

令和2年度沖縄県マンション実態調査

報 告 書
(概 要 版)

令和3年3月

沖 縄 県

目 次

第 1 章 業務の概要

- 1. 業務の目的 1- 1
- 2. 業務の内容 1- 2

第 2 章 既存マンションデータベースの整理

- 1. 沖縄県データベース（平成 26 年度）の概要..... 2- 1
- 2. データベースの更新方針 2- 3
- 3. データベースの更新結果 2- 4
- 4. データベースの精度向上に向けた今後の課題..... 2- 5
- 5. マンションの適切な管理に向けた取組事例..... 2- 6

第 3 章 マンション管理の状況アンケート調査

- 1. アンケート調査の実施 3- 1
- 2. オンライン説明会 3- 5
- 3. アンケート結果集計及び分析 3- 7
- 4. アンケート調査の回収率向上に向けた課題..... 3-26

第 4 章 老朽化マンションの調査

- 1. 調査対象の整理 4- 1
- 2. 調査方法 4- 2
- 3. 外観調査結果 4- 5
- 4. 外観調査における課題の整理 4- 7

第 5 章 本県におけるマンション管理の現状と今後の支援策に向けた検討

- 1. 建替え事例の収集 5- 1
- 2. 対応のあり方検討 5- 4

1 業務の目的

(1) 業務目的

本調査は、マンションの管理に関し、必要となる施策の提示及び、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律に係るマンション管理適正化推進計画の策定、管理計画認定制度に向けた基礎資料を得ることを目的として、マンション管理の状況、老朽化したマンションの実態、管理組合の運営状況等を把握するためのアンケート調査及び現地調査を実施した。

※本調査の対象となる分譲マンションの定義

マンション管理適正化の推進に関する法律第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とする。

そのため、上記に該当しない賃貸マンションは、対象にあたらぬ。

(2) 業務箇所

本業務箇所は、沖縄県全域を対象とした。

(3) 履行期間

履行期間は、令和2年10月14日から令和3年3月19日である。

(4) 業務項目

- 1) 既存マンションデータベースの更新
- 2) マンション管理の状況アンケート調査
- 3) アンケート結果集計及び分析
- 4) 老朽化マンションの調査
- 5) 本県における今後の支援等のあり方とその実施に向けた検討
- 6) 調査結果報告書、概要版の作成

2 業務の内容

(1) 業務実施手順

本業務は、以下手順で検討した。

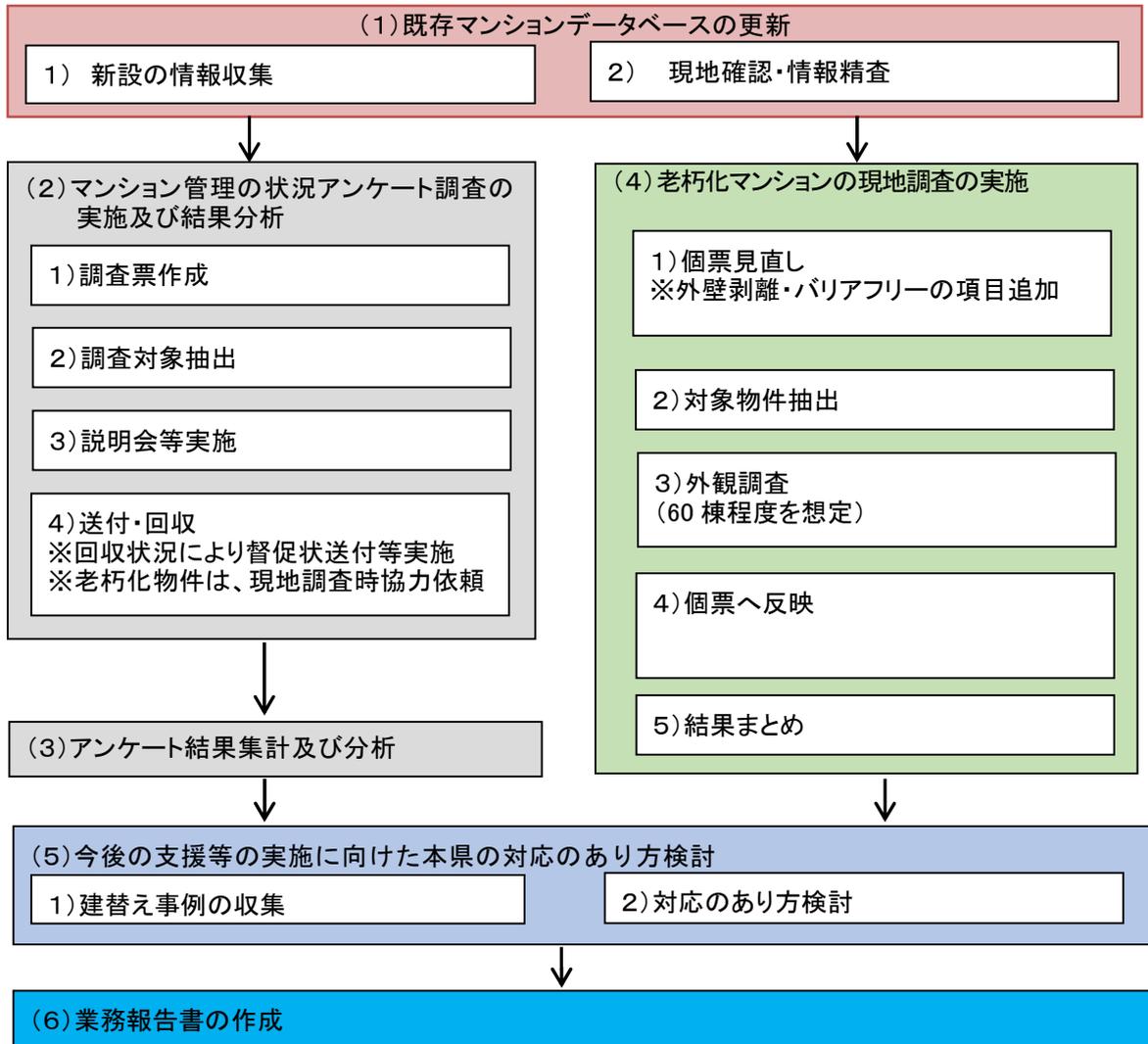


図 1-1 業務フロー

1 沖縄県データベース（平成26年度）の概要

(1) 平成26年度調査時データベースの元データについて

平成26年度調査時にとりまとめたデータベースは、大きく「平成20年度調査時データベース」及び「沖縄県マンション管理士会作成データベース」の2つを統合したものである。

平成20年度調査時におけるデータベースの作成にあたっては、新聞やインターネット等から、マンションの所在地、階数、戸数（店舗等を除いた住宅のみ）、竣工年、管理形態、修繕積立金（戸当たり月額）、管理費（戸当たり月額）、事業主、敷地面積、建築面積、総床面積等の情報を収集・整理している。情報収集にあたっては、分譲時・売却時の不動産情報を主な情報源としている。そのため、県内の全てのマンションは把握できていない。また、マンションによっては上記の全ての情報が把握できていない。以上の調査により把握されたマンションは、786棟となっていた。

沖縄県マンション管理士会作成データベースは、新聞やインターネット上の新築及び中古マンションの売買情報や競売物件情報より、マンションの所在地、階数、戸数（店舗等を含む）、竣工年、管理形態等の情報を収集・整理している。そのため、県内全てのマンションの情報を把握できている状況とはなっていない。平成26年度沖縄県マンション実態調査開始時点で把握されたマンションは、846棟であった。

(2) データベース統合の進め方

平成20年度調査時のデータベース（以下、H20DB）を基に、沖縄県マンション管理士会作成データベース（以下、沖マンDB）の情報を統合した。

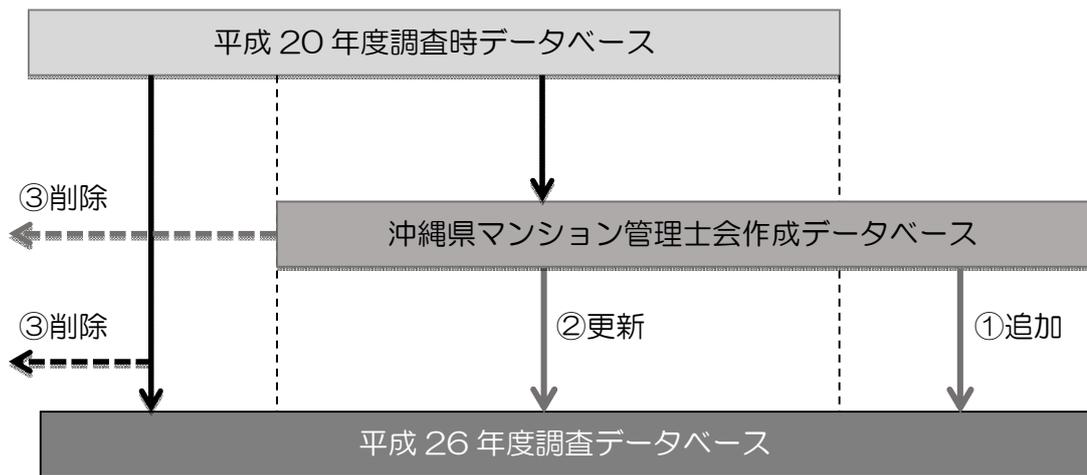


図 2-1 データベース統合のイメージ

統合にあたっては、以下の3点を行った。

- ①追加：H20DBに無く、沖マンDBにある物件を追加した。
追加した物件数：196件
- ②更新：両DBで重複する物件は、「沖マンDB」を正として情報を更新した。
更新した物件数：617件
※H20DBのデータから引き継がれた物件：142件

2 データベースの更新方針

(1) 平成 26 年度調査におけるデータベース更新の進め方

データベースの更新は、県提供データベース※1（以下、「H26DB」という）を基に、沖縄県マンション管理士会等と協働で収集した「物件データ※2」の情報を統合する。

※1:平成 26 年度調査時のデータベースについて、関係部局への意見照会を行い更新したもの

※2:マンションの新築物件情報等の公開情報を基に収集・整理したもの

なお、更新にあたっては、以下の3点を行う。

- ①追加： 「H26DB」になく、「物件データ」にある物件を追加する。
追加した物件数：277件
- ②更新： 本業務のアンケート結果及び現地調査結果を反映
- ③削除： 平成 26 年度調査時から滅失した物件及び本調査対象外の物件（賃貸マンション、重複物件）、調査時に開発中の物件、コンドミニアムホテルを削除した。
削除した物件数：56件 滅失 1件
対象外 55件

・今後各自治体との情報共有を視野に入れ、以下の手順でデータベースの並び替えを行った。

- ①第1段階：市町村コードによる並び替え
- ②第2段階：「各市町村による地区別」又は「築年数」で並び替え

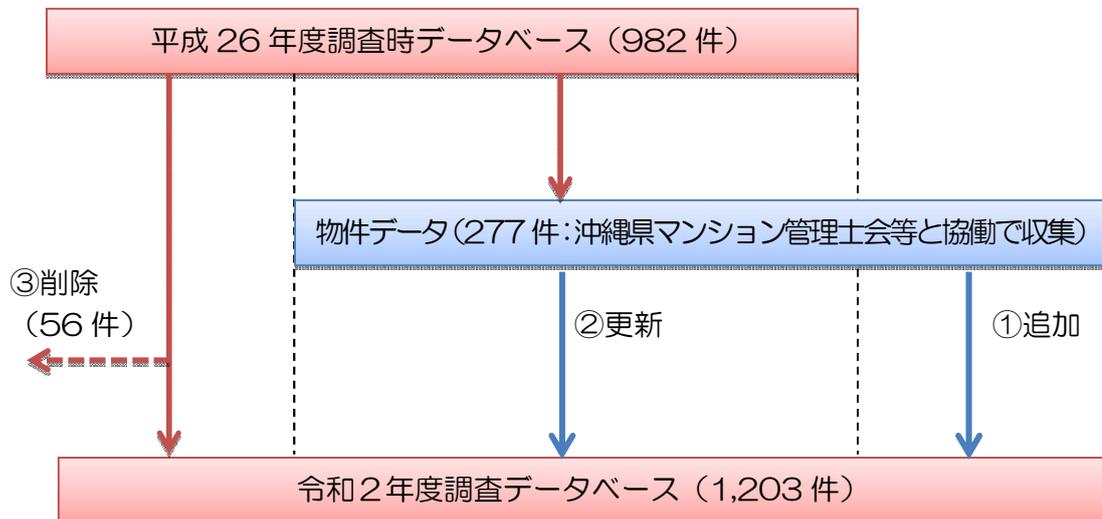


図 2-2 データベース統合のイメージ

3 データベースの更新結果

データベースの統合によるマンション件数は、以下の通りである。

立地状況については、那覇市が全体の約 50.6%を占めるなど平成 26 年度調査時点から大きな変化はない。

ただし、北中城村及び北谷町、豊見城市については、マンション化率がそれぞれ 6.2 ポイント増、3.9 ポイント増、3.3 ポイント増と堅実なマンション整備が進められていることが明らかとなった。

これは、アワセゴルフ場跡地（北中城村 47.9ha）の土地利用やキャンプ桑江北側（北谷町、38.4ha）の返還跡地の市街化、豊崎地区（豊見城市、130.1ha）の集合住宅整備が影響したものと考えられる。沖縄県全体のマンション化率は 6.9%と、平成 26 年度調査時より 1.9 ポイント増加した。

表 2-2 市町村別マンション件数・戸数

(単位:棟、戸、世帯)

市町村名	棟		戸		一般世帯	マンション化率 (戸数/一般世帯)	増減	マンション化率	
		%		%				平成26年度	平成20年度
那覇市	609	50.6%	18,612	49.5%	135,532	13.7%	1.2%	12.5%	12.4%
宜野湾市	129	10.7%	3,391	9.0%	39,333	8.6%	1.5%	7.1%	5.9%
石垣市	8	0.7%	293	0.8%	20,514	1.4%	0.7%	0.8%	0.3%
浦添市	146	12.1%	5,244	13.9%	44,041	11.9%	2.3%	9.6%	8.7%
名護市	26	2.2%	1,095	2.9%	26,142	4.2%	1.0%	3.2%	2.4%
糸満市	12	1.0%	619	1.6%	20,647	3.0%	1.1%	1.9%	1.3%
沖縄市	84	7.0%	2,372	6.3%	53,325	4.4%	1.1%	3.3%	3.1%
豊見城市	40	3.3%	1,728	4.6%	21,780	7.9%	3.3%	4.6%	2.9%
うるま市	16	1.3%	272	0.7%	42,378	0.6%	0.3%	0.3%	0.2%
宮古島市	3	0.2%	59	0.2%	21,977	0.3%	0.0%	0.3%	0.3%
南城市	5	0.4%	63	0.2%	14,295	0.4%	-0.1%	0.5%	0.5%
今帰仁村	1	0.1%	6	0.0%	3,490	0.2%	0.0%	0.2%	
本部町	4	0.3%	74	0.2%	5,237	1.4%	0.9%	0.5%	0.2%
恩納村	15	1.2%	492	1.3%	4,065	12.1%	0.6%	11.5%	15.8%
宜野座村	1	0.1%	16	0.0%	2,003	0.8%	0.8%		
読谷村	5	0.4%	41	0.1%	13,658	0.3%	0.2%	0.1%	
嘉手納町	3	0.2%	80	0.2%	5,069	1.6%	1.3%	0.2%	
北谷町	41	3.4%	1,657	4.4%	10,724	15.5%	3.9%	11.6%	4.1%
北中城村	11	0.9%	355	0.9%	5,541	6.4%	6.2%	0.2%	0.1%
中城村	5	0.4%	117	0.3%	7,209	1.6%	0.2%	1.5%	0.4%
西原町	14	1.2%	289	0.8%	12,641	2.3%	1.4%	0.9%	0.4%
与那原町	6	0.5%	211	0.6%	7,003	3.0%	0.1%	3.0%	1.3%
南風原町	13	1.1%	412	1.1%	12,763	3.2%	2.1%	1.1%	0.6%
久米島町	1	0.1%	20	0.1%	3,365	0.6%	0.0%	0.6%	
八重瀬町	5	0.4%	89	0.2%	9,625	0.9%	0.5%	0.4%	
合計	1,203	100.0%	37,607	100.0%	542,357	6.9%	1.9%	5.8%	5.0%

※一般世帯数は平成27年国勢調査結果を採用

※今帰仁村、嘉手納町、久米島町、八重瀬町は、平成20年度調査時には物件が未確認

※宜野座村は、平成20年度調査及び平成26年度調査時には物件が未確認

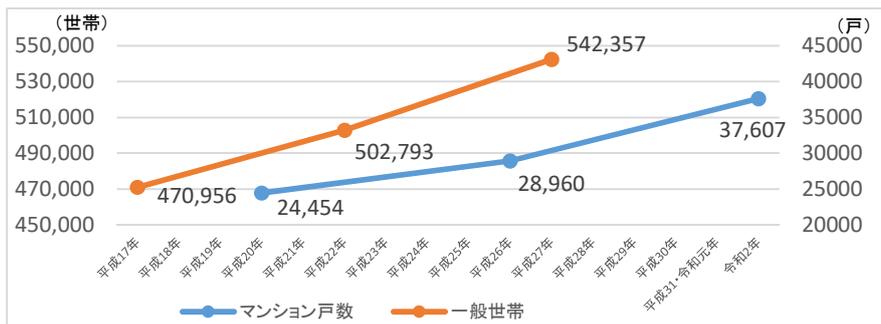


図 2-3 沖縄県の一般世帯及びマンション戸数の推移

4 データベースの精度向上に向けた今後の課題

今回整理したデータベースについて、今後データの精度向上を図るためには、以下について留意する必要がある。

<現在のデータベースの課題への対応>

- ・管理組合窓口不明物件（宛先不明物件）の把握のため、各市町村と連携し確認を行う必要がある。
- ・現在のデータベース上では、マンション管理会社※管理となっている物件の内、管理会社が明らかとなっていない物件について、委託しているマンション管理会社を把握する必要がある。なお、現在把握しているマンション管理会社は、沖縄県総合事務局に登録している事業者を基本としている。

