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章では、計画策定の背景と目的や計画の位置付けなどの本計画の概要について定めます。

第１節　計画策定の背景と目的
第２節　計画の位置付け
第３節　計画期間
第４節　計画の構成
第５節　計画の対象
第６節　各主体の役割

第1節 計画策定の背景と目的

1. 国と法律の動き

近年、我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価等を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっています。

一つの建物を複数の人が区分して所有するマンションには、管理運営に合意形成を要すること、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違があること、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさや利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さがあること、建物の規模が大きく複雑な構造であることにより工事の内容等を判断するのに高度な専門知識を要することなど、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(以下、本計画において「法」という。)が改正され(令和４年４月施行)、国においては「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」(以下「国の基本方針」という。)の策定、地方公共団体においてはマンション管理適正化推進計画の作成や、マンション管理計画の認定制度の開始(計画を作成した地方公共団体のみ)など、行政の役割の強化を通してマンションの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。

そして、国の基本方針では、国、地方公共団体、管理組合、マンション管理士の役割が示され、地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要があり、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて助言、指導等を行うとともに、課題解決のために能動的に関与していくことが重要であるとされました。

2. 熊本市の動き

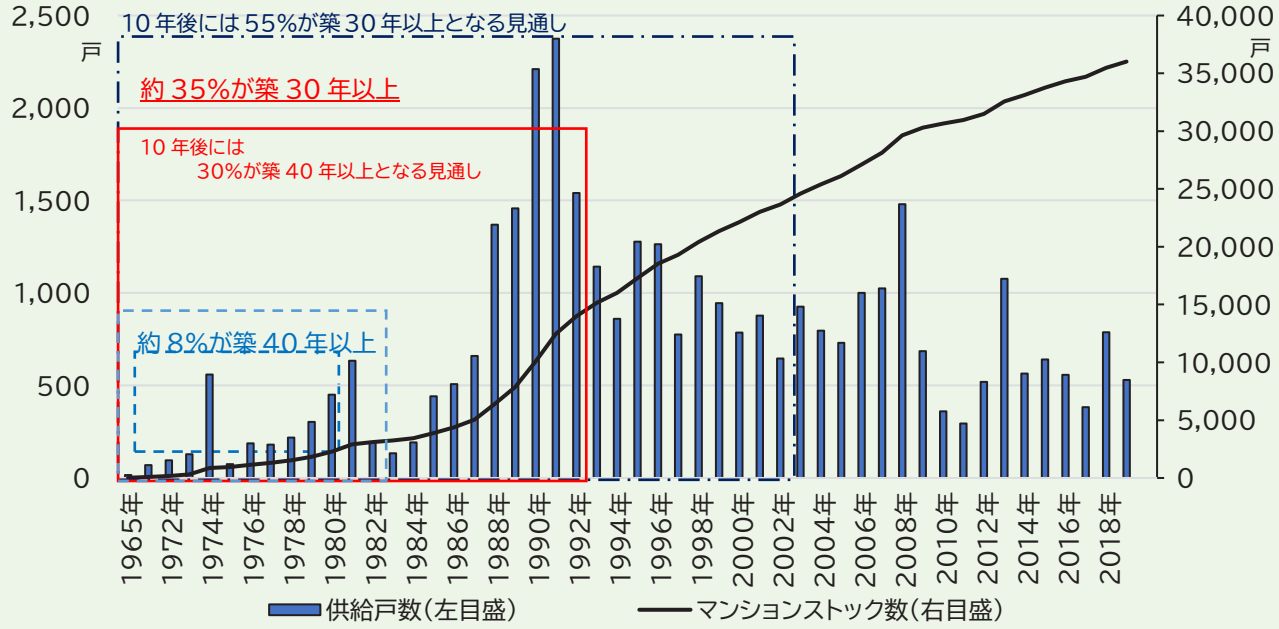
本市は、平成 21 年度(2009 年度)よりマンションに対する施策として、マンション管理士の派遣やセミナーの開催、実態調査等を行い、管理適正化への知識普及・啓発等に取組んでいます。

さらに、令和元年度(2019 年度)からは職員がマンション管理組合を訪問し、お困りごとや管理運営などに関するご相談を受けるとともに、市の支援制度の案内や管理適正化に向けた情報を提供する「お訪ね情報PR事業(訪問調査)」に取組んで来ました。

