

2. 熊本市のマンションの実態

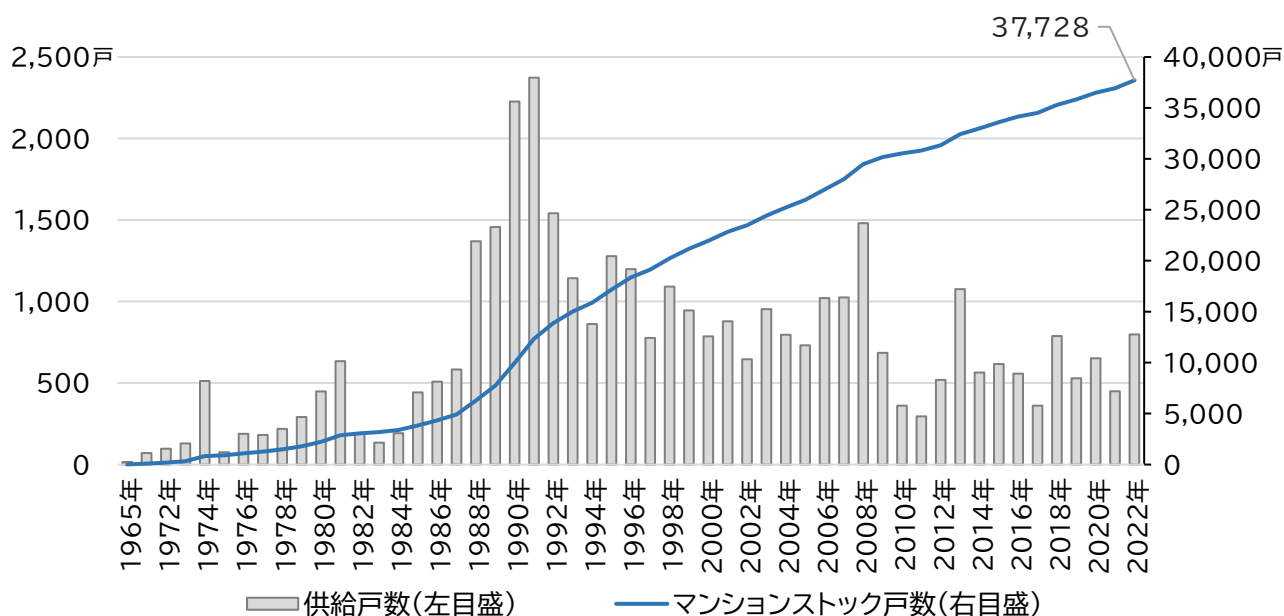
2-1. 現状と課題

(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

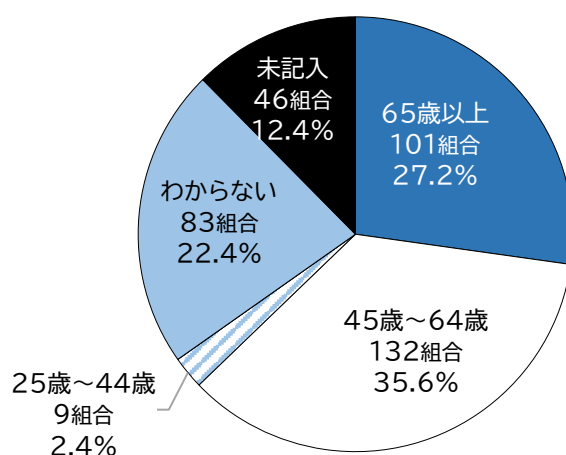
特に高経年マンションは、経年劣化による外壁落下等、マンション居住者や近隣住民に危害を及ぼす危険性を避けるため、計画的に修繕等を行う必要があります。

(2)居住者の高齢化

現 状 居住者の高齢化が進んでいる

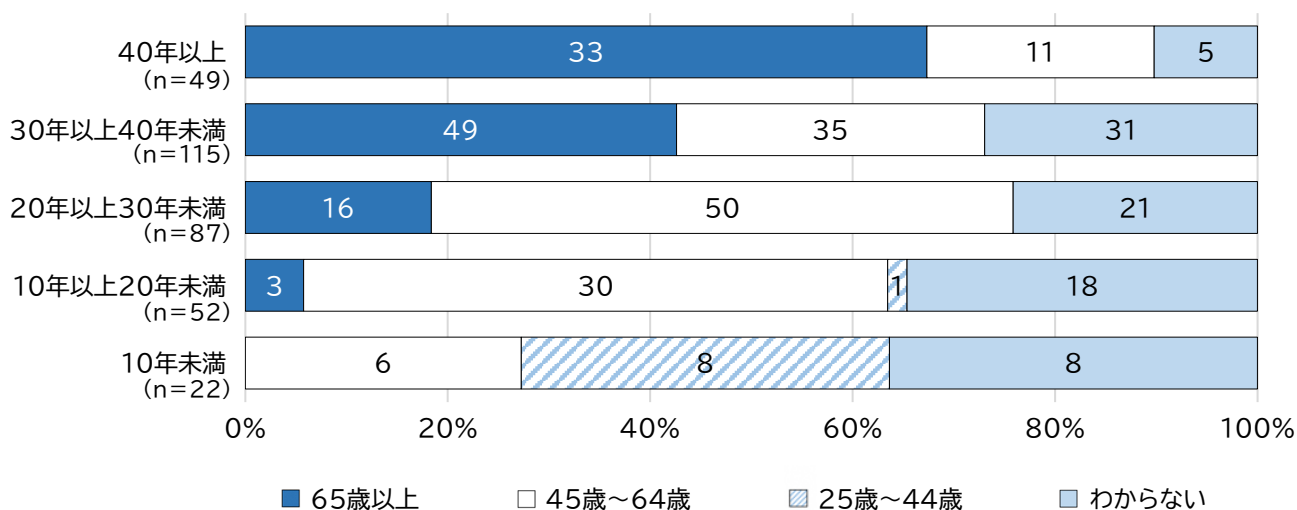
65 歳以上の年齢層が最も多い管理組合は全体の約 27%となっています。築 40 年以上のマンションでは、半数以上のマンションで 65 歳以上の年齢層が最も多い結果となっており、高経年マンションほど区分所有者の高齢化が進んでいます。