※マンション管理会社の定義

「基幹事務」である「①会計（予算書や決算案の作成など）」、「②出納（管理組合の金銭の出し入れ）」、「③維持・修繕に関する企画、実施の調整（修繕計画の立案など）」について、マンション管理組合より全ての事務の委託を受けた場合、国土交通省へマンション管理業者として届出を行い、登録を行う必要がある。

ただし、上記の事務の1つないし2つの委託を受けた場合は、登録の必要はない。

- ・上記の把握にあたっては、マンション管理会社へ定期的な管理物件の状況を確認するとともに、自主管理物件については、個別訪問による窓口確認が必要となる。
- ・管理状況や修繕積立金の不明物件については、第3章で記述するアンケート調査の回答率向上を図る必要がある。

<定期的な情報更新への対応>

- ・定期調査として実施する場合、その間に管理形態が変更となった場合の把握手法について検討が必要である。
- ・定期調査として実施する場合、新たに着工する物件の把握手法について検討する必要がある。
- ・特に、現在のデータベース上で築年数不明となっている物件については、外観調査の対象とした新耐震（昭和56年）以前のマンションも含まれることが想定される。現在把握されている63件について、個別訪問等を実施し、築年数の把握に努める必要がある。

5 マンションの適切な管理に向けた取組事例

<参考事例：東京都 マンションの適正な管理の促進に向けた取組み>

■概要

- ・ 現行の東京都住宅マスタープランにおける目標設定と施策展開に位置づけている。



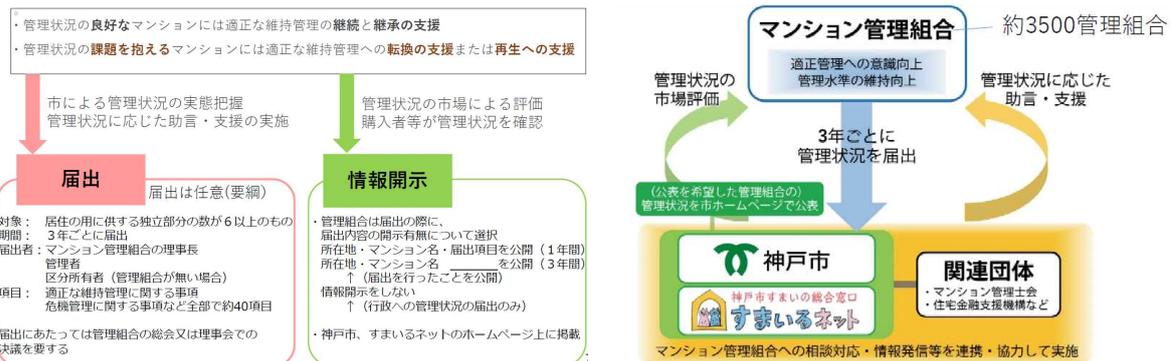
- ・ 上記を基に、マンションの適正な管理の取組みとして、以下を実施している。

- ① 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例(マンション管理条例)
 - ② マンション管理状況届出制度
 - ③ 東京マンション管理・再生促進計画
 - ④ 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針
 - ⑤ マンション管理ガイドブック
 - ⑥ 東京都マンションポータルサイト
- 等

<参考事例：神戸市（兵庫県） マンション管理状況の「届出」及び「情報開示」>

■概要

- ・ マンションの適正管理の促進のため、管理組合による自主的な取組の誘導を市が支援する。
- ・ 上記を基に、マンションの適正な管理の取組みとして、以下を実施している。



<参考事例：戸田市（埼玉県） マンション管理適正化に向けた取組み>

■概要

- ・ 市内の分譲マンションは、268棟あり、16,328戸となっている(令和2年1月1日時点)。
- ・ 平均築年数は、約24年であり、比較的新しいマンションが多い。
- ・ 今後は建物の老朽化や管理組合の担い手不足といった問題が増えていくことが予想される。
- ・ 上記を基に、マンションの適正な管理の取組みとして、以下を実施している。

■これまでの取組み

- ・ まちづくり推進課に住宅施策・マンション担当を設置(平成31年4月)
- ・ マンション管理相談(マンション管理士の派遣による相談窓口)
- ・ マンション購入基礎セミナー、マンション管理基礎セミナー(県や関係団体と共同で開催)
- ・ 戸田市マンション管理ネット登録制度(4回/年程度、登録者に対しメールマガジンを配信してマンション管理に関する情報を提供)
- ・ 分譲マンション実態調査業務(令和2年度～令和3年度)

■今後の取組み

- 【継続的な取組み】
- ・ 適正管理に向けた啓発及び相談対応
 - ・ 埼玉県、県内他自治体との積極的な連携
- 【検討事項】
- ・ 管理適正化推進計画の策定
 - ・ 管理計画認定制度の創設・開始

1 アンケート調査の実施

(1) アンケート調査の方針

建築後相当の年数を経た分譲マンション（以下、マンション）は、建物の老朽化、居住者の高齢化、空室化など多くの問題を抱えていることが懸念され、適正な維持修繕が行われていないマンションがあると推測される。

そのため、経年マンションを対象とした諸施策立案に資すること及び適正な維持修繕に向けた意欲醸成、行政が推進する各種制度の情報提供や利用促進を目的とし、本調査にあたる。

また、マンション管理の新制度を受けた「市区（町村部は都道府県）によるマンション管理適正化の推進」に関する事項の実態把握は、重点的に実施した。

(2) 対象者の選定

マンションの管理状況等を把握する設問となるため、「マンション管理組合」を対象とした。なお、調査実施にあたっては、大きく「マンション管理会社管理」及び「自主管理等」に分け、回収率向上に向けた調査説明会の実施や個別の訪問回収といった対応を行った。

①対象者：1,203件（うち、調査票到達物件：811件）

うち、マンション管理会社：676件（うち、調査票到達物件：569件）
 ※マンション管理会社36社

うち、自主管理等：527件（うち、調査票到達物件：242件）

②目標回収率：50%

		マンション 管理会社管理	その他 (自主管理・不明)
老朽化 ※1	新耐震 以前	8件	44件
	築35年以上 (町村)※2	0件	6件
(新築等) その他		668件	477件
小計		676件	527件
合計		1,203件	

※1：新耐震（昭和56年）以前の物件及び町村の築35年以上の物件
 ※2：築35年以上物件は、マンション管理適正化計画で県所管の町村に限る

図3-1 調査対象の考え方

(3) 調査の進め方

アンケート調査の実施にあたっては、以下の流れで行った。

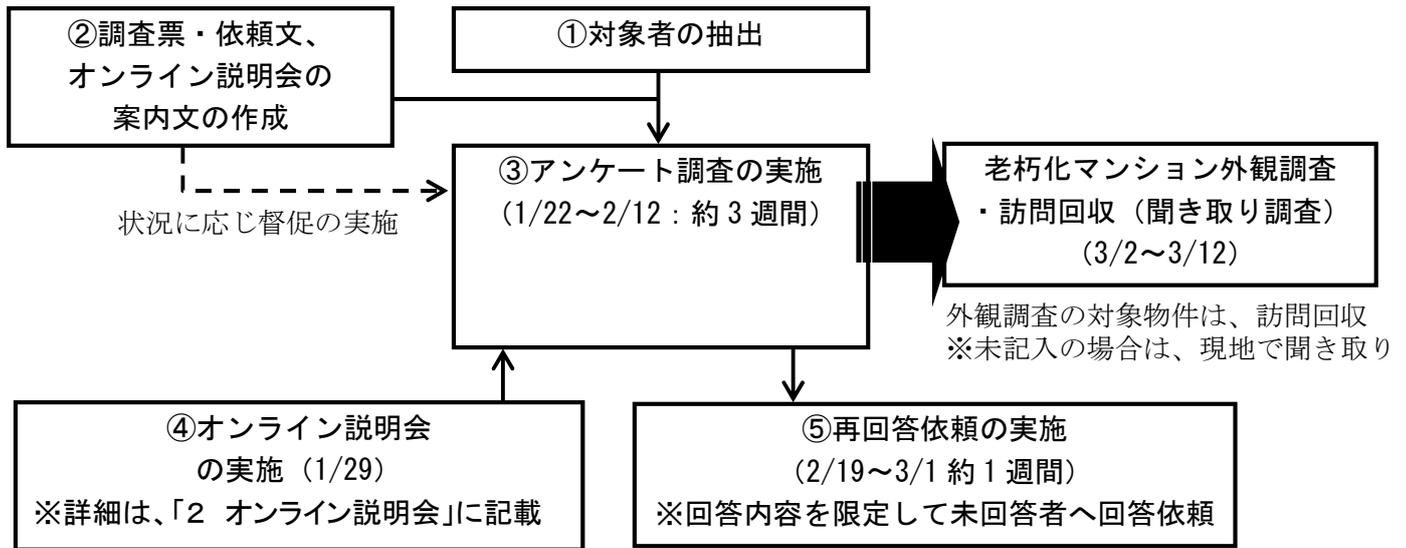


図 3-2 調査の進め方

(4) 資料構成

資料の構成は以下の通り、「依頼文」、「調査票記入の手引き」、「調査票」、「回答用紙」、「情報提供資料」、「概略版送付先記入用紙」の6種とした。

回答後の返信は、「回答用紙」及び「概略版送付先記入用紙」とした。

表 3-1 資料構成

	概 要	摘 要
I 依頼文	<ul style="list-style-type: none"> 趣旨説明 回答方法、期間 オンライン説明会の案内 	
II 調査票記入の手引き	<ul style="list-style-type: none"> 資料構成 用語や設問の解説 	⇒回答の選択肢の補足説明等を記載
III 調査票	<ol style="list-style-type: none"> 1) マンションの概要について 2) 管理組合の運営について 3) 管理規約の作成及び改正について 4) 管理組合の経理について 5) 長期修繕計画について 6) 修繕・改修・建替えについて 7) 管理事務について 8) トラブルの発生状況について 	⇒「(5) 調査項目」の通り ⇒設問数が多いため、設問と回答用紙を分けて作成
IV 回答用紙		
V 情報提供資料	<ol style="list-style-type: none"> 1) 維持修繕・建替えに係る支援制度 2) 耐震診断に係る支援制度 	※県や市で実施している支援制度パンフレット等を同梱
VI 概略版送付先記入用紙		

(5) 調査項目

調査項目は、国交省による平成30年度マンション総合調査の調査項目を基本に設定する。
 なお、国交省によるマンション管理に関する国の取組の設問は、本調査項目から除き、県のマンション管理に関する取組みである「住まいの総合相談窓口」の認知に関する設問を追加した。
 以下に、平成30年度マンション総合調査及び平成26年度マンション管理実態調査の調査項目と本調査項目の比較表を示す。

3-2 調査項目

沖縄県 令和2年度マンション管理実態調査	国交省 平成30年度マンション総合調査	沖縄県 平成26年度マンション管理実態調査
(1) マンションの概要について 問1: マンションの敷地、建物の概要 問2: 住宅部分の現在の使用方法等	(1) マンションの概要 1) マンションの概要、建物の概要 2) 住宅部分の現在の使用方法等	(1) マンションの概要について 問1: マンションの敷地、建物の概要 問2: 住宅部分の現在の使用方法等
(2) 管理組合の運営について	(2) 管理組合の運営 1) マンション管理に関する国の取組	(2) 管理組合の運営について
問3: 管理組合法人の登記の有無 問4: 「管理者」の選任 問5: 総会の開催状況 問6: 管理組合の役員を選任、人数 問7: 役員報酬 問8: 理事会の開催状況 問9: 専門委員会の設置 問10: 組合員名簿及び居住者名簿の有無 問11: 締結している損害保険契約 問12: 大規模災害に対する管理組合の取組み 問13: 防犯対策としての管理組合の取組み 問14: 専門家の活用	2) 管理組合法人登記 3) 管理者の選任 4) 総会 5) 役員を選任及び人数 6) 役員報酬 7) 理事会 8) 専門委員会 9) 組合員名簿及び居住者名簿 10) 損害保険契約 11) 大規模災害への対応 12) 防犯対策 13) 専門家の活用	問3: 管理組合法人の登記の有無 問4: 「管理者」の選任 問5: 総会の開催状況 問6: 管理組合の役員を選任、人数 問7: 役員報酬 問8: 理事会の開催状況 問9: 専門委員会の設置 問10: 組合員名簿及び居住者名簿の有無 問11: 締結している損害保険契約 問12: 大規模災害に対する管理組合の取組み 問13: 防犯対策としての管理組合の取組み 問14: 専門家の活用
(3) 管理規約の作成及び改正について 問15: 管理規約の有無 問16: 管理規約以外の居住ルールの有無	(3) 管理規約の作成及び改正について 1) 管理規約 2) 使用細則及び協定	(3) 管理規約の作成及び改正について 問15: 管理規約の有無 問16: 管理規約以外の居住ルールの有無
(4) 管理組合の経理について 問17: 管理組合の月当たりの総収入額	(4) 管理組合の経理 1) 管理費の額 2) 管理費の決定方法	(4) 管理組合の経理について 問17: 管理組合の月当たりの総収入額
問18: 管理費の各区分所有者の負担額 問19: 積立修繕費の概要 問20: 修繕積立金の運用先 問21: 収支決算案の会計検査 問22: 管理費及び修繕積立金の滞納者数	3) 修繕積立金の額及び決定方法 4) 修繕積立金の運用 5) 会計監査 6) 管理費等の滞納	問18: 管理費の各区分所有者の負担額 問19: 積立修繕費の概要 問20: 修繕積立金の運用先 問21: 収支決算案の会計検査 問22: 管理費及び修繕積立金の滞納者数
(5) 長期修繕計画について 問23: 長期修繕計画の概要	(5) 長期修繕計画について	(5) 長期修繕計画について 問23: 長期修繕計画の概要

沖縄県 令和2年度マンション 管理実態調査	国交省 平成30年度マンション 総合調査	沖縄県 平成26年度マンション 管理実態調査
(6)修繕・改修・建替えについて 問 24:大規模な計画修繕の有無 問 25:直近の大規模な計画修繕の概要 問 26:耐震診断・耐震改修の有無 問 27:老朽化対策の取組み	(6)修繕・改修・建替えについて 1)大規模な計画修繕工事の実施状況 2)直近に実施した大規模な計画修繕工事 3)耐震診断・耐震改修 4)老朽化対策	(6)修繕・改修・建替えについて 問 24:大規模な計画修繕の有無 問 25:直近の大規模な計画修繕の概要 問 26:耐震診断・耐震改修の有無 問 27:老朽化対策の取組み
(7)管理事務について 問 28:管理事務の概要 問 29:設計図書の保管者 問 30:修繕履歴の保管者	(7)管理事務について 1)管理業務の実施状況 2)設計図書の保管 3)修繕履歴の保管	(7)管理事務について 問 28:管理事務の概要 問 29:設計図書の保管者 問 30:修繕履歴の保管者
(8)トラブルの発生状況について 問 31:現に発生しているトラブルの概要 問 32:「住まいの総合相談窓口」の認知 問 33:管理運営にあたっての不安点	(8)トラブルの発生状況について 1)発生しているトラブル 2)今後の管理組合運営上の不安点	(8)トラブルの発生状況について 問 31:現に発生しているトラブルの概要 問 32:「住まいの総合相談窓口」の認知 問 33:管理運営にあたっての不安点

(6) 再回答依頼時の調査項目

未回答者に対する再回答依頼時の調査項目は、前項の調査項目を基本に、過年度調査との比較検証等において必要となる項目に限定し、絞り込みを行った。

具体的な調査項目は、以下のとおり。

3-3 再回答依頼時の調査項目

No	テーマ	調査項目
1	マンションの概要について	問 1:マンションの敷地、建物の概要 問 2:住宅部分の現在の使用方法等
2	管理組合の運営について	問 4:「管理者」の選任 問 12:大規模災害に対する管理組合の取組み 問 14:専門家の活用
3	管理規約の作成および改正について	問 15:管理規約の有無
4	管理組合の経理について	問 19:積立修繕費の概要 問 22:管理費及び修繕積立金の滞納者数
5	長期修繕計画について	問 23:長期修繕計画の概要
6	修繕・改修・建替えについて	問 26:耐震診断・耐震改修の有無 問 27:老朽化対策の取組み
7	トラブルの発生状況について	問 31:現に発生しているトラブルの概要

2 オンライン説明会

(1) 開催目的

マンション管理組合向けのアンケート調査の回収率の向上のため、本調査の趣旨や県のこれまでの取組み等を説明し、今後の適正な維持管理に向けた国や沖縄振興開発金融公庫の取組みの紹介を目的に、説明会を企画した。

なお、本説明会は、マンション管理組合の責任者等への情報提供を主としていたことから、会場にも席を設けた説明会（並行してオンライン配信を実施）を想定したが、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う沖縄県独自の緊急事態宣言下であったため、会場での出席者を認めないオンラインでの説明会を開催した。なお、当日の説明会は録画し、後日沖縄県住宅課 HP にてアンケート調査期間の間、沖縄県 HP に公開した。

当日の説明事項については、以下のとおり。

- ① 本年度調査の概要及び趣旨説明
 - ・本年度調査の趣旨説明
 - ・平成 26 年度調査結果の概要説明
 - ・アンケート調査・現地調査の概要説明
- ② マンション管理に関する情報提供
 - ・マンション管理適正化の法改正概要等取組みの説明
 - ・マンション関連融資制度の案内

(2) 実施概要

オンライン説明会の実施概要は、以下のとおりである。

表 3-3 実施概要

日 時	令和 3 年 1 月 29 日（金） 10：00～11：00
配信方法	ZOOM（事務局は、沖縄県庁会議室にて配信）
出席者	・沖縄県 土木建築部 住宅課 ・沖縄振興開発金融公庫 ・（株）オリエンタルコンサルタンツ
次第	1. 開会 2. 本年度調査の概要及び趣旨説明 <ul style="list-style-type: none">・本年度調査の趣旨説明・平成 26 年度調査結果の概要説明・アンケート調査・現地調査の概要説明 3. マンション管理に関する情報提供 <ul style="list-style-type: none">・マンション管理適正化の法改正概要等取組みの説明・マンション関連融資制度の案内 4. 質疑 5. 閉会

