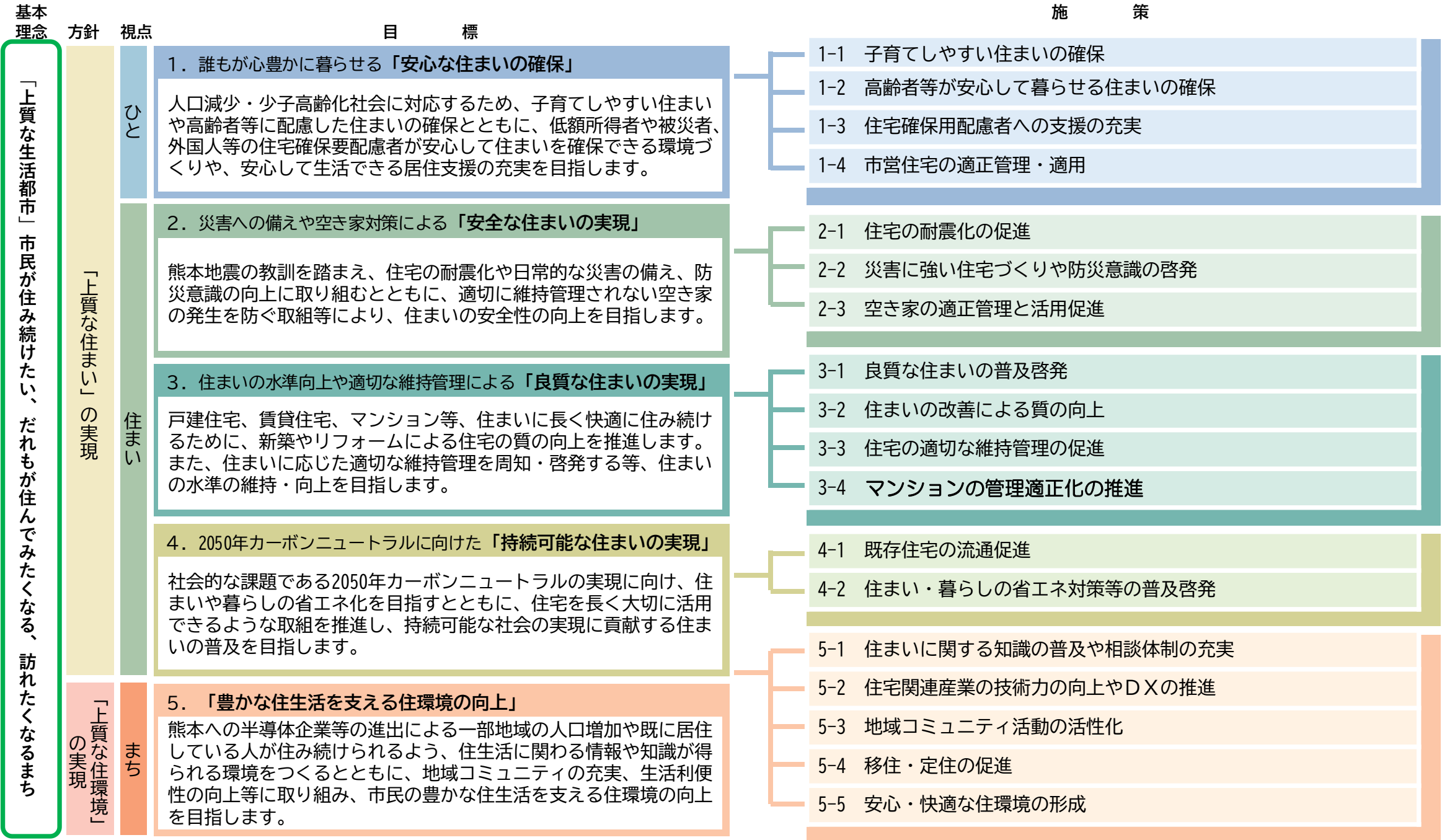


住生活基本計画での位置付け



計画期間



基本理念・基本方針

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」

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

マンション特有の2つの問題

区分所有
建物

+

専門知識
多額の工事費

=

合意形成
の難しさ

居住者の
高齢化

+

建物の
高経年化

=

2つの古い

国の動向 管理や修繕、再生のための施策を総合的に検討

区分所有法の
見直し
法務省



マンション政策の
あり方検討
国土交通省

熊本市のマンション

要支援マンション

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

1 期計画

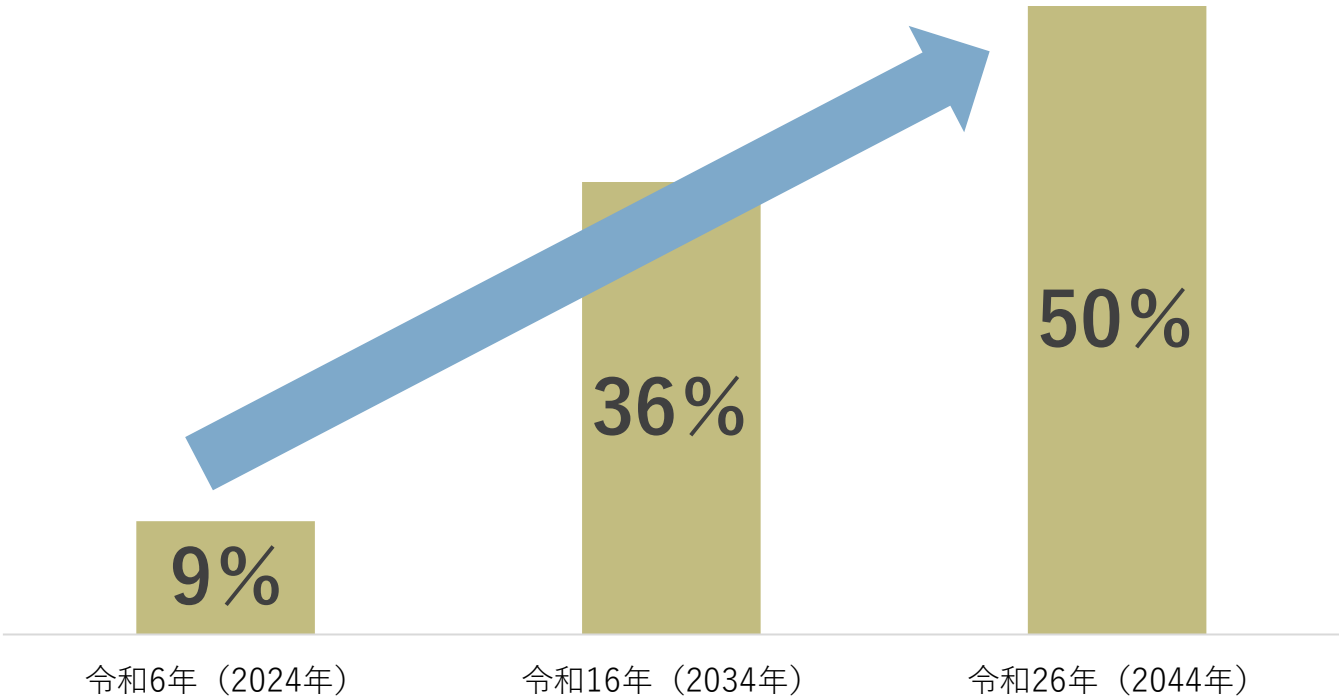
108 /721
管理組合

2 期計画

104 /743
管理組合

高経年マンション

築40年以上のマンションの増加



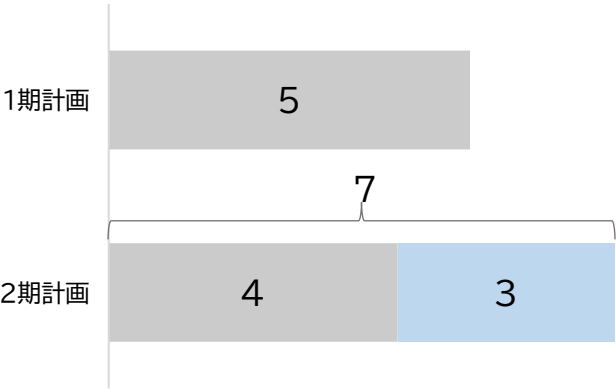
実態調査、深掘調査

	実態調査	深掘調査
調査目的	- マンション施策の構築 - 計画の成果指標の検証と改定の基礎資料とする	- 具体的な困りごとの抽出 - 管理不全状態の把握による支援優先度の整理 - ニーズに適した支援施策の立案
