

「福岡市マンション管理適正化推進計画（案）」に提出された市民意見の概要及び対応について

■意見の提出状況

意見提出数：11 通、意見件数：24 件

■意見の概要及び対応

No	項目	頁数	意見の概要	対応	意見に対する考え方
1	1．計画の目的と位置付け 1－1．計画策定の目的 1－2．計画の位置づけ	1	マンションの老朽化が進むと、所有者だけでなく近隣の人々にも危険が及ぶことになる。市が先手を打って対策をし、安全に暮らせるような環境づくりに取り組んでほしい。	意見に対する回答	今後、高経年マンションが増加していくことが想定される中、老朽化が進行し適正な管理がなされず、管理不全につながる前に、管理適正化の推進を図るため、市計画を策定するもの。 本計画に基づき、適正な管理がなされるよう、管理不全マンションに対して、助言、指導及び勧告（以下、「助言等」）等の施策について積極的に取り組んでいく。
2		2	次期計画期間が令和8年度～令和11年度までの4年間とするならば、マンション管理組合実態調査は令和7年度実施予定となるのでは。	原案通り (P2, 28, 39, 48 他)	マンション管理実態調査は、5年毎に定期的実施しているものである。次期計画は、令和8年のマンション管理組合実態調査結果を基に、令和7年度の目標達成状況を踏まえて策定予定。 なお、次期計画期間は、上位計画である「市住生活基本計画」の改訂を踏まえ検討する。
3		2	計画実施体制を明瞭にするために、「1－4．計画実施体制」の記述をしてほしい。 建築基準法に基づく許可・認定等の建築指導課は「建物の維持修繕」の観点で、マンション施策の住宅計画課は「管理組合の運営」の観点で専門性を活かした計画実施の体制を市民へ周知して欲しい。	原案通り (P23, 28, 39, 48, 59 他)	本計画の実施にあたっては、関係法や施策を所管する部署が連携して、一体的に取り組んでいく。
4		2	「福岡市マンション管理適正化推進計画」を立案した者を紹介するため、福岡市マンション管理適正化推進計画検討委員会の委員氏名と所属を「1－5．計画立案委員」として記述してほしい。	意見に対する回答	参考資料として、策定経緯等とともに巻末に記載する。
5	2．マンションの管理を取り巻く現状と課題	9	資料の出典について、他の資料と同様に「マンション管理組合実態調査」と正式名称を記載すべき。	修正 (P9～P19)	「マンション管理組合アンケート調査」を「マンション管理組合実態調査（令和3年度）」へ修正する。
6	2－2．福岡市のマンション管理に関する現状	11	素人集団である管理組合が適正管理を維持するには、管理会社の助言を受けながら取り組むしかない実情が市の調査にも表れている。 管理組合が管理会社を適正に評価し、対等な立場で取り組めるような仕組みづくりの検討をお願いしたい。	原案通り (P24, 35, 44, 55, 58 他)	マンション管理士への特別相談や基礎セミナー等により、管理組合への支援や情報提供・啓発に取り組んでいく。
7	4．マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項 (2) 福岡市の役割 (3) マンション管理士及びマンション管理業者等の役割	23	管理計画の認定を受けることでマンションにとってメリットがあるのか。 認定制度の運用を福岡市が開始しても、メリットがなければそもそも認定を申請するマンションが増えていかないと思う。	原案通り (P23, 34, 59 他)	認定を受けたマンションは、区分所有者の管理意識の向上による適正な管理や、市場において評価されることによる資産価値の向上が期待される。 その他、（独）住宅金融支援機構において、認定を受けたマンションを取得する際の「フラット35の金利引下げ」や「マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ」といった財政的なメリットが検討されている。
8		24	(3)における役割の列挙順位について、「分譲会社」、「仲介業者・仲介企業」、「不動産会社・不動産投資家」の順としたらどうか。また、マンションに関する保険会社も含めてはどうか。	原案通り (P24 他)	本計画は、国の「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」（以下、「基本方針」）に基づいており、構成を統一する。

