

## 8. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

### 8-1. 施策体系

#### 基本施策1：自主的かつ適正な管理組合の運営の促進

##### 施策1. 福岡市マンション管理適正化指針及び管理計画認定制度等による適正管理の促進

- ・福岡市マンション管理適正化指針に基づく管理組合の支援及び指針の周知・啓発
- ・管理計画認定制度の運用・周知（※）
- ・管理計画の認定申請促進に向けた支援制度の検討（※）
- ・法に基づく助言、指導及び勧告の実施

##### 施策2. 管理組合の運営に関する情報提供・啓発

- ・福岡マンション管理基礎セミナーの実施
- ・マンション管理無料相談会の実施
- ・マンション管理士による特別相談の実施（マンション管理相談）
- ・マンション管理に関する冊子等の発行

##### 施策3. 専門家による支援体制の充実

- ・マンション管理士派遣制度の実施
- ・マンション管理規約適正性診断の実施
- ・管理組合への継続的支援制度の検討（※）

##### 施策4. 関係団体と連携した適切な管理組合運営の促進

- ・福岡市マンション管理支援機構の活動推進
- ・公益財団法人マンション管理センターの周知
- ・関係機関と連携した管理計画認定制度の運用検討【施策1関連】（※）

##### 施策5. マンション管理組合運営の実態把握及び集計結果の公開

- ・マンション管理組合実態調査の実施【再掲】
- ・マンション管理組合実態調査の集計結果の公開
- ・特定建築物の定期報告制度を活用したマンション管理状況の把握【再掲】

#### 基本施策2：良質なマンションの維持修繕の促進

##### 施策1. 管理組合等への補助制度の周知

- ・共同住宅等の耐震化に関する補助制度の周知
- ・ブロック塀等除去費補助事業の周知
- ・福岡市民間建築物吹付けアスベスト除去等対策事業の周知
- ・民有地緑化助成事業の周知
- ・住宅用エネルギーシステム導入促進事業の周知
- ・給水工事資金融資制度の周知

（※）今後の事業化に向けた取組み（P29～P30 共通）

## 8. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

- ・マンション建替型総合設計制度の周知
- ・マンション共用部分リフォーム融資制度（住宅金融支援機構）の周知
- ・マンションすまい・る債（住宅金融支援機構）の周知

### 施策2. マンションの質の向上に向けた取組み

- ・マンションの維持修繕・再生に向けた支援制度の検討（※）
- ・管理組合等への補助制度の周知【施策1関連】
- ・ユニバーサルデザインの導入促進
- ・建物の長寿命化等の促進
- ・環境負荷の軽減に向けた取組みの促進

### 施策3. マンションの維持修繕に関する情報提供・啓発

- ・福岡マンション管理基礎セミナーの実施【再掲】
- ・住宅金融支援機構による特別相談の実施検討（マンションライフサイクルシミュレーション相談）（※）
- ・マンション管理に関する冊子等の発行【再掲】

### 施策4. 専門家による支援体制の充実

- ・マンション管理士派遣制度の実施【再掲】
- ・高経年マンション運営支援事業の実施
- ・管理組合への継続的支援制度の検討（※）【再掲】

### 施策5. 関係団体と連携した適切なマンションの維持修繕の促進

- ・福岡市マンション管理支援機構の活動推進【再掲】
- ・公益財団法人マンション管理センターの周知【再掲】
- ・福岡市住宅供給公社によるマンション修繕その他の管理に関する事業の実施検討（※）
- ・都市再生機構と連携した老朽マンションの再生の推進検討（※）

### 施策6. マンションの維持修繕の実態把握及び集計結果の公開

- ・マンション管理組合実態調査の実施【再掲】
- ・マンション管理組合実態調査の集計結果の公開【再掲】
- ・特定建築物の定期報告制度を活用したマンション管理状況の把握【再掲】

## 基本施策3：安全・安心・快適な住生活を支える良質な住環境の確保

### 施策1. マンションにおける防災力の向上

- ・マンション防災・減災マニュアルの活用促進
- ・防災に関する出前講座の活用促進
- ・ハザードマップの活用促進

### 施策2. 良好なコミュニティ形成の促進

- ・マンションにおけるコミュニティ形成に向けた取組みの促進
- ・良好な地域コミュニティ形成の促進

## 8-2. マンションの管理状況に応じた施策展開

### (1) マンションの管理状況に応じた施策の実施

- ・本計画ではマンションの管理状況を「管理組合の運営」と「建物の維持修繕」の観点から整理しており、第3章「マンションの管理の適正化の推進に関する基本理念」にて定めた、管理状況に応じた取組方針に沿って計画的に施策を実施していきます。

#### ■取組み方針【再掲】

取組み方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「適正に管理されているマンション」については、管理不全化の未然防止や良質な住環境の確保に向けた取組みを推進します。</li> <li>○「管理組合の運営に課題があるマンション」及び「建物の維持修繕に課題があるマンション」については、それぞれ管理能力の向上に向けた取組みや円滑な維持修繕・再生の促進に向けた取組みを推進します。</li> <li>○「管理不全マンション」については課題解決に向けた積極的な取組みを推進します。</li> </ul>
-------	--

