

第2回検討委員会での意見と対応について

■マンションの管理状況の分類モデル図について

	意見等	対応
1	・高齢化すなわち管理能力の低下ではなく、一番の障害は、管理意識の希薄さである。 ・縦軸は「管理意識の高さ」、横軸は「老朽化」が良い。	指摘を踏まえ修正（計画案 P22, 31） ・「管理能力の低下」と「建物の老朽化」の進行が、マンションの管理不全化につながるという考え方に基づき修正。
2	・高齢化＝管理不全という表現には違和感がある。一般に受け入れやすい表現を検討すべき。	
3	・高齢化や管理組合の担い手不足は、縦軸矢印の延長上にあるイメージである。	・あわせて、モデル図の縦軸に「管理能力の低下」、横軸に「建物の老朽化」を設定。 ・各管理状況における課題が生じる要因をモデル図内に追加。
4	・「高齢化」「高経年化」の時間軸でなく、「管理能力の低下」「建物の老朽化」を軸にすると良い。 ・高齢化は矢印の先の括弧内とするか、青枠内の箇条書きにすれば良い。	
5	・大事なのは、管理意識を高め、管理能力を向上できるかだと思う。高齢化は特に言わなくても良いと思う。	
6	・問題の本質は、年齢でなく、区分所有者が維持保全について、若いうちから関心を持つことである。	
7	・管理組合が見たときに、自分の組合の状況が分かりやすい図にすることが大切だ。枠内も細かく分類し、自分たちの課題が分かり易いようにすると活用しやすい。	

第2回検討委員会 計画素案 内容

3. マンションの管理の適正化の推進に関する基本理念

- ・マンションの管理には様々な課題を有することから、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、市はマンションの管理状況を踏まえ、マンションの管理の適正化を推進していく必要があります。
- ・管理の適正化の推進にあたり、本計画ではマンションの管理不全化につながる要因を「管理組合の運営」と「建物の維持修繕」の観点に分けて整理します。
- ・「管理組合の運営」の状況は、区分所有者等の高齢化や住戸の賃借化、空き住戸化等に伴う、管理組合役員の担い手不足や区分所有者等の管理意識の希薄化等により、管理能力の低下の課題が生じることが想定されますが、管理状況を分類するうえで、「区分所有者等の高齢化」を、課題が生じる傾向の主な要因として整理します。
- ・「建物の維持修繕」の状況は、建物の高経年化や積立金等の必要経費の増加による修繕の未実施等により、老朽化の課題が生じることが想定されますが、管理状況を分類するうえで、「建物の高経年化」を、課題が生じる傾向の要因として整理します。
- ・このように整理したマンションの管理状況に応じて、取組み方針を定め、計画的に施策を実施していきます。

<マンションの管理状況の分類モデル図>

区分所有者等の高齢化
(管理能力の低下の要因)

管理組合の運営

②管理組合の運営に課題があるマンション

- ・管理組合役員の担い手不足
- ・管理意識の希薄化 等

④管理不全マンション

- ・管理組合役員の担い手不足
- ・管理意識の希薄化
- ・修繕の未実施 等

①適正に管理されているマンション

③建物の維持修繕に課題があるマンション

- ・修繕の未実施 等

建物の高経年化
(老朽化の要因)

修正後内容（パブリックコメント実施時 計画案）

3. マンションの管理の適正化の推進に関する基本理念

- ・マンションの管理には様々な課題を有することから、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、市はマンションの管理状況を踏まえ、マンションの管理の適正化を推進していく必要があります。
- ・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」の観点から整理します。
- ・「管理組合の運営」の状況は、区分所有者等の高齢化や住戸の賃貸化、空き住戸化等に伴う、区分所有者等の管理意識の希薄化や、管理組合役員の担い手不足等が要因となり、「管理能力の低下」の課題が生じることが想定されます。
- ・「建物の維持修繕」の状況は、建物の高経年化や、積立金等の不足、必要経費の増加による修繕の未実施等が要因となり、「建物の老朽化」の課題が生じることが想定されます。
- ・これら課題である「管理能力の低下」と「建物の老朽化」が進行した際、マンションの管理不全化につながるという考え方にに基づき、マンションの管理状況を4つに分類し、管理状況に応じて取組み方針を定め、計画的に施策を実施していきます。

