

福岡市マンション管理適正化推進計画 (案)

令和3年10月時点
福岡市

目 次

1. 計画の目的と位置づけ	1
1-1. 計画策定の目的	1
1-2. 計画の位置づけ	2
1-3. 計画期間	2
2. マンションの管理を取り巻く現状と課題	3
2-1. 福岡市の住生活に関する現状	3
2-2. 福岡市のマンション管理に関する現状	9
2-3. マンション管理に関する課題	20
3. マンションの管理の適正化の推進に関する基本理念	22
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	23
5. マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項	25
6. マンションの管理の適正化に関する目標	26
6-1. 基本目標	26
6-2. 指標・目標値	27
7. マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項	28
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	29
8-1. 施策体系	29
8-2. マンションの管理状況に応じた施策展開	31
8-3. 施策の実施	34
(1) 基本施策1. 自主的かつ適正な管理組合の運営の促進	34
(2) 基本施策2. 良質なマンションの維持修繕の促進	39
(3) 基本施策3. 安全・安心・快適な住生活を支える良質な住環境の形成	47
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	49
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	49
9-2. 管理組合が留意すべき事項	50
9-3. 区分所有者等が留意すべき事項	53
9-4. 管理委託に関する事項	53
別紙1 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	54
別紙2 管理計画の認定の基準	55
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	56
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	57

1. 計画の目的と位置づけ

1－1. 計画策定の目的

我が国のマンションは、昭和 37 年に区分所有法が制定されて以降、土地利用の高度化の進展に伴い、主に都市部を中心に定着して重要な居住形態となっています。

マンションの管理の主体はマンションの区分所有者等で構成される管理組合であることから、区分所有者等は管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・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、管理組合を運営、または建物を維持修繕していくうえで、多くの課題があります。

今後、建設後相当の期間が経過したマンションが急増していくことが見込まれ、管理組合の管理能力の低下や、建物の老朽化が進行し、適正な管理がなされないまま放置されると、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等による居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせる等深刻な問題を引き起こす可能性があります。

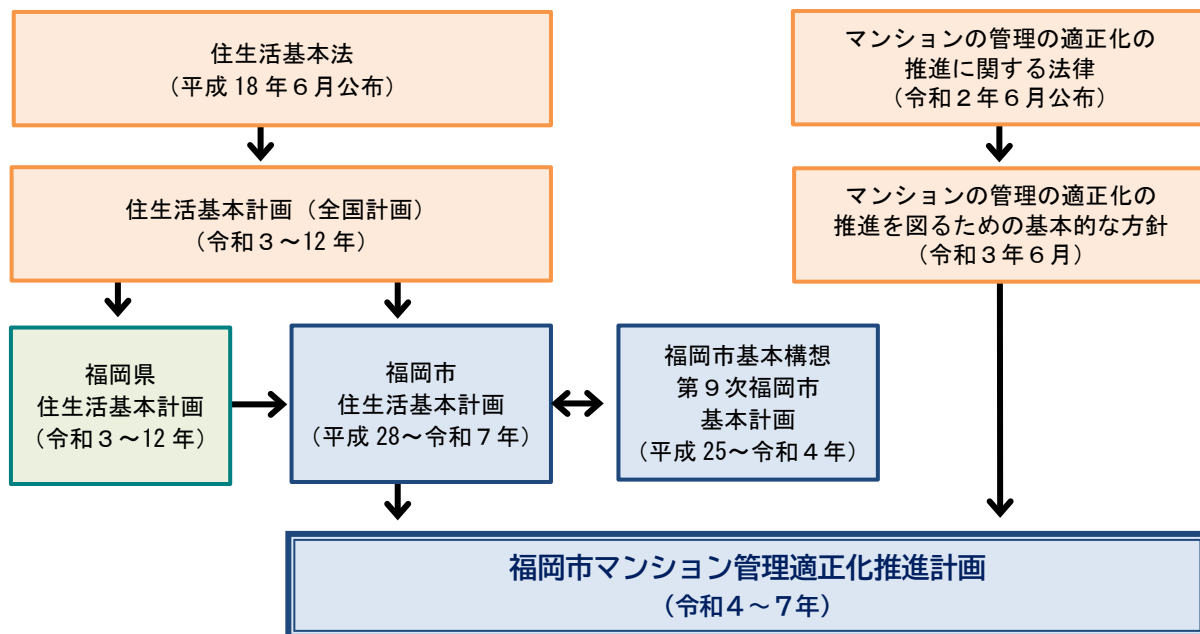
このような背景から、地方公共団体の役割の強化によってマンションの管理の適正化の推進を図り、また、維持修繕が困難であり建替え等を行う必要があるマンションの再生の円滑化を図ることを目的に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が令和 2 年 6 月に施行されました。

本市についてみると、平成 30 年住宅・土地統計調査結果では、マンション（非木造・共同建の持家住宅）が全体の約 18%を占めており、本市においても重要な居住形態と言えます。マンションは今後も増加傾向にあり、さらに、高経年化が想定されるため、管理の適正化を推進していくことを目的とし、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や指標等を定める「福岡市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

1－2．計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づいて策定される「住生活基本計画」、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」という。）に基づいて定められた「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、本市のマンションの管理の適正化の推進を図るための計画です。

