

熊本市マンション管理適正化推進計画

2025年度



2031年度



令和7年(2025年)3月策定
熊本市

目次

用語の定義

1. 熊本市マンション管理適正化推進計画の概要	1
1-1. 計画策定の背景と目的	1
1-2. 計画の位置付け	3
1-3. 計画期間	3
1-4. 計画の対象	3
1-5. 各主体の役割	4
2. 熊本市のマンションの実態	5
2-1. 現状と課題	5
2-2. まとめ	16
2-3. 要支援マンションの推移	17
3. 計画の実現に向けた基本理念と基本方針	18
3-1. 基本理念	18
3-2. 3つの基本方針	18
4. 管理適正化に向けた施策の展開	19
4-1. 施策の方向性と具体的施策	19
4-2. 基本方針Ⅰ 実態の把握	21
4-3. 基本方針Ⅱ 管理運営に対する意識の向上	23
4-4. 基本方針Ⅲ 管理適正化の促進	25
4-5. 成果指標	27
5. 熊本市マンション管理適正化指針等	29
5-1. 熊本市マンション管理適正化指針	29
5-2. 管理組合への助言等	33
5-3. 管理計画認定基準	34
6. 管理適正化の実現に向けて	35
6-1. PDCAサイクルによる取組み	35
6-2. 計画の充実に向けて	36
6-3. 管理適正化の実現に向けて	36
巻末資料	37
資料1 平成28年熊本地震時の被災マンションへの支援	37
資料2 マンション関連ホームページ	42

《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。

■ 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(以下、本計画において「マンション管理適正化法」という。)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

マンション管理適正化法第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。

■ 要支援マンション

次のいずれかの因子に該当するマンションのことをいいます。因子はマンションの管理組合運営が適切に行われるために、あってはならないと考えられる項目です。

- (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、建築士、マンション管理業者などの専門的知識を有する者をいいます。

■ 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。

■ 管理規約

建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項について、各マンションの事情に応じて制定されたものをいいます。

■ 原始規約

管理規約のうち、各マンションで最初に作成された管理規約のことをいいます。

1. 熊本市マンション管理適正化推進計画の概要

1-1. 計画策定の背景と目的

(1) 計画策定の背景

昭和 31 年(1956 年)に我が国で初めて民間の分譲マンションが誕生して以来、マンションは主に都市部においてなくてはならない居住形態として国民に定着し、総ストック数は 700 万戸に到達しています。

しかしながら、現在、マンションを巡っては、「2 つの老い」と言われる建物と居住者の両方における高齢化が急速に進行しており、こうした傾向にあわせて様々な課題が顕在化しています。

特に、マンションは一つの建物を複数人で区分し所有するという特殊な所有形態であることから、日常の維持管理や建替え等に係る意思決定には、価値観の異なる区分所有者間における合意形成を必要とする困難さがあります。そして、ひとたびマンションが管理不全に陥れば、当該マンションだけでなく、周辺環境にも重大な影響を及ぼす恐れがあります。

国においては、こうした問題意識のもと、令和 2 年(2020 年)に、マンション管理の適正化や、再生の円滑化を進める観点から、管理計画認定制度の創設や要除却認定の対象の拡充、敷地分割事業の創設などを主な内容とするマンション管理適正化法や、マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正が行われました。

また、令和 3 年度(2023 年度)の税制改正においては、管理組合の合意形成を支援する観点から、新規の税制措置である「マンション長寿命化促進税制」が創設されるなど、マンション政策の強化が図られました。

さらに、令和 4 年(2022 年)10 月に、老朽化した区分所有建物の管理や再生の円滑化に向け、法務省において国土交通省も参加する形で法制審議会区分所有法制部会(以下「法制審議会」という。)が設置され、区分所有法制の見直しに向けた議論が進められています。

加えて、マンションの管理の適正化や建替え等の円滑化を進めていくためには、区分所有法制の見直しのみならず、マンション政策において、適切な管理水準への誘導、良好なコミュニティの形成、合意形成の促進及び事業の安定性の確保などの施策を一体となって講じていくことが重要です。このような考えのもと、上記法制審議会と、いわば「車の両輪」となって、マンションの管理や修繕、再生のための施策を総合的に検討していくため、マンションを巡る現状を把握し、課題を整理した上で、マンション政策に取り組んでいます。

本市においては、昭和 40 年(1965 年)に初めてマンション建設が行われ、令和 6 年(2024 年)4 月時点で実態調査等により把握された5以上の区分所有者が存するマンションは、管理組合数が 743 組合、ストック数が約 3 万 8 千戸であり、市民の約 11%が住まう重要な居住形態となっています。

本市では、平成 21 年度(2009 年度)から、相談会、マンション管理士の派遣、セミナーの開催、及び管理規約の整備補助等でマンションの管理適正化に取り組んでいます。

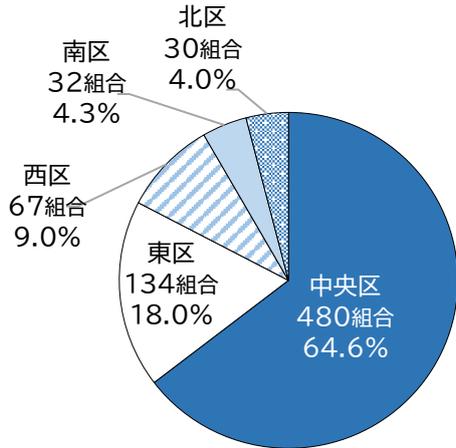
令和 3 年(2021 年)には、マンション管理適正化法の改正に伴い、第 1 期熊本市マンション管理適正化推進計画を策定し、市域の全てのマンションの管理適正化の推進に加え、要支援マンションの因子解消に向けた施策を展開しています。

(2)計画の目的

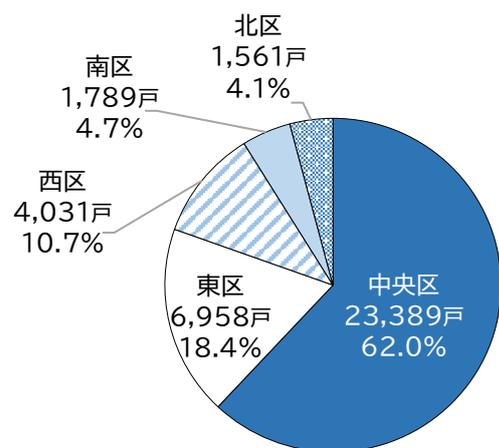
マンションは私有財産の集合体であり、マンションの管理の主体はあくまで区分所有者等で構成される管理組合です。マンション管理適正化法第5条第1項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針等の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされています。

本市では、計画的な施策の展開や管理組合への指針を示すことにより、後述する計画の基本理念に基づく管理適正化を推進することを目的とし、第2期熊本市マンション管理適正化推進計画を策定します。

■各区別のマンション数(管理組合数)

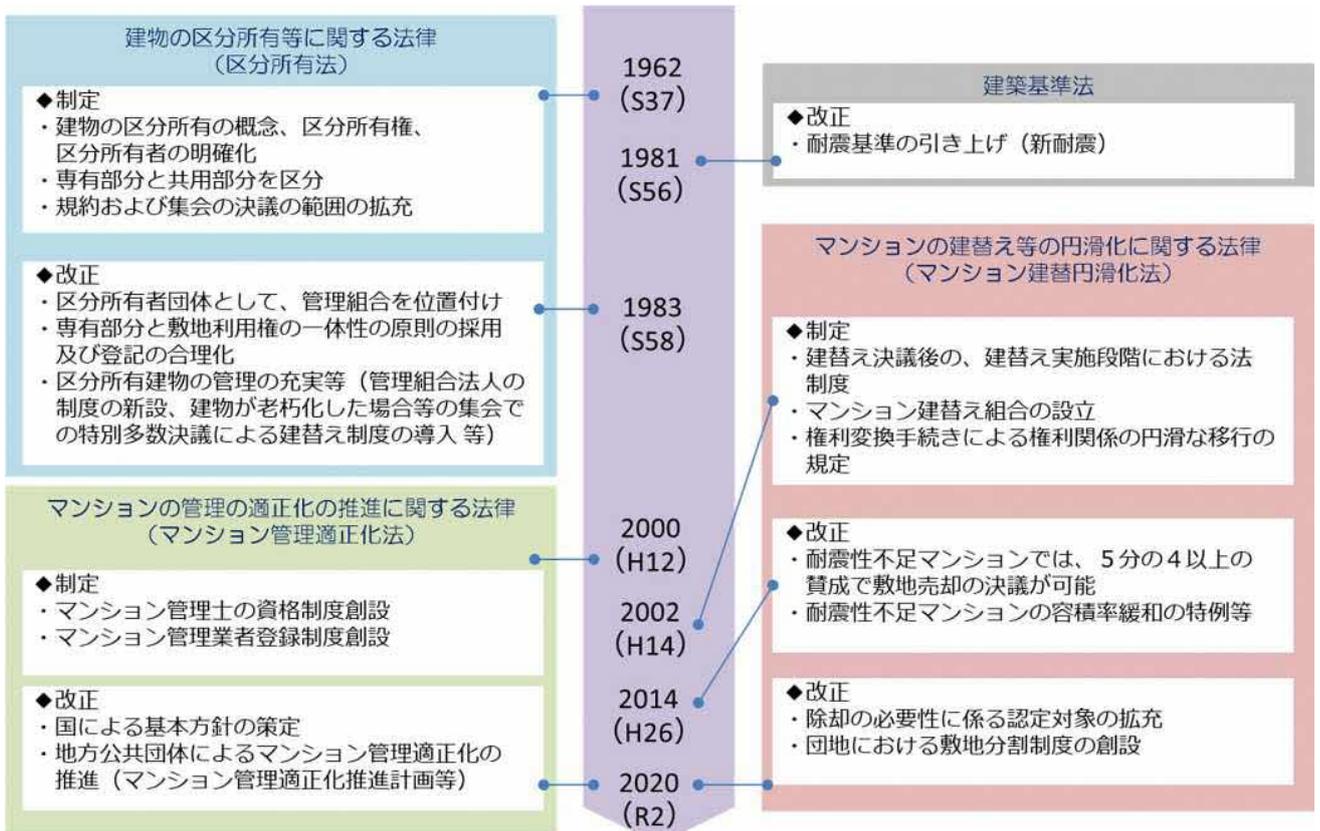


■各区別のマンションストック戸数(住戸数)



