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 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、本計画において「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。

■前震の概要

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	

■本震の概要

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

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）と再建状況は以下のとおりです。　※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

■熊本地震で被災したマンションの再建概要（令和 3 年（2021 年）10 月時点）

り災状況	再建方法		団地数	市の支援策（概要）
全　　壊 （17 団地） 大規模半壊 （23 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	
	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

資料：熊本市住宅政策課調べ

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

（1） 被災マンションを含め居住していた住宅等への支援

① 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不可欠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。

② 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、マンションの解体および撤去も行われました。

（2） 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建に向けて段階的な支援を行っています。

① **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となる経費を補助する支援を行いました。

② **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。

③ **事業実施段階**

・**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え（再建）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建替え（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）及び平成 28 年熊本地震復興基金交付金を活用し、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。

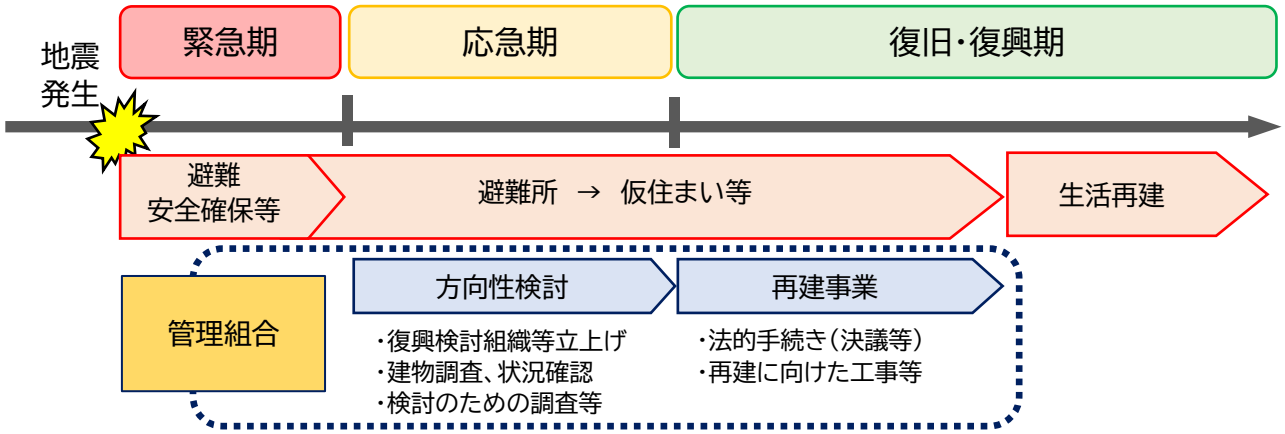
・**熊本市被災マンション解体支援補助金**　**※終了**

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いました。

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、地震の発生から緊急期、応急期、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。

また、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、多くの被災者が災害救助法に基づき設置された応急仮設住宅等に入居しました。

（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。

① **円滑に進んだマンション管理組合の特徴** ※すべてに該当するということではありません

・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

≪具体例≫

・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 ヶ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繁に委員会等を開催することができた。

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。

② **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ことではありません

・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

≪具体例≫

・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。）

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。

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。

本市ではこの経験を踏まえ、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　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組

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。

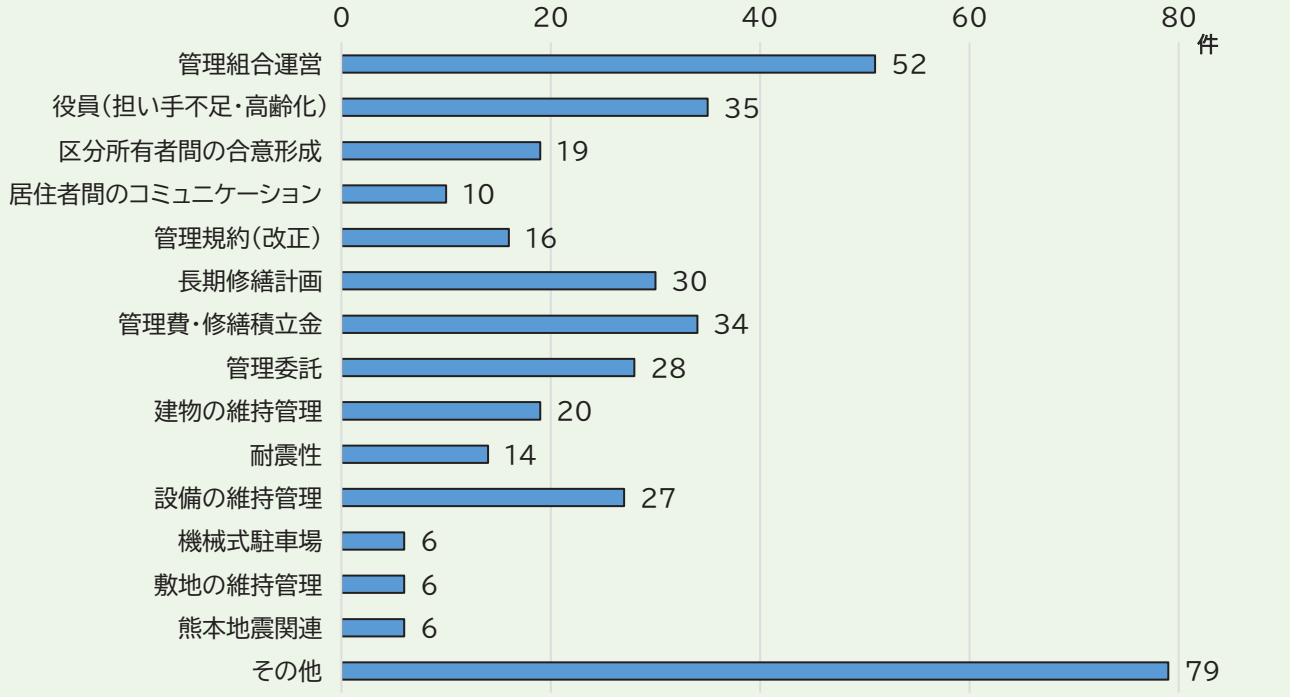
事業の内容：①職員が管理組合の理事長等を訪問し、管理組合の概要把握を行うと共に、お困りごとや管理運営などに関するご相談を受け、あわせて本市の支援制度の案内、管理適正化に向けた情報提供を行った。

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 事業で聴取したお困りごと分類別回答数（総計 363 件、複数回答）



（資料）令和3年度　熊本市マンション実態調査報告書

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、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）。

