

マンションの現状と背景

《国の現状》

平成30年度末におけるマンションストック総数は約655万戸であり、国民の10%以上が居住している。築40年以上のマンションは、約81万戸で、10年後には約198万戸、20年後には約367万戸と今後急増する見通し。高経年マンションでは建物、設備の老朽化や管理組合の担い手不足が生じている。

《熊本市の現状》

これまで行ってきた調査において、熊本市のマンションストック数は約36,000戸であり、本市全世帯の10%以上がマンションに居住しており、重要な居住形態の一つとなっている。

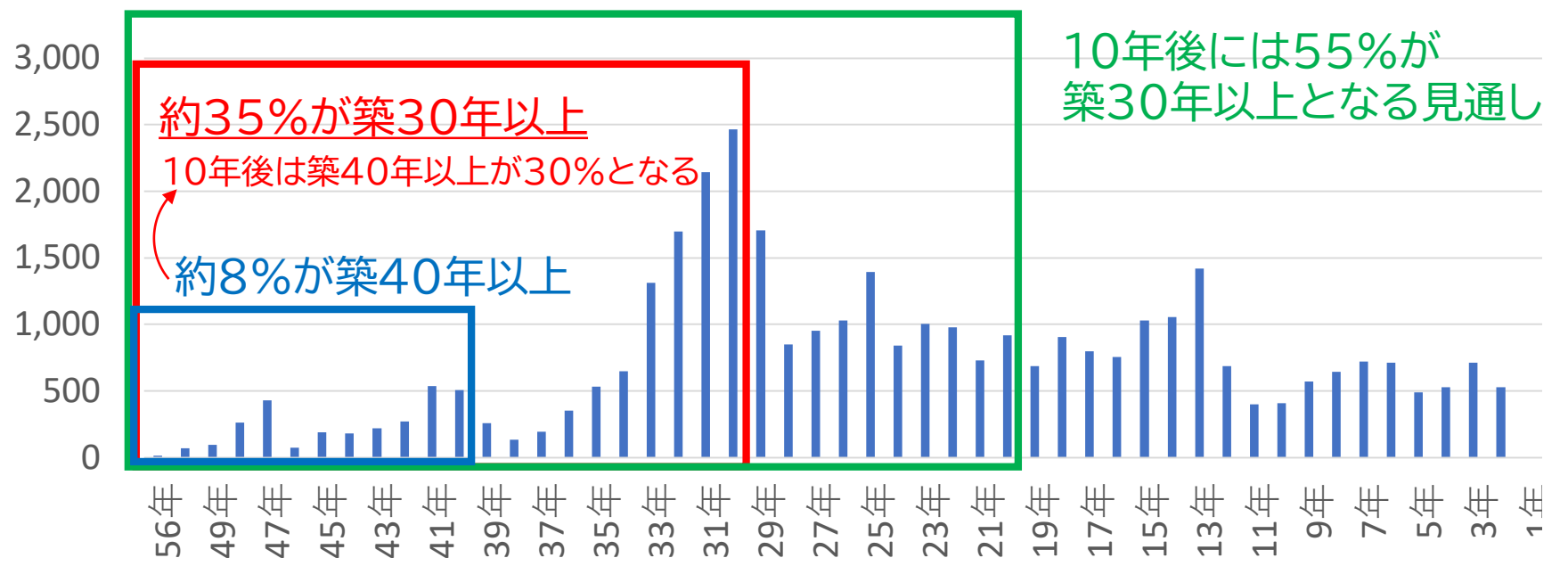
このうち、築40年以上のマンションストック数は全体の約8%、築30年以上が全体の約35%となっており、10年後には築40年以上が全体の約30%、築30年以上が全体の約55%を占めることが見込まれている。



《管理不全になる要因》

- ・区分所有者の高齢化
- ・管理組合理事の担い手不足
- ・コミュニティ形成不全
- ・建物、設備の老朽化
- ・積み立て金の不足

管理機能不全により更なる老朽化が進み、周辺へ危害の恐れ



建築経過年数別マンションストック数

《マンション管理の特殊性》

- ・管理運営等には区分所有者の合意形成が必要
- ・各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違
- ・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
- ・利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ
- ・建築構造上の技術的判断の難しさ

