

マンション管理支援通信

Vol.2

Kumamoto city



特集

熊本市のマンション管理支援について

Contents

1. マンション管理支援班は住宅政策課に異動します
2. 訪問事業で分かったお困りごと
3. マンション管理適正化推進計画を策定します！！
4. 熊本市の支援事業について
5. リモートセミナーを開催します！
6. 市の補助事業を用いた管理規約改正事例
7. 次号のマンション管理支援通信



1. マンション管理支援班は住宅政策課に異動します

今年度から住宅政策課へ

花の便りが相次ぐ今日このごろ、皆様におかれましてはいかがお過ごしでしょうか。さて、この度、マンション管理支援班は昨年度まで業務を在籍しておりました震災住宅支援課より住宅政策課へと異動することが決まりました。皆さまにはお問合せ先が変更することでご迷惑をお掛けいたしますが、皆様のマンション管理運営のお役に立てるよう業務に励んでいきますので、今後ともよろしくお願ひします。

マンションへの支援について

住宅政策課に異動はしましたが、今年度も昨年度と同様に管理規約を整備する際の補助事業やマンションの専門家を派遣するマンション管理士派遣事業などを通じて皆様のマンション管理運営の支援をしていきます。マンション管理運営についてのお困りごとがある方はぜひ一度マンション管理支援班へお問合せください。

お問合せはこちらへ

旧 震災住宅支援課 マンション管理支援班

新 住宅政策課 マンション管理支援班

T E L : 096-328-2989

mail: jutakuseisaku@city.kumamoto.lg.jp



熊本市HP

今年度もよろしくお願ひします！





2. 訪問事業で分かったお困りごと

皆様には昨年度お訪ね情報PR事業やヒアリング調査にご協力いただきありがとうございました。実際に訪問してみて、皆様が様々なことで困っていることがわかりました。このページではその中でも多く声の上がっておりましたお困りごとについて解決方法を紹介しています。ぜひご覧になって皆様の管理運営にお役立てください。



Q. 役員のなり手がなくて困っています

- ・高齢化が進んでいる
- ・仕事が忙しいと言って断られる
- ・実際に住んでる組合の方が少ない

そういった事情から役員のなり手不足に悩んでいる管理組合の方が多かったです。



Q. 管理規約を改正して役員になれる方を増やしましょう！

- ・2016年の標準管理規約改正では役員不足の問題に対応するため理事及び監事は、**組合員のうちから**、総会で選任する。という条文のほかに

【専門家を役員として選任できる場合】

☆理事及び監事は、総会で選任する。

☆『組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については**細則で定める。**』

という条項が別に記載されています。組合員のうちからという文言を抜くことで**専門家などを理事に迎え入れることも可能**になります。

このような相談をされたいという方は、**P6 4. 熊本市の支援事業についてに記載されている熊本市の事業を活用**されてください。





3. マンション管理適正化推進計画を策定します！！

「マンション管理適正化推進計画」を策定します

熊本市では、2021年度、分譲マンションの管理適正化へ向けたこれからの道筋と、熊本市・管理組合・関係支援団体等それぞれが担うべき役割や支援策をまとめた、

『マンション管理適正化推進計画』を策定します！

策定にあたっては、公募市民をはじめ各専門家の方々のご意見を伺いながら作成を進めていきますが、検討委員会での検討状況等については市のHPやこのマンション管理支援通信等でお知らせします。ご意見等は住宅政策課(マンション管理支援班)までお寄せください。

「マンション管理適正化推進計画」とは

高経年マンションの増加や区分所有者の高齢化など、分譲マンションの課題が多様化してきたことから、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正されました。その法改正の中で、

【国土交通大臣】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(基本方針)を定める。

【地方公共団体】基本方針をもとに、
マンション管理適正化推進計画を策定出来る。

【管理組合】基本方針やマンション管理適正化推進計画の
指針などを満たす。

というような改正が行われました。熊本市では令和3年度にこの法改正に基づき計画を策定し、来年度より認定を行う予定となっています。

認定基準の一例については次のページをご覧ください!!



