

福岡市マンション管理適正化推進計画(案) 概要

1. 計画の目的と位置づけ

1-1. 計画策定の目的

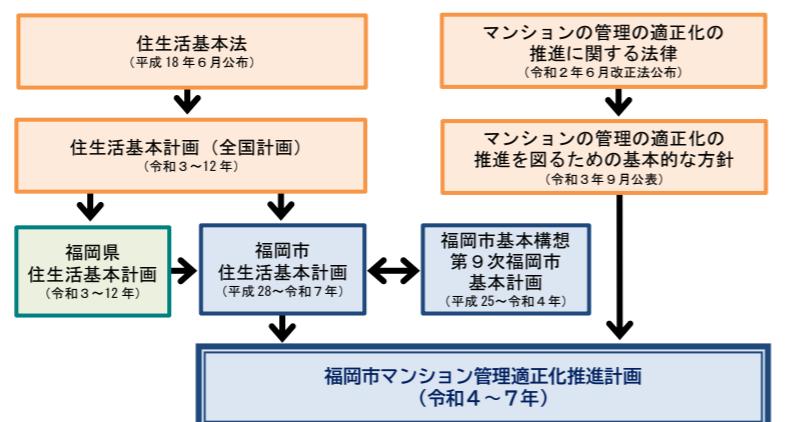
一つの建物を多くの人が区分所有するマンションは、建物を維持管理していくうえで多くの課題を有する。また、福岡市のマンション（非木造・共同建の持家住宅）は全体の約18% [H30住宅・土地統計調査] を占めており、重要な居住形態といえ、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが増えていくことから、国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づき、管理の適正化の推進を図るために施策や指標を定める「福岡市マンション管理適正化推進計画」を策定する。

1-2. 計画の位置づけ

「住生活基本計画」、「マンション管理適正化法」、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づく。

1-3. 計画期間

令和4年度～7年度までの4年間。



2. マンションの管理を取り巻く現状と課題

2-1. 福岡市の住生活に関する現状

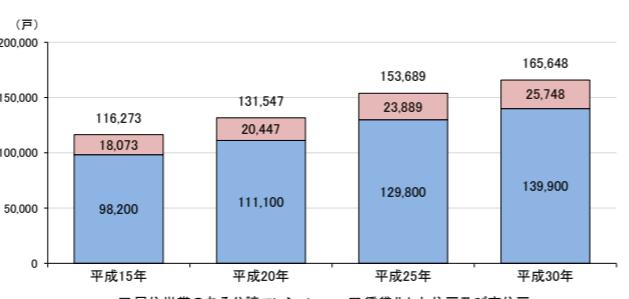
(1) 人口・世帯

●人口は令和17年まで増加し、世帯数は令和17年以降も増加の見込み。(福岡市総務企画局平成24年推計)

(2) 住宅

●分譲マンションストック数は、平成15年の約12万戸、平成30年の約17万戸と、約5万戸増加している。(住宅・土地統計調査から推計)

■分譲マンションストック数の推移



2-2. 福岡市のマンション管理に関する現状（管理組合アンケート調査より）

(1) 管理組合の運営・管理形態について

- 最も多い年齢層が高齢層 29.7%
- 年1回の総会開催 97.9%
- 管理業務を委託している 93.8%
- 居住者名簿がある 77.0%

■管理組合員のうち最も多い年齢層



(2) 修繕・建替えの状況について

- 長期修繕計画を作成済み 70.7%
- 長期修繕計画を作成予定 16.1% 計 86.7%

●積立金が不足する可能性があるが段階的な値上げが困難で問題を感じる 10.3%

●（築40年以上）建替えについて検討しているが、問題が多く全然進まない 5.0%

(3) 組合運営・維持管理状況

- 1つ以上の防災対策を実施 58.0%

●将来の不安

- ・区分所有者の高齢化 58.6%
- ・建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用 43.2%