■計画の位置づけ



1－3．計画期間

計画期間は、令和 4 年度～7 年度までの 4 年間とします。

福岡市住生活基本計画や、福岡市基本計画の進捗・改定状況等を踏まえ、必要に応じて、適宜見直しを行います。

また、令和 8 年実施予定のマンション管理組合実態調査での計画目標の達成状況等を踏まえて、適宜、計画の更新を行います。

2. マンションの管理を取り巻く現状と課題

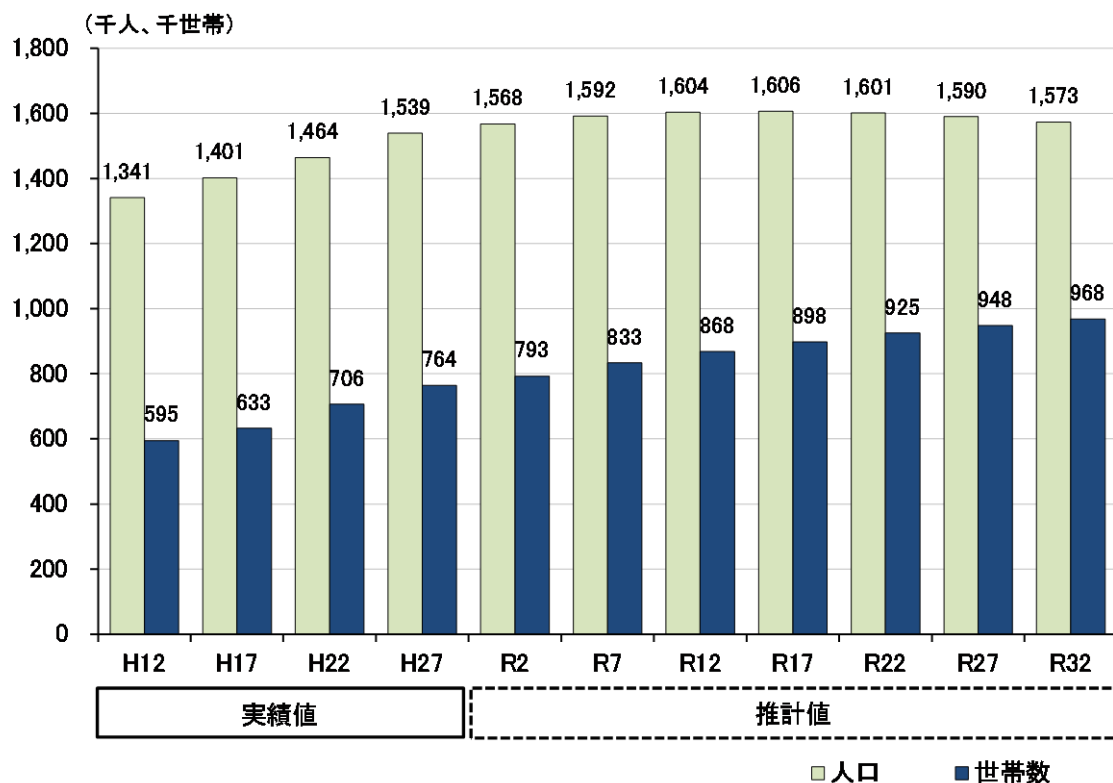
2-1. 福岡市の住生活に関する現状

(1) 福岡市の人口・世帯の状況

①人口・世帯数の状況

- ・本市の人口は、平成 27 年で 153 万 9 千人であり、平成 22 年に比べ 5 年間で 7 万 5 千人(5.1%)増加しています。平成 27 年以降も人口の増加傾向が続き、令和 17 年頃まで増加し続けると推計されています。
- ・世帯数は、平成 27 年で 76 万 4 千世帯であり、人口が減少に転じる令和 17 年以降も増加傾向が続きと推計されています。

