

令和8年度 第1回マンション管理組合意見交換会の報告

1. 意見交換会でのスライド

令和8年度 第1回 熊本市マンション管理組合意見交換会

テーマ
第1部「管理規約について」
第2部「管理運営の様子を意見交換しましょう」

令和8年6月18日
熊本市 都市建設局 住宅部
住宅政策課

『令和8年度 第1回 熊本市マンション管理組合意見交換会』© 2026 Kumamoto City

1

意見交換会のルール

- 1 相互尊重と傾聴
- 2 全員で共有する。
- 3 実践的な共有を意識する。
- 4 情報を活かす範囲を守る。



『令和8年度 第1回 熊本市マンション管理組合意見交換会』© 2026 Kumamoto City

2

第1部 管理規約について

「3つのルール」の関係性



なぜ今、規約の見直しが必要か？

区分所有法の改正により、古い管理規約のままでは、実務が法律に抵触したり、最新の緩和措置が受けられなくなる可能性があるため。

総会決議における多数決要件の見直し

出席者の多数決による特別決議

「特別決議」についても、総会出席者による多数決が可能となりました。※区分所有権の処分を伴うものを除く

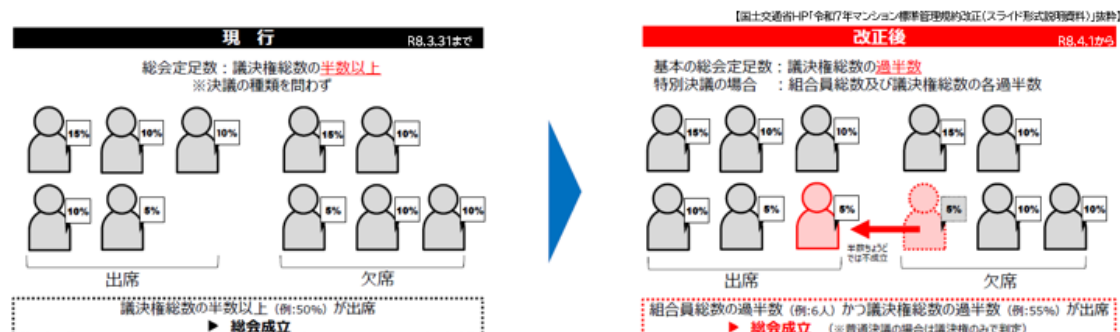


特別決議の決議要件が、「組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上」から「**総会に出席した組合員及びその議決権の各4分の3以上**」に変更となり、総会出席者による多数決に変更となりました。

総会決議における多数決要件の見直し

総会定足数の見直し

- ・基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「**過半数**」に見直しされました。
- ・「特別決議」を行う場合の**総会定足数(組合員総数及び議決権総数の各「過半数」)**が規定されました。

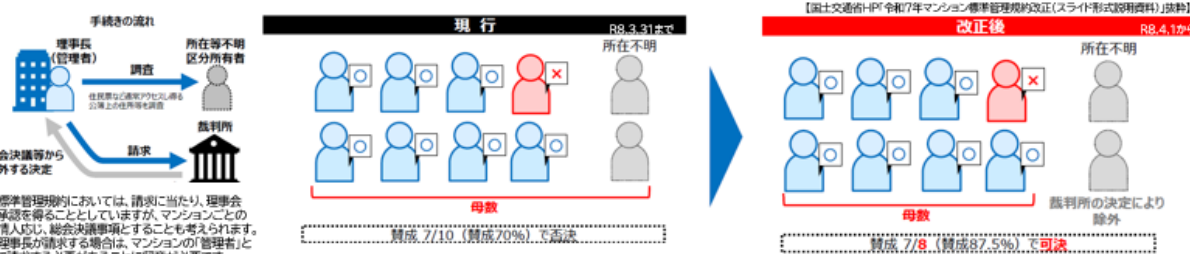


どのような決議を行う場合であっても、議決権総数の過半数の出席があることを確認し、特別決議を行う場合は加えて組合員の過半数の出席を確認するように改正されました。

所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き

所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する制度を管理組合として活用する際の手続き規定を創設

- ・裁判所の決定に基づき、所在等不明区分所有者を総会決議の母数から除外することができる制度が創設されました。
- ・標準管理規約においては、管理組合としてこの制度を活用できるようにするための規定が設けられました。