3 アンケート結果集計及び分析

(1) アンケート回収状況

アンケートの回収状況は、以下のとおりである。

1) アンケート回収数

アンケートの回収数は、558 件であった。

回収数の内訳は、以下のとおりである。

マンション管理会社：464 件（全回答件数に対する割合：約 83.2%）
自主管理等：94 件（全回答件数に対する割合：約 16.8%）

2) 回収率

アンケートの回収率は、データベースに登録されたマンション全体及び郵送可能物件で算出した。全体の回収数については、平成 26 年度調査より改善している。

なお、老朽化マンションについては、27.6% (16 件/58 件) となっている。

① データベースに登録されたマンション全体における回収率（グロス）：1,203 件

回収率：46.4% (558 件/1,203 件)

マンション管理会社：68.6% (464 件/676 件)

自主管理等：17.8% (94 件/527 件)

② 郵送可能物件における回収率（ネット）：811 件

回収率：68.8% (558 件/811 件)

マンション管理会社：81.5% (464 件/569 件)

自主管理等：38.8% (94 件/242 件)

<参考：平成 26 年度調査結果>

グロス回収率：33.8% (315 件/931 件)

マンション管理会社：37.9% (244 件/643 件)

自主管理等：24.7% (71 件/288 件)

ネット回収率：45.4% (315 件/694 件)

マンション管理会社：47.8% (244 件/510 件)

自主管理等：38.6% (71 件/184 件)

(2) 国土交通省マンション総合調査（平成 30 年）との比較

アンケートの調査結果は、以下のとおりである。

調査結果の検討にあたっては、平成 30 年度マンション総合調査（以下、国調査（平成 30 年度））の結果と比較し、「マンション居住の状況」及び「マンション管理の状況」、「管理組合の運営等 3）」の 3 項目について考察した。

なお、アンケート調査の各項目の結果については、参考資料に記載している。

1) マンション居住の状況

① 賃貸戸数割合

国調査（平成 30 年度）に比較すると、「20%超の管理組合」の割合が全国平均より 12.9% 多くなっているなど、全国平均に比べ県下のマンションの方が賃貸として貸し出されていることが明らかとなった。

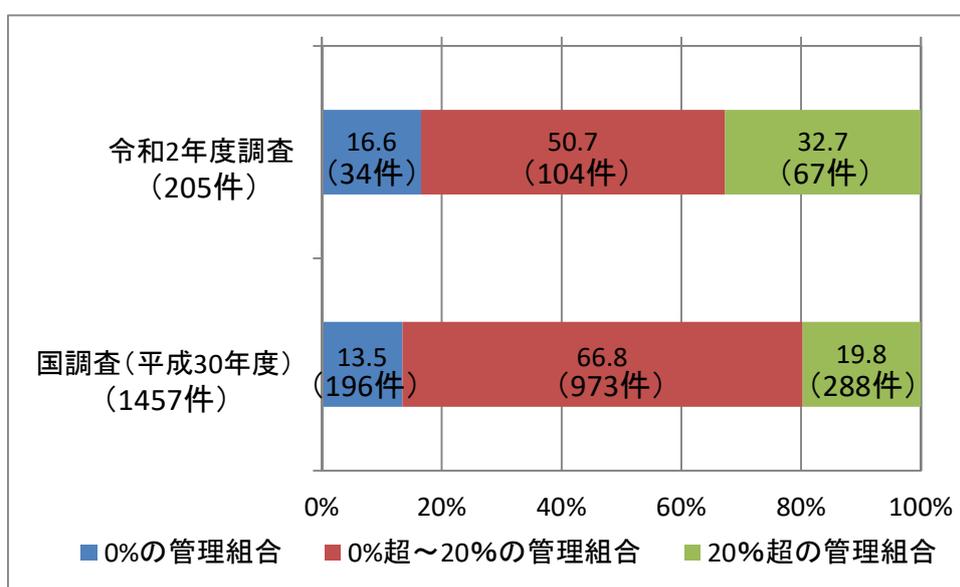


図 3-1 賃貸戸数割合

② 空室戸数割合

国調査（平成30年度）と比較すると、「空室戸数割合が0%の管理組合」の割合が、18.7%高くなっているなど、全国平均と比べ空室が少ないことが明らかとなった。

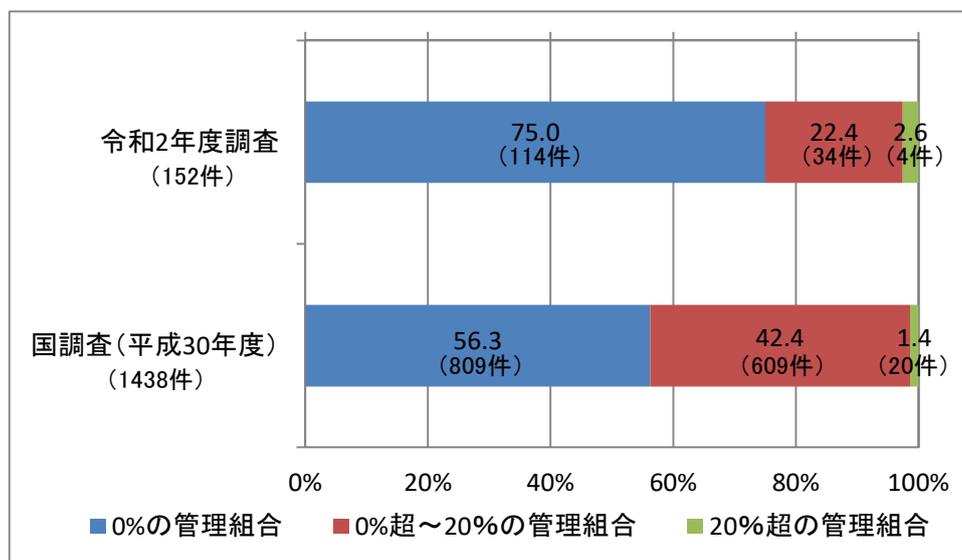


図 3-2 空室戸数割合

2) マンション管理の状況

① 長期修繕計画の作成

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。

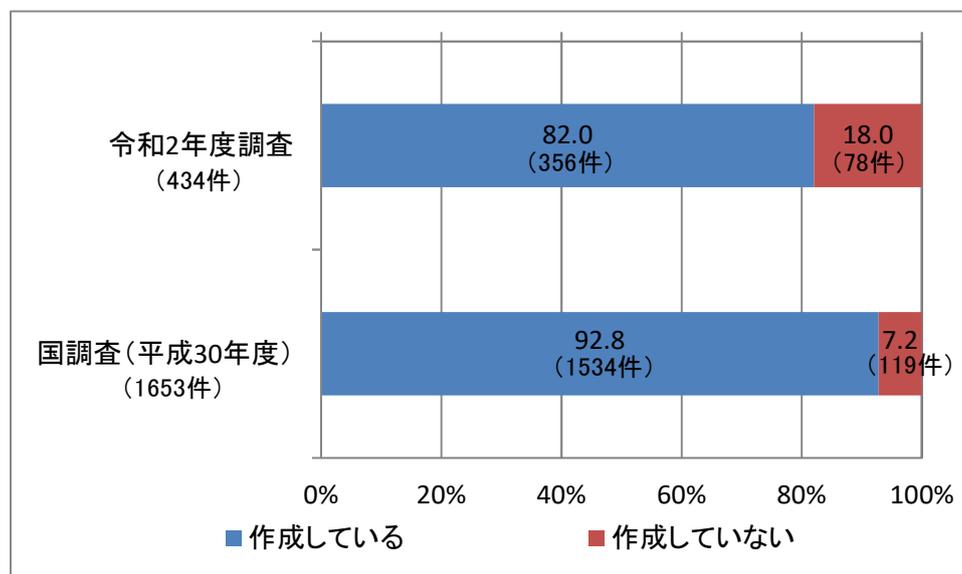


図 3-3 長期修繕計画の作成

② 修繕積立金の算出根拠

国調査（平成30年度）に比較すると、「長期修繕計画の必要額から算出」する管理組合の割合は、同程度となっている。

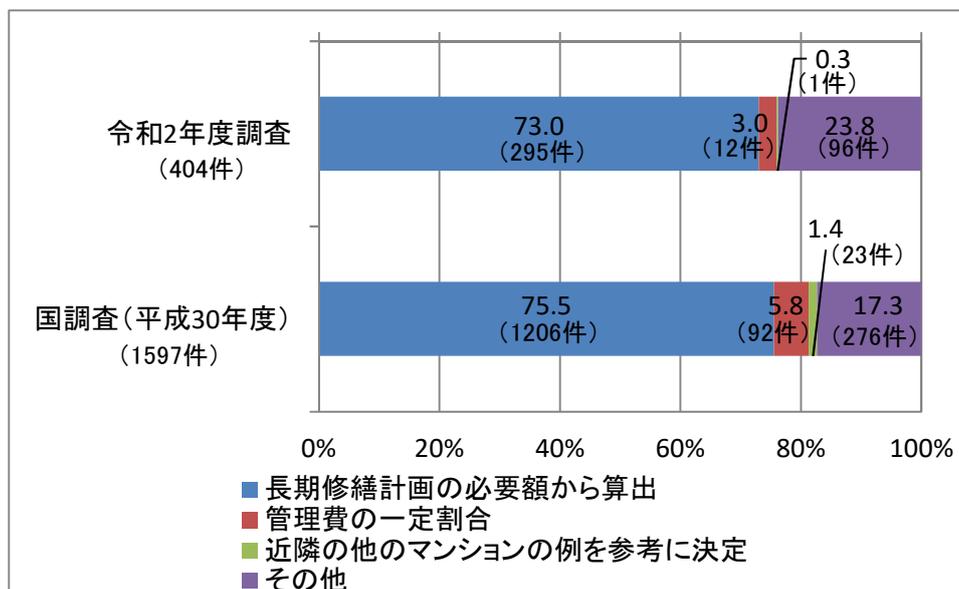


図 3-4 修繕積立金の算出根拠

③ 耐震診断・耐震改修の実施状況

国調査（平成30年度）に比較すると、本県では、「耐震診断を実施している」マンション管理組合が5.6%と極端に少なくなっている。

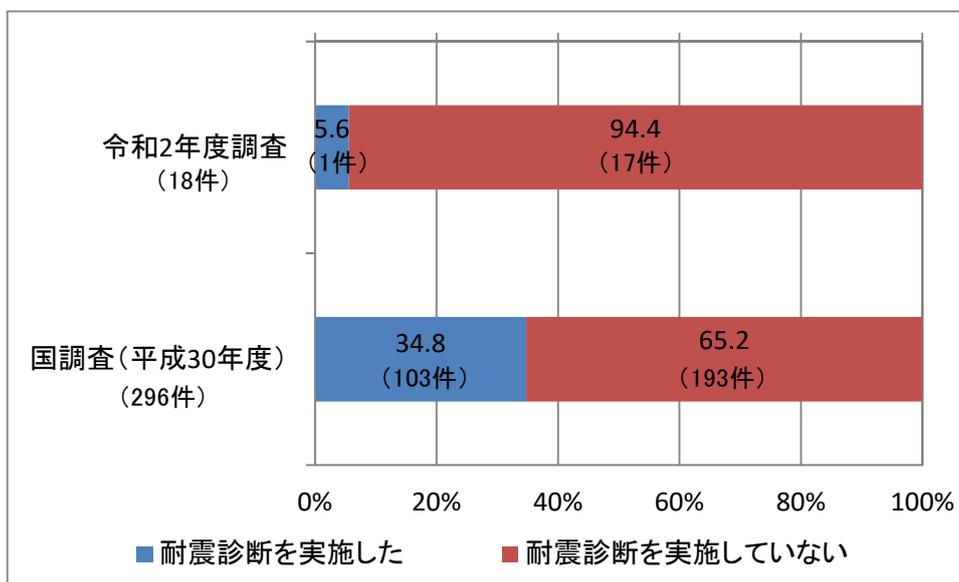


図 3-5 耐震診断・耐震改修の実施状況

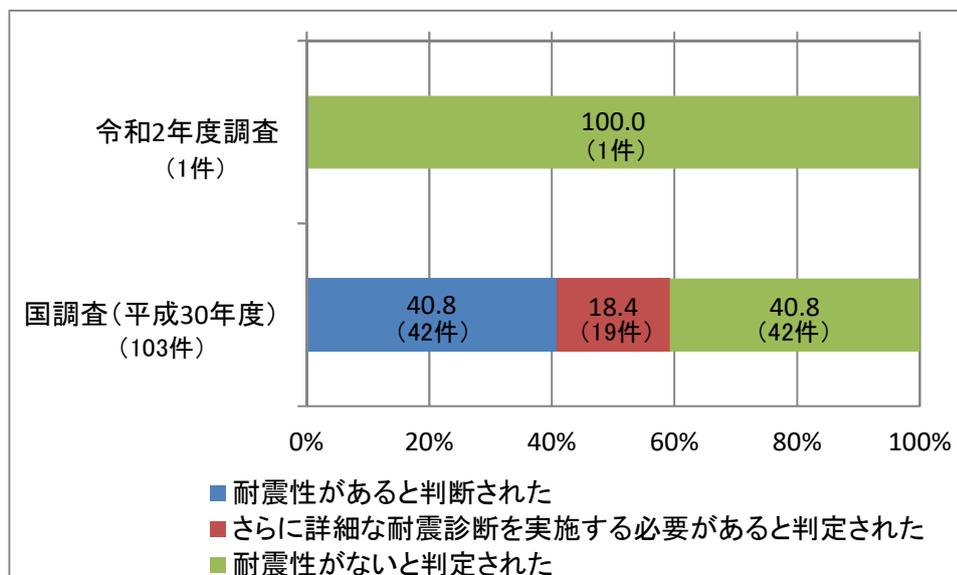


図 3-6 耐震診断の実施結果

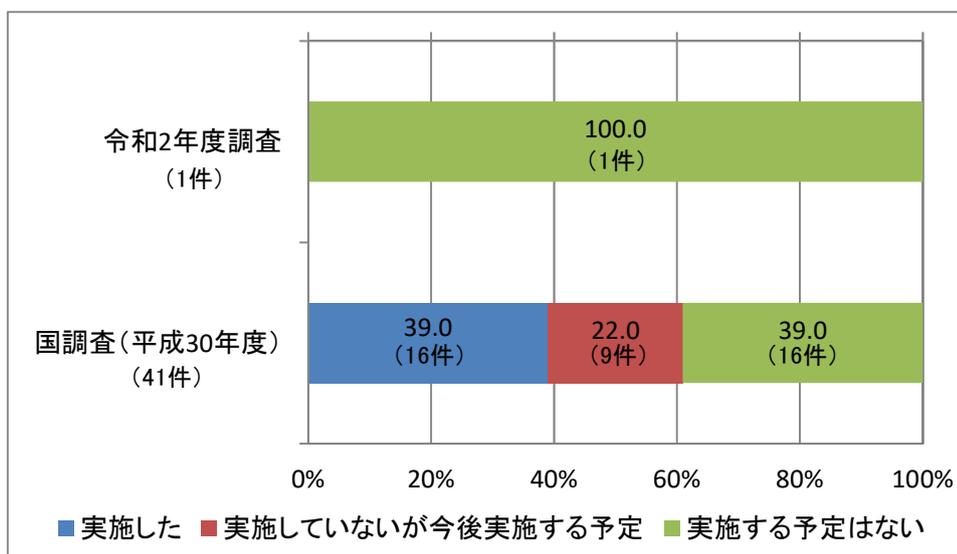


図 3-7 耐震性がないと判定されたマンションの耐震改修の実施の有無

④ マンションの老朽化問題についての対策

国調査（平成30年度）と比較すると、「議論を行っている」マンション管理組合の割合は約23.9%低くなっている。

また、「議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない」の割合についても、国調査（平成30年度）に比べ、4.5%低くなっている。