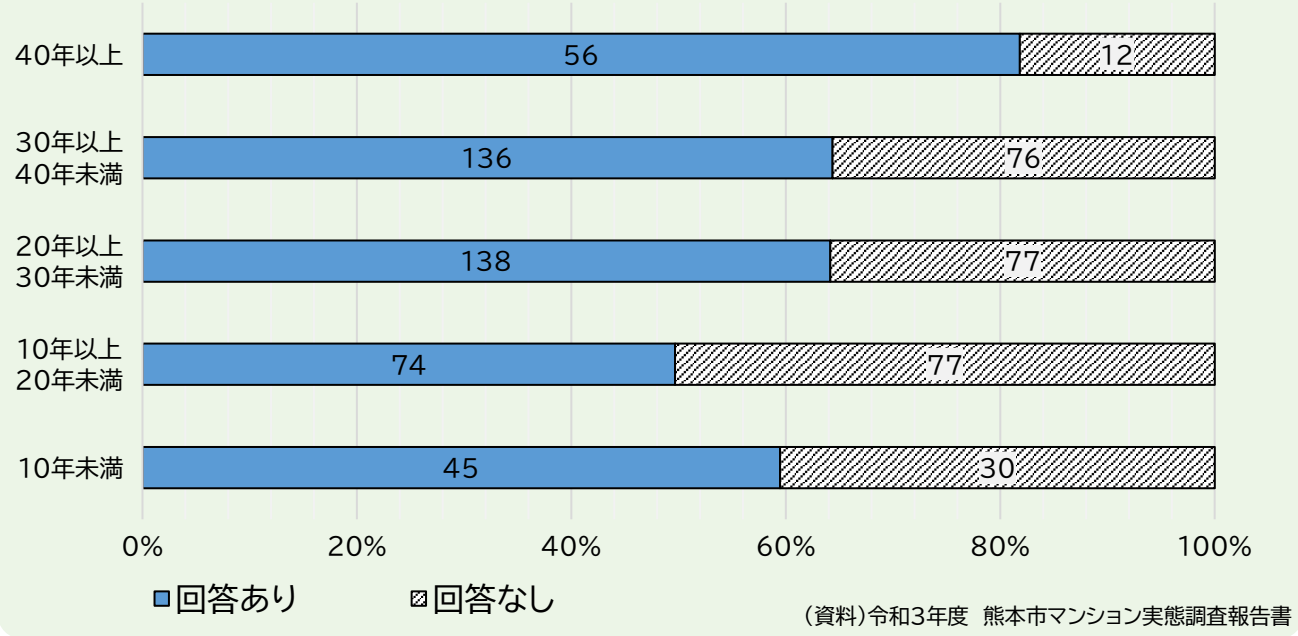
≪主な調査項目≫

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



（資料）令和3年度 熊本市マンション実態調査報告書

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

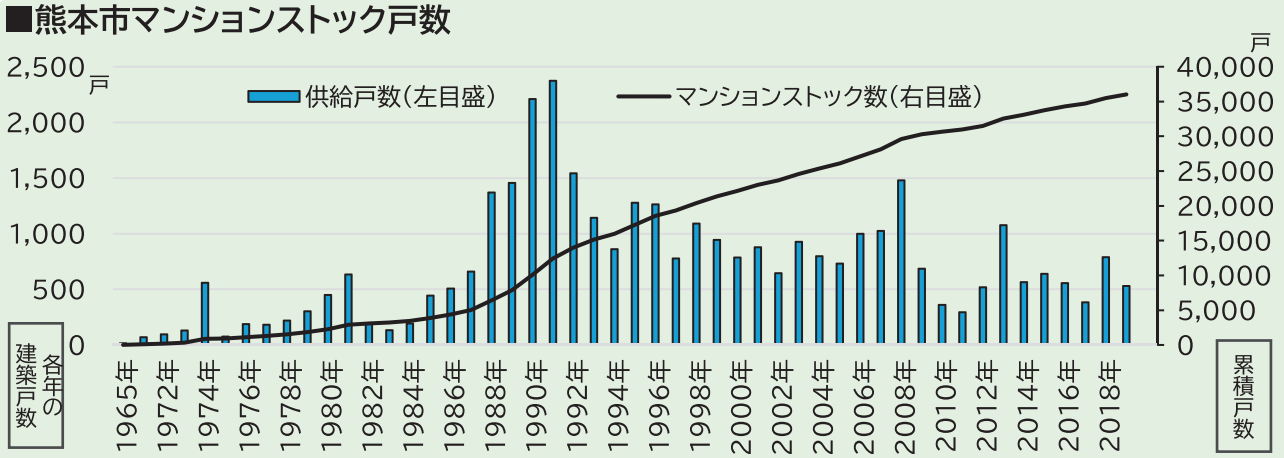
現　状　経年に伴う管理不全の恐れがある

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世帯の 10%以上に該当する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%と急増する見込みです。

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32.1%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。

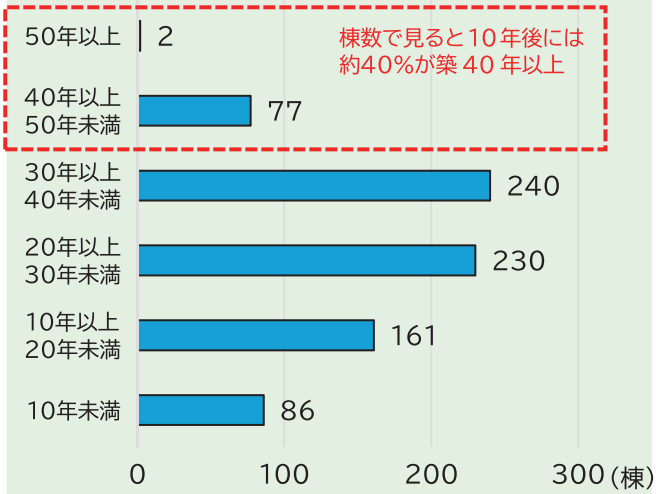
■熊本市マンションストック戸数



※ 2021年5月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、必ずしもその年に竣工されたものの数ではない(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)。注意

(資料)令和3年度　熊本市マンション実態調査報告書

■築年数別マンション棟数(全 796 棟)



(資料)令和3年度　熊本市マンション実態調査報告書

■実態調査項目比較(築年数別)

実態調査における調査項目	築年数による比較		
	40 年～	30～39 年	30 年未満
管理規約制定率	89.3%	98.5%	99.6%
過去の管理規約改正実施率	69.6%	74.8%	70.7%
年間 1 回以上の総会開催率	94.6%	99.2%	99.6%
理事会開催率	78.4%	93.8%	97.6%
区分所有者名簿整備率	89.1%	93.2%	96.7%
居住者名簿整備率	81.8%	85.6%	95.9%
長期修繕計画策定率	32.1%	70.2%	89.7%
修繕積立金区分経理率	72.2%	97.0%	99.2%

(資料)令和3年度　熊本市マンション実態調査報告書

課　題　高経年マンションの管理適正化

特に高経年マンションは、経年劣化による外壁落下等、マンション居住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。

