

福岡市マンション管理適正化推進計画検討案の概要

資料 6

1. 計画の目的と位置づけ

1-1. 計画策定の目的

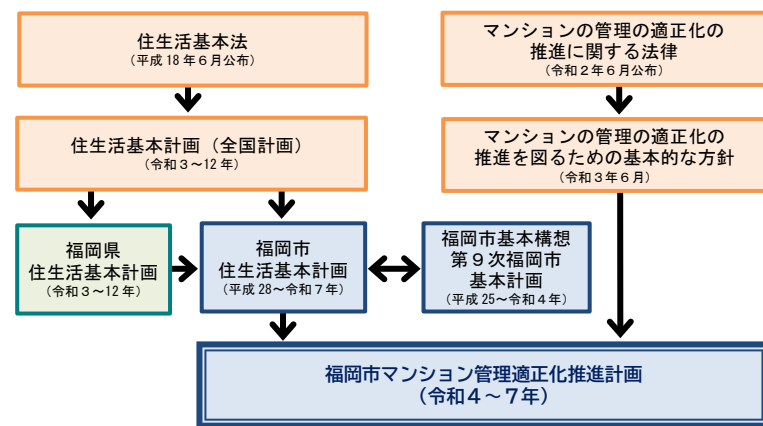
一つの建物を多くの人が区分所有するマンションは、建物を維持管理していくうえで多くの課題を有する。また、福岡市の非木造・共同建の持ち家住宅は全体の約 18% [H30 住宅・土地統計調査] を占めており、重要な居住形態といえ、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが増えていくことから、国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める「マンション管理適正化推進計画」を策定する。

1-2. 計画の位置づけ

福岡市住生活基本計画、「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

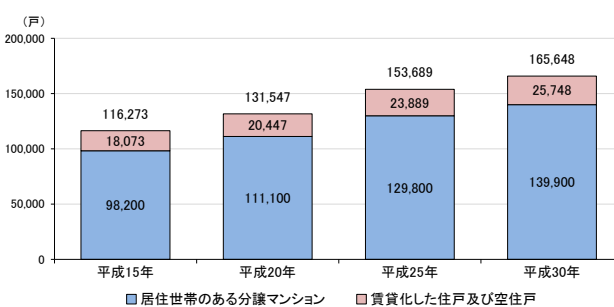
(1) 人口・世帯

- 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

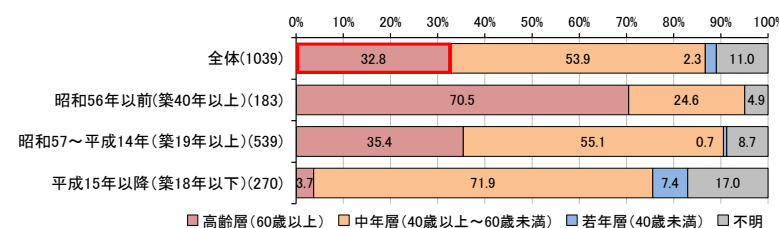


2-2. 福岡市のマンション管理に関する現状（管理組合アンケート調査より）

(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 32.8%
- 年 1 回の総会開催 98.2%
- 管理業務を委託している 93.1%
- 居住者名簿がある 77.3%

■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 16.3% 計 87.0%

- 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に感じる 9.3%
- 建替えについてまったく検討していない（まだ必要がない） 60.3%

(3) 組合運営・維持管理状況

- 1 つ以上の防災対策を実施 59.3%

●将来の不安

- ・区分所有者の高齢化 60.8%
- ・建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用 43.1%
- 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」 53.3%
- ・耐震診断・工事費等の行政からの「助成金」 24.8%