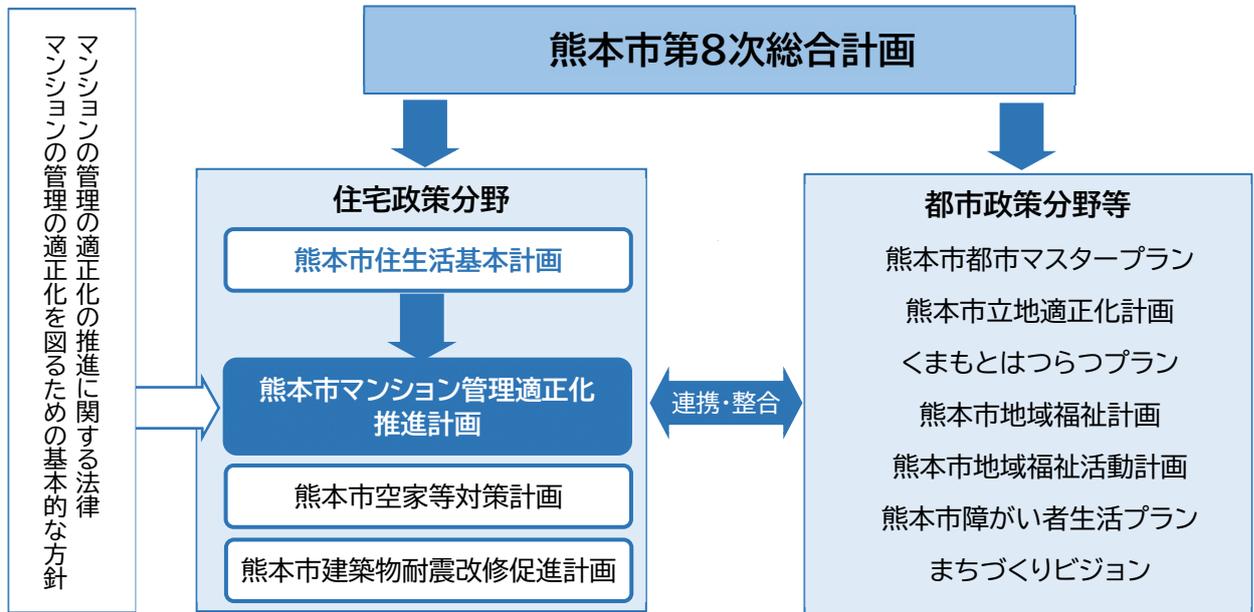
(各資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

■マンションの管理に関わる法制度の主な改正履歴



1-2. 計画の位置付け

計画は、国の法令に基づき策定し、熊本市住生活基本計画を上位計画とし都市政策分野等と連携・整合をとるよう位置付けます。



1-3. 計画期間

計画期間は、熊本市住生活基本計画の期間(令和7年度～令和13年度)に合わせ、7年間とします。

R6年度 (2024)	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)	R14年度 (2032)
----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------



1-4. 計画の対象

計画の対象は本市域に立地するマンションの管理組合とし、本計画策定後に設立される管理組合を含みます。

1-5. 各主体の役割

(1) 管理組合

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合です。マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要があります。

(2) 区分所有者等

管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

(3) 国

マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図るためにマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努めるため、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していくとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努める必要があります。

(4) 熊本市

区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要があります。このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、マンション管理適正化推進計画において、施策の方向性等を明らかにしてマンション管理適正化法第三章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図ることが望ましいです。またその際は、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましいです。さらに、マンション管理士等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の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要があります。

(5) マンション管理士

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行い、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要があります。

(6) マンション管理業者

管理組合から管理事務の委託を受けた場合は、誠実にその業務を行い、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要があります。

(7) 分譲会社

管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要があります。

2. 熊本市のマンションの実態

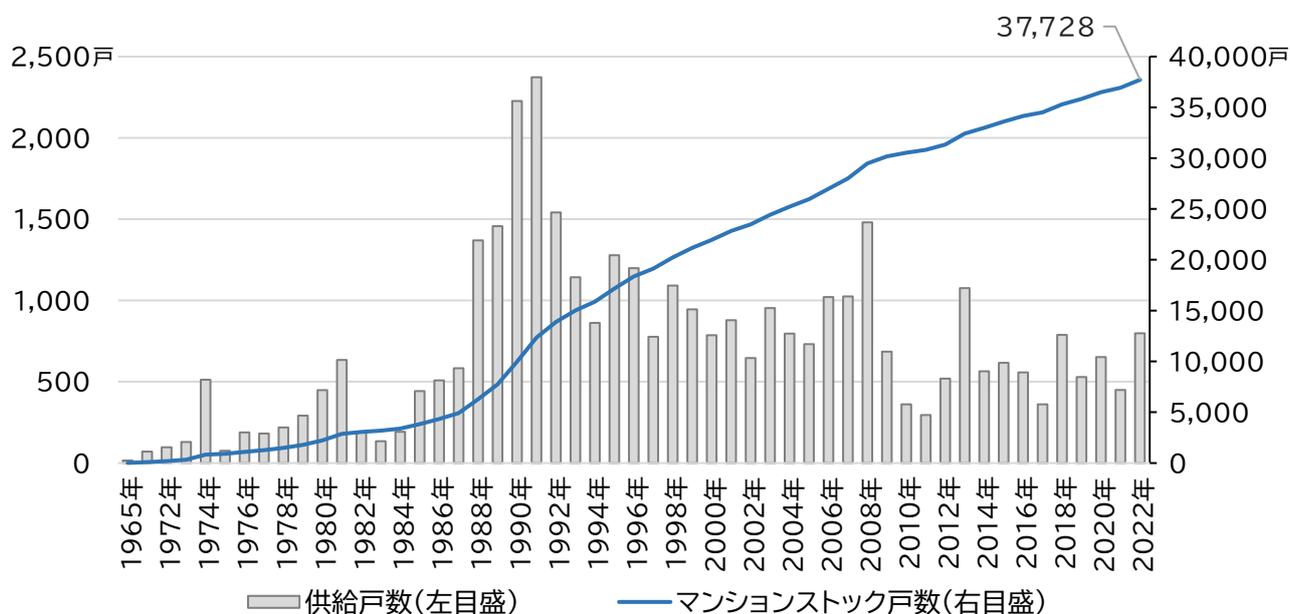
2-1. 現状と課題

(1) 建物の高経年化

現 状 マンションの高経年化が進んでいる

本市のマンションストックのうち築 40 年以上経過したものは全体の約 9%であり、10 年後の令和 16 年(2034 年)には全体の約 36%になる見通しです。

■熊本市の供給戸数とマンションストック個数の推移



※令和6年(2024年)4月1日時点で除却されたものは除く

(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

課 題 経年劣化により引き起こされる諸問題への対応

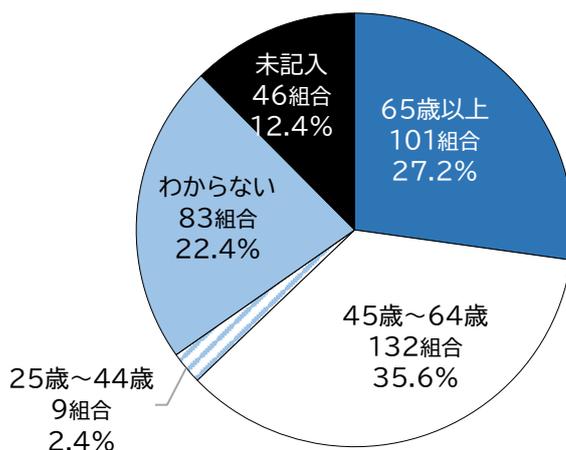
特に高経年マンションは、経年劣化による外壁落下等、マンション居住者や近隣住民に危害を及ぼす危険性を避けるため、計画的に修繕等を行う必要があります。

(2)居住者の高齢化

現状 居住者の高齢化が進んでいる

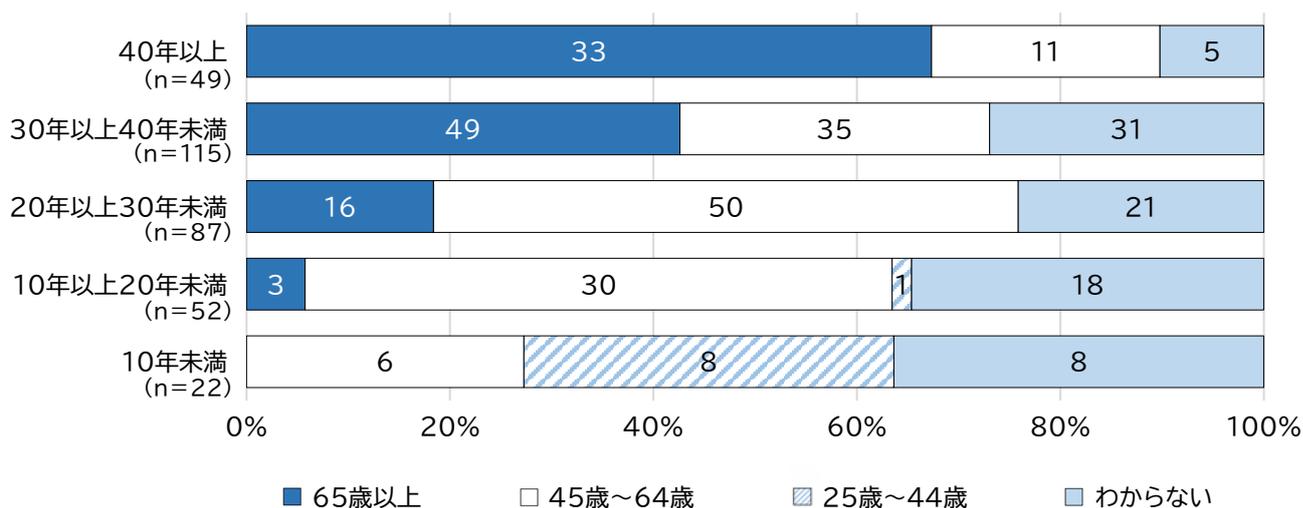
65歳以上の年齢層が最も多い管理組合は全体の約27%となっています。築40年以上のマンションでは、半数以上のマンションで65歳以上の年齢層が最も多い結果となっており、高経年マンションほど区分所有者の高齢化が進んでいます。

■区分所有者の最多年齢層(n=371)



(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

■区分所有者の最多年齢層(築年数別)



(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

課題 高齢化により引き起こされる諸問題への対応

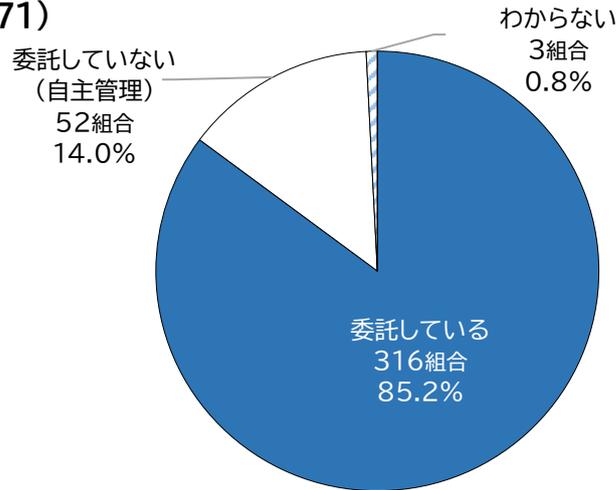
居住者の高齢化により、理事会や総会の出席者の減少や管理組合役員の担い手の不足に対応する必要があります。