■マンションの管理状況の分類モデル図

管理能力の低下

管理組合の運営

②管理組合の運営に課題があるマンション

- 管理意識の希薄化
- 管理組合役員の担い手不足 等
- ・区分所有者等の高齢化
- ・住戸の賃貸化、空き住戸化 等

④管理不全マンション

- 管理意識の希薄化
- 管理組合役員の担い手不足 等
- ・区分所有者等の高齢化
- ・住戸の賃貸化、空き住戸化 等
- 建物の高経年化
- 維持修繕の未実施 等
- ・積立金等の不足
- ・必要経費の増加 等

①適正に管理されているマンション

③建物の維持修繕に課題があるマンション

- 建物の高経年化
- 維持修繕の未実施 等
- ・積立金等の不足
- ・必要経費の増加 等

建物の維持修繕

建物の老朽化

■計画全般について

	意見等	対応	第2回検討委員会 計画素案 内容	修正後内容（パブリックコメント実施時 計画案）						
8	・マンション管理士会だけでなく、NPO法人福岡市マンション管理組合連合会（以下、福管連）の役割も記載すべき。	指摘を踏まえ修正（計画案 P37, 46） ・「福岡市マンション管理支援機構の活動推進」の項目にて、構成団体の名称や活動内容を記載。	8－3. 施策の実施	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4. 関係団体と連携した適切な管理組合運営の促進 ■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。	（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4. 関係団体と連携した適切な管理組合運営の促進 ■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。						
9	・福管連がマンション施策において果たす役割は大きいため、併記すべき。									
10	・福管連は福岡市の特徴であり、記載を検討してはどうか。			【福岡市マンション管理支援機構】 <table><tr><td>設立</td><td>平成16年4月1日</td></tr><tr><td>構成団体</td><td>（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</td></tr><tr><td>活動内容</td><td>管理組合の適正な管理運営の支援 ・マンションの管理に関する情報の収集と提供 ・マンションの管理に関する調査・研究・提言 ・マンションの管理に関する相談支援 ・マンションの良好な維持管理に関する普及啓発 ・マンションの再生や建替えに関する研究 ・その他機構の目的達成に必要な事業</td></tr></table>	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 ・マンションの管理に関する情報の収集と提供 ・マンションの管理に関する調査・研究・提言 ・マンションの管理に関する相談支援 ・マンションの良好な維持管理に関する普及啓発 ・マンションの再生や建替えに関する研究 ・その他機構の目的達成に必要な事業
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 ・マンションの管理に関する情報の収集と提供 ・マンションの管理に関する調査・研究・提言 ・マンションの管理に関する相談支援 ・マンションの良好な維持管理に関する普及啓発 ・マンションの再生や建替えに関する研究 ・その他機構の目的達成に必要な事業									