(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 27.4%

(5) 行政支援について

- 利用したい行政支援
- ・耐震診断・改修工事費助成 33.7%
- ・マンション管理の手引き・Q&A 19.9%

2-3. マンション管理に関する課題

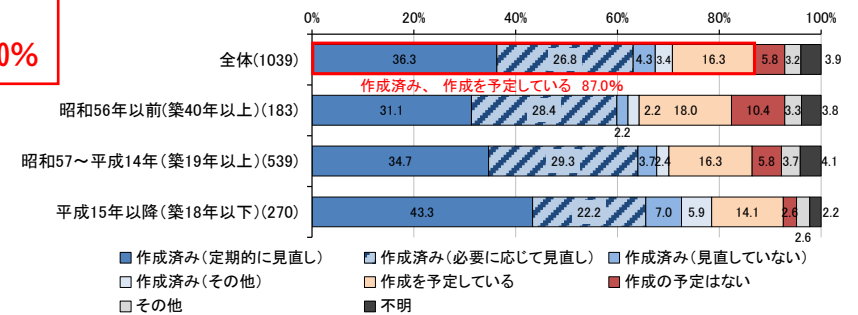
(1) マンション管理の不全・停滞、老朽化への対応

- 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の基本的な考え方を示すとともに、助言、指導等による管理水準の底上げや、管理計画の認定制度の運用による適正管理の誘導が必要。
- 管理不全または管理の停滞を防止するには、専門知識が不可欠であることから、適切な情報提供や知識の普及・啓発が必要。
- 管理組合が抱えるマンションの老朽化等の問題に対し、適切に支援を行うため、専門家や事業者、関係団体等の相互の連携協力による、専門性を活かした支援及び支援策の充実が必要。
- 定期的に管理状況の実態を把握し、課題に応じた施策を展開することが必要。

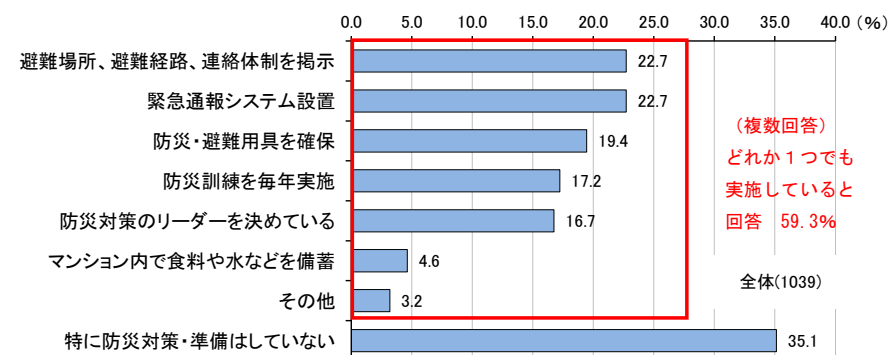
(2) 良質なマンションストックや住環境の形成に向けた対応

- 耐震性能の確保の促進等、マンションストックの質を向上させるための取組みが必要。
- 管理組合の防災力の向上のため、防災・減災に向けた知識の普及及び防災意識の啓発が必要。
- 円滑な管理の促進や良好な住環境の形成のため、区分所有者または入居者間の交流や、区分所有者の高齢化に対する日常的な見守りや声かけ等コミュニティ形成に向けた取組みが重要。

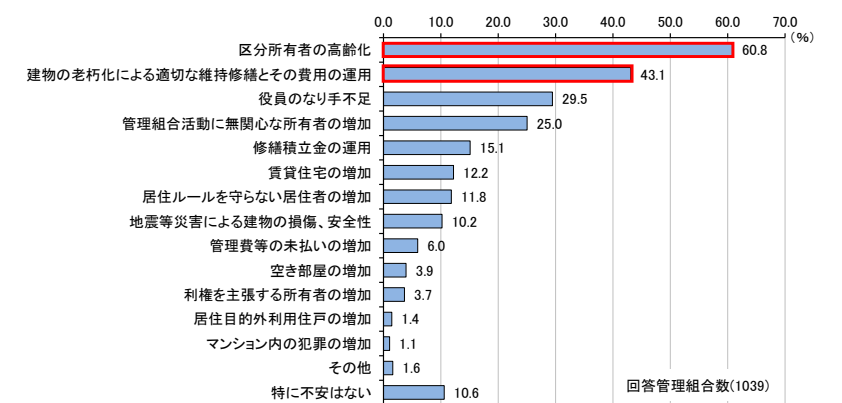
■長期修繕計画の作成・見直し状況



■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

- ・区分所有者の共同生活に対する意識の相違、区分所有者間の意思決定の難しさ、権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題がある
- ・建設後相当の期間が経過したマンションが適切な修繕がなされないままに放置されると、自らの居住環境の低下のみならず、周辺の住環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性がある



