建替え決議等	区分所有法に基づく建替え決議	区分所有法による建替え決議を実施	関係権利者の同意による組合設立認可申請
補助制度等の利用状況	なし	なし	市街地再開発事業、先導型再開発緊急促進事業
仮住居の確保方法	コンサルタント（東京都住宅供給公社）と事業協力者（旭化成ホームズ）で高齢者に対して紹介、現地同行等対応	民間賃貸住宅等	公営住宅への入居 他
参考事例名	諏訪町住宅（東京都住宅供給公社） <建替え前>  <建替え後> 	白金台マンション・クラウン白金台（民間事業者） <建替え前>  <建替え後> 	同潤会清砂通アパート（白川・三好地区）（財）同潤会） <建替え前>  <建替え後> 

2 対応のあり方検討

(1) 今後策定を想定されるマンション管理適正化計画の概要

今後の取組みの方向性の整理にあたり、国交省が進めるマンション管理の新制度について整理した。現在、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（改正法）の施行に向け、以下の取組みが進められている。

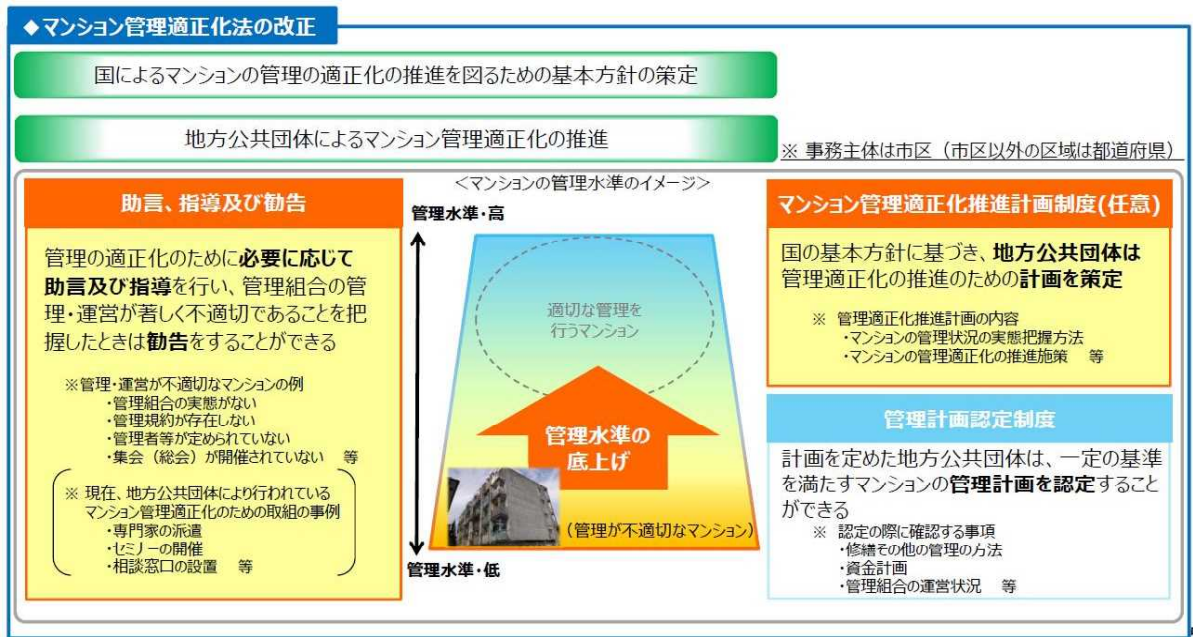


図 5-4 マンション管理適正化法の改正の概要

	省令、 基本方針（マンション管理適正化指針）	ガイドライン等
マンション管理適正化 推進計画制度	マンション管理適正化推進計画の作成に関する基本的な事項（基本方針）	マンション管理適正化推進計画の作成方法
管理計画認定制度	認定基準、申請書類等（省令、基本方針）	認定事務の運用方法（指定認定事務支援法人の活用含む）
管理適正化のための 助言・指導等	助言・指導・勧告を行う判断基準の目安（基本方針）	助言・指導・勧告の運用方法