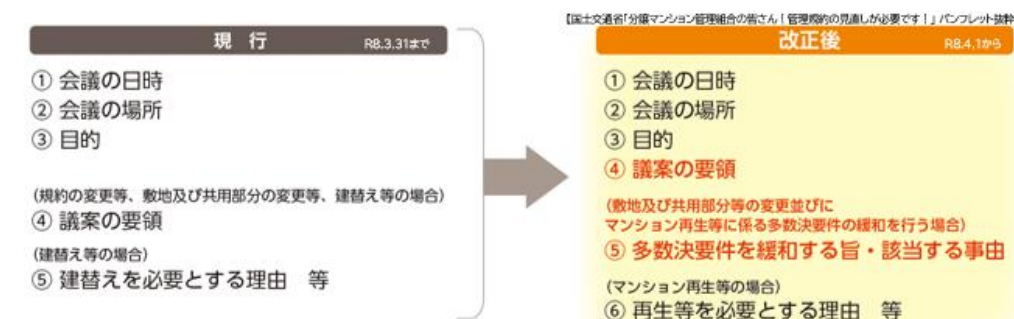


所在不明の所有者を除外できるようになり、合意形成がとりやすくなる改正が行われました。

総会招集時の通知事項等の見直し

「議案の要領」を示すように規定の見直し

- ・すべての議案について「議案の要領」を示すように規定が設けられました。
- ・多数決要件の緩和規定を適用する場合には、その旨及び該当する事由も通知事項となりました。

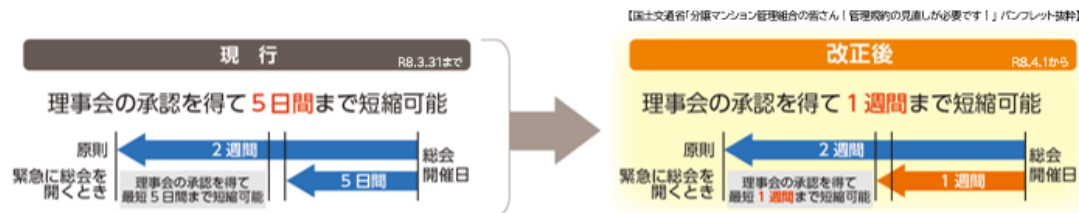


意思決定の円滑化と正当性確保のため、総会招集時に全議案の内容提示を義務化し、事前に判断できるような改正が行われました。

総会招集時の通知事項等の見直し

緊急に総会を招集する際の通知の発送期間

・緊急に総会を招集する際の通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更されました。



出席者多数決の導入に伴い、適切な事前検討を確保するため、緊急招集の通知期間を延長した改正が行われました。

共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

損害賠償請求権等の代理行使

・理事長が、区分所有者及び過去の区分所有者の損害賠償誠意旧検討の代理行使ができる旨を明示する規定が創設されました。



共用部分の損害に関する請求を、所有者ごとの権利分散や転売の影響を受けず、管理組合として一体的に対応できるようにした改正が行われました。

規約改正を後回しにすると、古いルールがマンション再生の「壁」になる



熊本市の支援制度などを活用し、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を目指して、管理規約の改正や、今後の管理運営について、検討していきましょう！

管理規約について

意見交換会のルール

- 1 相互尊重と傾聴
- 2 全員で共有する。
- 3 実践的な共有を意識する。
- 4 情報を活かす範囲を守る。



まとめ

第2部 管理運営の様子を意見交換しましょう

知っておきたいマンションにたいせつな“4つ”

