

マンション管理支援通信

Kumamoto city

Vol.1

お困りごとはありませんか？

特集

熊本市のマンション管理支援について

Contents

1. マンション管理通信について
2. 熊本市のマンション事情
3. 熊本市の支援事業について
4. マンションの管理運営をサポートします
5. 熊本市の事業を活用した
マンション再生事例
6. 熊本市分譲マンション実態調査
7. マンション管理の基礎知識
8. 次号のマンション管理支援通信



1. マンション管理通信について

平素より、本市の分譲マンションへの取組みに際しましてはご理解とご協力をいただきありがとうございます。

熊本市では昨年度より、皆様と訪問事業や「お住いの分譲マンションについて（調査票）」の配布を行うなどして管理組合の方とのネットワークづくりを行っております。

そこで、今年度からは皆様と築きあげたネットワークを最大限生かし、この「マンション管理支援通信」を通じて、マンションの適正な管理運営のための情報を発信し皆様に役立てて頂ければと考えております。

この通信では、様々なマンション情報や支援事業の紹介などを掲載していきます。また、今後はこの通信を市ホームページに掲載するとともに「お住いの分譲マンションについて（調査票）」の回答を頂いた管理組合の方には毎年度発送させていただきますので、回答されていない方はこの機会にぜひ回答をお願いします。

今後も熊本市では皆様の適正なマンション管理運営を支援させて頂くため様々な事業を通して貢献していきたいと考えておりますので、何卒お願い申し上げます。

熊本市役所 都市建設局 震災住宅支援課
マンション管理支援班



2. 熊本市のマンション事情

① 熊本市のマンション管理組合数



約 7 2 0 管理組合

② 熊本市のマンション住戸数



約 3 5, 7 0 0 住戸

③ 熊本市のマンション棟数



約 8 0 0 棟

1 0 年後には**約 6 0 %**
が築 3 0 年を超えることに

熊本市の分譲マンションは令和2年(2020年)10月末時点で約800棟、約35,700戸となっており、これは本市全世帯(330,788世帯)の約10%に相当しています。

また、築30年を超えるマンションが現在は34%ですが、**10年後には約60%**になるものになっていく見込みで、今後はより一層マンションの適正な管理運営が必要となっていくと予想されています。

3. 熊本市の支援事業について

熊本市では様々な支援事業を行っています。
ここでは、熊本市の行う支援についてご紹介させていただきます。



相 談

① マンション管理相談会 ※無料です



毎月第2水曜日、マンション管理士が管理組合の管理運営についてご相談をお受けしアドバイスします。事前予約も可能ですのでご相談に来られる方は、事前に(一社)熊本県マンション管理士会(☎090-2581-1108)までご連絡ください。

相 談

② マンション管理士派遣 ※無料です



マンション管理士がお住いのマンションに伺い、管理組合の管理運営についてご相談をお受けしアドバイスします。

補 助

③ 分譲マンション管理規約整備支援事業



分譲マンションの管理規約を制定・改正する際の費用の一部を補助します。

補 助

④ 分譲マンション耐震化支援事業



分譲マンションの耐震化を進める際の費用の一部を補助します。

セ ミ ナ ー

⑤ マンション管理セミナー ※無料です



年に1~2回熊本市主催のマンション管理セミナーを行っています。
詳細は別添のチラシをご覧ください。

情 報 提 供

⑥ ホームページ公開



マンションを管理運営していくうえでお役に立つ、情報や資料の提供ならびに熊本市が行う支援事業について情報提供を行っています。



熊本市HP

4. マンションの管理運営をサポートします

マンションの管理運営を支援するいくつかの団体を紹介します。

(一般社団法人) 熊本県マンション管理士会

マンション管理・運営等に関する総合コンサルタントや相談会の開催、
セミナーの実施など専門的知識を生かした支援事業を行っています。

TEL090-2581-1108 (事務局)



(NPO法人) 熊本県マンション管理組合連合会



全国ネットワークを持つ管理組合の住民団体として、情報の提供や
セミナーの実施、その他相談や助言等を行っています。

TEL096-351-2646 (事務局)

(一般社団法人) マンション大規模修繕協議会

セミナーや無料出張勉強会、自主点検同行サポートを通し、また様々なマニュアル
を活用して『大成功の大規模修繕工事』に向けてのご相談にお答えしています。

TEL096-285-7701 (熊本支部)・092-292-8205 (福岡支部)