この訪問により管理組合の実数を把握することができ、管理組合と市とのネットワークも充実され、この訪問調査結果をもとに令和 3 年(2021 年)1 月から管理運営状況等を聴き取りする実態調査(郵送調査)を実施しました。

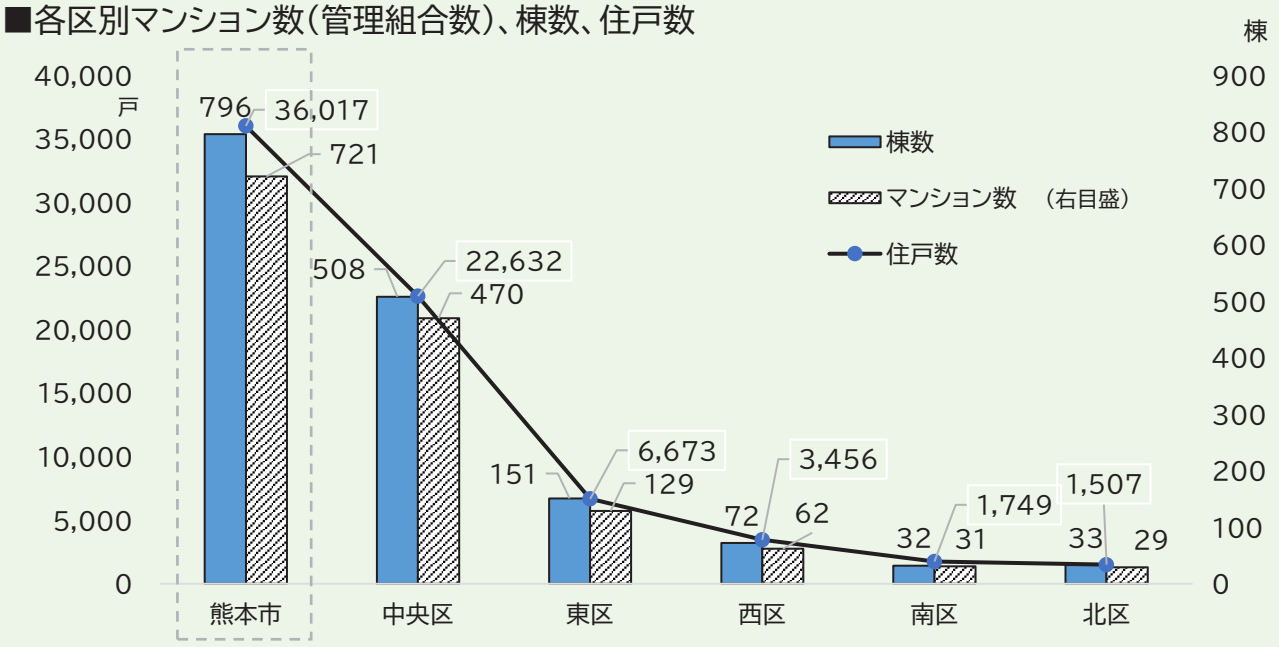
調査等の結果、マンションは、本市においても重要な居住形態の一つとなっている一方で、調査の結果、高経年マンションの増加、管理組合役員の担い手不足や建物・設備の維持管理不全、マンション内外のコミュニティの衰退、積立金の不足などの課題を抱えている管理組合があることが分かりました。