●管理組合運営において必要だと思うこと

- ・区分所有者の「管理への関心」 51.4%
- ・耐震診断・工事費等の行政からの「助成金」 24.1%

(4) 入居者のコミュニティ関係について

- 1つ以上の高齢者支援・対応を実施 25.6%

(5) 利用したい行政支援

- ・耐震診断・改修工事費助成 26.9%
- ・マンション管理の手引き・Q&A 17.6%

2-3. マンション管理に関する課題

(1) 管理組合の管理能力の低下とその解消・未然防止に向けた対応

- 管理能力の低下の解消に向け、「専門家による支援体制の充実」や「関係団体と連携した適切な管理組合運営の促進」、「法に基づく助言、指導等の実施」等が必要。
- 管理能力の低下の未然防止に向け、「管理計画認定制度の運用」、「管理組合の運営に関する情報提供・啓発」等が必要。
- 定期的に管理組合運営の実態を調査することが必要。

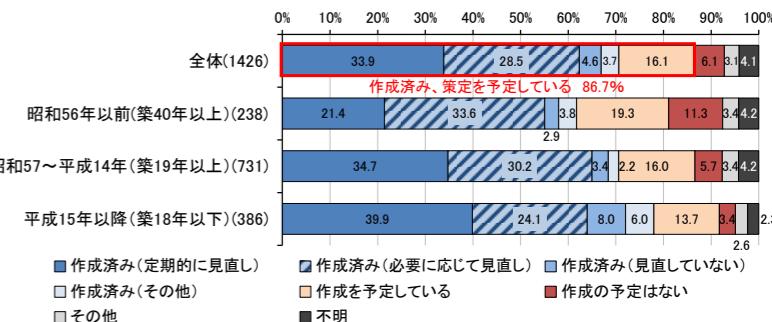
(2) 建物の老朽化とその解消・未然防止に向けた対応

- 建物の老朽化の解消に向け、「管理組合等への補助制度の周知」や「マンションの質の向上に向けた取組み」、「専門家による支援体制の充実」、「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」等が必要。
- 建物の老朽化の未然防止に向け、「マンションの維持修繕に関する情報提供・啓発」等が必要。
- 定期的にマンションの管理状況を調査することが必要。