認定基準はどのようなものがある？

認定基準の一例

ここでは、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ついて(案)で挙げられた認定基準の案の一部を紹介いたします

1. 管理組合の運営

- ・管理者等が定められていること、監事が選任されていること、集会在年1回以上開催されていることなど。

2. 管理規約

- ・管理規約にて災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていることなど。

3. 管理組合の経理

- ・管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていることなど。

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・長期修繕計画の作成または、見直しが七年以内に行われていることなど。

5. その他

- ・組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていることなど

マンション管理適正化推進計画・認定制度の今後のスケジュール(予定)

令和4年3月 熊本市マンション管理適正化推進計画 完成

令和4年4月 認定制度スタートへ



※計画や認定制度の詳細につきましては決まり次第お伝えします！



4. 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します。



相 談

① マンション管理相談会 ※無料です



毎月第2水曜日(祝日等で日程が変更となる場合があります。)、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。申し込みは(一社)熊本県マンション管理士会事務局(☎090-2581-1108)へお電話ください。

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。

※各支援の詳細ページは次のページのHP画面の番号をクリックしてください。



熊本市HP



5. リモートセミナーを開催します！

◆ セミナー内容

〈講演〉考えてますか？マンションの未来

～分譲マンションにおける合意形成の進め方～

株式会社 ラプロス 代表取締役 樋口 繁樹 氏

◆ 視聴方法

下記URLもしくは2次元コードより熊本市ホームページにお入りください。

URL:https://www.city.kumamoto.jp/hpkiji/pub/detail.aspx?c_id=5&id=2708

2次元コード:



熊本市HP

「分譲マンションに関する事業等について」ページに入ります。

ページが開くと↓のような画面が開きますので上部「マンション管理セミナー」をクリック

分譲マンションに関する事業等について **HP画面**

最終更新日：2021年3月4日 | 都市建設局 住宅部 住宅政策課 TEL：096-328-2438 FAX：096-359-6978 ✉ jutakuseisaku@city.kumamoto.lg.jp [担当課の地図を見る](#)

<p>新着情報 New !</p> <p>お訪ね情報PR事業・ヒアリング訪問事業・実態調査</p> <p>③ 分譲マンション管理規約整備支援事業</p>	<p> 支援メニューの一覧はこちら!!</p> <p>② マンション管理士派遣</p> <p>④ 分譲マンション耐震化支援事業</p>	<p>関係団体</p> <p>① マンション管理相談会</p> <p>建替え・改修</p>	<p>関連情報・資料</p> <p>⑤ マンション管理セミナー</p> <p>マンション管理通信</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

新着情報 New !

※数字は前のページの各支援事業の前に書いてある数字です。

ここをクリック

マンション管理セミナーを開くとリモートセミナーのページが開きますので、ホームページ上の案内に沿って、動画をご視聴ください。



6. 市の補助事業を用いた管理規約改正事例

今回は熊本市の分譲マンション管理規約整備支援事業を利用し、**管理規約の全面改正を行うことができた**パールハイムマンションについて、パールハイム管理組合の廣瀬理事長と林田副理事長、管理組合と契約を交わし規約の策定を行ったマンション管理士(以下担当管理士)にお話を伺いました。

Q1. 規約の全面改正を行うこととなった経緯を教えてください。

廣瀬理事長：

熊本市の相談会などを通じて専門家の方に規約を見てもらった際、規約が古く、改正をした方がいいというアドバイスを頂き、改正することにしました。

林田副理事長：

最初は民泊対応などの部分改正のみでもいいのではないかと、全面改正に自分も含めた管理組合員が対応できるのかといった思いがありました。実際、最初のころは規約を理解できず、全面改正などやめとけばよかったと思ったこともあります。しかし、担当管理士から丁寧に説明していただき、理解が進むにつれ管理規約の重要性や面白みを感じられるようになりました。

担当管理士：

築40年以上のマンションということもあり、規約も古く、標準管理規約から程遠い内容となっていました。そこで、最初は民泊対応についてのみ改正を行う予定でしたが、せっかく改正をするならば全面的に行おうということになり、熊本市の補助事業を活用して全面改正を行うこととなりました。管理規約は形だけ変えるのではなく、理解をしていくこと、それから、熱心に取り組むという過程の部分が非常に大事だと考えております。そういった面でも役員の方は非常に情熱をもって取り組まれました。