(3)管理形態

現状 高経年マンションは自主管理率が高い

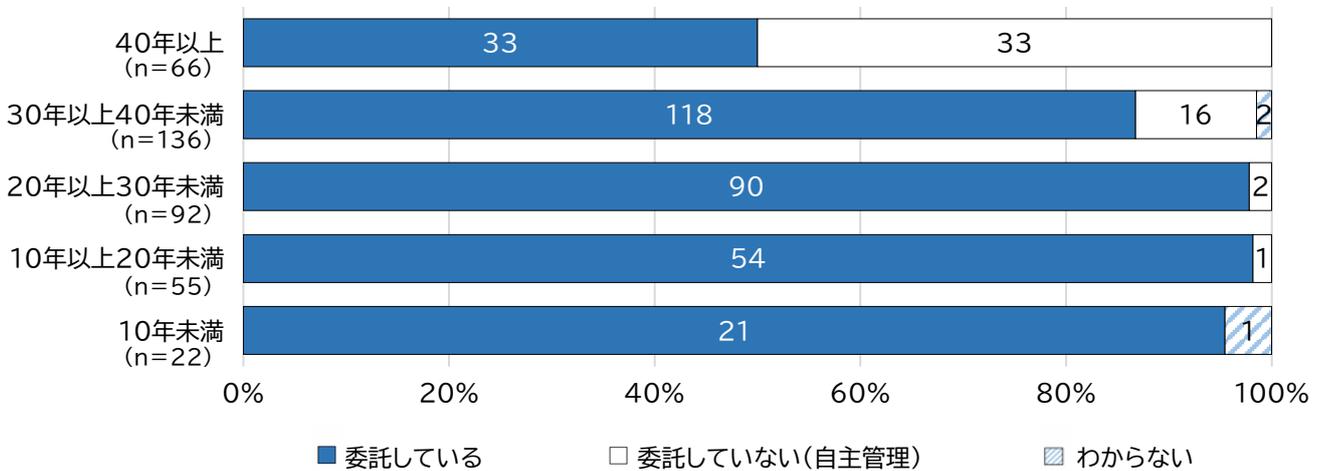
管理組合におけるマンションの管理形態は、全体又は一部の管理業務をマンション管理業者に委託しているものが約 85%、自主管理を行うものが約 14%でした。築 30 年未満のマンションで自主管理を行うものはほとんどない一方、築 40 年以上のマンションは半数が自主管理でした。

■管理形態(n=371)



(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

■管理形態(築年数別)



(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

課題 自主管理における必要な知識の習得、管理委託時の管理意識の向上

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。

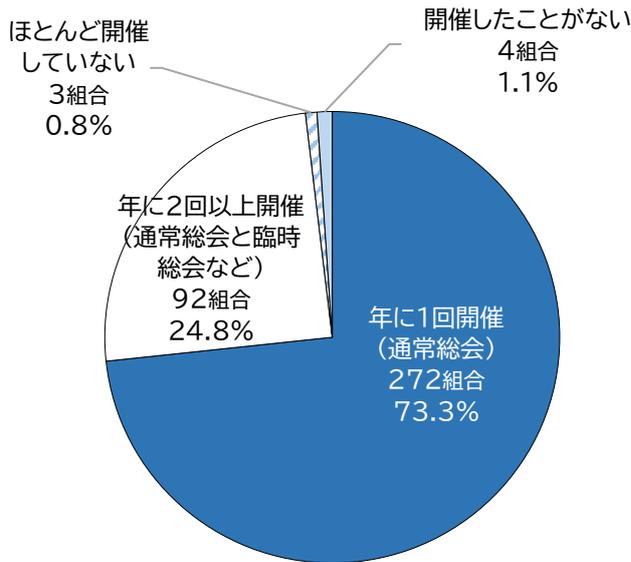
管理委託を行っている管理組合は特に、マンション管理業者は管理のサポートが役割であり管理の主体は管理組合であることを念頭に、管理運営の意思決定に関与する等で区分所有者としての責務を担う必要があります。

(4)総会

現状 総会を開催していない、総会成立要件を満たしていない管理組合がある

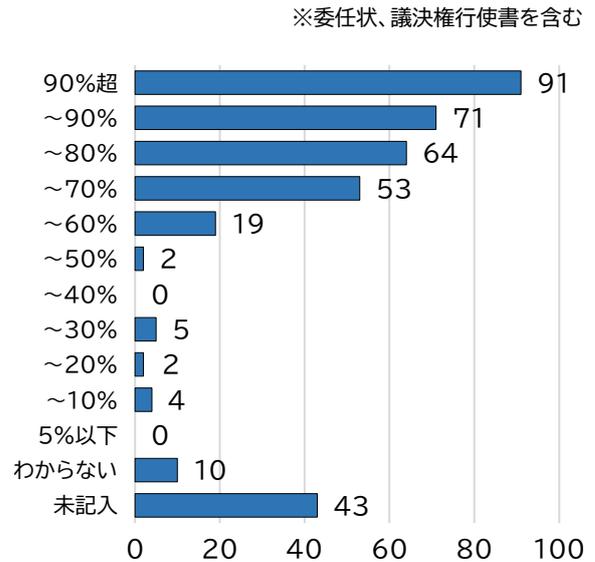
総会は、管理組合の最高意思決定機関として位置づけられるものですが、年に一回以上開催していない管理組合が7組合ありました。7組合はすべて自主管理であり、うち6組合は築年数が40年以上のマンションでした。また、総会を開催しているものの、総会の成立要件を満たしていないと思われるマンションが13組合ありました。

■総会開催状況(n=371)



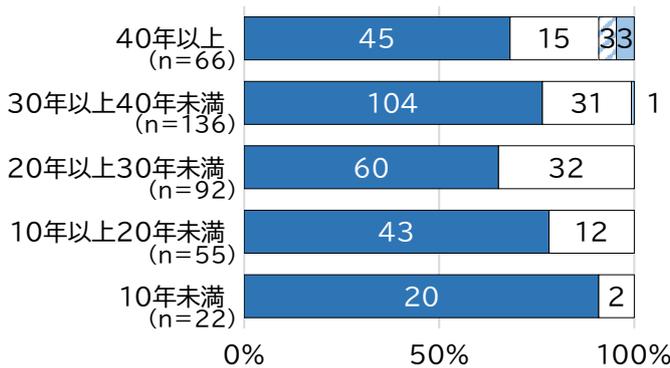
(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

■総会の出席割合(n=364)



(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

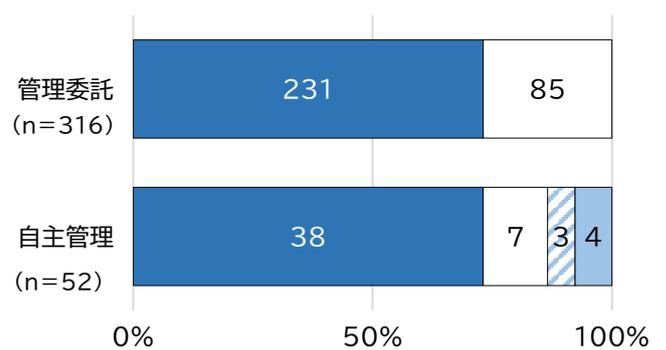
■総会開催状況(築年数別)



- 年に1回開催(通常総会)
- 年に2回以上開催(通常総会と臨時総会など)
- ▨ ほとんど開催していない
- 開催したことがない

(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

■総会開催状況(管理形態別)



- 年に1回開催(通常総会)
- 年に2回以上開催(通常総会と臨時総会など)
- ▨ ほとんど開催していない
- 開催したことがない

(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

課題 法の規定等に基づき総会を開催する

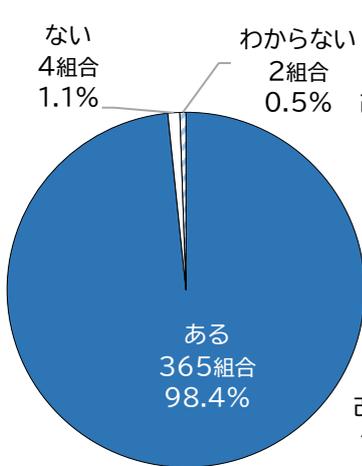
総会を開催していない管理組合、総会成立要件を満たしていない管理組合は、法の規定等に基づき総会を開催し、管理組合運営を適正に行う必要があります。

(5)管理規約

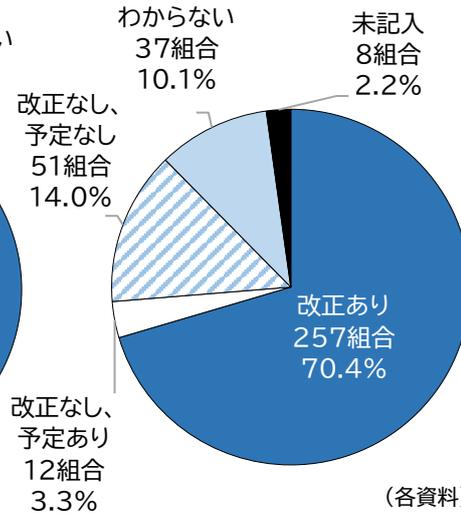
現状 管理規約未制定、標準管理規約非準拠、原始規約のままなどの管理組合がある

約 98%の管理組合が管理規約を制定していると回答した一方で、約 2%の 6 組合が制定していない、分からないとの回答でした。また、標準管理規約に準拠していない管理組合が 49 組合、原始規約のまままで規約の改正予定のない管理組合が 51 組合(うち標準管理規約非準拠 16 組合)ありました。

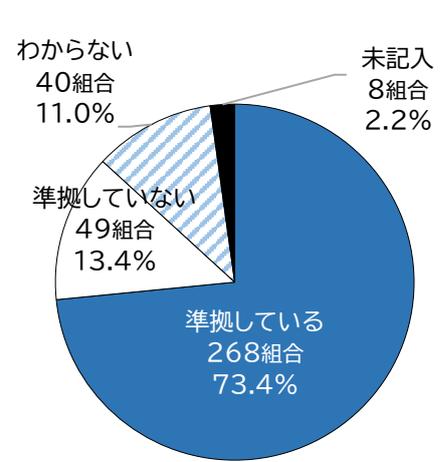
■管理規約の有無
(n=371)



■管理規約の改正状況
(n=365)

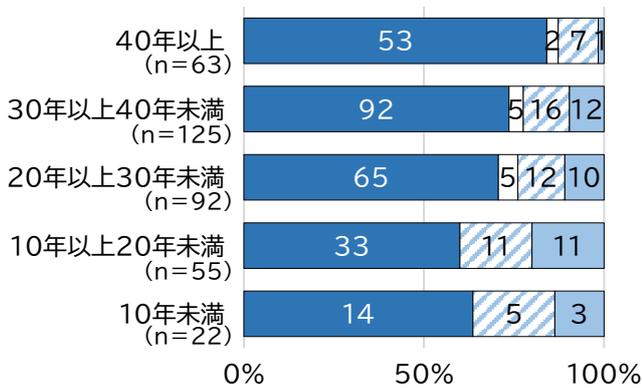


■標準管理規約への準拠状況
(n=365)



(各資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

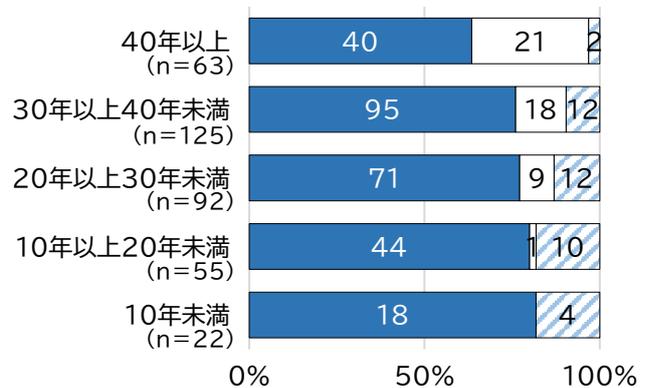
■規約改正状況(築年数別)



