

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。

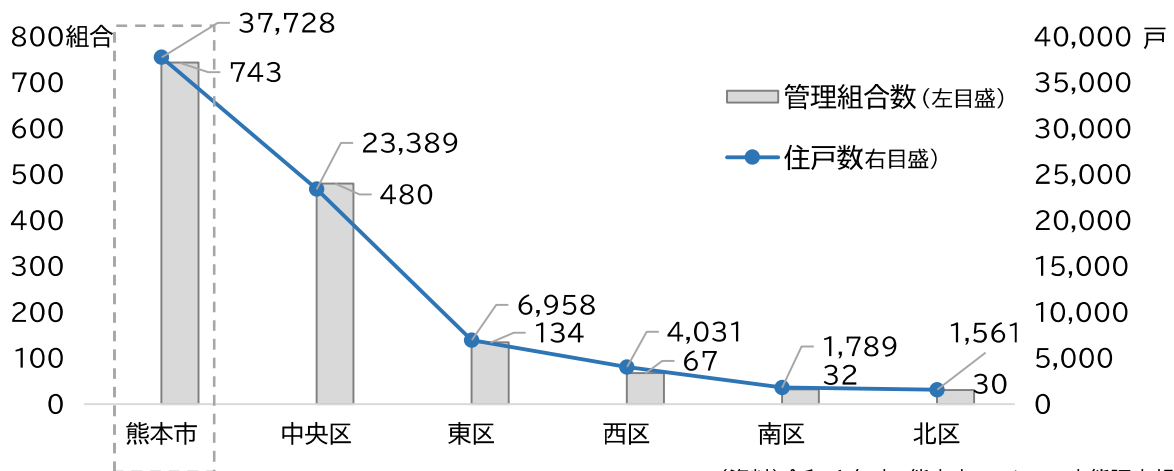
令和 3 年(2021 年)には、マンション管理適正化法の改正に伴い、第 1 期熊本市マンション管理適正化推進計画を策定し、市域の全てのマンションの管理適正化の推進に加え、要支援マンションの因子解消に向けた施策を展開しています。

(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。

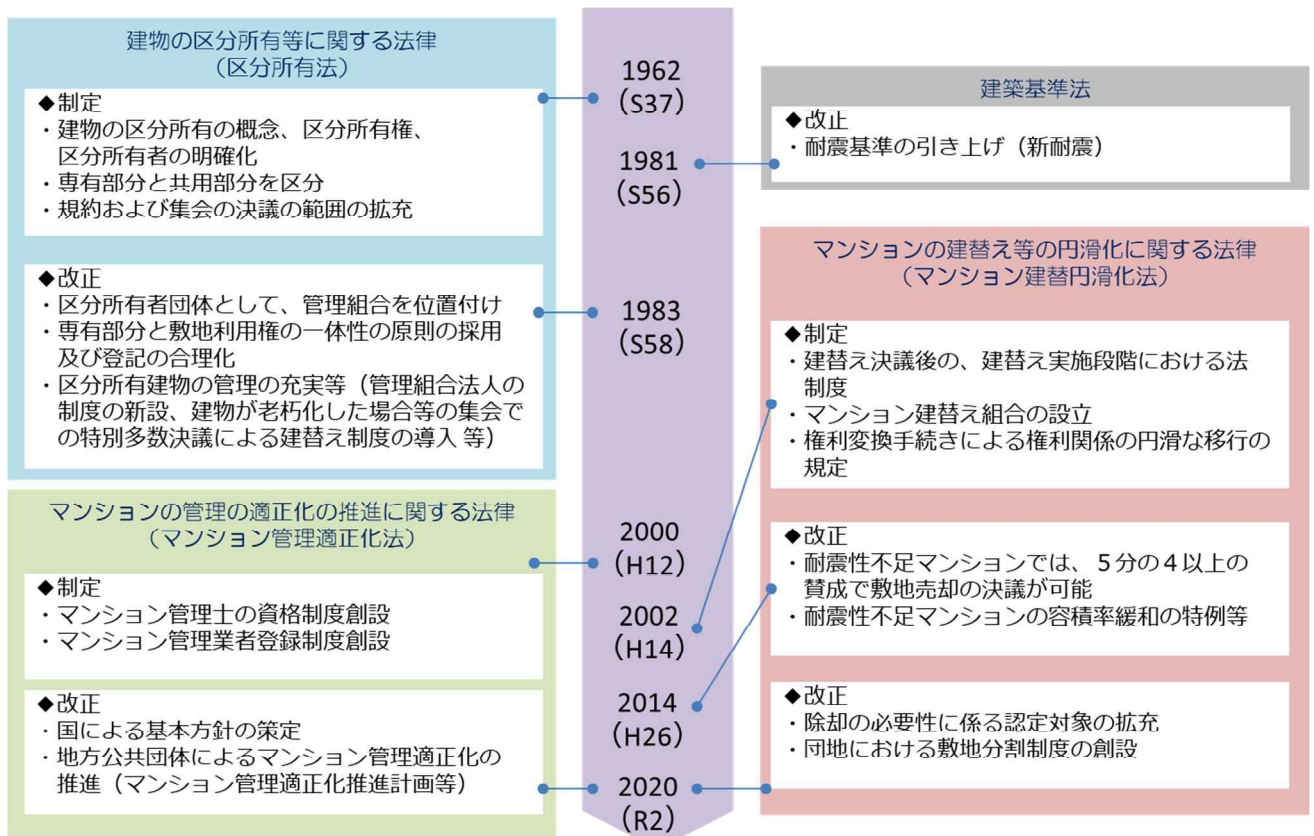
本市では、計画的な施策の展開や管理組合への指針を示すことにより、後述する計画の基本理念に基づく管理適正化を推進することを目的とし、第2期熊本市マンション管理適正化推進計画を策定します。