図 5-5 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進に向けた取組み

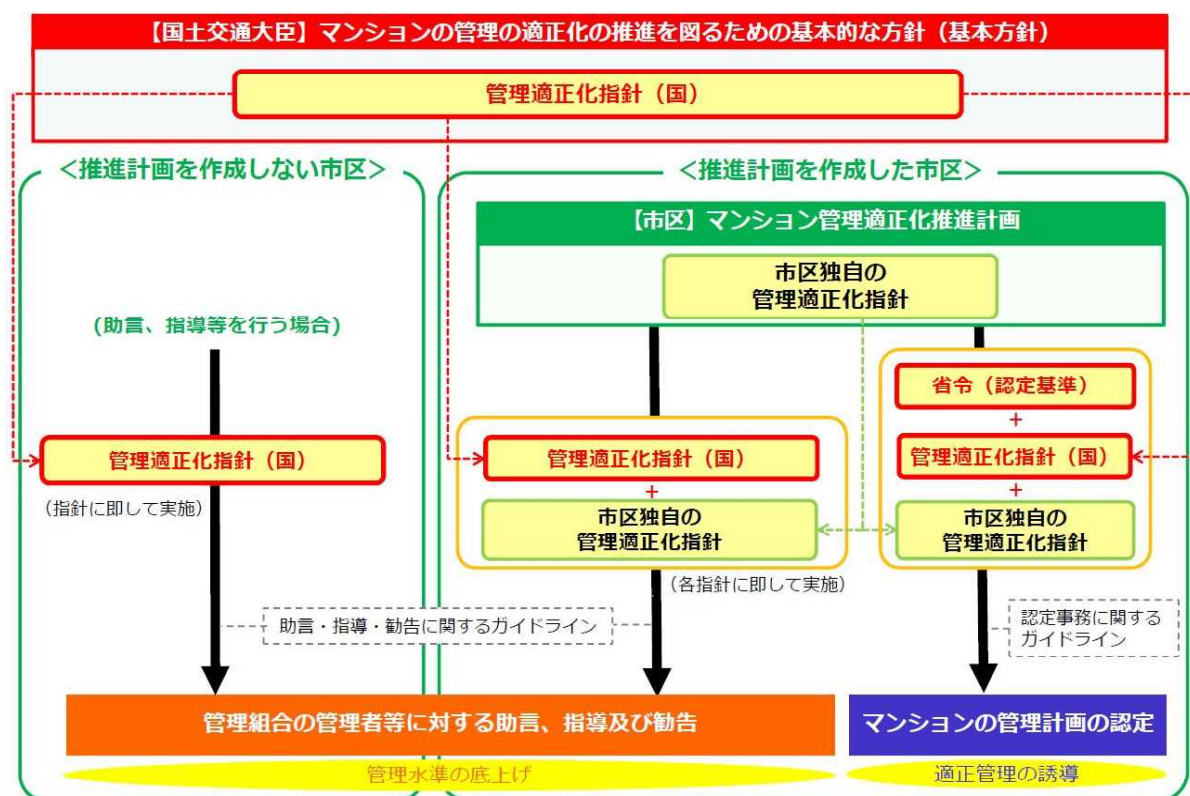


図 5-6 基本方針・管理適正化指針と助言、指導等・管理計画認定の関係

(2) 「マンション管理適正化推進計画」の構成

前項を踏まえ、今後地方公共団体が地域の实情等に応じたマンションの管理適正化を効果的に推進できる精度的枠組が設けられた。

その中では、具体的な施策として、以下を実施することとなっている。

- ① 地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成
- ② マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体によるマンションの管理計画の認定
- ③ 地方公共団体による管理組合への助言、指導及び勧告の実施

上記について、推進計画の策定主体は、市及び特別区であり、町村については、都道府県となっている。また、計画の構成は、以下のとおり。

■ 計画の構成

- ① 地方公共団体の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
- ② 地方公共団体の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該地方公共団体が講ずる措置に関する事項
- ③ 地方公共団体の区域内における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
- ④ 地方公共団体の区域における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(都道府県等マンション管理適正化指針)に関する事項
- 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
- ⑥ 計画期間
- ⑦ その他マンションの管理適正化の推進に関し必要な事項

