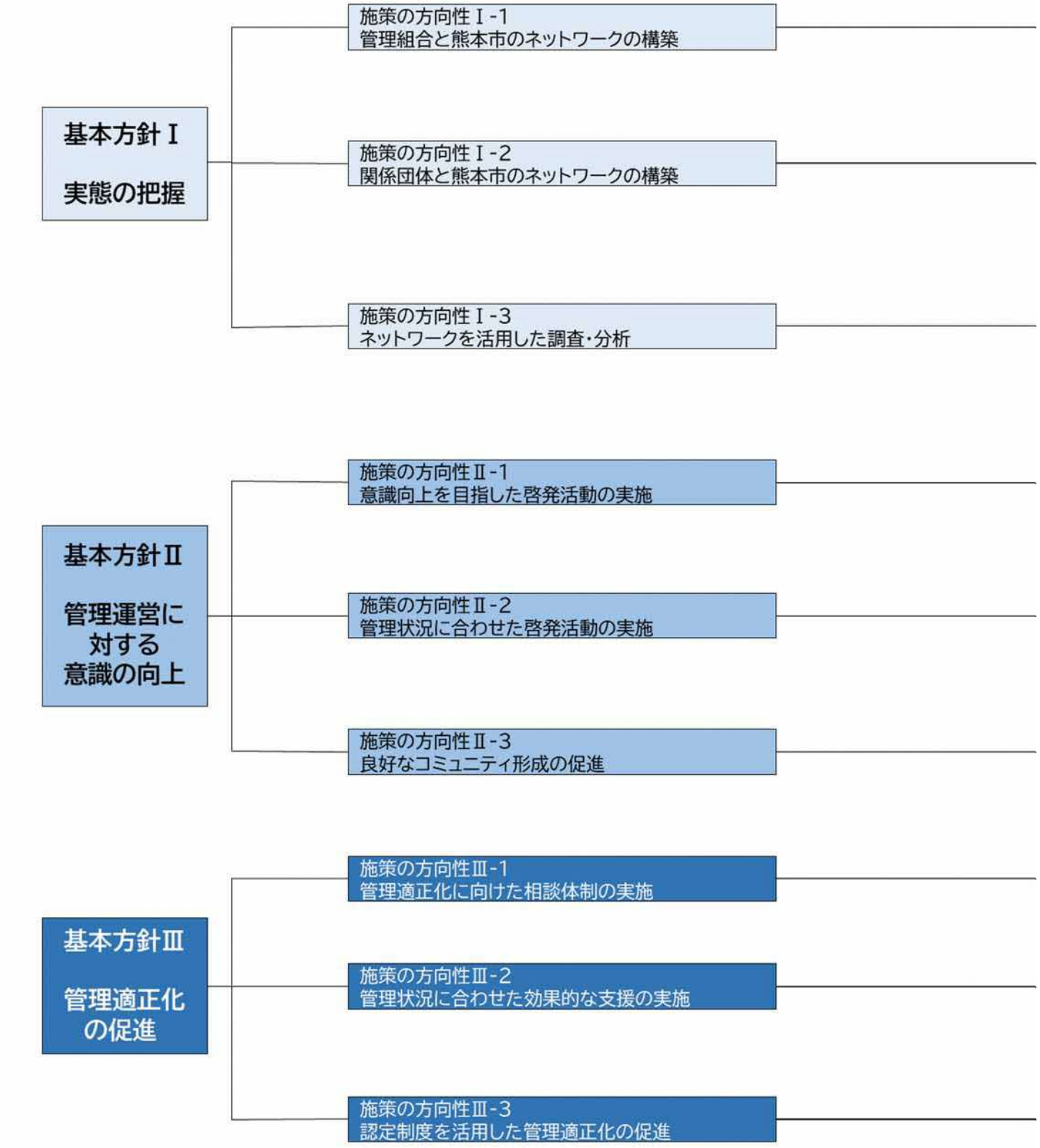
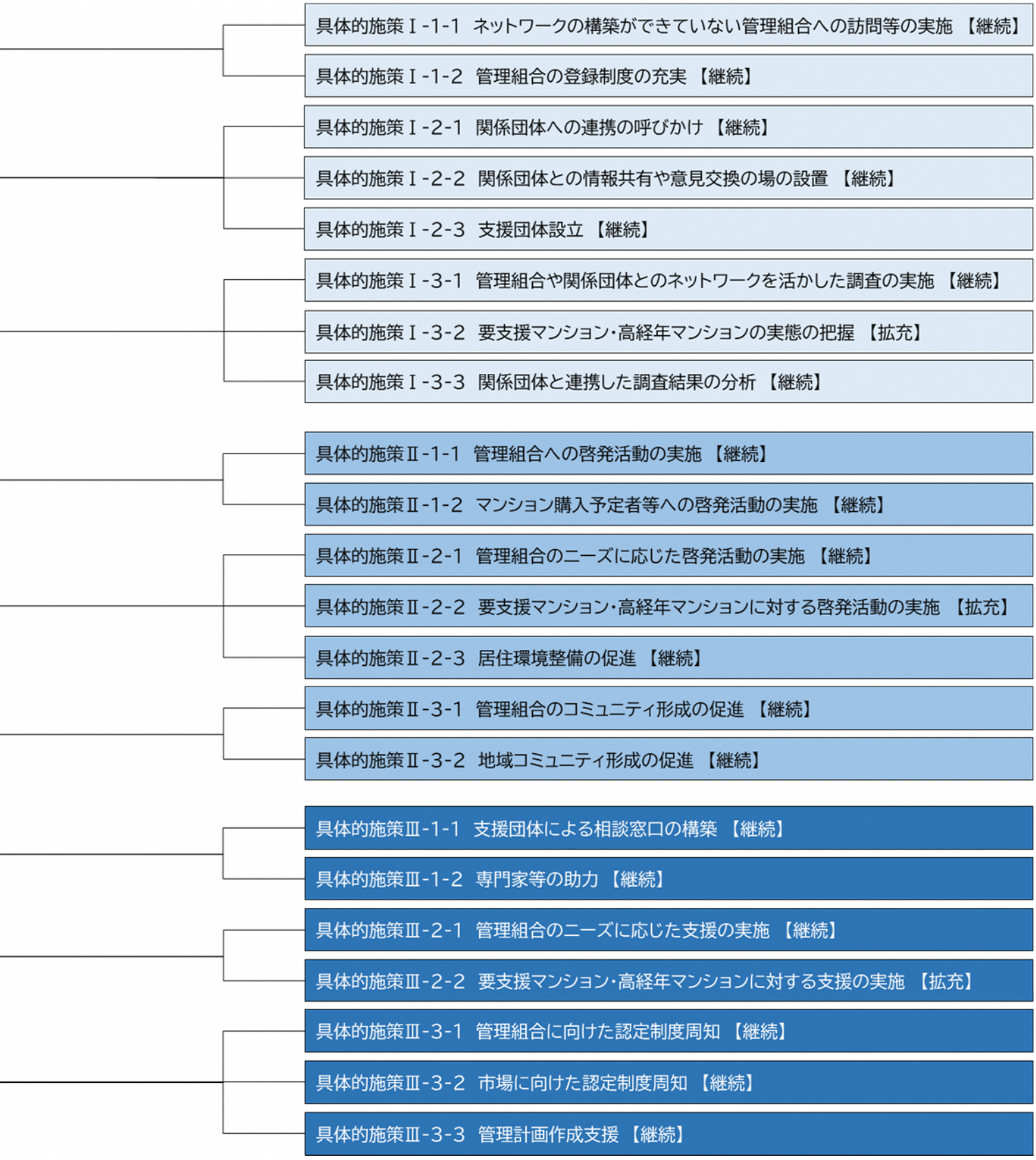
4. 管理適正化に向けた施策の展開

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】

より的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 ※要支援マンション	7 組合	概ね解消
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
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	20 組合	10 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
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

<table>
<tr><th>算出方法</th><th>目標値設定の考え方</th></tr>
<tr><td>管理組合登録制度に登録した
管理組合の数</td><td>マンションが増加しても 80%の登録率を維持するもの</td></tr>
<tr><td>熊本市マンション実態調査</td><td>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</td></tr>
<tr><td>熊本市マンション実態調査　等</td><td rowspan="2">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</td></tr>
<tr><td>熊本市マンション実態調査　等</td></tr>
<tr><td>熊本市マンション実態調査　等</td><td rowspan="2">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</td></tr>
<tr><td>熊本市マンション実態調査　等</td></tr>
<tr><td>熊本市マンション実態調査</td><td>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</td></tr>
<tr><td>熊本市マンション実態調査</td><td rowspan="2">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</td></tr>
<tr><td>熊本市マンション実態調査</td></tr>
<tr><td>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</td><td>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</td></tr>
</table>