- 改正したことがある
- 改正したことがないが、予定がある
- ▨ 改正したことがない 予定なし
- ▤ わからない

(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

■標準管理規約への準拠状況(築年数別)



- 準拠している
- 準拠していない
- ▤ わからない

(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

課題 マンションの実態に即した管理規約の制定

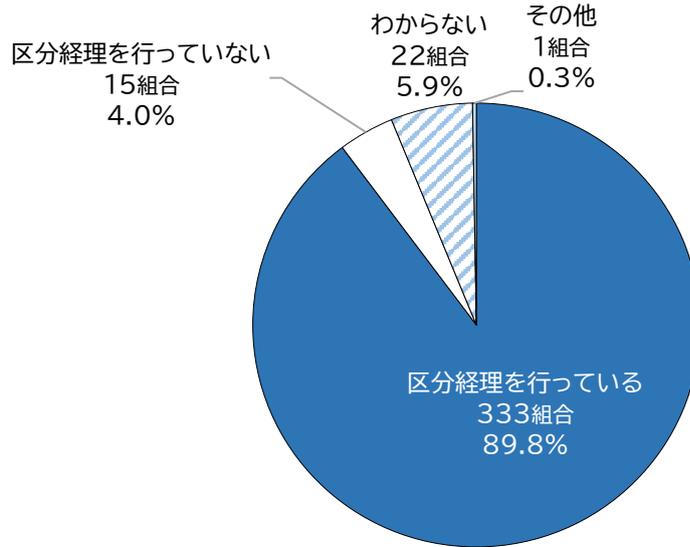
マンションの快適な居住環境を確保するため、標準管理規約に基づく改正や、マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定める必要があります。

(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

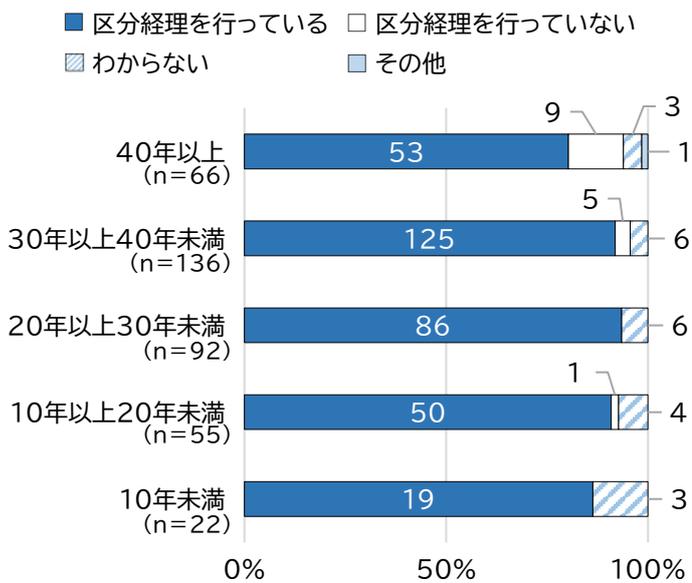
国土交通省が示す標準管理規約で、管理費と修繕積立金の区分経理が定められており、多くの管理組合で標準管理規約に即した運用がなされていました。しかし、高経年マンション及び自主管理マンションにおいては、区分経理されていない比率が多い傾向にあります。

■区分経理状況(n=371)



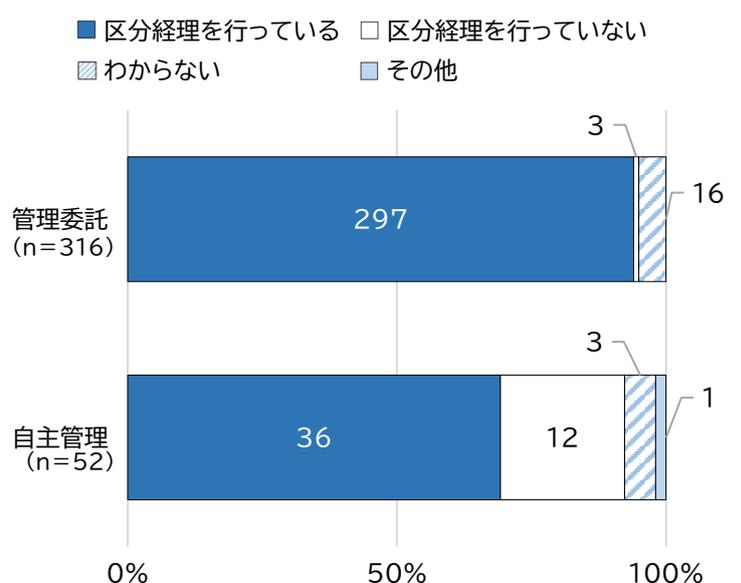
(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

■区分経理状況(築年数別)



(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

■区分経理状況(管理形態別)



(資料)令和6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

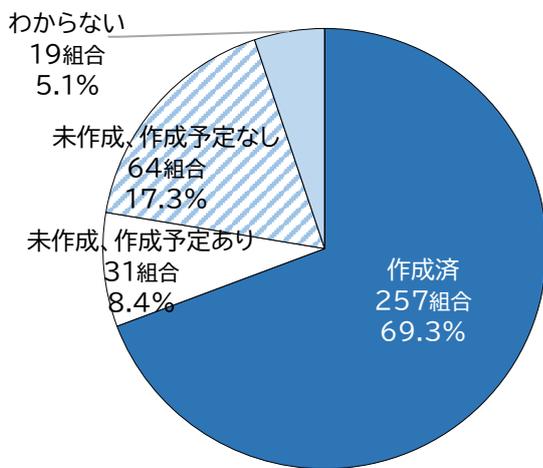
区分経理されていない管理組合は、修繕積立金と管理費の用途があいまいになり適正な経理ができなくなり、修繕積立金の不足等が発生する恐れがあるため、経理を区分する必要があります。

(7)長期修繕計画

現状 長期修繕計画を作成していない管理組合、長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定がなされていない管理組合がある

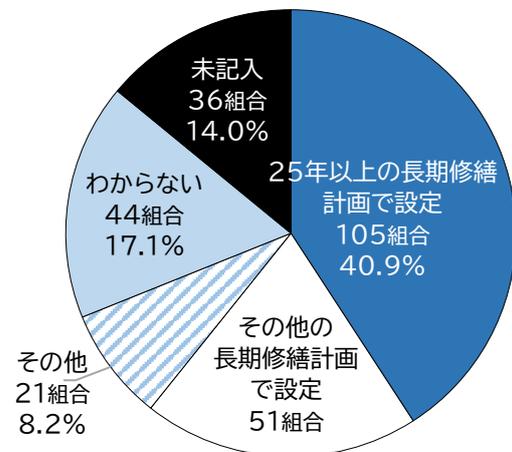
長期修繕計画を作成している管理組合は約 69%、今後作成予定と回答した管理組合は約 8%で、作成予定がないと回答した管理組合は約 17%でした。長期修繕計画を作成している管理組合のうち、計画に基づく修繕積立金の徴収を行っている管理組合は約 61%でした。回答があった 371 管理組合のうち、25 年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合は約 28%でした。

■長期修繕計画の作成状況(n=371)



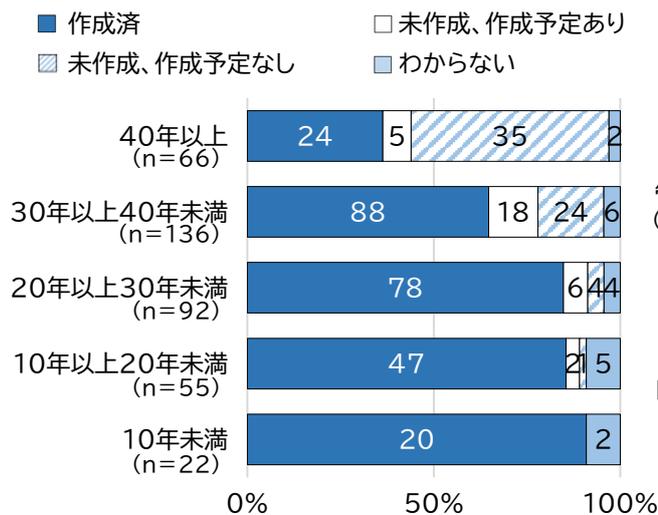
(資料)令和 6 年度 熊本市マンション実態調査報告書

■修繕積立金の設定方法
(長期修繕計画による場合)(n=257)



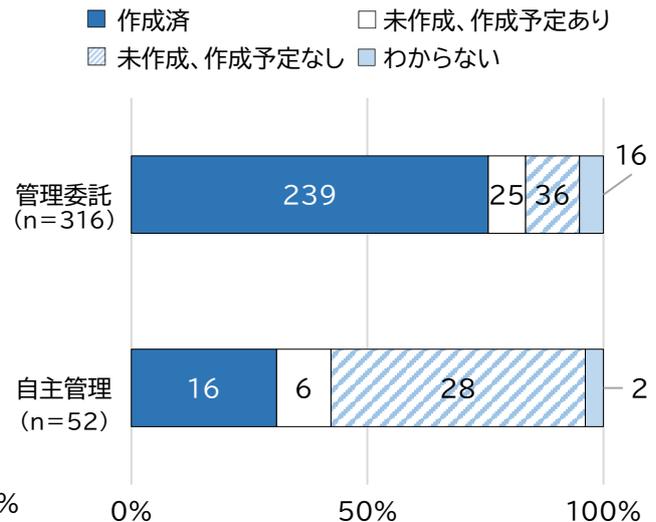
(資料)令和 6 年度 熊本市マンション実態調査報告書

■長期修繕計画の作成状況(築年数別)



(資料)令和 6 年度 熊本市マンション実態調査報告書

■長期修繕計画の作成状況(管理形態別)



(資料)令和 6 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。

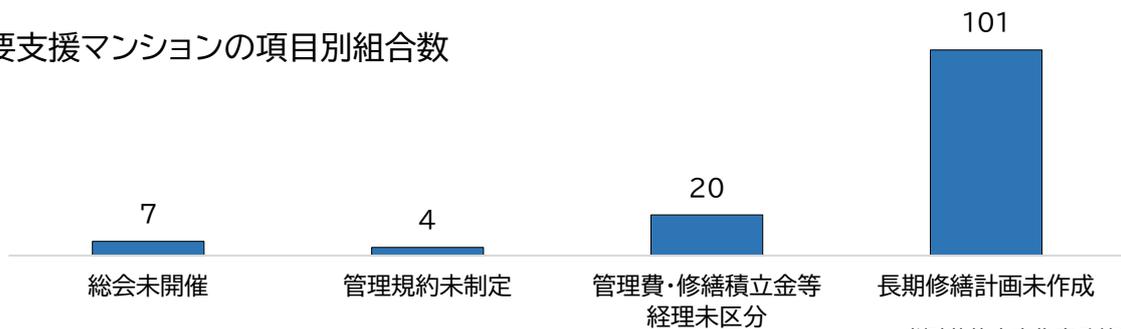
(8)要支援マンション

現状 多くの管理組合で管理運営を改善する必要がある

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104組合でした。

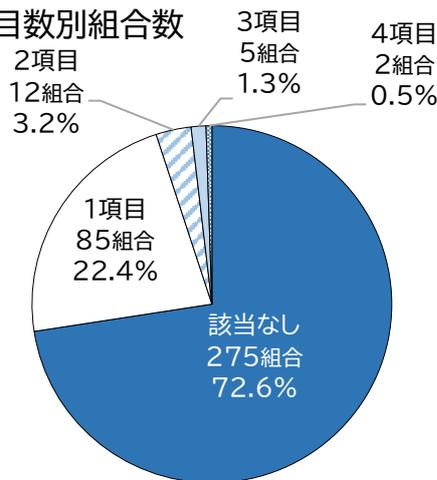
①総会未開催 ②管理規約未制定 ③管理費・修繕積立金等経理未区分 ④長期修繕計画未作成

