

熊本市マンション管理適正化推進計画(素案)

---

令和3年(2021年) 11月15日

熊本市 都市建設局 住宅部 住宅政策課

## 目次

### 用語の定義

#### 第1章 熊本市マンション管理適正化推進計画の概要等

---

- 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
- 第2節 これまでの取組み
- 第3節 現状と課題
- 第4節 まとめ

#### 第3章 計画実現に向けた基本理念、基本方針

---

- 第1節 基本理念
- 第2節 3つの基本方針

#### 第4章 管理適正化に向けた施策の展開

---

- 第1節 施策の方向性
- 第2節 基本方針Ⅰ 実態の把握
- 第3節 基本方針Ⅱ 管理運営に対する意識の向上
- 第4節 基本方針Ⅲ 管理適正化の促進
- 第5節 成果指標

#### 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
- 第2節 管理組合への助言等
- 第3節 管理計画認定基準

#### 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み
- 第2節 計画の実現に向けて
- 第3節 管理適正化の実現に向けて

### 資料編

---

- 1 関係法令
- 2 実態調査 報告書

《用語の定義》

●マンション

イ 2以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(以下この計画において「区分所有法」という。)第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあつては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

●管理組合

マンションの管理を行う区分所有法第3条若しくは第65条に規定する団体又は区分所有法第47条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む。)に規定する法人をいいます。

●区分所有者等

区分所有者(区分所有法第2条第2項)、管理者等および専有部分占有者(賃貸入居者含む)等をいいます。

●管理者等

区分所有法第25条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む。)の規定により選任された管理者又は区分所有法第49条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む。)の規定により置かれた理事をいいます。

●熊本市マンション管理適正化推進計画

マンション管理の適正化の推進に関する法律第3条の2に基づき、熊本市が作成する熊本市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計画をいいます。(この計画のことをいいます。)

●熊本市マンション管理適正化指針

マンション管理の適正化の推進に関する法律第3条の2第2項第4号に基づき地方公共団体が定め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をいいます。(この計画の第5章に定めています。)

●高経年マンション

建築後相当の年数を経たマンションのことをいいます。

●総会

区分所有者等で構成される管理組合の意思決定機関として少なくとも年に1回以上開催される集会のことをいいます。

●要支援マンション

次のいずれかに当てはまるマンションのことをいいます。

マンションの管理組合運営が適切に行われるために必要と考えられる項目です。該当する項目があるマンションは改善する必要があります。

- (1)総会未開催
- (2)管理規約未制定
- (3)管理費・修繕積立金等経理未区分
- (4)長期修繕計画未作成

●管理不全マンション

管理運営が適切に行われていないなどの理由により建物が健全な状態で維持されておらず、周辺住民の生命、財産に悪影響を及ぼす恐れがある、または、すでに及ぼしているマンションをいいます。

(例:外壁の落下等がすでに発生しているが改善されていないマンションなど)

●マンションの再生

建築後相当の年数を経過したマンションが改修、建替又は敷地売却のいずれかを実施することをいいます。

●関係団体

マンションを適正に管理していくための支援等を行っている、(一社)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、(一社)マンション大規模修繕協議会、(独)住宅金融支援機構などの団体をいいます。

●専門家等

マンション管理士、マンション管理業者、建築士などの専門的知識を有する者や、経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等をいいます。

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に関する法律(以下、この計画において「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、計画を作成した地方公共団体においてはマンション管理計画の認定制度の開始など、行政の役割の強化を通し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。

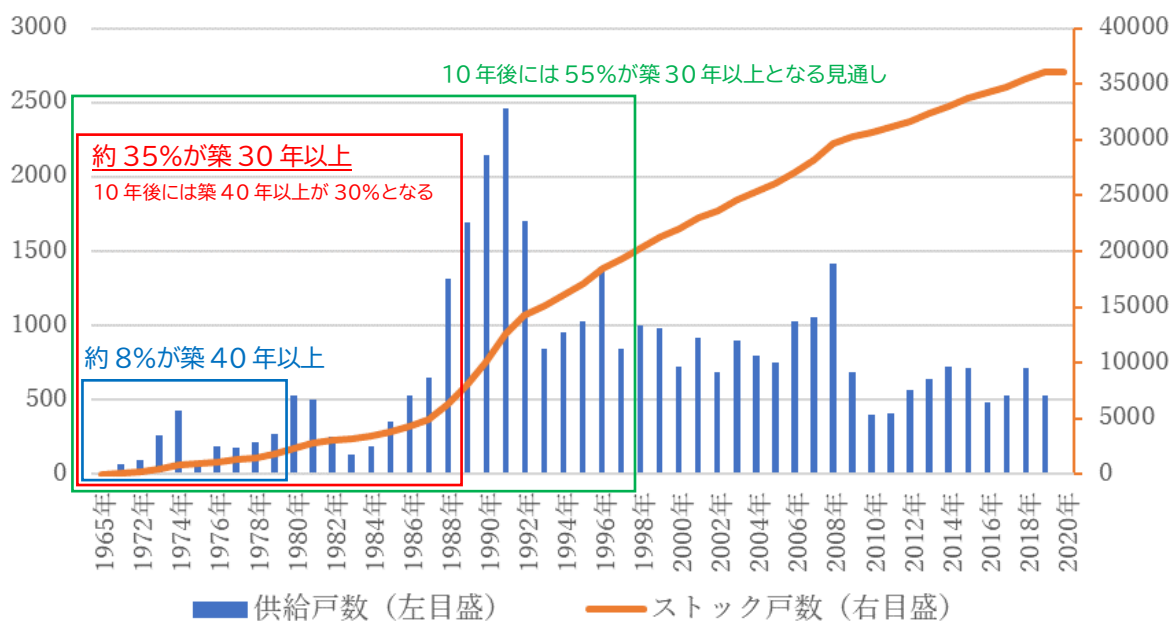
そして、国の基本方針では、国、地方公共団体、管理組合、マンション管理士の役割が示され、地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要があり、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて助言、指導等を行うとともに、課題解決のために能動的に関与していくことが重要であるとされました。

## 2. 熊本市の動き

熊本市は、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。

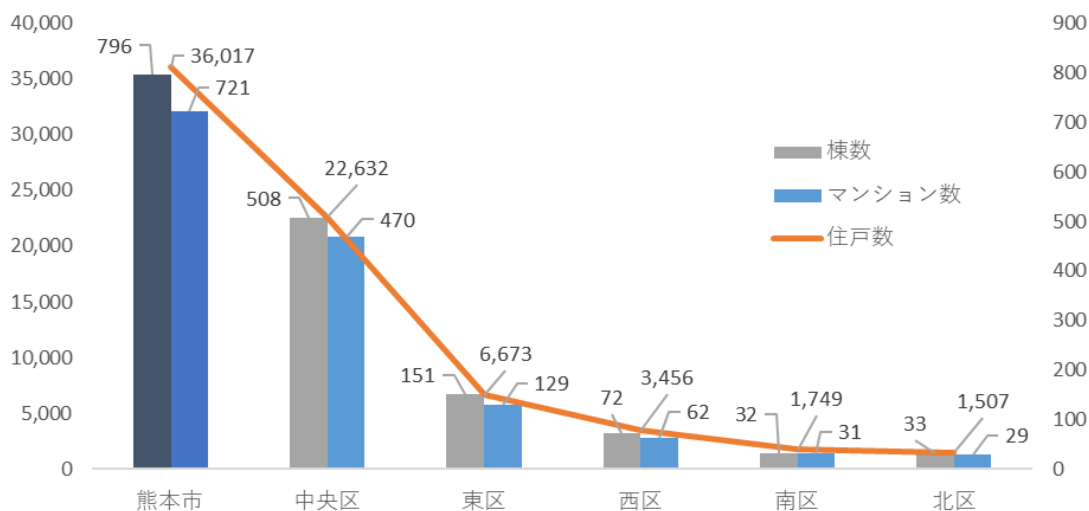
さらに、令和元年度(2019年度)から職員がマンション管理組合を訪問し、お困りごとや管理運営などに関するご相談をお受けするとともに、市の支援制度の案内や管理適正化に向けた情報を提供する「お訪ね情報PR事業(訪問調査)」に取組んで来ました。

また、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お聞きする実態調査(郵送調査)を実施しました。



(資料) 令和3年度 熊本市マンション実態調査報告書

### 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

### 各区分別マンション数(管理組合数)、棟数、住戸数

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。

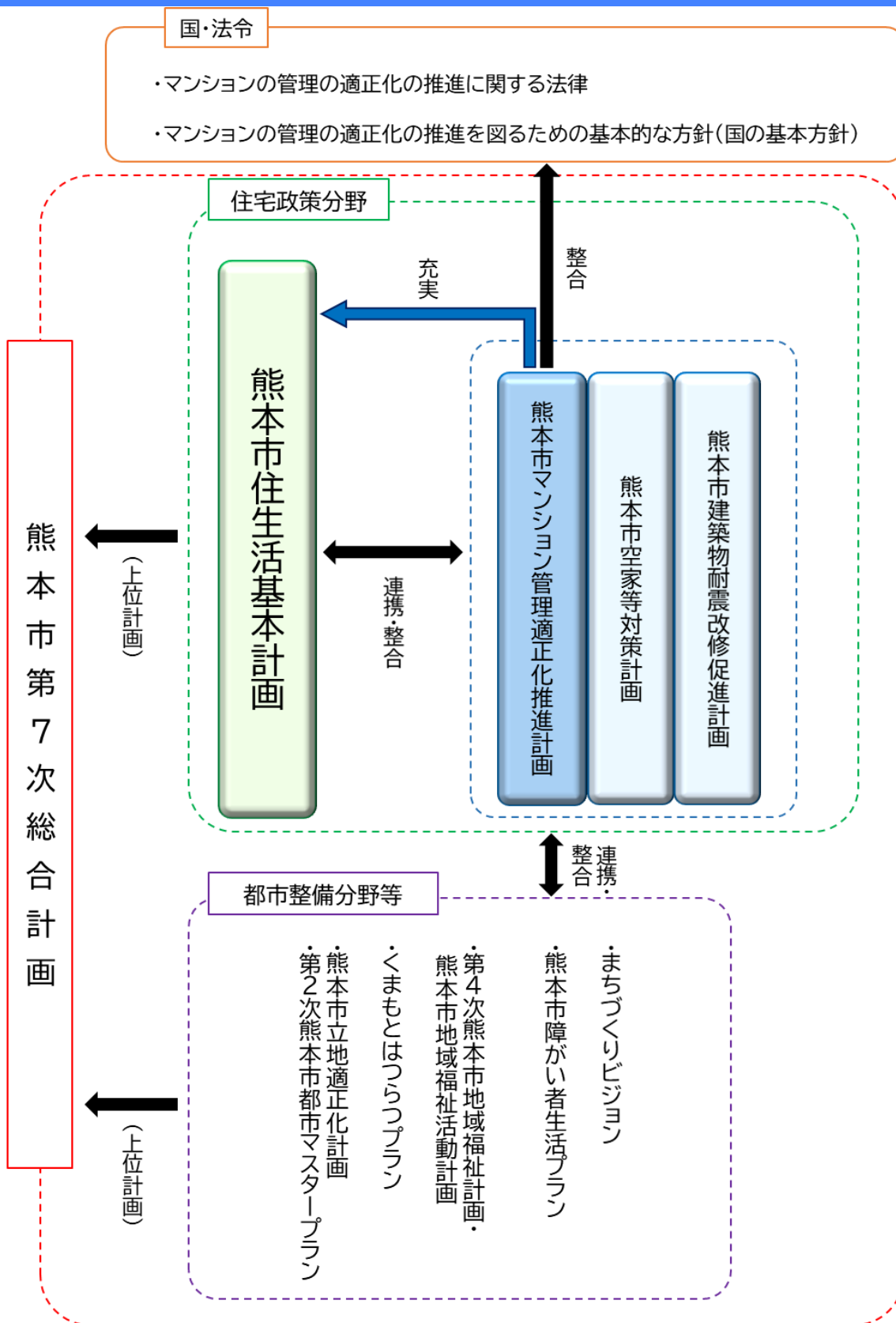
マンションは私有財産の集合体であり、マンションの管理の主体はあくまで区分所有者等で構成される管理組合です。法第5条第1項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針等の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならない