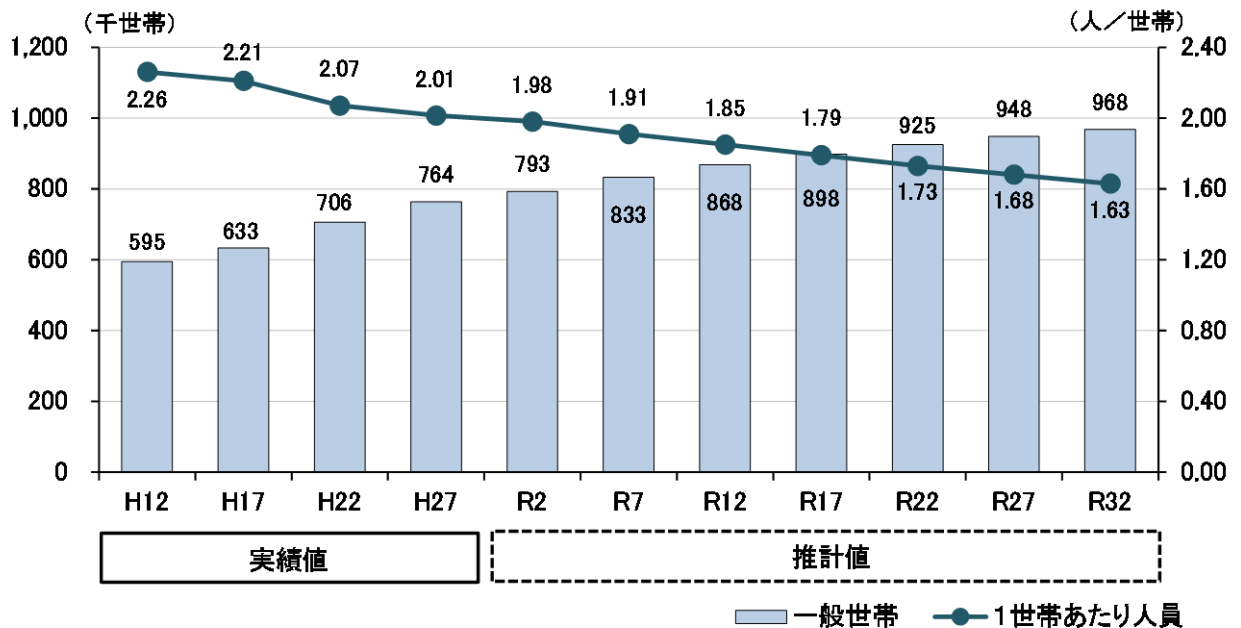
■人口、世帯数の推移と推計



資料：国勢調査、福岡市の将来人口推計（基礎資料）（福岡市総務企画局（平成 24 年 3 月））

- ・ 1世帯あたりの人員は減少傾向で平成27年は2.01人で、令和32年には1.63人まで減少すると推計されています。

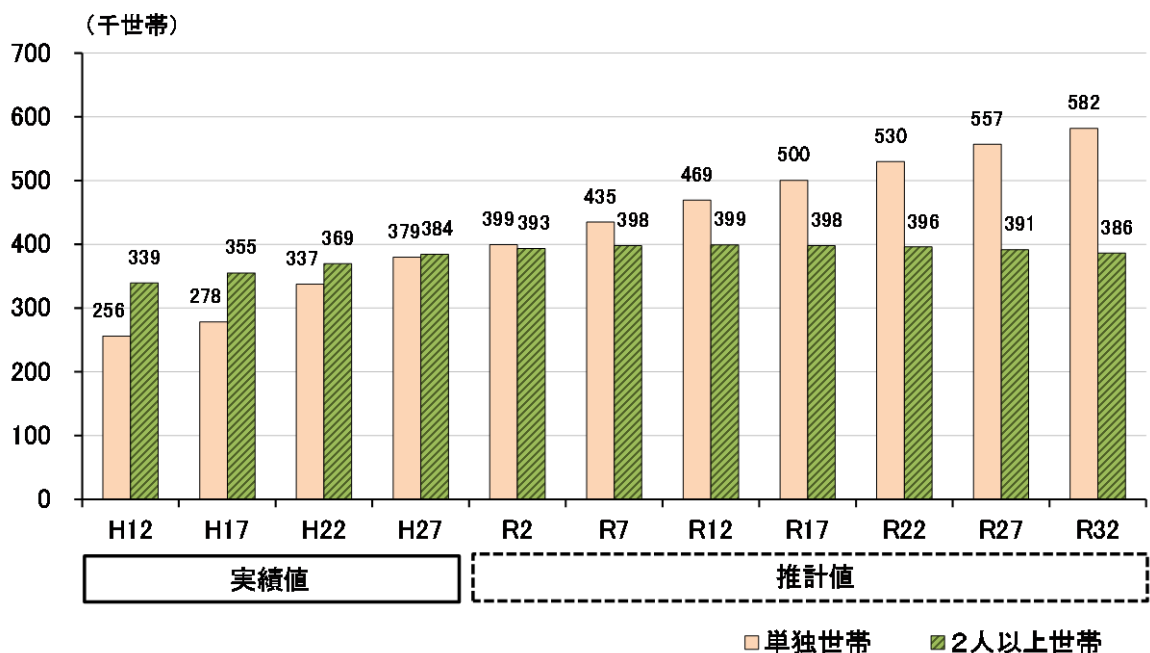
■一般世帯数、1世帯あたり人員の推移と推計



資料：国勢調査、福岡市の将来人口推計（基礎資料）（福岡市総務企画局（平成24年3月））

- ・ 2人以上世帯数と単身世帯数を比較すると、令和2年に単身世帯数が2人以上世帯数を上回り、令和32年には単身世帯が約58万2千世帯まで増加すると推計されています。