■要支援マンションの項目別組合数



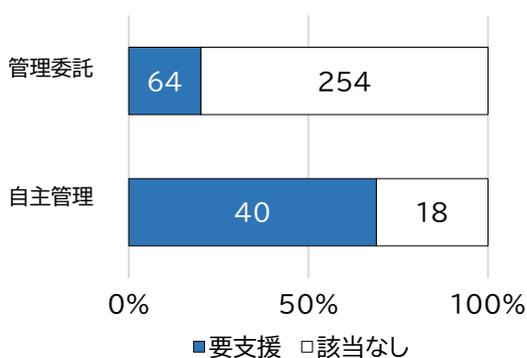
(資料)熊本市住宅政策課調べ

■要支援マンションの該当項目数別組合数

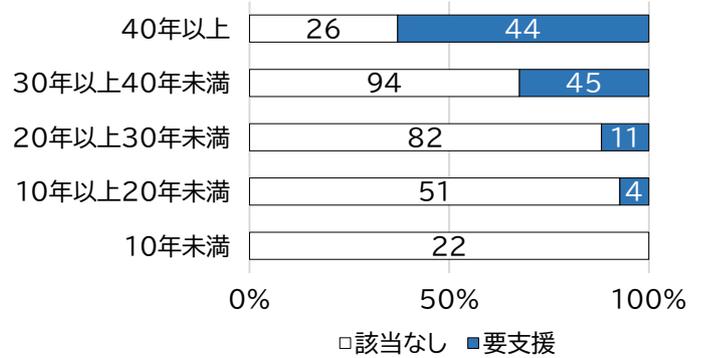


(資料)熊本市住宅政策課調べ

■要支援マンション該当組合数(管理形態別) ■要支援マンション該当組合数(築年数別)



(資料)熊本市住宅政策課調べ



(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

管理不全になると居住環境の悪化のみならず、周辺へ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。

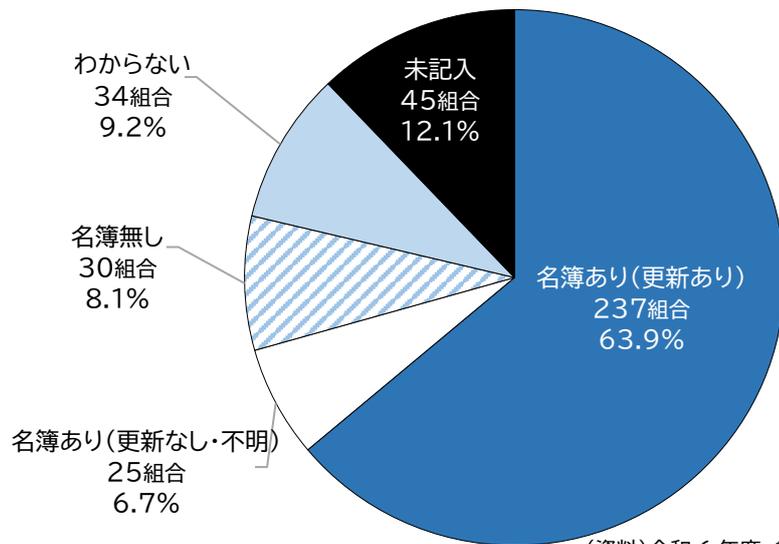
(9)名簿の整備

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

区分所有者名簿は約 71%、居住者名簿は約 62%の管理組合で整備されていました。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約 8%、居住者名簿については約 18%の管理組合で作成がありませんでした。

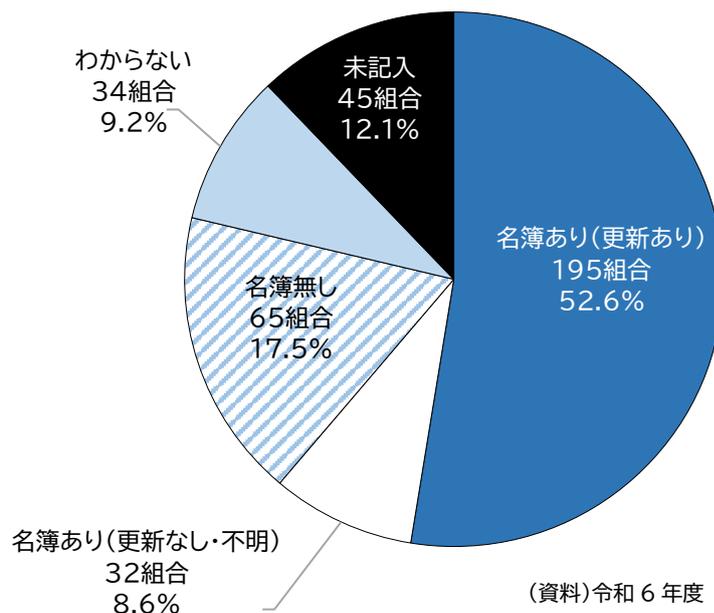
また、区分所有者名簿については 7%、居住者名簿については約 9%の管理組合で、名簿はあるものの定期的な更新がされていませんでした。

■区分所有者名簿の整備状況(n=371)



(資料)令和 6 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(n=371)



(資料)令和 6 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

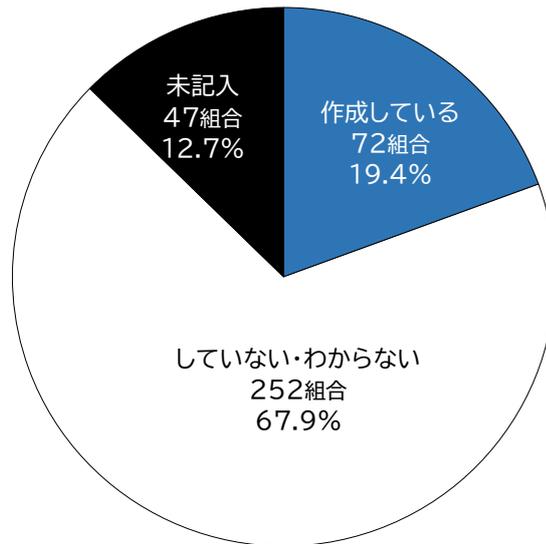
災害等有事の際に迅速な対応をしていくためには、名簿を整備し適宜更新しておく必要があります。

(10)防災

現状 防災マニュアルの未整備、避難訓練の未実施

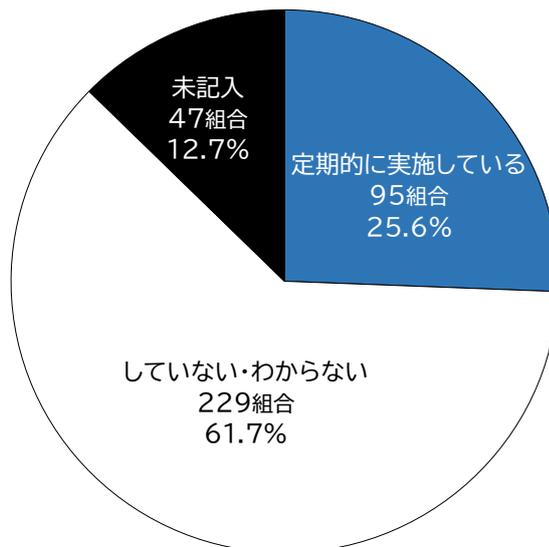
防災マニュアルについて作成している管理組合は 19%であり、作成していない・わからない管理組合が多数を占めていました。また、定期的に防災訓練を行っていると回答した管理組合は 25%でした。

■防災マニュアルの作成状況(n=371)



(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

■防災訓練の実施状況(n=371)



(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

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必要があります。

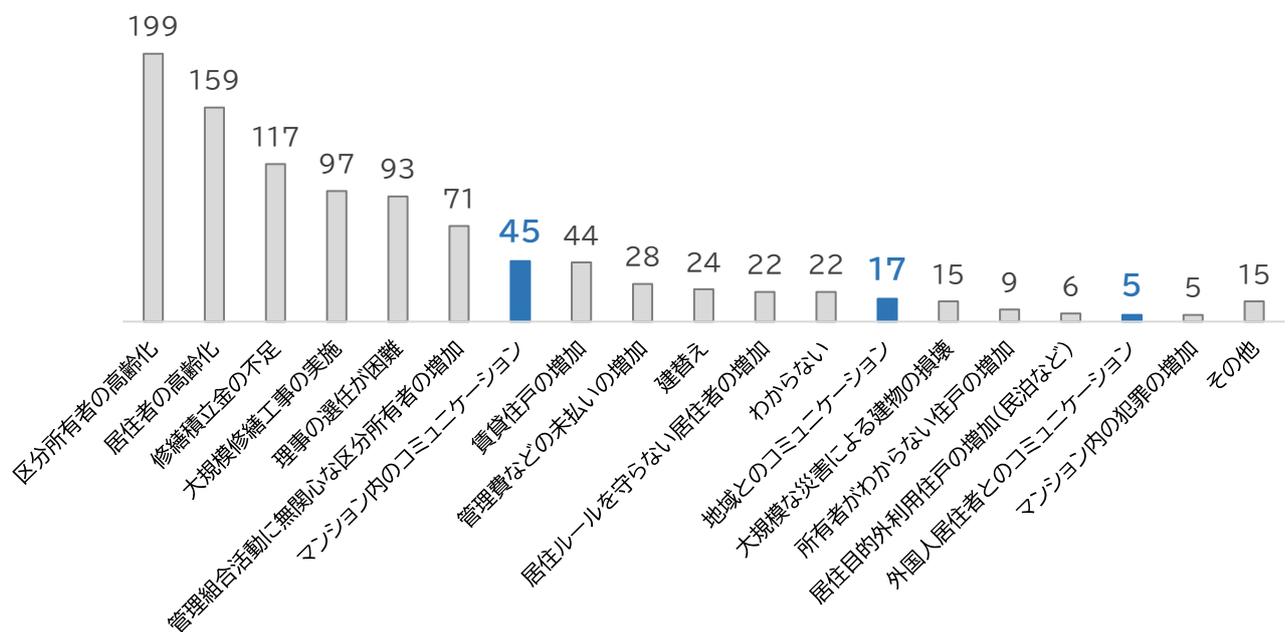
(11)コミュニティ形成

現状 マンション内コミュニティ、地域コミュニティの希薄化

コミュニケーションに関して問題や不安を抱えているという意見が 67 件挙げられています。

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。

■現在の問題や将来への不安の事例(n=308)※複数回答・総計 993 件



(資料)令和 6 年度 熊本市マンション実態調査報告書

課題 良好なコミュニティ形成を目指す

管理組合が主体となり行うマンション管理を円滑に行うには、区分所有者間だけではなく全ての居住者間における良好なマンション内コミュニティが必要です。

また、マンション住民以外を含めた良好な地域コミュニティは、平時からの防犯対策や災害時の助け合い等に役立ちます。挨拶を心がけることや、清掃、防災訓練、季節にちなんだイベント等の活動を通して、良好なマンション内コミュニティと地域コミュニティの形成を目指す必要があります。