■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

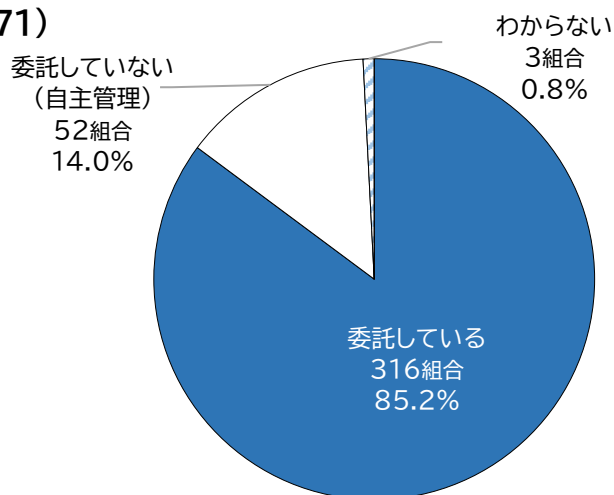
居住者の高齢化により、理事会や総会の出席者の減少や管理組合役員の担い手の不足に対応する必要があります。

(3)管理形態

現 状 高経年マンションは自主管理率が高い

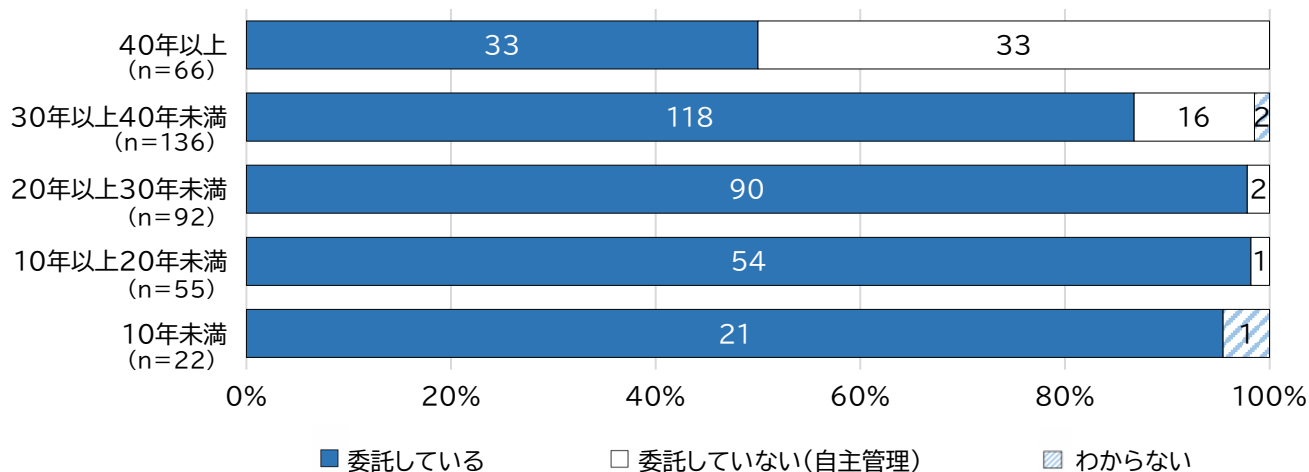
管理組合におけるマンションの管理形態は、全体又は一部の管理業務をマンション管理業者に委託しているものが約 85%、自主管理を行うものが約 14%でした。築 30 年未満のマンションで自主管理を行うものはほとんどない一方、築 40 年以上のマンションは半数が自主管理でした。

■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。

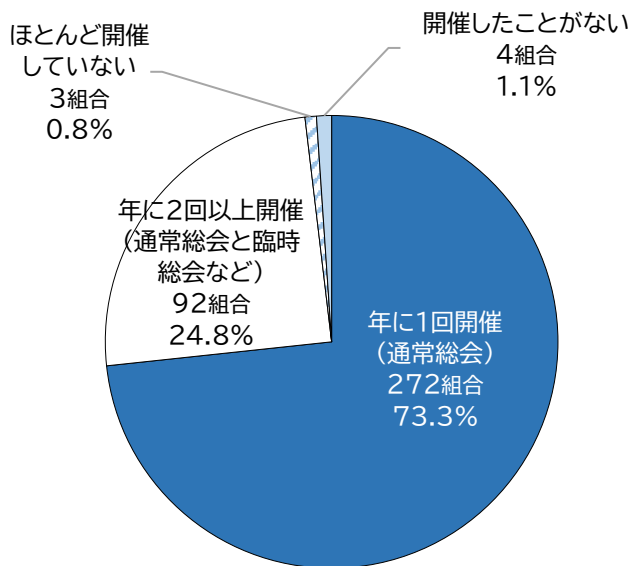
管理委託を行っている管理組合は特に、マンション管理業者は管理のサポートが役割であり管理の主体は管理組合であることを念頭に、管理運営の意思決定に関与する等で区分所有者としての責務を担う必要があります。

