



「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正により、  
国は基本方針を、地方公共団体は国の基本方針に基づき  
**マンション管理適正化推進計画**を  
作成することができるようになりました。

<本日の内容>

**熊本市マンション管理適正化推進計画の【素案】**について

ご審議をお願いします。

## 2.計画に定めるべき事項

### 改正マンションの管理の適正化の推進に関する法律(令和4年4月施行)

#### 第3条第2項 (国が定める基本方針)

- (第1号)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
- (第2号)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
- (第3号)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)
- (第4号)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)…の合意形成の促進に関する事項
- (第5号)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
- (第6号) **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



#### 第3条の2第2項 (マンション管理適正化推進計画に定める事項)

- (第1号)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**  
⇒ **成果指標(第4章第3節) \*1**
- (第2号)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  
⇒ **基本方針 I (第3章第2節、第4章) \*2**
- (第3号)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  
⇒ **基本方針 I、基本方針 II、基本方針 III(3章第2節、第4章) \*3**
- (第4号)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**  
⇒ **熊本市マンション管理適正化指針(第5章) \*4**
- (第5号)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  
⇒ **基本方針 II(第3章第2節、第4章) \*5**
- (第6号) **計画期間**  
⇒ **計画期間(第1章3節) \*6**
- (第7号) **その他**必要な事項  
⇒ **計画の推進に向けて(第6章) など \*7**

アスタリスク(\*)で計画の全体概要に記載箇所を示しています。

# 3.計画の全体概要

## 第1章 熊本市マンション管理適正化推進計画の概要等

### 1 計画策定の背景と目的

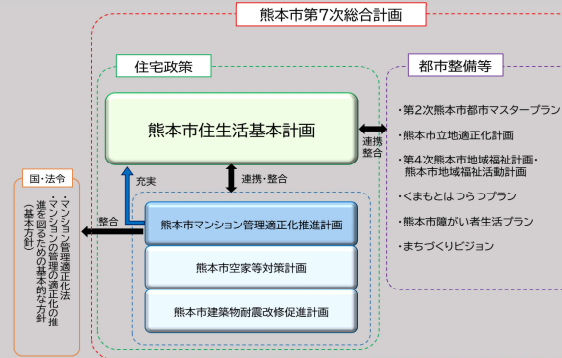
- ・熊本市のマンションストック数は約36,000戸
- ・本市全世帯の10%以上が居住しており、重要な居住形態の一つ
- ・熊本市においても高経年マンションが増加する見込み
- ・管理不全になったマンションは、将来周辺へ危害を及ぼす恐れがある

➡ **管理不全によるリスクを回避するため  
管理適正化を推進**

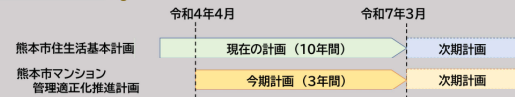
### 第2章 熊本市のマンションの実態

- 1 平成28年熊本地震を経験して  
熊本地震の概要、マンションの被災状況など
- 2 これまでの取組  
お訪ね情報PR事業、令和3年度実態調査など
- 3 現状と課題  
高経年マンション、総会未開催、管理規約未制定、  
長期修繕計画作成状況、名簿整備など
- 4 まとめ  
課題の解決に向けた各主体の取組み

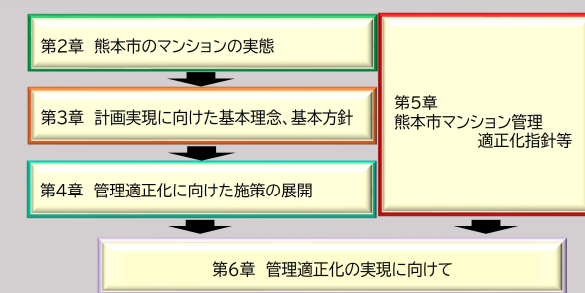
### 2 計画の位置付け



### 3 計画期間\*6 令和4年4月～令和7年3月（3年間）



### 4 計画の構成



### 5 計画の対象 市内に立地するマンションの管理組合

### 6 各主体の役割

- 行政：計画に基づき、施策を展開する
- 管理組合・区分所有者：管理適正化に自ら努める
- 専門家：助言その他の援助を適切に行うよう努める
- 関係団体：各関係団体及び熊本市との連携・協力に努める

### 第3章 基本理念、基本方針

基本理念 「管理組合の自主管理によるマンション管理適正化の実現」 （管理組合、関係団体、行政の連携を進める）	基本方針Ⅰ 実態の把握	*2*3
	基本方針Ⅱ 管理運営に対する意識の向上	*3*5
	基本方針Ⅲ 管理適正化の促進	*5