■計画全般について（つづき）

	意見等	対応	第2回検討委員会 計画素案 内容	修正後内容（パブリックコメント実施時 計画案）																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
11	・基本目標と基本施策が同じ文言であることは意図があるのか。	【回答】 ①「基本目標」(例：基本目標1：自主的かつ適正な管理組合の運営の促進) =②「基本施策」(例：基本施策1：自主的かつ適正な管理組合の運営の促進) ⇒③「施策」(例：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) ⇒④「主な取組み」(例：管理計画認定制度の運用・周知) 基本目標から取組みまでを上記の構成で体系的にまとめている。 ②基本施策の文言について、③施策及び④主な取組みを統括的に示すものとして検討したうえで、分かりやすさを考慮し、①基本目標と②基本施策の文言を統一したもの。																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
12	・「今後の事業化に向けた取組み」にある※印は、予算措置の有無によらず、今後実施予定の施策について※印をつけるべきではないか。	指摘のとおり修正 (計画案 P32, 33 他全体通して 関連箇所修正)	<table><thead><tr><th></th><th>①</th><th>②</th><th>③</th><th>④</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="5">基本施策1：自主的かつ適正な管理組合の運営の促進</td></tr><tr><td colspan="5">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</td></tr><tr><td>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</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>管理計画認定制度の運用・周知</td><td>○</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>管理計画の認定申請促進に向けた支援制度の検討(※)</td><td>○</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>法に基づく助言、指導及び勧告の実施</td><td></td><td>○</td><td></td><td>○</td></tr><tr><td colspan="5">施策2. 管理組合の運営に関する情報提供・啓発</td></tr><tr><td>福岡マンション管理基礎セミナーの実施</td><td>○</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>マンション管理無料相談会の実施</td><td></td><td>○</td><td></td><td>○</td></tr><tr><td>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)</td><td></td><td>○</td><td></td><td>○</td></tr><tr><td>マンション管理に関する冊子等の発行</td><td>○</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="5">施策3. 専門家による支援体制の充実</td></tr><tr><td>マンション管理士派遣制度の実施</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>マンション管理規約適正性診断の実施</td><td></td><td>○</td><td></td><td>○</td></tr><tr><td>管理組合への継続的支援制度の検討(※)</td><td>—</td><td></td><td></td><td>○</td></tr><tr><td colspan="5">施策4. 関係団体と連携した適切な管理組合運営の促進</td></tr><tr><td>福岡市マンション管理支援機構の活動推進</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>公益財団法人マンション管理センターの周知</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>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】</td><td>○</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="5">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</td></tr><tr><td>マンション管理組合実態調査の実施【再掲】</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>マンション管理組合実態調査の集計結果の公開</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>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】</td><td></td><td></td><td></td><td>○</td></tr><tr><td colspan="5">基本施策2：良質なマンションの維持修繕の促進</td></tr><tr><td colspan="5">施策1 管理組合等への補助制度の周知</td></tr><tr><td>共同住宅等の耐震化に関する補助制度の周知</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>ブロック塀等除去費補助事業の周知</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>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</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>民有地緑化助成事業の周知</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>住宅用エネルギーシステム導入促進事業の周知</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>給水工事資金融資制度の周知</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>マンション建替型総合設計制度の周知</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>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</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>マンションすまい・る債(住宅金融支援機構)の周知</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td colspan="5">施策2 マンションの質の向上に向けた取組み</td></tr><tr><td>マンションの維持修繕・再生に向けた支援制度の検討(※)</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>ユニバーサルデザインの導入促進</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>建物の長寿命化等の促進</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>環境負荷の軽減に向けた取組みの促進</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="5">施策3. マンションの維持修繕に関する情報提供・啓発</td></tr><tr><td>福岡マンション管理基礎セミナーの実施【再掲】</td><td>○</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>住宅金融支援機構による特別相談の実施検討(ライフサイクルシミュレーション相談)(※)</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>マンション管理に関する冊子等の発行【再掲】</td><td>○</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="5">施策4. 専門家による支援体制の充実</td></tr><tr><td>マンション管理士派遣制度の実施【再掲】</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>高齢年マンション運営支援事業の実施</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>管理組合への継続的支援制度の検討(※)【再掲】</td><td>—</td><td></td><td></td><td>○</td></tr><tr><td colspan="5">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</td></tr><tr><td>福岡市マンション管理支援機構の活動推進【再掲】</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>公益財団法人マンション管理センターの周知【再掲】</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>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</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>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</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td colspan="5">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</td></tr><tr><td>マンション管理組合実態調査の実施【再掲】</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>マンション管理組合実態調査の集計結果の公開【再掲】</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>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】</td><td></td><td></td><td></td><td>○</td></tr></tbody></table>		①	②	③	④	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					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(※)			○	○	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(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】		○	○	○	高齢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】				○	<table><thead><tr><th></th><th>①</th><th>②</th><th>③</th><th>④</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="5">基本施策1：自主的かつ適正な管理組合の運営の促進</td></tr><tr><td colspan="5">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</td></tr><tr><td>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</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>管理計画認定制度の運用・周知(※)</td><td>○</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>管理計画の認定申請促進に向けた支援制度の検討(※)</td><td>○</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>法に基づく助言、指導及び勧告の実施</td><td></td><td>○</td><td></td><td>○</td></tr><tr><td colspan="5">施策2. 