

熊本市マンション管理適正化推進計画 概要版

2025年度
▼
2031年度



令和7年(2025年)3月策定
熊本市

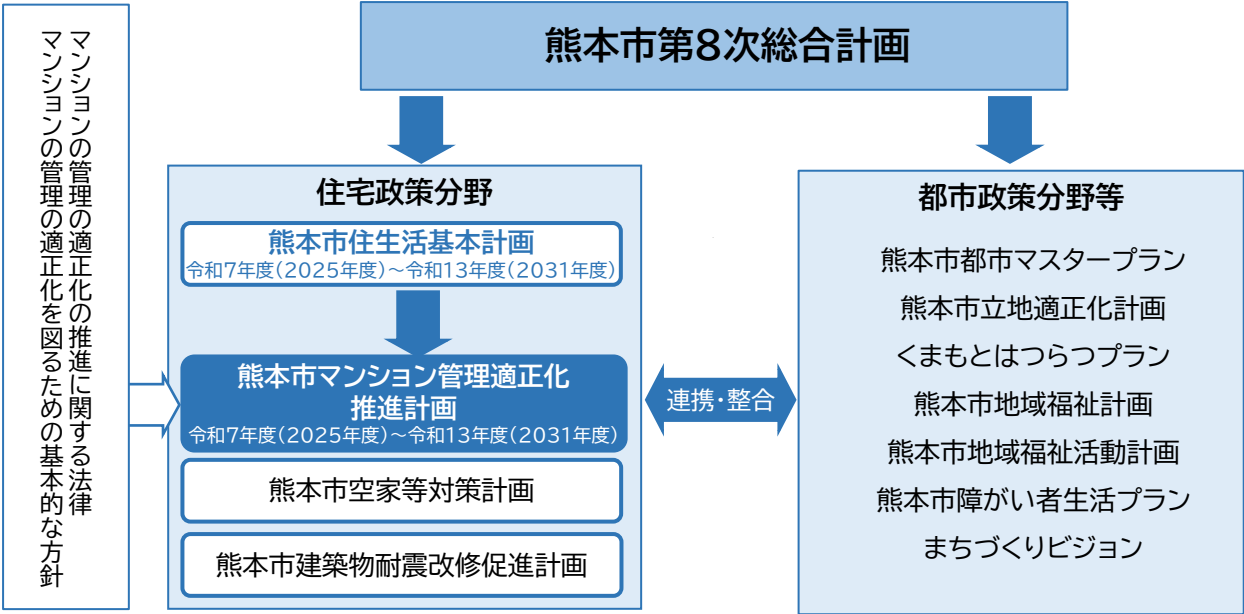
1. 熊本市マンション管理適正化推進計画の概要

計画策定の背景と目的

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、こうした傾向と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1つの建物を複数人で所有する区分所有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いて合意形成を必要とする困難さがあります。

マンションの管理の主体は区分所有者等で構成される管理組合です。本市では、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。

計画の位置付け・期間



各主体の役割

管理組合	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。
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。
国	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、必要な情報提供等に努める。
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とともに、必要な情報提供等に努める。
マンション管理士	管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援業務を誠実に行之、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。
マンション管理業者	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。
分譲会社	管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案を適切に定め購入者に対して説明し理解を得るよう努める。

2. 熊本市のマンションの実態

現状と課題

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。

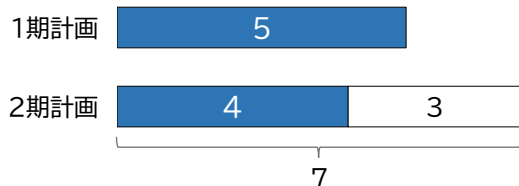
そこで、この章で示してきた管理組合については、運営状況に応じて、抱えている問題を解消するための取組みが必要です。また、適正に管理運営がなされている管理組合についても、進行する2つの老いに備え、管理機能の低下を未然に防ぐための取組みが求められます。