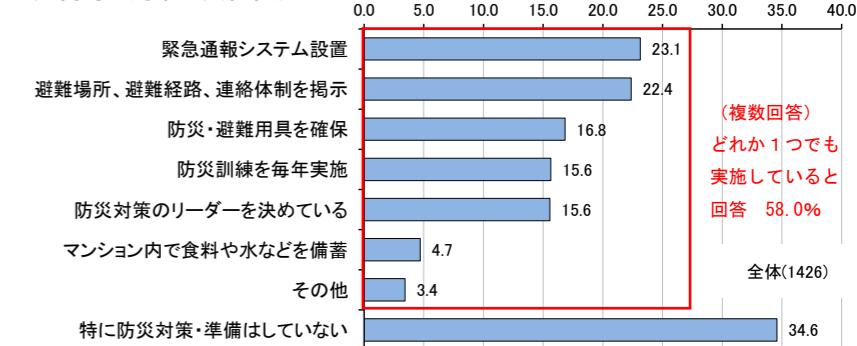
(3) 良質な住環境の確保に向けた対応

- マンションにおける「防災力の向上に向けた取組み」や「良好なコミュニティ形成の促進」等が必要。

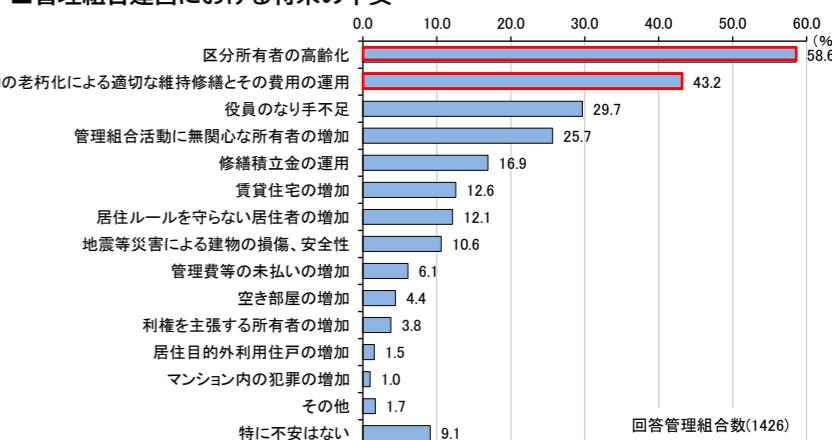
■長期修繕計画の作成・見直し状況



■災害時の対策の実施状況



■管理組合運営における将来の不安

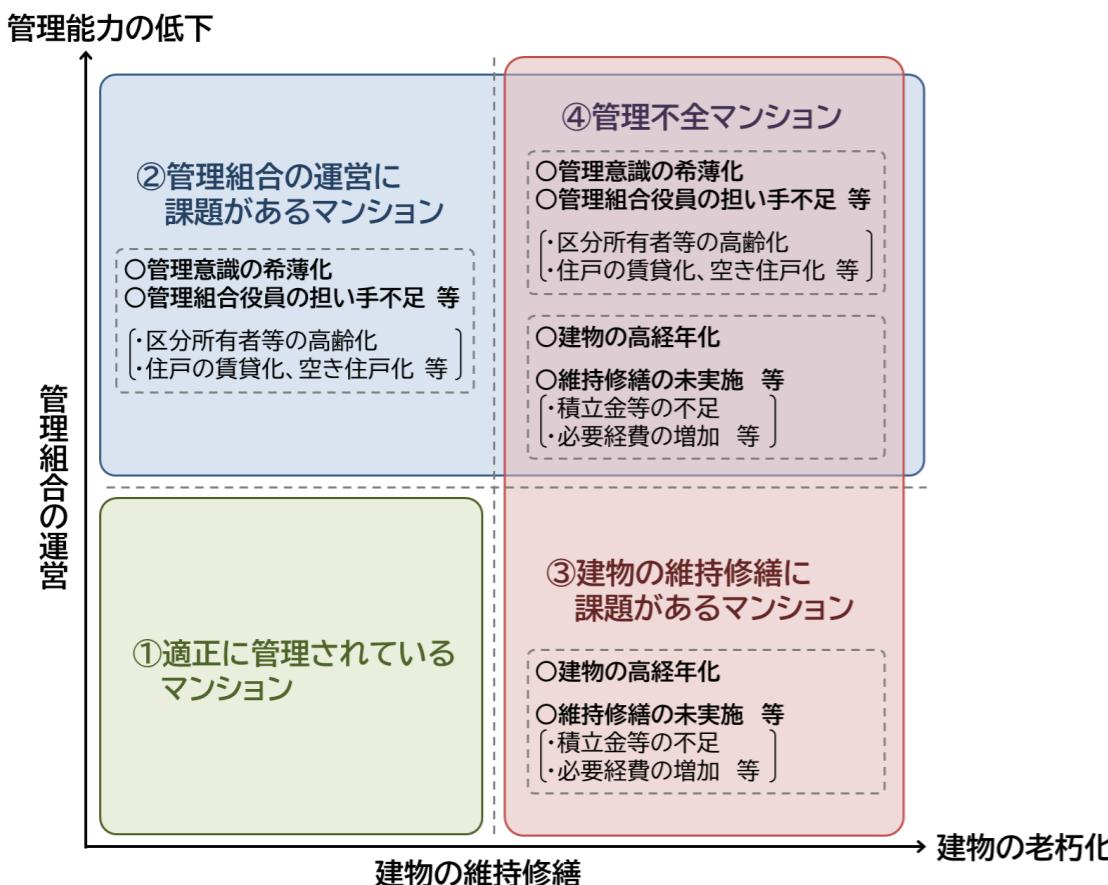


3. マンションの管理の適正化の推進に関する基本理念

- ・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る。
- ・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」の観点から整理する。
- ・「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る。
- ・「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る。
- ・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く。