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。

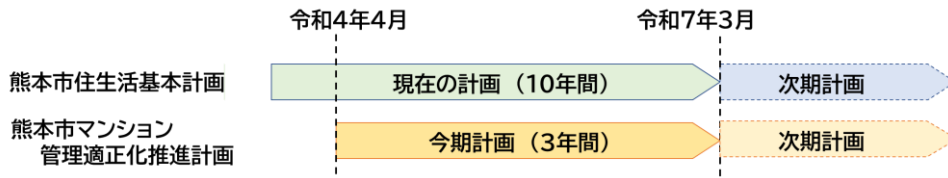


第2節 計画の位置付け



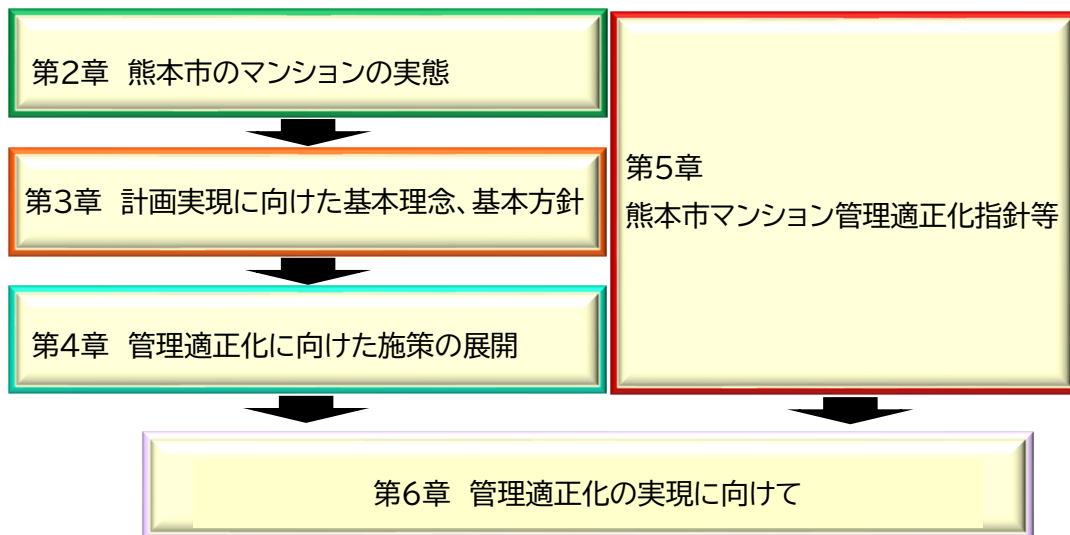
## 第3節 計画期間

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

計画の構成は以下のように定めます。



## 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。



## 第2章 熊本市のマンションの実態

第2章では、平成28年熊本地震の経験から学んだこと、これまでの取組などを基に本市のマンションの現状と課題を整理します。



第1節 平成28年熊本地震を経験して

第2節 これまでの取組み

第3節 現状と課題

第4節 まとめ

## 第1節 平成28年熊本地震を経験して

## 1. 平成28年熊本地震の概要

平成28年熊本地震(以下、この計画において「熊本地震」という。)は、観測史上初めて、同一地域において震度7の地震がわずか28時間の間に2度も発生し、大きな被害をもたらしました。「前震」及び「本震」を含め震度6弱以上の地震が5回発生し、余震の累計回数は4,000回超となるなど観測史上初の大災害となりました。

## 【前震】

日時	平成28年(2016年)4月14日 午後9時26分	
震度	震度7	益城町
	震度6弱	熊本市東区、熊本市西区、熊本市南区 外
	震度5強	熊本市中央区、熊本市北区 外
規模・震源の深さ	マグニチュード 6.5 、 11km	

## 【本震】

日時	平成28年(2016年)4月16日 午前1時25分	
震度	震度7	益城町、西原村
	震度6強	熊本市中央区、熊本市東区、熊本市西区 外
	震度6弱	熊本市南区、熊本市北区 外
規模・震源の深さ	マグニチュード 6.5 、 11km	

※余震の発生回数(累計)は、4,484回に上る。(気象庁情報)

## 2. マンションの被災状況(令和3年10月末時点)

市内のマンションのうち、り災証明書の発行実績から確認しているマンションの被災状況(全壊、大規模半壊)は以下のとおりです。

り災状況	再建方法		団地数	市の支援策(概要)
全壊 (17団地)	建替	完了	1	・検討段階:アドバイザー派遣に要する費用の補助 ・準備段階:基本構想等を作成する費用の補助 ・実施段階:建替え等に要する費用の補助
		進行中	3	
大規模半壊 (23団地)	建替 ↓ 敷地売却	解体中	1	・被災マンションの解体に要する費用の補助
	敷地売却	解体済	9	・公費解体
	復旧(修繕等)		26	・被災住宅の応急修理制度

※1つの敷地に複数棟建っている場合があるため、団地と表記しています。

### 3.熊本地震により被災したマンションに対する本市の支援

【被災マンションを含め居住していた住宅等への支援】

#### ●修理に関する支援

##### ◎被災住宅の応急修理制度

熊本地震により被災した住宅の屋根等の基本部分や、居室、台所、トイレ等日常生活に必要な最小限度の部分を応急的に修理する支援事業を行い、マンションにおいては、専有部分及び共用部分に対する利用もありました。

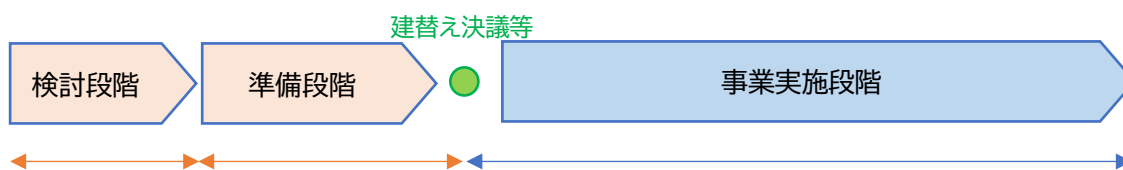
#### ●解体に関する支援

##### ◎公費解体

熊本地震によって甚大な被害を受けた被災家屋等を所有者の申請に基づき、公費により解体および撤去を行う制度(以下、「公費解体」という。)により、マンションの解体も行われました。

【被災マンションに対する支援】

本市では、被災マンションの再生に向けて段階的な支援を行っています。



**検討段階:熊本市被災マンションに対するアドバイザー派遣事業補助金 ※終了**

被災マンションの管理組合は、マンションをどのように再建していくかを考え、必要な工事等を行っていく必要がありますが、マンションの再建には専門的な知識等が必要となります。

そこで、本市では被災マンションの管理組合等が、建替え等に関する基礎知識の習得や、抱えている課題の解決等のため、一般社団法人再開発コーディネーター協会のアドバイザー派遣事業を利用する場合に必要な経費を補助する支援を行いました。

**準備段階:熊本市被災マンション再生検討費補助金 ※終了**

決議に向けた準備段階では、現状の調査、区分所有者の意向調査、再建手法の検討や比較などを行う必要があります。

本市では、被災マンションの管理者等が準備段階において必要となる費用の一部を補助することにより、管理者等が行う検討等の円滑な遂行を図り、もって被災マンションの早期再生に寄与することを目的とし、「熊本市被災マンション再生検討費補助金」の制度による支援を行いました。

**事業実施段階**

#### ①熊本市被災マンション建替え支援補助金

被災マンション管理組合が、被災マンションを建替え(再建)するとして建替決議等を行い、事業を実施していく段階においては建替建物の設計、被災マンションの解体工事、新しいマンションの再建工事などを行っていくこととなります。

本市では、国の優良建築物等整備事業(マンション建替タイプ)及び県復興基金を活用し、建替に要する費用の一部を補助する「熊本市被災マンション建替え支援補助金」の制度による支援を行っています。

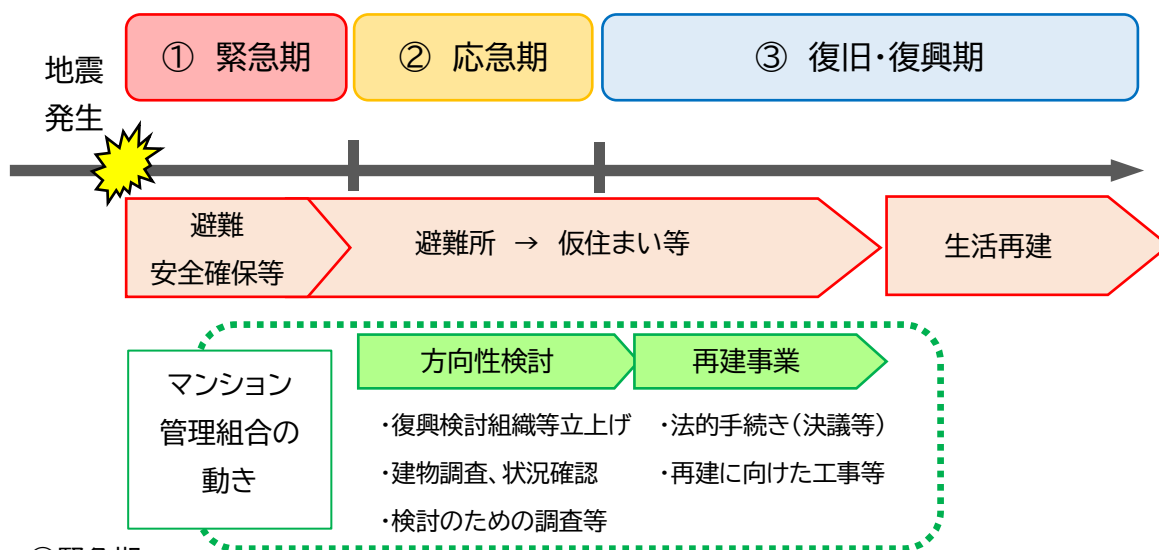
## ②熊本市被災マンション解体支援補助金 ※終了

公費解体はマンションにも適用され、公費解体の制度を利用して解体および撤去を行ったマンションもあります。しかし、合意形成が得られない、検討に時間を要している等により制度を利用できなかったマンションがありました。

そこで、複数の基礎杭が調査において不良と認められる等の状態が確認され、倒壊により周辺に悪影響を及ぼす恐れがある被災マンション管理組合に対し、解体費用の一部を補助する「熊本市被災マンション解体支援補助金」の制度による支援を行うことで、解体につなげることができました。

## 4.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について

住まいの確保においては、地震の発生から①緊急期、②応急期、③復旧・復興期に分けて考えることができます。



### ①緊急期

居住している建物が被害を受けた場合等には、緊急的な避難、安全確保が必要となります。自宅での安全確保が困難な場合には避難所への避難等を行います。

継続して居住が可能かを判断するための緊急的な点検等を行う必要があります。

### ≪熊本地震の事例≫

マンション居住者においても多くの方が避難所での避難生活を送ることとなり、区分所



有者によっては避難所に入れず、敷地内の駐車場等にて車中泊や路上生活を余儀なくされた区分所有者もいました。また、緊急的な点検で建物内の給排水配管やガス管の損傷等が見られ継続居住が困難なマンションがありました。

### ②応急期

居住家屋のライフラインの応急復旧等を行い、避難生活から移行します。地震により居住していた家屋が大きな被害を受けるなど、被災した家屋での居住を継続することが困難な場合には仮設住宅などの仮住まいを確保する必要があります。

マンションにあっては、再建の方向性を検討するため検討組織の立上げや建物の調査等も行う必要があります。

#### 《熊本地震の事例》

マンションの居住者も含め多くの被災者がみなし仮設住宅(民間の賃貸住宅を仮設住宅とみなして市が借り上げて提供する制度)に入居しました。

### ③復旧・復興期

本格的な修繕や、建替などにより恒久的な住まいを確保し生活再建を目指します。

#### 《熊本地震の事例》

自宅の再建や民間賃貸住宅、災害公営住宅への入居等により恒久的な住まいを確保し、生活の再建に移行していきました。

マンションにあっては、修繕によるマンションの復旧、建替えによる再建マンションの取得、解体・敷地売却により別の場所での再建等により恒久的な住まいを確保していきました。

マンションについては、その使用方法や複数の区分所有者がいる建物の特性上、方向性の検討や再建に向けた事業を進めるにあたり様々な場面で、合意形成を図りながら進めていくこととなります。

### ◎円滑に進んだマンション管理組合の特徴

- ・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、及び管理組合と地域との良好なコミュニティ形成

前述のような特徴があり合意形成が得られやすい状況ができていたと言えます。また、これにより迅速な復興検討組織の立上げや建物調査、状況の把握等が行われ事業推進を加速させることができたと聞いています。特に、連絡先が把握できていること、災害時において緊急的な判断が求められる状況で専門的な分野の相談先を確保できたことは大きな要素だったと考えられます。

## 《熊本地震の事例》

- ・従前から良好なコミュニティが形成されており、住民自らが連絡を取り合い区分所有者全員の状況を早期に把握することができた。
- ・発災から1か月も経たずに復興に関する検討組織を立ち上げ、相談先を確保し、手戻りなく検討を進めていくことができた。良好なコミュニティにより区分所有者が仮住まい等を行いながら頻りに委員会等を開催することができた。

## ◎再建に時間を要したマンション管理組合の特徴

※すべてに該当するというものではありません

- ・区分所有者の緊急連絡体制の未整備、居住者の行方(避難先等)の把握不可能
- ・専門的分野における相談先確保の不実施、又は相談先確保の遅延
- ・中立的立場(コンサル等)で意見を言う者の不在

前述のようなことから、合意形成が円滑に進まないことがあり、建物調査や方向性の検討開始の遅延、専門的な部分に対する判断が困難となること等により、事業推進に時間を要することとなったとの声がありました。

## 《熊本地震の事例》

- ・区分所有者の緊急連絡体制ができておらず、避難所から仮住まいに移った後連絡が取れないことで、理事会等を開催することができなかった。
- ・区分所有者の年齢や収入状況によっては債権整理ができず二重ローンが組めないなどの経済的な事情により、合意形成に至らなかった。
- ・各住戸により被災状況が異なり、復旧、建替えまたは敷地売却で意見がまとまらず、合意形成に至らなかった。
- ・複雑な制度手続きや高度な専門知識が要求されるなか、経済的な事情などから専門家やコンサル等の介入が得られず判断等に時間を要した。
- ・当初は業者見積の内容について詳細な調査がないまま復旧決議を行ったが、後の詳細な調査で想定以上に費用が必要になることが判明し、復旧を断念することとなった。(公費解体の申請期限は過ぎていた。)

## 5.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たところです。

この経験を踏まえ、将来同じような災害が万が一発生した場合の対応はもとより、管理組合の平時からの管理運営に役立てるため、必要な情報を収集・発信するとともに、マンションに関する施策を通じてマンション管理適正化を促進します。

★各主体が行うべきこと★

【管理組合】

- ・区分所有者各々の管理運営に対する意識の向上
- ・区分所有者や居住者の緊急時連絡体制の確立
- ・区分所有法やマンションに関する各種法律等の専門知識の習得
- ・積極的な情報(管理運営に役立つ情報や有事の際の支援情報等)の取得
- ・管理組合内外の良好なコミュニティ形成