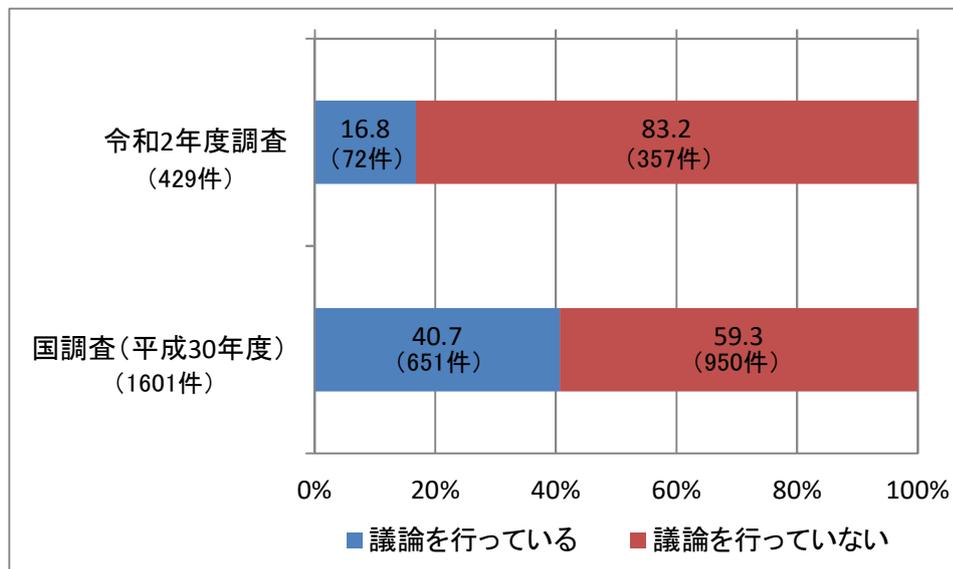


図 3-8 マンションの老朽化問題についての対策

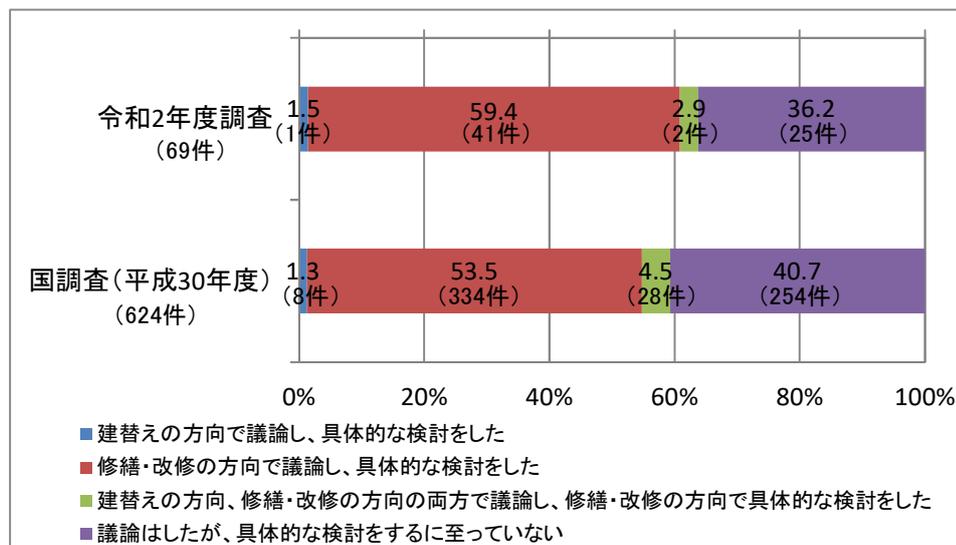


図 3-9 議論を行った内容

3) 管理組合の運営等

① 管理者の選任

国調査（平成30年度）に比較すると、「理事長」の割合が最も高くなっている。一方「マンション管理業者」の割合は、5.5%低くなっている。

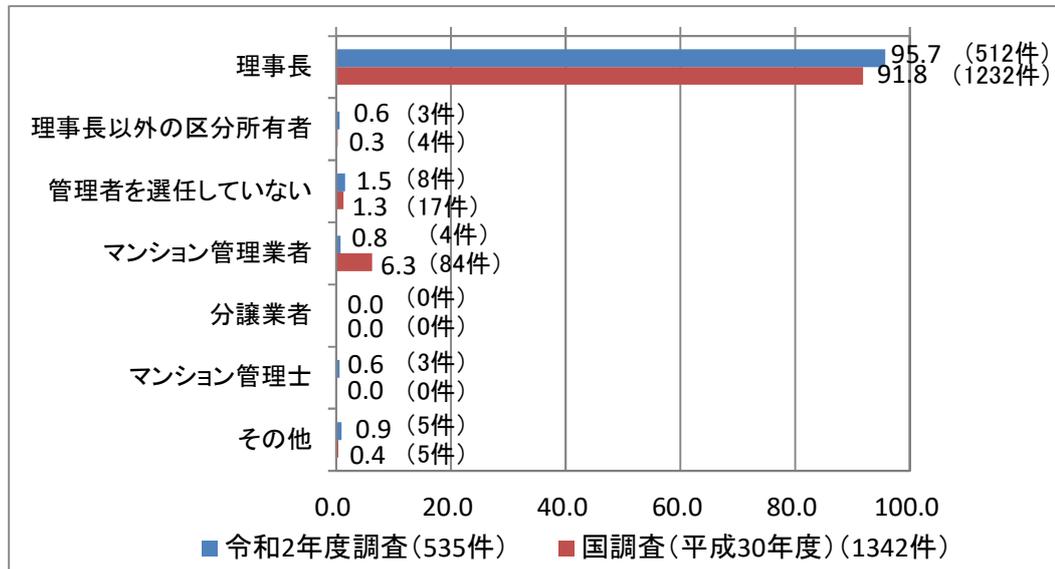


図 3-10 管理者の選任

② 専門家の活用状況

国調査（平成30年度）と比較すると、「活用したことがない」の割合は概ね全国と同様の割合となっており、「管理業務主任者」の割合が全国と比べて9.4%高くなっている。

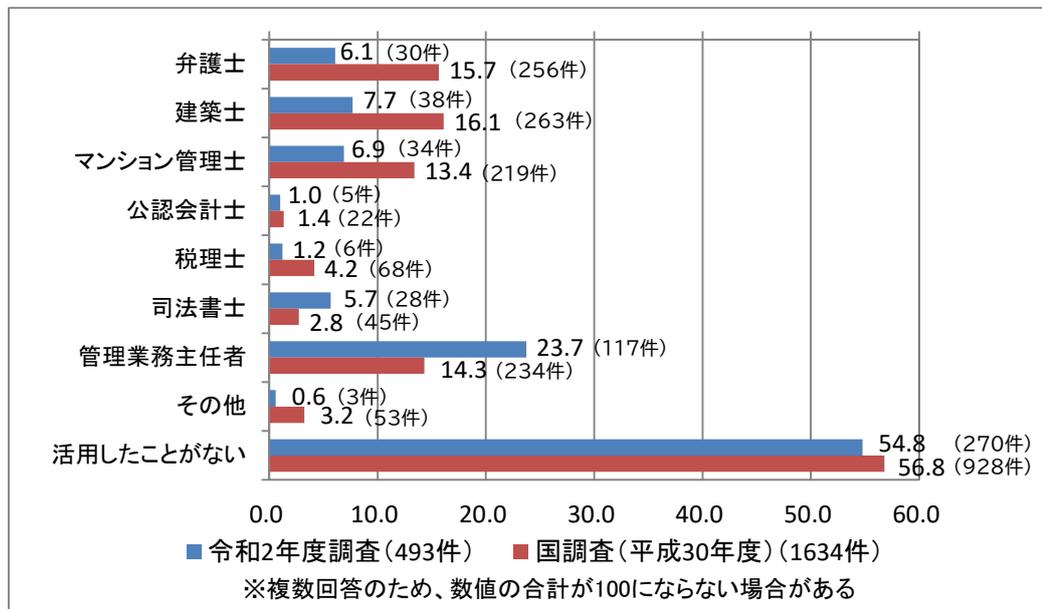


図 3-11 専門家の活用状況（複数回答）

③ 大規模災害への対応状況

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。

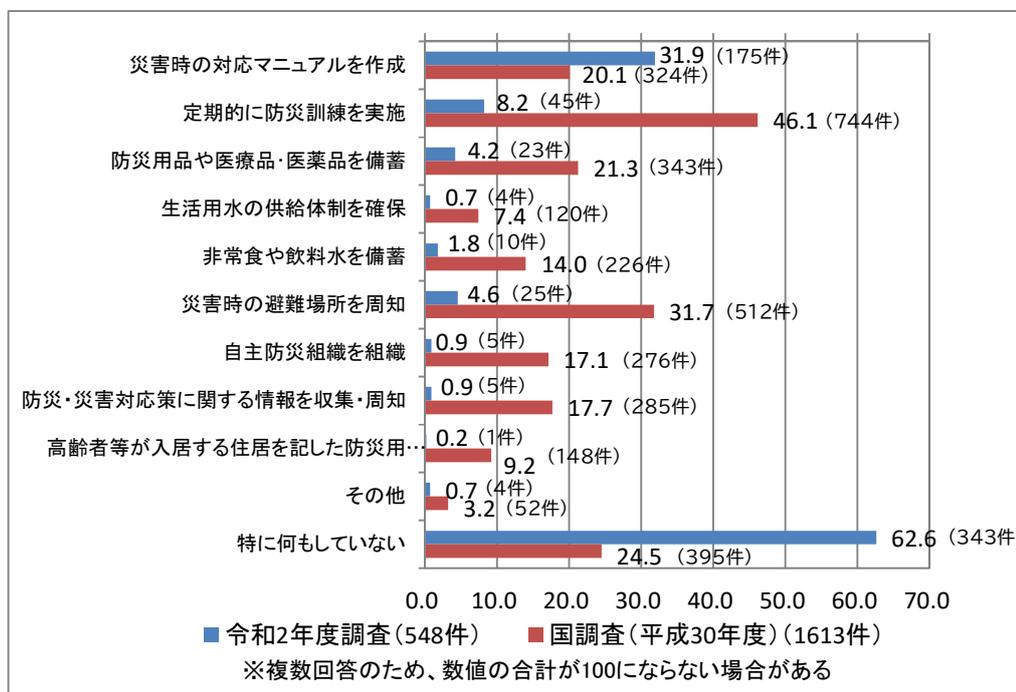


図 3-12 大規模災害への対応状況（複数回答）

④ トラブルの発生状況

国調査（平成30年度）と比較すると、「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」や「建物の不具合に係るもの」。「費用負担に係るもの」の割合がそれぞれ32.9%、10.2%、4.5%低くなっている。全般的にトラブルの発生状況は低くなっている。

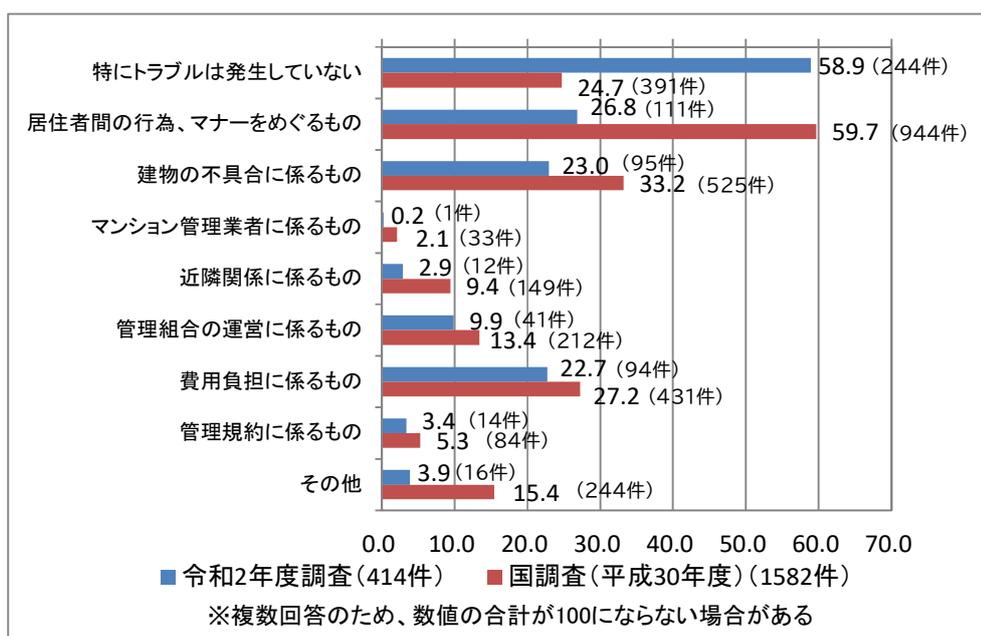


図 3-13 トラブルの発生状況（複数回答）

⑤ 居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容

国調査（平成 30 年度）に比較すると、「違法駐輪」の割合が 1.7%高いものの、全般的に低くなっている。

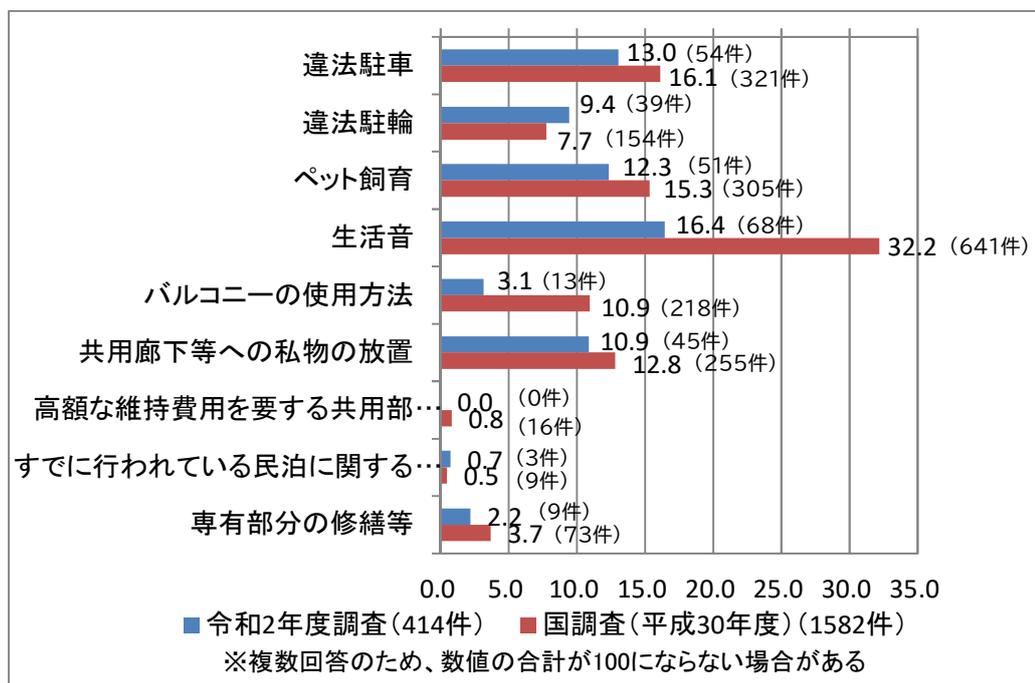


図 3-14 居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容（複数回答）

⑥ 管理費等の滞納戸数割合

国調査（平成 30 年度）に比較すると、滞納がない管理組合は、全国平均に比べ 13.1%高くなっている。

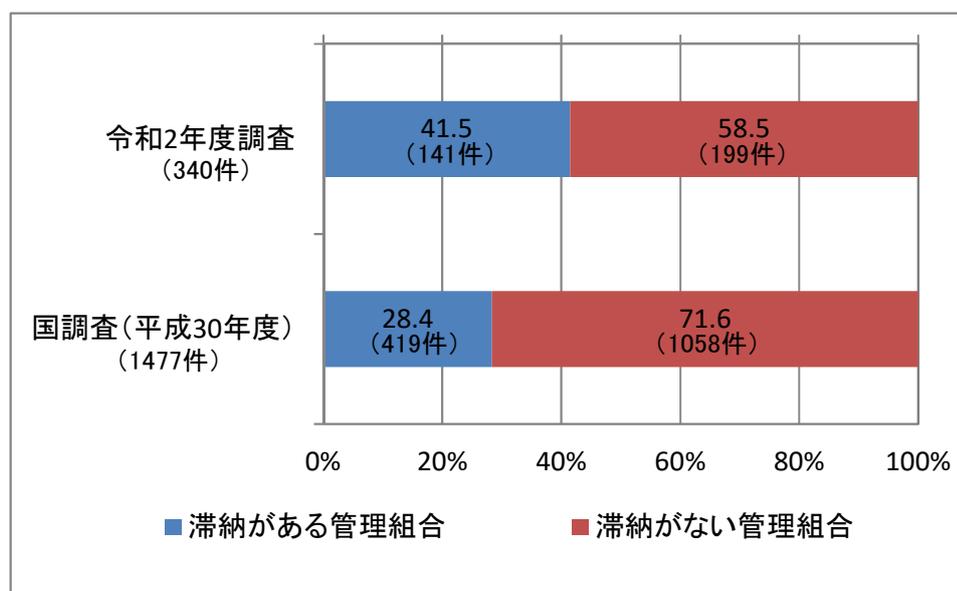


図 3-15 管理費等の滞納戸数割合

⑦ トラブルの処理方法

トラブルの処理方法として、「管理組合内で話し合った」及び「マンション管理業者に相談した」という回答が多くなっている。

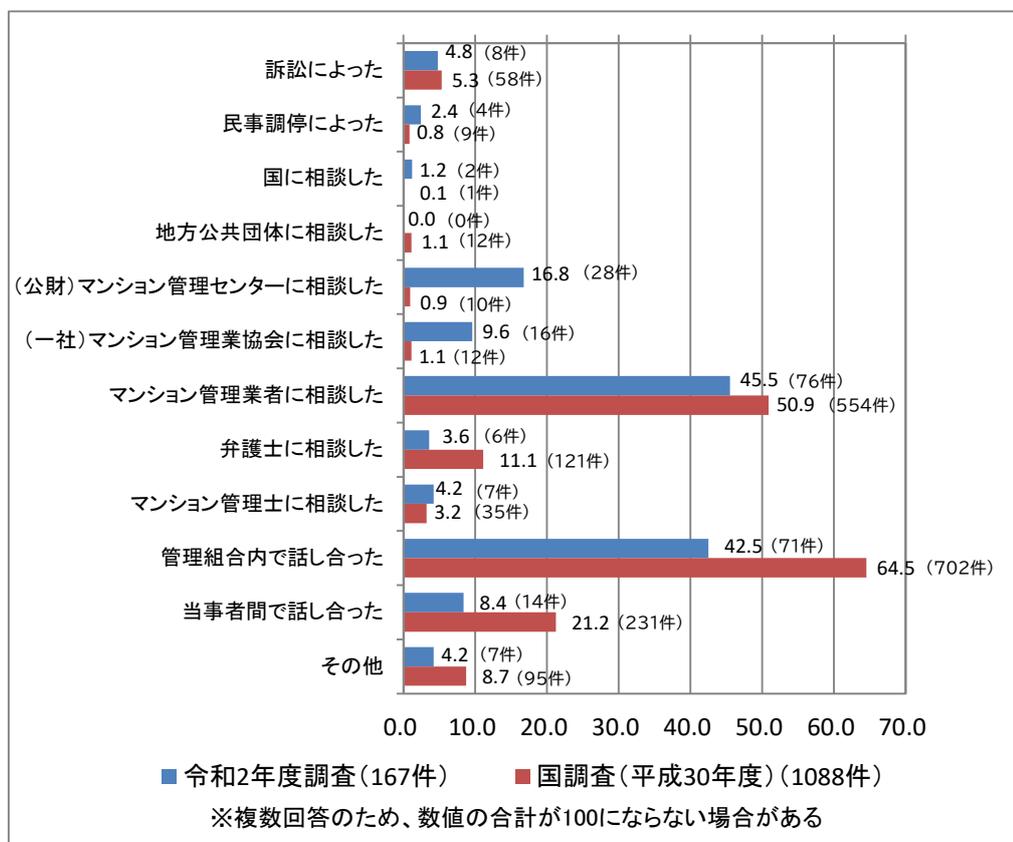


図 3-16 トラブルの処理方法 (複数回答)