#### ■マンションの管理状況の分類と管理状況に応じた主な取組み



## 8. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

### (2) マンションの管理状況に応じた施策の展開

- ・特に重点的に取り組むべき施策を、4つに分類したマンションの管理状況に応じて、以下のとおり整理し、計画的に実施します。

#### ■ 施策一覧

	①	②	③	④
④管理不全マンション				
③建物の維持修繕に課題があるマンション				
②管理組合の運営に課題があるマンション				
①適正に管理されているマンション				
基本施策1：自主的かつ適正な管理組合の運営の促進				
施策1. 福岡市マンション管理適正化指針及び管理計画認定制度等による適正管理の促進				
福岡市マンション管理適正化指針に基づく管理組合の支援及び指針の周知・啓発				
管理計画認定制度の運用・周知 (※)	○			
管理計画の認定申請促進に向けた支援制度の検討 (※)	○			
法に基づく助言、指導及び勧告の実施		○		○
施策2. 管理組合の運営に関する情報提供・啓発				
福岡マンション管理基礎セミナーの実施	○			
マンション管理無料相談会の実施		○		○
マンション管理士による特別相談の実施（マンション管理相談）		○		○
マンション管理に関する冊子等の発行	○			
施策3. 専門家による支援体制の充実				
マンション管理士派遣制度の実施		○	○	○
マンション管理規約適正性診断の実施		○		○
管理組合への継続的支援制度の検討 (※)	—			○
施策4. 関係団体と連携した適切な管理組合運営の促進				
福岡市マンション管理支援機構の活動推進				
公益財団法人マンション管理センターの周知		○	○	○
関係機関と連携した管理計画認定制度の運用検討【施策1関連】(※)	○			
施策5. マンション管理組合運営の実態把握及び集計結果の公開				
マンション管理組合実態調査の実施【再掲】				
マンション管理組合実態調査の集計結果の公開				
特定建築物の定期報告制度を活用したマンション管理状況の把握【再掲】				○
表の凡例 (P32～P33 共通)	(※)：今後の事業化に向けた取組み (P32～P33 共通) ○：特に重点的な対象 —：対象外			

## 8. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

	①	②	③	④
<b>基本施策2：良質なマンションの維持修繕の促進</b>				
<b>施策1 管理組合等への補助制度の周知</b>				
共同住宅等の耐震化に関する補助制度の周知			○	○
ブロック塀等除去費補助事業の周知				
福岡市民間建築物吹付けアスベスト除去等対策事業の周知				
民有地緑化助成事業の周知				
住宅用エネルギーシステム導入促進事業の周知				
給水工事資金融資制度の周知				
マンション建替型総合設計制度の周知			○	○
マンション共用部分リフォーム融資制度（住宅金融支援機構）の周知		○	○	
マンションすまい・る債（住宅金融支援機構）の周知	○	○		
<b>施策2 マンションの質の向上に向けた取組み</b>				
マンションの維持修繕・再生に向けた支援制度の検討（※）			○	○
管理組合等への補助制度の周知【施策1関連】				
ユニバーサルデザインの導入促進				
建物の長寿命化等の促進				
環境負荷の軽減に向けた取組みの促進				
<b>施策3 マンションの維持修繕に関する情報提供・啓発</b>				
福岡マンション管理基礎セミナーの実施【再掲】	○			
住宅金融支援機構による特別相談の実施検討（マンションライフサイクルシミュレーション相談）（※）		○	○	○
マンション管理に関する冊子等の発行【再掲】	○			
<b>施策4 専門家による支援体制の充実</b>				
マンション管理士派遣制度の実施【再掲】		○	○	○
高経年マンション運営支援事業の実施			○	○
管理組合への継続的支援制度の検討（※）【再掲】	—			○
<b>施策5 関係団体と連携した適切なマンションの維持修繕の促進</b>				
福岡市マンション管理支援機構の活動推進【再掲】				
公益財団法人マンション管理センターの周知【再掲】		○	○	○
福岡市住宅供給公社によるマンション修繕その他の管理に関する事業の実施検討（※）			○	○
都市再生機構と連携した老朽マンションの再生の推進検討（※）			○	○
<b>施策6 マンションの維持修繕の実態把握及び集計結果の公開</b>				
マンション管理組合実態調査の実施【再掲】				
マンション管理組合実態調査の集計結果の公開【再掲】				
特定建築物の定期報告制度を活用したマンション管理状況の把握【再掲】				○
<b>基本施策3：安全・安心・快適な住生活を支える良質な住環境の確保</b>				
<b>施策1 マンションにおける防災力の向上</b>				
マンション防災・減災マニュアルの活用促進	○			
防災に関する出前講座の活用促進	○			
ハザードマップの活用促進	○			
<b>施策2 良好なコミュニティ形成の促進</b>				
マンションにおけるコミュニティ形成に向けた取組みの促進	○			
良好な地域コミュニティ形成の促進	○			

### 8-3. 施策の実施

#### (1) 基本施策 1. 自主的かつ適正な管理組合の運営の促進

##### 施策 1. 福岡市マンション管理適正化指針及び管理計画認定制度等による適正管理の促進

マンションは、管理組合が自主的に管理することが基本であり、管理・運営の基本的な考え方を示した福岡市マンション管理適正化指針に基づく管理組合の支援に取り組むとともに、指針の周知・啓発に取り組めます。