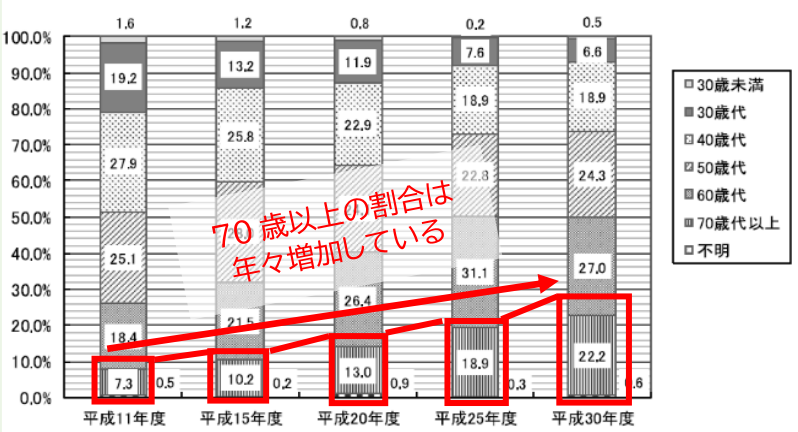
2.入居者の高齢化

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。

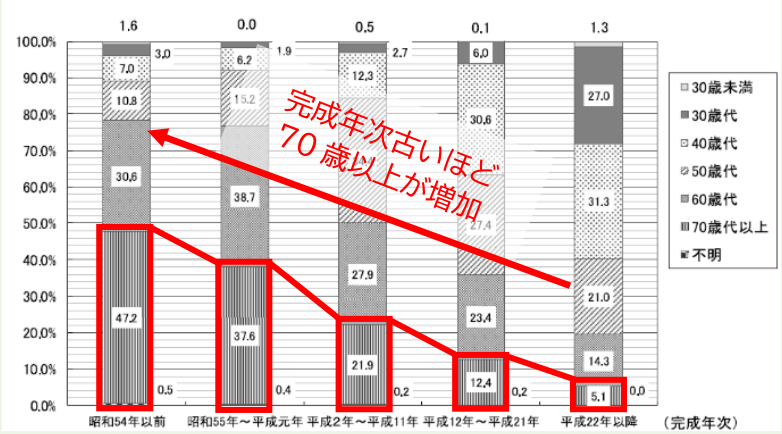
世帯主の年齢(完成年次別)のグラフによると、昭和54年以前に完成したマンションの70歳以上の割合は47.2%であるなど、高経年マンションの世帯主ほど高齢化が進んでいる結果となっています。

■世帯主の年齢(各年度別)



(資料)国土交通省　平成30年度マンション総合調査

■世帯主の年齢(完成年次別)



(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いない
- ・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、相続等による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。

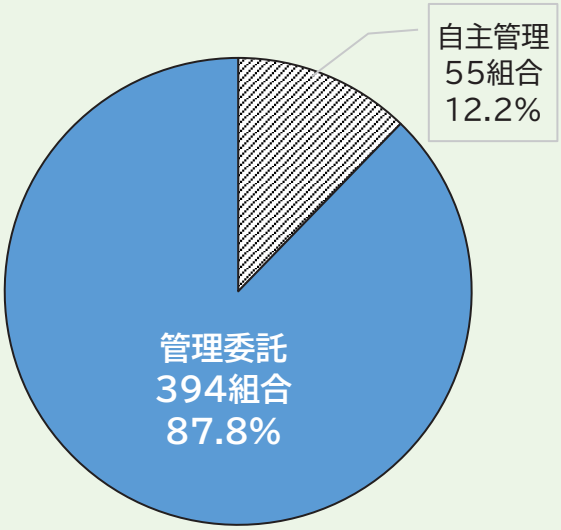
3.管理形態

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 12.2%、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 87.8%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。

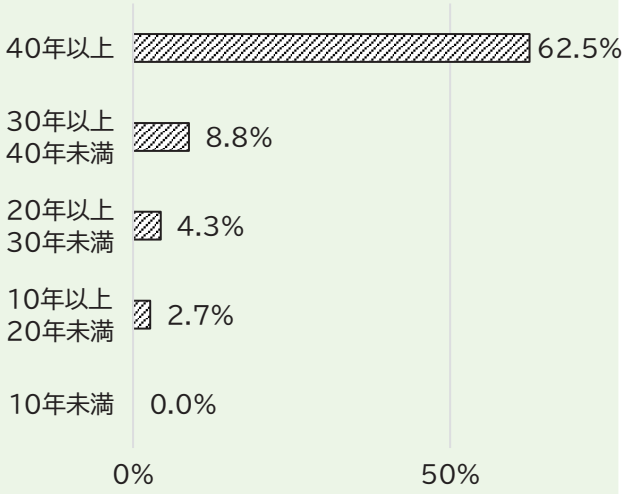
自主管理を行う管理組合は管理委託を採用している管理組合に比べ、管理適正化の重要な要素である、管理規約の制定率や総会開催率などが全ての項目において低く、特に長期修繕計画の作成率については著しく低い傾向にあります。

■管理形態(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

■築年数別自主管理率



(資料)令和3年度　熊本市マンション実態調査報告書

■実態調査項目比較(管理形態別)

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	87.0%	99.5%
過去の規約改正実施率	63.6%	72.8%
年間 1 回以上の総会開催率	90.7%	100.0%
理事会開催率	66.0%	97.7%
区分所有者名簿整備率	84.6%	96.1%
居住者名簿整備率	75.0%	93.1%
長期修繕計画作成率	34.0%	82.4%
修繕積立金区分経理率	66.7%	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

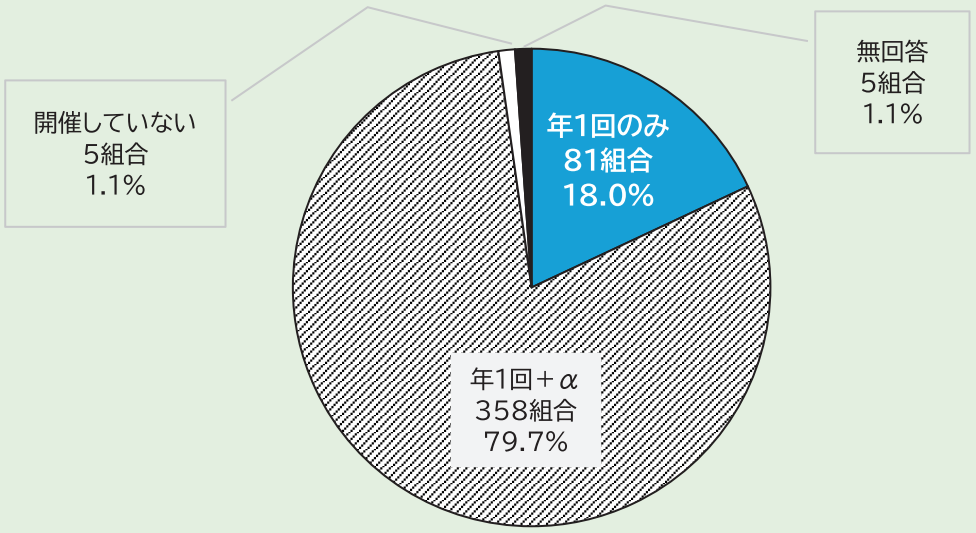
自主管理の管理組合は特に、適正な管理運営のために必要な知識の習得に自ら努め、専門家等の助力を得るなどしながら、現在の管理運営において見直すべき事項等を把握・改善し、適正に管理運営していく必要があります。

