



第4章

管理適正化に向けた施策の展開

第4章では、基本方針ごとに熊本市が取り組む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 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適正化の促進

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

本市や関係団体が管理適正化に向けた支援を推進するためには、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本市のネットワークの構築が不可欠です。

これまでの取組

既に述べたように、本市では令和元年度から、管理組合と本市のネットワークの構築に取り組んできました。その結果、約80%の管理組合とネットワークを構築することができました。

「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細心の注意を払い、熊本市からのお知らせや分譲マンション管理支援業務以外への使用は致しません。

- この用紙は管理組合ごとに記入をお願いします。
- 返信は同封の返信用封筒をご利用ください。切手は不要です。
- Eメールによる回答をご希望の場合は、裏面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 (管理委託をされている場合)
(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するものです。

記入する内容は？

・熊本市からのご案内を郵送する際の住所
・熊本市からご連絡を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、(一社)熊本県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。

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。

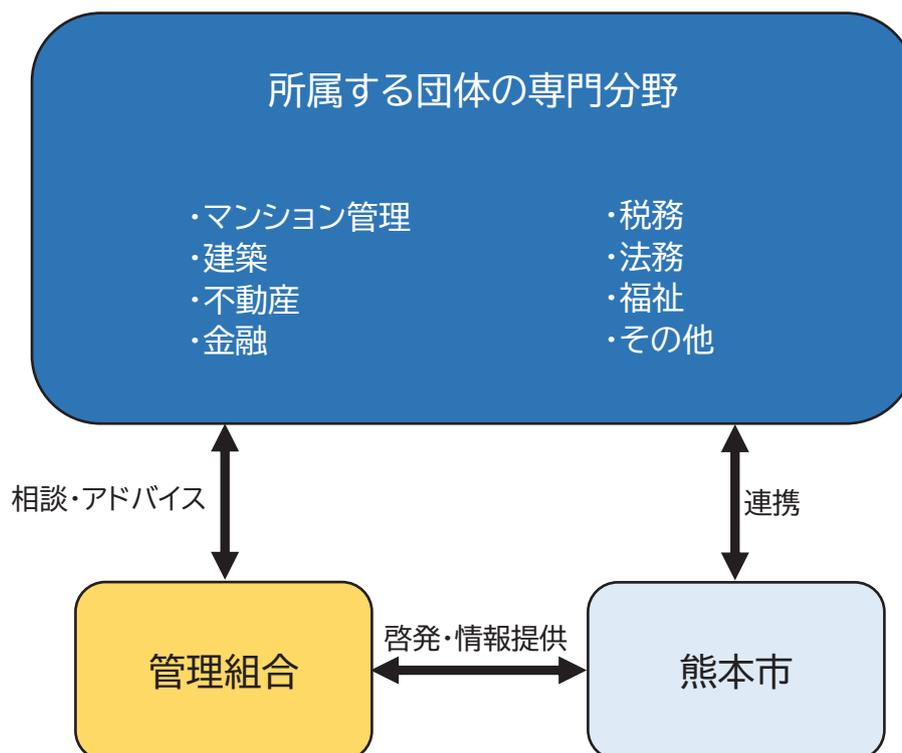
具体的施策 4 関係団体の情報共有や意見交換の場の設置

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。

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。

【支援団体のイメージ】



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
- ・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。