■単身世帯数と2人以上世帯数の推移と推計

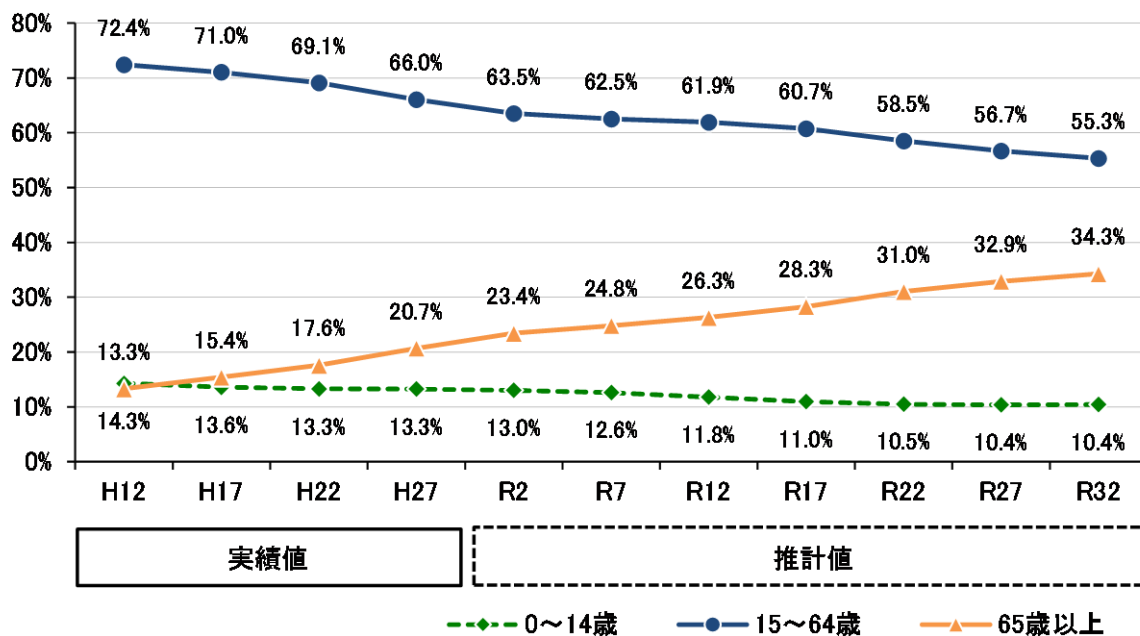


資料：国勢調査、福岡市の将来人口推計（基礎資料）（福岡市総務企画局（平成24年3月））

②高齢者人口・世帯数の状況

- ・65歳以上の高齢者人口の割合は平成27年で20.7%となっており、今後も増加傾向が続くと推計されています。

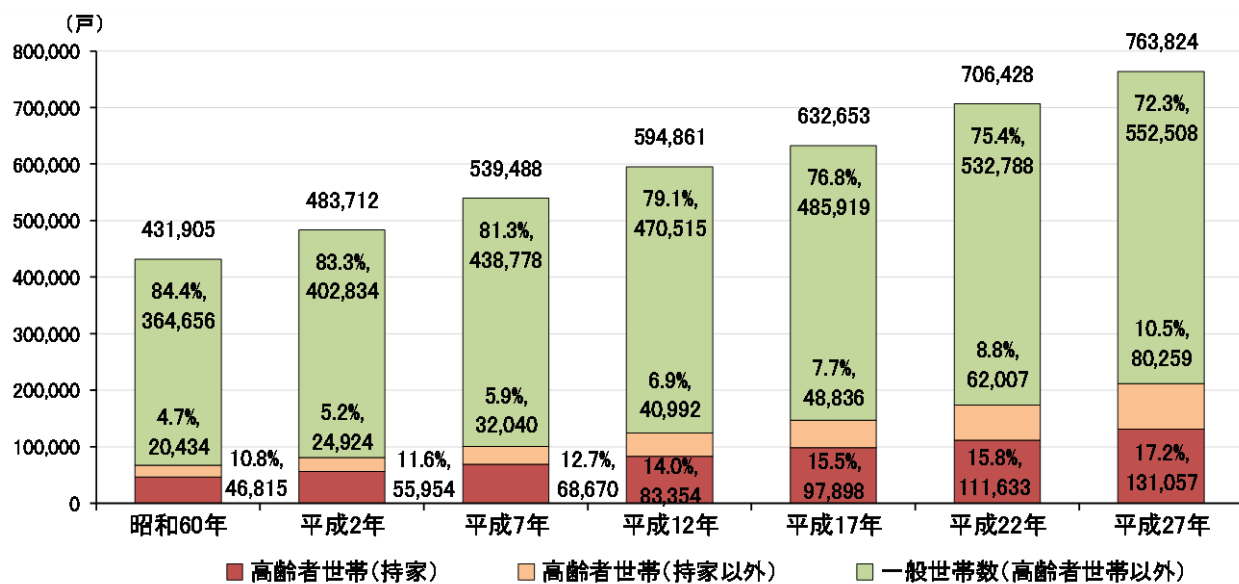
■高齢化率の推移と推計



資料：国勢調査、福岡市の将来人口推計（基礎資料）（福岡市総務企画局（平成24年3月））

- ・高齢者世帯（高齢者のいる世帯）は、平成27年は211,316世帯まで増加し、総世帯数に占める割合は27.6%となっています。
- ・このうち、持家に住む高齢者世帯も増加しており、平成27年は131,057世帯となっています。

■高齢者世帯数の推移



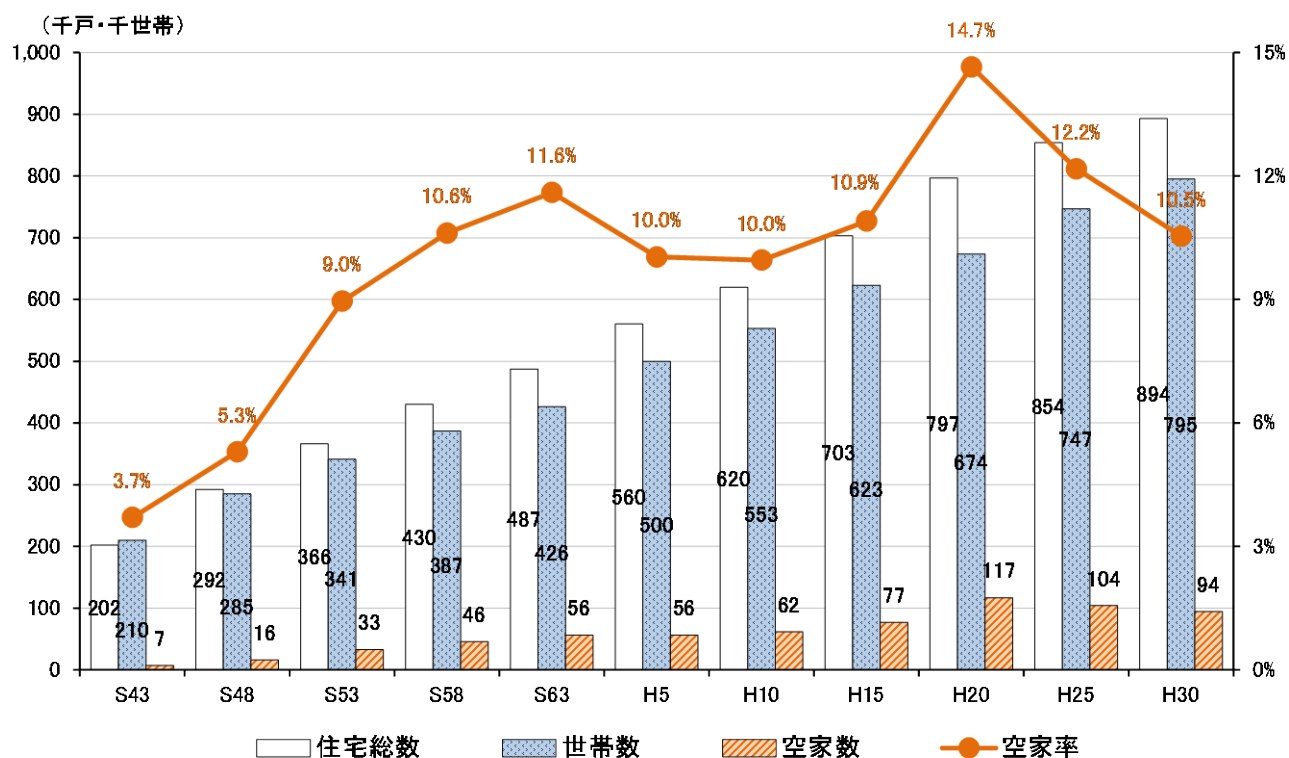
資料：国勢調査

(2) 福岡市の住宅・空家の状況

①住宅数・空家数の状況

- ・平成 30 年の住宅数は 893,600 戸であり、平成 25 年に比べると約 39,600 戸増加し、世帯数 795,300 世帯に対し 1.12 倍となっています。
- ・また、空家数は 94,200 戸で、住宅数 893,600 戸に対する割合（空家率）は 10.5%と、平成 25 年の 12.2%から 5 年間で 1.7 ポイント減少していますが、長期的にみると、全体的に増加傾向にあります。