(3) アンケート調査結果等を踏まえた、目標設定のあたり検討すべき事項の整理

前項のとおり、今後「管理適正化指針」に基づく本県の状況を踏まえた目標数値等の設定の考え方を整理した。

目標 1：長期修繕計画の作成

令和 2 年度調査の結果は、県調査（平成 20 年度・平成 26 年度）と比較すると、「作成している」管理組合が 7.4%増加と改善している。

一方、国調査（平成 30 年度）と比較すると、県下の「作成している」管理組合の割合は、10.8%低くなっている。

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ため、全てのマンションで作成することが望ましいため、計画目標に位置づけ、管理していくことが望まれる。

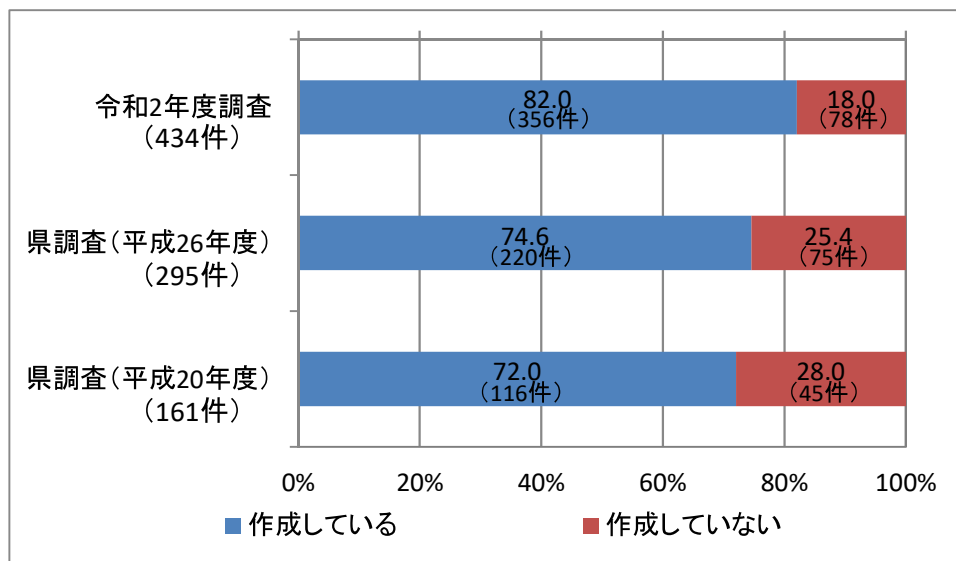


図 5-7 長期修繕計画の作成状況（県調査比較）

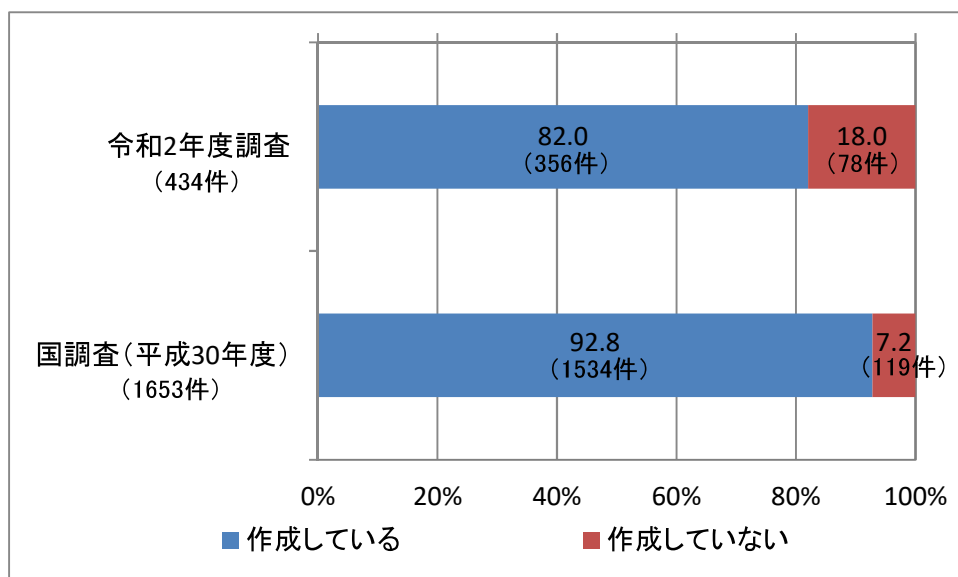


図 5-8 長期修繕計画の作成状況（県・国調査比較）

目標 2：専門家の活用状況

令和 2 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 54.8%と最も多かった。また、活用した専門家は、管理業務主任者の割合が 23.7%と最も多く、次いで建築士が 7.7%、マンション管理士が 6.9%、弁護士が 6.1%、司法書士が 5.7%となっている。

一方、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が 9.4%、司法書士の活用割合が 2.9%高いものの、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にある。