(公益財団法人) マンション管理センター

マンション管理に関する相談や各種情報の提供を通して、
快適なマンションライフのお手伝いをいたします。

TEL03-3222-1516 (代表)



5. 熊本市の事業を活用した マンション再生事例

今回は、熊本市の事業を利用して震災からの復旧を遂げた帯山パークマンションについて、帯山パークマンション管理組合の副理事長 高塚様と（一社）熊本県マンション管理士会 本田理事長にお話を伺いました。

Q1.熊本市の事業を利用された経緯を教えてください。

高塚副理事長：熊本地震で被害を受けたことが大きなきっかけです。震災直後は建替えや敷地売却など様々な意見があがりました。しかし、具体的な進め方などがわからず、そんな中熊本市でマンション管理相談会があると聞き参加してみることにしました。

本田理事長：そこでお話を聞き、早急な対応をしなければいけないと思い、熊本市のマンション管理士派遣を使って実際に現地でマンション管理士のアドバイスを受けることを勧めました。

Q2.どの様な点から早急な対応が必要だと感じたのですか？

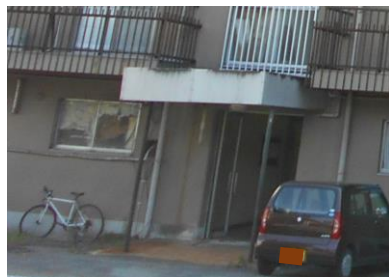
本田理事長：帯山パークマンションは築46年（2018年7月時点）であったのですが、大規模修繕の修繕履歴もありませんでしたし、管理組合についても機能していない状態だったからです。まず、「いま、マンションはどの様なことになっているのか」を全居住者が把握するとともに、マンションのルールである、規約の改正が急務だと感じました。

Q3.相談会や管理士派遣を使われて変わったことはなんですか？

高塚副理事長：当時は建替えや敷地売却の話が上がっていたのですが、専門家である管理士の方に相談したおかげで、現実的に建替えが難しいことやまだ修繕という道も残されていることがわかり、具体的な方向性を決めることができました。



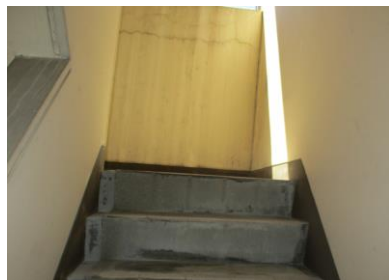
改修後の帯山パークマンション外観



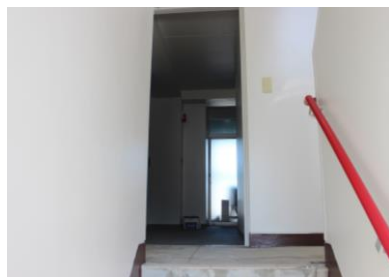
改修前のエントランス



改修後のエントランス



改修前階段室



改修後の階段室

Q4.具体的にはどのようなことを行いましたか？

本田理事長：建物は外壁や手すりの工事、また給排水管などの設備が重要な部分でありますのでこちらも工事を行いました。また、管理規約の改正もしています。

高塚副理事長：工事に入るとやることがたくさんであつという間に時間が過ぎていました。また、管理規約の整備をしたおかげルールに基づいて管理運営ができたのも大きかったと思います。

Q5.最後に今回工事を無事行うことができた要因を教えてください

高塚副理事長：やはり、自分たちだけで悩むのではなく専門家の方に相談したことが要因だと思います。管理規約を整備したことも大きかったです。

本田理事長：決めごとをする際、役員の方々が全住戸を訪問するなど積極的に取り組んだことが大きかったと思います。管理運営がうまくいっていない方についてはこれはいかんという気持ちで立ち上がっていただければと考えています。