■住宅数・世帯数及び空家数の推移

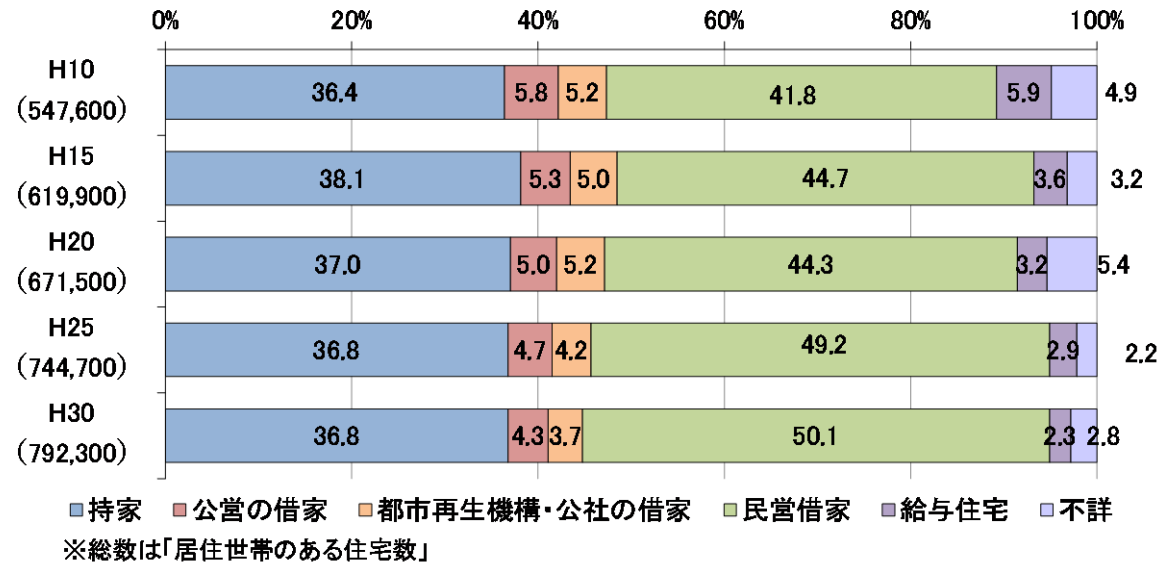


資料：平成 5 年までは住宅統計調査、平成 10 年以降は住宅・土地統計調査

②住宅の所有関係

- ・平成 30 年の持家率は 36.8%となっています。住宅の所有関係で最も割合が高いのは民営借家で 50.1%を占めています。

■住宅の所有関係構成比の推移

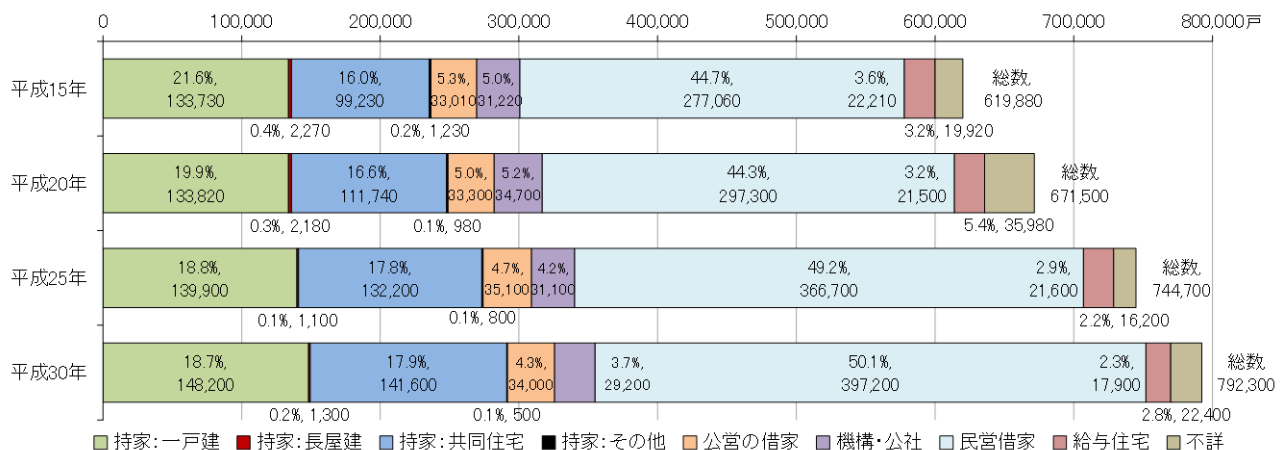


資料：住宅・土地統計調査

③住宅の建て方

- ・平成 30 年の持家の共同住宅は 141,000 戸であり、平成 15 年の 99,230 戸から増加しています。また、持家の共同住宅の割合も、平成 15 年以降増加しています。
- ・一方で、持家の一戸建は、戸数は増加しているものの、割合は平成 15 年以降減少しており、持家の中では、共同住宅だけが割合・住戸数ともに、増加しています。