また、管理計画認定制度の運用・周知を図ることで、マンションの管理水準の維持向上や、認定マンションの管理状況に関する情報が市場で活用される環境整備に取り組めます。

さらに、マンション管理適正化法に基づく助言、指導等を行い、管理不全の未然防止に取り組めます。

#### ■主な取組み内容

##### 福岡市マンション管理適正化指針に基づく管理組合の支援及び指針の周知・啓発

○福岡市マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンション管理・運営の基本的な考え方や実施すべき取組みを示すものです。管理組合による適正なマンション管理を推進するため、本指針に基づいて、管理組合の支援に取り組むとともに、パンフレットの作成やマンション管理基礎セミナー等の機会を通じて、指針の周知と啓発に取り組めます。

##### 管理計画認定制度の運用・周知 (※)

○マンションの管理水準の向上のため、管理計画認定制度の運用を行うとともに、制度について周知を図ります。

○制度の運用にあたっては、福岡市で別途定める認定基準に基づき、適正であると認められる管理組合の管理計画に対し認定を行います。

##### 管理計画の認定申請促進に向けた支援制度の検討 (※)

○管理計画認定制度の運用にあたり、管理組合による認定申請を促進し、管理水準の向上を図るために、申請書の作成等に要する経費の一部を補助する支援制度について検討します。

##### 法に基づく助言、指導及び勧告の実施

○適正な管理がなされていないマンションに対して、必要に応じて助言、指導及び勧告を行います。

○助言、指導及び勧告は、福岡市で別途定める判断基準の目安に基づき実施するものとします。

(※) 今後の事業化に向けた取組み (P34~P50 共通)

施策2. 管理組合の運営に関する情報提供・啓発

管理組合の適正な運営を促進するため、セミナーや相談会の開催、相談窓口の設置、パンフレット等を活用した管理組合等に対する情報提供、知識の普及・啓発に取り組めます。

■主な取り組み内容

**福岡マンション管理基礎セミナーの実施**

○マンションの管理運営や維持保全等をテーマに、年2回のセミナーを実施しています。今後も定期的なセミナーの実施を通じて、適正なマンション管理の啓発に取り組めます。

**マンション管理無料相談会の実施**

○年2回開催している福岡マンション管理基礎セミナーの開催に併せて、マンション管理に関する無料相談会を実施しています。今後も定期的な無料相談会の実施を通じて、適正なマンション管理の啓発に取り組めます。

**マンション管理士による特別相談の実施（マンション管理相談）**

○総会の開催や管理組合の運営、長期修繕計画や大規模修繕等、マンション管理に関する困りごとについて、マンション管理士に無料で相談できる窓口を設置しています。管理組合の抱える困りごとの解消のきっかけとなるよう、相談窓口を広く周知するとともに、積極的な利用を促進します。

**マンション管理に関する冊子等の発行**

○適正なマンション管理のために必要な知識を身に付けるきっかけとするため、関係団体や他自治体と共同で発行している『マンション管理の手引き』、『マンション管理の手引きQ&A集』による情報提供の充実に取り組めます。

## 8. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

### 施策3. 専門家による支援体制の充実

管理組合の運営に関する様々な問題に対して適切な支援を実施するため、専門家や業界団体等と連携したマンション管理士派遣等による支援体制の充実に取り組むとともに、適正な管理が行われていない管理組合に対して継続的な支援制度を検討します。

#### ■主な取り組み内容

##### マンション管理士派遣制度の実施

○マンション管理に必要な知識・情報等を提供して、管理組合の自律的運営や適正な管理を支援するため、業界団体と連携し、管理組合の相談等に対応できるマンション管理士の派遣に取り組みます。

##### マンション管理規約適正性診断の実施

○管理組合の現状に応じたアドバイスを行い、マンション管理運営に関する啓発及び適正化を図るため、マンション管理士と連携し、マンション管理組合の現行管理規約について国土交通省が定める標準管理規約に照らしあわせる等して適正性を診断する「マンション管理規約適正性診断」に取り組みます。

##### 管理組合への継続的支援制度の検討（※）

○マンション管理組合実態調査や現地訪問等を通して、適正な管理が行われていないマンション管理組合に対し、一定の管理水準に達するまで専門家の派遣等を行う、継続的な支援制度について検討します。

施策 4. 関係団体と連携した適切な管理組合運営の促進

マンション管理組合の運営には専門的な知識を要することが多いため、マンション管理士や管理会社、分譲会社、住宅供給公社等の専門家や事業者、関係団体等が相互に連携協力し、それぞれの専門性を活かした支援及び支援策の検討に取り組みます。

■主な取り組み内容

福岡市マンション管理支援機構の活動推進

- 本市では、管理組合の適正な管理運営を支援することを目的に、公共団体、マンション関係団体、専門家団体等が相互に連携して「福岡市マンション管理支援機構」を設立しており、福岡マンション管理基礎セミナーの企画やマンション管理に関する冊子の作成等の管理組合に向けた支援や情報交換に取り組んでいます。
- 福岡市マンション管理支援機構にて、マンション管理に関する問題や課題の把握・共有を行い、改善策や支援策の検討に取り組みます。