管理組合の運営に関する情報提供・啓発</td></tr><tr><td>福岡マンション管理基礎セミナーの実施</td><td>○</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>マンション管理無料相談会の実施</td><td></td><td>○</td><td></td><td>○</td></tr><tr><td>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)</td><td></td><td>○</td><td></td><td>○</td></tr><tr><td>マンション管理に関する冊子等の発行</td><td>○</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="5">施策3. 専門家による支援体制の充実</td></tr><tr><td>マンション管理士派遣制度の実施</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>マンション管理規約適正性診断の実施</td><td></td><td>○</td><td></td><td>○</td></tr><tr><td>管理組合への継続的支援制度の検討(※)</td><td>—</td><td></td><td></td><td>○</td></tr><tr><td colspan="5">施策4. 関係団体と連携した適切な管理組合運営の促進</td></tr><tr><td>福岡市マンション管理支援機構の活動推進</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>公益財団法人マンション管理センターの周知</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>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】(※)</td><td>○</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="5">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</td></tr><tr><td>マンション管理組合実態調査の実施【再掲】</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>マンション管理組合実態調査の集計結果の公開</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>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】</td><td></td><td></td><td></td><td>○</td></tr><tr><td colspan="5">基本施策2：良質なマンションの維持修繕の促進</td></tr><tr><td colspan="5">施策1 管理組合等への補助制度の周知</td></tr><tr><td>共同住宅等の耐震化に関する補助制度の周知</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>ブロック塀等除去費補助事業の周知</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>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</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>民有地緑化助成事業の周知</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>住宅用エネルギーシステム導入促進事業の周知</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>給水工事資金融資制度の周知</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>マンション建替型総合設計制度の周知</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>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</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>マンションすまい・る債(住宅金融支援機構)の周知</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td colspan="5">施策2 マンションの質の向上に向けた取組み</td></tr><tr><td>マンションの維持修繕・再生に向けた支援制度の検討(※)</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>管理組合等への補助制度の周知【施策1関連】</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>ユニバーサルデザインの導入促進</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>建物の長寿命化等の促進</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>環境負荷の軽減に向けた取組みの促進</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="5">施策3. マンションの維持修繕に関する情報提供・啓発</td></tr><tr><td>福岡マンション管理基礎セミナーの実施【再掲】</td><td>○</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>住宅金融支援機構による特別相談の実施検討(ライフサイクルシミュレーション相談)(※)</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>マンション管理に関する冊子等の発行【再掲】</td><td>○</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="5">施策4. 専門家による支援体制の充実</td></tr><tr><td>マンション管理士派遣制度の実施【再掲】</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>高齢年マンション運営支援事業の実施</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>管理組合への継続的支援制度の検討(※)【再掲】</td><td>—</td><td></td><td></td><td>○</td></tr><tr><td colspan="5">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</td></tr><tr><td>福岡市マンション管理支援機構の活動推進【再掲】</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>公益財団法人マンション管理センターの周知【再掲】</td><td></td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>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(※)</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>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(※)</td><td></td><td></td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td colspan="5">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</td></tr><tr><td>マンション管理組合実態調査の実施【再掲】</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>マンション管理組合実態調査の集計結果の公開【再掲】</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>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】</td><td></td><td></td><td></td><td>○</td></tr></tbody></table>		①	②	③	④	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					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(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】		○	○	○	高齢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】				○
	①	②	③	④																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
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																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
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(※)			○	○																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
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(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】		○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
高齢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】				○																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
	①	②	③	④																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
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																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
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(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】		○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
高齢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】				○																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
13	・すまい・る債は、認定マンションの買取利率の引上げを検討しており、「①適正に管理されているマンション」、「②管理組合の運営に課題があるマンション」を対象とした方が良い。 ・リフォーム融資制度は、「③建物の維持修繕に課題があるマンション」を対象とした方が良い。	指摘のとおり修正 (計画案 P32, 33)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	