■住宅の建て方構成比の推移

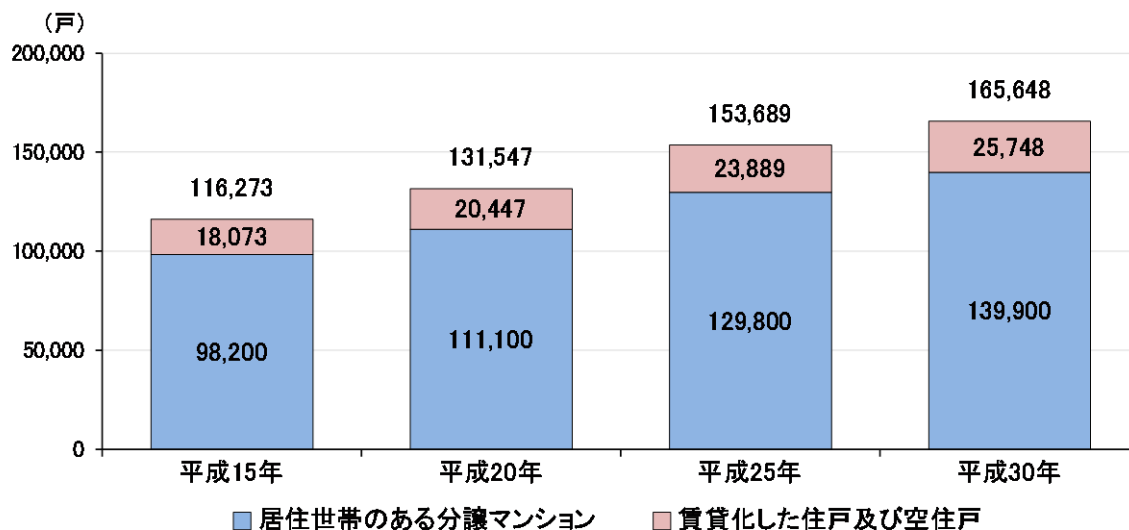


資料：住宅・土地統計調査

④分譲マンションのストック概要

- ・住宅・土地統計調査から推計される、分譲マンションストックは、平成30年で165,648戸となっており、平成15年の116,273戸から49,375戸、42.5%増加しています。

■分譲マンション（3階建以上）のストック数の推移



※居住世帯のある分譲マンションは住宅・土地統計調査の「持家かつ非木造の3階以上の共同住宅」数を参照。この数値は、賃貸化した住戸及び空住戸が含まれない。そのため、賃貸化した住戸及び空住戸を算出するため、平成30年度マンション総合調査の賃貸戸数割合（全国平均13.2%）及び空室（3か月以上）戸数割合（全国平均2.7%）を用いて、 $(1 - \text{賃貸比率}) \times (1 - \text{空室率})$ により算出した係数「0.844564」を用い、居住世帯のある分譲マンション数を割り戻した。

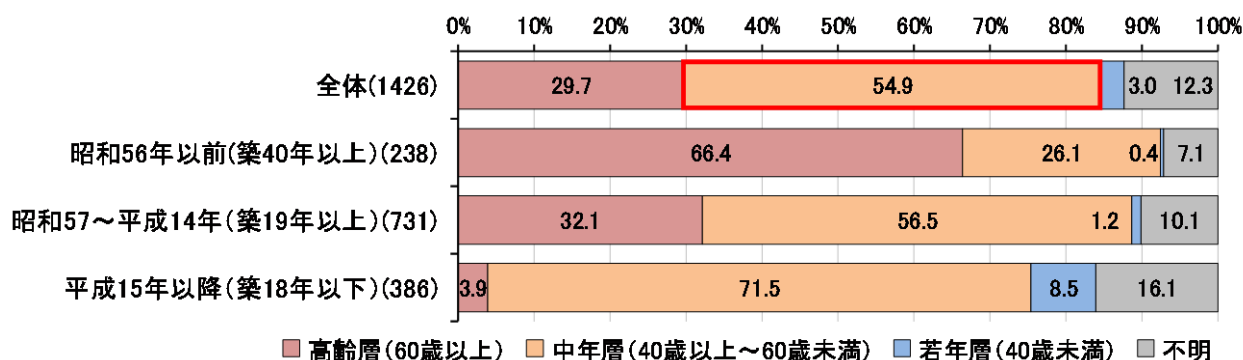
資料：住宅・土地統計調査から推計

2-2. 福岡市のマンション管理に関する現状

(1) 管理組合の運営・管理形態について

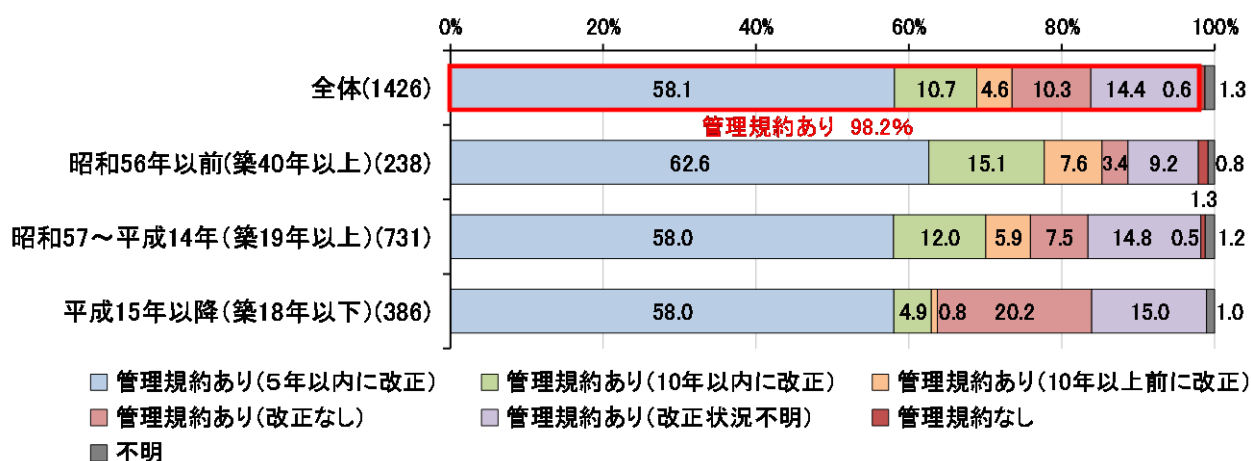
- ・管理組合員のうち最も多い年齢層は、中年層（40歳以上～60歳未満）で、全体の54.9%である。建築時期別に見ると、昭和56年以前（築40年以上）では、高齢層（60歳以上）が66.4%と最も多くなっています。