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、建物・設備の老朽化や区分所有者の高齢化の状況等を踏まえマンションの適正化のための施策を講じていくことが必要

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、管理組合の運営に関心を持ち、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
- ・マンション管理士等の協力を得て、相談体制の充実を図るとともに、必要な情報提供等に努める
- ・管理が不適切なマンションに対し、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

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

- ・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：管理組合による自主的かつ適正な管理の促進

管理組合が自主的かつ適正な管理を行うことができるよう、マンション管理適正化指針やマンションの管理計画認定制度の運用・周知のほか、セミナーの開催等を通じた情報提供による管理組合への知識の普及・啓発に取り組む。

管理組合が抱える問題に対し、適切な助言、支援等を実施するため、支援体制の充実を図るとともに、専門家や事業者、関係団体等と相互に連携協力し、それぞれの専門性を活かした支援及び支援策の検討に取り組む。

基本目標2：安全・安心・快適な住生活を支える良質なマンションストック・住環境の形成

安心・安全・快適な住生活を過ごすための良質なマンションストック・住環境の形成に向け、補助制度や事業の周知に取り組むとともに、マンションの防災力の向上・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 (R 3) ※ 1	目標値 (R 7)	出典
		策定時点 現状値	中間 目標値 (R 2)			
基本目標 1：管理組合による自主的かつ適正なマンション管理の促進						
1	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%	87.0%	90%	住宅都市局調査
2	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	—	—	33.9%	52%	住宅都市局調査
3	年に1回以上の総会を開催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
4	管理規約を作成している管理組合の割合	—	—	98.5%	現状値以上	住宅都市局調査
5	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	—	—	93.0%	現状値以上	住宅都市局調査
6	管理組合専用ポストの設置率	—	—	91.6%	95%	住宅都市局調査
基本目標 2：安全・安心・快適な住生活を支える良質なストック・住環境の形成						
1	住宅の耐震性の確保	90.6% (H27)	95.0%	90.7%	概ね確保	住宅・土地統計調査
2	災害対策を実施している管理組合の割合	—	—	59.3%	70%	住宅都市局調査
3	高齢者支援を実施している管理組合の割合	—	—	27.4%	32%	住宅都市局調査

※ 1 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速報値のため、確報値に基づき変更予定

7. マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

マンション管理組合実態調査の実施

- ・マンション管理組合へのアンケート調査による管理実態の把握
- ・築40年以上が経過した高経年マンションは、マンション管理士による訪問調査等により実態を把握

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条に基づく定期報告制度の情報を活用し、管理実態を把握

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

(1) 基本施策1. 管理組合による自主的かつ適正なマンション管理の促進

施策1. 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

- ・管理・運営の基本的な考え方を示したマンション管理適正化指針に基づく管理組合の支援に取り組むとともに、指針の周知・啓発に取り組む。
- ・マンションの管理計画認定制度を運用し、その周知を図ることで、管理水準の向上や、認定マンションの管理状況に関する情報が市場で活用される環境整備に取り組む。
- ・マンション管理適正化法に基づく管理組合の助言、指導等を行い、管理不全の未然防止に取り組む。

■主な取り組み内容

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
マンションの管理計画認定制度の運用・周知
法に基づく助言、指導及び勧告の実施

施策2. マンション管理に関する情報提供・啓発

- ・マンションの管理の適正化を推進するには、適切な情報提供、技術支援が不可欠であることから、セミナーや相談会の開催、相談窓口の設置、パンフレット等を活用し、管理組合への情報提供、知識の普及・啓発に取り組む。

■主な取り組み内容

福岡マンション管理基礎セミナーの実施	相談窓口の設置（マンション管理士による特別相談）
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・パンフレットの発行