(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

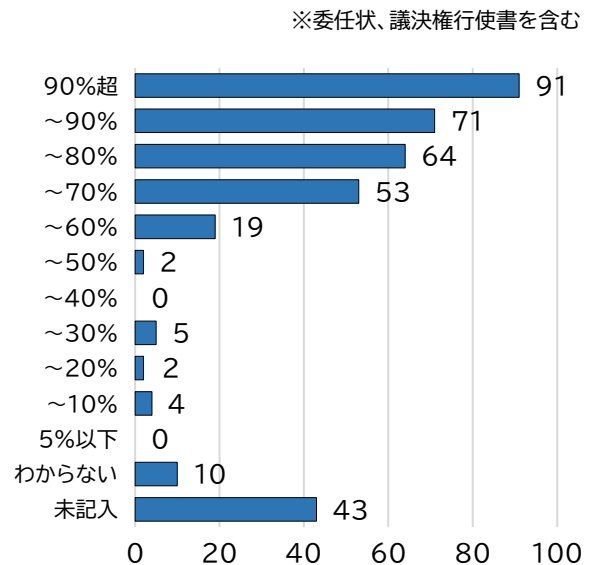
総会は、管理組合の最高意思決定機関として位置づけられるものですが、年に一回以上開催していない管理組合が7組合ありました。7組合はすべて自主管理であり、うち6組合は築年数が 40 年以上のマンションでした。また、総会を開催しているものの、総会の成立要件を満たしていないと思われるマンションが 13 組合ありました。

■総会開催状況(n=371)



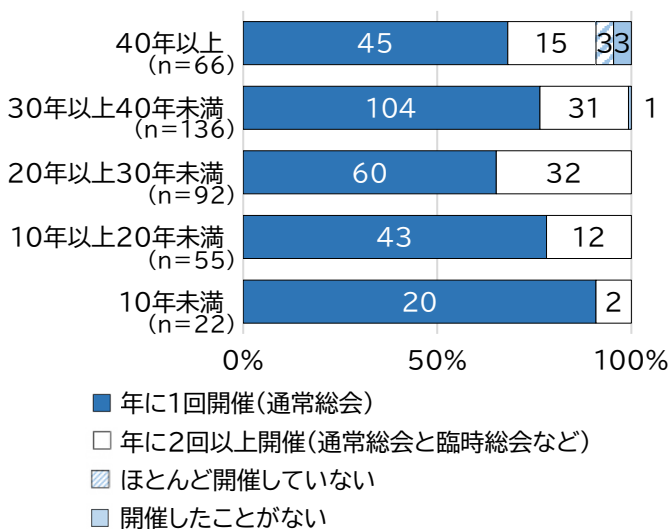
(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

■総会の出席割合(n=364)



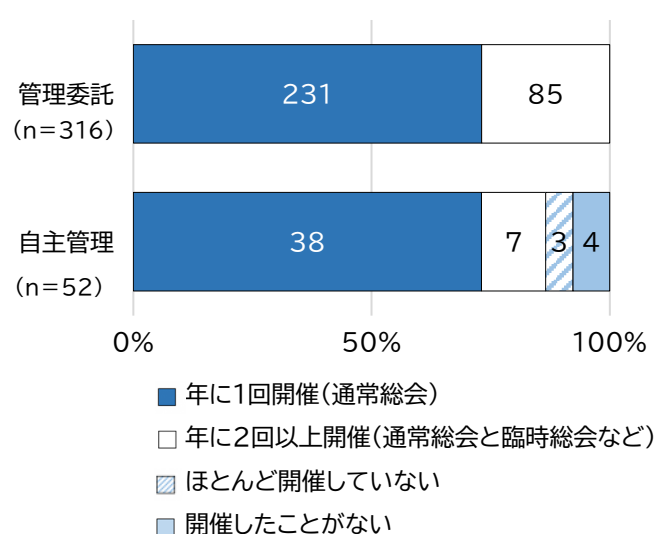
(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

■総会開催状況(築年数別)



(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)



(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

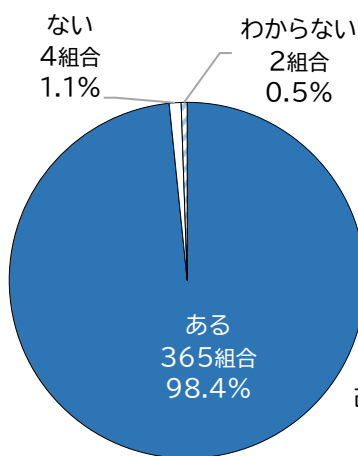
総会を開催していない管理組合、総会成立要件を満たしていない管理組合は、法の規定等に基づき総会を開催し、管理組合運営を適正に行う必要があります。