調査期間	令和6年（2024年）3月～令和6年（2024年）9月末 （約7ヶ月）	令和6年（2024年）5月～令和6年（2024年）10月末 （約6ヶ月間）
調査対象	743 管理組合 (令和5年度当初に住宅政策課で把握済のもの)	142 管理組合 (要支援 108 管理組合、要支援以外の築 40 年以上 34 管理組合)
回答率 (実施率)	約 50 ％（ 371 / 743 管理組合）	100 ％ 外観、ヒアリング共実施・・・約 81.7 ％（ 116 / 142 管理組合） 外観のみ実施・・・・・・・・・・約 18.3 ％（ 26 / 142 管理組合）
調査方法	管理組合へ郵送調査法により調査を行い、一次締め切りまでに回答がない管理組合へは電話調査法による調査と、Web調査を行う。調査票は選択肢回答法を採用。管理会社、関係団体へ調査票を送付のうえ協力を依頼する	熊本県マンション管理士会所属のマンション管理士により、現地訪問による外観調査と、管理組合役員等へのヒアリング調査。
調査項目	管理形態/管理規約/総会等の運営状況/長期修繕計画/修繕積立金 等	【外観調査】 目視による建物の劣化状況や周辺への影響の確認 等 【ヒアリング調査】 管理規約/総会等の運営状況/長期修繕計画/経理区分 等

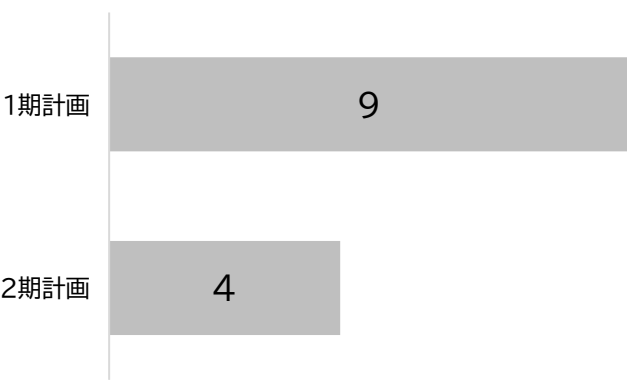