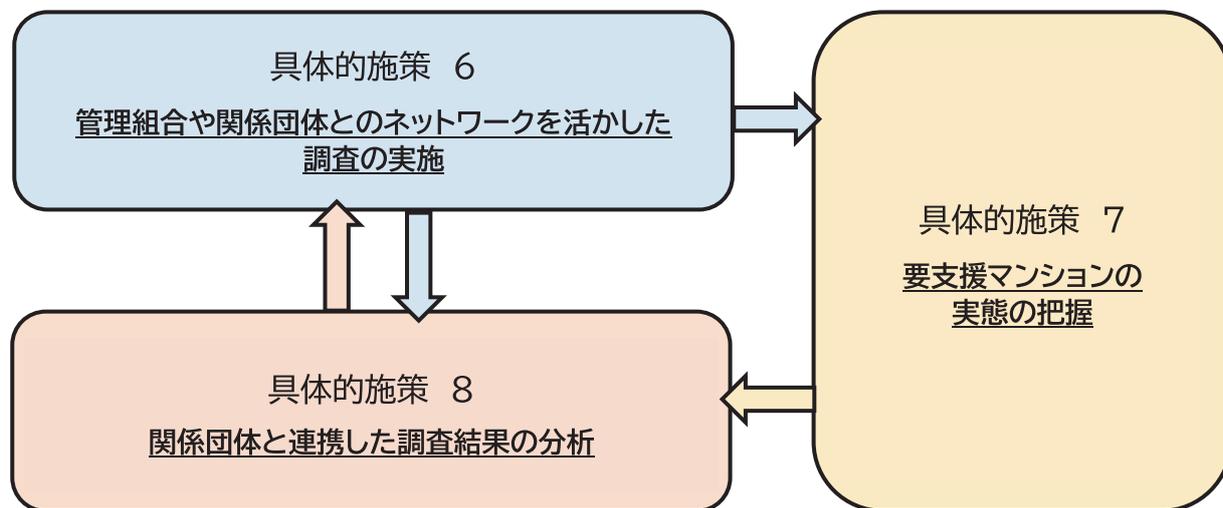
- ・要支援マンションの課題の抽出
- ・要支援マンションの管理組合の情報の把握

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

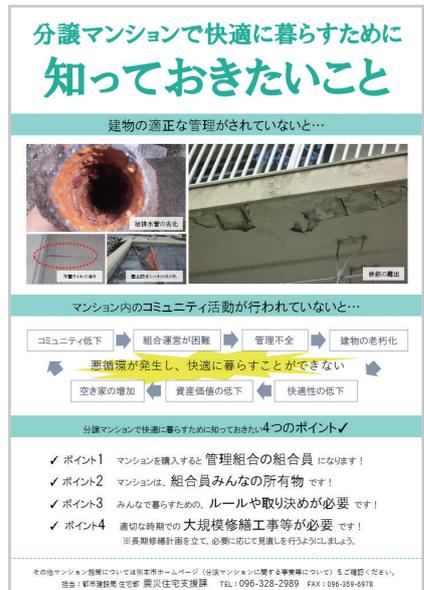
管理組合、関係団体とのネットワークを活用し、管理組合の管理運営に対する意識向上を目指すとともに、購入予定者への啓発活動を図ります。

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等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等を行います。

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、区分所有者等の意識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を訪問し、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】

- ・オンライン総会…IT ツールを活用した総会を行います。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…IT ツールの活用を図ることで、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が必要です。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。

マンション管理を所有者みんなでいきましょう

(目的)

- 顔の見える関係づくり
- 課題共有・合意形成
- 規約の整備
- 災害対応力強化

(手法例)

- 茶話会・イベントなど
- ミーティング・ワークショップ
- 防災訓練・非常時の体制づくり
- 区分所有者名簿の作成

町内自治会に加入しましょう！

熊本市HP「町内自治会」

町内自治会とは？

同じ地域で暮らす方々で、自主的に組織された自治組織です。住みよい地域のために様々な活動を行っています。

熊本市の加入率は約85%です(※H30.4.1現在)

地域の一員として、多くの方が町内自治会に加入しています。

できるときにできるしこ

活動は、できる時にできる範囲で構いません。「無理なく少しずつ」のお互いさまの関係を築きませんか。地域のつながりは、災害時などに大きな強さを発揮します。

あなたの暮らしを支えています

民生委員や子ども会など様々な分野の団体と連携をとり活動しています。自治会加入により、安心して快適な暮らしを実現できます。

【お問合せ】

加入については 各区総務企画課 または 地域活動推進課(096-328-2036)へ

コミュニティづくりの取組み事例

マンションは、住宅の中でも“区分所有者による共有”という特殊な形態です。その中で、複雑な課題に対して区分所有者みんなで話し合い、安心して暮らせるマンションであるためには、住民同士のコミュニティの形成が欠かせません。ここでは、住民同士の「顔の見える関係性」を築き、コミュニティを大切に育まれているマンションの事例を紹介します。(2019年7月現在)

健康づくり・レクリエーション

ハウベストマンション 十禅寺一番館

- 集会場にて「健康体操」や「茶話会」を開催。(近隣住民も参加可能)
- 親睦会や「歩こう会」も開催。

「隣は何をする人ぞ」になりがちなマンションですが、活動を通じて住民同士の絆を深め、非常時の共助の礎を築きたいと考えています。熊本地震でも、その共助のチカラを実感したところです。