■計画全般について（つづき）

	意見等	対応	第2回検討委員会 計画素案 内容	修正後内容（パブリックコメント実施時 計画案）										
14	・基本目標3の「コミュニティの形成」は「住環境の形成」に文言を変更すべき。	指摘を踏まえ修正（計画案 P26 他全体通して 関連箇所修正） ・「コミュニティの形成」を「住環境の確保」へ修正。	6. マンションの管理の適正化に関する目標 6－1. 基本目標 基本目標3：安全・安心・快適な住生活を支える良質なコミュニティの形成 安心・安全・快適な住生活を過ごすための良質な住環境の形成に向け、コミュニティ形成・マンションの防災力の向上の促進に取り組みます。	6. マンションの管理の適正化に関する目標 6－1. 基本目標 基本目標3：安全・安心・快適な住生活を支える良質な住環境の確保 安全・安心・快適な住生活のための良質な住環境の確保に向け、マンションの防災力の向上、良好なコミュニティ形成の促進に取り組みます。										
15	・基本施策2、施策2について、今後の事業化に向けた取り組みしか施策が位置付けられていない。補助制度の活用促進を記載してはどうか。	指摘を踏まえ修正（計画案 P43 他全体通して 関連箇所修正） ・施策2に、「管理組合等への補助制度の周知【施策1関連】」として取り組みを追加。	8－3. 施策の実施 （2）基本施策2. 良質なマンションの維持修繕の促進 （記載なし）	8－3. 施策の実施 （2）基本施策2. 良質なマンションの維持修繕の促進 ■主な取り組み内容 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り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】 <table><tr><td>共同住宅等の耐震化に関する補助制度</td><td>ブロック塀等除去費補助事業</td></tr><tr><td>福岡市民間建築物吹付けアスベスト除去等対策事業</td><td>民有地緑化助成事業</td></tr><tr><td>住宅用エネルギーシステム導入促進事業</td><td>給水工事資金融資制度</td></tr><tr><td>マンション建替型総合設計制度</td><td></td></tr><tr><td>マンション共用部分リフォーム融資制度</td><td>マンションすまい・る債</td></tr></table>	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
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													
16	・マンション再生は、所有者の若返りが重要だ。マンションを長く活用することが脱炭素社会に繋がるという考え方、若い人も良いと思えるように再生するという考え方が重要だ。	【回答】 本計画案ではマンション再生について、下記手法を想定している。 マンション再生：マンションの「①改修」又は「②建替え等」を行うこと ①改修：「＜①－1＞修繕」及び「＜①－2＞改良」によりマンションの性能・機能を改善すること ＜①－1＞ 修繕：マンションの性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させること ＜①－2＞ 改良：マンションの性能・機能を向上させること ②建替え等：マンションの建替え等の円滑化に関する法律に規定する「＜②－1＞マンションの建替え」及び「＜②－2＞マンションの敷地売却」 管理組合が建替えや改修など、適切な再生手法を検討するにあたって必要となる初期段階での取り組みへの支援制度を検討。												
17	・マンション再生には、改修、建替え、敷地売却の3つが考えられるため、定義づけを想定する必要がある。													

