

熊本市マンション管理適正化推進計画

2022年度



2024年度



令和4年(2022年)3月策定
熊本市

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	1
第1節 計画策定の背景と目的	2
第2節 計画の位置付け	4
第3節 計画期間	4
第4節 計画の構成	5
第5節 計画の対象	5
第6節 各主体の役割	5
第2章 熊本市のマンションの実態	7
第1節 平成28年熊本地震を経験して	8
第2節 熊本市のマンションの実態を把握するためのこれまでの取り組み	13
第3節 現状と課題	15
第4節 まとめ	26
第3章 計画実現に向けた基本理念、基本方針	27
第1節 基本理念	28
第2節 3つの基本方針	28
第4章 管理適正化に向けた施策の展開	29
第1節 施策の方向性	30
第2節 基本方針Ⅰ 実態の把握	31
第3節 基本方針Ⅱ 管理運営に対する意識の向上	34
第4節 基本方針Ⅲ 管理適正化の促進	38
第5節 成果指標	40
第5章 熊本市マンション管理適正化指針等	43
第1節 熊本市マンション管理適正化指針	44
第2節 管理組合への助言等	47
第3節 管理計画認定基準	48
第6章 管理適正化の実現に向けて	49
第1節 PDCAサイクルによる取り組み	50
第2節 計画の充実に向けて	52
第3節 管理適正化の実現に向けて	52

《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、本計画において「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。)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。)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っては、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

マンションの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。(本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

マンションの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。(本計画の第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)

●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。

