

熊本市マンション管理適正化推進計画

概要版

2022年度
▼
2024年度



令和4年(2022年)3月策定
熊本市

第1章 熊本市マンション管理適正化推進計画の概要

第1節 計画策定の背景と目的

マンションは持家として定着し、重要な居住形態となっている一方、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。

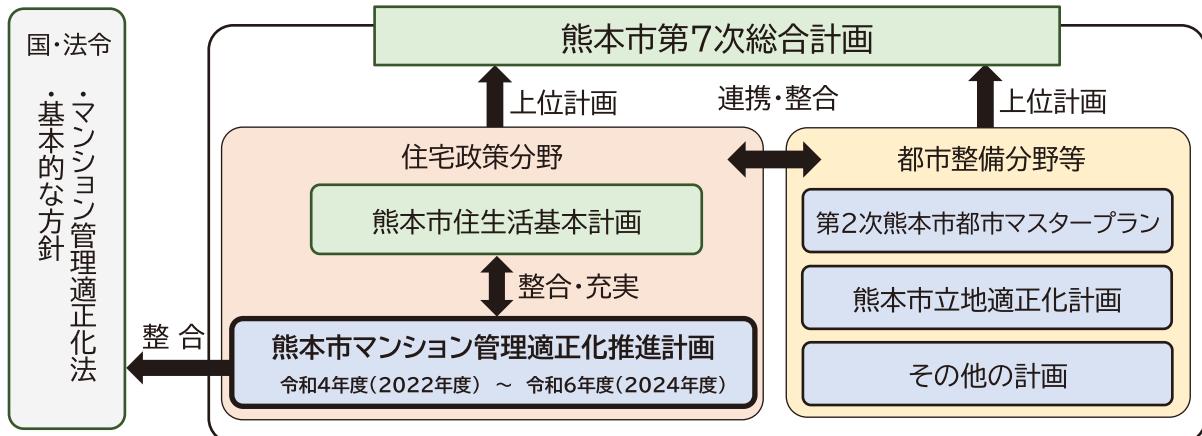
このような中、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、行政の役割の強化を通してマンション管理組合による管理の適正化の推進を図ることとされました。

本市においても、調査等の結果、様々な課題を抱えている管理組合があることが分かりました。

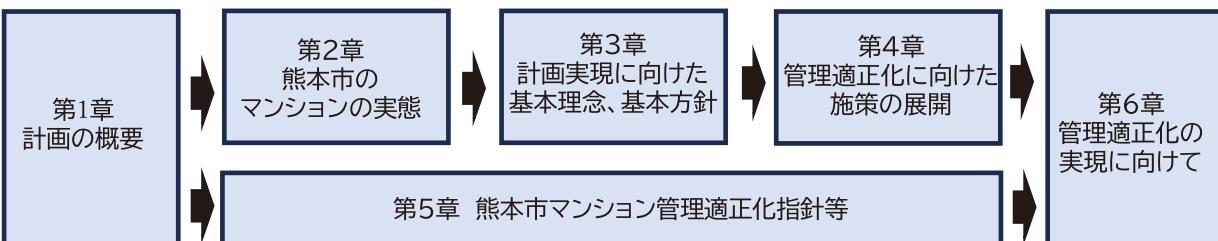
本市では、マンションが管理不全の状態になることを未然に防ぐため、計画的な施策の展開や管理組合への指針を示すことにより、管理組合の自主自立によるマンション管理適正化の実現を目的として、「熊本市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

第2節 計画の位置付け

第3節 計画の期間



第4節 計画の構成



第5節 計画の対象

本市域に立地するマンションの管理組合(本計画策定後に設立される管理組合を含む)

第6節 各主体の役割

●熊本市

マンションの管理の適正化を図るために施策を展開し、各主体が役割を果たすよう一体的に取り組む。

●管理組合・区分所有者等

管理組合はマンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び本市が講ずる施策に協力するよう努める。区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努める。

