

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サイクルによる取り組み	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
- 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。