◆ 集会

☆管理組合総会☆

大切なことを
みんなで決める
ための集会



◆ ルール

☆マンション管理規約☆

みんなが、なかよく
生活するためのルール



◆ 2つの財布

☆管理費と修繕積立金☆

日ごろ使う財布と
修理にそなえた財布



◆ 計画

☆長期修繕計画☆

ながくきれいに
住むための計画



管理運営の様子を意見交換しましょう

意見交換会のルール

- 1 相互尊重と傾聴
- 2 全員で共有する。
- 3 実践的な共有を意識する。
- 4 情報を活かす範囲を守る。



管理運営の様子を意見交換しましょう

まとめ

熊本市の支援事業

マンション管理相談会

マンション管理で困ったら、専門家へ相談！

【概要】

- ・無料、事前予約制
- ・マンション管理士が対応
- ・相談時間：原則50分以内
- ・管理規約等、相談したい内容の資料を持参

【開催・申込】

- ・毎月第2水曜日 13:30~16:30
- ・申込先：熊本市マンション管理士会
- ・電話：096-343-0095

管理規約・総会・修繕・管理組合運営など、
迷ったら早めに相談をしましょう！

■ 熊本市 ■
マンション管理相談会

マンションを快適な住まいとして維持し、資産価値を守るためには、適正な管理が必要ですが、マンション管理に悩む方もいます。そこで、熊本市マンション管理士会による無料相談会を開催します！

開催要項

- ・マンションの管理に悩みを持つ方が対象です（区分所有者でなくても相談可能）
- ・1相談あたり、原則 50分 以内、相談回数の制限なし
- ・当日は、お住まいのマンションの管理規約をご持参ください

申込方法

- ・マンション管理士会事務局へお電話でお申し込みください
一般社団法人 熊本市マンション管理士会
電話 096-343-0095

※開催前日の午後、4 時までの予約が必要です

日時・場所 毎月 第2水曜日・熊本市役所
(9階 住宅政策課内 予定)

お問い合わせ 熊本市 住宅政策課
電話 096-328-2989
E-mail jutakuseisaku@city.kumamoto.lg.jp

マンション管理士派遣事業

管理組合の運営課題に、専門家を派遣して支援します

【概要】

- ・費用：無料
- ・回数：原則1管理組合につき年度内3回まで
- ・受付：先着30件
- ・熊本市のマンション管理組合登録制度に登録していること
- ・派遣元：熊本市マンション管理士会
- ・相談コース：個別課題に助言
- ・講座コース：管理組合向けに説明

【申込】

- ・派遣希望日の20日前までに申請
- ・申請書を住宅政策課へ提出

管理組合の課題は、専門家を招いて一緒に整理できます

■ 熊本市 ■
マンション管理士派遣

マンションを快適な住まいとして維持し、資産価値を守るためには、適正な管理が必要ですが、マンション管理に悩む方もいます。そこで、マンション管理士をご希望の場所に熊本市から派遣します！

派遣対象 ①から③の条件を全て満たすこと

- ① 熊本市内に所在する
- ② 熊本市のマンション管理組合登録制度に登録している
- ③ 理事長・管理委員による申請 または、10分の1以上の区分所有者による共同申請

派遣内容

- ・管理組合の運営及び管理規約に関すること ※1回あたり2時間まで
- ・管理費及び修繕費金庫に関すること ※相談形式か講座形式で派遣
- ・共有部分の修繕計画に関すること ※希望日は申請書で申請
- ・大規模修繕工事に関すること ※業者の紹介、入札システム、権利調整等は対応不可
- ・その他、マンションの維持管理に関すること

派遣費用 無料（熊本市が負担）
※1管理組合あたり 年度内3回まで

お問い合わせ 熊本市 住宅政策課
電話 096-328-2989
E-mail jutakuseisaku@city.kumamoto.lg.jp

マンション管理規約整備支援補助金



■ 熊本市 ■
マンション管理規約整備支援補助金

マンションを快適な住まいとして維持し、資産価値を守るためには、管理規約を作成し、適切な時期に見直すことが重要です。

そこで、管理規約の作成や見直しに熊本市が補助金を出します！

補助対象 ①から③の要件を全て満たすマンション

- ① 熊本市内に所在する
- ② 専門的知識を有する者と契約し、区分所有者による協議により管理規約整備を行う
- ③ 熊本市のマンション管理組合登録制度に登録している

補助対象経費 管理規約の整備に要する専門家への委託費用
※マンション標準管理規約の改正として1管理組合につき1回まで ※消費税は含まず

補助金額 上限10万円 かつ 費用の1/2まで

お問い合わせ 熊本市 住宅政策課
電話 096-328-2989
E-mail jutakuseisaku@city.kumamoto.lg.jp

管理規約の作成・改正にかかる費用の一部を補助します

【概要】

- ・管理規約を新たに作成
- ・既存の管理規約を改正
- ・標準管理規約改正への対応
- ・専門家活用費用の一部を補助 (補助率:1/2、補助上限:10万円)
- ・熊本市のマンション管理組合登録制度に登録していること