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。

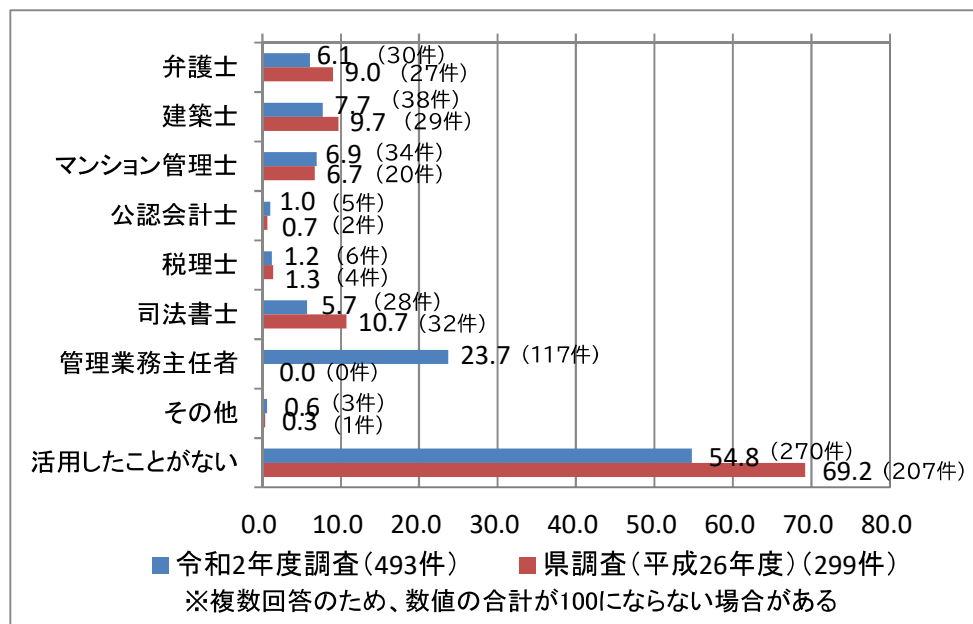


図 5-9 専門家の活用状況（県調査比較）

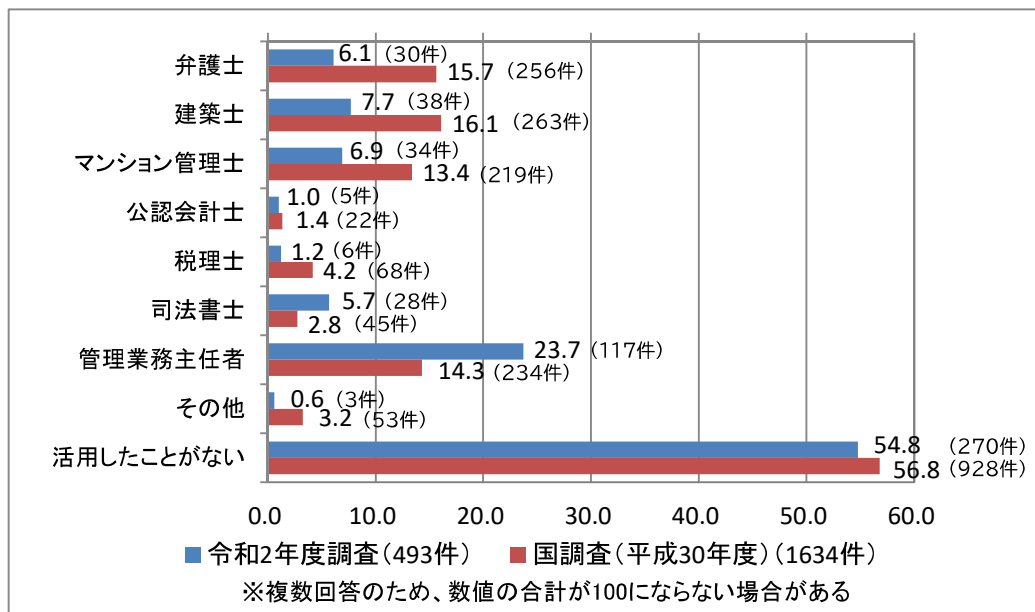


図 5-10 専門家の活用状況（県・国調査比較）

目標 3 : 大規模災害への対応状況

令和2年度調査の結果は、「特に何もしていない」が62.6%と最も多く、次いで「災害時の対応マニュアルを作成」が31.9%となっている。一方、平成26年度調査時に比べ「定期的な防災訓練を実施」が8.1%及び「災害時の避難場所を周知」が7.7%減少している。

一方、国調査（平成30年度）と比較すると、「災害時の対応マニュアルを作成」の割合が11.8%高くなっているが、対策内容の実施状況は総じて全国平均より低くなっている。特に、「定期的に防災訓練を実施」の割合が37.9%低くなっている。

災害時の対応マニュアルの作成は、全国平均より高いが、定期的な防災訓練を実施といったその後の継続的な取組みが総じて、全国平均より低い。防災に関する取組みは、作成した計画の継続的な研鑽が望まれる。