(5)管理規約

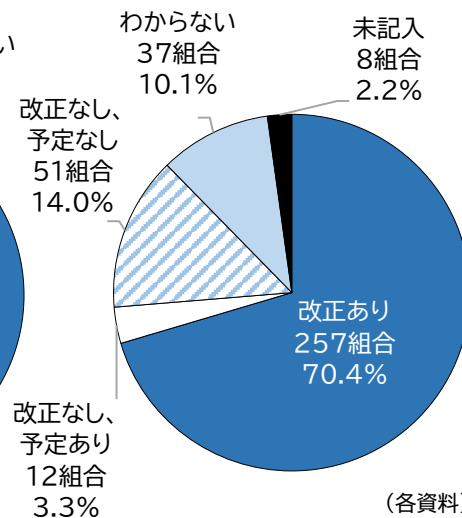
現 状 管理規約未制定、標準管理規約非準拠、原始規約のままなどの管理組合がある

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。

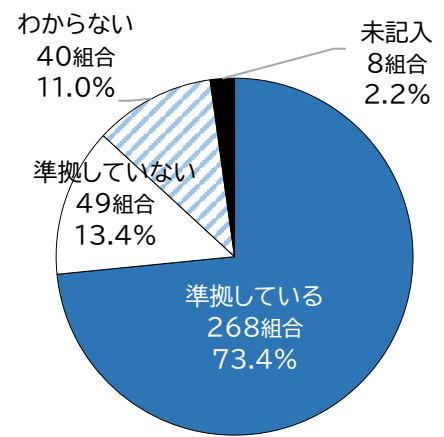
■管理規約の有無
(n=371)



■管理規約の改正状況
(n=365)

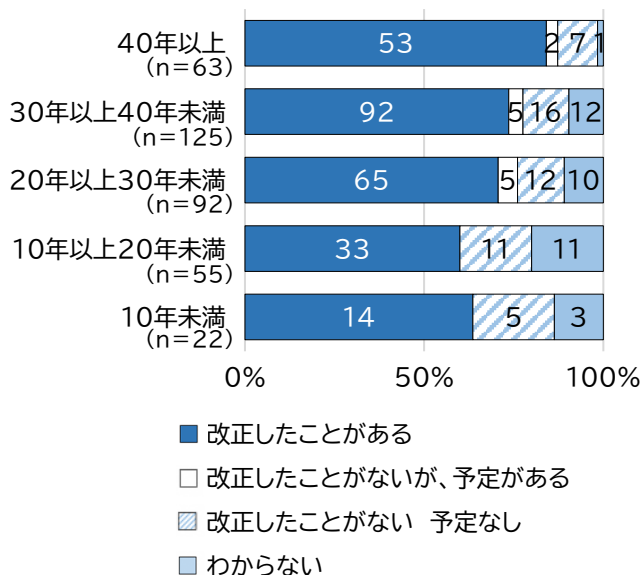


■標準管理規約への準拠状況
(n=365)



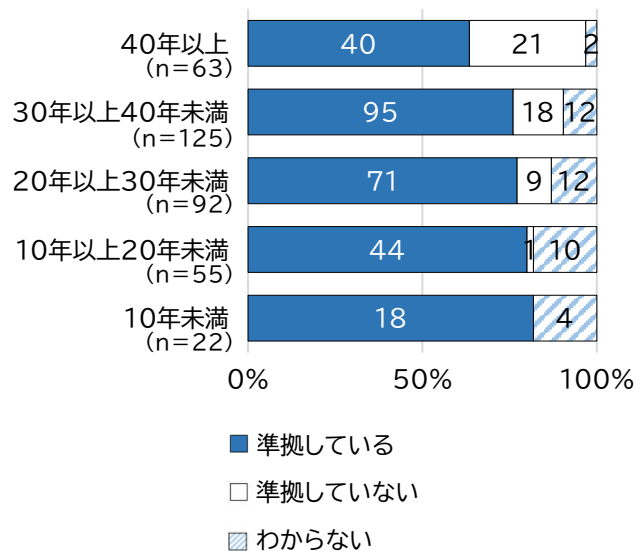
(各資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

■規約改正状況(築年数別)



(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)



(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

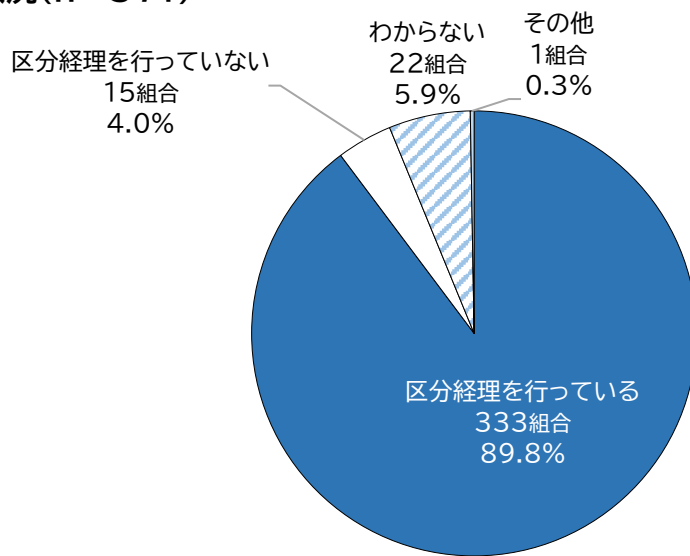
マンションの快適な居住環境を確保するため、標準管理規約に基づく改正や、マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定める必要があります。

(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

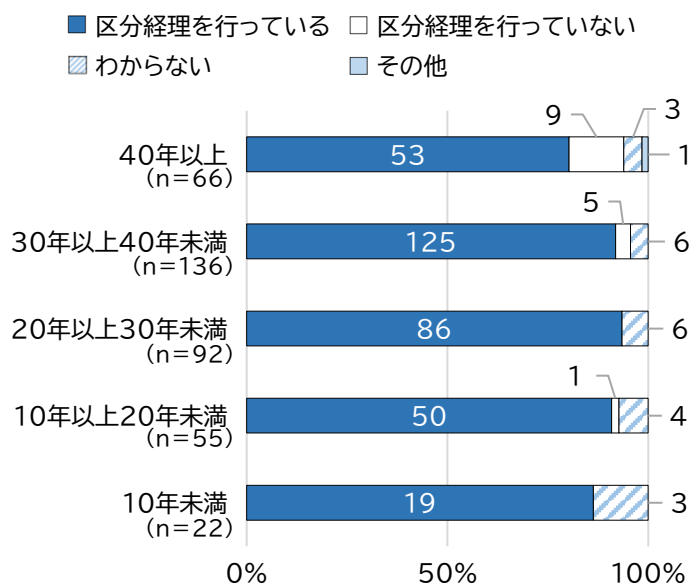
国土交通省が示す標準管理規約で、管理費と修繕積立金の区分経理が定められており、多くの管理組合で標準管理規約に即した運用がなされていました。しかし、高経年マンション及び自主管理マンションにおいては、区分経理されていない比率が多い傾向にあります。