【行政、関係団体等】

- ・行政:通常時…意識向上、知識普及に役立つ情報の提供、啓発、管理適正化に向けた施策の推進 等  
災害時…災害時に役立つ情報の提供、迅速な支援等の制度創設、窓口の一本化 等
- ・関係団体等:相談体制の構築、専門的見地からのアドバイス 等

## 第2節 これまでの取組み

## 1.「お訪ね情報 PR 事業」～ 訪問調査による実態把握 ～

管理組合と市のネットワークの構築を目的に、職員がマンション管理組合を訪問し、概要を把握する「お訪ね情報PR事業」に取り組んできました。

## (1)事業期間

令和元年(2019年)10月～令和3年(2021年)9月までの2年間

## (2)事業概要

事業の対象:熊本市内の分譲マンション

固定資産税家屋台帳を基に、5以上の区分所有の建物のうち、住宅が5区分以上あるマンションの管理組合を訪問した。

事業の内容:①職員が管理組合の理事長等を訪問し、管理組合の概要把握を行うと共に、お困りごとや管理運営などに関するご相談を受け、あわせて本市の支援制度の案内、管理適正化に向けた情報提供を行った。

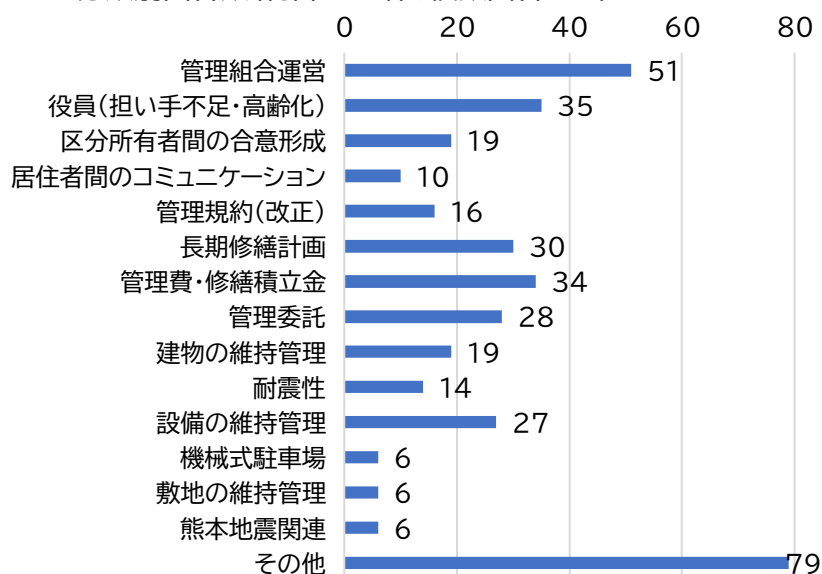
②理事長等へ面会できなかった場合は、管理会社や管理人を通じて依頼したり、管理組合ポスト等へ投函することで実態把握を行った。

事業の成果:①約80%の管理組合とネットワークを構築(576/721管理組合)

②管理組合の概要把握(管理組合数や住戸数、お困りごと等を把握)

## お訪ね情報 PR 事業で聴取した管理組合のお困りごと

お困りごと分類別回答数(総計361件、複数回答あり)



## 2. 「マンション実態調査」～ 郵送調査による実態把握 ～

お訪ね情報PR事業で構築されたネットワークを基に、マンションの管理運営状況等について郵送による実態調査を実施しました。

### (1). 調査期間

令和3年(2021年)1月～令和3年(2021年)5月までの5ヶ月間

### (2). 調査概要

調査の対象:熊本市に立地するマンションの管理組合(721管理組合)

調査の内容:管理組合へ実態調査の回答用紙を郵送し、返信回答を依頼した(管理組合の意向で管理会社へ送付したものを含む)。

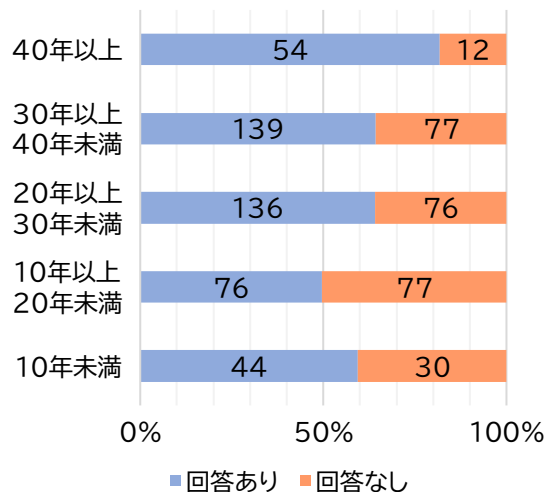
《主な調査項目》

管理の形態/管理規約/総会等の運営状況/長期修繕計画や修繕積立金

調査回答率:対象 721 管理組合のうち、449管理組合が回答 (回答率 約62%)

※管理形態については、「お訪ね情報 PR 事業」の訪問調査を基に判断を行っています。

築年数別回答数



### 3. 本計画で参考にする調査データ

本計画では、「お訪ね情報 PR 事業」と「マンション実態調査」を取りまとめた、「令和3年度熊本市マンション実態調査報告書」に加え、平成28年熊本地震の翌年に行った「平成29年度熊本市分譲マンション実態調査」、「国土交通省平成30年度マンション総合調査」、「平成28年熊本地震の際の管理組合への聞き取り」を基に、マンションの現状と課題を整理し計画策定を行います。

第3節 現状と課題

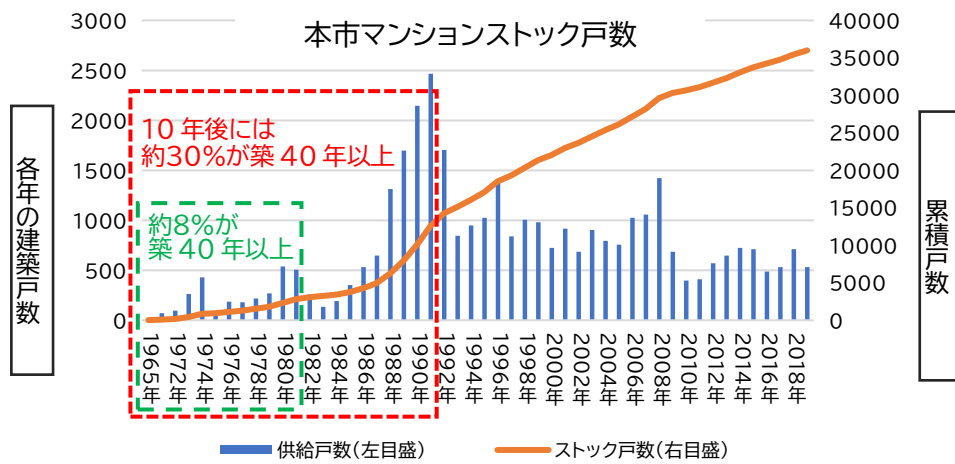
1.建物の老朽化

現状 経年に伴う管理不全の恐れがある

令和3年(2021年)時点で、本市のマンションストック戸数は約 36,000 戸であり、マンションは本市全戸数の1割以上に該当する本市民の主要な居住形態の一つとなっています。

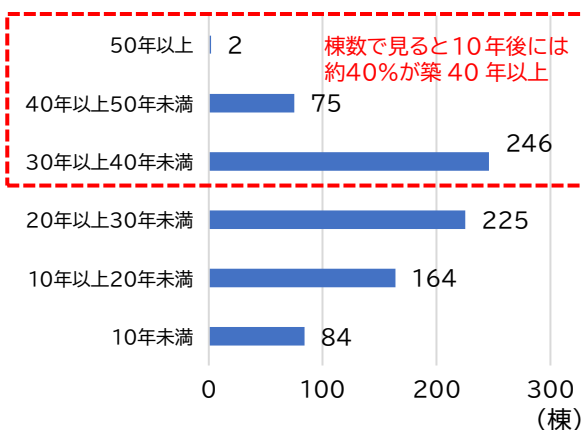
そして、マンションストック戸数のうち、築 40 年以上経過したマンションは約 8%、10 年後には築40年以上が約 30%、築 30 年以上が約 55%と増加する見込みです。

また、築 40 年以上のマンションでは長期修繕計画の作成率は33.3%であるなど、高経年マンションほど計画的な修繕ができていない可能性があります。



※2021年時点において現存するマンションを竣工年順に並べたものであり、その年に竣工したが、現時点で除却されているものは除かれているため、必ずしもその年に竣工されたもの数ではない。

築年数別マンション棟数(全796棟)



実態調査における 調査項目	築年数による比較		
	40年~	30年~ 39年	30年 未満
管理規約制定率	90.7%	96.4%	98.8%
過去の管理規約改正実施率	69.6%	75.0%	70.5%
年間1回以上の総会開催率	94.4%	99.3%	99.6%
理事会開催率	77.6%	94.0%	97.6%
区分所有者名簿整備率	90.6%	92.4%	96.7%
居住者名簿整備率	81.5%	85.8%	95.9%
長期修繕計画策定率	33.3%	70.1%	89.2%
修繕積立金区分経理率	73.6%	96.4%	99.2%

課題 高経年マンションの管理適正化

(資料)令和3年度 熊本市マンション実態調査報告書

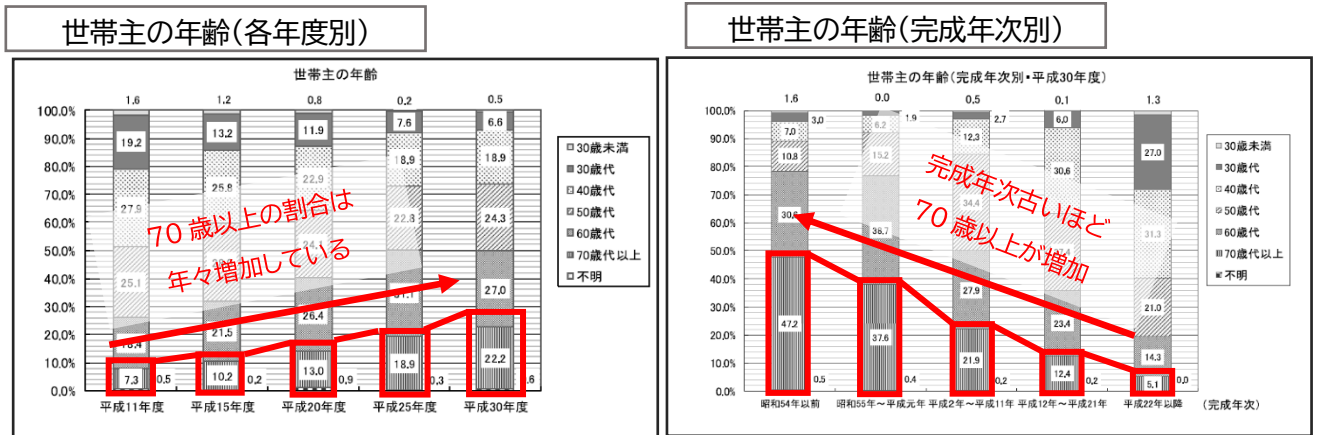
特に高経年マンションは、経年劣化による外壁落下等、マンション入居者や近隣住民に危害を及ぼす危険性を避けるため、計画的に修繕等を行う必要があります。

2.入居者の高齢化

現状 入居者の高齢化が進んでいる

以下の世帯主の年齢(各年度別)のグラフによると、世帯主が70歳以上の割合が年々増加していることがわかります。

世帯主の年齢(完成年次別)のグラフによると、昭和54年以前に完成したマンションの70歳以上の割合は47.2%であるなど、高経年マンションの世帯主ほど高齢化が進んでいる結果となっています。



(資料)国土交通省 平成30年度マンション総合調査

また、お訪ね情報 PR 事業により、以下のようなお困りごとが把握できました。

- ・入居者の高齢化により役員の担い手がない
  - ・入居者の高齢化により活発な管理組合の活動が難しくなりつつある
  - ・入居者の高齢化により独居世帯が増加したことで、代替わりのトラブルを懸念している
- 高齢化により、マンションの管理運営に支障がでている管理組合があります。

課題 高齢化により引き起こされる諸問題への対応

区分所有者の高齢化による役員の担い手不足などにより管理運営が適正になされない可能性がある場合は、外部理事の導入など必要な事項を検討する必要があります。

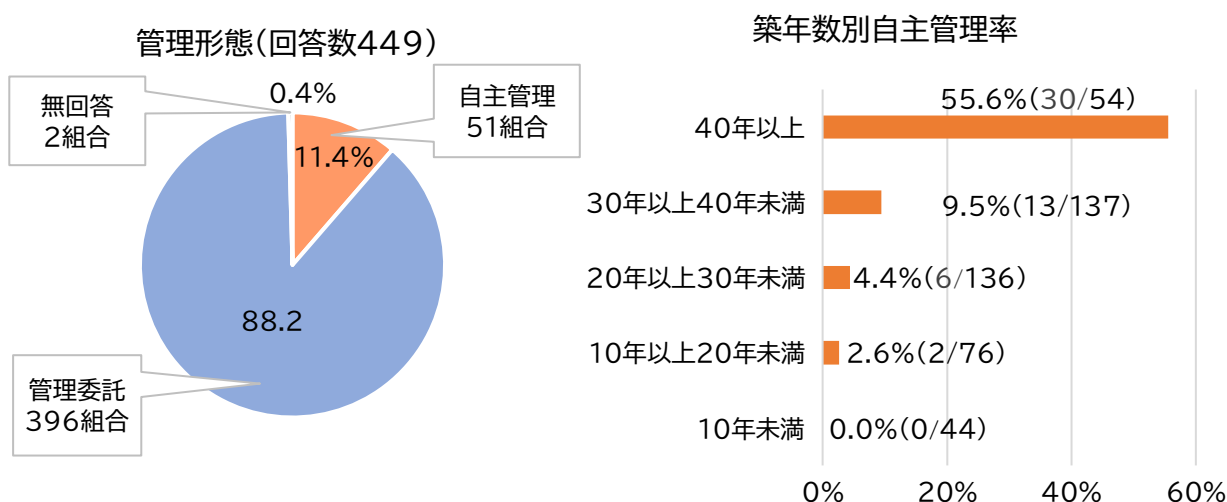


3.管理形態

現状 高経年マンションは自主管理率が高い

管理組合におけるマンションの管理形態は、自主管理を行うものが約 11%、全体又は一部の管理業務をマンション管理業者に委託しているものが約 88%でした。築 10 年未満のマンションで自主管理を行うものはなく、築 40 年以上のマンションは半数以上が自主管理でした。