### 第4章 管理適正化に向けた施策の展開

【施策の方向性】 I-1 管理組合と熊本市のネットワークの構築 I-2 関係団体と熊本市のネットワークの構築 I-3 構築したネットワークを活用した実態調査など	I-1-① ネットワークの構築ができていない管理組合への訪問等の実施 I-1-② 管理組合の登録制度の開始 I-2-③ 関係団体への連携の呼びかけ I-2-④ 関係団体の情報共有や意見交換の場の設置 I-2-⑤ 支援団体設立 I-3-⑥ 管理組合とのネットワークを活かした調査の実施 I-3-⑦ 要支援マンションの実態の把握 I-3-⑧ 関係団体と連携した調査結果の分析
【施策の方向性】 II-1 意識向上を目指した啓発活動の実施 II-2 管理状況に合わせた啓発活動の実施 II-3 円滑な合意形成に向けたコミュニティ形成の促進	II-1-⑨ 管理組合への啓発活動の実施 II-1-⑩ マンション購入予定者等への啓発活動の実施 II-2-⑪ 管理組合のニーズに応じた啓発活動の実施 II-2-⑫ 要支援マンションに対する啓発活動の実施 II-2-⑬ 居住環境整備の促進 II-3-⑭ 管理組合のコミュニティ形成の促進 II-3-⑮ 地域コミュニティ形成の促進
【施策の方向性】 III-1 管理適正化に向けた相談体制の充実 III-2 管理状況に合わせた効果的な支援の実施 III-3 認定制度を活用した管理計画の整備の促進	III-1-⑯ 支援団体による相談窓口の構築 III-1-⑰ 専門家等の助力 III-2-⑱ 管理組合のニーズに応じた支援の実施 III-2-⑲ 要支援マンションに対する支援の実施 III-3-⑳ 管理組合に向けた認定制度周知 III-3-㉑ 市場に向けた認定制度周知 III-3-㉒ 管理計画作成支援

成果指標の評価

### 第5章 熊本市マンション管理適正化指針等

- 1 熊本市マンション管理適正化指針 \*4
    - 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
    - 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
    - 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
    - 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
  - 2 管理組合への助言等
  - 3 管理計画認定基準
- ### 第6章 管理適正化の実現に向けて \*7
- 1 PDCAサイクルによる取組み
    - ①計画の策定(Plan)、②計画の実施(Do)、③計画の評価(Check)、④計画の改善(Action)のPDCAサイクルに基づき進捗管理を行う。
  - 2 計画の充実に向けて  
計画の推進にあたっては、管理組合や関係団体と構築したネットワークを活用し、定期的な進行管理の実施や、必要に応じて関係団体等と協働した調査など、各主体と連携を図りながら進める。
  - 3 管理適正化の実現に向けて  
管理組合単独での管理適正化の実現は困難な場合があるので、管理組、関係団体、行政が連携して取り組むことが重要。

## 4.事前説明でのご意見

①認定取得により、管理組合がメリットを得られるようにすべきではないか。認定取得マンションが公表されるなど。

➡ 認定取得済みのマンションの公表は、マンション管理センターで行われる。市としても、認定マークを作って配布するなどの検討とともに認定を受けることがメリットとなるように周知を行いたい。

②宅建業法での管理組合の管理状況の周知義務はあるのか。

➡ 分譲業者が行う重要事項説明の項目として、「修繕積立金等に関する規約等の定め」「通常管理費用の額」「マンション管理の委託先」「建物の維持修繕の実施状況の記録」がある。

③管理組合に防災等の義務はないのか、管理規約に盛り込まれているとか。

➡ 標準管理規約においては防災の規約はないが、災害時の理事が専有部分に立ち入ることができる規約例などはある。また、熊本市マンション管理適正化指針においても、防災に係る計画の重要性などについて記載している。

④熊本地震によるマンションの修繕や建替えの事例を紹介してはどうか。

➡ 素案に追加します。

⑤計画期間が3年では、短いのではないか。

➡ 熊本市住生活基本計画の現計画の終期に合わせ3年間としている。

⑥専門家派遣などの支援に際しては、登録を条件としては。

➡ そのように運用していきたい。

⑦うまくいっている例があったほうがよい。情報を収集し、管理組合が「それは大事」と思うように周知することで意識向上につながるのではないか。

➡ 意識向上につながるよう情報の出し方も検討していきたい。