

マンション管理適正化推進計画(骨子案)について

熊本市が上程した骨子(案)について「マンション支援部会」を書面により開催しました。各委員よりご意見をいただき、市が回答を行うやり取りを 2 回行い、骨子(案)についてご承認いただきました。

マンション支援部会で出た意見

□推進計画(骨子)全般について

- ①区分所有者等とは(骨子 P7)
- ②マンション管理適正化に向けた早めの対応が必要
- ③賃貸化率が高いマンション等に対しても早急な働きかけを行うことが円滑に合意形成を進めていくためには必要

□基本理念について

- ①「自主自立」によるマンション管理適正化の実現」となっているが、この表現では管理組合のみが管理適正化に向けて動いていくと感ずるのでは。
- ②自主自立の方向性がわかりづらいのでは
- ③管理不全の状態が続くことで懸念される事象等をわかりやすく説明するべきである。

□基本方針及び施策の方向性について

- ①管理組合とのネットワークについて(骨子 P6) 主体を明確にするとよいのではないか。

□計画の目次(案)

- ①行政としての具体的な取り組みについて記載
- ②第 2 章 現状と課題(案)について、
 - ・マンション自体の高経年
 - ・管理組合の現状など大きく 2 つに分けるなどしてまとめたほうがわかりやすいのではないか。

熊本市の回答

- ①区分所有者、管理者及び専有部分占有者等(賃貸入居者含む)をいう。
- ②早めの対応が必要であるため、今年度中に計画を策定する。
- ③管理不全の兆候が見られるマンション等の適切な管理運営を促進できるよう効果的な施策を展開していきたい。

- ①素案作成の際に理念の主旨が伝わるように説明書きやサブタイトルを付けるなどして対応したい。(別紙 1 参照)
- ②方向性については計画に内容をわかりやすく記載したい。
- ③いただいたご意見についても素案段階で検討し再度ご審議いただきたい。

- ①表現を修正する。(別紙 2 参照)

- ①具体的な取り組みを記載し、素案段階で再度ご審議いただきたい。
- ②いただいたご意見を参考に、読み手がマンション管理の現状や目指す方向性等が理解しやすい構成を検討していきたい。