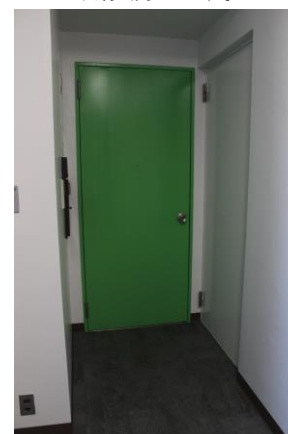
玄関扉の色を実際に玄関扉に塗装し色決めを行った。



改修後の玄関ホール



改修前の外観



改修後の玄関ホール

帯山パークマンションが活用した熊本市の事業

1. マンション管理相談会
2. マンション管理士派遣事業

※事業の詳細については、
熊本市役所 震災住宅支援課
マンション管理支援班までお問合せください。
TEL096-328-2989



改修後の外観

6. 熊本市 分譲マンション実態調査

アンケート調査について（案内）

熊本市内に立地している分譲マンションの運営・管理の現状を把握し、今後の支援等を検討するため、以下のとおりアンケート調査を行いますので、調査票が届きましたら回答へのご協力をお願いいたします。

調査対象

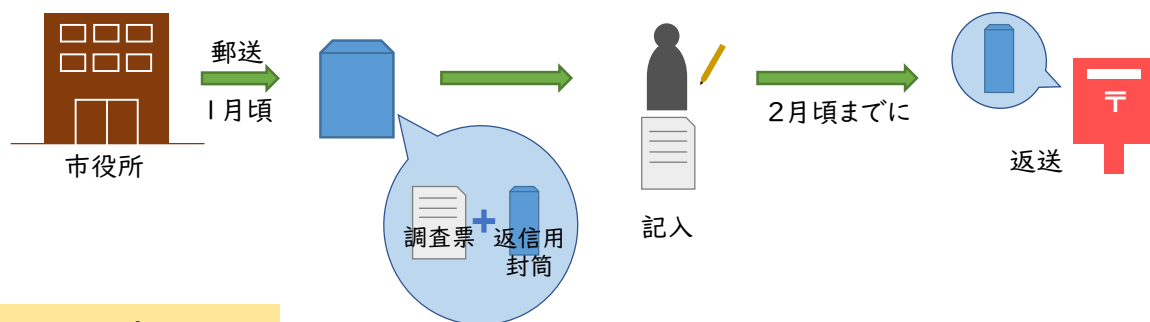
熊本市内に立地している分譲マンションの管理組合

調査期間

令和3年1月 から 2月中旬 まで（予定）

調査方法

熊本市より調査票をお送りしますので、同封する返信用封筒（切手不要）に入れて、郵便ポストに投函してください。（FAXやメールでの回答も可）



問い合わせ

熊本市役所 震災住宅支援課 マンション管理支援班

電話:096-328-2989

※回答は、管理組合の理事長様などが代表してお答えください。

7. マンション管理の基礎知識 ～管理規約の見直しについて～



管理規約の見直しは行っていますか？

管理規約は皆さんが安心・安全・快適に暮らすためのルールです。
国土交通省からは、管理規約の標準的なモデルとして「標準管理規約」
が示されていますが、標準管理規約も定期的に見直しが行われています。

- | | |
|----------------|---|
| (例) 平成16年1月の改正 | ・普通決議で実施可能な範囲を規定
・電磁的方法(メール等)による決議 等 |
| 平成23年7月の改正 | ・役員の資格要件の緩和
・理事会権限の明瞭化等 |
| 平成28年3月の改正 | ・暴力団等排除規定
・災害時の立入り
・理事会の代理出席等 |
| 平成29年8月の改正 | ・民泊への対応 |



トラブルの防止、管理の適正化のためにも、

その時々に合わせて見直しをしましょう!!



民泊を可能とするのか、禁止にするのか、
違反をした際の罰則規定を設けるか、
広告等の掲載を禁止するか等
ルールを明確にしておくことが重要です。

熊本市の行っているマンション管理士の派遣事業や相談会、また
管理規約整備支援事業(補助事業)もぜひご活用ください!



8. 次号のマンション管理支援通信

m e n u 1

訪問事業で分かったお困りごと

熊本市で行った訪問事業で分かった皆様のお困りごとや対処法について掲載します。

m e n u 2

国交省のマンション政策について

令和2年6月に、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が改正されました。

今後の国の政策や、熊本市の動きについてご紹介をさせていただきます。

m e n u 3

熊本市の事業を活用した管理組合のご紹介

熊本市の支援事業を活用し、適正な管理運営を目指されている管理組合をご紹介します。

問合せ先:熊本市都市建設局震災住宅支援課マンション管理支援班
TEL:096-328-2989 FAX:096-359-6978
Email:shinsaijutaku@city.kumamoto.lg.jp



熊本市HP