■建築経過年数別マンションストック戸数



(資料)令和 3 年度　熊本市マンション実態調査報告書

■各区別マンション数(管理組合数)、棟数、住戸数



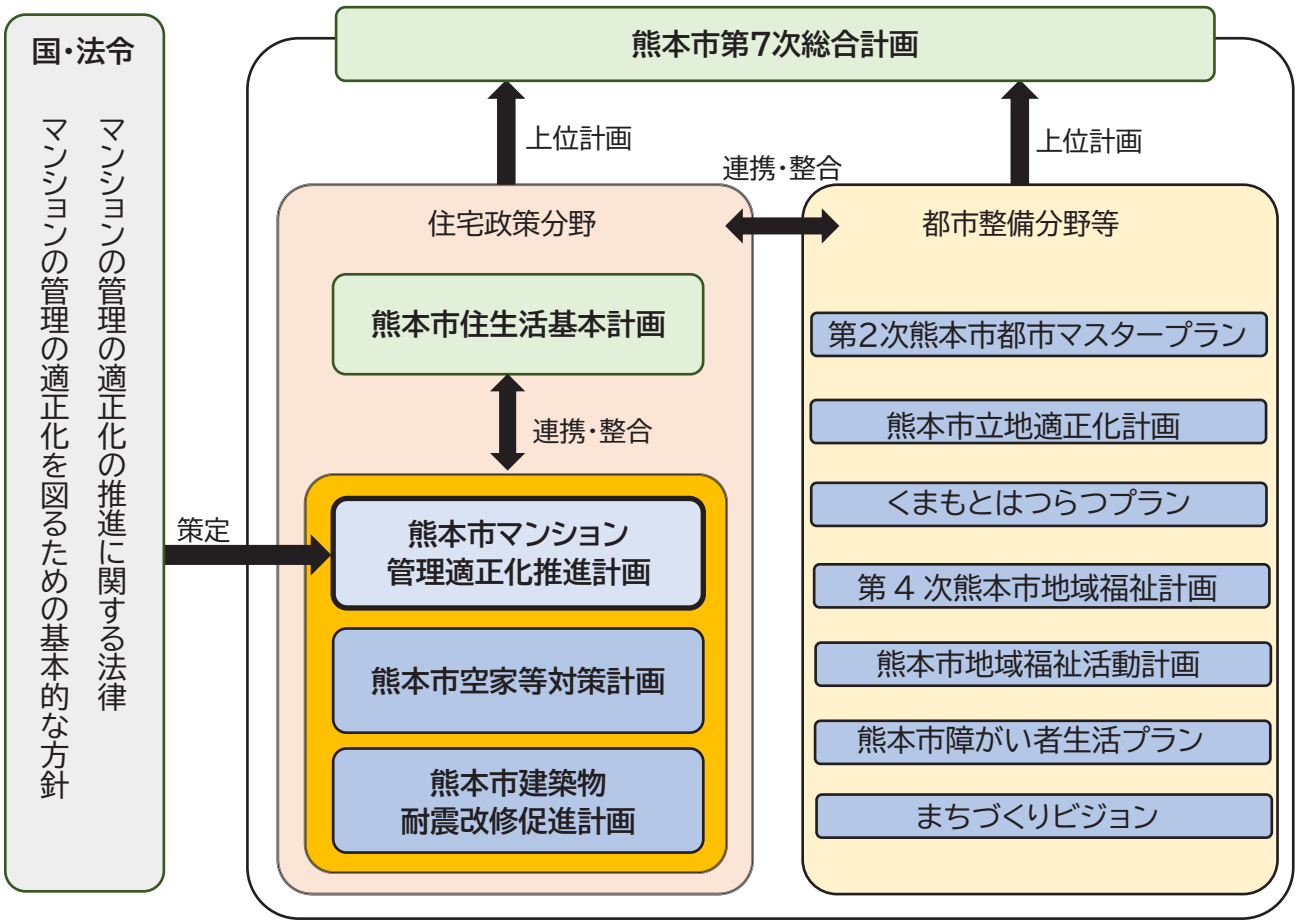
(資料)令和 3 年度　熊本市マンション実態調査報告書

マンションは私有財産の集合体であり、マンションの管理の主体はあくまで区分所有者等で構成される管理組合です。法第 5 条第 1 項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針等の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされています。マンションが管理不全に陥れば、当該マンションだけでなく、周辺環境にも重大な影響を及ぼす恐れがあります。