経年によるマンション管理運営状況の変化について

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。

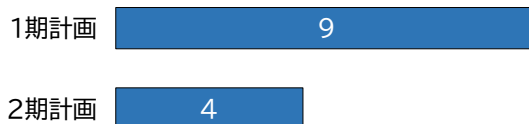
■総会未開催の管理組合数

■ R3実態調査 □ R6実態調査



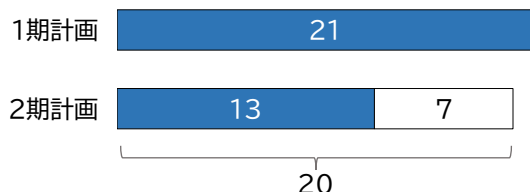
■管理規約未制定の管理組合数

■ R3実態調査 □ R6実態調査



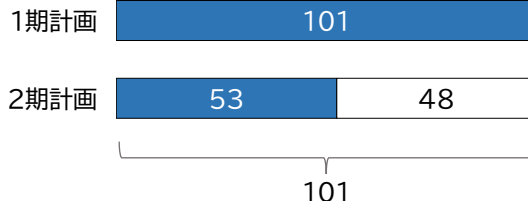
■管理費・修繕積立金等 経理未区分の管理組合数

■ R3実態調査 □ R6実態調査



■長期修繕計画未作成の管理組合数

■ R3実態調査 □ R6実態調査



3. 計画実現に向けた基本理念・基本方針

4. 管理適正化に向けた施策の展開

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。

基本理念
「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」
（管理組合、関係団体、行政の連携で進める）



項目		基準値	目標値
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	7組合	概ね 解消
④	管理規約未制定の管理組合数	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	20組合	10組合
⑥	長期修繕計画未作成の管理組合数	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	入居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

5. 熊本市マンション管理適正化指針等

熊本市マンション管理適正化指針

管理組合によるマンション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、本市が法第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、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を示すものです。

(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

マンション管理の重要性にかんがみ、マンションを社会的資産としてできる限り保全し、かつ、快適な居住環境を確保できるよう、以下の点を踏まえつつ管理を行うことを基本とすることが重要です。

- ① 区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しをもって適性な運営を行うこと
- ② 区分所有者等は管理組合の一員としての役割を十分に認識し、その役割を適切に果たすこと
- ③ 問題に応じ専門的知識を有する者からの支援を得ながら主体性をもって適切な対応をすること
- ④ 外部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は適正な業務運営を担保するために必要な措置を講じること

(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

管理組合が自立してマンションを管理していくために留意すべき以下の事項について記載しています。

- ① 管理組合の運営
- ② 管理規約
- ③ 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
- ④ 管理組合の経理
- ⑤ 長期修繕計画の作成及び見直し等
- ⑥ 発注の適正化
- ⑦ 良好な居住環境の維持及び向上
- ⑧ その他配慮すべき事項

(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、売買契約だけでなく、マンションの管理の重要性を十分に認識することが重要です。

区分所有者等は、組合の一員として組合運営に参加するとともに、法律等について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、建物等の使用方法につき、区分所有者等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

管理組合が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の契約や管理委託先の選定等について記載しています。

管理組合への助言等

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基準の目安について記載しています。

「(1)管理組合の運営」、「(2)管理規約」、「(3)管理組合の経理」、「(4)長期修繕計画の作成及び見直し等」のそれぞれにの内容について満たしていない場合に助言等を行う場合があります。

管理計画認定基準

法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準について記載しています。

「(1)管理組合の運営」、「(2)管理規約」、「(3)管理組合の経理」、「(4)長期修繕計画の作成及び見直し等」、「(5)その他」の各基準について必要な基準を満たしている場合、法第5条の4に基づく管理計画の認定を受けることができます。