申請前の契約に注意！
専門家との契約は、市の承諾通知を受けてから。
先に契約すると、補助金は受けられません。

マンション長期修繕計画作成支援補助金



■ 熊本市 ■
マンション長期修繕計画作成支援補助金

マンションを快適な住まいとして維持し、資産価値を守るためには、将来必要な工事の費用を見込んだ長期修繕計画にもとづく修繕積立金の積み立てが重要です。

そこで、長期修繕計画の作成や見直しに熊本市が補助金を出します！

補助対象 ①から⑤の要件を全て満たすマンション

- ① 熊本市内に所在する
- ② 住宅用途に供する専有部分の面積の合計が建物全体の専有部分の面積の2分の1以上である
- ③ 建築後5年以上が経過している
- ④ 長期修繕計画が「未作成」である、または「作成しているが修繕積立金の平均額がマンション管理計画認定基準未満である
- ⑤ 熊本市のマンション管理組合登録制度に登録している

補助対象経費 ①か②いずれか、または③と④のいずれも

- ① 調査・診断報告書の作成に要する専門家への委託費用
- ② 長期修繕計画の作成に要する専門家への委託費用

※申請は1管理組合につき1回まで ※消費税は含まず

補助金額 上限30万円 かつ 費用の1/2まで

お問い合わせ 熊本市 住宅政策課
電話 096-328-2989
E-mail jutakuseisaku@city.kumamoto.lg.jp

長期修繕計画の作成・見直しにかかる費用の一部を支援します

【概要】

- ・長期修繕計画の作成、見直しが対象
- ・調査、診断報告書、計画作成の委託費用の一部を補助 (補助率:1/2、補助上限:30万円)
- ・建築後5年以上が経過している
- ・長期修繕計画が「未作成」または、修繕積立金水準が基準未満
- ・熊本市のマンション管理組合登録制度に登録していること



申請前の契約に注意！
専門家との契約は、市の交付決定を受けてから。
先に契約すると、補助金は受けられません。

マンション耐震化支援事業補助金



■ 熊本市 ■
マンション耐震化支援事業補助金

大規模な地震による倒壊等の被害からマンション住民の生命、身体及び財産を保護するためには、マンションの耐震化が重要です。

そこで、耐震化にかかる費用の一部に熊本市が補助金を出します！

補助対象(例) 次の全てを満たすマンション(耐震診断の場合)

- ① 熊本市内に所在する
- ② 昭和56年5月31日以前に着工している
- ③ 耐火建築物または準耐火建築物である
- ④ 延べ面積が1,000㎡以上かつ階建て地階を除く3以上である
- ⑤ 建築基準法に定める震度がない
- ⑥ 過去に補助金を活用した耐震診断を実施していない
- ⑦ 熊本市のマンション管理組合登録制度に登録している

補助金額 耐震診断:上限250万円、費用の2/3まで
設計(補強、建替え、除却):上限200万円、費用の2/3まで
工事(耐震改修、建替え、除却):上限2,500万円、費用の1/3まで
※対象となる費用の詳細は市の要綱よりご確認ください

お問い合わせ 熊本市 住宅政策課
電話 096-328-2989
E-mail jutakuseisaku@city.kumamoto.lg.jp

旧耐震基準のマンションを対象に、地震への備えを費用面から支援します

【概要】

- ・耐震診断、設計、工事等が対象
- ・旧耐震基準の一定規模以上のマンションが対象
- ・診断、設計は最大2/3、工事は最大1/3を補助
- ・熊本市のマンション管理組合登録制度に登録していること