自主管理を行う管理組合は管理委託を採用している管理組合に比べ、管理適正化の重要な要素である、管理規約の制定率や総会開催率などが全ての項目において低く、特に長期修繕計画の作成率については著しく低い傾向にあります。



実態調査における調査項目	管理形態による比較	
	自主管理	管理委託
管理規約制定率	87.5%	99.5%
過去の規約改正実施率	60.5%	69.0%
年間1回以上の総会開催率	93.8%	100.0%
理事会開催率	69.0%	97.7%
区分所有者名簿整備率	87.0%	96.1%
居住者名簿整備率	78.3%	93.2%
長期修繕計画作成率	37.0%	82.2%
修繕積立金区分経理率	65.2%	99.0%

(資料)令和3年度 熊本市マンション実態調査報告書

課題 自主管理における不足事項等の把握と改善

自主管理の管理組合は特に、適正な管理運営のために必要な知識の習得に自ら努め、専門家等の助力を得るなどしながら、現在の管理運営において見直すべき事項等を把握・改善し、適正に管理運営していく必要があります。

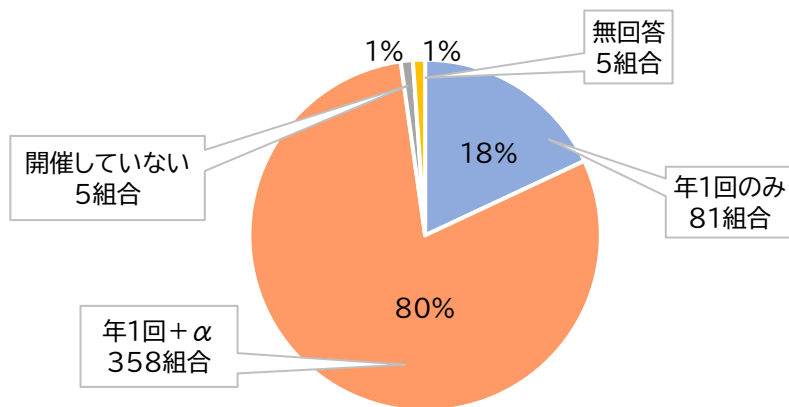


4.総会

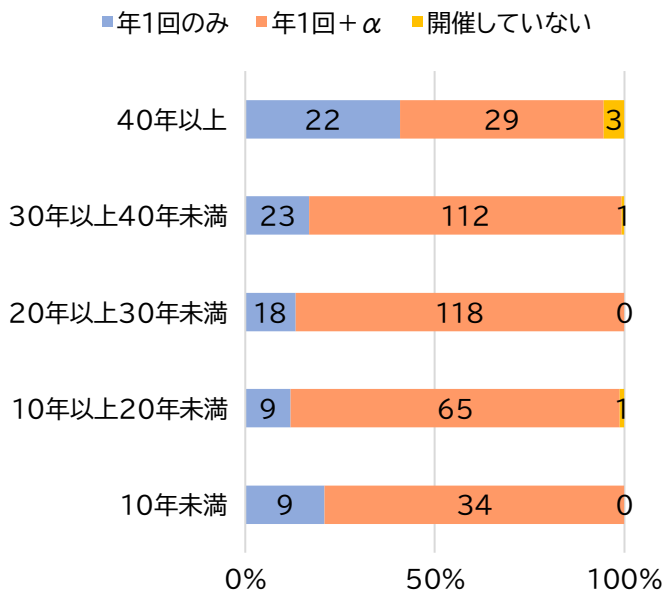
現状 総会を開催していない

総会は、管理組合の最高意思決定機関として位置づけられるものですが、「開催していない」管理組合が5組合ありました。その5組合のうち、築年数が30年以上のマンションは4組合であり、それらは管理規約や修繕計画がありませんでした。

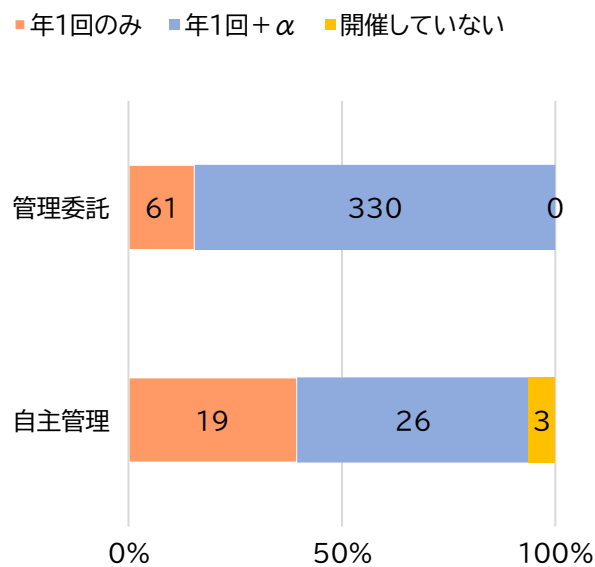
総会開催状況(回答数449)



築年数別総会開催比率



管理形態別総会開催比率



(資料)令和3年度 熊本市マンション実態調査報告書

課題 総会を開催する

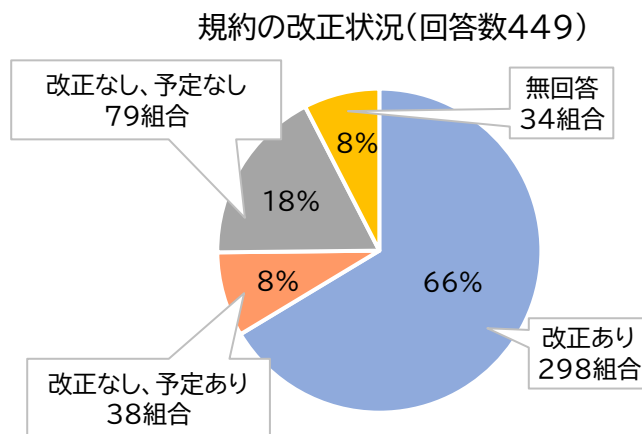
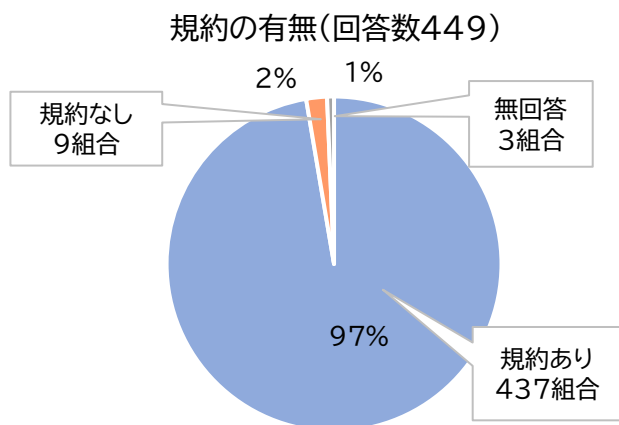
開催していない管理組合は、法の規定等に基づき総会を開催し、管理組合運営を適正に行う必要があります。

5. 管理規約

現状 管理規約が未制定

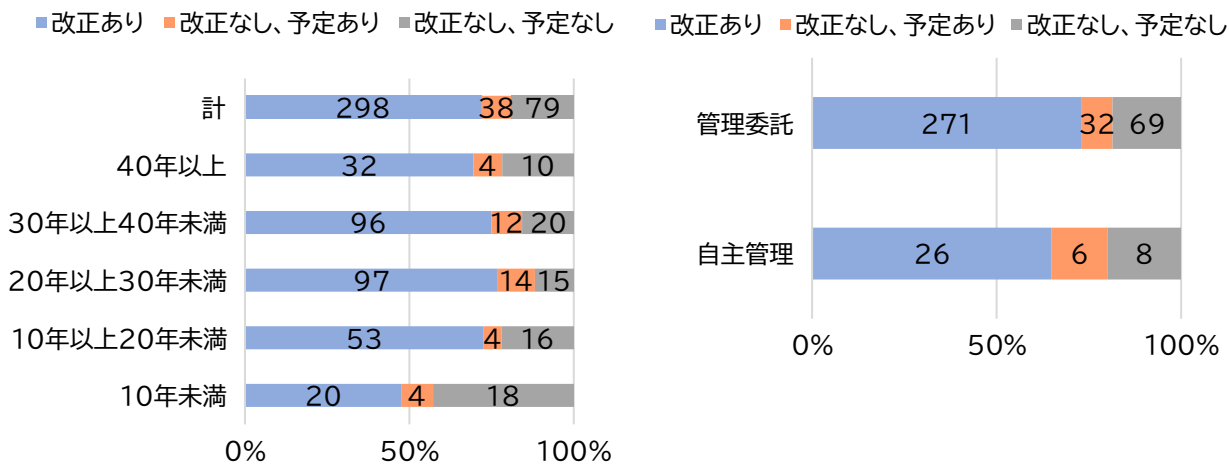
97%の管理組合は「規約あり」と回答した一方で、2%の9組合が「規約なし」との回答でした。「規約なし」と回答した全ての管理組合は長期修繕計画の作成も行っていませんでした。

また、管理規約はあるが「改正なし、予定なし」と答える高経年マンションもありました。



築年数別規約制定比率

管理形態別規約制定比率



(資料)令和3年度 熊本市マンション実態調査報告書

課題 管理規約を制定する

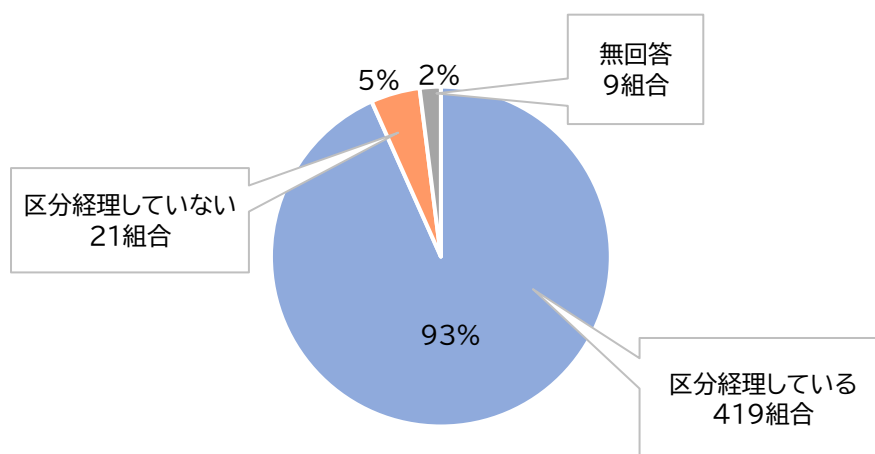
一つの建物を複数の人が区分して所有するマンションでは、トラブル等を回避するため一定のルールとして、管理規約を定め、状況に応じて適宜見直す必要があります。

6. 区分経理

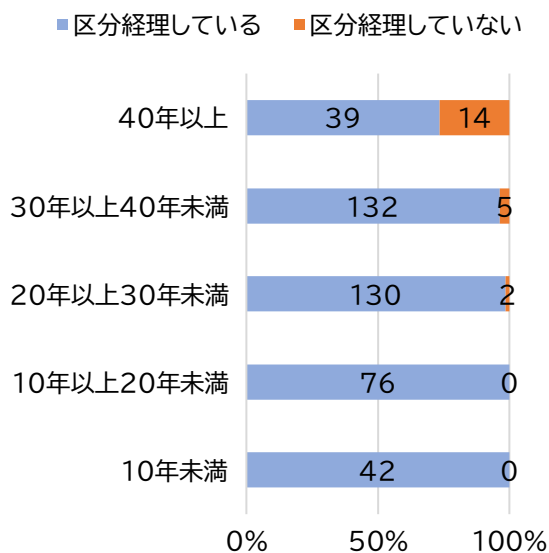
**現状** 高経年、自主管理マンションは区分経理していない比率が高い

国土交通省が示す標準管理規約で、管理費と修繕積立金の区分経理が定められており、多くの管理組合で標準管理規約に即した運用がなされていました。しかし、高経年マンション及び自主管理マンションにおいては、区分経理されていない比率が多い傾向にあります。

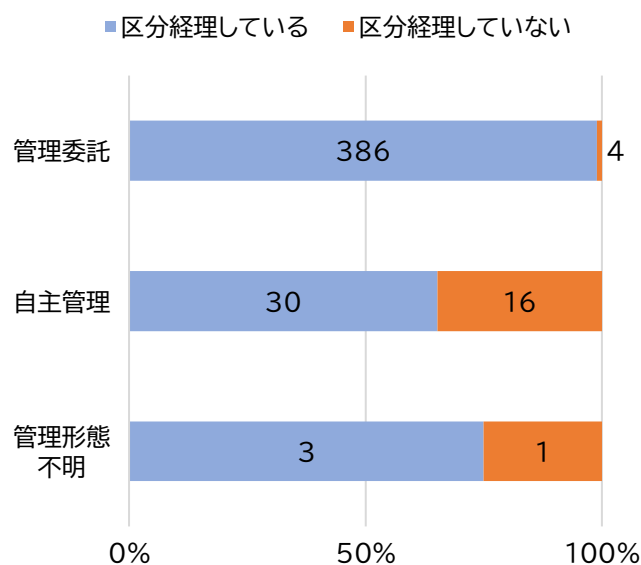
修繕積立金の区分経理状況(回答数449)