Q2. 組合員の方の反応はいかがでしたか。

廣瀬理事長：

最初のころは改正せずにこのままでいいのではという意見もありました。しかし、丁寧に説明をしていくうちに規約の重要性を理解してくださる組合員も出てきました。その過程がありましたので何か問題点があった時は規約のとおりにお願ひしますと理解をしてもらえる様になりました。

Q3. 担当管理士から管理組合の方にお願ひしたことはありましたか。

担当管理士：

限られた時間の中で専門家だけがわかる規約を作っても意味がないということで、少なくとも役員さんには規約について理解をしてもらいたいという思いがありました。ですので、役員会を月2回さらに理事長、副理事長さんとのディスカッションを役員会とは別に月1~2回設けてもらうことをお願ひしました。



熊本市中央区細工町4丁目にある総戸数79戸のパールハイムマンション。

パールハイム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(無料)
2. マンション管理士派遣事業(無料)
3. 分譲マンション管理規約整備支援事業
(最大10万円補助)



Q4. 規約の中で特に重視した項目はありますか。

廣瀬理事長：

どの項目ということより、一つ一つの項目をしっかりと理解していくことを重要視しました。

担当管理士：

例えば床のフローリング工事など専有部分の修繕に関して、一定のチェック機能を持たせる規定(標準管理規約17条)が挙げられます。この規定はあるものの、実際はうまく運用されていないというケースがあるようです。マンションの躯体(壁や柱など)を守り、工事中や修繕後における他の住戸への影響を防ぐための大切な規定です。床の材質、工法に一定以上の遮音性能を維持するための規定でもあり、とても大事な項目と考えていますので、このことの説明に特に時間を頂きました。

Q5. 規約の改正を進めるなかで規約の重要性などは感じましたか。

また、よかった点はありますか。

廣瀬理事長：

それはあります。改正以降は問題があった際、まず規約を確認するようになりました。また、問題があった時にその都度、管理規約を活用して区分所有者を説得することが出来るようになりましたし、管理運営に対する知識を蓄えることが出来るようになったところは規約改正をしてよかった点だと思います。

Q6. 規約を改正する上で大切なことは何だと思えますか。

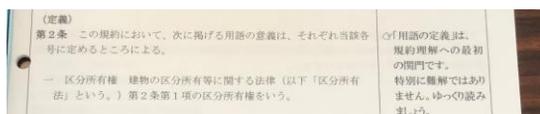
担当管理士：

これは個人的な考えですが、管理規約というものは『共通言語』になりにくい側面を持っていると思っています。一般的に規約には法律用語が含まれており、みんながみんな同じレベルでの理解になりにくいものということです。だからこそ、共通言語にしていくために様々な工夫を行うこと、話し合うこと、そしてそうした内容を周知・広報し続けることが大切だと思っています。

Q7. 最後にこれから管理規約の改正に取り組もうと考えている管理組合の方へアドバイスをお願いします。

廣瀬理事長：

やはり、専門家の方と一緒に進めていくことが大事だと思います。我々も担当管理士の方が一緒に進めて頂かなければ、途中で断念していたと思います。ですので、市の事業などを利用し専門家の方と一緒に規約改正に取り組んでいただければと思います。



左側には条文が記載され、右側には説明&メッセージが記載されている。専門家だけでなく理解できるような管理規約となっている。この規約がより区分所有者同士の『共通言語』に近づいてほしいというメッセージが込められている。



メッセージは裏表紙にも記載されている。



規約改正ができた要因として専門家の存在を挙げる廣瀬理事長と林田副理事長



7. 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

熊本市のマンション管理適正化推進計画について

熊本市のマンション管理適正化推進計画について説明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:熊本市都市建設局住宅政策課マンション管理支援班
TEL:096-328-2989 FAX:096-359-6978
Email: jutakuseisaku@city.kumamoto.lg.jp



熊本市HP