●専門家

・マンション管理士 専門的知識をもって相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努める。
・マンション管理業者 受託業務を適切に行うとともに、専門的見地から提案又は助言を行うよう努める。
・その他の専門家 管理運営や建物の修繕等に関し適切なアドバイス等の支援を行う。

●関係団体

必要な支援を行うとともに、関係団体相互や行政と連携・協力し、管理組合に対する情報提供や技術的支援等を行う体制の構築に努める。

●不動産事業者、分譲業者等

管理組合の円滑な運営や地域コミュニティ形成に配慮したマンションの供給に努めることが期待される。

第2章 熊本市のマンションの実態

第1節 平成28年熊本地震を経験して

熊本地震により被災したマンションの再建に向けた管理組合等の動き

※すべてに該当するということではありません

①円滑に進んだ管理組合の特徴

- ・全区分所有者間の連絡体制の維持
- ・専門的分野における相談先の早期確保
- ・管理組合内や地域との良好なコミュニティ形成

②再建に時間をおとした管理組合の特徴

- ・区分所有者等と連絡が取れない
- ・専門的分野における相談先確保の遅延など
- ・中立的立場(コンサル等)で意見する者の不在

熊本地震を経験して

熊本地震による経験から、有事の際に迅速に対応し、早期復興を目指すためには、平時から管理組合の意識向上や知識習得、連絡体制の整備、行政・関係団体等の効果的な情報提供や相談、支援体制の整備などが必要であると認識しました。

第2節 熊本市のマンションの実態を把握するためのこれまでの取組

「お訪ね情報PR事業」管理組合と本市のネットワーク構築を目的とした訪問調査による実態把握
「マンション実態調査」支援等検討のための運営状況等の把握を目的とした郵送調査による実態把握

第3節 現状と課題

- ① 高経年マンションほど管理不全になる恐れがある
- ③ 自主管理のほうが管理不全に陥る可能性が高い
- ⑤ 管理規約を制定していない管理組合がある
- ⑦ 長期修繕計画を作成していない管理組合がある
- ⑨ 区分所有者名簿と入居者名簿がない管理組合がある
- ⑪ コミュニティができておらず管理組合運営に支障がある

- ② 入居者の高齢化が進んでいる
- ④ 総会を開催していない管理組合がある
- ⑥ 管理費と修繕積立金等を区分して経理していない管理組合がある
- ⑧ ④～⑦により管理不全マンションになる可能性がある
- ⑩ 防災マニュアルの作成や避難訓練等を行っていない管理組合がある