➡ マンションならではの問題

《計画作成の目的》

➡ そこで、「マンション管理適正化推進計画」で計画的な施策の検討や管理組合への指針を作成し

管理組合の「**自主自立**によるマンション**管理適正化**の実現を図る」ことが本計画の目的である

「自主自立によるマンション管理適正化の実現」

《計画のねらい》

マンションの管理の主体は、区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう長期的な見通しを持ち、適正な管理運営を行っていくことが重要



「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」に向け
管理組合、行政、関係団体、それぞれが役割を認識し
効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため
相互に連携して取組を進める必要がある

法の改正(マンションの管理の適正化の推進に関する法律)

《マンションの管理の適正化の推進に関する法律の目的》

第1条(目的)

この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

法施行時(平成13年)	改正(令和2年6月改正 令和4年4月施行)	
<p>マンション管理士の資格 マンション管理業者の登録制度設立</p> <p>↓</p> <p>管理の適正化を推進するための措置を講ずる</p> <p>↓</p> <p>マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与</p>	<p>追加 基本方針の策定(国) マンション管理適正化推進計画の作成(市) マンションの管理計画の認定制度</p> <p>マンション管理士の資格 マンション管理業者の登録制度設立</p> <p>↓</p> <p>管理の適正化の推進を図る</p> <p>↓</p> <p>マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与</p>	<p>行政の役割の強化を通じた管理組合による適正管理の推進</p>

《国による基本方針の策定》

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)【大臣告示】

- 1). 国・**地方公共団体**・管理組合・管理士の役割
- 2). 管理適正化に関する目標の設定
- 3). 管理組合によるマンション管理適正化指針
- 4). 建替え等に向けた合意形成に関する事項
- 5). 啓発、知識の普及に関する事項
- 6). マンション管理適正化推進計画
- 7). その他管理適正化の推進に関する事項

地方公共団体の位置付けの明確化、管理適正化に向けた主体的な関与

地方公共団体は「法を根拠に能動的に管理適正化を図る」

- マンション管理適正化推進計画の作成
- 管理組合への助言、指導及び勧告の実施
- 管理計画の認定

マンション管理適正化法

基本方針
指針 (国)

第3条(基本方針)
 第2項 (1)マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項
 (2)マンションの管理の適正化の推進に関する目標の設定に関する事項
 (3)管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針(マンション管理適正化指針)
 (4)マンションがその建設後相当の期間が経過した場合…(中略)…区分所有者等の合意形成の促進に関する事項
 (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基本的な事項
 (6)マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他推進に関する重要事項

マンション管理適正化指針(国)

推進計画
指針 (市)

第3条の2(マンション管理適正化推進計画)
 第2項 (1)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)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講ずる措置に関する事項
 (3)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)区域内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)
 (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)その他必要な事項

マンション管理適正化指針(市)

協力

第6項 都道府県等は計画の作成及び変更、計画に基づく措置の実施に関して必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

第5条(管理組合の努力)
 第1項 管理組合はマンション管理適正化指針(国・市)の定めるところに留意して、適正に管理するよう自ら努めるとともに、国・市が講ずる施策に協力するよう努めなければならない。
 第2項 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なければならない。

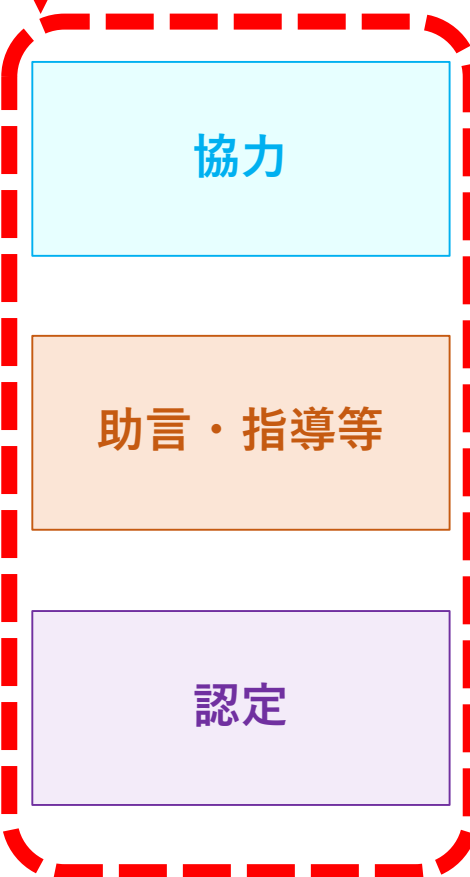
助言・指導等

第5条の2(助言・指導等)
 第1項 市は、マンション管理適正化指針(国・市)に即し管理者等に必要な助言・指導をすることができる。
 第2項 市は、マンション管理適正化指針(国・市)に照らして著しく管理組合の運営が不適切であることを把握したときは、管理者等に対して、指針に即した管理を行うよう勧告することができる。