【福岡市マンション管理支援機構】

設立	平成 16 年 4 月 1 日
構成団体	(一社)福岡県マンション管理士会 / NPO法人 福岡マンション管理組合連合会 (一社)マンション管理業協会九州支部 / 福岡マンション問題研究会 (一社)日本マンション学会 九州支部 (一社)再開発コーディネーター協会マンション建替えアドバイザーネットワーク九州支部 (独)住宅金融支援機構九州支社 / (独)都市再生機構九州支社 (一財)福岡県建築住宅センター / 福岡市住宅供給公社 / 福岡市 ※令和 3 年度時点
活動内容	管理組合の適正な管理運営の支援 <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの管理に関する情報の収集と提供</li> <li>・マンションの管理に関する調査・研究・提言</li> <li>・マンションの管理に関する相談支援</li> <li>・マンションの良好な維持管理に関する普及啓発</li> <li>・マンションの再生や建替えに関する研究</li> <li>・その他機構の目的達成に必要な事業</li> </ul>

## 8. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

### 公益財団法人マンション管理センターの周知

- 公益財団法人マンション管理センターは、マンション管理の相談、情報の提供を行うと共に、大規模修繕に必要な支援に関する事業や、総合的な調査研究を行うことを目的に設立された公益法人であり、マンション管理適正化法に基づく「マンション管理適正化センター」としての指定を受けています。
- 同センターは、「マンションみらいネット」、「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」といったサービスを実施しており、マンションの適正管理に役立つ取り組みを行っていることから、管理組合の運営を支援するため、市として、適切な周知に取り組みます。

#### 【マンションみらいネット】

管理組合の運営状況や修繕履歴等をマンション管理センターに登録し、登録情報の一部をインターネットにより公開できるサービスです。マンション管理に関する情報を一元的に管理する方法として活用することが可能です。

#### 【長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス】

長期修繕計画や修繕積立金の額を見直す際やその内容が適切かチェックする際に、比較検討の目安（セカンドオピニオン）として利用できるよう、概略の「長期修繕計画」の作成とこれに基づく「修繕積立金の額」を算出するサービスです。

### 関係機関と連携した管理計画認定制度の運用検討【施策1関連】(※)

- 管理計画認定制度の運用にあたっては、管理組合による認定申請の際に、マンション管理士等による事前確認を推奨することを検討します。
- 管理計画認定制度について、認定事務を迅速かつ効果的に行うため、マンション管理適正化法第5条の13に基づく指定認定事務支援法人への一部事務の委託について検討します。

**施策 5. マンション管理組合運営の実態把握及び集計結果の公開**

市内のマンション管理組合の運営実態を把握するため、管理組合を対象としたアンケート調査（「マンション管理組合実態調査」）を実施するとともに、集計結果を公開し、管理組合に向けた意識の啓発に取り組みます。また、アンケート調査とあわせて、特定建築物の定期報告の情報を活用し、更なるマンション管理状況把握に向けた取組みを行います。

**■主な取組み内容**

<b>マンション管理組合実態調査の実施【再掲】</b>
<p>○市内のマンション管理状況を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化を推進するため、管理組合を対象としたアンケート調査（「マンション管理組合実態調査」）を実施し、管理状況の把握に取り組みます。</p> <p>○実態調査で回答を得られず、管理状況が把握できないマンション管理組合について、潜在的なマンション管理の課題等を抱えている可能性があることから、追加調査や区分所有者等への連絡等を通じて、更なる実態の把握に取り組みます。</p>
<b>【マンション管理組合実態調査 概要】</b>
<p>市内におけるマンションの管理状況を把握するため、管理組合を対象としたアンケート調査を定期的に行っています。調査対象、主な調査項目及び調査方法等は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・調査対象 : 市で把握している市内に所在する区分所有建物</li> <li>・主な調査項目 : 名称、戸数、用途、戸数、竣工時期、管理状況（総会の開催状況、管理規約の有無、役員を選出状況、管理委託状況、長期修繕計画・修繕積立金に関する事項 等）、管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先 等</li> <li>・調査方法 : 過去実態調査及び本市調査により把握しているマンションに対して、管理組合・理事長宛にアンケート調査票を郵送。回答がなかった管理組合について、対象を抽出のうえ現地訪問による追加調査を実施。</li> <li>・調査期間 : 5年毎に実施</li> </ul>

<b>マンション管理組合実態調査の集計結果の公開</b>
<p>○マンション管理組合アンケートによる管理運営の実態調査について、集計結果を公開し、管理意識の啓発を図ります。</p>

<b>特定建築物の定期報告制度を活用したマンション管理状況の把握【再掲】</b>
<p>○建築基準法第12条では、安全上、防火上又は衛生上重要である建築物、建築設備、防火設備及び昇降機等について、その所有者又は管理者は定期的に専門の技術者に調査・検査を行わせ、その結果を特定行政庁へ報告することと義務づけており、福岡市においては5階建以上で一定規模以上のマンションを対象としています。</p> <p>○マンションの管理状況の把握について、マンション管理組合実態調査とあわせて定期報告の情報を活用し、更なる管理状況の把握に向けた取組みを行います。</p>

(2) 基本施策2. 良質なマンションの維持修繕の促進

施策1. 管理組合等への補助制度の周知

マンションの適正な維持修繕を促進するため、耐震性能の確保やアスベスト除去、敷地の緑化、住宅用エネルギーシステムの導入等に対する市の補助制度や、市以外に国、県、関係団体等が実施する補助制度について管理組合に周知し、活用を促進します。