■管理組合員のうち最も多い年齢層（建築時期別）



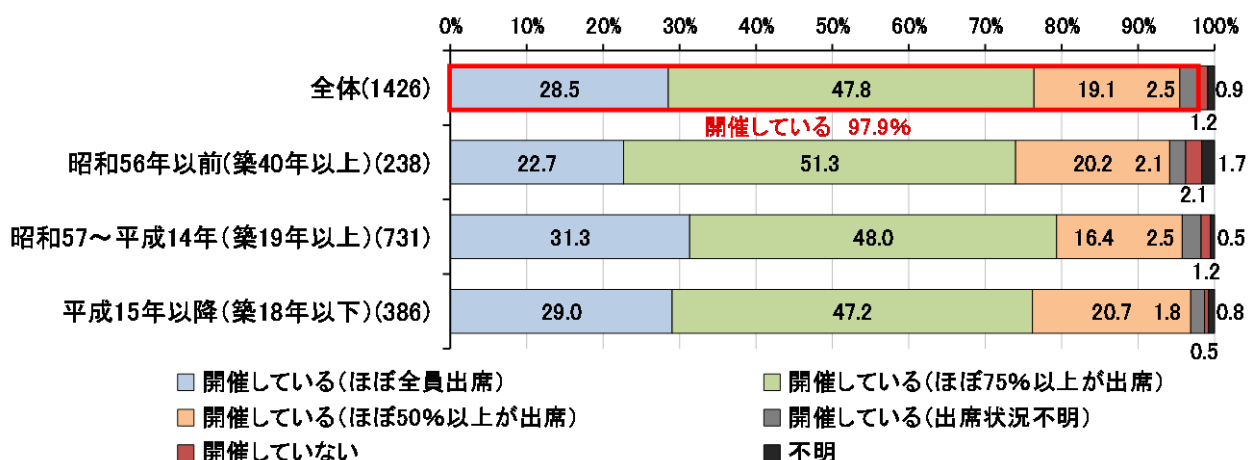
- ・管理規約がある管理組合は、全体の98.2%、管理規約がないマンションは、0.6%となっています。また、半数以上のマンションが5年以内に管理規約を改正しています。

■マンション管理規約の有無・改正状況



- ・総会を開催している管理組合は、全体の 97.9%、開催していないマンションは、1.2%となっています。

■管理組合の総会開催状況・出席状況

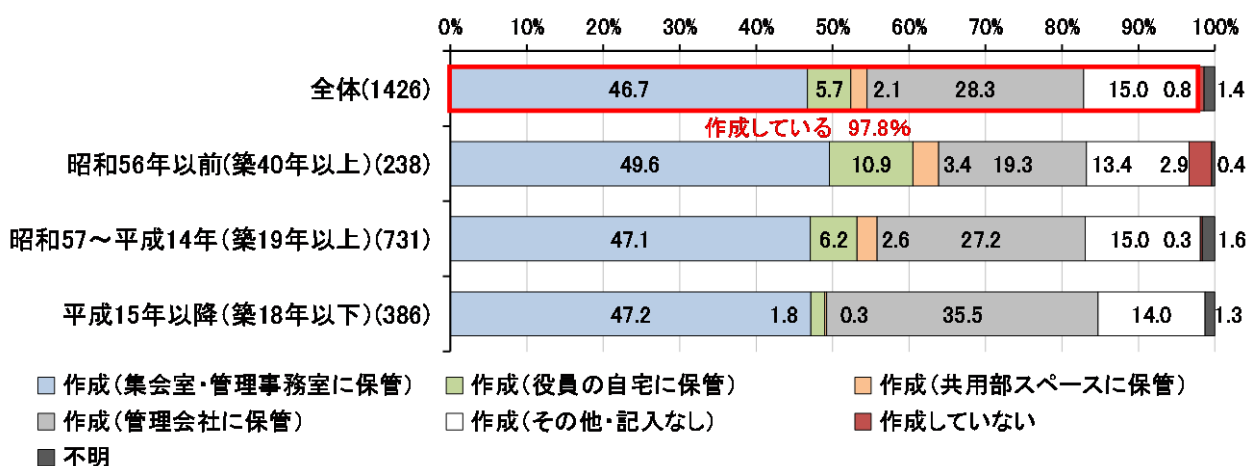


※総会は年1回以上の開催状況、出席状況は委任状及び議決権行使者を含む出席状況を調査

資料：マンション管理組合アンケート調査（令和3年度）

- ・総会の議事録は、全体の 97.8%で作成されており、「集会室・管理事務室に保管」が最も多く、46.7%となっています。次いで、「管理会社に保管」が 28.3%となっています。
- ・築年数が古いほど、「集会室・管理事務室に保管」や「役員の自宅に保管」の割合が高く、築年数が新しいほど、「管理会社に保管」の割合が高くなっています。