■計画全般について（つづき）

	意見等	対応	第2回検討委員会 計画素案 内容	修正後内容（パブリックコメント実施時 計画案）				
18	・修繕が適切に行われていることなど、マンションの価値を決める判断基準を変えなければならない。これは民間側の課題だと思う。	【回答】 「修繕が適切に行われている」ことが評価される仕組みについては、国が管理計画認定制度において、認定を受けたマンションの公表を検討していることから、制度の普及促進を通して、啓発に取り組んでいく。						
19	・長期修繕計画の年数について、目標、認定基準、建替え時期が明確な場合で、設定・考え方が異なる。目標に長期修繕計画の年数を設定するのはどうかと思う。ガイドラインが示された段階で検討いただきたい。	指摘を踏まえ修正（計画案 P27） ・計画目標の指標を修正。 ・指標の修正に伴い、現状値・目標値を修正。	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 基本目標2：良質なマンションの維持修繕の促進 指標7 「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合」 【現状値：33.7% / 目標値：52%】	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 基本目標2：良質なマンションの維持修繕の促進 指標7 「30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合」 【現状値：11.2% / 目標値：43%】 ■指標の変更について ①国が住生活基本計画（全国計画、R3.3）で掲げる指標「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合」（R12、75%）を、本計画（案）の指標として準用していたが、長期修繕計画作成ガイドラインの改訂により、今後、長期修繕計画の計画期間は30年が標準となることが想定されることから、当該指標の修正を行った。 ○長期修繕計画作成ガイドライン改訂（国交省）…令和3年9月 → 長期修繕計画の計画期間について変更あり<table><tr><td>改訂前</td><td>計画期間は、新築マンションの場合は、30年以上とし、既存マンションの場合は、25年以上とします。</td></tr><tr><td>改訂後</td><td>計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。（※）</td></tr></table>※マンション管理計画認定制度の認定基準と同じ。 ②指標の修正に伴い、実態調査の結果をもとに現状値を修正した。 ③目標値の設定については、指標が異なるものの、国が目標で定める期間・目標値（R12、75%）を根拠として準用し、現状値（R3）と達成目標（R12、75%）を結んだときの、R7における数値を設定した。	改訂前	計画期間は、新築マンションの場合は、30年以上とし、既存マンションの場合は、25年以上とします。	改訂後	計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。（※）
改訂前	計画期間は、新築マンションの場合は、30年以上とし、既存マンションの場合は、25年以上とします。							
改訂後	計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。（※）							
20	・指針に「管理者等」とあるが、管理人と間違われることが多い。	指摘を踏まえ修正（計画案 P28, P51 他全体通して関連箇所修正）	（修正例） 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 本マンション管理適正化指針は、…（省略） …法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して…（省略） …示すものです。	（修正例） 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 本マンション管理適正化指針は、…（省略） …法第5条の2に基づき管理組合の管理者（※）等に対して…（省略） …示すものです。 [ページ最下段] ※管理者…管理組合の代表者（理事長等）				
21	・指針の「管理者等」は「役員等」といった言葉に変更した方が良い。	・該当章に注釈を追加。						