4.総会

現　状　総会を開催していない

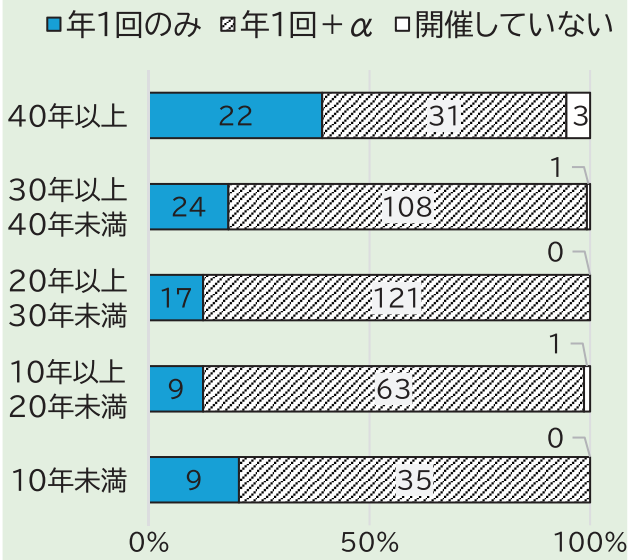
総会は、管理組合の最高意思決定機関として位置づけられるものですが、「開催していない」管理組合が5 組合ありました。その5組合のうち、築年数が 40 年以上のマンションは 3 組合であり、それらは管理規約や長期修繕計画を整備していないことがわかりました。

■総会開催状況（回答数 449）



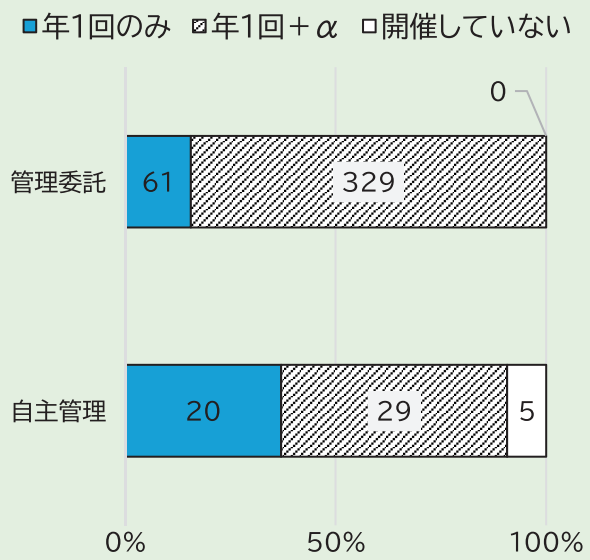
（資料）令和3年度　熊本市マンション実態調査報告書

■築年数別の総会開催比率



（資料）令和3年度　熊本市マンション実態調査報告書

■管理形態別の総会開催比率



（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。

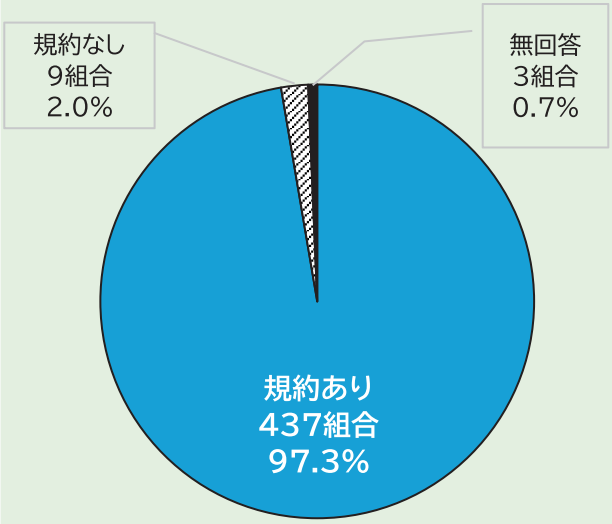
5. 管理規約

現 状　管理規約が未制定

97.3%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を作成していませんでした。

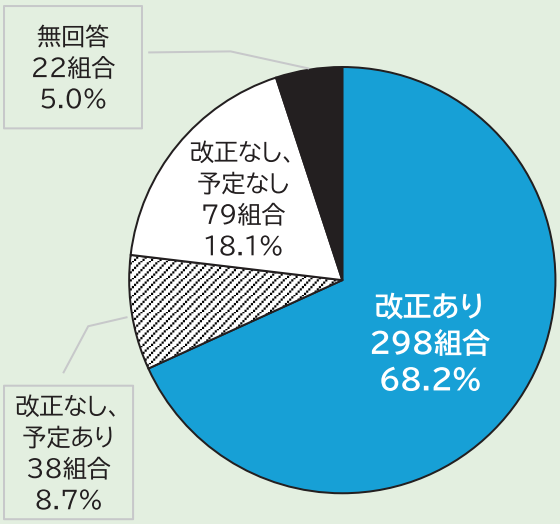
また、管理規約はあるが「改正なし、予定なし」と答える高経年マンションもありました。

