熊本市マンション管理適正化推進計画（素案） 概要版

2021.11.15 住宅政策課 【資料3】

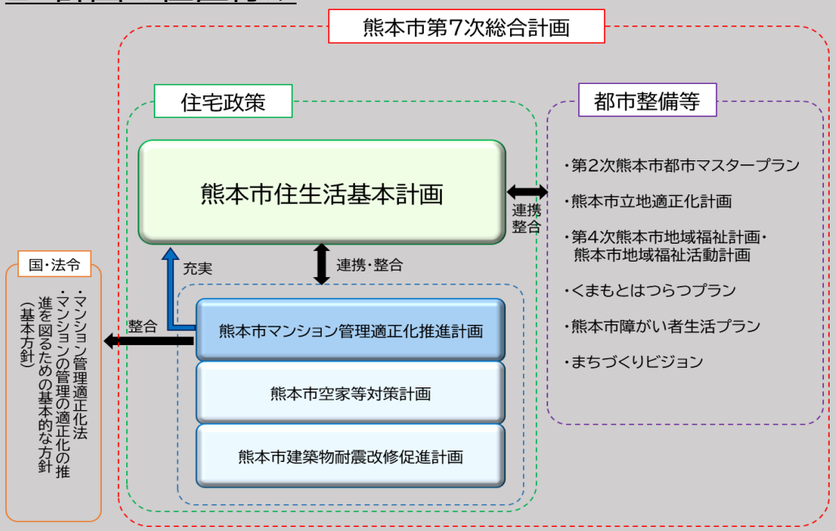
第1章 熊本市マンション管理適正化推進計画の概要等

1 計画策定の背景と目的

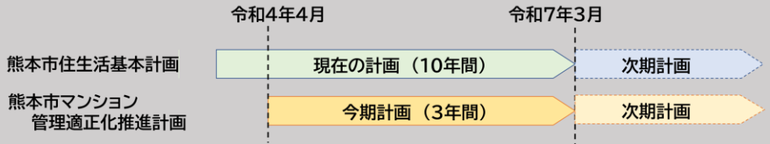
・熊本市のマンションストック数は約36,000戸
・本市全世帯の10%以上が居住しており、重要な居住形態の一つ
・熊本市においても高経年マンションが増加する見込み
・管理不全になったマンションは、将来周辺へ危害を及ぼす恐れがある

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

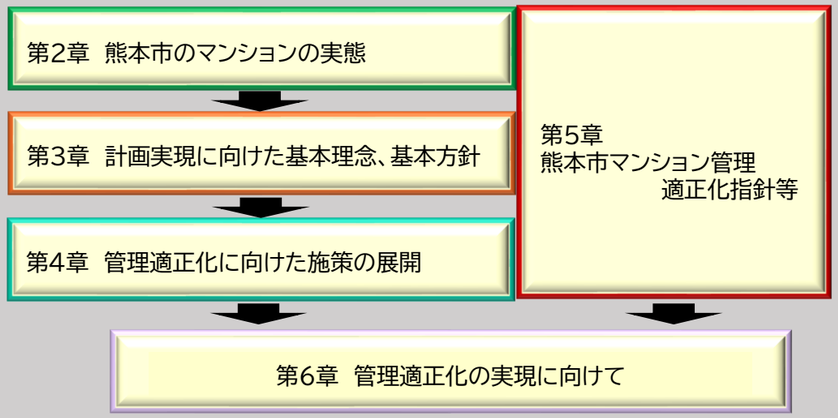
2 計画の位置付け



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

第3章 基本理念、基本方針

基本理念

「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」
～管理組合、関係団体、行政の連携で進める～

第4章 管理適正化に向けた施策の展開

基本方針Ⅰ 実態の把握

*2*3

【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

基本方針Ⅱ 管理運営に対する意識の向上

*3*5

【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

基本方針Ⅲ 管理適正化の促進

*5

【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 *1

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。