■区分経理状況(n=371)



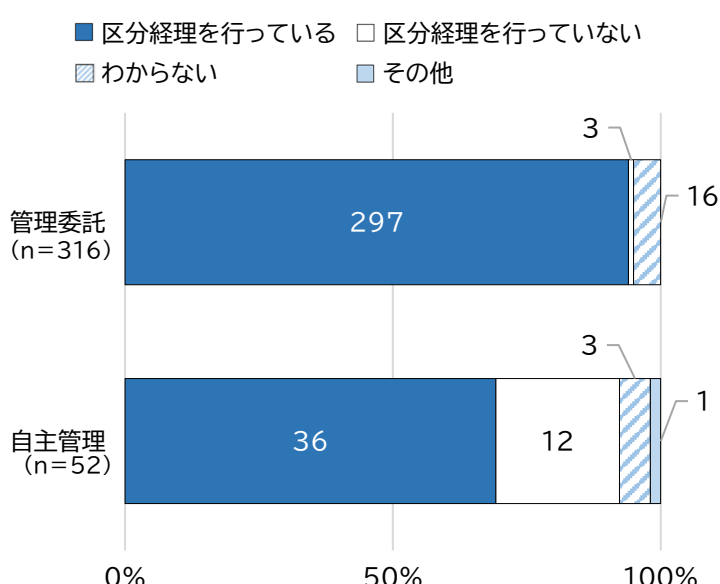
(資料)令和6年度 熊本市マンション実態調査報告書

■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

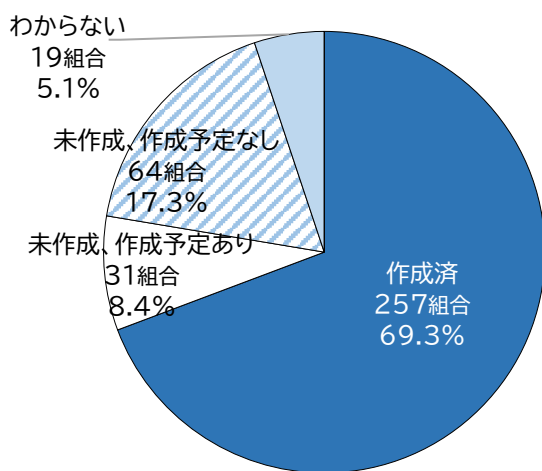
区分経理されていない管理組合は、修繕積立金と管理費の用途があいまいになり適正な経理ができなくなり、修繕積立金の不足等が発生する恐れがあるため、経理を区分する必要があります。

(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

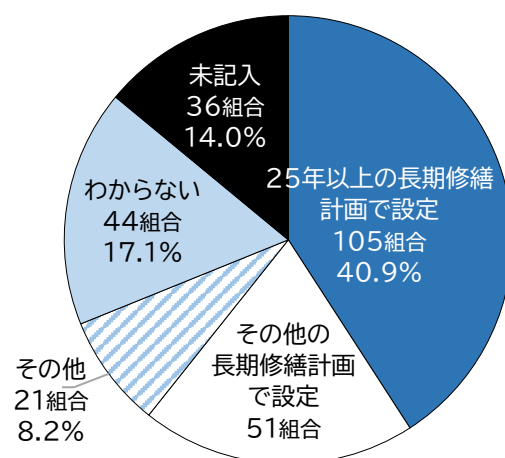
長期修繕計画を作成している管理組合は約 69%、今後作成予定と回答した管理組合は約 8%で、作成予定がないと回答した管理組合は約17%でした。長期修繕計画を作成している管理組合のうち、計画に基づく修繕積立金の徴収を行っている管理組合は約 61%でした。回答があった 371 管理組合のうち、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合は約 28%でした。

■長期修繕計画の作成状況(n=371)



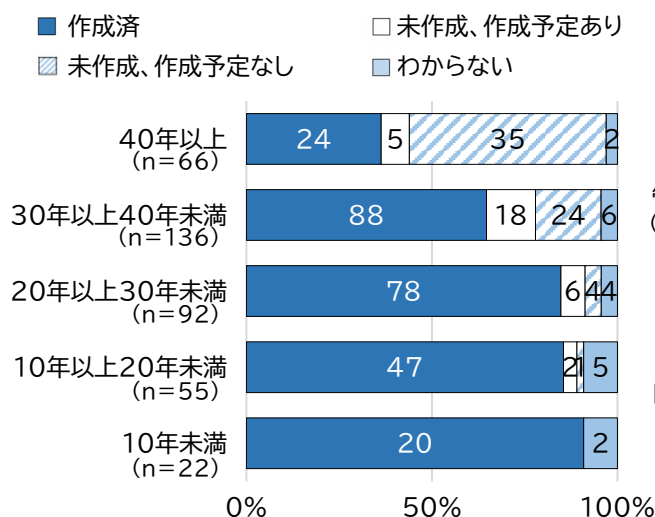
(資料)令和 6 年度 熊本市マンション実態調査報告書

■修繕積立金の設定方法 (長期修繕計画による場合)(n=257)