第4節 まとめ

現状と課題

課題解決に向けた各主体の取組

管理組合

- ・意識の向上と正しい知識の習得

関係団体

- ・管理運営に対する正しい知識の提供
- ・専門知識を生かした管理組合への対応

熊本市

- ・管理組合、関係団体とのネットワークを生かした現状の把握
- ・関係団体と連携した啓発活動、支援の実施
- ・専門家等や関係団体と連携した効果的な施策の実施

基本理念

～管理組合、関係団体、行政の連携で進める～

「管理組合の自主自立によるマンション管理適正化の実現」

基本方針 I
実態の把握

施策を展開するにあたり、管理組合、関係団体とネットワークを構築し、詳細な実態の把握に努めます

基本方針 II
管理運営に対する意識の向上

主体的に管理運営に取組むために、知識習得等に資することに努めます

基本方針 III
管理適正化の促進

関係団体との連携、状況に合わせた支援、認定制度の活用等により管理適正化を促進します

I - 1 管理組合と熊本市のネットワークの構築

具体的施策1 ネットワークの構築ができないない管理組合への訪問等の実施

具体的施策2 管理組合の登録制度の開始

具体的施策3 関係団体への連携の呼びかけ

I - 2 関係団体と熊本市のネットワークの構築

具体的施策4 関係団体の情報共有や意見交換の場の設置

具体的施策5 支援団体設立

具体的施策6 管理組合や関係団体とのネットワークを活かした調査の実施

I - 3 ネットワークを活用した実態調査など

具体的施策7 要支援マンションの実態の把握

具体的施策8 関係団体と連携した調査結果の分析

II - 1 意識向上を目指した啓発活動の実施

具体的施策9 管理組合への啓発活動の実施

具体的施策10 マンション購入予定者への啓発活動の実施

具体的施策11 管理組合のニーズに応じた啓発活動の実施

II - 2 管理状況に合わせた啓発活動の実施

具体的施策12 要支援マンションに対する啓発活動の実施

具体的施策13 居住環境整備の促進

具体的施策14 管理組合のコミュニティ形成の促進

II - 3 円滑な合意形成に向けたコミュニティ形成の促進

具体的施策15 地域コミュニティ形成の促進

III - 1 管理適正化に向けた相談体制の実施

具体的施策16 支援団体による相談窓口の構築

具体的施策17 専門家等の助力

具体的施策18 管理組合のニーズに応じた支援の実施

III - 2 管理状況に合わせた効果的な支援の実施

具体的施策19 要支援マンションに対する支援の実施

具体的施策20 管理組合に向けた認定制度周知

III - 3 認定制度を活用した管理適正化の促進

具体的施策21 市場に向けた認定制度周知

具体的施策22 管理計画作成支援

| 項目 | 基準値 | 目標値 |
|-------------------------------------|-------|------|
| ① 実態調査回答数 | 449件 | 580件 |
| ② 総会を開催していない管理組合数 | 5組合 | 概ね解消 |
| ③ 管理規約を制定していない管理組合数 | 9組合 | 概ね解消 |
| ④ 管理費・修繕積立金等の経理を区分していない管理組合数 | 21組合 | 10組合 |
| ⑤ 長期修繕計画を作成していない管理組合数 | 101組合 | 50組合 |
| ⑥ 25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合数 | - | 65% |
| ⑦ 区分所有者名簿を整備している管理組合の割合 | 91% | 上昇 |
| ⑧ 入居者名簿を整備している管理組合の割合 | 87% | 上昇 |
| ⑨ 管理計画の認定を取得する管理組合数 | - | 10組合 |
| ⑩ 登録制度に基づく管理組合と熊本市のネットワーク形成率 | - | 80% |

第5章 熊本市マンション管理適正化指針等

第1節 熊本市マンション管理適正化指針

管理組合によるマンション管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、本市が法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を第2節に、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を第3節に示すものです。

1.管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンション管理の重要性にかんがみ、マンションを社会的資産としてできる限り保全し、かつ、快適な居住環境を確保できるよう、以下の点を踏まえつつ管理を行うことを基本とすることが重要です。

- (1) 区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しをもって適性な運営を行うこと
- (2) 区分所有者等は管理組合の一員としての役割を十分に認識し、その役割を適切に果たすこと
- (3) 問題に応じ専門的知識を有する者からの支援を得ながら主体性をもって適切な対応をすること
- (4) 外部専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合には適正な業務運営を担保するために必要な措置を講じること

2.マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

管理組合が自立してマンションを管理していくために留意すべき以下の事項について記載しています。

- (1) 管理組合の運営
- (2) 管理規約
- (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
- (4) 管理組合の経理
- (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等
- (6) 発注の適正化
- (7) 良好な居住環境の維持及び向上
- (8) その他配慮すべき事項

3.マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、売買契約だけでなく、マンションの管理の重要性を十分に認識することが重要です。

区分所有者等は、組合の一員として組合運営に参加するとともに、法律等について理解を深めることが重要です。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物等の使用方法につき、区分所有者等と同一の義務を負うことには十分留意することが必要となります。

4.マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合が管理事務の全部または一部を第三者に委託しようとする場合の契約や管理委託先の選定等について記載しています。