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

■マンションの管理状況の分類モデル図



4. マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

(1) 管理組合及び区分所有者の役割

- ・管理の主体は、区分所有者等で構成される管理組合であり、**自ら適正に管理する**よう努める
- ・管理組合は、必要に応じて専門家の支援も得ながら管理を行い、国及び市の**施策に協力する**よう努める
- ・区分所有者等は、管理組合の**運営に关心を持ち、積極的に参加する**よう努める

(2) 福岡市の役割

- ・市内のマンションの管理状況を把握し、**計画的に施策を講じる**よう努める
- ・**管理計画認定制度の運用**により、管理水準の向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図る
- ・専門家等の協力を得て、**相談体制の充実**を図るとともに、必要な**情報提供や啓発**に努める
- ・管理が適正でないマンションに対し、必要に応じて**助言、指導等**を行い、**専門家派遣等の対応**に努める

(3) マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

- ・マンション管理士は、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行う
- ・マンション管理業者は、管理組合から委託された管理業務を誠実に行う
- ・**分譲会社**は、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案を適切に定め、購入者に対して説明し理解を得るよう努める
- ・マンション管理の主体は区分所有者等により構成される管理組合であることについて、マンション管理士やマンション管理業者、新規分譲時においては**分譲会社**、中古マンション販売時においては**仲介会社**等から区分所有者等に向けた啓発に努める

5. マンションが建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

- ・修繕や耐震改修等のみでは、良好な居住環境の確保や損壊等による被害を防ぐことが困難な場合には、**建替え等**を円滑に行い、**良好な居住環境や地震に対する安全性等の向上**を実現することが重要。
- ・マンションが**建設後相当の期間が経過した場合**等に、修繕、建替え等、どのような措置をとるべきか、区分所有者等間の**意向を調整し、合意形成を図ることが重要**。
- ・管理組合は、**必要に応じて外部の専門家**を活用しつつ、長期修繕計画において**建替え等の時期を明記**しておくこと等が必要。

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1：自主的かつ適正な管理組合の運営の促進

区分所有者等による自主的かつ適正なマンション管理組合の運営の促進に向け、「管理計画認定制度の運用」、「法に基づく助言、指導等の実施」、「管理組合の運営に関する情報提供・啓発」、「専門家による支援体制の充実」、「関係団体と連携した適切な管理組合運営の促進」、「マンション管理組合運営の実態把握」等に取り組む。

基本目標2：良質なマンションの維持修繕の促進

区分所有者等による良質なマンションの維持修繕の促進のため、「管理組合等への補助制度の周知」や、「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に関する情報提供・啓発」、「専門家による支援体制の充実」、「関係団体と連携した適切なマンションの維持修繕の促進」、「マンションの維持修繕の実態把握」等に取り組む。

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」に取り組む。

6-2. 指標・目標値

指標	住生活基本計画		現状値 (R3) ※	目標値 (R7)	出典
	策定時点 現状値	中間 目標値 (R2)			

基本目標1：自主的かつ適正な管理組合の運営の促進

1	年に1回以上の総会を開催している管理組合の割合	—	—	97.9%	現状値以上	住宅都市局調査
2	管理規約を作成している管理組合の割合	—	—	98.2%	現状値以上	住宅都市局調査
3	管理費及び修繕積立金を区分経理している管理組合の割合	—	—	93.3%	現状値以上	住宅都市局調査
4	管理組合専用ポストの設置率	—	—	91.2%	95%	住宅都市局調査

基本目標2：良質なマンションの維持修繕の促進

5	マンションの耐震性の確保	90.6% (H27)	95.0%	95.2%	概ね確保	H30 住宅・土地統計調査を基に推計
6	長期修繕計画を策定している管理組合の割合	83.8% (H23)	87.0%	86.7%	90%	住宅都市局調査
7	30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	—	—	11.2%	43%	住宅都市局調査

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

8	災害対策を実施している管理組合の割合	—	—	58.0%	67%	住宅都市局調査
9	高齢者支援を実施している管理組合の割合	—	—	25.6%	27%	住宅都市局調査