(3) 沖縄県マンション実態調査（平成 26 年、平成 20 年度）との比較

アンケートの調査結果は、以下のとおりである。

調査結果の検討にあたっては、平成 20 年度及び平成 26 年度マンション管理実態調査(以下、県調査(平成 20 年度・平成 26 年度))の結果と比較し、「マンション居住の状況」及び「マンション管理の状況」、「管理組合の運営等 3)」の 3 項目について考察した。

なお、アンケート調査の各項目の結果については、参考資料に記載している。

1) マンション居住の状況

① 賃貸戸数割合

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、「賃貸戸数割合 0%の管理組合」が 40%から 9.7%に減少したものの 16.6%に増加している。また、「20%超の管理組合」が 12.7%から 37.6%に増加したのち 32.7%に減少している。

平成 20 年度調査は、マンション管理会社管理のマンションを対象としたものであったのに対し、平成 26 年度調査・令和 2 年度調査においては、自主管理のマンション管理組合まで調査対象を広げたことが影響していると考えられる。

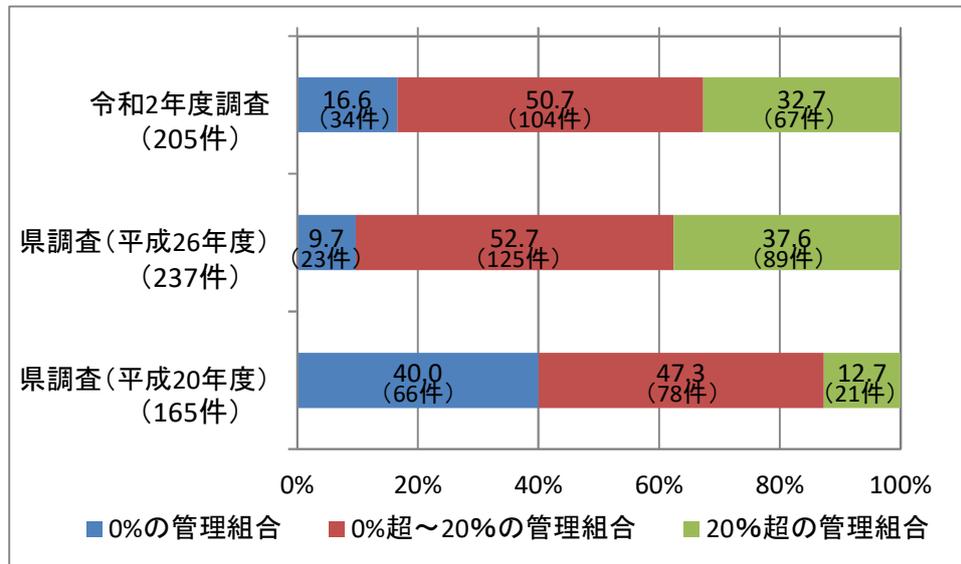
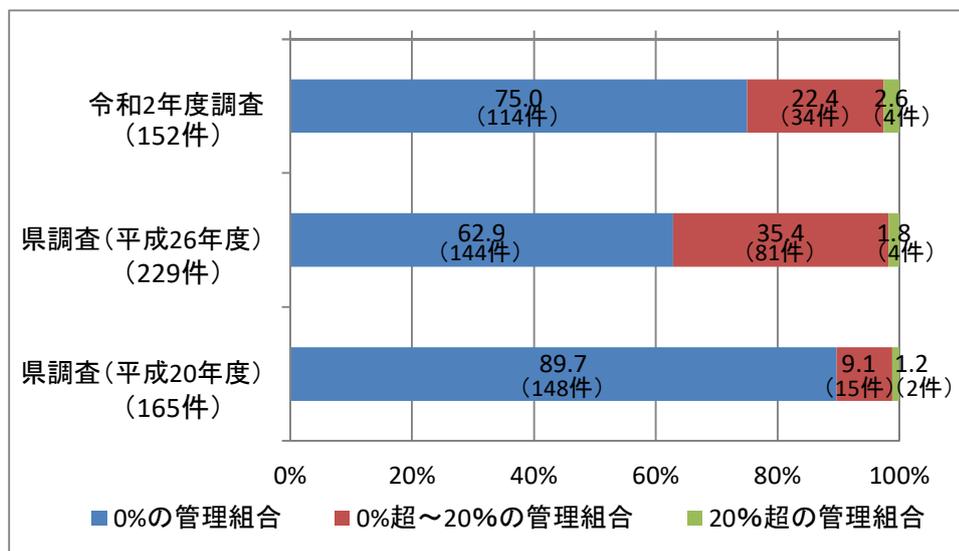


図 3-17 賃貸戸数割合

② 空室戸数割合

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、空室戸数割合が「0%の管理組合」が89.7%から62.9%へ減少していたが今回調査で再度増加に転じている。



3-18 空室戸数割合

2) マンション管理の状況

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」管理組合が増加しており、回答のマンション管理組合では概ね作成が完了している。

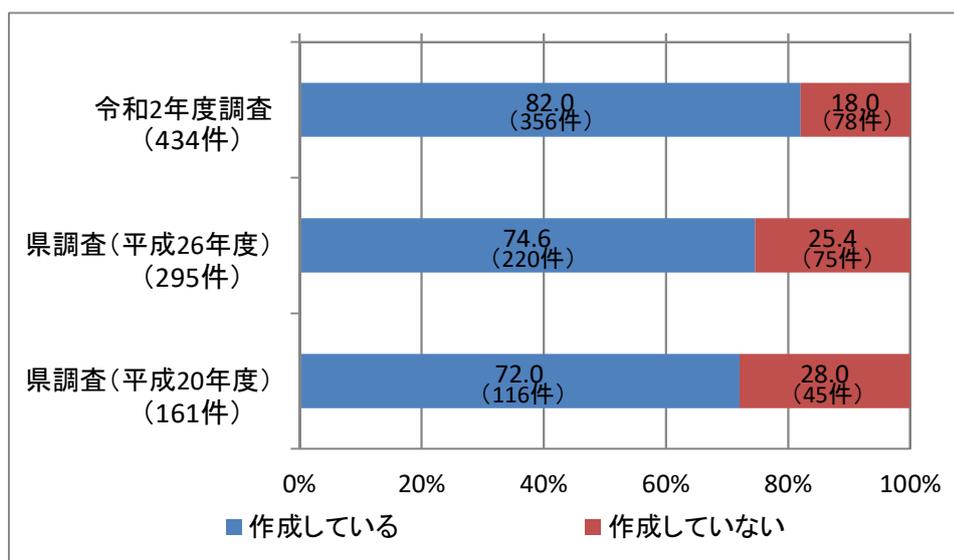


図 3-19 長期修繕計画の作成

② 修繕積立金の算出根拠

令和2年度調査の結果は、県調査（平成26年度）と比較すると、「長期修繕計画の必要額から算出」する管理組合が増加している。

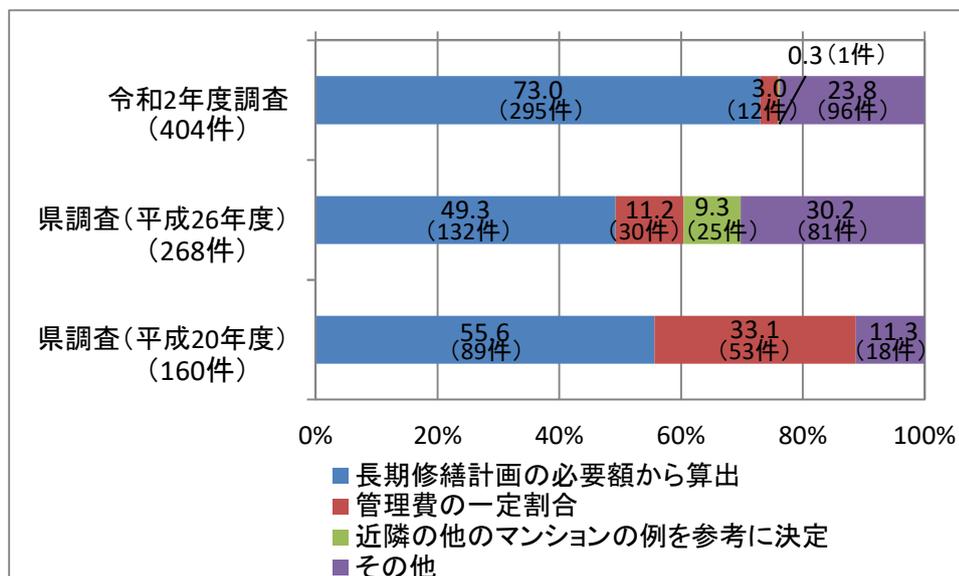


図 3-20 修繕積立金の算出根拠

③ 耐震診断・耐震改修の実施状況

令和2年度調査の結果では、「耐震診断を実施した」マンション管理組合は1件のみであった。

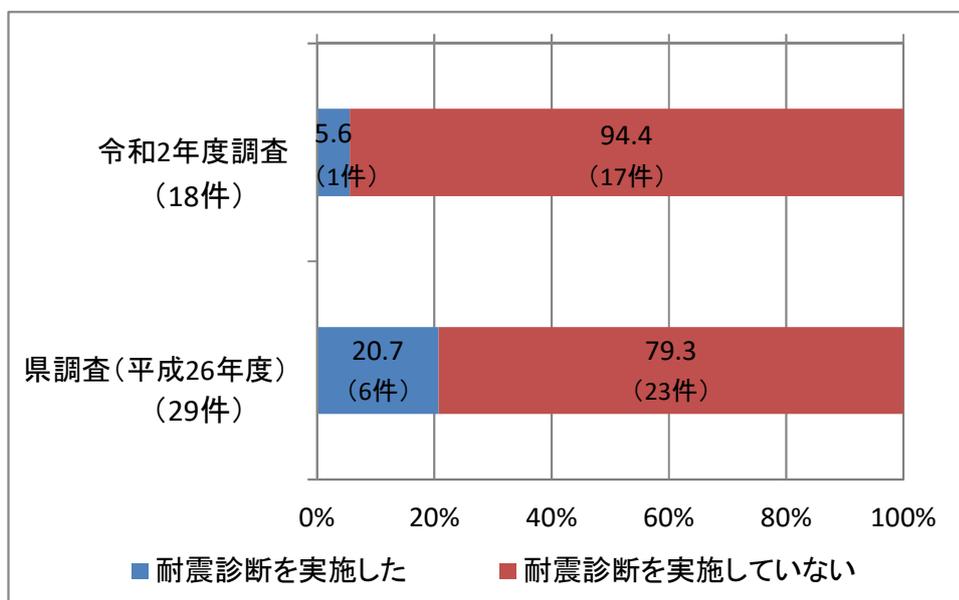


図 3-21 耐震診断・耐震改修の実施状況

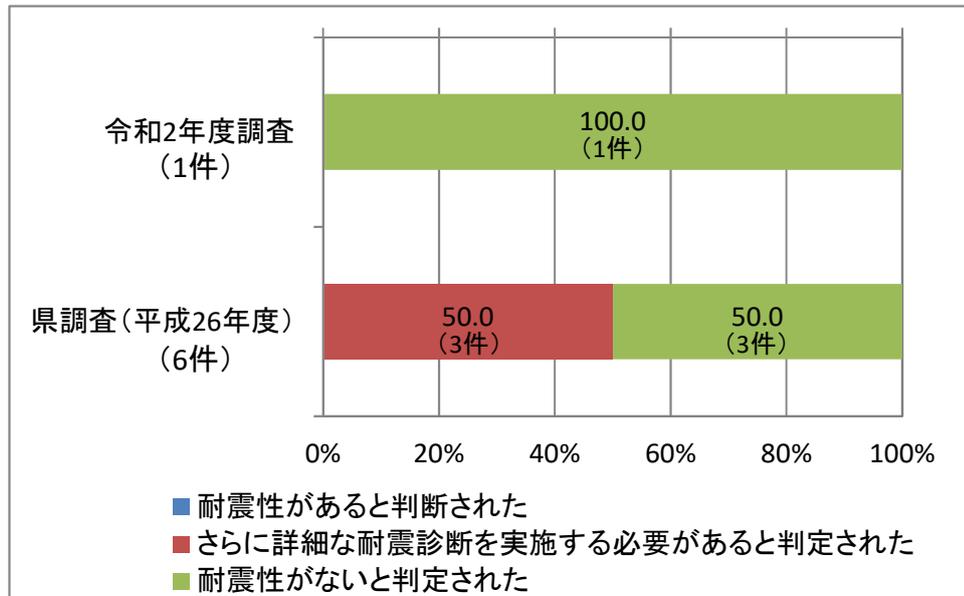


図 3-22 耐震診断の実施結果

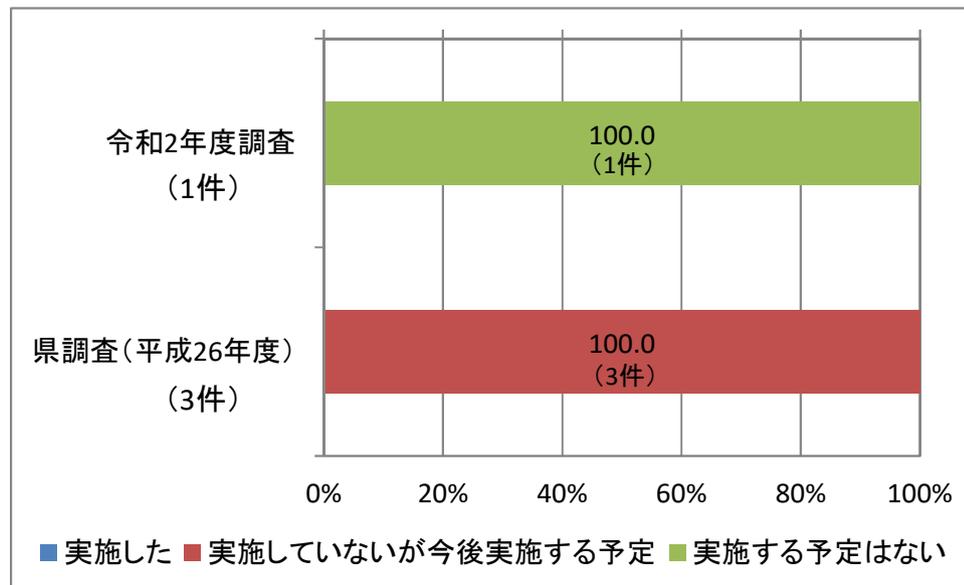


図 3-23 耐震性がないと判定されたマンションの耐震改修の実施の有無

④ マンションの老朽化問題についての対策

令和2年度調査の結果は、マンションの老朽化問題についての対策の「議論を行っている」管理組合が39.1%減少している。議論した中においても「議論をしたが、具体的な検討をするに至っていない」が17.2%増加するなど老朽化対策に関する議論が実施に繋がっていない状況となっている。