第2節 管理組合への助言等

法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安について記載しています。

「①管理組合の運営」、「②管理規約」、「③管理組合の経理」、「④長期修繕計画の作成及び見直し等」のそれぞれにの内容について満たしていない場合に助言等を行う場合があります。

第3節 管理計画認定基準

法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準について記載しています。

「①管理組合の運営」、「②管理規約」、「③管理組合の経理」、「④長期修繕計画の作成及び見直し等」、「⑤その他」の各基準について必要な基準を満たしている場合、法第5条の4に基づく管理計画の認定を受けることができます。

第6章 管理適正化の実現に向けて

第1節 PDCAサイクルによる取組

本計画を実効性のあるものとして推進していくため、PDCAサイクルに基づき進行管理を行います。また、目標設定や評価等により各事業の検証を行うとともに、関係団体等と連携しながら、管理組合の自主自立による管理適正に向けた施策を推進します。

各主体から意見を聴取し、計画の策定を行います

【管理組合、市民 ← 熊本市】
・パブリックコメントなどを活用した意見聴取

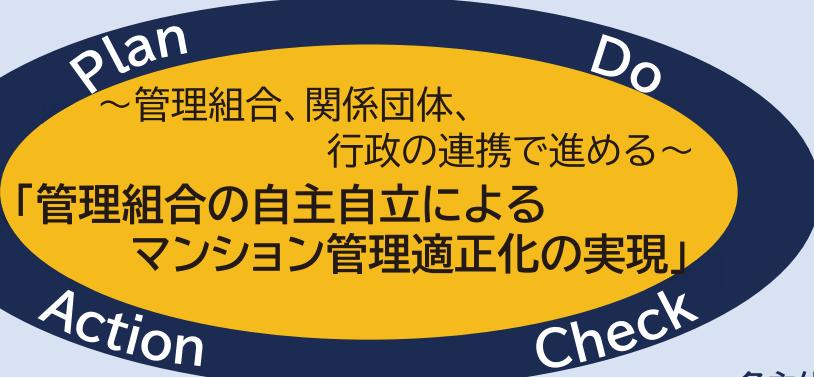
【関係団体、専門家等 ← 熊本市】
・専門的視点からの意見聴取

【市民、専門家等 + 熊本市】
・住宅審議会の開催



現状に即した
計画の見直し

様々な視点から
の計画策定



各主体からの意見の聴取を行い、計画を見直します

【関係団体、専門家等 + 熊本市】
・専門的な視点での計画の見直し

【管理組合、市民 ← 熊本市】
・パブリックコメントなどを活用した意見聴取

【市民、専門家等 + 熊本市】
・熊本市住宅審議会での計画の見直し



【熊本市 → 管理組合】
・管理組合への実態調査の実施

【熊本市 + 関係団体、専門家等】
・関係団体や専門家等の視点での計画に対する評価の実施

【熊本市 + 市民、専門家等】
・熊本市住宅審議会での計画に対する評価の実施



第2節 計画の充実に向けて

熊本市は、管理組合や関係団体と構築したネットワークを活用し、連携を図りながら計画を推進します。

また、計画の実効性を高めるため「熊本市住宅審議会」を適宜開催し、必要な検討を行います。

第3節 管理適正化の実現に向けて

管理組合の自主自立によるマンション管理適正化の実現及びその推進を図るため、管理組合、関係団体、行政がそれぞれの役割を認識し、相互に連携して取り組んでいく必要があります。



管理組合



関係団体



行政

令和4年(2022年)4月 スタート!

熊本市マンション管理適正化推進計画 概要版

令和4年度(2022年度)～令和6年度(2024年度)

令和4年(2022年)3月 策定

編集・発行 熊本市 都市建設局 住宅部 住宅政策課

〒860-8601 熊本市中央区手取本町1番1号

TEL 096-328-2989(直通)