2-2. まとめ

本市の居住世帯の約 11%を占めている、重要な居住形態であるマンションにおいて、マンションの高経年化とともに、居住者の高齢化が進んでいること、要支援因子に該当するマンションは第1期計画策定時と変わらず多数存在し、多くの管理組合で管理運営を改善する必要があることがわかりました。また、名簿が作成されていない、防災の取組みが実施されていない、コミュニティの希薄化といった現状の課題がうかがえました。

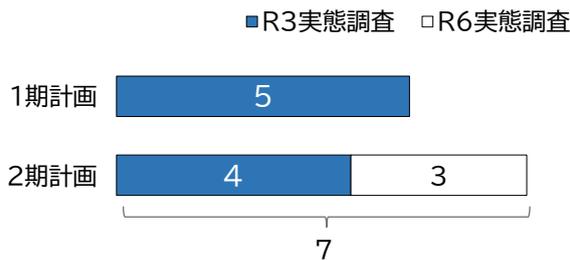
マンションの経年劣化が放置され、管理組合役員の担い手不足等により管理組合の管理機能が低下すると、マンションの管理不全化につながる可能性があります。マンションがひとたび管理不全に陥ると、居住環境の悪化や安全性の問題等社会への悪影響を及ぼすことが懸念されます。

そこで、この章で示してきた管理組合については、運営状況に応じて、抱えている問題を解消するための取組みが必要です。また、適正に管理運営がなされている管理組合についても、進行する 2 つの老いに備え、管理機能の低下を未然に防ぐための取組みが求められます。

2-3. 要支援マンションの推移

以下に、令和3年度と令和6年度の実態調査に基づく、要支援マンションの4つの因子の推移を示しています。管理不全因子が増えているものもありますが、そのことが管理運営状況の悪化を表しているとは一概に言えません。一時は問題が無いと認識していた場合でも、適正管理についての意識の高まりや管理者等の変更により管理不全の因子が発覚することが想定されます。

■総会未開催の管理組合数



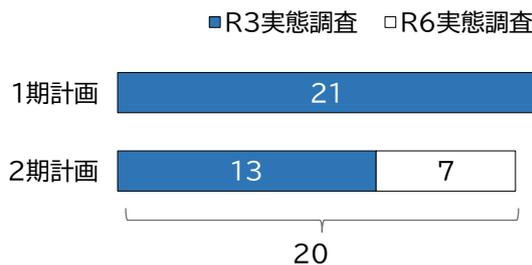
1期計画策定時は総会未開催が5管理組合。現在、5のうち4が未開催のままであり、新たに3が追加され、2期計画策定時では7管理組合となった。

■管理規約未制定の管理組合数



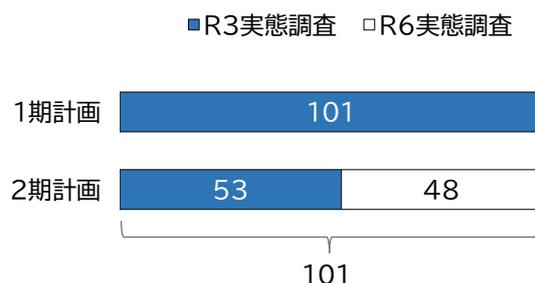
1期計画策定時は管理規約未制定が9管理組合。2期計画策定時では、9のうち4が未制定のままであった。

■管理費・修繕積立金等 経理未区分の管理組合数



1期計画策定時は経理未区分が21管理組合。現在、21のうち13が未区分のままであり、新たに7が追加され、2期計画策定時では20管理組合となった。

■長期修繕計画未作成の管理組合数



1期計画策定時は長期修繕計画未作成が101管理組合。現在、101のうち53は未開催のままであり、新たに48が追加され、2期計画策定時では101管理組合となった。

3. 計画の実現に向けた基本理念と基本方針

3-1. 基本理念

マンションの管理の主体は、区分所有者で構成される管理組合です。管理組合は区分所有者の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な管理運営を行っていく必要があります。

しかし、既に述べたように、マンションは戸建て住宅に比べ管理に特殊な面があり、また、様々な解決すべき課題があります。

そこで、管理組合が自主的に自立して管理運営を行う前提のうえで、関係団体と行政が関わり連携しマンションの管理適正化の推進を実現することを目的とし、本計画の基本理念を以下のように掲げます。

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」

3-2. 3つの基本方針

基本理念の実現に向けて、本市では3つの基本方針を定めます。

基本方針Ⅰ 実態の把握

基本理念の実現に向けて効果的に施策を展開するには、管理組合が何に困っているのか、求めているものは何であるのかなどの問題点やニーズを把握することが重要です。
そのために、管理の主体である管理組合と本市、関係団体と本市のネットワークを構築し、ネットワークを活用した調査を行い、より詳細な実態の把握に努めます。

基本方針Ⅱ 管理運営に対する意識の向上

基本理念を実現するために、管理組合は管理運営に対する当事者意識、危機意識をもち主体的に管理運営に臨む必要があります。
そのために、管理組合が管理運営の知識を習得することと、管理運営の円滑化のためのコミュニティの形成に資することに努めます。

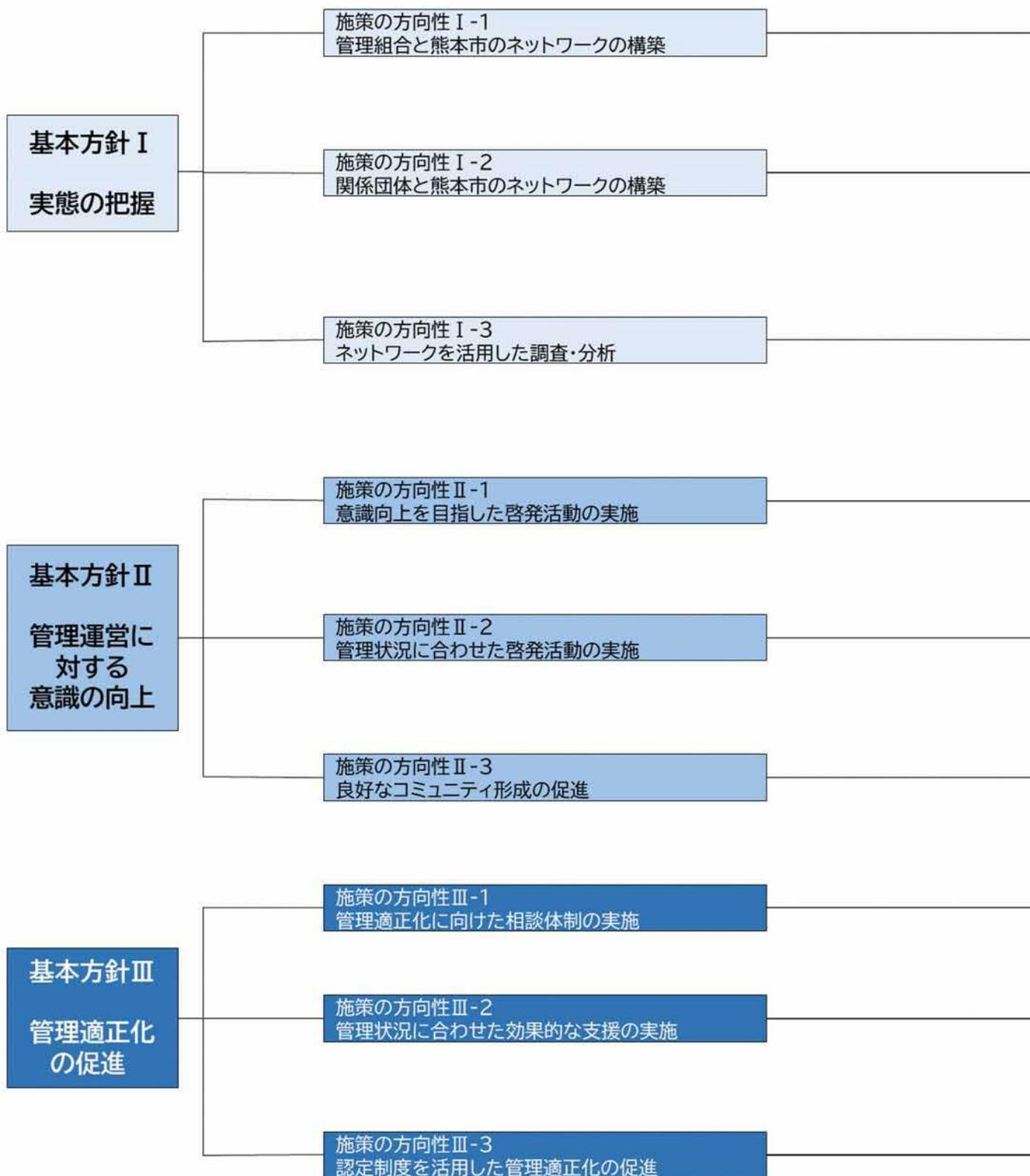
基本方針Ⅲ 管理適正化の促進

基本理念を実現するために、「実態の把握」と「意識の向上」に努めたうえで、より効果的な施策の展開を行うことが重要です。
そのために、専門的知識をもつ専門家等や関係団体との連携、管理組合ごとの効果的な支援、及び、マンション管理適正化法に基づく認定制度の整備を行い管理適正化の促進を図ります。

4. 管理適正化に向けた施策の展開

4-1. 施策の方向性と具体的施策

基本方針ごとの施策の方向性等を以下のように示します。「2つの老い」の進行という社会的背景を踏まえ、具体的施策Ⅰ-3-2、Ⅱ-2-2、Ⅲ-2-2において、高経年マンションを対象としました。



具体的施策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【継続】

具体的施策Ⅰ-1-2 管理組合の登録制度の充実【継続】

具体的施策Ⅰ-2-1 関係団体への連携の呼びかけ【継続】

具体的施策Ⅰ-2-2 関係団体との情報共有や意見交換の場の設置【継続】

具体的施策Ⅰ-2-3 支援団体設立【継続】

具体的施策Ⅰ-3-1 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】

具体的施策Ⅰ-3-2 要支援マンション・高経年マンションの実態の把握【拡充】

具体的施策Ⅰ-3-3 関係団体と連携した調査結果の分析【継続】

具体的施策Ⅱ-1-1 管理組合への啓発活動の実施【継続】

具体的施策Ⅱ-1-2 マンション購入予定者等への啓発活動の実施【継続】

具体的施策Ⅱ-2-1 管理組合のニーズに応じた啓発活動の実施【継続】

具体的施策Ⅱ-2-2 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】

具体的施策Ⅱ-2-3 居住環境整備の促進【継続】

具体的施策Ⅱ-3-1 管理組合のコミュニティ形成の促進【継続】

具体的施策Ⅱ-3-2 地域コミュニティ形成の促進【継続】

具体的施策Ⅲ-1-1 支援団体による相談窓口の構築【継続】

具体的施策Ⅲ-1-2 専門家等の助力【継続】

具体的施策Ⅲ-2-1 管理組合のニーズに応じた支援の実施【継続】

具体的施策Ⅲ-2-2 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】

具体的施策Ⅲ-3-1 管理組合に向けた認定制度周知【継続】

具体的施策Ⅲ-3-2 市場に向けた認定制度周知【継続】

具体的施策Ⅲ-3-3 管理計画作成支援【継続】

4-2. 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、そのためには管理組合と本市のネットワークの構築が不可欠です。