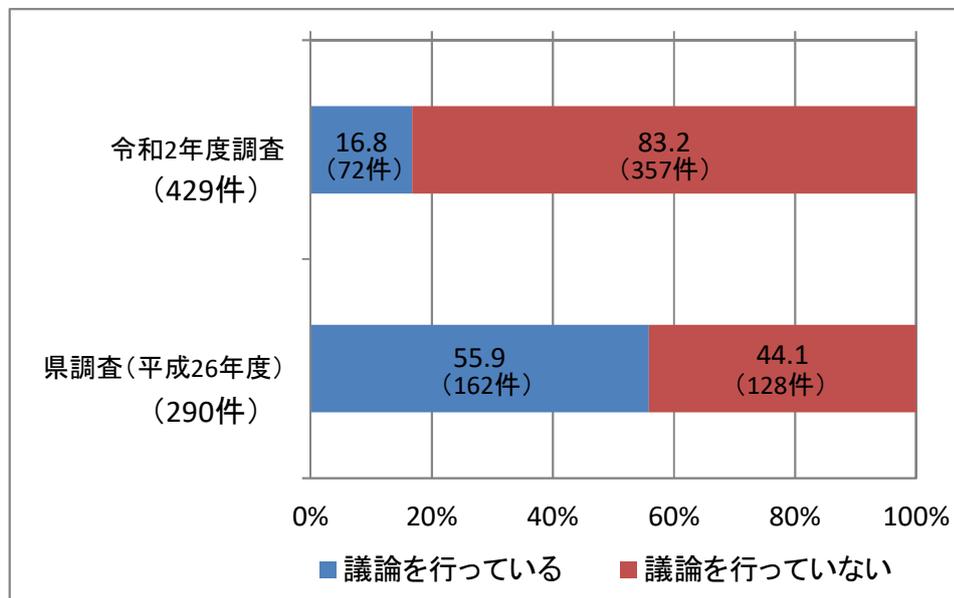


図 3-24 マンションの老朽化問題についての対策

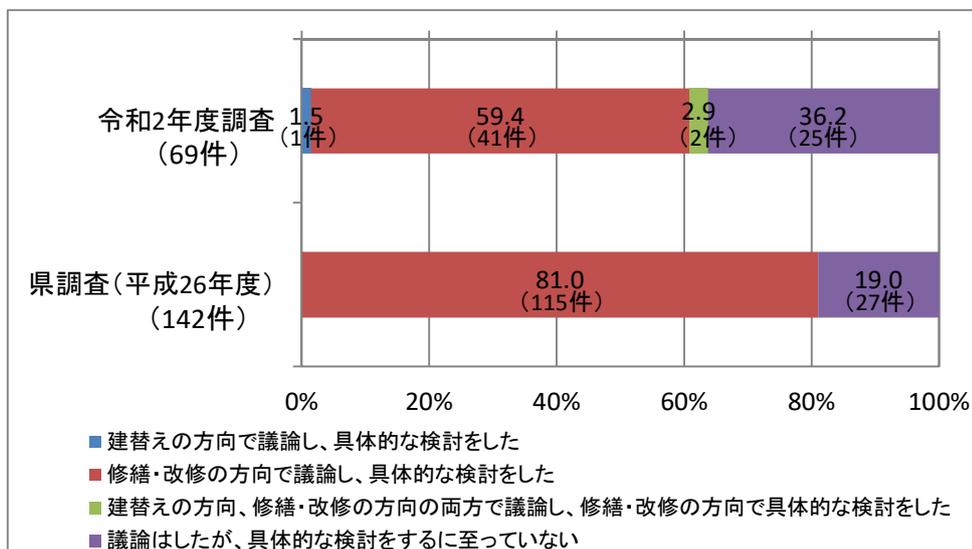


図 3-25 議論を行った内容

3) 管理組合の運営等

① 管理者の選任

令和2年度調査の結果は、管理者の選任状況をみると、区分所有者の「理事長」が95.7%と最も高くなっている。

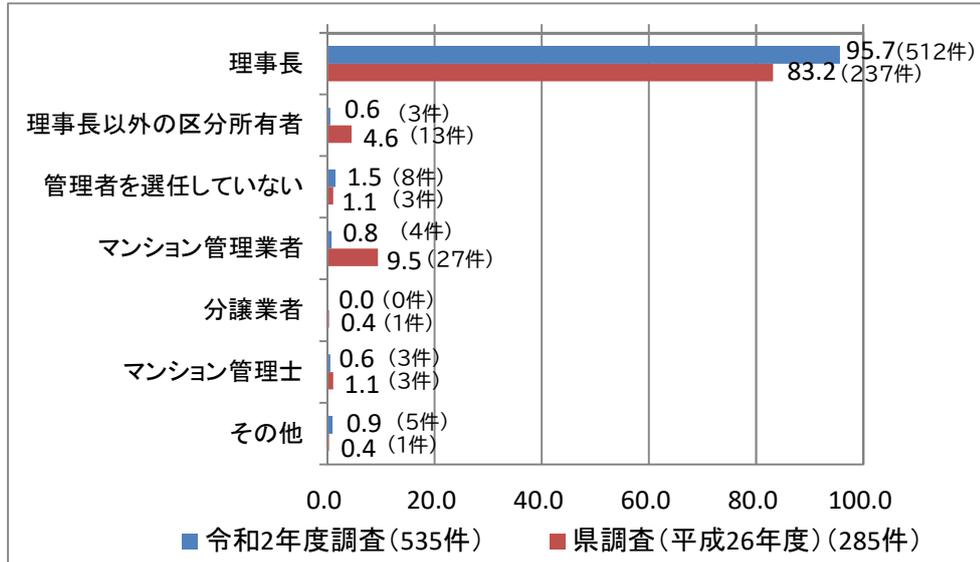


図 3-26 管理者の選任

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%となっている。

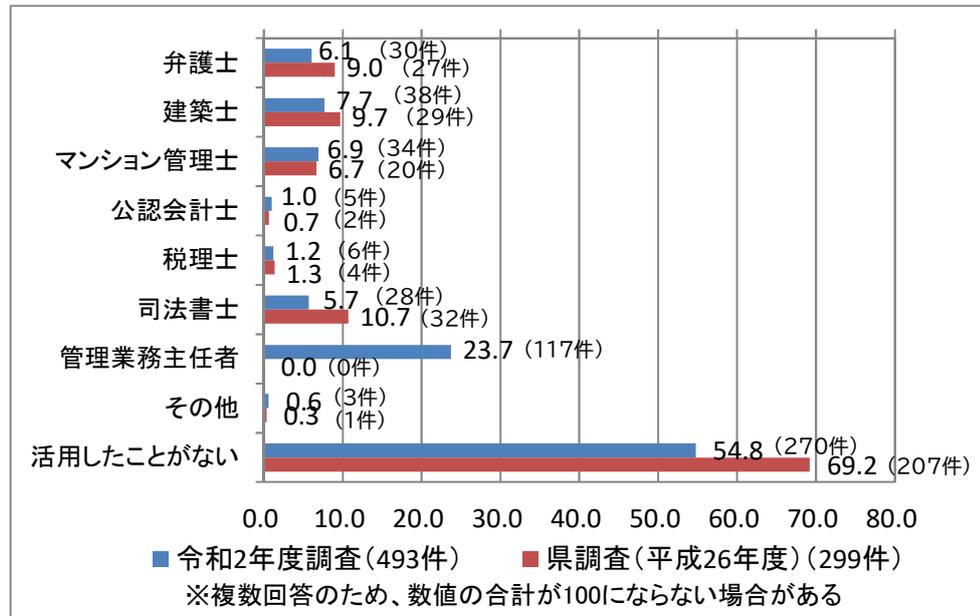


図 3-27 専門家の活用状況（複数回答）

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%もっと多く、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、「災害時の避難場所を周知」が4.6%及び「定期的な防災訓練を実施」が8.2%と前回調査時より減少している。

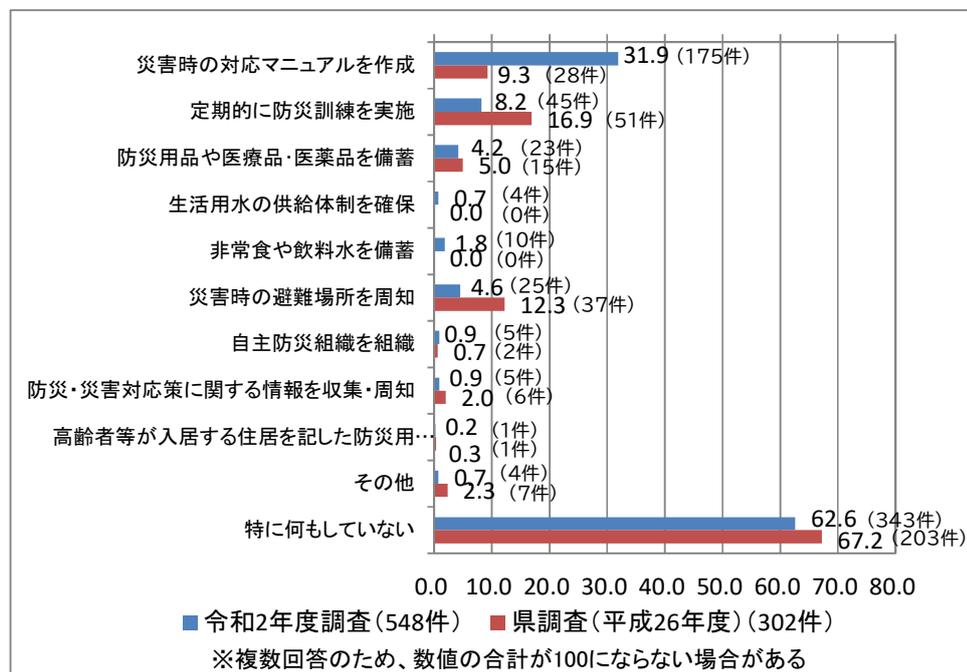


図 3-28 大規模災害への対応状況（複数回答）

④ トラブルの発生状況

令和2年度調査の結果は、「特にトラブルは発生していない」が58.9%と最も多く、次いで「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が26.8%、「建物の不具合に係るもの」が23.0%となっている。

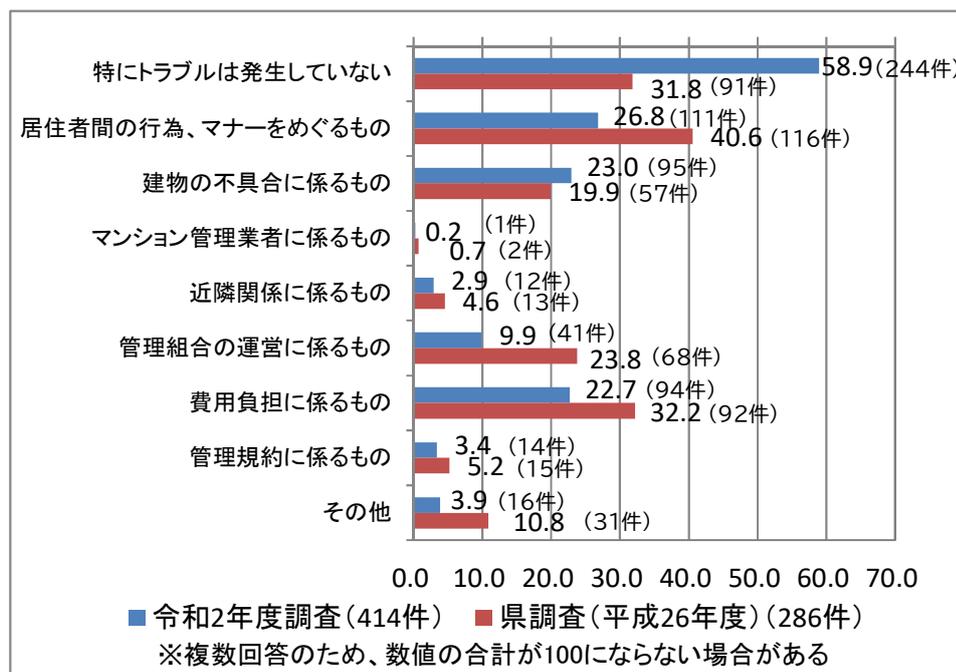


図 3-29 トラブルの発生状況（複数回答）

⑤ 居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容

令和2年度調査の結果は、「生活音」が16.4%と最も多く、次いで「違法駐車」13.0%、「ペット飼育」が12.3%、「共用廊下等への私物の放置」が10.9%となっている。

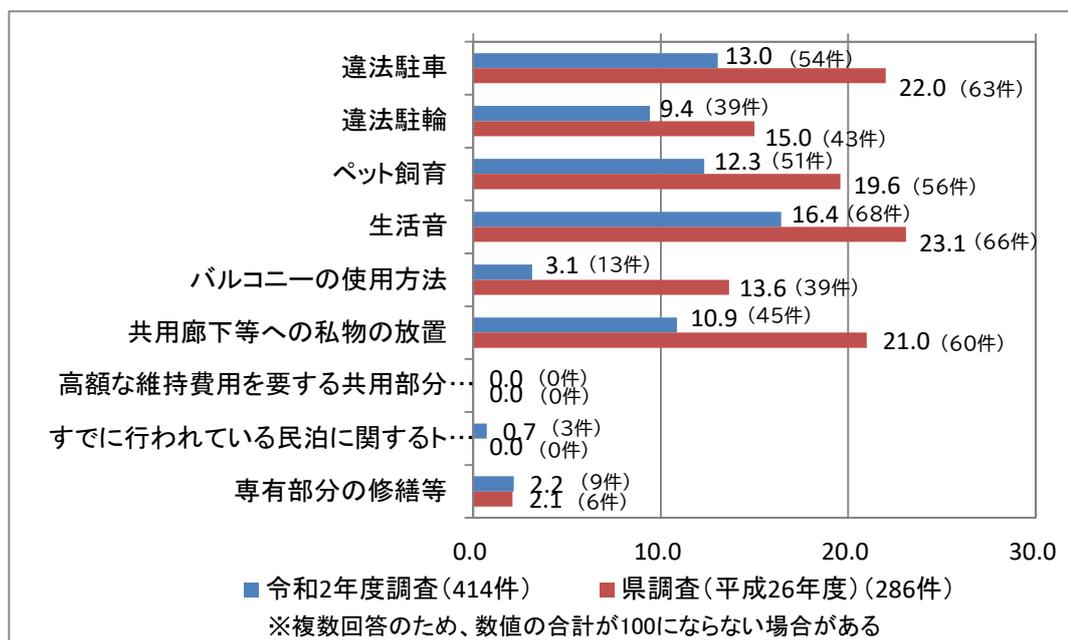


図 3-30 居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容（複数回答）

⑥ 管理費等の滞納戸数割合

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、滞納がない管理組合が66.5%から46.7%に減少したのち、58.5%へ増加している。

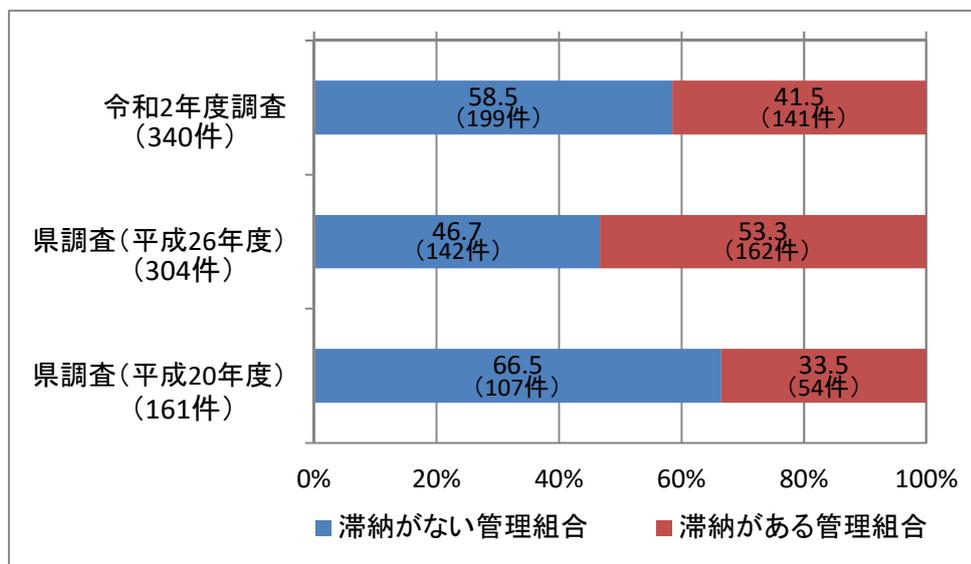


図 3-31 管理費等の滞納戸数割合

⑦ トラブルの処理方法

令和2年度調査の結果は、「マンション管理業者に相談した」が45.5%と最も多く、次いで「管理組合内で話し合った」が42.5%、「(公財)マンション管理センターに相談した」が16.8%となっている。

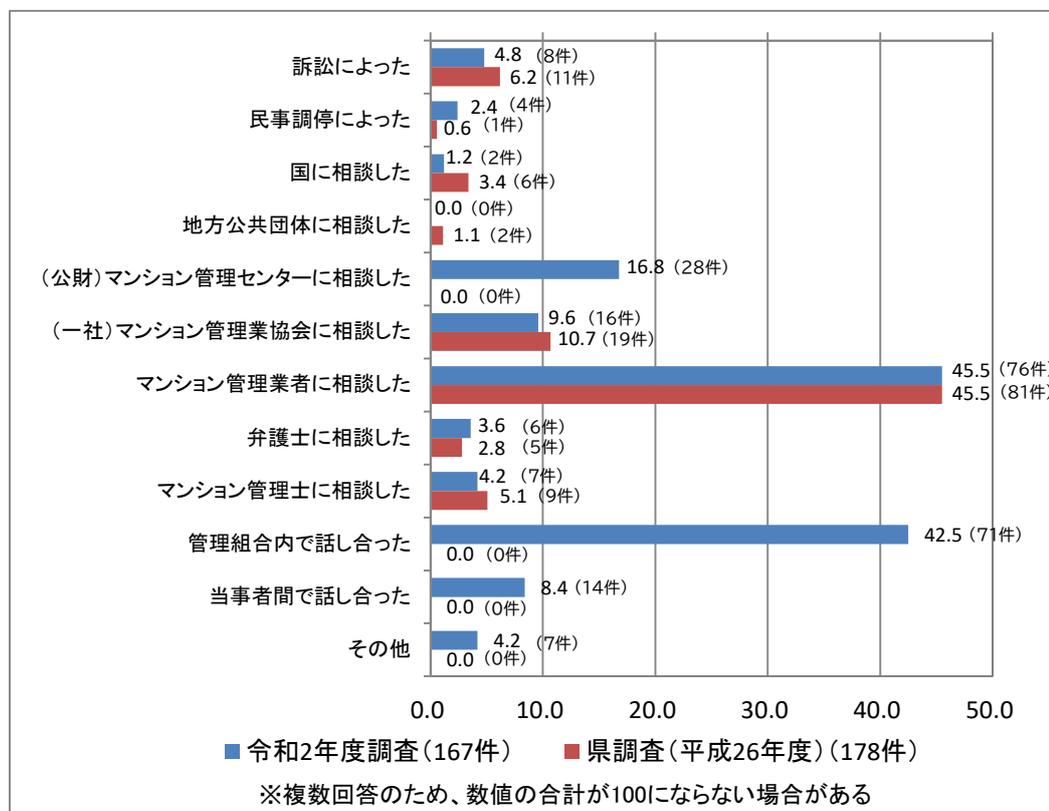


図 3-32 トラブルの処理方法 (複数回答)

4 アンケート調査の回収率向上に向けた課題

今回実施したアンケート調査について、回収率の向上を図るためには、以下について留意する必要がある。

① 回答者の負担軽減を見据えた設問数の精査

- ・国のマンション総合調査と同様の調査項目を設けているが、設問数が多く、回答者の負担が大きい。今後、沖縄県として重点的に把握する事項を精査し、設問を絞るなどの検討が必要である。

② 管理組合の未設置又は管理不全のマンションに対する調査方法

- ・管理組合が設置されていない自主管理マンションや、組合窓口（管理組合専用の郵便ポスト）が無いマンションは、郵送では調査票が到達しないため、調査員が直接持参するなどの対応方法を検討する必要がある。

③ 決算期を外した調査時期の設定

- ・一般的にマンション管理組合及びマンション管理会社の決算期は3月に集中しており、決算期に向けた事業年度報告等の作成等で1月～3月及び総会の実施時期である5月～6月は繁忙期となる。そのため、アンケート調査を実施する場合は、これらの期間を除いた7月～12月の間で依頼することが望ましい。
- ・マンション管理組合によっては、総会を実施してアンケートの回答を行う場合もあるため、アンケートの調査期間は少なくとも1カ月を見込むことが望ましい。

