

1. 計画の目的と位置づけ

1－1. 計画策定の目的

我が国のマンションは、昭和 37 年に「建物の区分所有等に関する法律」が制定されて以降、土地利用の高度化の進展に伴い、主に都市部を中心に定着している重要な居住形態となっています。

マンションの管理の主体はマンションの区分所有者等で構成される管理組合であることから、区分所有者等は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、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、管理組合を運営、または建物を維持修繕していくうえで、多くの課題があります。

今後、建設後相当の期間が経過したマンションが急増していくことが見込まれ、管理組合の管理能力の低下や、建物の老朽化が進行し、適正な管理がなされないまま放置されると、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等による居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせる等深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような背景から、地方公共団体の役割の強化によってマンションの管理の適正化の推進を図り、また、維持修繕が困難であり建替え等を行う必要があるマンションの再生の円滑化を図ることを目的に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が令和 2 年 6 月に公布されました。

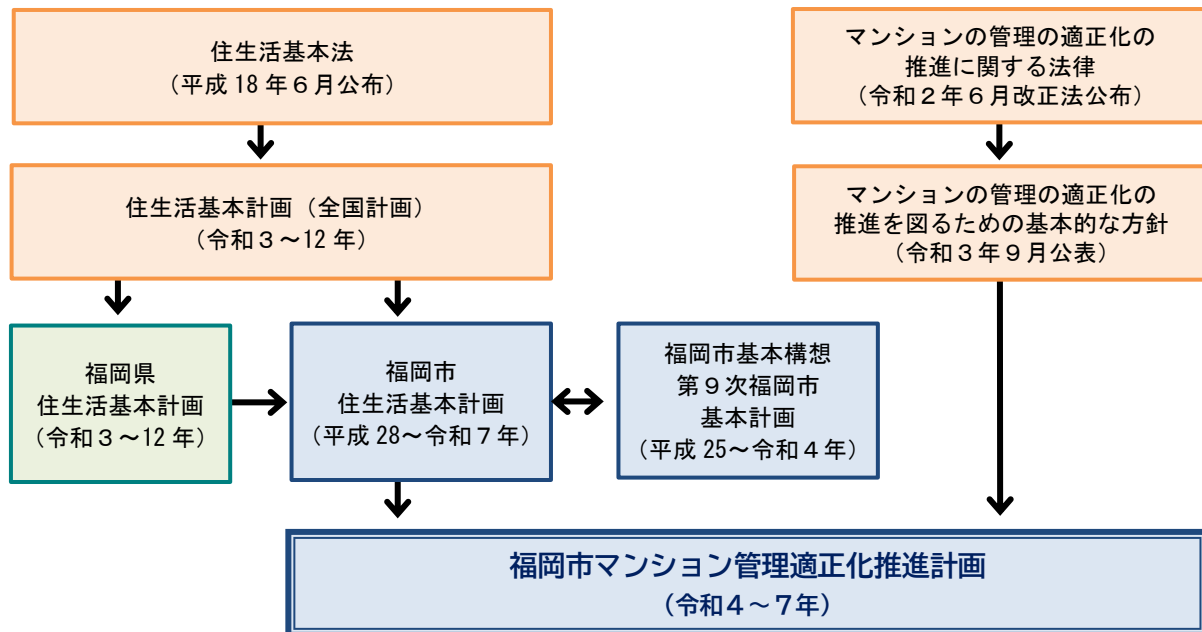
本市についてみると、平成 30 年住宅・土地統計調査結果では、マンション（非木造・共同建の持家住宅）が全体の約 18%を占めており、本市においても重要な居住形態と言えます。マンションは今後も増加傾向にあり、さらに、高経年化が想定されるため、管理の適正化を推進していくことを目的とし、国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策や指標等を定める「福岡市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

1. 計画の目的と位置づけ

1－2. 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づいて策定される「住生活基本計画」、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」といいます。）に基づいて定められた「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づき、本市のマンションの管理の適正化の推進を図るための計画です。

■計画の位置づけ



1－3. 計画期間

計画期間は、令和4年度～7年度までの4年間とします。

福岡市基本計画や、福岡市住生活基本計画の進捗・改定状況等を踏まえ、必要に応じて、適宜見直しを行います。

また、令和8年実施予定のマンション管理組合実態調査での計画目標の達成状況等を踏まえて、適宜、計画の更新を行います。