「福岡市マンション管理適正化推進計画（案）」に提出された市民意見の概要及び対応について

No	項目	頁数	意見の概要	対応	意見に対する考え方
9	5. マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項	25	市が安全性を懸念するのであれば、マンションからの要請を待つだけでなく、具体的に指摘してまわるくらいの取組みが必要であると考える。	原案通り (P28, 34, 36, 39, 45, 48, 59 他)	マンション管理状況を把握するため、管理組合実態調査や追加調査を定期的実施するとともに、調査結果を踏まえ、管理不全マンションに対して、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支援や助言等の施策について積極的に取り組んでいく。
10		25	長期修繕計画が手ごろな価格で作成できれば、建替えと大規模修繕の比較検討ができて総会で提案しやすい。 建替えと大規模修繕の検討をする場合、負担が大きくなるため、市でその負担を支援してもらいたい。	原案通り (P35, 43, 58 他)	長期修繕計画作成の相談等については、マンション管理士への特別相談等を通して支援していく。 また、修繕・建替え等は管理組合での取組みが重要であるため、管理組合活動の支援制度を検討する。
11	6. マンションの管理の適正化に関する目標 6－2. 指標・目標値	27	計画の指標に「管理組合専用ポストの設置率」を挙げているが、設置にも場所と費用がかかる。設置費用について補助制度があれば経済的負担も減り、理事会での提案もしやすくなるので、補助制度の設立について検討をお願いしたい。	原案通り (P54 他)	管理組合ポストは、組合と連絡等を取るうえで必要なものであり、管理組合にて設置されるべきものとする。
12	7. マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項	28	「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」は有効であり、この中の項目に、「管理規約があるか」等の事項を入れ、マンション管理のあるべき姿に気づく機会を定期的に作ることが重要である。	原案通り (P28, 35, 39, 44, 48, 58 他)	特定建築物の定期報告事項は、建築基準法に基づく告示で定められており、市独自で変更することは困難。 管理組合へのマンション管理状況を見直す機会づくりについては、マンション管理組合実態調査の結果公表や基礎セミナー等による情報提供・啓発により取り組んでいく。
13	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	29	※が記載されている取組みは、今後の事業化に向けた取り組みとされており、ほとんどの項目が「〇〇の検討」となっているが、「管理計画認定制度の運用・周知」だけ記載が異なっているため、「管理計画認定制度の運用・周知の検討」と変更できないか。	原案通り (P23, 26, 34 他)	マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体において、マンション管理組合は管理計画の認定を申請することができることから、管理計画認定制度の運用は検討対象外としている。
14	8－1. 施策体系 8－2. マンションの管理状況に応じた施策展開 8－3. 施策の実施	32	施策一覧表について特に重点的な対象について○が付いているが、空白の箇所は各管理組合としてどの様に取り組めば良いのか。 例えば、『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』において、②、③、④は何処にも○がない。	意見に対する回答	施策一覧は、管理状況に応じて特に重点的に取り組むべき施策を示している。 空欄の箇所についても、個々の状況や事情にあわせて取り組むべきもの。
15		36	専門家派遣としては、マンション管理士だけに特化せず、マンション建替えアドバイザー（再開発コーディネーター協会）、一級建築士、宅地建物取引士、またはそのうち複数の有資格者にも拡げるべきである。	原案通り (P36, 45 他)	管理組合への専門家派遣については、組合運営に関する相談に対応できる知識を有するマンション管理士としているが、相談内容に応じて、一級建築士や宅地建物取引士等の特別相談へ繋ぐなど、連携して対応していく。
16		42	総合設計制度による要除却認定マンションでの容積率については、中心エリアではない住宅地であっても、割増率の高い計算式としていただきたい。	原案通り (P25 他)	「マンション建替型総合設計制度」への意見として、今後の参考とさせていただく。

「福岡市マンション管理適正化推進計画（案）」に提出された市民意見の概要及び対応について

No	項目	頁数	意見の概要	対応	意見に対する考え方
17	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 8－2. マンションの管理状況に応じた施策展開 8－3. 施策の実施 (つづき)	43	「維持修繕・再生に向けた支援制度の検討」について、管理不全マンションにおいては、 管理組合が最初に走り出すための支援（補助金等） を市が行うことは 極めて重要 であり、支援があつてこそ、修繕・建替えが実現できる。	原案通り (P25, 43 他)	修繕・建替え等は管理組合での取組みが重要 であるため、 管理組合活動の支援制度 を検討する。
18		43	高経年マンションの管理組合が 再生検討をする際の費用について市の助成を早期に実現 してほしい。 容積率不足等で建替えの実現が不可能であっても、維持修繕工事を行う場合のシミュレーションを区分所有者に情報展開し、危機感、使命感を共有する状況を積み上げていくことができれば、数年後の状況は大きく違ってくると思う。		
19		43	管理組合として マンション再生を検討する上で、予算の確保は必須 である。 管理費または修繕積立金から再生検討費用を支出することが規約に明記されていない場合、組合員数・議決権数の各4分の3以上の賛成が必要となり、ハードルが高い。 総会での承認を得やすくするために、 再生検討のための初動期に必要な費用の一部に補助金があれば と考える。		
20		43	「マンションの維持管理・再生に向けた支援制度の検討」について、 支援制度の存在は管理組合への強い動機付けとなる ことが期待できるだけでなく、 市全体の住環境の向上が期待できる ため、検討ではなく、 早期の制度創設・拡充を強く望む 。		
21		46	46 ページの維持修繕について、『福岡市マンション管理支援機構の活動推進【再掲】』の欄から、 修繕に関わる活動内容 を読み取ることができない。	原案通り (P46 他)	維持修繕については、管理組合においても専門的な知識を有する必要があることから、福岡市マンション管理支援機構の活動などを通して、管理組合活動を支援していく。
22	9. 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（福岡市マンション管理適正化指針）に関する事項	34 56	助言、指導及び勧告は、 誰に対して連絡があるのか 。また 罰則があるのか 。 理事長宛に連絡があるのであれば、理事長が、修繕工事について詳しくなかったり、これまでの経緯の中で積立金が不足していることが原因で、工事が実施出来ていなかったりする場合でも、指導や罰則を受けることになるのか。	意見に対する回答	マンション管理適正化法において、 助言等の実施対象は「管理者等」と定められ、管理組合の代表者（理事長等）とされている 。 なお、 罰則はない 。
23		52	マンション管理適正化指針9－2. の「（8）その他配慮すべき事項」に記載の初めに記載している以下4行は、「（1） 管理組合の運営 」へ移動したらどうか。 『マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要です。複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。』	原案通り (P52～54)	福岡市マンション管理適正化指針は、 国の基本方針に基づいており、構成を統一する 。
24		55	9－3. 「区分所有者等が留意すべき事項」について、“マンションを購入しようとする者”への記述ならば、「 分譲会社 」や「 仲介業者 」なども 情報を提供する役割を果たすべき である。	原案通り (P24 他)	分譲会社や仲介業社の役割については、4章の（3）「マンション管理士及びマンション管理業者等の役割」に記載しており、9章は、 管理組合によるマンション管理適正化に関する指針 を定めたもの。