④ 郵送・返信以外の回答方法の検討

- ・アンケート調査の実施に当たっては、これまでの郵送による調査方法以外にWEBアンケート等を併用するなど、回答者が対応しやすい方法についても検討することが望ましい。

1 調査対象の整理

(1) 老朽化マンションの考え方

本調査における老朽化マンションの抽出にあたっては、以下の沖縄県の建築物の特性を踏まえ検討した。

- ・建築物を設計する上で想定する地震力は、地震の発生状況などを元に地域ごとに決められた係数（地震地域係数※）を用いて計算される。沖縄県は、地震地域係数が0.7と全国で最も低くなっている。これは1981（昭和56）年に建築基準法が改正されたことにより定められた係数であるが、それ以前は地域係数に相当する水平震度が基準値の1/2（0.5）となっていた。

※建築設計する際に想定する地震力は、地震の起こりやすさによって地域毎に異なる地域係数を用いて計算

- ・沖縄では戦後、鉄筋コンクリート造が急速に普及したが、駐車場確保のためにピロティ（げたばき）建築物が多くつくられてきた。ピロティ建築は1階に壁が少ないことから、柱に地震力が集中する。過去の大地震では、このようなピロティ建築に多くの被害が出ている。
- ・紫外線が強く台風の通り道である沖縄では、外壁の塗装の劣化が早まりコンクリートの劣化の原因となっている。また、海に囲まれているため、コンクリートのひび割れから侵入した飛来塩分によって、鉄筋の腐食やコンクリートの剥離・剥落など、建物の耐久性が低下する要因となっている。さらに、沖縄国際海洋博覧会が開催された1975（昭和50）年頃に建てられた建物の中には、除塩不足の海砂を使用したコンクリートが原因で鉄筋の腐食が進行している建物も見受けられる。

上記のような特性を踏まえ、老朽化マンションの整理にあたっては、外観調査を実施した。

(2) 調査対象の整理

調査対象は、下表に示す59件とする。

平成26年度調査と同様に築後40年超の高経年マンションとなる旧耐震（1981年以前）の物件（53件※）は、県内市町村全て調査対象とする。

※平成26年度調査物件（48件）及び今回調査で新たに把握された物件（5件）の合計

また、今後高経年マンションとなる現在築35年超の物件については、法改正により今後作成が必要となる「マンション管理適正化推進計画」の県の事務主体である町村にある物件（6件）を今回新たに調査対象として加える。（市の事務主体は市となる。）

表 4-1 調査対象

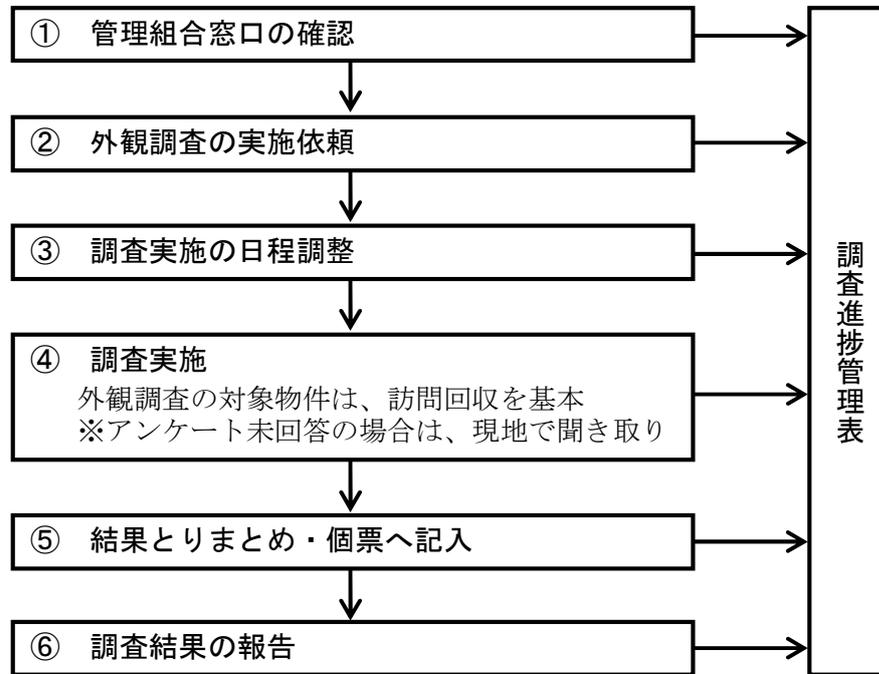
	旧耐震物件		築35～39年					
	1981年以前		1986年以前					
	～1981		1982	1983	1984	1985	1986	
平成26年度調査の有無	調査済		未調査					
対象範囲	市町村		町村(参考値：市を含む物件数)					
物件数		48	5	0(11)	2(19)	1(37)	0(35)	3(31)
	小計	53		6(133)				
	合計	59(186)						

2 調査方法

(1) 調査の進め方

外観調査の実施にあたっては、以下の流れで行った。

なお、調査は、令和3年3月2日（火）～3月12日（金）の2週間を基本に実施した。



※各段階で、状況を記入

図 4-1 調査の進め方

(2) 作業内容

調査の進め方における各段階の作業内容は、以下のとおりである。

- ① 組合窓口の確認
対象物件の管理組合窓口（管理組合）を把握する。
- ② 外観調査の実施依頼
管理組合窓口（管理組合）に対し、外観調査への協力依頼を行う。
また、併せて「令和2年度沖縄県マンション状況アンケート調査」の受領状況について確認し、対応を依頼する。
- ③ 調査実施の日程調整
外観調査への協力依頼が得られた後、具体的な調査日程を確認する。
- ④ 調査実施
調査項目について、現地確認を行う。
調査票への記入及び写真撮影（外観、確認項目毎の劣化箇所）を行う。
- ⑤ 結果とりまとめ・個票へ記入
調査結果を個票に反映する。
- ⑥ 調査結果の報告
調査結果を調査対象者へ報告（書面による通知）する。

(3) 調査時の持参物

外観調査時に持参する資料等は以下の9種とした。

表 4-2 調査時の持参物

		内 容	備 考
資料等	依頼文	・外観調査の実施に係る趣旨説明	・アンケート調査の依頼文を基に作成
	調査票	・個票に確認結果を記入	・調査項目は、「(4) 調査項目」を参照
	アンケート調査一式	・アンケート関係資料一式	・未回答時は、聞き取り
調査道具等	デジタルカメラ	・外観の撮影 ・劣化箇所の撮影	
	メジャー	・幅員等確認	
	打診棒	・タイルの浮き等の確認	・調査時は手の届く範囲を確認
	ビー玉	・勾配等確認	
証明等	調査員証	・県より令和2年度マンション実態調査の統計指導員であることを証する証明証	・顔写真入り
	社員証	・所属及び氏名等が確認できる証明証	・可能であれば携帯

(4) 調査項目

調査項目は、以下の理由から国交省発行の「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル（平成22年7月改定）」における「管理組合における簡易判定<安全性の判定>」の確認項目とした。

理由1：外観調査として確認できる項目であること

理由2：今後、確実に対策が必要な対象を明らかにするため

参考：「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」における管理判定の基本的な考え方

- ・老朽度の簡易判定においては、専門的な技術や器具等に頼ることなく、目視や簡易な手法等で管理組合（区分所有者）が当該マンションの状況を大まかに判断することが可能な項目を抽出します。大きくは、「安全性判定」と「居住性判定」の2つの体系とします。
- ・安全性判定に関する項目は、構造安全性と避難安全性の観点から判定します。いずれの項目も居住者の安全性（人命保護）に係る重要な項目ですから、「問題ありの可能性がある」に該当する項目が1つでもあれば、「安全上の危険性がある」ものとして、専門家による詳細判定を受けるようにして下さい。
- ・一方、居住性判定に関する項目については、安全性のような絶対的な項目ではなく、区分所有者の現マンションに対する不満や改善ニーズにより、その重要性や判定結果が異なることになる相対的な項目と言えます。このため、専門家による詳細判定を受けるかどうかは、区分所有者の方々の改善ニーズに応じて、管理組合において任意に判断して下さい。

表 4-3 調査項目

		確認項目	確認結果	
安全性の判定	1) 構造安全性	① マンションの建築確認がなされた年は1981(昭和56)年6月1日以前か	<input type="checkbox"/> 以前である <input type="checkbox"/> 以降である	
		② ピロティや、壁のない独立柱はあるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
		③ 外壁や柱、梁等にひびが入っているところが目立つか	<input type="checkbox"/> 目立つ <input type="checkbox"/> 目立たない	
		④ 外壁や柱、梁等のコンクリートが欠けたり、剥がれたりしているか	<input type="checkbox"/> 剥がれている <input type="checkbox"/> 剥がれていない	
		⑤ 庇やバルコニーの付け根にひび割れがみられるか	<input type="checkbox"/> みられる <input type="checkbox"/> みられない	
		⑥ 外壁のタイル等が浮いたり、剥がれ落ちたりしているか	<input type="checkbox"/> 剥がれている <input type="checkbox"/> 剥がれていない	
		⑦ 雨漏りや、上階からの漏水が目立つか	<input type="checkbox"/> 目立つ <input type="checkbox"/> 目立たない	
		⑧ 本来勾配のない建物本体の床版(エントランスホールや階段室の踊り場等)にビー玉を置くと自然に転がるか	<input type="checkbox"/> 転がる <input type="checkbox"/> 転がらない	
		2) 防火・避難安全性	⑨ 共用階段や廊下の幅員はどのくらいか(共用階段 900mm未満、共用廊下 1,200mm未満の場合は問題あり。ただし、両側に住戸がある廊下は幅 1,600mm未満、避難用階段では幅 1,200mm未満では問題あり)	共用階段部 _____ mm 共用廊下部 _____ mm <input type="checkbox"/> 幅員が足りている <input type="checkbox"/> 幅員が足りていない
			⑩ バルコニー側から隣の階段室の住戸または下階の住宅に容易に避難できるか	<input type="checkbox"/> 避難できる <input type="checkbox"/> 避難できない
	評価	上記項目について、下線部(問題ありの可能性のあるもの)に該当するものがあるか	<input type="checkbox"/> ある ⇒当該項目について、専門家による判定を受ける必要がある <input type="checkbox"/> ない ⇒居住性判定の結果とあわせて、専門家による判定を受けるかどうかを管理組合で判断する	

※③～⑨の判定に係る判断基準は、次頁に示す。

調査対象である分譲マンション（H26 調査：48 件、R2 調査：58 件※）の外観調査結果は、以下のとおりである。

※現地調査 59 件のうち、建替えが判明した 1 件は除外。

劣化傾向を踏まえると、対象物件は、以下の 3 つに分類できる。

全体的な傾向として、34 件（58.6%）が定期的な維持管理が行われており、良好な住環境が維持されていた。一方、定期的な維持管理が行われていない物件が 7 件（12.1%）みられ、早急な区分所有者による建替え又は大規模修繕が必要となると考えられる。定期的な維持管理が行われていない要因としては、管理組合が機能せず消滅してしまったケースや、そもそも管理組合が存在していない等があげられる。さらに、定期的な維持管理は行われているものの、劣化傾向がみられる物件も 17 件（29.3%）みられたことから、今後劣化が進行しないようマンション管理士等専門家による支援等が望まれる。

また、平成 26 年度調査結果と比較すると、定期的な維持管理が行われていない物件の割合が約 11.7% 増となっており、適切な維持管理に向けた支援の拡充が望まれる。

表 4-4 外観調査結果の概要

劣化項目の該当数	件数(割合)	概 要
1～3	34 件 (58.6%)	定期的な維持管理が行われており、良好な住環境が維持されている。
4～6	17 件 (29.3%)	定期的な維持管理は行われているものの、劣化傾向がみられ今後大規模な修繕が必要である。
7～10	7 件 (12.1%)	定期的な維持管理が行われておらず、早急な大規模修繕等の対応が必要である。

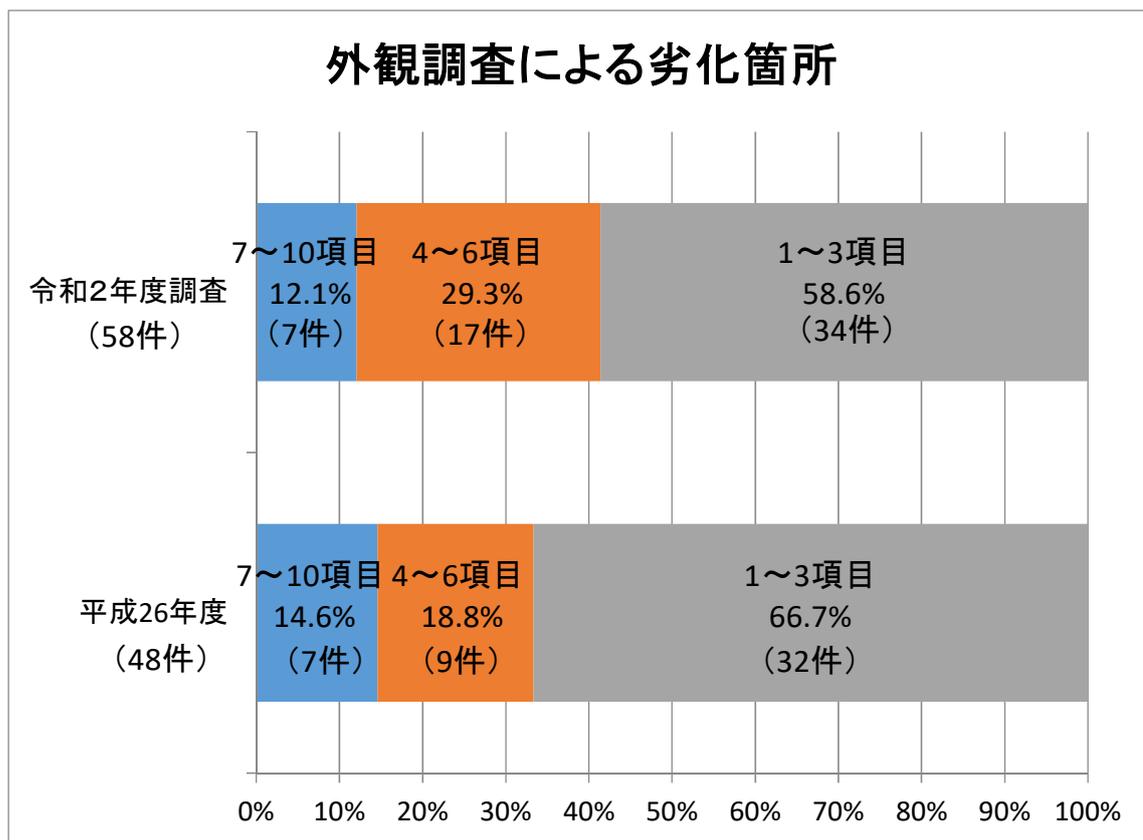


図 4-2 外観調査の劣化箇所

また、調査項目毎の劣化状況は、以下のとおりである。

劣化傾向等が顕著な項目は、「外壁や柱、梁等にひびの有無」及び「外壁や柱、梁等のコンクリートの欠け、剥がれの有無」であった。

平成 26 年度からの比較として、全項目について劣化している割合が増加している。

外観調査の実施にあたっての課題は、以下のとおりである。

① 対象物件の連絡窓口の把握

- ・現在のデータベースは、建物情報や管理主体等の情報整理に留まり、現在の管理運営主体の連絡窓口及び連絡先が分からないため、調査に際し、事前の現地確認が必要となっている。今後は、市町村毎に分譲マンションの管理運営主体及び連絡先等に関する届出制度等を整備し、定期的な管理運営窓口の確認方法を確保することが望ましい。

② 今後急増が見込まれる高経年物件の調査体制の構築

- ・築40年を超えた高経年マンションは、年々増加傾向にあり、沖縄県も令和2年度時点の高経年マンションは、52件だが、5年後（令和7年度）には、186件（約3.5倍）、10年後（令和12年度）には、367件（約6.9倍）となる。今後は、これら急増する高経年マンションの適正管理に向けた現地調査を実施するための体制構築について、関係団体等との協力の下、具体化を図る必要がある。

③ 現地調査結果の個票データの共有プラットフォームの検討

- ・平成26年度及び令和2年度の現地調査結果は、個票にとりまとめている。今後は、法改正を受け、県内の市では独自の「マンション管理適正化推進計画」の策定等を進めることが想定されるため、これら個票データの県及び市での共有や情報更新に係る手順や報告様式等について、具体化を図る必要がある。

④ 早急に対策が必要な高経年マンションへの対応方法の明確化

- ・現地調査の結果、老朽化が著しく専門機関による詳細な調査や早急な対応が必要な物件がみられた。今後は、老朽化が著しく早急な対応が必要な物件を把握した後の県及び市町村の役割分担について明確にし、迅速な対応となる仕組みづくりについて、具体化を図る必要がある。