本市では、マンションが管理不全の状態に陥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。

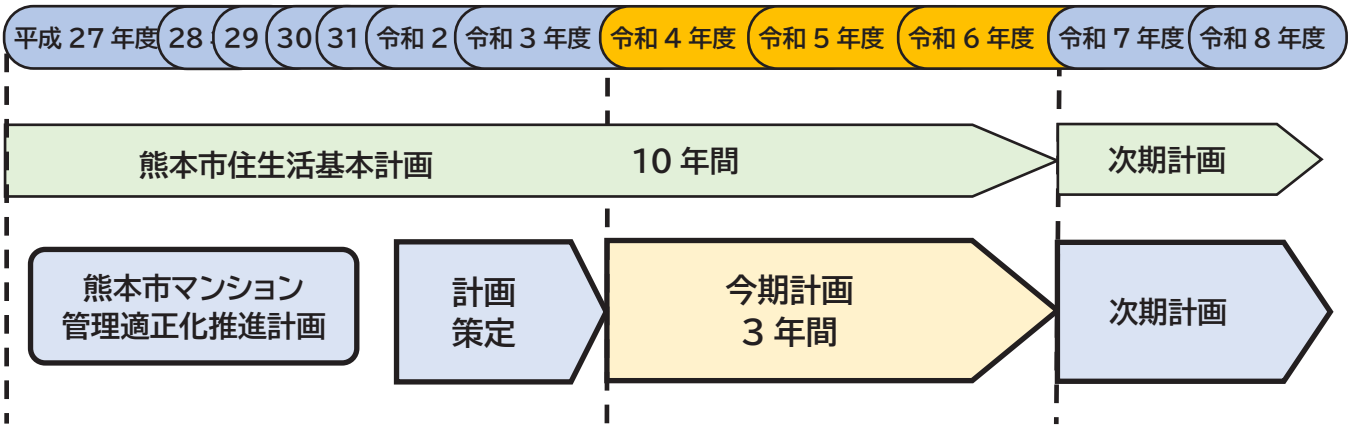
第2節　計画の位置付け

計画は、国の法令に基づき策定し、熊本市第 7 次総合計画を上位計画とし熊本市住生活基本計画と連携・整合をとるように位置付けます。



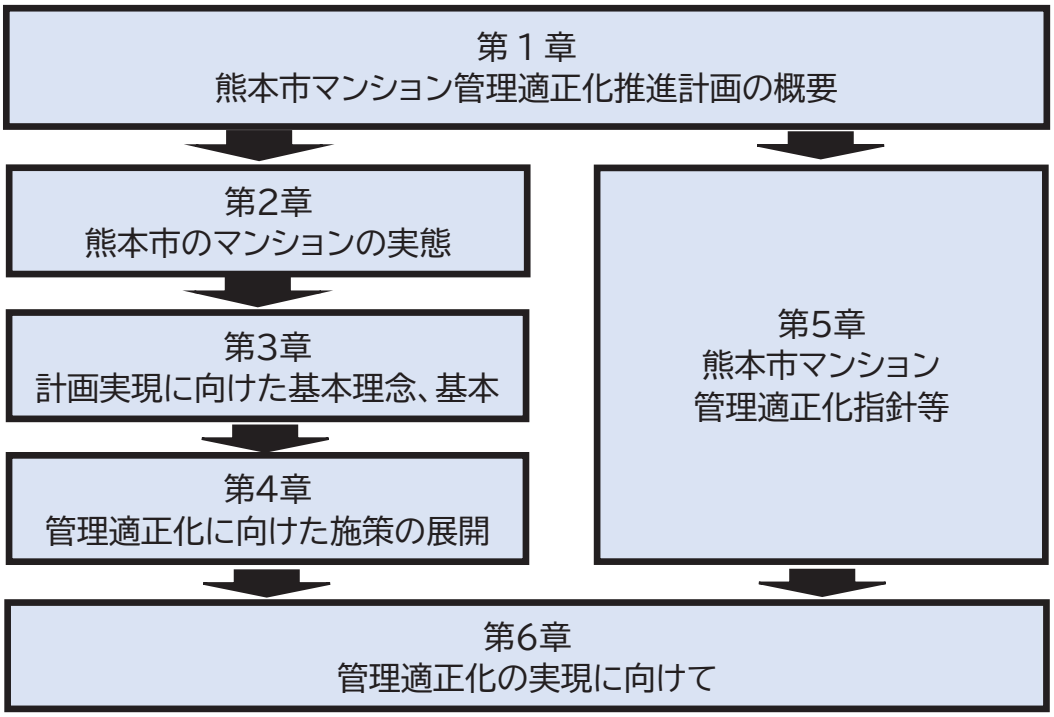
第3節　計画期間

計画期間は、現在の熊本市住生活基本計画の期間（平成 27 年度～令和 6 年度）に合わせ、令和4年度（2022年度）から令和 6 年度（2024 年度）までの 3 年間とします。



第4節　計画の構成

計画は全 6 章から構成されており、第 1 章で計画の全体概要を説明しています。第 2 章からはその詳細として熊本市のマンションの実態を整理し、第 3 章と第 4 章で管理適正化に向けた基本理念、基本方針、施策の展開を、第 5 章で熊本市マンション管理適正化指針等を、第 6 章で管理適正化の実現に向けてまとめています。