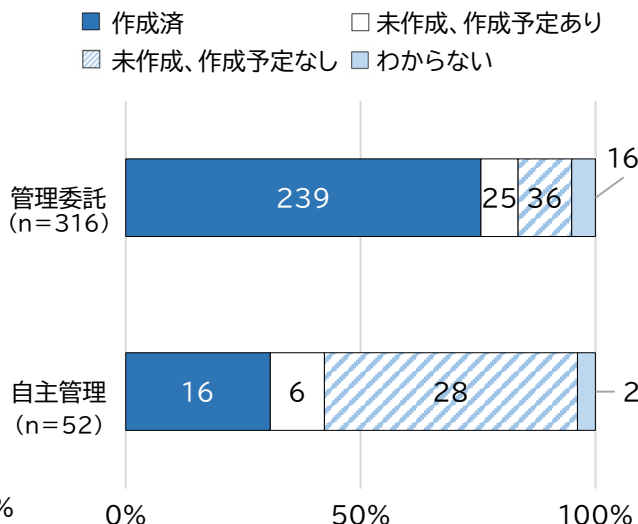
(資料)令和 6 年度 熊本市マンション実態調査報告書

■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。

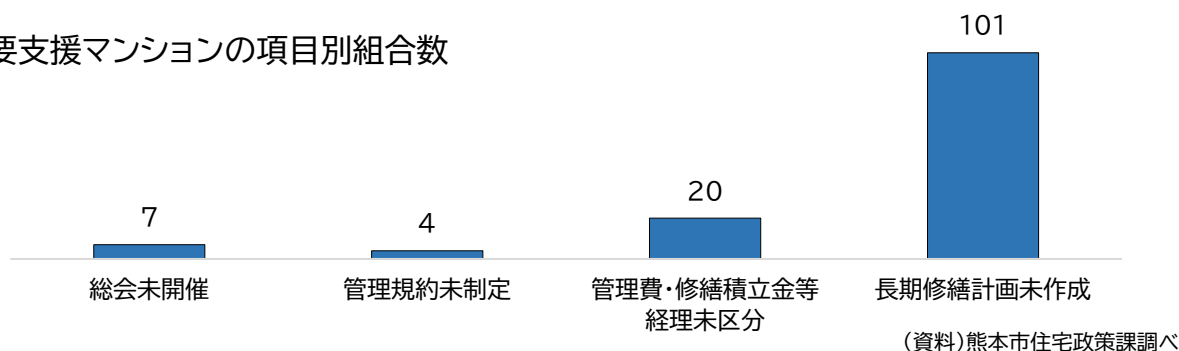
(8)要支援マンション

現 状 多くの管理組合で管理運営を改善する必要がある

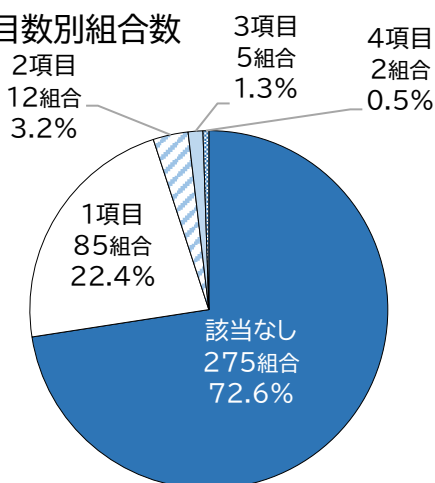
本市では、国の基本方針などを参考に以下の項目のいずれかに該当するマンションの管理組合は改善を要する事項があるとして「要支援マンション」と位置づけました。これらの項目のうち一以上に該当するものは104組合でした。

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

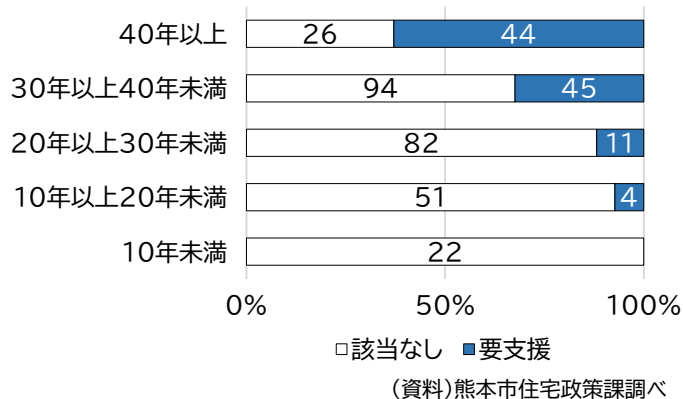
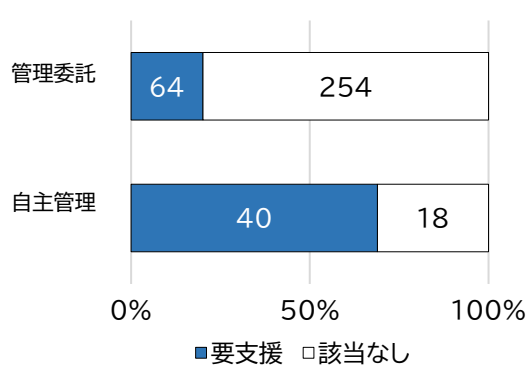
■要支援マンションの項目別組合数



■要支援マンションの該当項目数別組合数



■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)