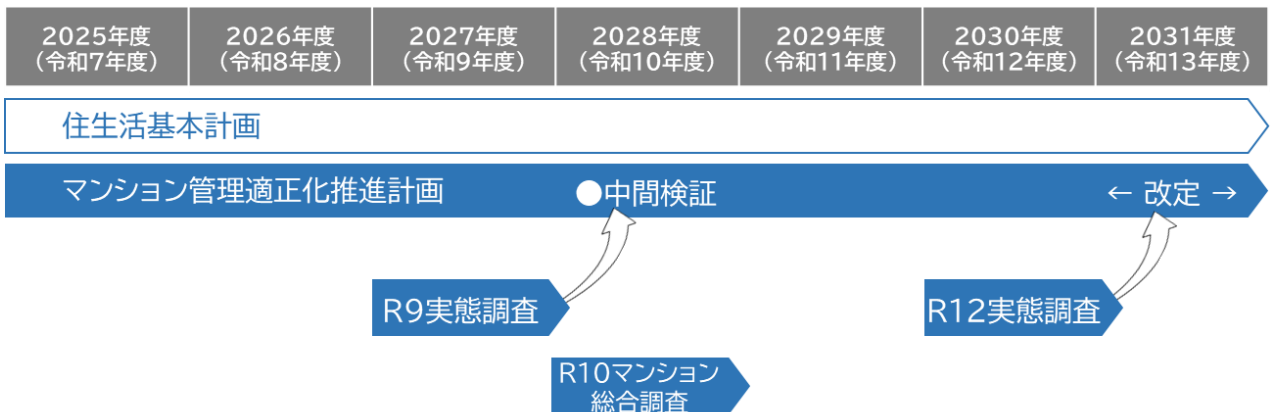
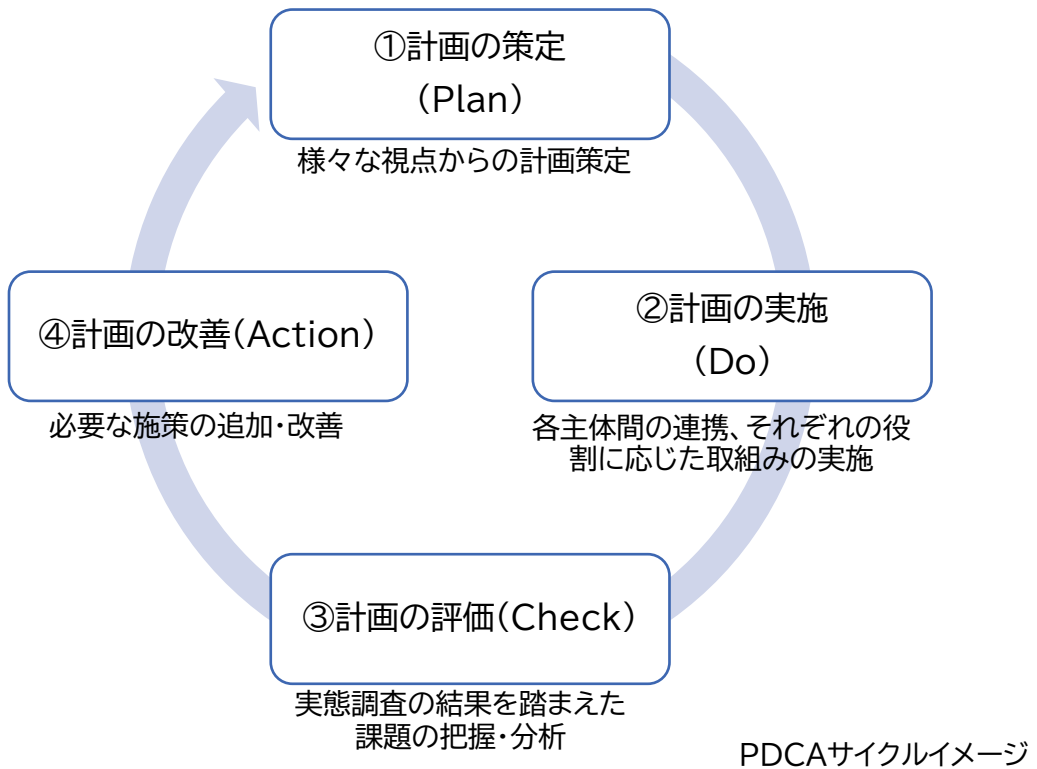
6. 管理適正化の実現に向けて

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



管理組合



関係団体



行政

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 策定

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)