■規約の有無（回答数 449）



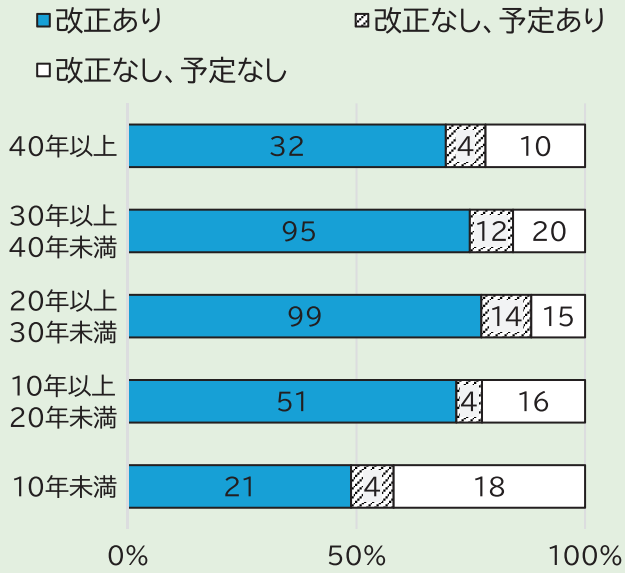
（資料）令和3年度　熊本市マンション実態調査報告書

■規約の改正状況（回答数 437）



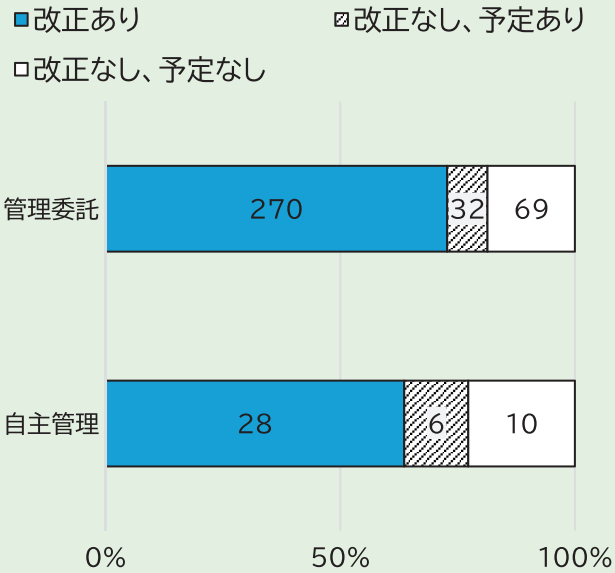
（資料）令和3年度　熊本市マンション実態調査報告書

■築年数別の規約改正比率



（資料）令和3年度　熊本市マンション実態調査報告書

■管理形態別の規約改正比率



（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

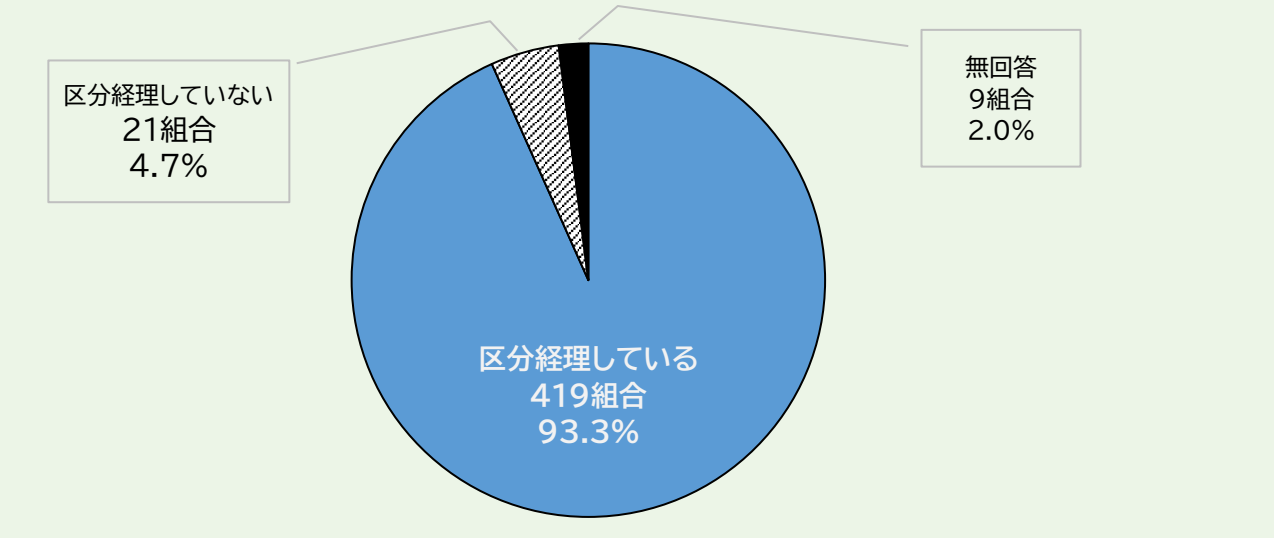
一つの建物を複数の人が区分して所有するマンションでは、トラブル等を回避するため一定のルールとして、管理規約を定め、状況に応じて適宜見直す必要があります。

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

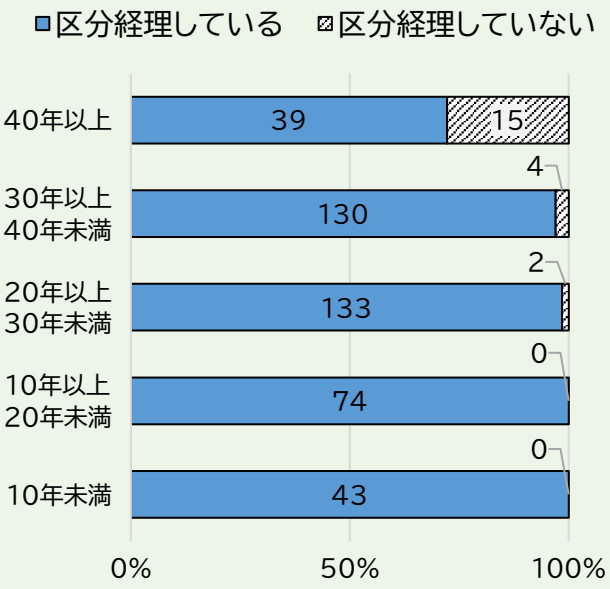
国土交通省が示す標準管理規約で、管理費と修繕積立金の区分経理が定められており、多くの管理組合で標準管理規約に即した運用がなされていました。しかし、高経年マンション及び自主管理マンションにおいては、区分経理されていない比率が多い傾向にあります。また、区分経理していると回答している管理組合のうち 87 組合は、長期修繕計画に基づく修繕積立金の徴収ができていないことがわかっています。

■修繕積立金の区分経理状況（回答数 449）



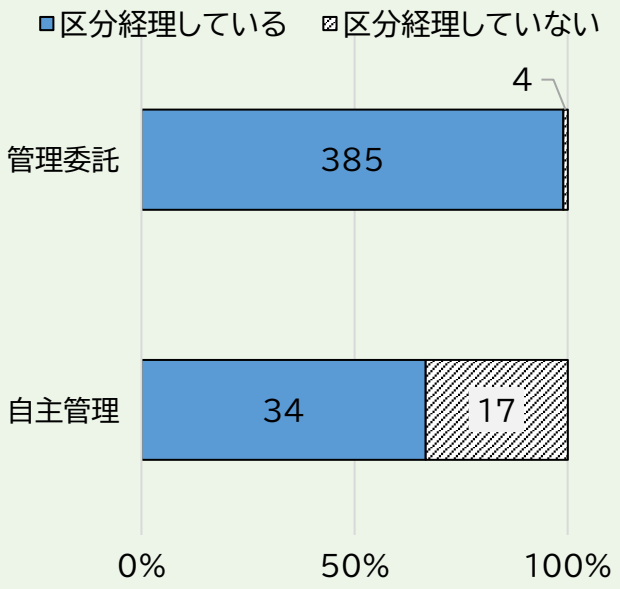
（資料）令和3年度　熊本市マンション実態調査報告書

■築年数別の区分経理比率



（資料）令和3年度　熊本市マンション実態調査報告書

■管理形態別の区分経理比率



（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使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。