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。

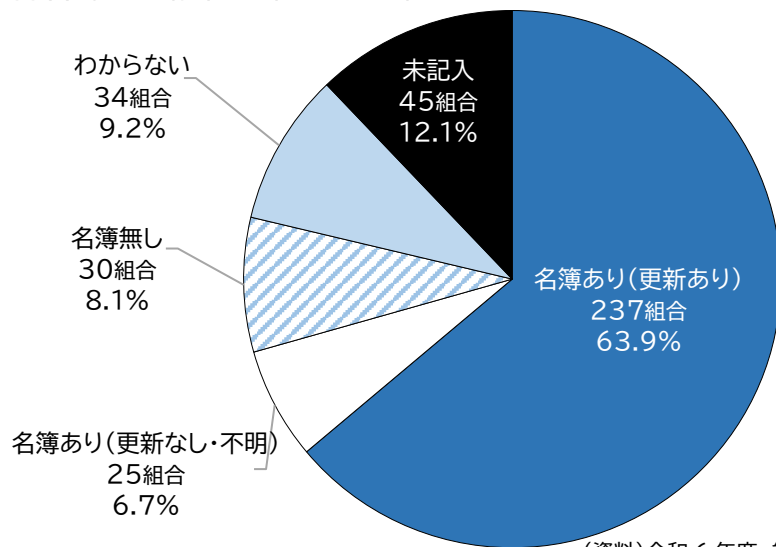
(9)名簿の整備

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。

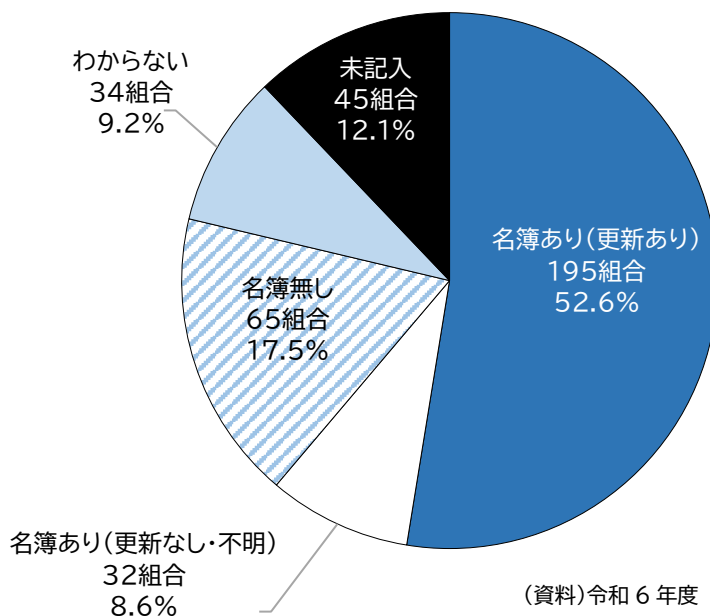
また、区分所有者名簿については 7%、居住者名簿については約 9%の管理組合で、名簿はあるものの定期的な更新がされていませんでした。

■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

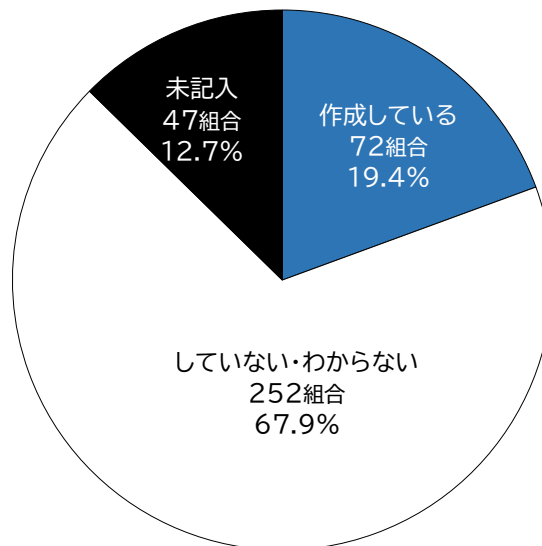
災害等有事の際に迅速な対応をしていくためには、名簿を整備し適宜更新しておく必要があります。

(10)防災

現 状 防災マニュアルの未整備、避難訓練の未実施

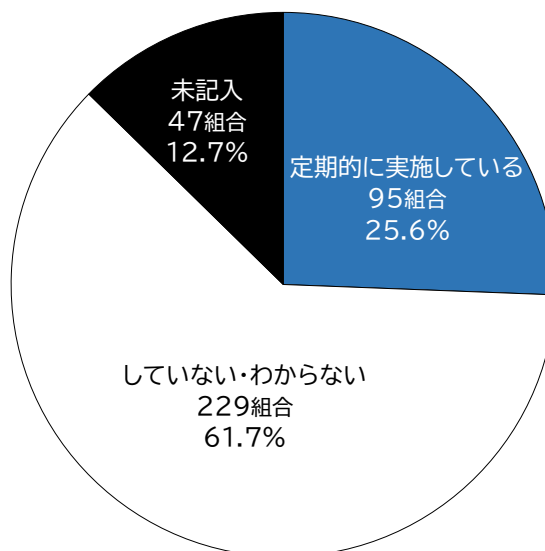
防災マニュアルについて作成している管理組合は 19%であり、作成していない・わからない管理組合が多数を占めていました。また、定期的に防災訓練を行っていると回答した管理組合は 25%でした。