築年数別区分経理比率



管理形態別区分経理比率



(資料)令和3年度 熊本市マンション実態調査報告書

**課題** 管理費と修繕積立金等の経理を区分する

区分経理されていない管理組合は、修繕積立金と管理費の用途があいまいになり適正な経理ができなくなり、修繕積立金の不足等が発生する恐れがあるため、経理を区分する必要があります。

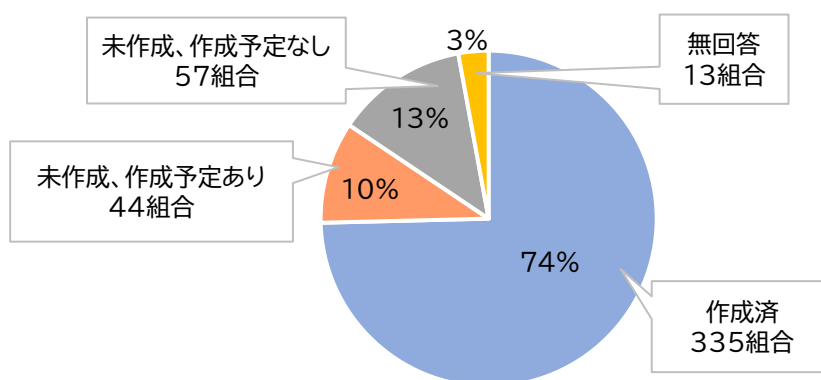
7. 長期修繕計画

**現状** 長期修繕計画を作成していない

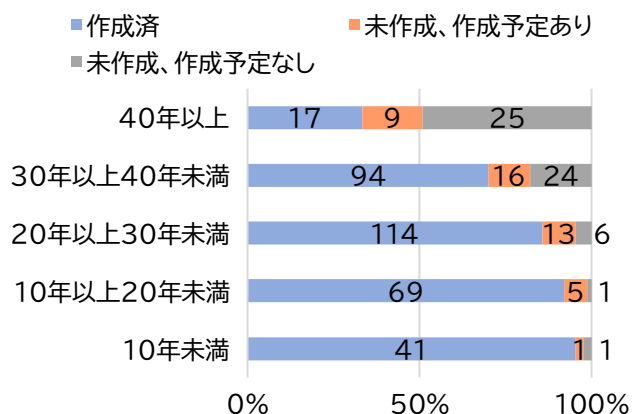
修繕や改修を適時適切かつ円滑に実施するためには、長期修繕計画を作成し計画的に修繕等を実施すること、及び修繕等に要する費用とするため、計画に基づいて修繕積立金の額を設定し積立てることが不可欠です。

調査の結果、長期修繕計画を「作成済」の管理組合は74%、「未作成」の管理組合は23%でした。また、「未作成、作成予定あり」と回答した管理組合は10%で、「未作成、作成予定なし」と回答した管理組合は13%でした。

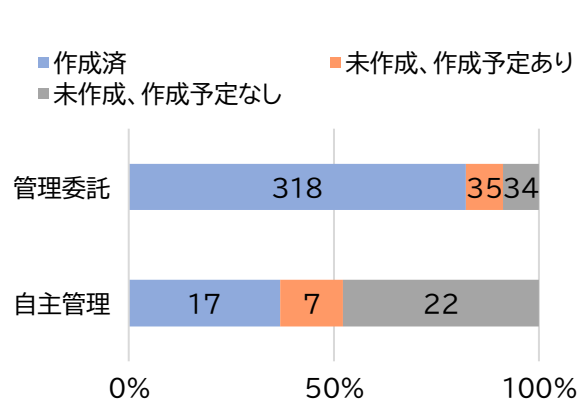
長期修繕計画作成状況(回答数449)



築年数別長期修繕計画作成比率



管理形態別長期修繕計画作成比率



(資料)令和3年度 熊本市マンション実態調査報告書

**課題** 長期修繕計画の作成と、計画に基づく積立金の額の設定

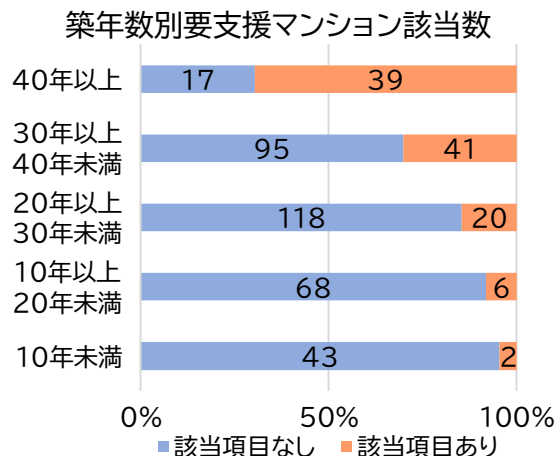
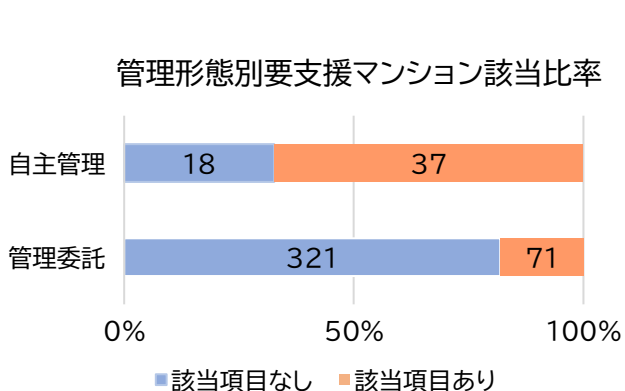
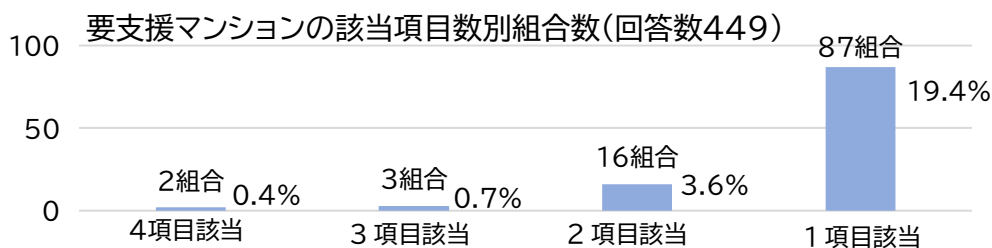
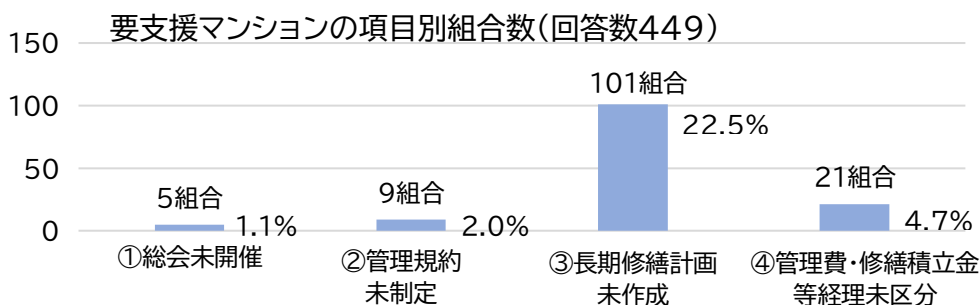
修繕積立金の不足により必要な修繕が行えず、管理不全マンションになり、周囲に悪影響を及ぼす可能性があるため、長期修繕計画の作成及び計画に基づき修繕積立金を積立てていく必要があります。

8. 要支援マンション

現状 管理不全マンションになる可能性

本市では、国の基本方針などを参考に以下の項目のいずれかに該当する管理組合のマンションを改善を要する事項があるとして要支援マンションと位置づけました。これらの項目のうち一以上に該当するものは108組合でした。

- ①総会未開催
- ②管理規約未制定
- ③管理費・修繕積立金等経理未区分
- ④長期修繕計画未作成



(資料)令和3年度 熊本市マンション実態調査報告書

課題 管理不全になることを防ぐため、管理運営を改善する

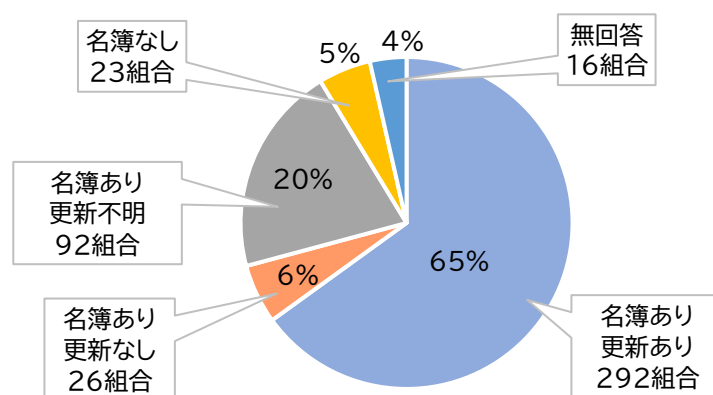
管理不全になると周辺にも悪影響を及ぼす恐れがあるため、直ちに管理組合の現状を把握・改善し適正な管理運営を行う必要があります。

## 9. 名簿の整備

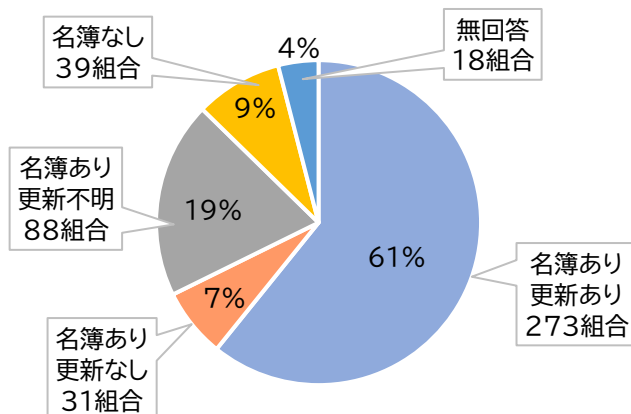
**現状** 区分所有者名簿と入居者名簿がない管理組合がある

91%は区分所有者の「名簿あり」という回答で、入居者名簿は区分所有者名簿より低いものの、「名簿あり」という回答は87%でした。多くのマンションで名簿の作成を行っている一方、区分所有者名簿については5%、入居者名簿については9%の管理組合で作成がありませんでした。

区分所有者名簿の整備状況(回答数449)



入居者名簿の整備状況(回答数449)



(資料)令和3年度 熊本市マンション実態調査報告書

**課題** 名簿を整備し、適宜更新する

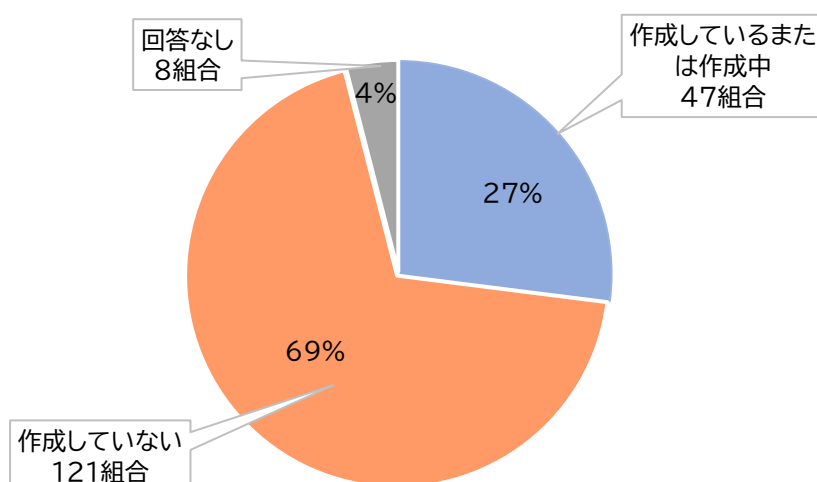
災害等有事の際に、迅速な対応をしていくためには名簿を整備し適宜更新しておくことも有効です。

## 10. 防災

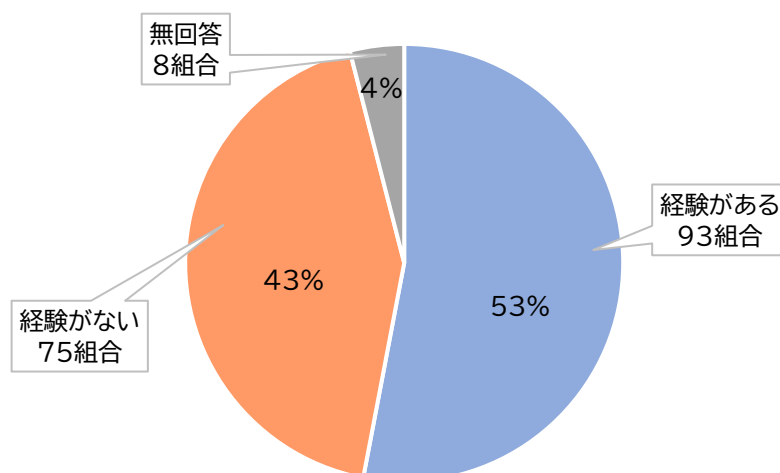
**現状** 防災マニュアルの未整備、避難訓練の未実施

平成29年度に行った本市の実態調査によると、防災マニュアルについて「作成しているまたは作成中」の管理組合は27%であり、「作成していない」管理組合が69%でした。また、約半数の管理組合が防災訓練の「経験がない」と回答しています。

防災マニュアルの作成(回答数176)



防災訓練実施経験の有無(回答数176)