また、住民の“健康寿命”を延ばし、いきいきと安心して過ごせるマンションライフを目指し、健康づくりにも取り組んでいます。

防災

サーバスシティ熊本

防災訓練の参加者を増やす工夫として、参加賞やぜんざいのふるまいなどを実施。

自主管理・防災・レクリエーション

ビブレ本山

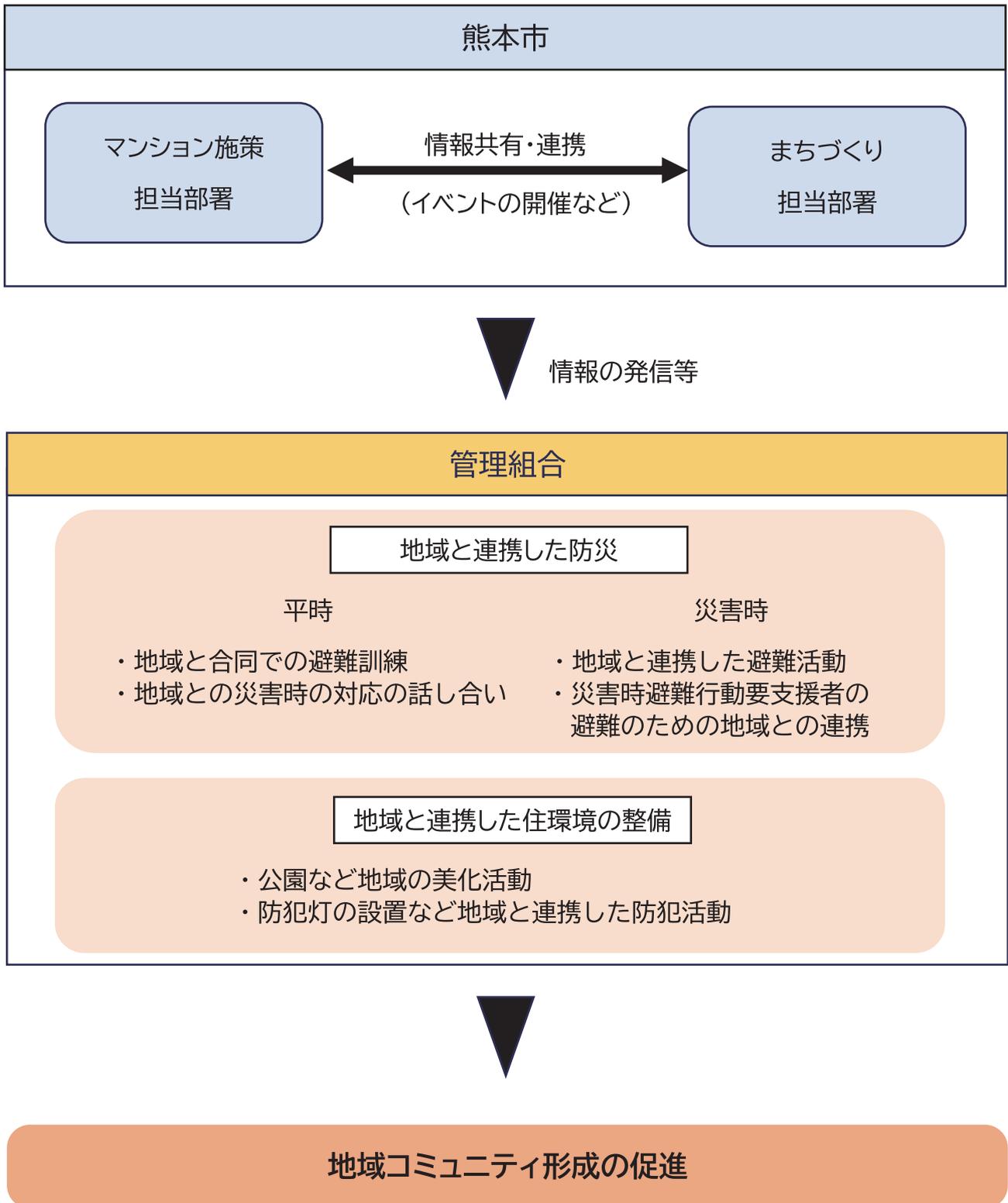
- 自主管理を行い、理事会を毎月開催し、各種課題を解決。
- 夏祭りや餅つきなどのレクリエーション、一斉清掃のほか、防災訓練を実施し安否確認訓練も。