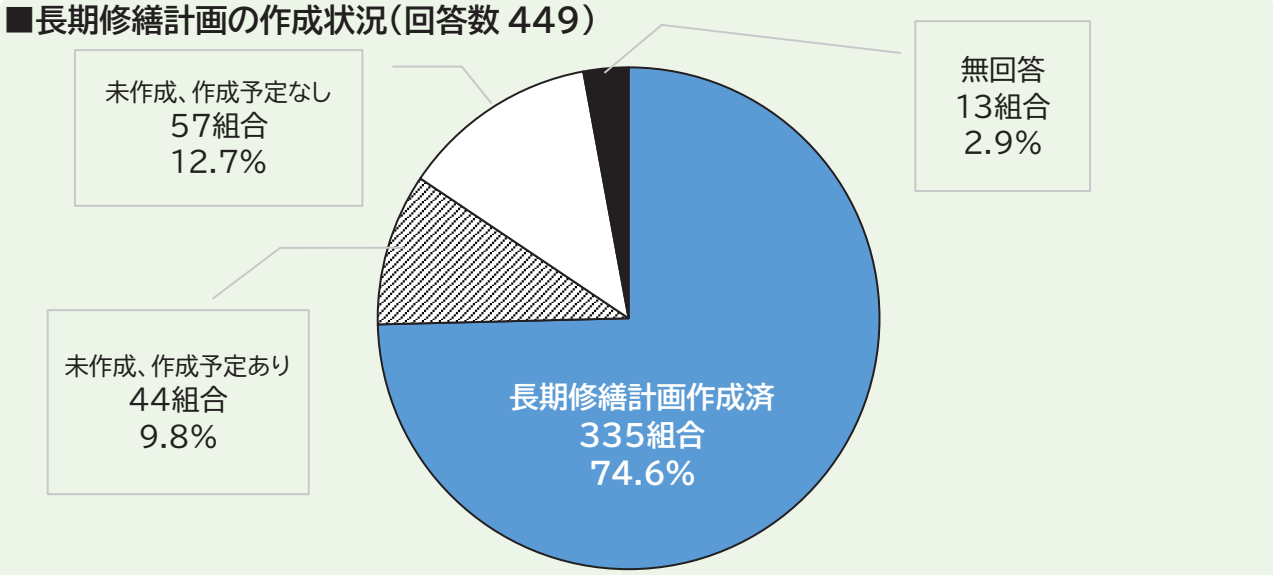
7. 長期修繕計画

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。

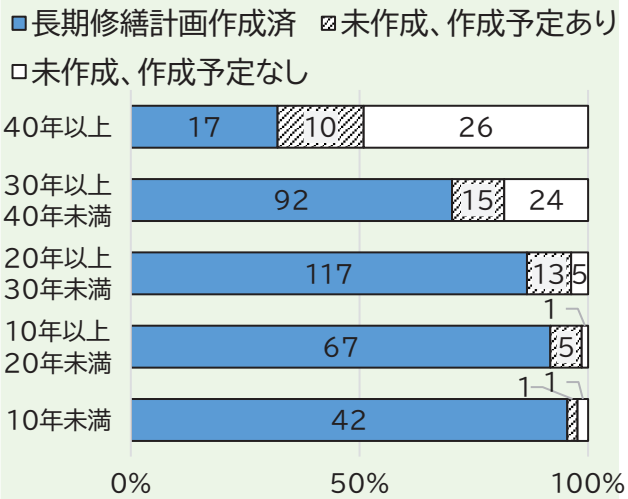
調査の結果、 長期修繕計画を「作成済」の管理組合は 74.6%、「未作成」の管理組合は 22.5%でした。未作成の管理組合のうち、「未作成、作成予定あり」と回答した管理組合は 9.8%で、「未作成、作成予定なし」と回答した管理組合は 12.7%でした。また、要支援マンションに該当する管理組合で、2 以上の因子に該当する管理組合のすべてが長期修繕計画を作成していないことがわかっています。

■長期修繕計画の作成状況（回答数 449）



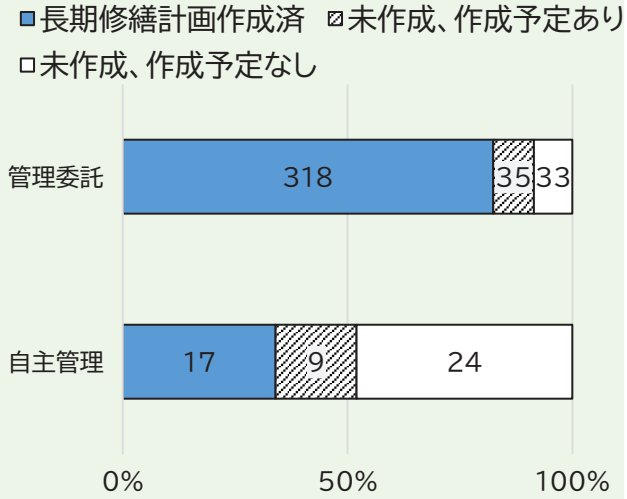
（資料）令和3年度　熊本市マンション実態調査報告書

■築年数別の計画作成比率



（資料）令和3年度　熊本市マンション実態調査報告書

■管理形態別の計画作成比率



（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。

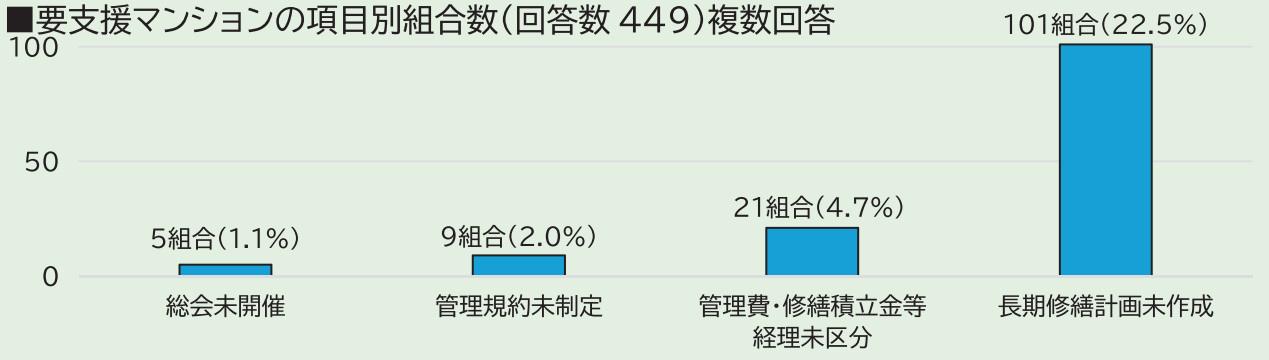
8. 要支援マンション

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マンションの管理組合は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。

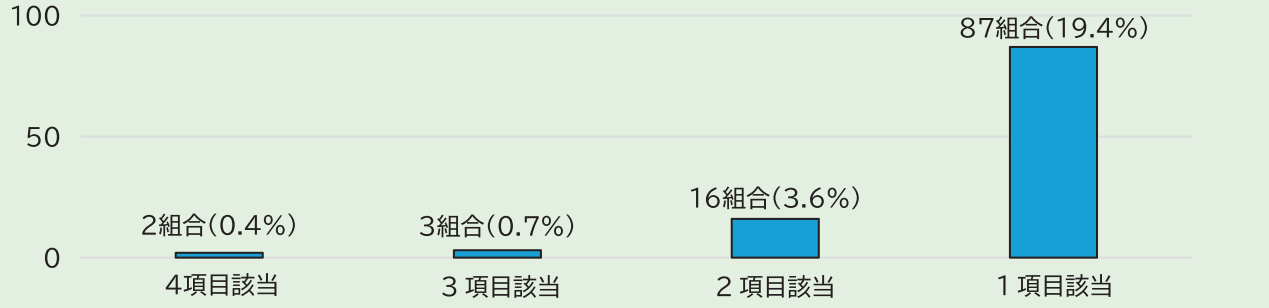
①総会未開催　②管理規約未制定　③管理費・修繕積立金等経理未区分　④長期修繕計画未作成