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

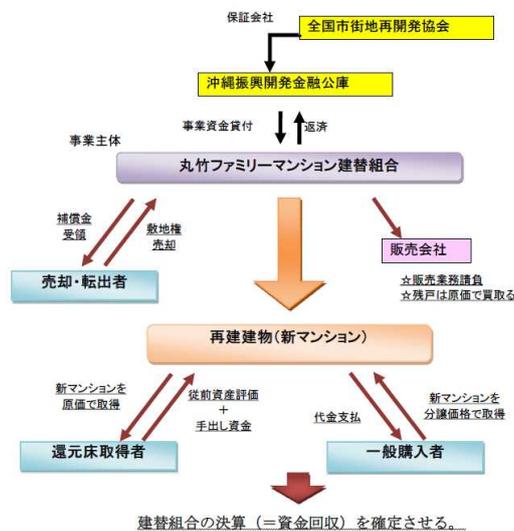


図 5-3 丸竹ファミリーマンションの事業スキーム

(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。

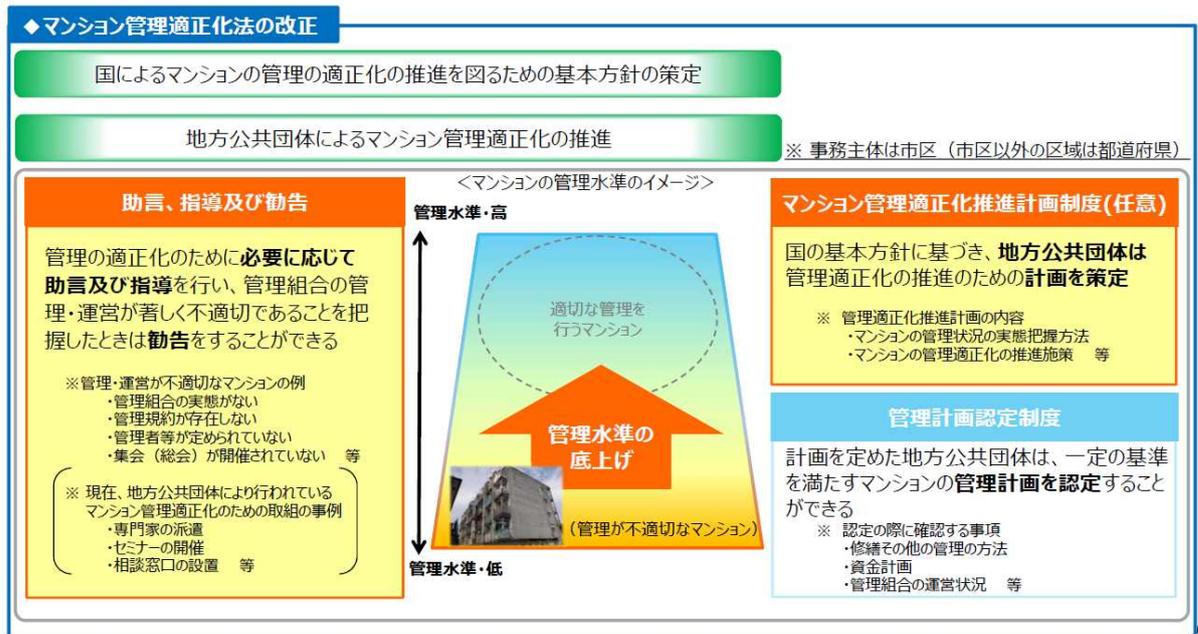


図 5-4 マンション管理適正化法の改正の概要

	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

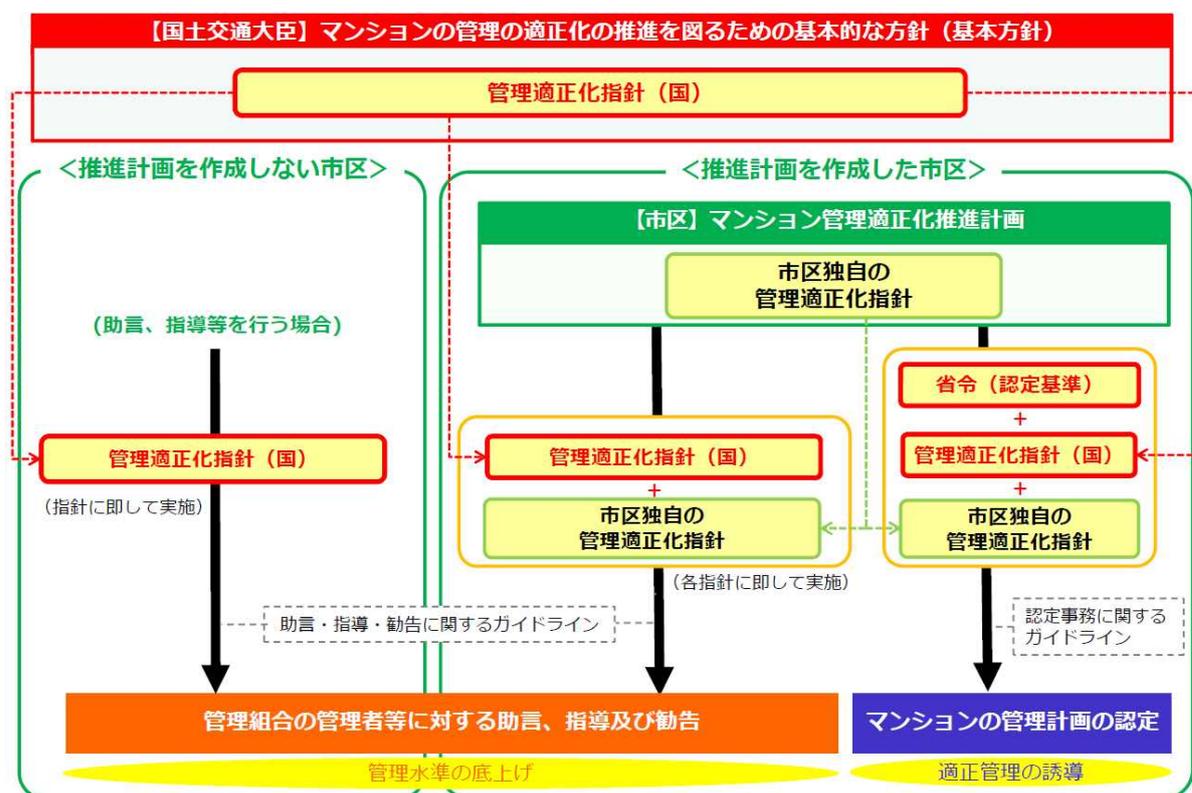


図 5-6 基本方針・管理適正化指針と助言、指導等・管理計画認定の関係

(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実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。

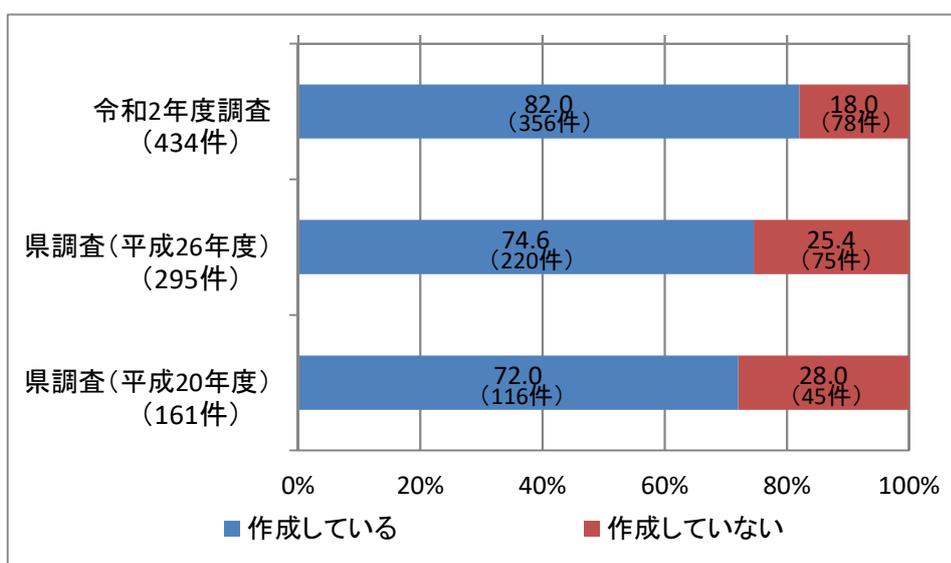


図 5-7 長期修繕計画の作成状況（県調査比較）

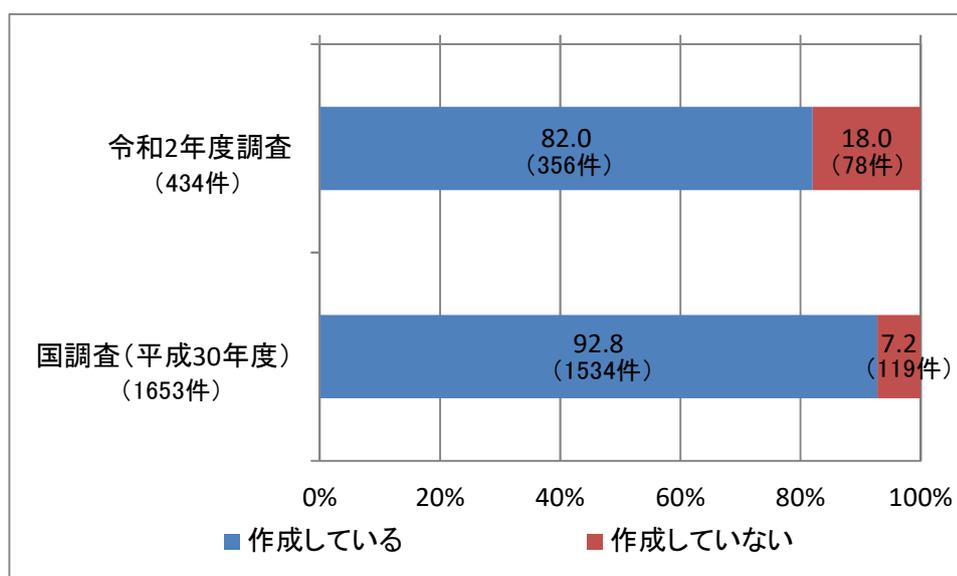


図 5-8 長期修繕計画の作成状況（県・国調査比較）

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。

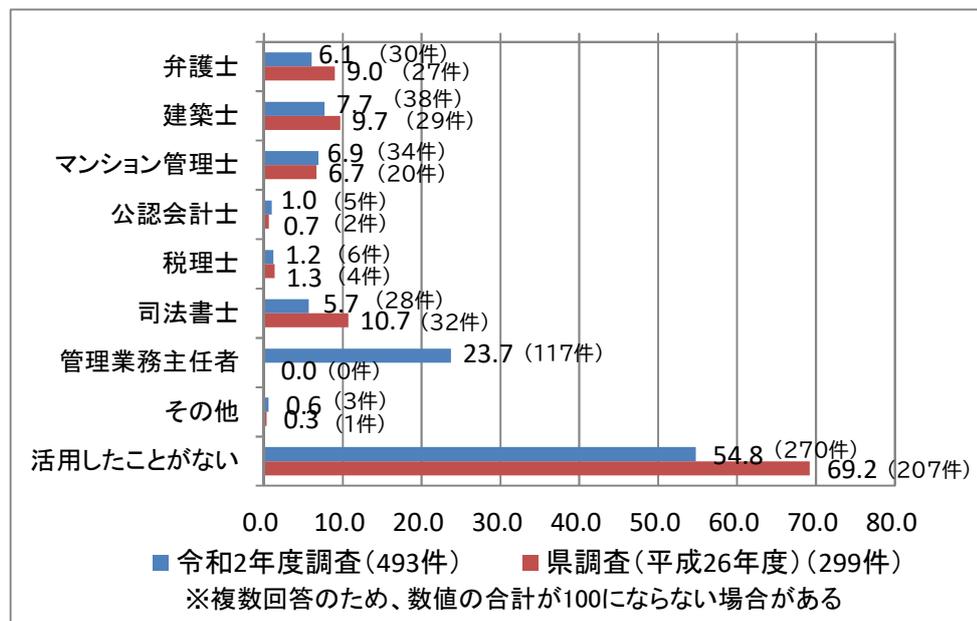


図 5-9 専門家の活用状況（県調査比較）

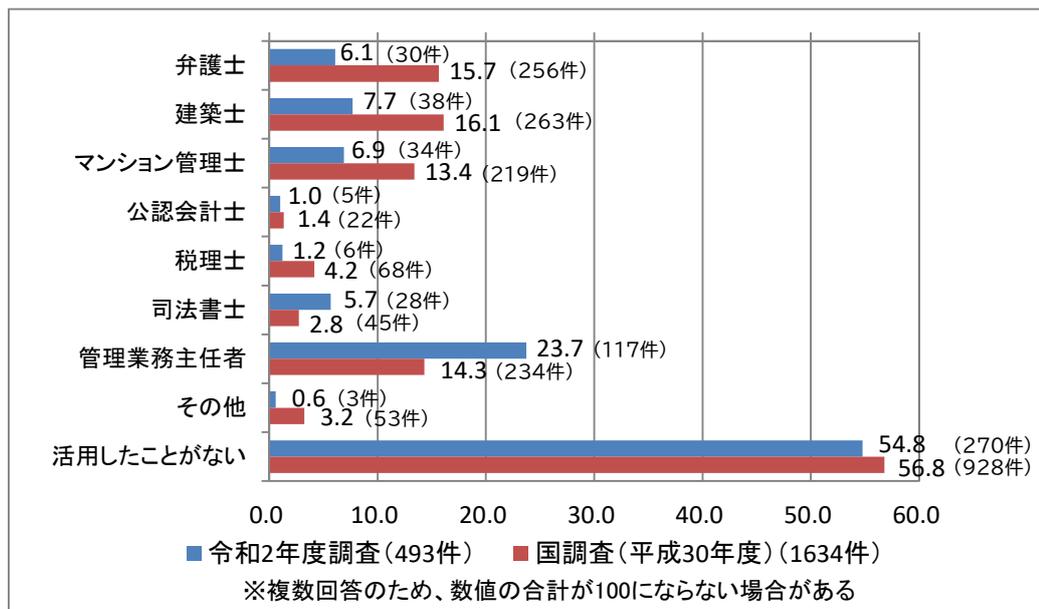


図 5-10 専門家の活用状況（県・国調査比較）

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。

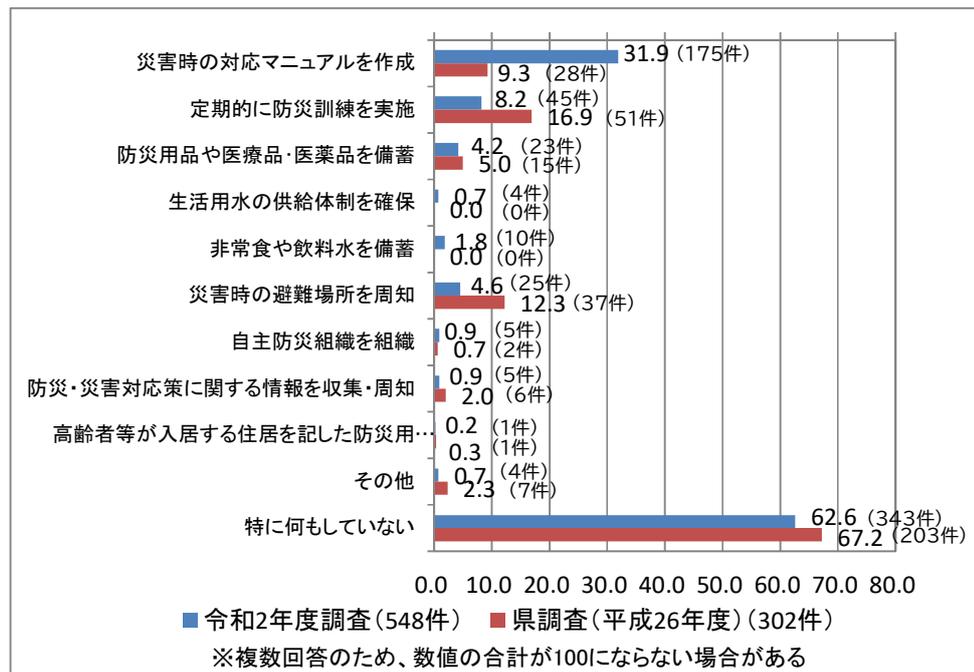


図 5-11 大規模災害への対応状況（県調査比較）

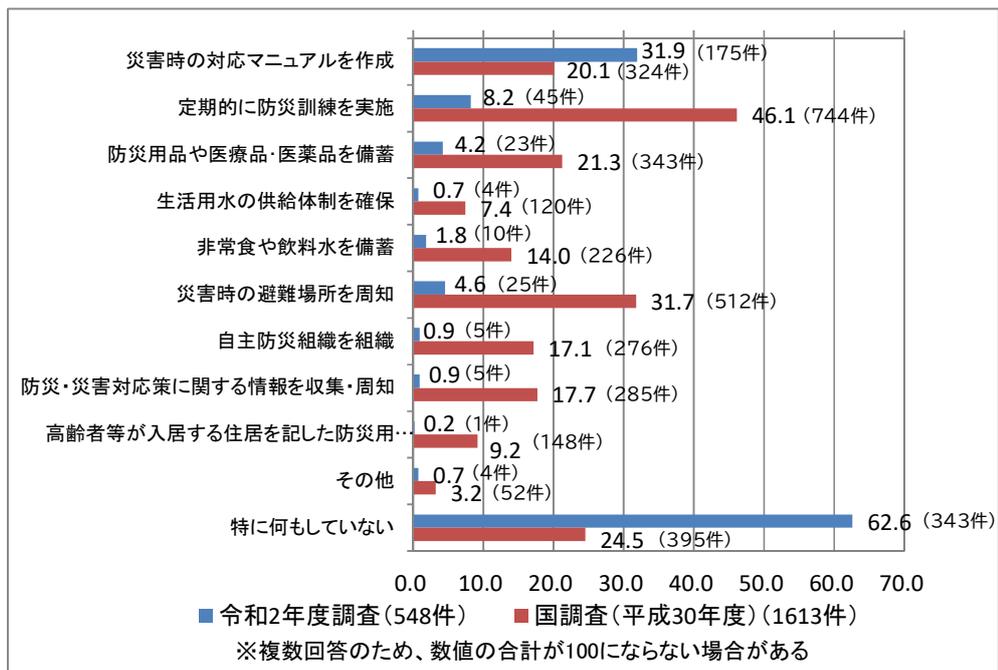


図 5-12 大規模災害への対応状況（県・国調査比較）

(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

令和2年度 沖縄県マンション実態調査

発行日：令和3年3月

発行：沖縄県土木建築部住宅課

〒900-8570 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号

T E L : 098-866-2418

F A X : 098-866-2800

ホームページ：<https://www.pref.okinawa.lg.jp/site/doboku/jutaku/index.html>

※ホームページにて当該報告書（概要版）のPDFを公開しております。