「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



追加

～管理組合、行政、関係団体との連携で進める～

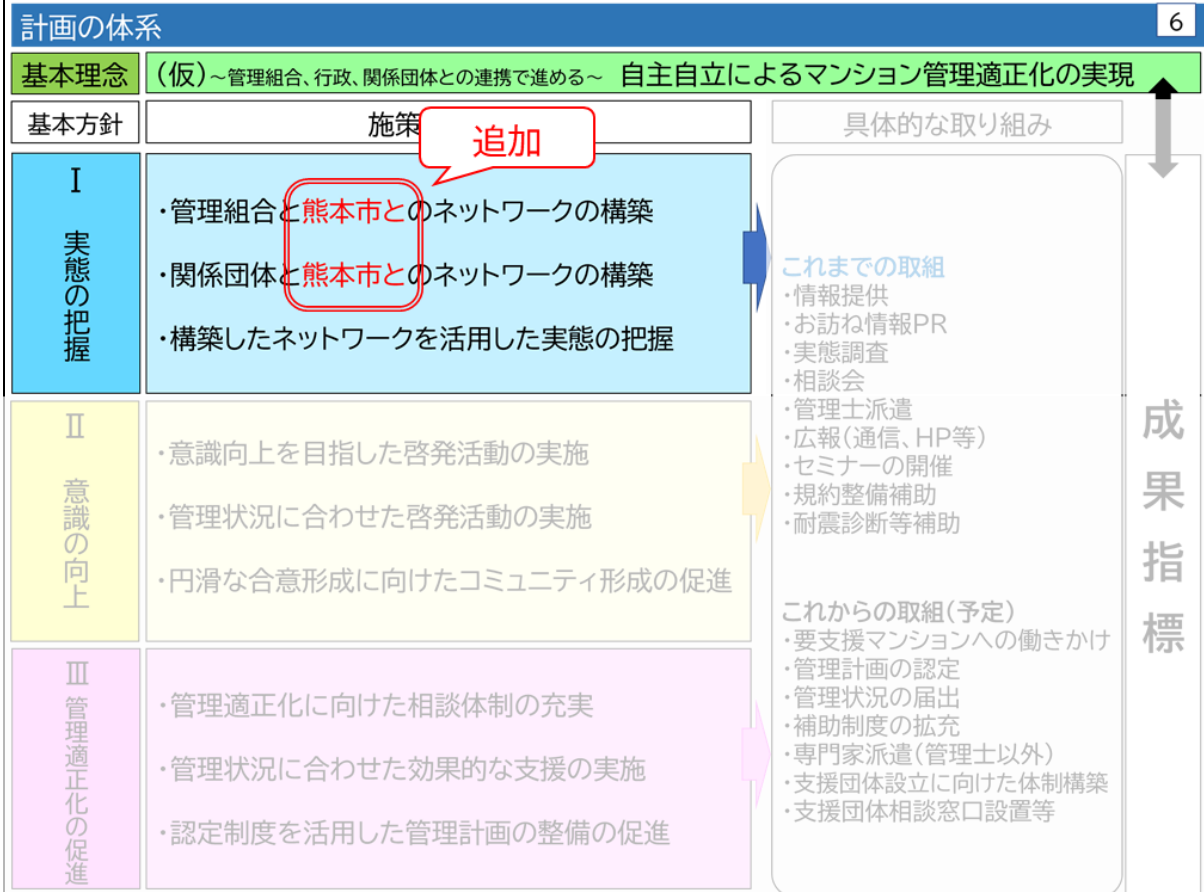
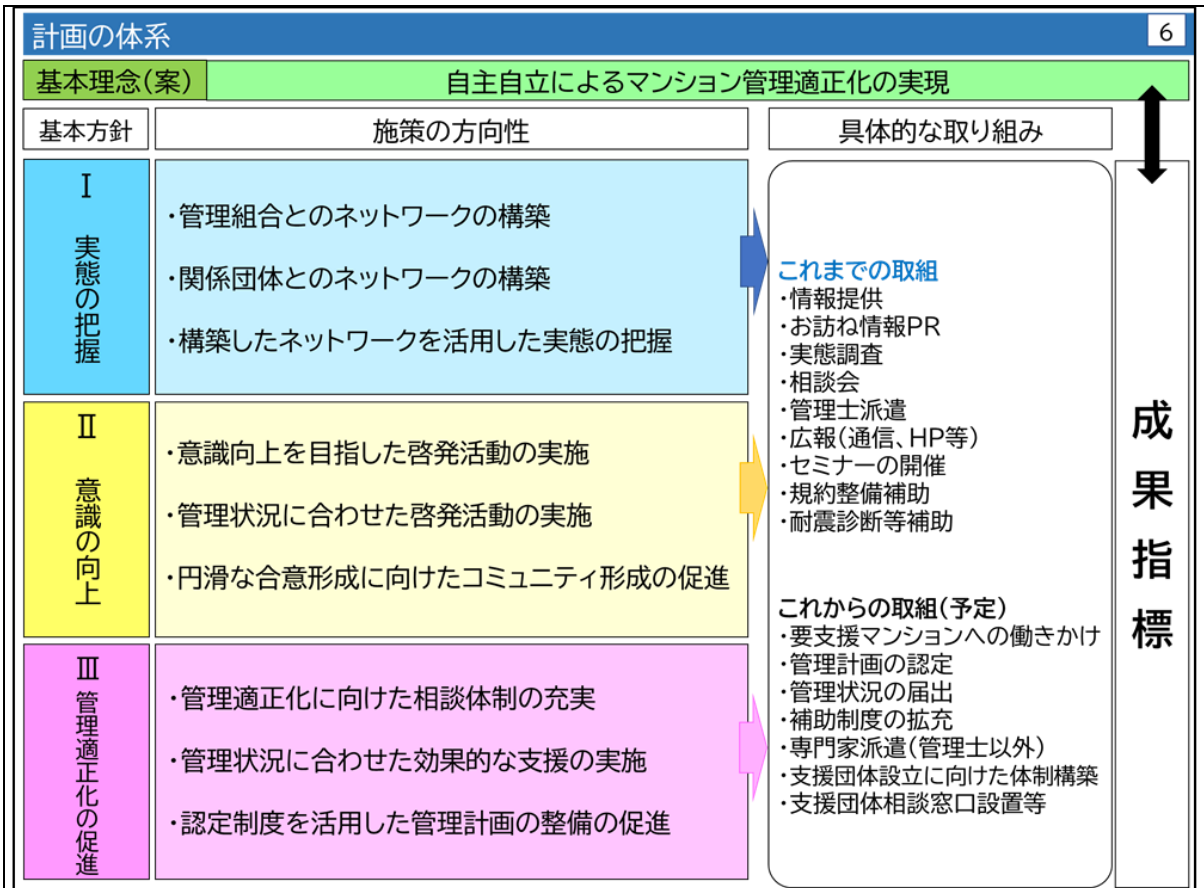
「管理組合の自主自立によるマンション管理適正化の実現」

《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



継続して審議をお願いする事項

骨子に関するもの以外にも下記についてのご意見がありました。これらの項目については、ご意見を基に素案を作成し、第2回マンション支援部会にてご審議頂く予定です。

マンション支援部会で出た意見

□マンションの管理・運営状況

- ・空室率、高齢化率について
- ・近年及び今後のマンション建設の状況
- ・区分所有マンションの賃貸化について
- ・賃貸入居者の管理組合への関わり方
- ・遠隔地所有者や法人所有者への対応
- ・地域とのコミュニティの形成について
- ・コミュニティ、規約について
- ・管理計画認定制度の修繕費用に関する記載

□管理適正化の推進に向けた支援策等の展開について

- ・区分所有者の高齢化への対応(相続支援等)
- ・地震、風水害への対応
- ・行政がどこまで踏み込むか
- ・市民と行政および専門家や地域との連携
- ・専門家、行政の支援について
- ・専門家を活用した管理計画の作成
- ・管理会社との関係性について
- ・相談体制の構築について
- ・啓発活動のツールについて
- ・管理組合同士の交流について

□時代のニーズに対応するために検討を行う事項

- ・総会のあり方について(ICT化の導入など)
- ・マンションのリノベーションについて
- ・テレワークの推進、小規模保育などについて

次回の支援部会で検討する事項

熊本市での現状・課題の把握

実態調査やヒアリング調査をもとに、マンション規模等で分析・類型化し、特に支援の必要なマンション等の洗い出しや現状・課題の把握、今後調査していく事項等を検討する。

多様化するマンションの課題への効果的な施策の検討

多様化するマンションの課題に対し、上記の類型等を活用しながら、関係団体や専門家が担うべき役割や効果的な支援について検討を行う。

時代のニーズに対応した管理組合のあり方の検討

今後、時代のニーズに対応するために必要となる可能性がある事項についての検討を行う。