* 住宅都市局調査の現状値は令和3年度マンション管理組合実態調査の結果による

7. マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項

■主な取組み内容

マンション管理組合実態調査の実施

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

【マンション管理組合実態調査 概要】

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

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

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

※管理者…管理組合の代表者（理事長等）

8. マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

8-1. 施策体系

基本施策1：自主的かつ適正な管理組合の運営の促進

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

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

施策2. 管理組合の運営に関する情報提供・啓発

福岡マンション管理基礎セミナーの実施	マンション管理士による特別相談の実施（マンション管理相談）
マンション管理無料相談会の実施	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（マンションライフサイクルシミュレーション相談）（※）	
マンション管理に関する冊子等の発行【再掲】	

施策4. 専門家による支援体制の充実

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

施策5. 関係団体と連携した適切なマンションの維持修繕の促進

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

施策6. マンションの維持修繕の実態把握及び集計結果の公開

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

基本施策3：安全・安心・快適な住生活を支える良質な住環境の確保

施策1. マンションにおける防災力の向上

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

施策2. 良好なコミュニティ形成の促進

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

（※）今後の事業化に向けた取組み

8-2. マンションの管理状況に応じた施策展開

（1）マンションの管理状況に応じた施策の実施

■マンションの管理状況の分類と管理状況に応じた主な取組み

管理能力の低下

②管理組合の運営に課題があるマンション

管理能力の向上に向けた取組み

- （主な取組み例）
- ・マンション管理士による特別相談の実施
 - ・マンション管理士派遣事業の実施
 - ・マンション管理無料相談会の実施
 - ・マンション管理規約適正性診断の実施 等

④管理不全マンション

課題解決に向けた積極的な取組み

- （主な取組み例）
- ・法に基づく助言・指導・勧告の実施
 - ・管理組合への継続的支援制度の検討
 - ・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 等

①適正に管理されているマンション

管理不全化の未然防止、良質な住環境の確保に向けた取組み

- （主な取組み例）
- ・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
 - ・福岡マンション管理基礎セミナーの実施
 - ・マンション防災・減災マニュアルの活用促進 等

③建物の維持修繕に課題があるマンション

円滑な維持修繕・再生を促進する取組み

- （主な取組み例）
- ・マンションの維持修繕・再生に向けた支援制度の検討
 - ・住宅金融支援機構による特別相談の実施検討
 - ・高経年マンション運営支援事業の実施 等

→ 建物の老朽化

建物の維持修繕

（2）マンションの管理状況に応じた施策の展開（省略）

- 特に重点的に取り組むべき施策を、4つに分類したマンションのそれぞれの管理状況に応じて、整理し、計画的に実施する。

8-3. 施策の実施

基本施策1：自主的かつ適正な管理組合の運営の促進（主な取組み内容一部抜粋）

【施策1】 福岡市マンション管理適正化指針に基づく管理組合の支援及び指針の周知・啓発

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

【施策1】 管理計画認定制度の運用・周知（※）

- マンションの管理水準の向上のため、**管理計画認定制度の運用**を行うとともに、制度について**周知**を図る。
- 制度の運用にあたっては、**福岡市で別途定める認定基準**に基づき、適正であると認められる管理組合の管理計画に対し認定を行う。

【施策1】 管理計画の認定申請促進に向けた支援制度の検討（※）

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

【施策1】 法に基づく助言、指導及び勧告の実施

- 適正な管理がなされていないマンションに対して、必要に応じて**助言、指導及び勧告**を行う。
- 助言、指導及び勧告は、福岡市で別途定める判断基準に基づき実施する。

【施策2】 福岡マンション管理基礎セミナーの実施

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

【施策3】 マンション管理士派遣制度の実施

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

【施策3】 管理組合への継続的支援制度の検討（※）

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

【施策4】 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る。
- 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む。
(福岡市マンション管理支援機構概要 省略)