施策3. マンション管理状況の把握及び集計結果の公開

- ・マンションが抱える課題に応じた施策を検討できるよう、定期的なマンションの管理状況の実態把握（「マンション管理組合実態調査」）に取り組むとともに、集計結果を公開し管理組合の意識の啓発に取り組む。
- ・マンション管理組合実態調査とあわせて、特定建築物の定期報告の情報を活用し、更なるマンション管理状況把握に向けた取り組みを行う。

■主な取り組み内容

マンション管理組合実態調査の実施【再掲】
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】

施策4. 専門家による支援体制の充実

- ・管理組合が抱える問題に対して、適切な助言、支援等が求められることから、専門家や業界団体等と連携したマンション管理士派遣等による支援体制の充実に取り組む。

■主な取り組み内容

マンション管理士派遣制度の実施
マンション管理規約適正性診断の実施
高経年マンション運営支援事業の実施

施策5. 関係団体と連携したマンション管理の推進

- ・マンション管理士や管理会社、分譲会社、住宅供給公社等の専門家や事業者、関係団体等が相互に連携協力し、それぞれの専門性を活かした支援及び支援策の検討に取り組む。

■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
公益財団法人マンション管理センターの周知
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
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
関係機関と連携したマンション管理計画認定制度の運用

■その他の取り組み内容（マンションの建替え等の円滑化に関する施策）

マンション建替型総合設計制度の周知
都市再生機構と連携した老朽マンションの再生の推進

(2) 基本施策2. 安全・安心・快適な住生活を支える良質なストック・住環境の形成

施策1. マンションストックの質の向上

- ・耐震性能の確保やアスベストの除去といったマンションストックの改善や、敷地の緑化や住宅用エネルギーシステムの導入等、快適性や利便性を向上させるための取り組みについて、管理組合へ周知を行い、活用を促進する。

■主な取り組み内容

共同住宅等の耐震化に関する補助制度の周知	民有地緑化助成事業の周知
ブロック塀等除去費補助事業の周知	住宅用エネルギーシステム導入促進事業の周知
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	給水工事資金融資制度の周知
長期優良住宅等の普及促進	ユニバーサルデザインの導入促進

施策2. マンションにおける防災力の向上

- ・管理組合による防災力の向上に向け、マンションにおける防災・減災に関する知識の普及及び防災意識の啓発に取り組む。

■主な取り組み内容

マンション防災・減災マニュアルの普及・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3. マンションにおけるコミュニティ形成の促進

- ・区分所有者の高齢化に対し、コミュニティ形成や災害など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り組みを促進する。
- ・円滑なマンション管理を行うため、区分所有者または入居者間の良好なコミュニティ形成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・町内会への参加の促進に取り組む。

■主な取り組み内容

区分所有者の高齢化に対する取り組みの促進
自治会活動ハンドブックの活用促進
自治会・町内会加入の促進

9. マンション管理適正化指針に関する事項（赤文字:福岡市追加事項）

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、運営に関心を持ち、**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

管理組合の運営は、**情報の開示、運営の透明化**等、民主的なものとする。**集会は年に１回以上開催**する必要がある、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。

（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。**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。

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活用方針**についても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うため、組合員、居住者名簿を備え、１年に１回以上は内容を確認する。

区分所有者の高齢化に対し、避難等に**支援が必要となる者の名簿**の作成や**日常的な見守り**を行う等適切な配慮をする。

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、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。

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

- ・マンションの管理の適正化を推進するには、適切な情報提供、技術支援が不可欠であることから、**セミナーや相談会の開催、相談窓口の設置、パンフレット等**を活用し、**管理組合への情報提供、知識の普及・啓発**に取り組む。【再掲】

■主な取り組み内容

福岡マンション管理基礎セミナーの開催【再掲】	マンション管理無料相談会の開催【再掲】
相談窓口の設置（マンション管理士による特別相談）【再掲】	マンション管理に関する冊子・パンフレットの発行【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

（３）福岡県との連携

- ・福岡市は福岡県と連絡体制を確立し、密に連携を取っていく。

（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

- ・老朽化したマンションが著しく保安上危険、または著しく衛生上有害な状態となる恐れがある場合には、建築基準法に基づき、**特定行政庁としての福岡市が改善の命令等の強制力を伴う措置**を講じることも検討する。

（５）修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

（６）ＩＣＴ化の推進