■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。

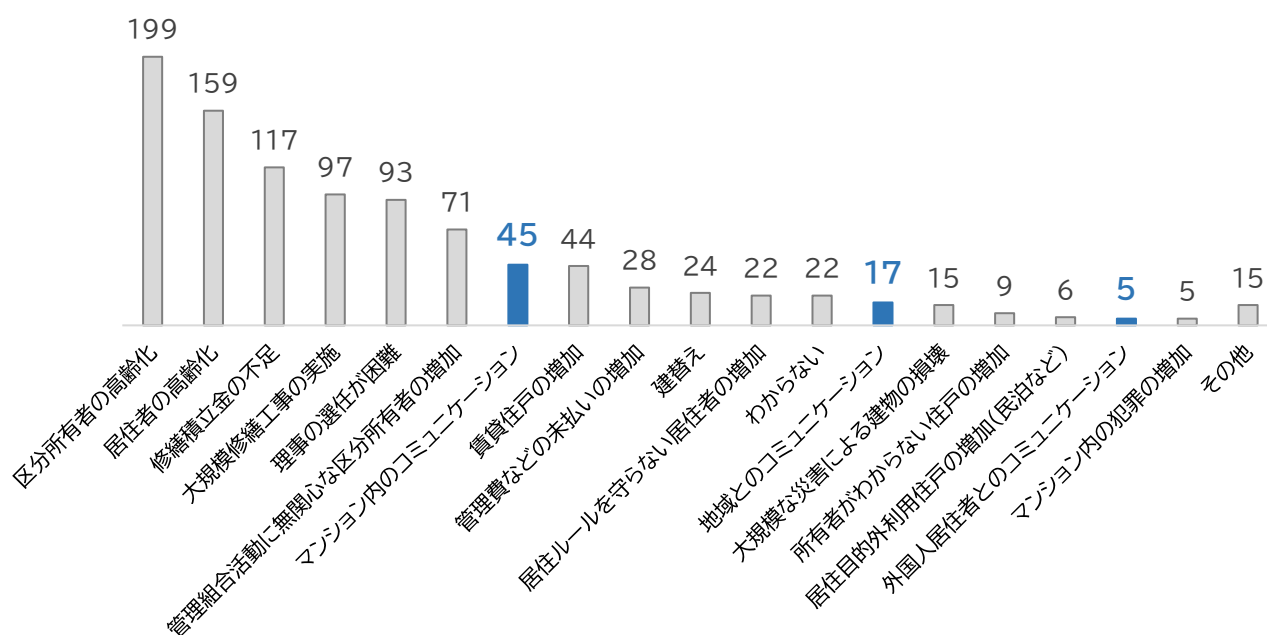
(11)コミュニティ形成

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。

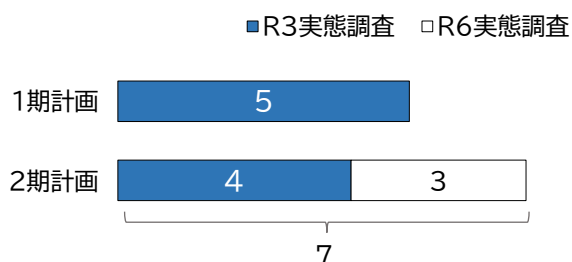
マンションの経年劣化が放置され、管理組合役員の担い手不足等により管理組合の管理機能が低下すると、マンションの管理不全化につながる可能性があります。マンションがひとたび管理不全に陥ると、居住環境の悪化や安全性の問題等社会への悪影響を及ぼすことが懸念されます。

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

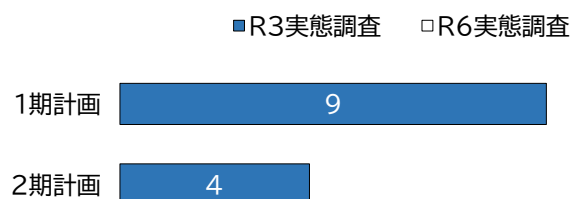
以下に、令和3年度と令和6年度の実態調査に基づく、要支援マンションの4つの因子の推移を示しています。管理不全因子が増えているものもありますが、そのことが管理運営状況の悪化を表しているとは一概に言えません。一時は問題が無いと認識していた場合でも、適正管理についての意識の高まりや管理者等の変更により管理不全の因子が発覚することが想定されます。

■総会未開催の管理組合数



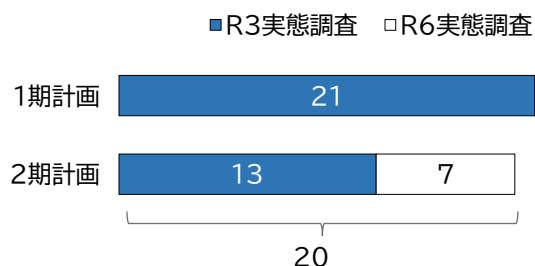
1期計画策定時は総会未開催が5管理組合。現在、5のうち4が未開催のままであり、新たに3が追加され、2期計画策定時では7管理組合となった。

■管理規約未制定の管理組合数



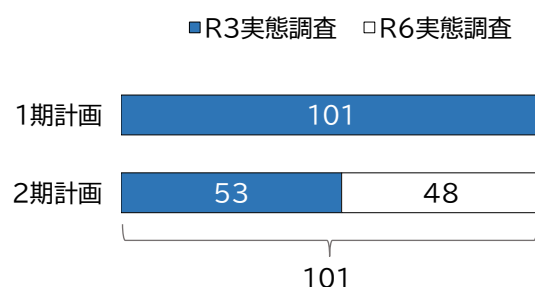
1期計画策定時は管理規約未制定が9管理組合。2期計画策定時では、9のうち4が未制定のままであった。

■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。