【施策4】 関係機関と連携した管理計画認定制度の運用検討【施策1関連】

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

基本施策2：良質なマンションの維持修繕の促進（主な取組み内容一部抜粋）

【施策1】 共同住宅等の耐震化に関する補助制度の周知

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

【施策2】 マンションの維持修繕・再生に向けた支援制度の検討（※）

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

【施策3】 住宅金融支援機構による特別相談の実施検討（マンションライフサイクルシミュレーション相談）（※）

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

【施策4】 高経年マンション運営支援事業の実施

- 建物の老朽化等の課題等を抱えることが想定される築40年を超える**高経年マンションの管理組合**に対し、マンション管理に必要な知識・情報等を提供し、適正な管理を促すため、業界団体との連携により、アドバイザ一派遣や相談等をより手厚く支援する「**高経年マンション運営支援事業**」に取り組む。

【施策5】 福岡市住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業の実施検討（※）

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

【施策5】 都市再生機構と連携した老朽マンションの再生の推進検討（※）

- 都市再生機構**は、要除却認定マンションの管理組合等からの委託に基づき、**建替え、敷地売却又は敷地分割**を行うために**必要な調査、調整及び技術の提供の業務**を行うことができるため、都市再生機構と連携し、老朽マンションの再生を推進する。

基本施策3：安全・安心・快適な住生活を支える良質な住環境の確保（主な取組み内容一部抜粋）

【施策1】 マンション防災・減災マニュアルの活用促進

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

【施策2】 マンションにおけるコミュニティ形成に向けた取組みの促進

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

（※）今後の事業化に向けた取組み

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 (赤文字:福岡市追加項目)

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その**基本的な考え方を示す**とともに、福岡市がマンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、**指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙1**に、同法第5条の4に基づき**管理計画を認定する際の基準を別紙2**に示すもの。

9-1. 管理組合によるマンション管理適正化の基本的方向

- (1) **管理の主体は管理組合**であり、区分所有者等の意見が反映されるよう、**長期的な見通し**を持って、**適正な運営**を行い、**健全な会計**を確保する。第三者に管理事務を委託する場合は、内容を十分に検討する。
- (2) 区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を認識し、運営に关心を持ち、**積極的に運営に参加する**。
- (3) 管理組合は、**専門的知識を有する者の支援**を得ながら、適切な対応をするよう心がける。
- (4) **外部の専門家**が、管理組合の管理者等又は役員に就任する場合は、**監視・監督の強化**のための措置等により適正な業務運営を担保すること。

9-2. 管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

マンション管理の主体は区分所有者等により構成される管理組合であり、管理組合の運営は、**情報の開示、運営の透明化**等を通じ、民主的なものとする。**集会は年に1回以上開催**する必要があり、事前に必要な資料を整備する。管理組合の**管理者等**は、法令等を遵守し、**誠実に職務を執行**する。

(2) 管理規約

管理規約を作成する。「**マンション標準管理規約**」を参考に適切なものを作成し、**必要に応じて改正**し、十分周知する。所有者等間のトラブル未然防止のため、**使用細則等**の住まい方のルールも重要。滞納など**管理規約等**に違反する行為に対して必要な**勧告、指示等**を行い、是正又は排除を求める**法的措置**をとることも重要。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

共用部分は区分所有者等の持ち物であり、管理組合で適正に管理する必要がある。共用部分の範囲及び**管理費用を明確**にし、トラブルの未然防止を図ることが重要。特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、各部分の範囲及び区分所有者等の負担を明確に定めておく。

(4) 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、**明確に区分して経理**を行う。帳票類を作成して保管するとともに、請求があった時は速やかに開示することにより、**経理の透明性を確保**する。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

経年による劣化に対応するため、**長期修繕計画**を作成し、必要な修繕積立金を**適正に**積み立てる。計画の作成及び見直しは、「**長期修繕計画作成ガイドライン**」を参考に、専門的知識を有する者の意見を求め、建物診断等を行うなど、適切なものとするよう配慮する。**住戸数、建物の状況に応じて修繕内容、資金計画**を定め、区分所有者等に十分周知させるとともに、**必要に応じて修繕積立金の見直し**を検討する。

管理者等は、設計に関する図書等を保管する。図書等は適時閲覧できるようにする。

建設後相当の期間が経過したマンションは、必要に応じ、**建替え等を含む将来の方針**についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、区分所有者等の意向を把握し、合意形成を図る。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等は、**業者選定**に係る意思決定の**透明性確保**や**利益相反等**に注意する。