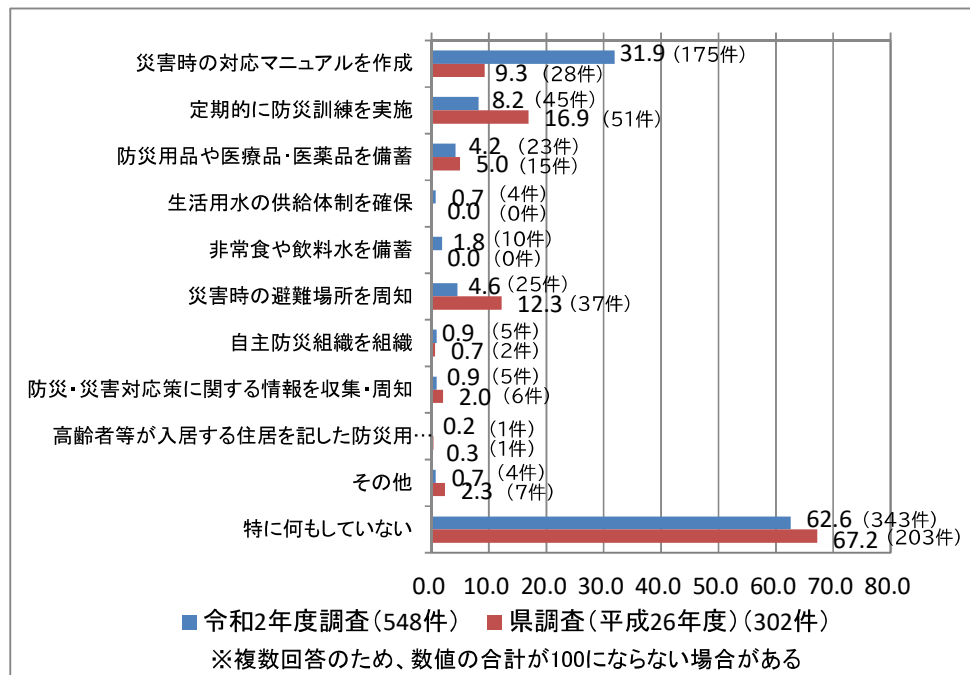


図 5-11 大規模災害への対応状況（県調査比較）

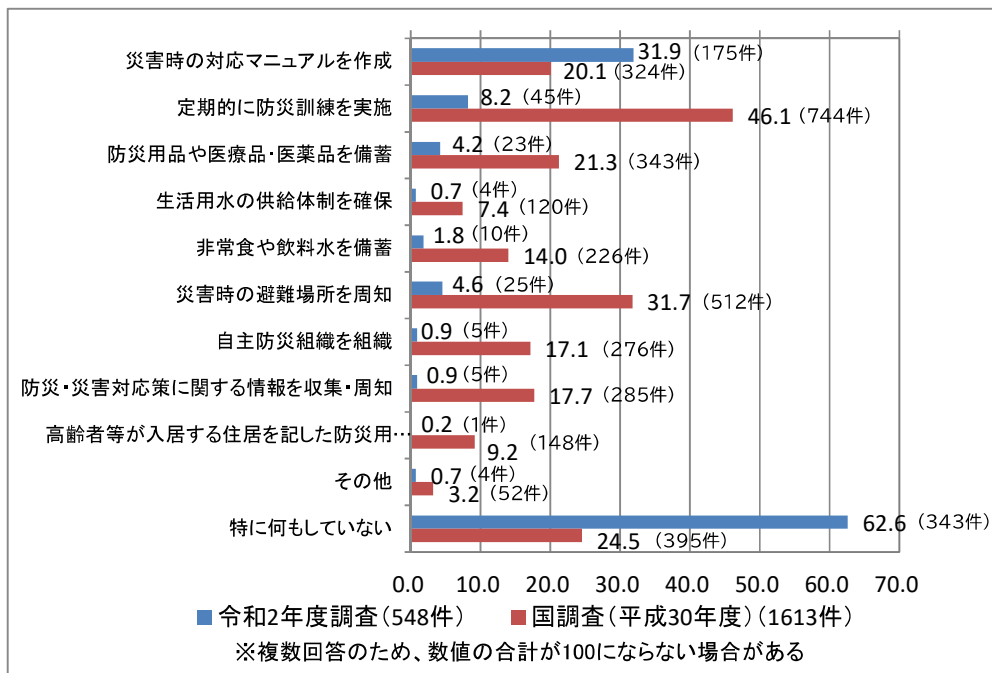


図 5-12 大規模災害への対応状況（県・国調査比較）

(4) 推進計画で定める施策に関する考え方の整理

前項で整理した目標設定の考え方を踏まえ、推進計画で定める施策に関する考え方を整理した。今後施策として位置づけることが想定される施策について以下例示する。

1) 実態把握に関する取組み

① マンションの管理状況の実態調査（アンケート調査、個別訪問等）

- ・国調査と連動した県調査の継続及び特定行政庁である市の独自調査の促進

② マンションの管理状況に関する届出制度や登録制度等

- ・マンションの管理状況把握の円滑化に向け、実態の届出制度や登録制度の創設を検討

2) 「目標1：長期修繕計画の作成」に関する取組

③ 長期修繕計画の作成等の管理適正化に必要な取組に対する財政支援

- ・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

3) 「目標2：専門家の活用状況」に関する取組

④ 管理組合向けセミナーの開催や相談対応窓口の設置

- ・住まいの総合相談窓口寄せられたマンションに関する相談件数の整理や相談内容を精査・分析し、対応内容のマニュアル化、共通課題の周知による改善を促進

⑤ マンション管理士等の外部専門家の派遣

- ・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

4) 「目標3：大規模災害への対応状況」に関する取組

⑥ 定期的な防災訓練の実施に関する情報発信

- ・近年の激甚化する災害へのマンション管理組合の対応に関する情報発信を行い、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を推進