(資料)平成29年度熊本市分譲マンション実態調査

**課題** 防災意識の向上、マニュアルの作成等

緊急的な対応が必要となる災害時の避難や復旧・復興に向けて迅速な対応を行うためには、平時から防災意識を高く持ち、マニュアルの作成や訓練等を行うことも有効です。

## 11. コミュニティ形成と地域コミュニティ

**現状** 管理組合内でのコミュニティや地域コミュニティがない

お訪ね情報 PR 事業では以下のようなお困りごとが聴取されました。

**【管理組合、区分所有者間のコミュニティ】**

- ・連絡のつかない組合員がいる
- ・独居入居者(高齢者以外でも)の体調が悪くなった時その他、連絡すべき親族が不明な時、どのような対応をすれば良いのか分からない。
- ・総会の参加者が少なく、どのような人が居住していてどのような意見があるのか把握しづらい

**【地域コミュニティ】**

- ・周辺に居住している人が少なく、自治会(町内会)の実態が不明

コミュニティについてお困りごとを抱えている管理組合がありました。

**課題** 良好なコミュニティ形成を目指す

区分所有者内や地域等と良好なコミュニティを築いておくことは、普段からの円滑な合意形成や災害時における地域との的確な連携等に対し有効となります。

また、熊本地震の際には被災したマンションにおいて、従前から良好な地域コミュニティが形成されていたことにより避難時期における地域内での助け合い等も積極的に行われたという意見もありました。



## 第4節 まとめ

本章で述べてきた通り、本市でこれまで行った調査の結果、次のような課題がある管理組合があることが分かりました。

1. 高経年マンションの管理適正化
2. 高齢化により引き起こされる諸問題への対応
3. 自主管理における不足事項等の把握と改善
4. 総会を開催する
5. 管理規約を制定する
6. 管理費と修繕積立金等の経理を区分する
7. 長期修繕計画の作成と、計画に基づく積立金の額の設定
8. 管理不全になることを防ぐため、管理運営を改善する
9. 名簿を整備し、適宜更新する
10. 防災意識の向上、マニュアルの作成等
11. 良好なコミュニティ形成を目指す



これらの課題解決に向けて必要な各主体の取組

**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

以上のように本章ではマンションの現状と様々な課題の整理を行いました。次章ではこの結果を基に基本理念と基本方針を定めマンション管理適正化を図ります。



## 第3章 計画実現に向けた基本理念・基本方針

第3章では、本計画の実現に向けた基本理念を掲げ、基本方針を定めます。



### 第1節 基本理念

---

### 第2節 3つの基本方針

---

## 第1節 基本理念

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す。管理組合は区分所有者等の意見が十分に反映された長期的な計画をもち、適正な管理運営を行っていく必要があります。

しかし、既に述べたように、マンションは戸建て住宅に比べ管理に特殊な面があり、また、様々な解決すべき課題があります。

そこで、管理組合が自主的に自立して管理運営を行う前提のうえで、関係団体と行政が関わり連携しマンションの管理適正化の推進を実現することを目的とし、本計画の基本理念を以下のように掲げました。

～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」**

## 第2節 3つの基本方針

第1節で掲げた基本理念の実現に向けて、本市では3つの基本方針を定めます。

**基本方針Ⅰ 実態の把握**

基本理念の実現に向けて効果的に施策を展開するには、管理組合が何に困っているのか、求めているものは何であるのかなどの問題点やニーズを把握することが重要です。

そのために、管理の主体である管理組合と本市、関係団体と本市のネットワークを構築し、ネットワークを活用した調査を行い、より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**

基本理念を実現するために、管理組合は管理運営に対する当事者意識、危機意識をもち主体的に管理運営に臨む必要があります。

そのために、管理組合が管理運営の知識を習得することと、管理運営の円滑化のためのコミュニティの形成に資することに努めます。

**基本方針Ⅲ 管理適正化の促進**

基本理念を実現するために、「実態の把握」と「意識の向上」に努めたうえで、より効果的な施策の展開を行うことが重要です。

そのために、専門的知識をもつ関係団体との連携、管理組合ごとの効果的な支援、及び、法に基づく認定制度の整備を行い管理適正化の促進を図ります。

## 第4章 管理適正化に向けた施策の展開

第4章では、基本方針ごとの施策について具体的に展開し、成果指標を定めます。



第1節 施策の方向性

---

第2節 実態の把握

---

第3節 管理運営に対する意識の向上

---

第4節 管理適正化の促進

---

第5節 成果指標

---

## 第1節 施策の方向性

基本方針ごとの施策の方向性を以下のように示します。

## 基本方針Ⅰ



実態の把握



## 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

## 施策の方向性Ⅰ-2

関係団体と熊本市のネットワークの構築

## 施策の方向性Ⅰ-3

ネットワークを活用した実態調査など

## 基本方針Ⅱ



管理運営に対する  
意識の向上



## 施策の方向性Ⅱ-1

意識向上を目指した啓発活動の実施

## 施策の方向性Ⅱ-2

管理状況に合わせた啓発活動の実施

## 施策の方向性Ⅱ-3

円滑な合意形成に向けたコミュニティ形成の促進

## 基本方針Ⅲ



管理適正化の促進



## 施策の方向性Ⅲ-1

管理適正化に向けた相談体制の充実

## 施策の方向性Ⅲ-2

管理状況に合わせた効果的な支援の実施

## 施策の方向性Ⅲ-3

認定制度を活用した管理計画の整備の促進

## 第2節 基本方針Ⅰ 実態の把握

## 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

管理適正化の推進を図るためには、マンションの実態を把握することが重要であり、そのために管理組合と熊本市のネットワークの構築が必要です。

## これまでの取組

既に述べたように、令和元年度から、管理組合と本市のネットワークの構築に努めてきました。その結果、本市における管理組合のうち、約80%の管理組合とネットワークの構築ができています。

「お住いの分譲マンションについて」回答用紙 (取扱注意)

記入について

ご記入は記載可能な範囲で結構ですが、今後、熊本市から管理組合への郵便物送付等が可能となるよう※印部分については記入いただきますようよろしくお願いいたします。

記入いただいた内容については、熊本市情報セキュリティ基本方針に基づき取り扱いは厳密の注意を払い、熊本市からのお知らせや分譲マンション管理支援事業関係への発信はいたしません。

・この用紙は管理組合ごとに記入をお願いします。

・返信は開封の返信用封筒をご利用ください。切手は不要です。

・Eメールによる回答や受取の場合は、熊本市の震災住宅支援課アドレスへ、「お住いの分譲マンションについて」という件名でお問い合わせください。

■ マンション名等について (フリガナ)

※01. マンション名 \_\_\_\_\_

※02. 管理組合名 \_\_\_\_\_

※03. マンションの所在地 (住所) \_\_\_\_\_  
〒 \_\_\_\_\_

※04. 管理会社 (管理委託されている場合) \_\_\_\_\_  
(会社名) (TEL.) \_\_\_\_\_  
(住所) 〒 \_\_\_\_\_

■ ※05. 熊本市から、郵便物を送付する際の宛名等について (希望される郵送先にチェックをお願いします。)\*

① 管理組合理事長あて (\*管理組合理事長様、という宛名になります)

② 管理組合理事長 個人あて → ※06.へ

③ 理事長以外の役員 個人あて → ※06.へ

④ 他の個人や団体あて → ※06.へ

⑤ 管理会社あて

「お住いの分譲マンションについて」  
(回答のお願い)

「お住いの分譲マンションについて」  
の回答を頂くこと…

熊本市よりマンション管理運営に  
役立つ情報が届きます!!

「お住いの分譲マンションについて」とは? ※

・熊本市と管理組合とのネットワーク(連絡網)づくりのために、お住いのマンションの概要や管理組合への郵便物送付先等をお聞きのものです。

記入する内容は?

・熊本市からのご案内を送る際の住所  
・熊本市からご連絡させていただく際の連絡先  
などです

回答を頂くとなんのメリットが?

・熊本市から無料セミナーや補助事業などの案内が届きます!  
・地震など災害時の情報連絡が届きます!

裏面の支援メニューもご覧ください

## 今後の取組

ネットワークの構築ができていないマンション管理組合とのネットワークの構築を図るとともに、理事長の変更などにより管理組合の連絡先の変更が行われた場合でもネットワークの維持に努めます。

## 具体的施策 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

管理組合や管理会社を訪問し、対面や文書での説明などによりネットワークの必要性を伝え、構築を行います。

## 具体的施策 2 管理組合の登録制度の開始

管理組合とのネットワークを維持するため、管理組合の理事長や管理状況に関する登録制度を設け、管理組合から登録を行っていただく体制を構築します。

**施策の方向性Ⅰ-2 関係団体と熊本市のネットワークの構築**

マンションを適性に管理するためには、マンション管理士や弁護士及び行政書士など様々な分野の専門家等の知識を活かすことが重要です。

**これまでの取組**

関係団体と連携したマンション管理セミナーの開催や意見交換会、マンション管理士会の相談会の後援等を行ってきました。

**今後の取組**

専門的な知識を持ち活動を行っている関係団体と本市のネットワークの構築を図ります。

## Step1

**具体的施策 3 関係団体への連携の呼びかけ**

関係団体に対し、それぞれの団体が連携、協働し管理組合を支援していくことの重要性を周知します。

## Step2

**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**

各関係団体と本市が一同に会する連絡会議などの場を設け、本市を含めた各関係団体間での情報共有や意見交換を定期的に行うことができる体制の構築を目指します。

## Step3

**具体的施策 5 支援団体設立**

管理組合に対する支援体制が構築された、専門家等や関係団体による支援団体の設立を促進します。



**施策の方向性 I-3 ネットワークを活用した実態調査など**

管理組合、関係団体と構築したネットワークを活用し、詳細な内容の実態調査を進めることが、より効果的な支援に繋がります。

**これまでの取組**

前述の管理組合とのネットワークの構築により、令和3年度の実態調査では62.3%の管理組合から回答が得られました。(以前の調査では25%程度)

**今後の取組**

調査・分析にあたっては、関係団体と連携し、専門的見地からの意見を聴取します。また、構築したネットワークを活用し、管理組合のより詳細な実態の把握を図ります。

**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**

関係団体による専門的見地からの意見を取入れた調査項目を設定し、管理組合に対する実態調査を行います。

- ・関係団体との調査項目の作成
- ・ネットワークを活用した実態調査の実施
- ・個々の要支援マンションの抽出

**具体的施策 7 要支援マンションの実態の把握**

要支援マンションの管理組合を訪問し、ヒアリング等により実態を把握します。

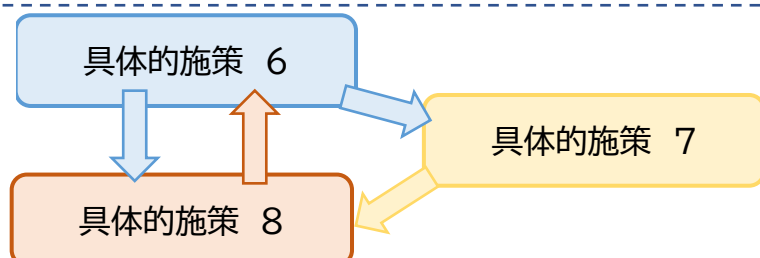
- ・より詳細な要支援マンションの課題の抽出
- ・要支援マンションの管理組合の情報の把握

**具体的施策 8 関係団体と連携した調査結果の分析**

関係団体と連携し、調査結果の分析について専門的見地からの意見を聴取することで、より実情に即した実態の把握や分析結果に基づく支援策の検討等を行います。

- ・専門家の視点でのデータ分析
- ・データを基に効果的な施策の検討
- ・要支援マンションの要因や課題の分析

ネットワークを活用した  
調査フロー



第3節 基本方針Ⅱ 管理運営に対する意識の向上

施策の方向性Ⅱ-1 意識向上を目指した啓発活動の実施

自主自立の管理適正化の推進の実現にむけて、管理の主体となる管理組合が当事者意識及び危機意識を持ち、管理運営を行うことが重要です。

これまでの取組

管理組合へのマンション管理支援通信の送付や管理啓発パンフレットの作成などを行い、管理組合の管理運営に対する意識向上を目指した啓発を図りました。

今後の取組

管理組合、関係団体とのネットワークを活用し、管理組合の管理運営に対する意識向上を目指すとともに、購入予定者への啓発活動を図ります。

具体的施策 9 管理組合への啓発活動の実施

関係団体へ意見聴取を行ったうえで、知識の習得や情報の収集に効果的なパンフレット等を作成し、マンション管理支援通信などのかたちで管理組合へ送付を行います。



マンション管理支援通信



チラシ

具体的施策 10 マンション購入予定者等への啓発活動の実施

マンション購入予定者が購入時から管理運営について知識をもつことは、管理組合の管理運営に対する意識の向上に繋がります。よって、購入予定者向けのセミナー開催や動画の配信を行います。

施策の方向性Ⅱ-2 管理状況に合わせた啓発活動の実施

マンションの管理状況は築年数や管理形態、管理組合員の意思などにより様々です。それらの様々な管理状況に応じた啓発活動を行うことが重要です。

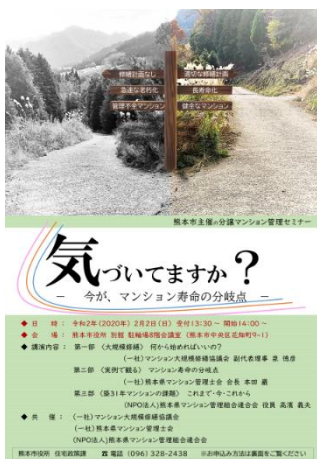
また、建物や設備の老朽化と入居者の高齢化の進行に対して、居住環境の整備についての啓発活動を行うことも有効だと考えます。

今後の取組

基本方針Ⅰに基づき把握した管理組合の管理状況に応じた啓発活動を行います。

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

管理組合のニーズに応じた内容のセミナー開催や動画の配信を行います。



セミナー



リモートセミナー(動画配信)