(7) 良好的な居住環境の維持及び向上

防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、**災害時の緊急連絡体制の整備、防災備蓄品の確保**、火災保険への加入等、**防災・減災や防犯に取り組む**ことは重要。

日常的なトラブルの防止などの観点からも、**コミュニティ形成**は重要であり、区分所有法に則り、**良好なコミュニティの形成**に積極的に取り組むことが重要。

一方、自治会及び町内会等は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、**管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用**する。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが**団地を構成する場合は**、固有の事情を踏まえ、**全棟の連携**をとって、適切な管理に配慮する。

複合用途型マンションは、非住宅部分との**利害の調整**を図り、**管理、費用負担等**について**適切に配慮**する。

平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行ったため、組合員名簿や居住者名簿、その他避難時に支援が必要となる居住者の名簿等、生活に必要な名簿を備えていることが重要。

情報提供を受け取りやすくするため、管理組合専用のポストや連絡先（メールアドレス等）を整備する。

名簿の管理にあたっては、個人情報保護法による**個人情報取扱事業者としての義務**を負うことに留意する。

9-3. 区分所有者等が留意すべき事項

マンションを**購入しようとする者は**、**管理の重要性を認識**し、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等に留意する。管理組合及び区分所有者等は、**購入しようとする者に対する情報提供**に配慮する。

区分所有者等は、集会・管理運営に進んで参加するとともに、**管理規約、集会の決議等を遵守**する。

賃借人等は、建物等の使用方法につき、管理規約又は集会の**決議に基づく義務を負うこと**に留意する。

9-4. 管理委託に関する事項

管理事務を委託する場合は、「**マンション標準管理委託契約書**」を参考に、内容を十分に検討し、**書面又は電磁的方法**をもって**管理委託契約**を締結する。

管理委託契約先を選定する場合には、管理者等は、事前に必要な**資料を収集**し、区分所有者等に**情報を公開**するとともに、管理業者の行う説明会を活用し、**適正な選定**がなされるように努める。

管理委託契約先が選定されたときは、説明会等を通じて区分所有者等に対し、**契約内容を周知**するとともに、管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、**管理事務の適正化**が図られるよう努める。

管理業者の業務に**問題が生じた場合は**、**管理業者に解決を求める**とともに、必要に応じ、管理業者の所属する**団体に解決を求める**等の措置を講じる。

別紙1 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

1. 管理組合の運営	(1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること (2) 集会を年に一回以上開催すること
2. 管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
3. 管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	(1) 適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと (2) 長期修繕計画を作成し、必要に応じ、その見直しを行うこと（市独自基準）

別紙2 管理計画の認定の基準

1. 管理組合の運営	(1) 管理者等が定められていること (2) 監事が選任されていること (3) 集会が年一回以上開催されていること
2. 管理規約	(1) 管理規約が作成されていること (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要な専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること
3. 管理組合の経理	(1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	(1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること (2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
5. その他	(1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること (2) 福岡市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること (2) 防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組みを実施していること（市独自基準）

10. マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

■主な取組み内容（再掲）

福岡マンション管理基礎セミナーの実施【再掲】

マンション管理無料相談会の実施【再掲】

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）【再掲】

マンション管理に関する冊子等の発行【再掲】

11. その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

(1) マンション管理士制度の一層の普及促進

(2) 管理計画認定制度の適切な運用

- 地方公共団体は、**指定認定事務支援法人**に、認定に係る調査に関する事務を委託することが可能となつてゐるため、必要に応じて福岡市はこれを活用する。

(3) 福岡県との連携

- 福岡市は、**福岡県と連絡体制を確立**し、密に連携を取つていく。

(4) 修繕が適正に行われていないマンションに対する措置

- 助言、指導及び勧告を繰り返し行っても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられる。
- 修繕等が適切に行われなかつた結果、老朽化したマンションが、そのまま放置すれば著しく保安上危険となつた場合などには、**建築基準法に基づき、改善の命令等の措置を講じること**も検討していく。

(5) 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

(6) I C T化の推進