1 期計画の成果指標検証

項目		※721管理組合		※743管理組合		2期基準値 (R6.10)
		基準値 (R4年度)	目標値 (R6年度)	1期検証値 (R6.10)	達成状況	
①	管理組合登録制度の登録率	—	80%	80% (592/743)	達成	80%
②	実態調査回答数	449件	580件	371件(50%) (371/743)	未達成	50%
③	総会未開催の管理組合数 ※要支援マンション	5組合	概ね解消	4組合 / 5	未達成	7組合
④	管理規約未制定の管理組合数 ※要支援マンション	9組合	概ね解消	4組合 / 9	未達成	4組合
⑤	管理費・修繕積立金等経理未区分の管理組合数 ※要支援マンション	21組合	10組合	13組合 / 21	未達成	20組合
⑥	長期修繕計画未作成の管理組合数 ※要支援マンション	101組合	50組合	53組合 / 101	未達成	101組合
⑦	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の割合	—	65%	28% (105/371)	未達成	28%
⑧	区分所有者名簿を整備している管理組合の割合	91%	上昇	71% (262/371)	未達成	71%
⑨	入居者名簿を整備している管理組合の割合	87%	上昇	62% (227/371)	未達成	62%
⑩	管理計画の認定を取得する管理組合数	—	10組合	15組合 / 743	達成	15組合