熊本地震では大きな被害を受けましたが、日頃からコミュニティ醸成に取り組んでいたことで、復旧工事に合わせた合意形成がスムーズに進みました。

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重要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

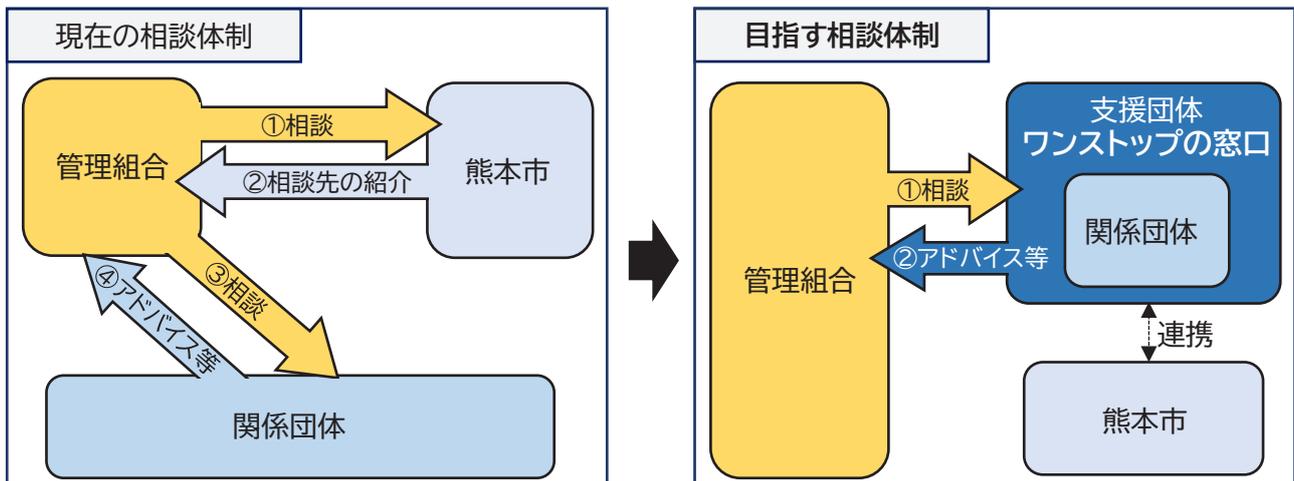
関係団体と連携したマンション管理セミナーの開催、(一社)熊本県マンション管理士会の相談会の後援、及び、管理組合からの申請に基づきマンション管理士派遣を行ってきました。

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。

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。

成果指標一覧

検証指標項目		基準値	目標値
①	実態調査回答数	449 件	580 件
②	総会を開催していない管理組合数	5 組合	概ね解消
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
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
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
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%
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
⑧	入居者名簿を整備している管理組合の割合	87%	上昇
⑨	管理計画の認定を取得する管理組合数	-	10 組合
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%

～検証指標と検証値～

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。

検証値の算出方法	目標値設定の考え方
実態調査の回答数 (R3※:449/721)	R3.9月時点でネットワーク形成済みの管理組合からの回答を得るもの
実態調査による有効回答数 (R3:5/449)	早急に解決すべきであり、解消を目指すもの
実態調査による有効回答数 (R3:9/449)	
実態調査による有効回答数 (R3:21/449)	基準値の50%を目指すもの
実態調査による有効回答数 (R3:101/449)	
実態調査による有効回答数 (R3:調査項目なし)	住生活基本計画(全国計画)において、同項目の現状値がH30年度で54%であり、目標値がR12年度に75%と定めてあることから、直線補完によりR6年度の数値を算出したもの
実態調査による有効回答数 (R3:410/449)	熊本地震からの再建の過程を踏まえ、名簿の整備が重要であると認識しており、更なる上昇を目指すもの
実態調査による有効回答数 (R3:392/449)	
法第5条の3に基づく 認定を取得した管理組合の数	制度の周知等により取得を促していくもの
新設する登録制度に登録した 管理組合の割合	R3.9月時点でのネットワーク形成済みの管理組合の登録制度への移行を目指すもの

※R3:令和3年度実態調査報告書