■要支援マンションの項目別組合数（回答数 449）複数回答



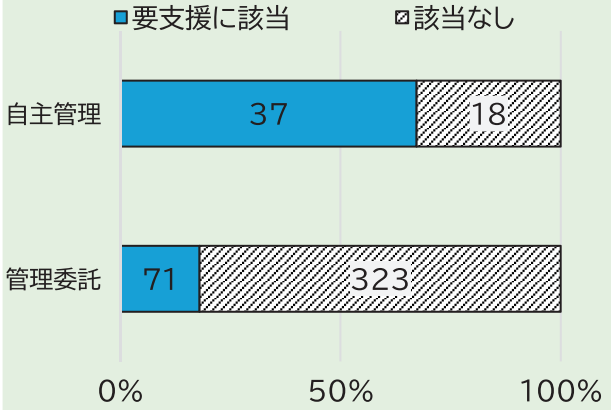
（資料）熊本市住宅政策課調べ

■要支援マンションの該当項目数別組合数（回答数 449）



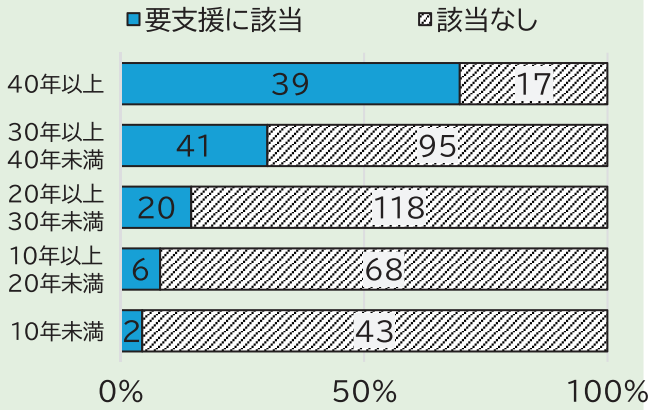
（資料）熊本市住宅政策課調べ

■管理形態別要支援マンション該当比率



（資料）熊本市住宅政策課調べ

■築年数別要支援マンション該当比率



（資料）熊本市住宅政策課調べ

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

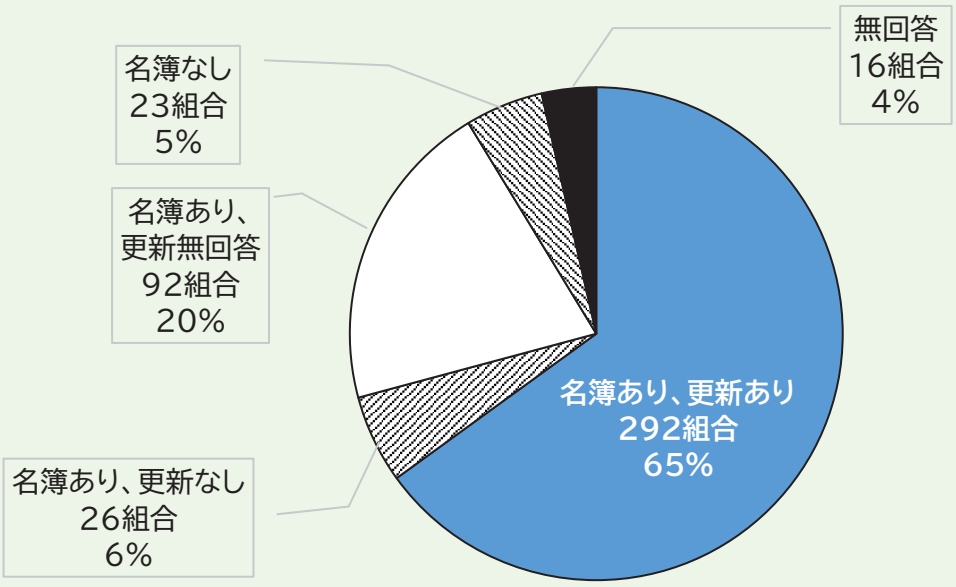
管理不全になると周辺にも悪影響を及ぼす恐れがあるため、直ちに管理組合の現状を把握・改善し適正な管理運営を行う必要があります。

9. 名簿の整備

現 状　区分所有者名簿と居住者名簿がない管理組合がある

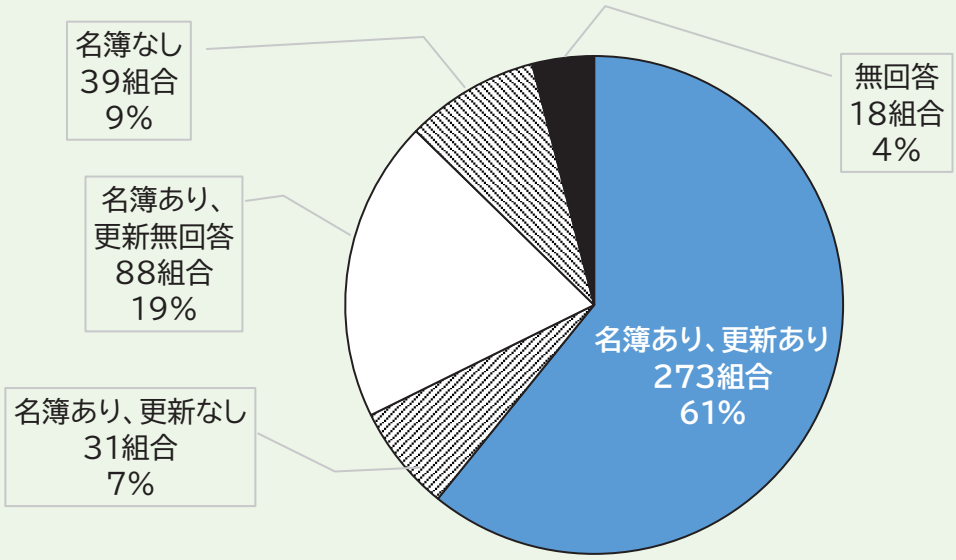
91%は区分所有者の「名簿あり」という回答で、居住者名簿は区分所有者名簿より低いものの、「名簿あり」という回答は 87%でした。多くのマンションで名簿の作成を行っている一方、区分所有者名簿については5%、居住者名簿については9%の管理組合で作成がありませんでした。

■区分所有者名簿の整備状況（回答数 449）



（資料）令和3年度　熊本市マンション実態調査報告書

■居住者名簿の整備状況（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

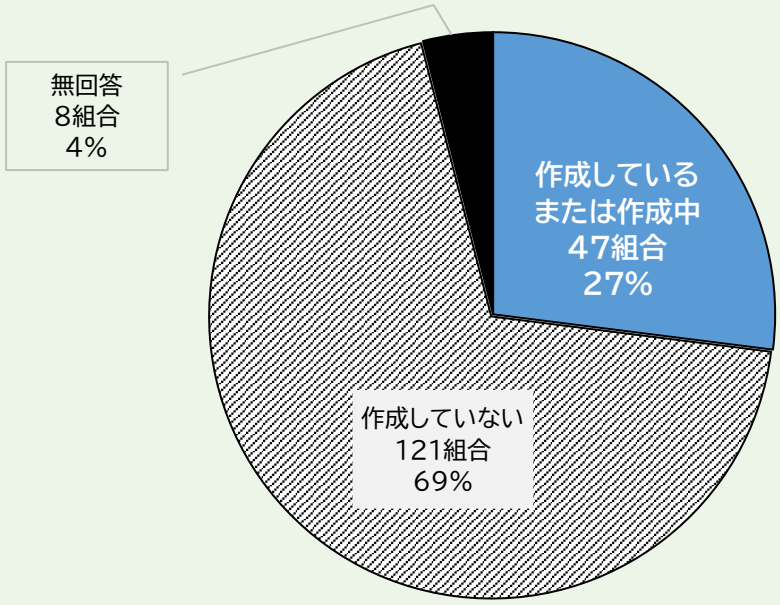
災害等有事の際に、迅速な対応をしていくためには名簿を整備し適宜更新しておくことも有効です。