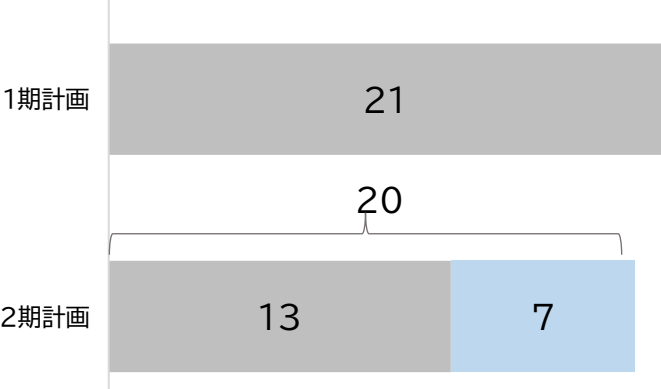
③総会未開催の管理組合数
■ R3実態調査 ■ R5実態調査



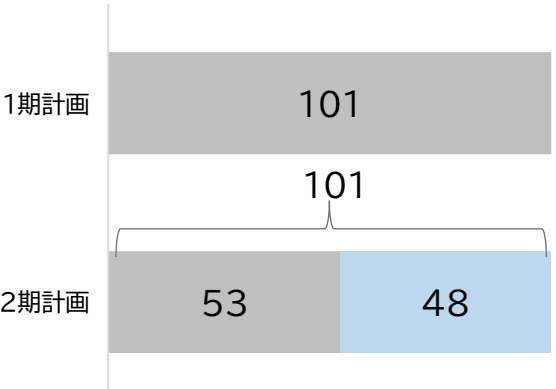
④管理規約未制定の管理組合数
■ R3実態調査 ■ R5実態調査



⑤管理費・修繕積立金経理未区分の管理組合数
■ R3実態調査 ■ R5実態調査

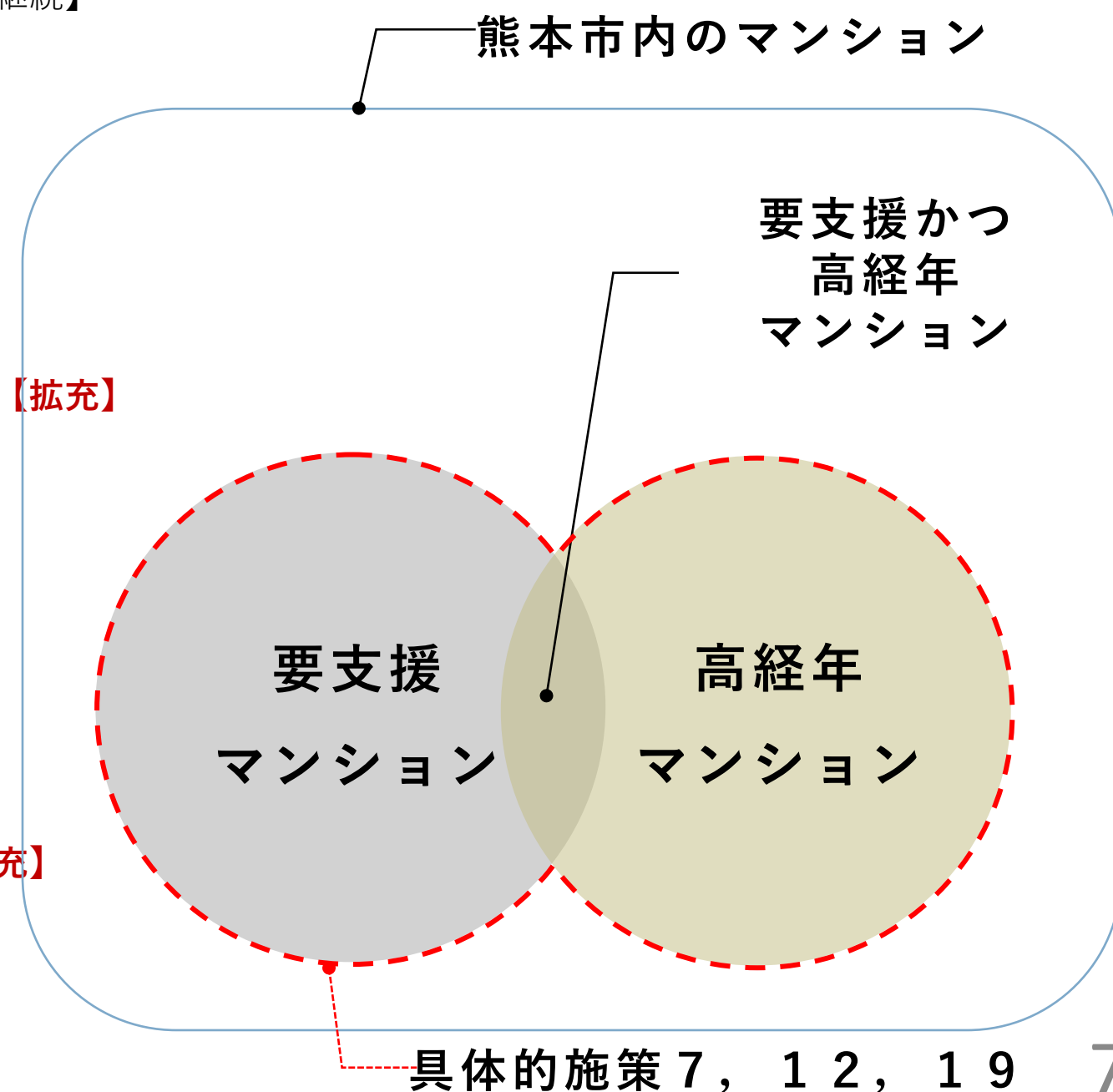


⑥長期修繕計画未作成の管理組合数
■ R3実態調査 ■ R5実態調査



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【継続】
2. 管理組合の登録制度の充実【継続】
3. 関係団体への連携の呼びかけ【継続】
4. 関係団体との情報共有や意見交換の場の設置【継続】
5. 支援団体設立【継続】
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【継続】
7. **要支援マンション・高経年マンションの実態の把握【拡充】**
8. 関係団体と連携した調査結果の分析【継続】
9. 管理組合への啓発活動の実施【継続】
10. マンション購入予定者等への啓発活動の実施【継続】
11. 管理組合のニーズに応じた啓発活動の実施【継続】
12. **要支援マンション・高経年マンションに対する啓発活動の実施【拡充】**
13. 居住環境整備の促進【継続】
14. 管理組合のコミュニティ形成の促進【継続】
15. 地域コミュニティ形成の促進【継続】
16. 支援団体による相談窓口の構築【継続】
17. 専門家等の助力【継続】
18. 管理組合のニーズに応じた支援の実施【継続】
19. **要支援マンション・高経年マンションに対する支援の実施【拡充】**
20. 管理組合に向けた認定制度周知【継続】