■主な取組み内容

共同住宅等の耐震化に関する補助制度の周知

○福岡市では、住宅の耐震に関する診断費や改修費等の補助や相談等の支援を行っています。耐震性が不足するマンションを適切に改修し、居住の安全性を確保できるよう、管理組合等へ制度の周知に取り組みます。

【共同住宅耐震診断費補助事業】(令和3年度時点)

- ・制度の概要 : 共同住宅の住宅部分の耐震診断に要する費用の一部を補助。
- ・補助の対象 : 昭和56年5月31日以前に建築確認を得て着工した3階建て以上(予備診断は5階建て以下)かつ延べ面積1,000㎡以上の共同住宅を対象。
- ・補助金の額 : 住宅部分の耐震診断に要する費用に2/3を乗じた額(面積に応じた上限額あり)。なお、予備診断は上限35万円。

【住宅耐震改修工事費補助事業】(令和3年度時点)

- ・制度の概要 : 現行の耐震基準に適合する耐震改修工事費の一部を補助。
- ・補助の対象 : 共同住宅は、昭和56年5月31日以前に建築確認を得て着工しており、耐震改修促進法の認定等を受けている、3階建て以上かつ延べ面積1,000㎡以上を対象。
- ・補助金の額 : 共同住宅は、1戸につき40万円を上限とし、耐震改修工事に要する額の23.0%に相当する額と延べ面積に50,200円を乗じて得た額の23.0%に相当する額のどちらか低い額。

ブロック塀等除去費補助事業の周知

○福岡市では、道路に面している危険なブロック塀等の除去費用の一部を補助する事業を実施しています。倒壊の危険性が高く早急に除去する必要があるブロック塀等を除去し、居住の安全性を確保できるよう、管理組合等へ制度の周知に取り組みます。

【ブロック塀等除去費補助事業】(令和3年度時点)

- ・制度の概要 : 道路に面している危険なブロック塀等の除去費用の一部を補助。
- ・補助の対象 : 道路に面して設けられている高さが概ね1m以上のブロック塀等で、調査の結果、危険な状態であるもの等が対象。
- ・補助金の額 : 1件当たり15万円を上限とし、除却するブロック塀等の長さ(メートル、端数切捨て)に5,000円を乗じた額と除却に要する費用の1/2に相当する額のどちらか低い額。

**福岡市民間建築物吹付けアスベスト除去等対策事業の周知**

○福岡市では、民間建築物の所有者等が行うアスベストの分析調査及び除去等工事にかかる費用の補助を実施しています。アスベストの飛散による市民の健康被害を予防し、良好な生活環境を確保できるよう、管理組合等へ制度の周知に取り組みます。

**【福岡市民間建築物吹付けアスベスト除去等対策事業】（令和3年度時点）**

- ・制度の概要 : アスベストの分析調査及び除去等工事にかかる費用を補助。
- ・補助の対象 : 多数の物が利用する建築物に露出して吹付けられたアスベスト。
- ・補助金の額 : アスベストを含んでいる可能性のある吹付け材について行う分析調査について、費用の全額（上限 25 万円）を補助。  
アスベストを含む吹付け材の除去、封じ込め、囲い込みの措置を行う工事について、費用の3分の2（上限 120 万円。ただし、一定の要件を満たす場合 300 万円）を補助。

**民有地緑化助成事業の周知**

○福岡市では、民有地の緑化費用の助成を実施しています。緑化は、やすらぎやストレス軽減といった心理的効果や、周辺の温熱環境改善や雨水流出緩和等の周辺環境の改善効果、生物多様性の維持等、様々な効果が期待されるため、良好な生活環境を確保できるよう、管理組合等へ制度の周知に取り組みます。

**【民有地緑化助成事業】（令和3年度時点）**

- ・制度の概要 : 民有地の緑化費用の一部を助成。
- ・助成の対象 : 地目が宅地の民有地で、幅員 4 m 以上の公衆用道路から植物が見え、道路境界から 6 m 以内の場所に 5 m<sup>2</sup> 以上を施工する緑化。その他条件あり。
- ・助成金の額 : 緑化施工費用の 2 分の 1 相当額。上限は 20 万円。緑化の種類に応じて 1 m<sup>2</sup> 当たりの上限金額あり。

**住宅用エネルギーシステム導入促進事業の周知**

○福岡市では、住宅用エネルギーシステムを導入する際の経費の補助を実施しています。マンションへの再生可能エネルギー導入及び省エネルギーを促進するため、管理組合等へ制度の周知に取り組みます。

**【住宅用エネルギーシステム導入促進事業】（令和3年度時点）**

- ・制度の概要 : 住宅用エネルギーシステム導入費用の一部を補助。
- ・補助の対象 : 住宅用太陽光発電システム、家庭用燃料電池、リチウムイオン蓄電システム、V2H システム。
- ・補助金の額 : 住宅用太陽光発電システム：発電出力 1kW あたり 2 万円（上限 20 万円）、家庭用燃料電池：定額 5 万円、リチウムイオン蓄電システム：機器費の 2 分の 1（上限 40 万円）、V2H システム：機器費の 2 分の 1（上限 20 万円）。