第5節　計画の対象

計画の対象は本市域に立地するマンションの管理組合とし、本計画策定後に設立される管理組合を含みます。

第6節　各主体の役割

（1）熊本市

国の基本方針に基づき、本計画により、マンションの管理の適正化を図るための施策を展開し、各主体が役割を果たすよう一体的に取り組んでいきます。

（2）管理組合

管理組合は、国のマンション管理適正化指針及び、第 5 章に定める熊本市マンション管理適正化指針の定めるところに留意し、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ます。

（3）区分所有者等

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ます。

（4） 専門家

●マンション管理士

専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努めます。

●マンション管理業者

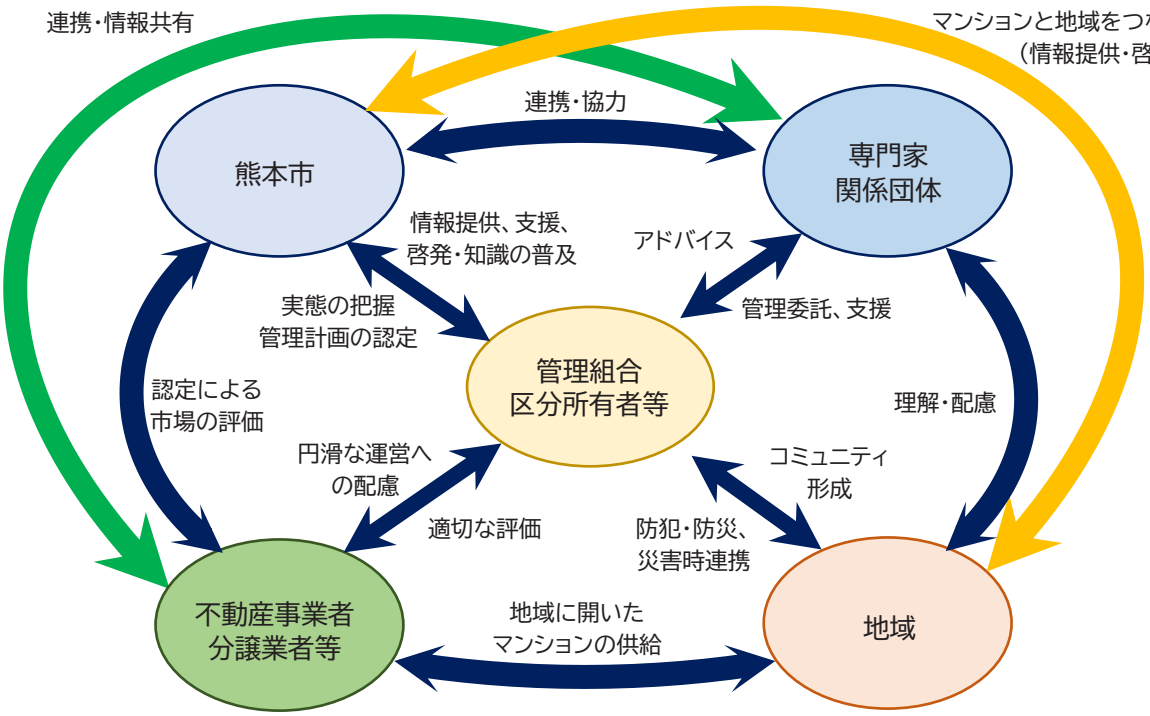
管理組合の運営その他マンションの管理について受託業務を適切に行うとともに、受託業務を行うに際し、管理組合に対して専門的見地から提案又は助言を行うよう努めることが期待されます。

●その他の専門家

建築士などの専門家は管理組合の運営や建物の修繕・改修・建替等、マンションの管理等に関して、管理組合や区分所有者等の相談に応じ、適切なアドバイス等の支援を行うことが期待されます。

（5） 関係団体

管理組合が適正な管理運営をできるよう必要な支援等を行うとともに、関係団体相互や行政と連携・協力し、本計画等に基づく施策の推進に努めること、情報提供や技術的支援等を行う体制の構築に努めることが期待されます。

（6） 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（リノベーション可能な構造、オープンスペースの設置、災害時要支援者用避難施設の設置等）に努めることが期待されます。