住生活月間

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

要支援マンションの管理組合に訪問し、知識の習得や情報の収集のための支援を行います。

具体的施策 13 居住環境整備の促進

バリアフリー化やICT化など居住環境の整備の促進を目指します。

ICT化の例

- ・電子総会…電子で総会を行います。遠隔地にいる方や災害があった際に離れた場所でも総会が開催できます。
- ・情報共有…電子で情報共有を図ることで、回覧版を回すよりも資料の印刷代もかからず、迅速に情報共有を行うことができます。

施策の方向性Ⅱ-3 円滑な合意形成に向けたコミュニティ形成の促進

区分所有者間の合意形成を円滑に行うために、管理組合内の良好なコミュニティを形成しておく必要があります。

また、住環境を充実させるためにも地域の一員として美化活動や防犯活動を連携して行うことで必要です。日常から連携を行うことで災害時の地域と連携した円滑な復興にもつながっていきます。

これまでの取組

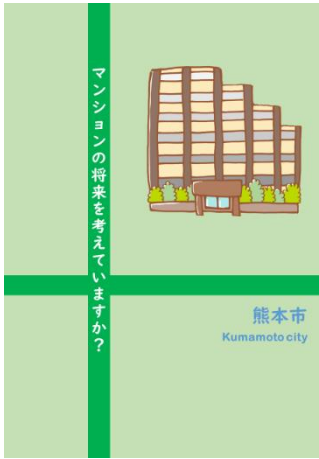
管理組合に対し、リーフレット作成などを行い、コミュニティ形成の重要性を周知してきました。

今後の取組

まちづくり担当部署等と連携しコミュニティ形成の促進を行います。

具体的施策 14 管理組合のコミュニティ形成の促進

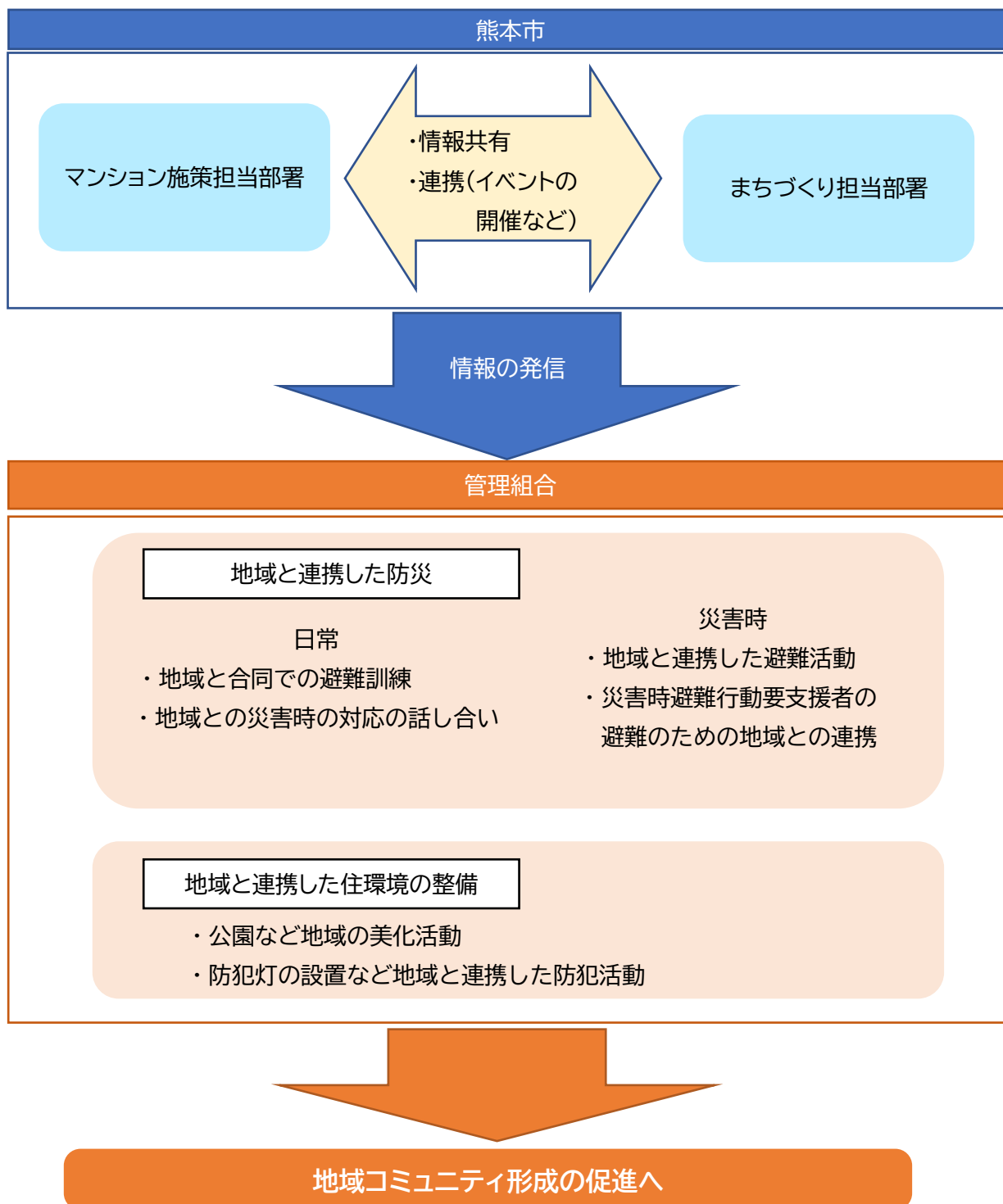
管理組合に対して、マンション管理通信やリーフレットによりコミュニティ形成の重要性について周知を行います。



コミュニティ形成に向けたリーフレット

## 具体的施策 15 地域コミュニティ形成の促進

管理組合に対して、関係部署と連携し地域コミュニティ形成の有用性について情報の発信を行う体制の構築を目指します。





## 第4節 基本方針Ⅲ 管理適正化の促進

## 施策の方向性Ⅲ-1 管理適正化に向けた相談体制の充実

マンションの管理運営は専門家等への相談も有効です。

## これまでの取組

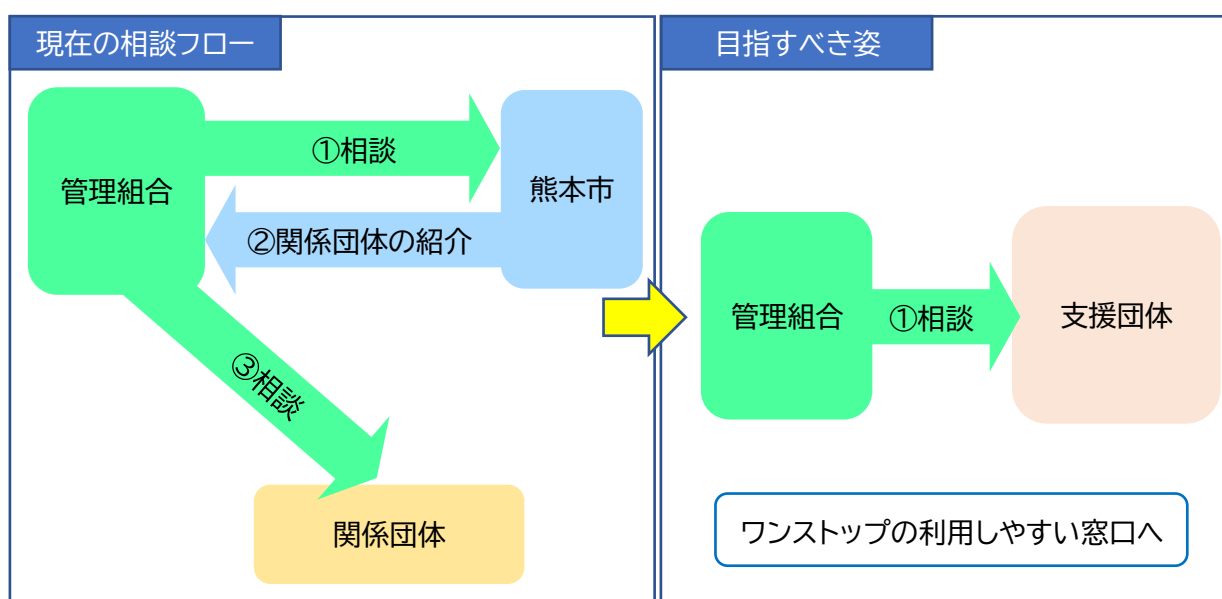
関係団体と連携したマンション管理セミナーの開催、マンション管理士会の相談会の後援、及び、管理組合からの申請に基づきマンション管理士派遣を行ってきました。

## 今後の取組

関係団体と構築したネットワークを活用し、相談体制の充実を図ります。

## 具体的施策 16 支援団体による相談窓口の構築

管理組合に対する支援体制が構築された、行政と関係団体による支援団体の設立を目指し、それにより管理組合からの相談をワンストップで受けることができる体制の構築を目指します。



## 具体的施策 17 専門家等の助力

相談があった管理組合に対し、マンション管理士だけでなく様々な専門家等が活用できる体制の構築を目指します。

**施策の方向性Ⅲ-2 管理状況に合わせた効果的な支援の実施**

マンションの管理状況は築年数や管理形態、管理組合員の意思などにより様々です。それらの様々な管理状況に応じた効果的な支援を行うことが重要です。

**これまでの取組**

管理組合からの申請に基づきマンション管理士派遣や管理規約整備の補助を行ってきました。

**今後の取組**

基本方針Ⅰに基づき把握した管理組合の管理状況に応じた効果的な支援を行います。

**具体的施策 18 管理組合のニーズに応じた支援の実施**

管理組合のニーズに応じた支援を行う体制の構築を目指します。

**具体的施策 19 要支援マンションに対する支援の実施**

要支援マンションの管理組合を訪問し、支援策の紹介や助言等を行います。

**Step1 マンションへの助言等の実施**

要支援マンションの管理組合については、管理組合だけで管理適正化を図るのは困難な可能性があります。訪問等で本市の事業の紹介やマンション管理適正化指針に基づき助言等を行います。

**Step2 専門家を活用した管理適正化の推進**

管理組合が取り組むべきことに気づき管理の適正化に向けた取り組みを行うこととなった際には正しい知識を持つことが重要です。市の事業を利用するなどして専門家を活用した取り組みを行います。

**Step3 自主自立の管理適正化へ**

管理適正化に向け管理規約や修繕計画の整備ができたのであれば、管理組合は意識を高く持ち継続的な自主自立の適正な管理運営に取り組めます。

**施策の方向性Ⅲ-3 認定制度を活用した管理計画の整備の促進**

本市が本計画を作成することにより、市域の管理組合は管理計画の認定を受けることができるようになります。認定制度を活用した、マンション管理計画の整備による管理適正化の促進を図ります。