具体的施策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【継続】

管理組合やマンション管理業者を訪問し、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Ⅰ-1-2 管理組合の登録制度の充実【継続】

構築したネットワークを維持するため、登録内容の変更手続きに関して柔軟な対応を行います。また、登録したマンションの管理組合に対し、マンションに関連する講習会の案内や、支援制度に係る情報提供を行います。

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

マンションを適正に管理するためには、マンション管理士やマンション管理業者、及び建築士など専門的知識を活かすことが重要です。

具体的施策Ⅰ-2-1 関係団体への連携の呼びかけ【継続】

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Ⅰ-2-2 関係団体との情報共有や意見交換の場の設置【継続】

各関係団体と本市が一堂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Ⅰ-2-3 支援団体設立【継続】

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目指します。

施策の方向性 I-3 ネットワークを活用した調査・分析

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。

具体的施策 I-3-1 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】

よりの確にマンション管理の実態を把握するために、関係団体の意見を参考に調査項目を設定し、管理組合とのネットワークを活かした調査を行います。

具体的施策 I-3-2 要支援マンション・高経年マンションの実態の把握【拡充】

要支援マンションや高経年マンションの管理組合へのヒアリング等により管理状況を把握し、具体的な困りごとの抽出を行います。

具体的施策 I-3-3 関係団体と連携した調査結果の分析【継続】

調査結果を関係団体と共有し、専門的見地を活かした分析のうえ効果的な支援施策の検討を行います。

4-3. 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。

具体的施策Ⅱ-1-1 管理組合への啓発活動の実施【継続】

管理組合へ対して、①②③等の情報発信により知識の習得や情報の収集に効果的な啓発活動を行います。

- ① 管理不全がマンションに及ぼす影響
- ② それぞれの管理組合の抱える課題
- ③ 適正管理のための効果的な取組み事例

具体的施策Ⅱ-1-2 マンション購入予定者等への啓発活動の実施【継続】

マンション購入予定者等が購入前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るため、購入予定者向けの啓発活動を行います。

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、建物や設備の高経年化と居住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。

具体的施策Ⅱ-2-1 管理組合のニーズに応じた啓発活動の実施【継続】

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。

具体的施策Ⅱ-2-2 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】

要支援マンション、高経年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Ⅱ-2-3 居住環境整備の促進【継続】

バリアフリー化やオンライン総会やITツール活用による情報共有等による居住環境の整備の促進を目指します。

施策の方向性Ⅱ-3 良好な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、全ての居住者間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。日頃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。

具体的施策Ⅱ-3-1 管理組合のコミュニティ形成の促進【継続】

マンション管理支援通信やパンフレットにより、区分所有者や居住者間のコミュニティ形成の重要性について周知を行います。

具体的施策Ⅱ-3-2 地域コミュニティ形成の促進【継続】

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。

4-4. 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が有効です。

具体的施策Ⅲ-1-1 支援団体による相談窓口の構築【継続】

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Ⅲ-1-2 専門家等の助力【継続】

管理組合がマンション管理士だけでなく様々な専門家等を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、区分所有者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効果的な支援を行うことが重要です。

具体的施策Ⅲ-2-1 管理組合のニーズに応じた支援の実施【継続】

実態調査等により把握した管理組合のニーズや管理状況を基に、効果的な支援制度の充実を目指します。

具体的施策Ⅲ-2-2 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】

要支援マンション、高経年マンションの管理組合を訪問し、支援策の紹介や助言等を行います。

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

本計画を作成することにより、市域の管理組合は管理計画の認定を申請することができるようになります。認定制度を活用した、マンション管理計画の整備による管理適正化の促進を図ります。

具体的施策Ⅲ-3-1 管理組合に向けた認定制度周知【継続】

管理組合に対して、認定制度を周知し普及を行います。

具体的施策Ⅲ-3-2 市場に向けた認定制度周知【継続】

購入予定者や不動産業者に対して、認定制度を周知し、マンションの市場価値の向上を目指します。

具体的施策Ⅲ-3-3 管理計画作成支援【継続】

専門家等による作成時の留意事項等を説明した動画配信等、管理計画作成に向けた支援を行います。

4-5. 成果指標

今回の計画改定においては、令和3年度と令和6年度の実態調査の結果を基に「基準値」・「目標値」の更新を行います。

成果指標一覧

項目		基準値 (R6年度)	目標値 (R13年度)
①	管理組合登録制度の登録率	80%	80%
②	実態調査回答率	50%	80%
③	総会未開催の管理組合数 <u>※要支援マンション</u>	7組合	概ね解消
④	管理規約未制定の管理組合数 <u>※要支援マンション</u>	4組合	概ね解消
⑤	管理費・修繕積立金等経理未区分の管理組合数 <u>※要支援マンション</u>	20組合	10組合
⑥	長期修繕計画未作成の管理組合数 <u>※要支援マンション</u>	101組合	50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	28%	75%
⑧	区分所有者名簿を整備している管理組合の割合	71%	86%
⑨	居住者名簿を整備している管理組合の割合	61%	83%
⑩	管理計画の認定を取得する管理組合数	15組合	50組合

算出方法	目標値設定の考え方
管理組合登録制度に登録した 管理組合の数	マンションが増加しても 80%の登録率を維持するもの
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
熊本市マンション実態調査 等	解消を目指すもの ※令和 6 年度時点で把握している要支援マンションの推移にて 評価を行うものとする
熊本市マンション実態調査 等	
熊本市マンション実態調査 等	基準値の 50%を目指すもの ※令和 6 年度時点で把握している要支援マンションの推移にて 評価を行うものとする
熊本市マンション実態調査 等	
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
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
熊本市マンション実態調査	
マンション管理適正化法 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

5. 熊本市マンション管理適正化指針等

5-1. 熊本市マンション管理適正化指針

本章では、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、熊本市がマンション管理適正化法第 5 条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を第 2 節に、マンション管理適正化法第 5 条の 4 に基づき管理計画を認定する際の基準を第 3 節に示します。

(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

マンションは、熊本市における重要な居住形態であり、その適切な管理はマンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところです。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とすることが重要です。

- ① マンションの管理主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要となります。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要があります。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要があります。
- ② 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。
- ③ マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要です。
- ④ さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられますが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要です。

(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

① 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会(総会)は、管理組合の最高意思決定機関です。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要資料を整備し、集会(総会)において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要があります。

② 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要があります。その作成にあたっては、管理組合は、区分所有法に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要です。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要です。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要です。

③ 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要です。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要です。

④ 管理組合の経理

管理組合が、その機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要があります。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費用を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要があります。

⑤ 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要です。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知することが必要です。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要です。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要です。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討してください。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知するなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

⑥ 発注の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要となります。

⑦ 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要です。

また、防災・減災に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティ形成に積極的に取り組むことが重要です。

一方、自治会及び町内会等(以下「自治会」という。)は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要があります。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えありません。

⑧ その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合は、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要です。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理の方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第 57 号)による個人情報取扱事業者としても義務を負うことに十分に留意する必要があります。

(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

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要です。また、管理組合及びマンションの区分所有者等はマンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要があります。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会(総会)その他の管理組合の運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会(総会)の決議等を遵守する必要があります。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要です。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会(総会)の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分留意することが必要となります。

(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

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部または一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法(管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限り。)をもって管理委託契約を締結することが重要です。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な情報を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要があります。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要があります。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要があります。

5-2. 管理組合への助言等

マンション管理適正化法第 5 条の 2 に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とします。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外についても、熊本市マンション管理適正化指針に即して、必要な助言及び指導を行うことがあります。

(1) 管理組合の運営

- ・ 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- ・ 少なくとも集会(総会)を年に一回以上開催すること

(2) 管理規約

- ・ 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

(3) 管理組合の経理

- ・ 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・ 適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

5-3. 管理計画認定基準

マンション管理適正化法第 5 条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。

(1) 管理組合の運営

- ① 管理者等が定められていること
- ② 監事が選任されていること
- ③ 集会(総会)が年一回以上開催されていること

(2) 管理規約

- ① 管理規約が作成されていること
- ② マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- ③ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電磁的方法による提供)について定められていること

(3) 管理組合の経理

- ① 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- ② 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- ③ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の 3 ヶ月以上の滞納額が全体の 1 割以内であること

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ① 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会(総会)にて決議されていること
- ② 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
- ③ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
- ④ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- ⑤ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- ⑥ 長期修繕計画の最終年度において、借入金の残高の無い長期修繕計画となっていること

(5) その他

- ① 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- ② 熊本市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

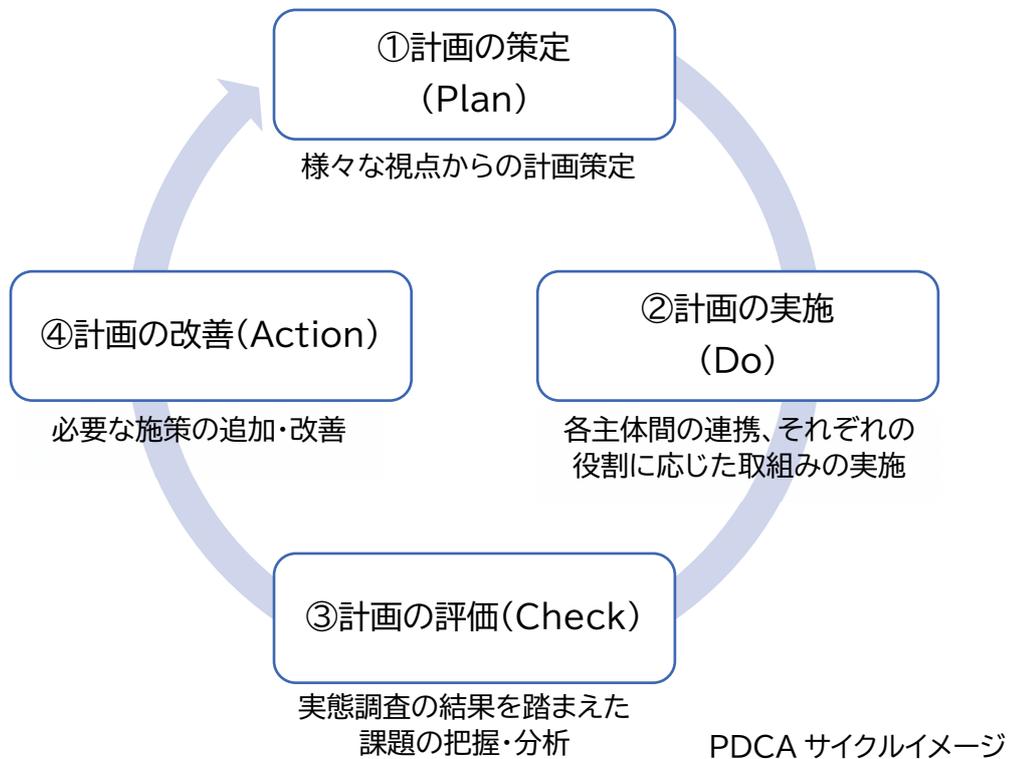
6. 管理適正化の実現に向けて

6-1 PDCA サイクルによる取組み

本計画を実効性のあるものとして推進していくため、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行管理を行います。