認定

第5条の3(管理計画の認定)
 第2項 (1)マンションの修繕その他の管理の方法
 (2)マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
 (3)マンションの管理組合の運営の状況
 (4)その他省令で定める事項

第5条の4(認定の基準)
 (1)省令に定める基準に適合すること
 (2)確実に遂行するために適切であること
 (3)省令に定める基準に適合すること
 (4)その他指針(国・市)に照らし適切なものであること



上位計画

熊本市第7次総合計画

めざまちの姿(まちづくりの理念)
 市民が住み続けたい、だれもが住んでみたくなる、訪れたいまち、「**上質な生活都市**」を、私たちはめざします。(一部抜粋)

分野別施策(第1章～第8章)
 第8章 安全で利便性が高い都市基盤の充実
第6節 豊かな住生活の実現



・第2次熊本市都市マスタープラン
 ・熊本市立地適正化計画 など



住生活基本計画(熊本市)

基本理念
 共に支え合い 長く住み継ぎ 人が集うくまもとの住まい・まちづくり

基本方針(I～III)
 II 良質な“住まい”の実現
 II-2-3 **分譲マンション等の適正な維持管理の促進**



国・法令
 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)



マンション管理適正化推進計画

基本理念
 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
 II 意識の向上
 III 管理適正化の促進

熊本県
 熊本県マンション管理適正化推進計画



・熊本市建築物耐震改修促進計画
 ・熊本市空家等対策計画

基本理念(案) 自主自立によるマンション管理適正化の実現

基本方針	施策の方向性	具体的な取り組み
I 実態の把握	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合とのネットワークの構築 ・関係団体とのネットワークの構築 ・構築したネットワークを活用した実態の把握 	これまでの取組 <ul style="list-style-type: none"> ・情報提供 ・お訪ね情報PR ・実態調査 ・相談会 ・管理士派遣 ・広報(通信、HP等) ・セミナーの開催 ・規約整備補助 ・耐震診断等補助
II 意識の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・意識向上を目指した啓発活動の実施 ・管理状況に合わせた啓発活動の実施 ・円滑な合意形成に向けたコミュニティ形成の促進 	これからの取組(予定) <ul style="list-style-type: none"> ・要支援マンションへの働きかけ ・管理計画の認定 ・管理状況の届出 ・補助制度の拡充 ・専門家派遣(管理士以外) ・支援団体設立に向けた体制構築 ・支援団体相談窓口設置等
III 管理適正化の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・管理適正化に向けた相談体制の充実 ・管理状況に合わせた効果的な支援の実施 ・認定制度を活用した管理計画の整備の促進 	(This section is merged into the 'Specific Measures' column above)

成果指標

管理適正化に向けた各主体の役割

熊本市

熊本市マンション管理適正化推進計画に基づき、マンションの管理の適正化を図るための施策を推進する。

専門家等

○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る。

○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て、管理組合に対し、専門的見地から提案又は助言を行うよう努める。

市場

○分譲業者・不動産業者など

管理組合の設立及び円滑な運営に配慮したマンションの供給に努める。

関係団体

○一般社団法人熊本県マンション管理士会、NPO法人熊本県マンション管理組合連合会、一般社団法人大規模修繕協議会 ほか熊本市、他関係団体と連携・協力して、熊本市マンション管理適正化推進計画等に基づく施策の推進に努める。また、行政や関係団体と連携・協力、情報提供や技術的支援等に努められるような体制を構築するよう努める。

管理組合・区分所有者等

○管理組合

マンション管理適正化指針(国・市)の定めるところに留意し、適正に管理するよう自ら努めるとともに、国・市が講ずる施策に協力するよう努める。

○区分所有者等

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。