21. 市場に向けた認定制度周知【継続】
22. 管理計画作成支援【継続】



2 期計画の成果指標

項目		基準値 (R6年度)	目標値 (R13年度)	算出方法	目標値設定の考え方
①	管理組合登録制度の登録率	80%	80%	管理組合登録制度に登録した 管理組合の数	構築したネットワークが途切れないように登録率を維持する もの
②	実態調査回答率	50%	80%	熊本市マンション実態調査	管理組合登録制度に登録済みの全ての管理組合からの 回答を得るもの
③	総会未開催の管理組合数 ※要支援マンション	7組合	概ね解消	熊本市マンション実態調査 等	早急に解決すべきであり、解消を目指すもの
④	管理規約未制定の管理組合数 ※要支援マンション	4組合	概ね解消	熊本市マンション実態調査 等	
⑤	管理費・修繕積立金等の経理未区分の管理組合数 ※要支援マンション	20組合	10組合	熊本市マンション実態調査 等	基準値の50%を目指すもの
⑥	長期修繕計画未作成の管理組合数 ※要支援マンション	101組合	50組合	熊本市マンション実態調査 等	
⑦	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の割合	28%	75%	熊本市マンション実態調査	国土交通省の住生活基本計画(全国計画)の、令和12年度の 目標値75%を目指すもの
⑧	区分所有者名簿を整備している管理組合の割合	71%	86%	熊本市マンション実態調査	国土交通省のマンション総合調査の、令和5年度の全国平均 を目指すもの
⑨	入居者名簿を整備している管理組合の割合	62%	83%	熊本市マンション実態調査	
⑩	管理計画の認定を取得する管理組合数	15組合	50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	令和4年度～令和6年度における認定数(5件/年)を維持する もの

今後の検証