■熊本市のマンション数(管理組合数)、マンションストック戸数(住戸数)



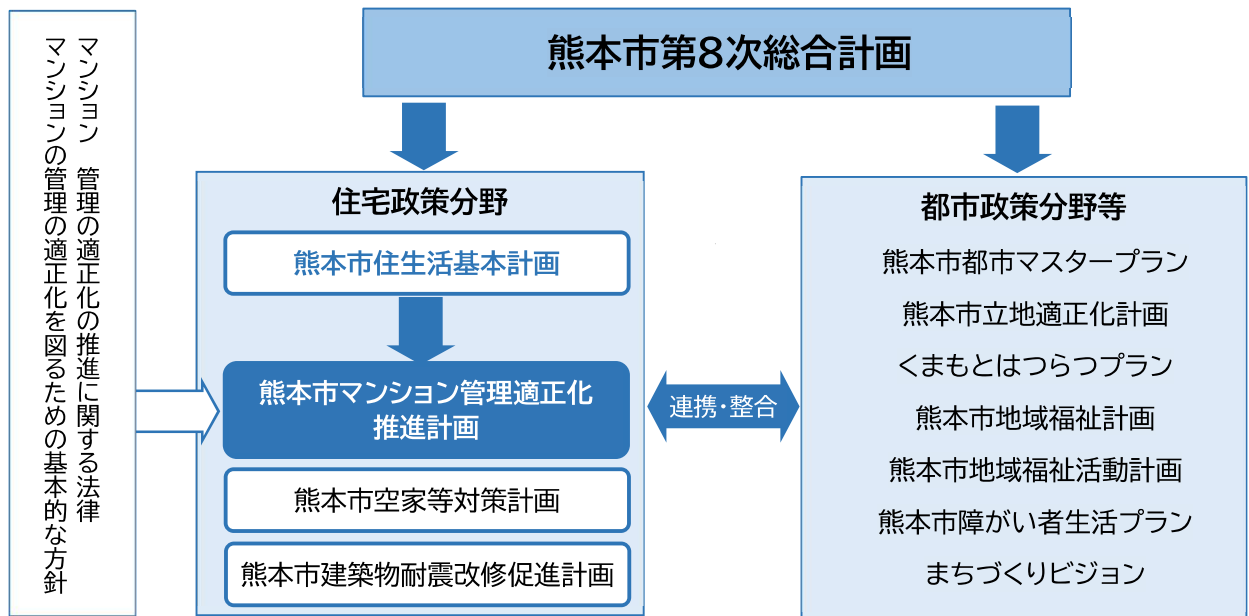
(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

■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

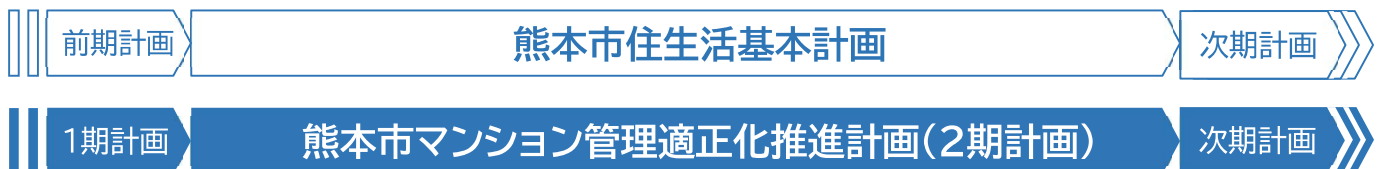
計画は、国の法令に基づき策定し、熊本市住生活基本計画を上位計画とし都市政策分野等と連携・整合をとるように位置付けます。



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。