様々な視点から策定した計画の着実な推進に向け、各主体が連携しながら、それぞれの役割に応じた取組みを行います。そのうえで、事業の進捗状況や3～5年周期で実施する実態調査の結果を踏まえた課題の把握・分析を行い、必要な施策展開の追加・改善を図ります。

また、国の動向や社会情勢の変化等を踏まえた見直しを適宜行うなど、柔軟に対応します。



熊本市マンション管理適正化推進計画 進行管理イメージ

6-2. 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、定期的な進行管理や、必要に応じて関係団体等と協働した調査など、連携を図りながら進めます。

また、計画の実効性を高めるため、施策の進行管理や評価を行うと同時に、有識者や公募市民等からなる「熊本市住宅審議会」を適宜開催し、審議を踏まえて施策の進行における必要な事項の検討を行います。計画期間満了に際しても同様に同審議会の審議を踏まえた計画の改定等の検討を行います。

6-3. 管理適正化の実現に向けて

前述の通り、マンションの管理の主体は、あくまで区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は区分所有者等の意見が十分に反映されるよう長期的な見通しを持ち、適正な管理運営を行っていくことが重要です。

しかし、マンションの適正な維持管理には高度な専門的知識が要求され、管理組合単独で管理適正化を実現していくには困難な場合があります。よって、管理組合はもとより、関係団体、行政がそれぞれの役割を認識し、効果的にマンションの管理適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取り組んでいく必要があります。

本市では、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」のもとマンション管理適正化を推進していきます。

巻末資料

資料 1 平成 28 年熊本地震の時の被災マンションへの支援

1. 平成 28 年熊本地震の概要

平成 28 年(2016 年)4 月、九州地方を斜めに走る断層のずれに起因して大規模な地震が発生しました。14 日にマグニチュード 6.5、その 28 時間後の 16 日にマグニチュード 7.3 が計測され、短期間に最大震度 7 の地震が 2 回も発生する、未曾有の都市直下型地震でした。地震活動は長期にわたって続き、8 月 31 日までで震度 5 弱以上の地震が 25 回、その後の数年間で約 4,000 回以上の余震が発生しました。平成 28 年熊本地震とは、特に大規模だった 4 月 14 日と 4 月 16 日の二つの地震のことを指します。

■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 7.3 、 12km	

※余震の発生回数(累計)は、4,484 回に上る。(気象庁情報)

2. 被災したマンションに対する本市の支援

地震の影響は熊本市内一円で見受けられ、当時約 700 あった市内のマンションの多くが被災し、市の支援制度が活用されました。

(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 被災住宅の応急修理 ※受付終了

日常生活に必要な最小限の部分の修理費の支援をおこなうもので、マンションにおいては専有部分だけでなく共用部分への修理費の活用もありました。

② 公費解体 ※受付終了

甚大な被害認定を受けた建物の所有権を市が譲り受け、公費で建物の上屋部分を解体しました。

(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いました。



① アドバイザー派遣支援 ※受付終了

検討段階では、マンションをどのように再建していくかを考え、必要な決議等を行っていきことになりますが、再建方法を考えるには専門的な知識等が必要となります。そこで、アドバイザー派遣支援として、建替えに関する知識習得や課題解決のために必要となる専門家派遣に係る経費の一部を補助しました。

② 被災マンション再生検討支援 ※受付終了

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が必要となります。そこで、再生検討支援として、再生に向けた調査検討(被災マンションの現状調査、区分所有者の意向調査、再生手法の検討、事業協力者の導入の可能性の検討、再生手法の比較検討、④検討組織の運営支援など)を行う際に必要となる経費の一部を補助しました。

③ 被災マンション建替え支援 ※受付終了

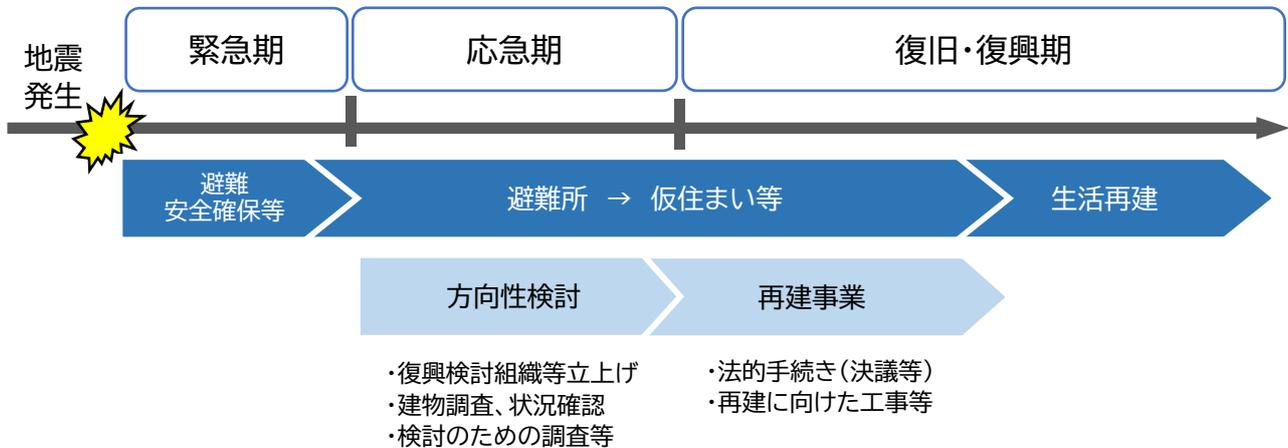
事業実施段階では、設計、解体工事、新築工事などを行っていきことになります。そこで、建替え支援として、国の優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)を活用し、解体、設計、及び共用部の建替えなどの経費の一部を補助しました。

④ 被災マンション解体支援 ※受付終了

公費解体の申請期限に間に合わず、倒壊等により周辺に悪影響を及ぼす恐れがあるマンションに対して、解体支援として建物の上屋の解体に要する経費の一部を補助しました。

3. マンションの再建に向けた管理組合等の動き

被災時の住まいの確保は、地震発生から緊急期、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

居住建物が被害を受け、自宅での安全確保が困難な場合には避難所等への避難を行います。また、居住建物へ今後の居住が可能かを判断するための緊急点検等を行う必要があります。

熊本地震の際は多くの方が避難所生活を送ることとなり、なかには避難所に入れず車中泊や倉庫等での生活を余儀なくされた方もいました。また、マンションにおいては、建物内の給排水配管やガス管等ライフラインの損傷等により継続しての居住が困難となる事例がありました。

(2) 応急期

居住建物のライフラインや日常生活に必要な最小限の部分の応急復旧を行い、避難所等から戻ります。しかし、被害が甚大で居住の継続が困難な場合は、仮設住宅等の仮住まいを確保する必要があります。また、マンションの場合は、再建の方向性を検討するため復興検討組織の立上げや杭等の不可視部分の調査が必要になる場合があります。

熊本地震の際は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な住まいを確保し生活再建を目指します。

熊本地震の際の被災者は、自宅の再建、民間賃貸住宅、及び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、生活の再建を果たしました。また、マンションの場合は、修繕、建替え、解体・敷地売却等により恒久的な住まいを確保しました。マンションは、その使用方法や区分所有建物である特性上、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。

4. 被災マンションの住まいの再建に向けた特徴

住まいの再建が順調に進んだ管理組合と、そうではない管理組合には、それぞれ特徴がありました。

(1) 住まいの再建が順調に進んだ管理組合の特徴

- ・ 良好なコミュニティが形成されていた
- ・ 区分所有者などの連絡体制が機能していた
- ・ 専門家やデベロッパーなどに相談できる体制があり、その専門家らの事業参加

このような特徴がある管理組合は合意形成に至りやすく、早期に復興検討組織の立上げや建物調査等での状況把握が行われ事業が推進しました。

《具体例》

- ・ 平時からの良好なコミュニティと連絡体制により、区分所有者が連絡を取り合い避難状況等の把握が早期にでき、その後の委員会等の開催を頻繁に行うことができた
- ・ 発災から 1 ヶ月で復興検討組織を立ち上げ、相談できる専門家を確保し、手戻りなく検討を進めることができた

(2) 住まいの再建が順調に進まなかった管理組合の特徴

- ・ 良好なコミュニティが形成されていない
- ・ 区分所有者などの連絡体制の未整備
- ・ 区分所有者で進めることを重視し専門家へ依頼をしない
- ・ デベロッパーの事業不参加

このような特徴がある管理組合は合意形成に至りにくく、マンションの再建に時間を要しました。

《具体例》

- ・ 避難所や仮住まいに居る区分所有者と連絡が取れず、理事会等を開催することができなかった
- ・ 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建替えコンサルタントやデベロッパーの参加がかなわず判断等に時間を要した

5. 管理組合と自治体の目指すべき姿

被災自治体として感じる「管理組合と自治体の目指すべき姿」について提案します。

(1) 良好なコミュニティの形成

管理組合は、平時からの良好なコミュニティ形成に努め、自治体はコミュニティ形成の意義を管理組合へ発信することが重要です。良好なコミュニティは、平時における維持管理や役員の担い手の確保、そして、被災時の避難の連携、安否確認、早期の住まいの再建において重要な役割を担います。

(2) 名簿・連絡体制の整備

管理組合は、区分所有者・居住者の名簿や連絡体制を整備し、防災訓練での連絡体制の確認や、避難先が把握できる体制の構築などに努め、自治体は名簿や連絡体制を整備することの意義を管理組合へ発信することが重要です。名簿の整備が認定基準となる管理計画認定制度の普及を図ることも効果的です。

(3) 相談先の確保と専門家の参加

管理組合は日常の管理運営、長寿命化、終末期に向けた検討のため、マンション管理士や建築士、建替えコンサルタントなどの専門家を相談先として確保することに努め、自治体は管理組合と専門家を繋げる支援体制を整えることが必要です。

(4) 支援体制の整備

自治体は震災に備えマニュアルを整備し支援体制を整えることが必要です。共用部の被害認定の実施方法、応急修理の適用範囲、公費解体の申請期限や同意要件などについての事前の検討を行い、被災時は迅速な情報提供のうえ制度活用を誘導する体制を整えることが重要です。多くの自治体で震災の担当部局は複数あると想定されますが、他部局と連携をとり、自治体がワンチームで支援体制の整備を進めることが望ましいです。また、管理組合へ被災時のマンションの再建についての事例や、支援制度の概要などについて、可能な範囲で情報提供を行うことも望ましいです。

資料 2 マンション関連ホームページ

熊本市 マンション政策トップページ
(URL)

https://www.city.kumamoto.jp/hpKiji/pub/detail.aspx?c_id=5&id=2708&class_set_id=3&class_id=632



熊本市

国土交通省 マンション政策トップページ
(URL)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000040.html



国土交通省

マンション管理センター トップページ
(URL)

<https://www.mankan.or.jp/>



マンション管理センター

熊本市マンション管理適正化推進計画

令和7年度(2025年度)～令和13年度(2031年度)

令和7年(2025年) 3月 改定

編集・発行 熊本市 都市建設局 住宅部 住宅政策課

〒860-8601 熊本市中央区手取本町1番1号

TEL 096-328-2989(直通)