## 8. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

### 給水工事資金融資制度の周知

○福岡市では、既設のマンションの給水装置を貯水槽式から直接式へ切り替える際の工事の費用の融資を実施しています。直結式給水方式は、いつでもフレッシュな水道水が使用でき、貯水槽の点検や清掃といったことが不要となるほか、省スペース化や土地の有効利用といったメリットが期待されることから、管理組合等へ制度の周知に取り組みます。

#### 【水道局給水工事資金融資制度】（令和3年度時点）

- ・制度の概要：貯水槽式から直結式へ切り替える工事に対し、100万円以上1,000万円以下を融資。
- ・融資の対象：既設の建物で、貯水槽式から直結式へ切替える工事を行う分譲マンションの管理組合を対象。

### マンション建替型総合設計制度の周知

○福岡市では、要除却認定を受けたマンションの建替えを促進するため、「福岡市マンション建替型総合設計制度」を策定しており、敷地の規模や空地要件など、これまでの総合設計制度の適用要件を一部緩和し、制度を活用しやすくなっています。本制度について、管理組合等への周知に取り組みます。

### マンション共用部分リフォーム融資制度（住宅金融支援機構）の周知

○マンション管理組合が実施する共用部分のリフォーム工事や耐震改修工事などの工事費用が対象となる融資です。公益財団法人マンション管理センターが保証人となり、無担保で融資を受けられるなど、管理組合の主体的なリフォームを推進するための制度であり、管理組合の運営を支援するため、市として、適切な周知に取り組みます。

### マンションすまい・る債（住宅金融支援機構）の周知

○マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、積立金の適切な管理をサポートするため、住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している債権であり、管理組合の運営を支援するため、市として、適切な周知に取り組みます。

**施策2. マンションの質の向上に向けた取組み**

マンションの質を向上させるため、マンションの維持修繕・再生に向けた新たな支援制度の検討や補助制度の周知に取り組みます。

また、既存の取組みである、建物の長寿命化やユニバーサルデザイン等の促進について管理組合への周知を図ります。

**マンションの維持修繕・再生に向けた支援制度の検討 (※)**

○マンションの老朽化が進行し、建替えや改修等の検討を行おうとする管理組合に対して、事前調査や合意形成等に要する費用を補助する等、再生に向けた支援制度について検討します。

**管理組合等への補助制度の周知【施策1関連】**

○マンションの適正な維持修繕を推進するためには、マンションの質の向上を支援するための取組みが求められることから、耐震性能の確保やアスベスト除去、敷地の緑化、住宅用エネルギーシステムの導入等に対する市の補助制度や、市以外に国、県、関係団体等が実施する補助制度について管理組合に周知し、活用を促進します。

**【主な補助制度等】**

共同住宅等の耐震化に関する補助制度	ブロック塀等除去費補助事業
福岡市民間建築物吹付けアスベスト除去等対策事業	民有地緑化助成事業
住宅用エネルギーシステム導入促進事業	給水工事資金融資制度
マンション建替型総合設計制度	
マンション共用部分リフォーム融資制度	マンションすまい・る債

**ユニバーサルデザインの導入促進**

○ユニバーサルデザインの理念に基づき、マンションにおけるユニバーサルデザインやバリアフリーの導入促進に向け、管理組合等への普及・啓発に取り組みます。

**【高齢者・障がいのある人に配慮した住宅の普及・促進】**

バリアフリーなどの住まいづくりのポイントをまとめた「住まいづくりの手引き」等の活用を促進し、高齢者・障がいのある人に配慮した住宅の普及・啓発を進めます。

**【福岡市福祉のまちづくり条例によるバリアフリー化の促進】**

マンションの新設や改修を行う際に、「福岡市福祉のまちづくり条例」に基づく整備基準に適合させることにより、バリアフリー化を進めます。

**建物の長寿命化等の促進**

○住宅を長期にわたり、良質な状態で使用することによって、環境への負担を軽減するとともに、建替えに係る費用の削減によって住宅に対する負担を軽減し、より豊かでより優しい暮らしへの転換を図り、住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減、資源節約により省エネルギー、省資源化を図ります。

**環境負荷の軽減に向けた取組みの促進**

○既存マンションにおける省エネルギー対策に向けた取組みとして、国が実施している断熱改修補助制度の周知や、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）の普及促進に取り組むとともに、再生可能エネルギーの導入推進を検討します。

## 8. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

### 施策3. マンションの維持修繕に関する情報提供・啓発

マンションの適正な維持修繕を促進するため、マンション管理に関する情報提供が重要であり、セミナーや相談会の開催、相談窓口の設置、パンフレット等を活用した管理組合等に対する情報提供、知識の普及・啓発に取り組みます。

#### ■主な取り組み内容

##### 福岡マンション管理基礎セミナーの実施【再掲】

○マンションの管理運営や維持保全等をテーマに、年2回のセミナーを実施しています。今後も定期的なセミナーの実施を通じて、適正なマンション管理の啓発に取り組みます。

##### 住宅金融支援機構による特別相談の実施検討(マンションライフサイクルシミュレーション相談)(※)

○マンションの平均的な大規模修繕工事費用や修繕積立金の負担額等を試算でき、修繕積立金の見直し等に活用できる「マンションライフサイクルシミュレーション」について、住宅金融支援機構による無料相談窓口の設置を検討します。