■計画全般について（つづき）

	意見等	対応	第2回検討委員会 計画素案 内容	修正後内容（パブリックコメント実施時 計画案）
22	・マンション管理の円滑化を目的としたコミュニティ形成が重要であり、個人の自由である自治会・町内会の加入促進は計画に掲載すべきではない。	指摘を踏まえ修正（計画案 P21, 50 他全体通して関連箇所修正） ・ <u>マンションコミュニティ</u> と、 <u>地域コミュニティ</u> の形成に向けた取組みを分けて記載。 ・マンション居住者については、 <u>良好な地域コミュニティ形成</u> に向け、自治会・町内会が実施する地域活動への参加促進に取り組むこととした。	2－3. マンション管理に関する課題 （3）良質なコミュニティの形成に向けた対応 ・マンションの管理は管理組合が主体となって行うことから、マンションの円滑な管理を促進するためには、区分所有者等または入居者間の良好なコミュニティ形成に向けた取組みが求められます。コミュニティ形成や災害等の緊急時の対応の観点から、管理組合における日常的な見守りや声かけ等の取組みを促進する必要があります。 ・マンションにおける安全・安心な居住環境を形成するためには、マンション管理組合等の自主防災組織による防災計画の作成や区分所有者等への周知等といった防災力の向上に向けた取組みが重要であり、防災対策の実施の促進や、マンションにおける防災・減災に向けた知識の普及、防災意識の啓発が求められます。	2－3. マンション管理に関する課題 （3）良質な<u>住環境の確保</u>に向けた対応 ・マンションにおける安全・安心な住環境を確保するためには、マンション管理組合等の自主防災組織による防災計画の作成や区分所有者等への周知等といった防災力の向上に向けた取組みが重要であり、防災対策の実施の促進や、マンションにおける防災・減災に向けた知識の普及、防災意識の啓発が求められます。 ・また、マンションの管理は管理組合が主体となって行うことから、マンションの円滑な管理を促進するためには、区分所有者等または入居者間の良好なコミュニティ形成に向けた取組みが求められます。 ・あわせて、 <u>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るため、良好な地域コミュニティの形成に向けた取組みが求められます。</u>
23	・管理組合は建物管理の団体であり、自治会は地域社会の活動団体である。それぞれ別物だと注意したうえで、整合性がとれていれば良いと思う。		8－3. 施策の実施 （3）基本施策3. 安全・安心・快適な住生活を支える良質なコミュニティの形成 <u>施策2. マンションにおけるコミュニティ形成の促進</u> マンションの管理は管理組合が主体となって行うものであり、円滑な管理を行うためには、区分所有者等や居住者間の良好なコミュニティ形成や、自治会活動への積極的な参加が求められることから、コミュニティ形成のきっかけとして、自治会・町内会活動への参加の促進に取り組みます。 コミュニティ形成や災害等の緊急時の対応の観点から、管理組合における区分所有者等や居住者への日常的な見守りや声かけ等の促進に取り組みます。 ■主な取組み内容 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みます。 自治会活動ハンドブックの活用促進 ○自治協議会制度やコミュニティの運営など、さまざまな情報を掲載した「自治会活動ハンドブック」を作成しており、管理組合等へ活用を促進し、コミュニティ形成の促進に取り組みます。 自治会・町内会加入の促進 ○マンションにおいては、自治会・町内会の加入が課題であることから、管理組合や事業者等の協力を得るため、マンション関連団体等との協議や連携、協力等に努めます。	8－3. 施策の実施 （3）基本施策3. 安全・安心・快適な住生活を支える良質な<u>住環境の確保</u> <u>施策2. 良好なコミュニティ形成の促進</u> マンションの管理は管理組合が主体となって行うものであり、円滑な管理を促進するため、 <u>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。</u> <u>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みます。</u> ■主な取組み内容 <u>マンションにおける</u>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みます。 <u>良好な地域コミュニティ形成の促進</u> ○ <u>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みます。</u>

■助言、指導等の基準、管理計画認定基準について

	意見等	対応	第 2 回検討委員会 計画素案 内容	修正後内容（パブリックコメント実施時 計画案）
24	・管理費と修繕積立金の区分経理について、国から目安が示されないのであれば、過去 3 年以内、過去 1 年以内など、過去の状況に左右されない認定方法を検討すべき。	【回答】	国交省ガイドラインにて、「管理費と修繕積立金の区分経理」に関する確認対象は、「申請日の属する事業年度の直前の事業年度における貸借対照表及び収支計算書」と示されていることから、本市においてもこれに準じて審査を行っていく予定。	
25	・管理計画認定の市独自基準である防災関連の項目について、どこまで想定しているか、具体的に分かるようにしてほしい。	【回答】	具体的な項目については検討中であるが、市の独自基準にて例示している「防災計画の作成及び防災訓練の実施」以外にも、平時における管理組合での災害時の連絡体制の整備等、いくつか項目を定め、いずれか一つ以上を実施していれば可とする予定。	