10. 防災

現 状　防災マニュアルの未整備、避難訓練の未実施

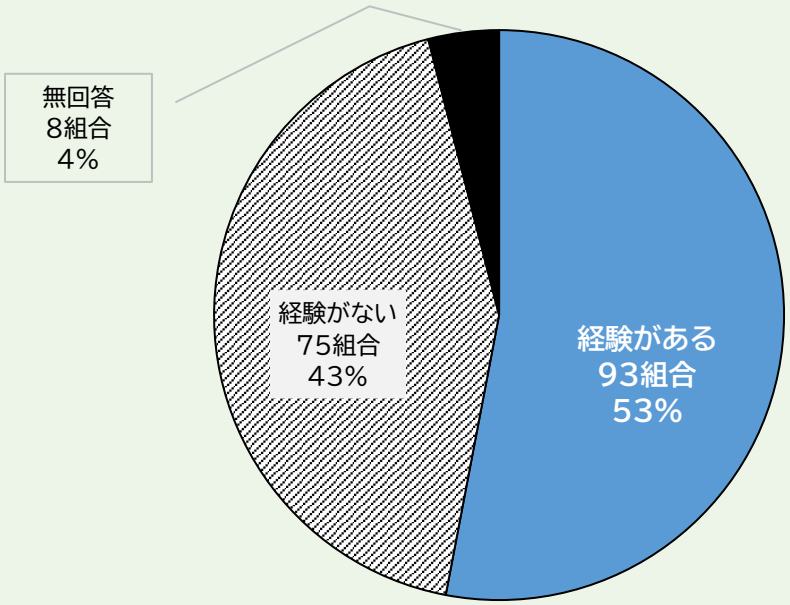
平成 29 年度に行った本市の実態調査によると、防災マニュアルについて「作成しているまたは作成中」の管理組合は 27%であり、「作成していない」管理組合が 69%でした。また、約半数の管理組合が防災訓練の「経験がない」と回答しています。

■防災マニュアルの作成（回答数 176）



（資料）平成 29 年度熊本市分譲マンション実態調査

■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

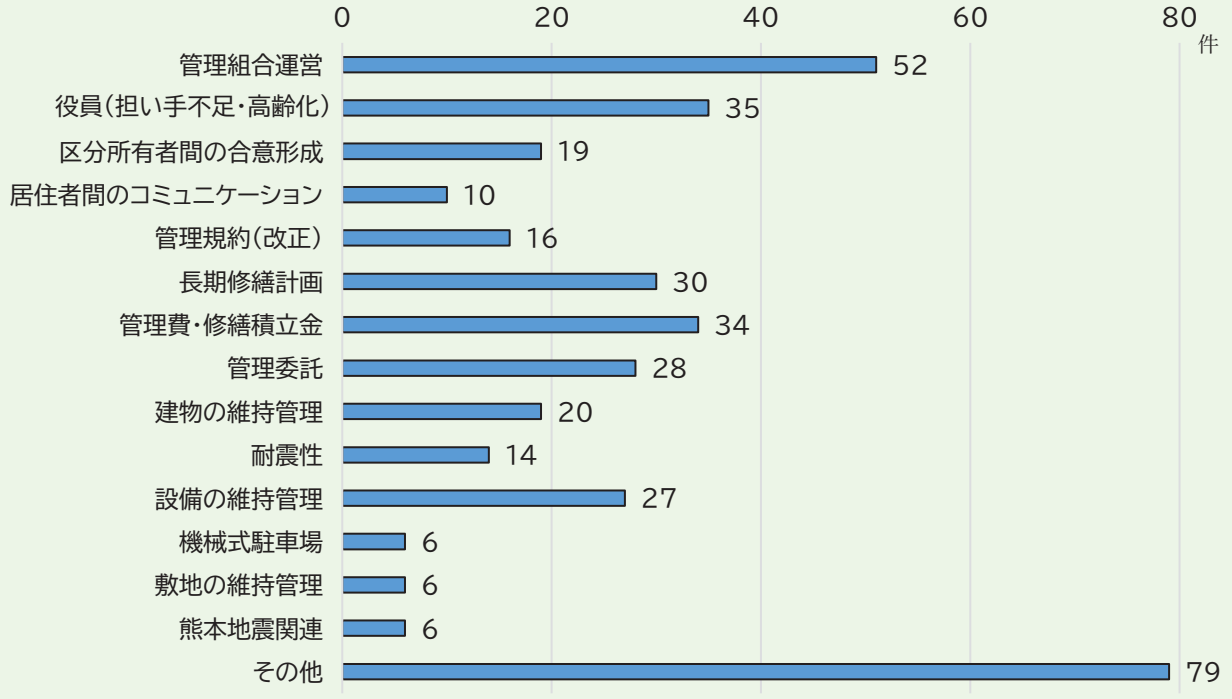
現 状　管理組合内でのコミュニティや地域コミュニティがない

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】
・周辺住民とのかかわり等がなく、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。

■お訪ね情報 PR 事業で聴取したお困りごと分類別回答数（総計 363 件、複数回答）



（資料）令和3年度　熊本市マンション実態調査報告書　再掲

課 題　良好なコミュニティを目指す

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事例もありました。

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。

課題一覧

	理想の状態	問題点	解決に向けて
1	築年数に関わらず適正に管理運営できている	高経年ほど管理不全に陥る可能性がある	適正な管理運営により計画的に修繕等を行う
2	区分所有者の年齢構成に関わらず適正に管理運営できている	役員の担い手不足などにより適正な管理ができていない可能性がある	世代交代のための動きや外部理事の導入など適正化のために必要な事項を検討する
3	管理形態に関わらず適正に管理運営できている	自主管理のほうが管理不全に陥る可能性がある	知識習得、専門家活用等により見直し・改善を行う
4	総会に基づく合意形成を経て適正に管理運営できている	総会を開催していない管理組合がある	総会を適宜開催し、管理組合としての意思決定を行う
5	管理規約の制定、適宜見直しができており、適正に管理運営できている	管理規約を制定していない管理組合がある	管理規約を制定し、状況に応じて見直し等を行い運用する
6	管理費と修繕積立金等を区分して経理し、将来の積立金等の不足がない	管理費と修繕積立金等を区分して経理していない管理組合がある	使途があいまいにならないよう、管理費と修繕積立金を区分して経理する
7	長期修繕計画の作成のうえ定期に見直しを行い、修繕積立金の額を設定している	長期修繕計画を作成していない管理組合がある	建物を調査のうえ長期修繕計画を作成し、計画に基づく積立金額を設定する
8	管理組合運営が適正で、建物の維持管理が適切にできている	管理組合運営が適正に行われず、管理不全になる可能性がある	直ちに管理組合運営の現状把握、改善を行い、管理適正化に向けた取組を行う
9	区分所有者名簿等を作成・更新し、有事の際等にも活用できている	名簿を整備していない管理組合がある	区分所有者や居住者名簿を整備し、適切に管理する
10	防災マニュアルの作成、避難訓練や非常食の備蓄等を行い有事に備えている	マニュアルの作成や避難訓練等を行っていない管理組合がある	防災マニュアルの作成や避難訓練の実施、非常食の備蓄等を行い、防災意識を高める
11	管理組合内外のコミュニティが良好で、円滑な合意形成や地域と必要な連携がとれる	コミュニティができておらず運営に支障が出ている管理組合がある	円滑な合意形成や有事の際の連携等のため良好なコミュニティ形成に努める

課題解決に向けた各主体の取組

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