##### マンション管理に関する冊子等の発行【再掲】

○適正なマンション管理のために必要な知識を身に着けるきっかけとするため、関係団体や他自治体と共同で発行している『マンション管理の手引き』、『マンション管理の手引きQ&A集』による情報提供の充実に取り組みます。

施策 4. 専門家による支援体制の充実

管理組合が抱えるマンションの維持修繕に関する様々な問題に対して適切な支援を実施するため、専門家や業界団体等と連携したマンション管理士派遣等による支援体制の充実に取り組むとともに、適正な管理が行われていない管理組合に対して継続的な支援制度を検討します。

■主な取り組み内容

マンション管理士派遣制度の実施【再掲】

○マンション管理に必要な知識・情報等を提供して、管理組合の自律的運営や適正な管理を支援するため、業界団体と連携し、管理組合の相談等に対応できるマンション管理士の派遣に取り組めます。

高経年マンション運営支援事業の実施

○建物の老朽化等の課題等を抱えることが想定される築 40 年を超える高経年マンションの管理組合に対し、マンション管理に必要な知識・情報等を提供し、適正な管理を促すため、業界団体との連携により、アドバイザー派遣や相談等をより手厚く支援する「高経年マンション運営支援事業」に取り組めます。

管理組合への継続的支援制度の検討（※）【再掲】

○マンション管理組合実態調査や現地訪問等を通して、適正な管理が行われていないマンション管理組合に対し、一定の管理水準に達するまで専門家の派遣等を行う、継続的な支援制度について検討します。

## 8. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

### 施策 5. 関係団体と連携した適切なマンションの維持修繕の促進

マンションの維持修繕には専門的な知識を要することが多いため、マンション管理士や管理会社、分譲会社、住宅供給公社等の専門家や事業者、関係団体等が相互に連携協力し、それぞれの専門性を活かした支援及び支援策の検討に取り組みます。

#### ■主な取り組み内容

福岡市マンション管理支援機構の活動推進【再掲】	
<p>○本市では、管理組合の適正な管理運営を支援することを目的に、公共団体、マンション関係団体、専門家団体等が相互に連携して「福岡市マンション管理支援機構」を設立しており、福岡マンション管理基礎セミナーの企画やマンション管理に関する冊子の作成等の管理組合に向けた支援や情報交換に取り組んでいます。</p> <p>○福岡市マンション管理支援機構にて、マンション管理に関する問題や課題の把握・共有を行い、改善策や支援策の検討に取り組みます。</p>	
【福岡市マンション管理支援機構】	
設立	平成 16 年 4 月 1 日
構成団体	(一社)福岡県マンション管理士会 / NPO法人 福岡マンション管理組合連合会 (一社)マンション管理業協会九州支部 / 福岡マンション問題研究会 (一社)日本マンション学会 九州支部 (一社)再開発コーディネーター協会マンション建替えアドバイザーネットワーク九州支部 (独)住宅金融支援機構九州支社 / (独)都市再生機構九州支社 (一財)福岡県建築住宅センター / 福岡市住宅供給公社 / 福岡市 ※令和 3 年度時点
活動内容	管理組合の適正な管理運営の支援 <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの管理に関する情報の収集と提供</li> <li>・マンションの管理に関する調査・研究・提言</li> <li>・マンションの管理に関する相談支援</li> <li>・マンションの良好な維持管理に関する普及啓発</li> <li>・マンションの再生や建替えに関する研究</li> <li>・その他機構の目的達成に必要な事業</li> </ul>

**公益財団法人マンション管理センターの周知【再掲】**

○公益財団法人マンション管理センターは、マンション管理の相談、情報の提供を行うと共に、大規模修繕に必要な支援に関する事業や、総合的な調査研究を行うことを目的に設立された公益法人であり、マンション管理適正化法に基づく「マンション管理適正化センター」としての指定を受けています。

○同センターは、「マンションみらいネット」、「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」といったサービスを実施しており、マンションの適正管理に役立つ取組みを行っていることから、管理組合の運営を支援するため、市として、適切な周知に取り組みます。

**【マンションみらいネット】**

管理組合の運営状況や修繕履歴等をマンション管理センターに登録し、登録情報の一部をインターネットにより公開できるサービスです。マンション管理に関する情報を一元的に管理する方法として活用することが可能です。

**【長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス】**

長期修繕計画や修繕積立金の額を見直しする際やその内容が適切かチェックする際に、比較検討の目安（セカンドオピニオン）として利用できるよう、概略の「長期修繕計画」の作成とこれに基づく「修繕積立金の額」を算出するサービスです。

**福岡市住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業の実施検討（※）**

○維持修繕が適切でないマンションの管理の適正化を支援し、良質なマンションの形成を促進するため、マンション管理組合からの委託によるマンションの修繕やその他のマンション管理に関する事業を、公的機関である福岡市住宅供給公社が実施することについて検討します。

**都市再生機構と連携した老朽マンションの再生の推進検討（※）**

○都市再生機構は、要除却認定マンションの管理組合等からの委託に基づき、建替え、敷地売却又は敷地分割を行うために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができるため、都市再生機構と連携し、老朽マンションの再生の推進を検討します。