【補助額】

- ・診断:上限250万円
- ・設計:上限200万円
- ・工事:上限2,500万円



利用を検討される方は、
事前に住宅政策課へ
ご相談ください。



申請前の契約に注意！
契約は、市の交付決定を受けてから。
先に契約すると、補助金は受けられません。

マンション管理計画認定制度



適正に管理されたマンションを“見える化”する制度

- ・管理計画を市が認定
- ・管理状況を客観的に評価
- ・市場での評価向上につながる
- ・融資優遇措置の可能性あり

認定のメリット

- ・管理組合の取組が明確になる
- ・適正管理マンションとして評価される
- ・居住環境の維持向上につながる

申請の流れ

- ① 事前確認(マンション管理センター)
- ② 熊本市へ認定申請

この制度は、補助ではなく、管理の良さを“証明する”制度です。

	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
臨時総会								●	
理事会	●	●	●	●	●	●	●	●	●
管理士派遣	★ 申請 情報提供			必要に応じて申請					
規約補助			★ 申請	○ 確認	○ 協議	○ 協議	○ 完成		

令和8年度 第1回 熊本市マンション管理組合意見交換会

テーマ

第1部 「管理規約について」

第2部 「管理運営の様子を意見交換しましょう」

令和8年6月18日
熊本市 都市建設局 住宅部
住宅政策課

会場の様子→



2.意見交換・事例紹介等の内容

第1部テーマ 管理規約について

- ・管理規約の改正に向けて、現行規約と標準管理規約を比較しながら新旧対照表を作成し、改正案を検討している事例が紹介された。規約改正委員会を設置して検討を進めている管理組合もあった。
- ・管理規約の改正にあたっては、市の管理規約整備補助を活用した事例や、他団体の標準規約等を参考にたたき台を作成し、理事会や委員会で検討を重ねた事例が紹介された。
- ・新任理事や新任理事長からは、規約改正の進め方や総会手続き、区分所有法改正への対応などについて不安や疑問が挙げられた。
- ・修繕委員会の設置や運営方法を細則で定めている事例が紹介された。また、規約や細則を定期的に見直しながら運用している管理組合もあった。
- ・理事会役員のなり手不足や高齢化への対応として、一定年齢以上の役員就任を免除する仕組みや、役員を辞退した場合の負担金制度を設けている事例が紹介された。
- ・理事会出席に対する手当の支給や、引継書の作成など、役員の負担軽減や円滑な引継ぎに取り組む事例も共有された。
- ・ペット飼育、バイクの駐車、シニアカーの利用などについては、実際に問題が発生する前に細則を整備しておくことが重要との意見があった。
- ・規約改正については、理事会で丁寧に説明を行うことで、大きな混乱なく総会で承認を得ることができた事例が紹介された。
- ・参加者からは、規約改正の進め方や標準管理規約の活用方法について参考になったとの意見があり、今後の管理運営に活用したいとの声が聞かれた。