**今後の取組**

マンション管理計画の認定制度の周知を行い、認定制度を普及します。また、管理組合の適正な管理計画作成の支援を行います。

**具体的施策 20 管理組合に向けた認定制度周知**

管理組合に対して、認定制度を周知し普及を行います。

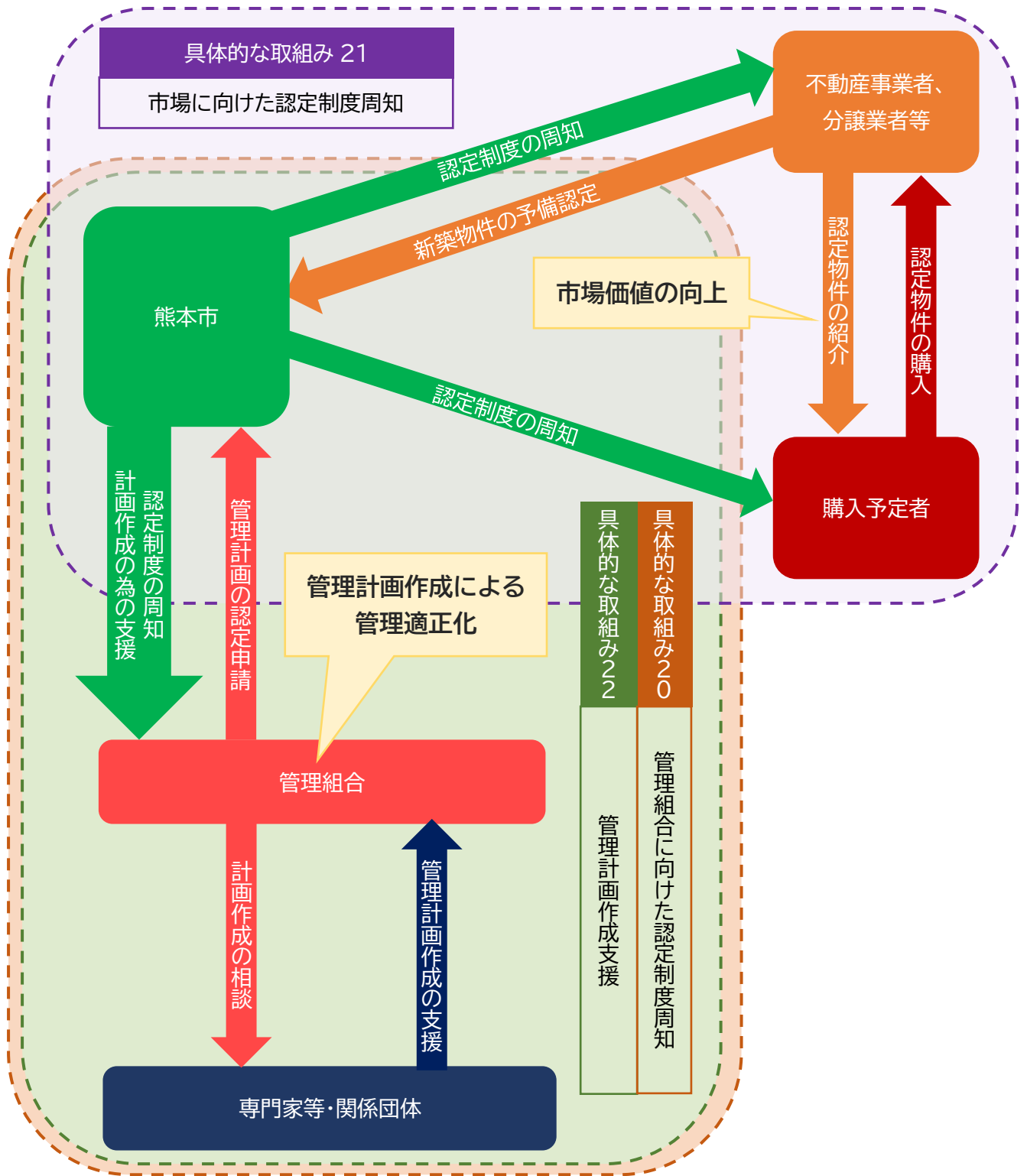
**具体的施策 21 市場に向けた認定制度周知**

購入予定者や不動産業者に対して、認定制度を周知することでマンションの市場価値の向上を目指します。

**具体的施策 22 管理計画作成支援**

専門家等による作成時の留意事項等を説明した動画配信等、管理計画作成に向けた支援を行います。





## 第5節 成果指標

## 目的

本計画に掲げる基本理念達成のために解決すべき課題として掲げる項目について、目標の達成状況を確認するため、定量的な検証指標を設定します。

## 評価

定期的に行う実態調査項目等に設定し、調査結果を集計・検証します。

## 成果指標一覧

	検証指標項目	基準値	目標値	検証値の算出方法
①	実態調査回答数	449 件	580 件	実態調査の回答数 (R3※:449/721)
②	総会を開催していない 管理組合数	5 組合	概ね解消	実態調査による有効回答数 (R3:5/449)
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	実態調査による有効回答数 (R3:9/449)
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	実態調査による有効回答数 (R3:21/449)
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	実態調査による有効回答数 (R3:101/449)
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%	実態調査による有効回答数 (R3:調査項目なし)
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	実態調査による有効回答数 (R3:410/449)
⑧	入居者名簿を整備している 管理組合の割合	87%	上昇	実態調査による有効回答数 (R3:392/449)
⑨	管理計画の認定を取得する 管理組合数	-	10 組合	法第5条の3に基づく認定 を取得した管理組合の数
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%	新設する登録制度に登録 した管理組合の割合

※R3:令和3年度実態調査報告書

第5章では、管理組合が留意すべき熊本市マンション管理適正化指針等について定めます。



第1節 熊本市マンション管理適正化指針

第2節 管理組合への助言等

第3節 管理計画認定基準

## 第1節 熊本市マンション管理適正化指針

本章では、管理組合によるマンションの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、熊本市が法第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

マンションは、熊本市における重要な居住形態であり、その適切な管理はマンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところです。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とすることが重要です。

- (1) マンションの管理主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要となります。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要があります。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要があります。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要です。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられますが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要です。

## 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

## (1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関です。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要があります。

#### (2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要があります。その作成にあたっては、管理組合は、区分所有法に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要です。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要です。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な催告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要です。

#### (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要です。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要です。

#### (4) 管理組合の経理

管理組合が、その機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要があります。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費用を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要があります。

#### (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要です。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要です。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要です。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要です。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討してください。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

#### (6) 発注の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、とりわけ外部の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おいては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要となります。

#### (7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要です。

また、防災・減災に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティ形成に積極的に取り組むことが重要です。

一方、自治会及び町内会等(以下「自治会」という。)は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要があります。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連記して行うことも差し支えありません。

#### (8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合は、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要です。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理の方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)による個人情報取扱事業者としても義務を負うことに十分に留意する必要があります。

### 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、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけ



でなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要です。また、管理組合及びマンションの区分所有者等はマンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要があります。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要があります。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての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、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて追う義務と同一の義務を負うことに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

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、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は、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法(管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限り)をもって管理委託契約を締結することが重要です。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な情報を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要があります。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要があります。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求め等る等の措置を講じる必要があります。

## 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の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とします。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外についても、熊本市マンション管理適正化指針に即して、必要な助言及び指導を行うことがあります。

## 1. 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- (2) 少なくとも集会(総会)を年に一回以上開催すること

## 2. 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

## 3. 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

## 4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと



## 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は、以下の基準のいずれにも適合することとします。

## 1. 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会(総会)が年一回以上開催されていること

## 2. 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電磁的方法による提供)について定められていること

## 3. 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること

## 4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- (6) 長期修繕計画の最終年度において、借入金の残高の無い長期修繕計画となっていること

## 5. その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 熊本市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

第6章では、管理適正化を実現するための本計画におけるPDCAサイクルの取組み、計画の充実に向けた考え方を定めます。

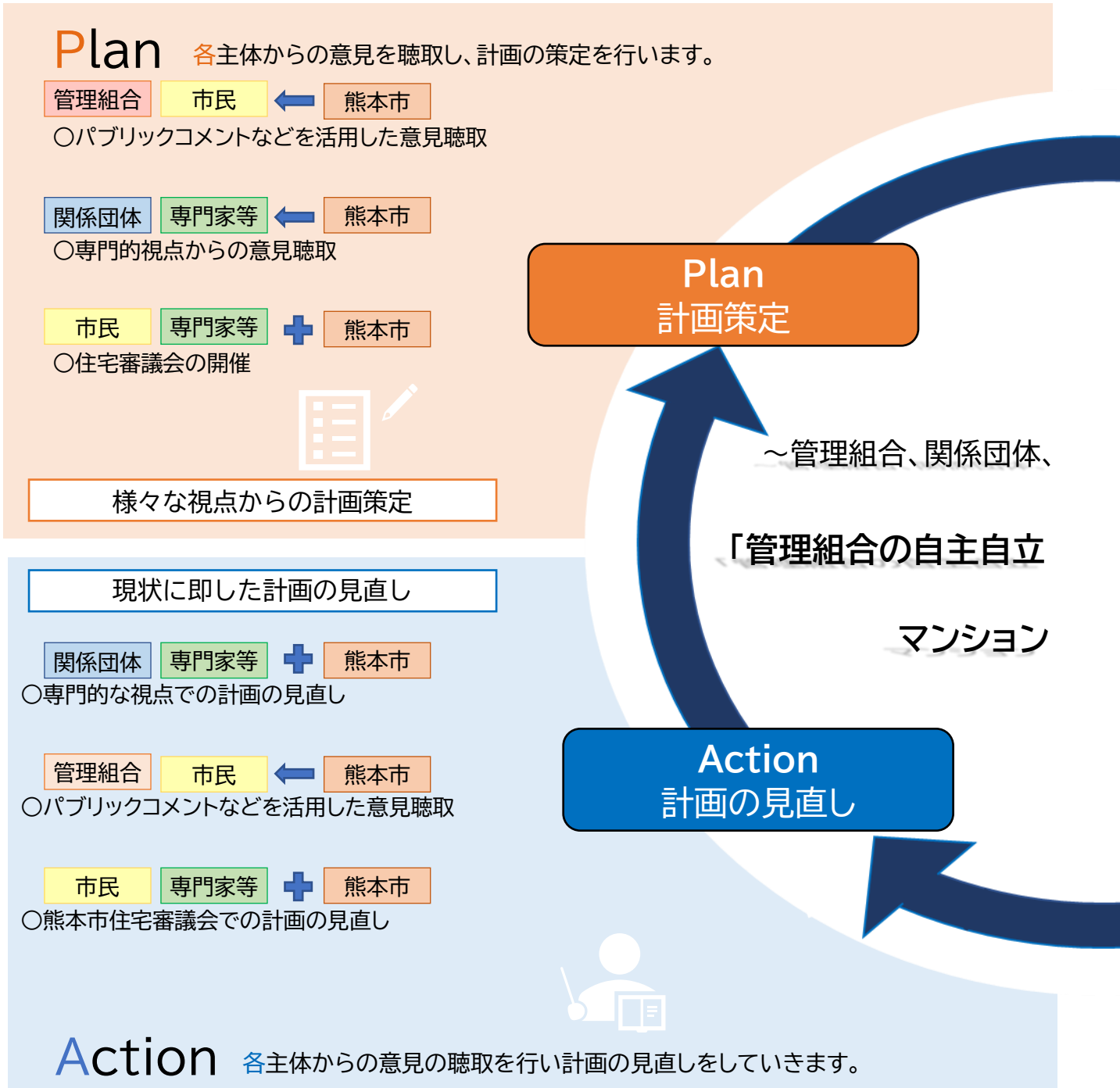


第1節 PDCAサイクルによる取組み

第2節 計画の充実に向けて

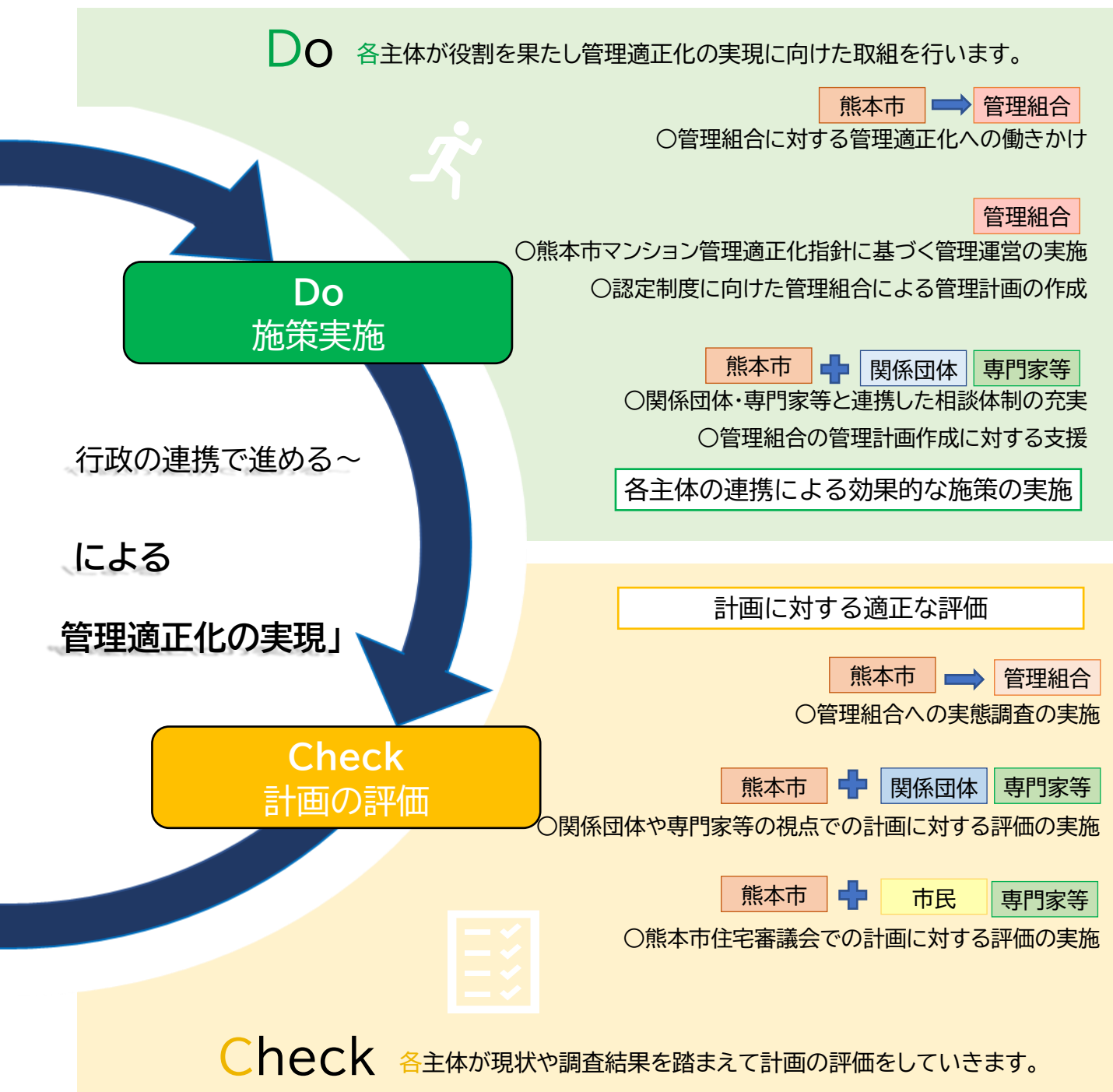
第3節 管理適正化の実現に向けて

この計画を実効性のあるものとして推進していくため、①計画の策定(Plan)、②計画の実施(Do)、また、目標や指標の設定、進行管理及び評価により各事業の検証を行うとともに、市の取り組みなど



による取組み

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行管理を行います。  
 を関係団体等と連携しながら、広く周知し、管理組合の自主自立による管理適正化に向けた施策を推進します。



### 第2節 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、定期的な進行管理や、必要に応じて関係団体等と協働した調査など、連携を図りながら進めます。

また、計画の実効性を高めるため、施策の進行管理や評価を行うと同時に、有識者や公募市民等からなる「熊本市住宅審議会」を適宜開催し、審議を踏まえて施策の進行における必要な事項の検討を行います。計画期間満了に際しても同様に同審議会の審議を踏まえた計画の改定等の検討を行います。

### 第3節 管理適正化の実現に向けて

前述の通り、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あり、管理組合は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です。

しかし、マンションの適正な維持管理には高度な専門的知識が要求され、管理組合単独で管理適正化を実現していくには困難な場合があります。よって、管理組合はもとより、関係団体、行政がそれぞれの役割を認識し、効果的にマンションの管理適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取り組んでいく必要があります。

本市では、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」のもとマンション管理適正化を推進していきます。