## 8. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

### 施策 6. マンションの維持修繕の実態の把握及び集計結果の公開

市内のマンションの維持修繕の実態を把握するため、管理組合を対象としたアンケート調査（「マンション管理組合実態調査」）を実施するとともに、集計結果を公開し、管理組合に向けた意識の啓発に取り組みます。また、アンケート調査とあわせて、特定建築物の定期報告の情報を活用し、更なるマンション管理状況把握に向けた取り組みを行います。

#### ■主な取り組み内容

##### マンション管理組合実態調査の実施【再掲】

- 市内のマンション管理状況を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化を推進するため、管理組合を対象としたアンケート調査（「マンション管理組合実態調査」）を実施し、管理状況の把握に取り組みます。
- 実態調査で回答を得られず、管理状況が把握できないマンション管理組合について、潜在的なマンション管理の課題等を抱えている可能性があることから、追加調査や区分所有者等への連絡等を通じて、更なる実態の把握に取り組みます。

##### 【マンション管理組合実態調査 概要】

市内におけるマンションの管理状況を把握するため、管理組合を対象としたアンケート調査を定期的に行っています。調査対象、主な調査項目及び調査方法等は以下のとおりです。

- ・調査対象 : 市で把握している市内に所在する区分所有建物
- ・主な調査項目 : 名称、戸数、用途、戸数、竣工時期、管理状況（総会の開催状況、管理規約の有無、役員を選出状況、管理委託状況、長期修繕計画・修繕積立金に関する事項 等）、管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先 等
- ・調査方法 : 過去実態調査及び本市調査により把握しているマンションに対して、管理組合・理事長宛にアンケート調査票を郵送。回答がなかった管理組合について、対象を抽出のうえ現地訪問による追加調査を実施。
- ・調査期間 : 5年毎に実施

##### マンション管理組合実態調査の集計結果の公開【再掲】

- マンション管理組合アンケートによる管理運営の実態調査について、集計結果を公開し、管理意識の啓発を図ります。

##### 特定建築物の定期報告制度を活用したマンション管理状況の把握【再掲】

- 建築基準法第12条では、安全上、防火上又は衛生上重要である建築物、建築設備、防火設備及び昇降機等について、その所有者又は管理者は定期的に専門の技術者に調査・検査を行わせ、その結果を特定行政庁へ報告することと義務づけており、福岡市においては5階建以上で一定規模以上のマンションを対象としています。
- マンションの管理状況の把握について、実態調査とあわせて定期報告の情報を活用し、更なる管理状況の把握に向けた取り組みを行います。

**(3) 基本施策3. 安全・安心・快適な住生活を支える良質な住環境の確保****施策1. マンションにおける防災力の向上**

マンションにおける安全・安心な住環境を確保するため、管理組合による防災力の向上に向けて、マンションにおける防災・減災に関する知識の普及及び防災意識の啓発に取り組みます。

**■主な取り組み内容****マンション防災・減災マニュアルの活用促進**

- 福岡市では、熊本地震等で被災された方々の体験談をもとに、日常生活の中での備えや災害時にいかに対応するかをまとめた「マンション防災・減災マニュアル」を作成しています。
- 管理組合等へ、本マニュアルの活用を促進し、防災意識の啓発に取り組みます。

**防災に関する出前講座の活用促進**

- 福岡市で実施している災害に関する出前講座について、管理組合等へ活用を促進し、防災意識の啓発に取り組みます。

**【住宅の耐震化に関する出前講座】**

地震被害に対する認識を深め、地震に対する備えの必要性を詳しく説明します。

**【福岡市の防災・減災～覚えておこう！災害への対応～】**

過去の災害事例や、身近にできる防災対策等を分かりやすく説明します。

**ハザードマップの活用促進**

- 防災の知識が深まるとともに、防災意識や避難の心構えが向上することで、災害時に適切な避難行動ができるよう、各種ハザードマップの作成・提供を行っており、管理組合等へ活用を促進し、防災意識の啓発に取り組みます。
- ハザードマップの種類の一つとして、地震が発生した場合の自分が暮らす地域の震度を確認し、建物の耐震化の必要性を理解していただくために、「揺れやすさマップ」を作成しており、管理組合等へ活用を促進し、防災意識の啓発とともに、管理組合によるマンションの耐震化の促進にもあわせて取り組みます。

## 8. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

### 施策2. 良好なコミュニティ形成の促進

マンションの管理は管理組合が主体となっていくものであり、円滑な管理を促進するため、区分所有者等や居住者間の良好なコミュニティ形成に向けた取組みを促進します。

また、平時における住民同士の支え合いや、災害時などのいざという時の助け合いは、居住するマンション以外の住民とも、地域活動などを通じて日頃から良好な関係が維持されてこそ効果が期待できます。そのため、良好な地域コミュニティ形成の観点から、マンション居住者への町内会・自治会等が実施する地域活動への参加促進に取り組めます。

#### ■主な取組み内容

##### マンションにおけるコミュニティ形成に向けた取組みの促進

○マンションにおける区分所有者等や居住者間での良好なコミュニティや、災害等の緊急時の相互の協力関係を向上させる観点から、管理組合による日常的な見守りや声かけ等の促進に取り組めます。

##### 良好な地域コミュニティ形成の促進

○マンション居住者も地域コミュニティの一員であり、良好な地域コミュニティの維持及び形成のため、マンション居住者への町内会・自治会等の活動の周知や参加の促進に取り組めます。