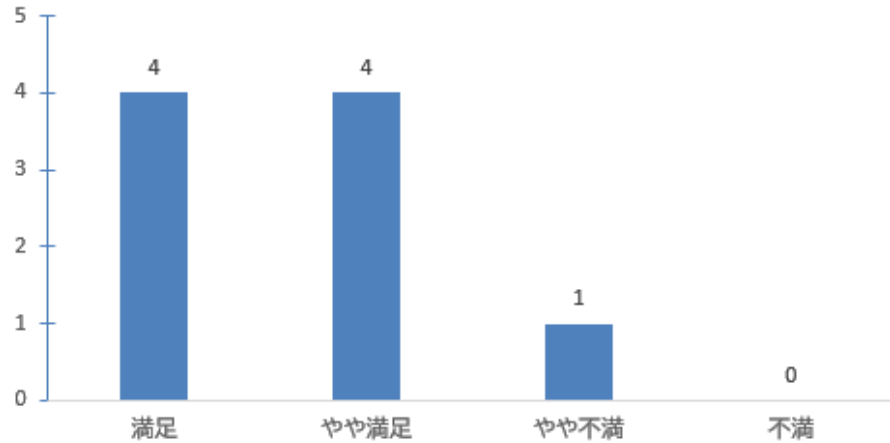
第2部テーマ 管理運営の様子を意見交換しましょう

- ・管理会社委託方式と自主管理のそれぞれの事例が紹介された。自主管理へ移行したことで管理コストを削減し、修繕積立金の確保につながった事例がある一方、管理会社委託方式でも区分所有者が主体的に関わることの重要性が共有された。
- ・管理会社との関係については、管理組合が管理内容を十分理解し、管理会社任せにせず主体的に意思決定していく必要性が話し合われた。
- ・役員のなり手不足は多くの管理組合で共通の課題として挙げられた。輪番制の運用や所有者有志による支援組織の設置、役員を辞退した場合の負担金制度などの事例が紹介された。
- ・新任理事や理事長からは、役員業務の内容や理事会運営について学びたいとの声があり、管理組合運営の担い手育成の必要性が共有された。
- ・修繕積立金や長期修繕計画については、多くの管理組合で関心が高く、大規模修繕工事後の積立金見直しや、資材価格高騰への対応などについて意見交換が行われた。
- ・工事発注にあたっては、設計事務所や施工会社の選定方法、見積内容の確認、透明性の確保などについて事例紹介があった。
- ・機械式駐車場の維持管理や更新、来客用駐車場の運用などについても意見交換が行われ、利用実態に応じたルール見直しの必要性が共有された。
- ・火災保険や漏水対応、耐震化への備えなど、防災や老朽化対策についても話題となった。また、所在不明の区分所有者への対応など、管理組合が抱える課題について情報共有が行われた。

3.アンケート結果

意見交換会 **満足度 88.8%、新たな学びや気づきも88.8%**得ています。

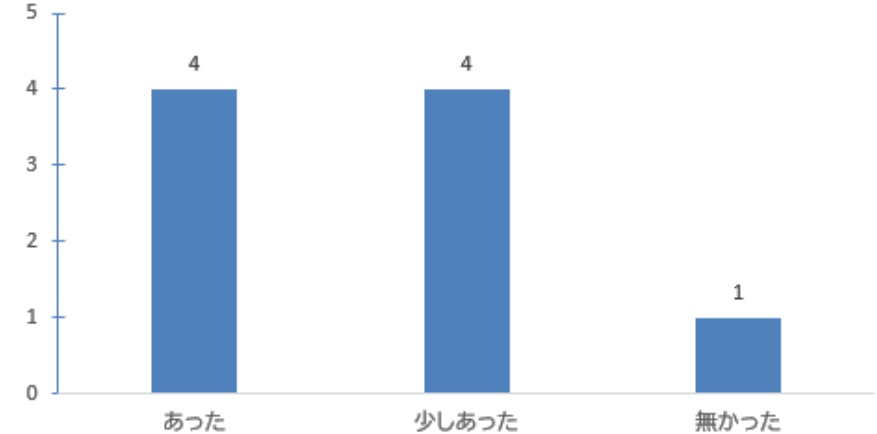
意見交換会の満足度



● 意見交換会についてのご感想

- ・他のマンションの管理状況や取組を聞くことができ、参考になった。
- ・管理規約の改正について参考になり、今後の取組みに活かしたい。
- ・規約改正に向けた見通しを持つことができた。
- ・理事としての責任感が高まり、管理組合が主体的に取り組む必要性を感じた。
- ・市職員による進行が適切で分かりやすかった。
- ・一人あたりの発言時間の制限など、発言機会の公平性に配慮した運営が必要だと感じた。
- ・個別相談会にならないよう、参加者が管理運営状況や課題を整理した上で参加すると、より有意義な意見交換になると感じた。

新たな学びや気づきがありましたか



● 今後に向けたご意見

- ・ケーススタディ形式で、具体的な事例をもとに意見交換したい。
- ・マンション管理に関する法的問題や、長期修繕計画の実態について取り上げてほしい。
- ・長期修繕計画、修繕積立金、修繕工事の適正さについて取り上げてほしい。
- ・他の管理組合の活動や取組事例を知りたい。
- ・コスト削減など、目的に応じた具体的な事例を示してほしい。
- ・新任理事や理事長向けに、役員業務や理事会運営について学べる機会があるとよい。
- ・理事会や総会への参加率を高める方法、役員の負担軽減策、輪番制のあり方について意見交換したい。
- ・自主管理と管理会社委託のメリット・デメリット、災害時の備え、高経年マンションの建替えなどを取り上げてほしい。
- ・標準管理規約などの資料提供、補助金等の支援、支援制度のさらなる広報をお願いしたい。