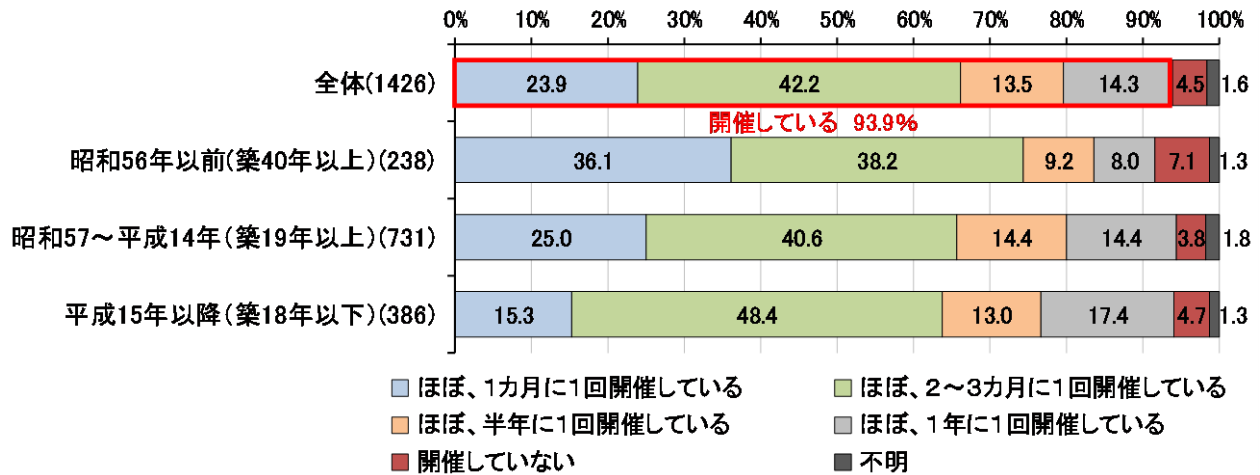
■総会の議事録の作成・保管状況



資料：マンション管理組合アンケート調査（令和3年度）

- ・定期理事会を開催している管理組合は、全体の 93.9%、開催していないマンションは、4.5%となっています。
- ・「ほぼ、1カ月に1回開催している」が 23.9%、「ほぼ、2～3カ月に1回開催している」が 42.2%となり、合計で 66.1%が2～3カ月に1回以上の頻度で理事会を開催しています。

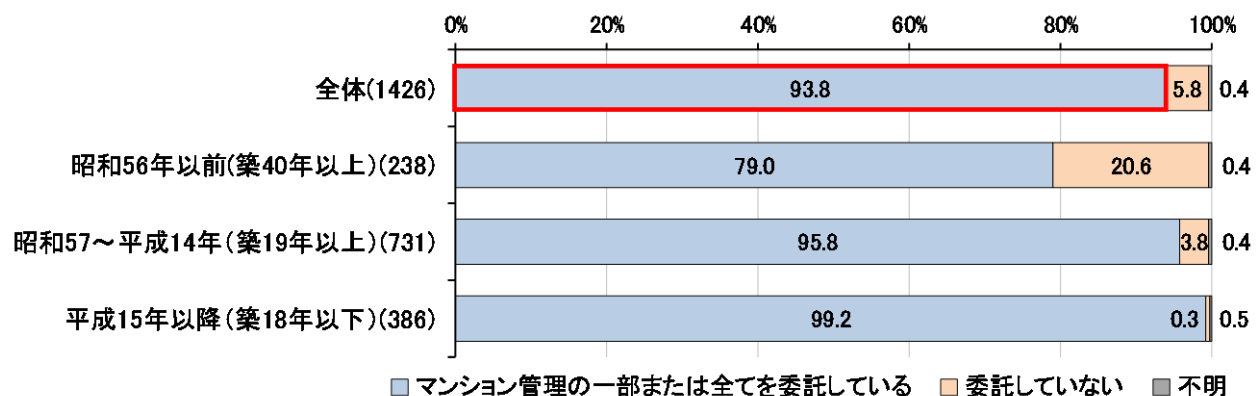
■定期理事会の開催状況・年間開催回数



資料：マンション管理組合アンケート調査（令和3年度）

- ・管理業務の一部または全てを委託している管理組合は、全体の 93.8%であり、委託していない管理組合は 5.8%となっております。
- ・築年数が古いほど、管理会社へ「委託していない」割合が高くなっており、昭和 56 年以前（築 40 年以上）で 20.6%となっています。

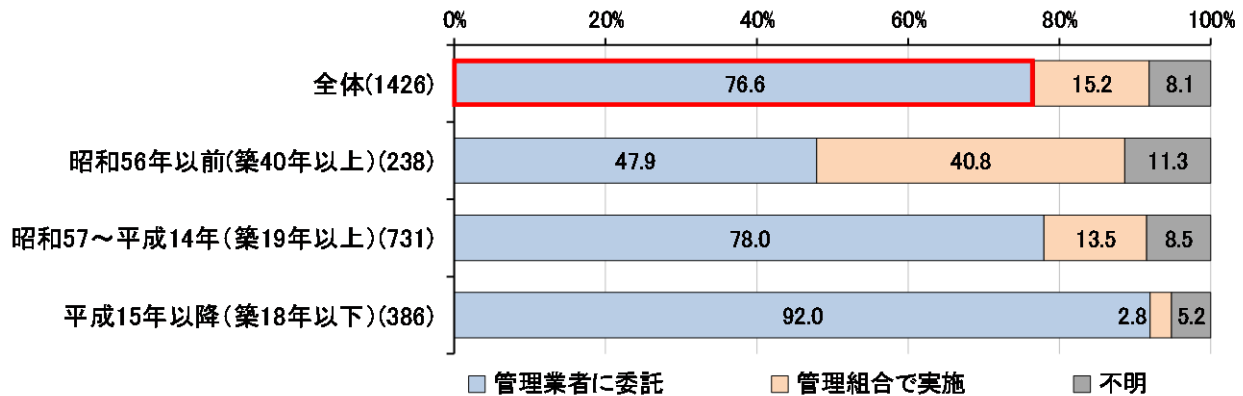
■管理業務の委託状況



資料：マンション管理組合アンケート調査（令和3年度）

- ・維持・修繕に関する企画・実施の調整業務を管理業者に委託している管理組合は、全体の 76.6% であり、15.2%が管理組合で実施しています。
- ・築年数が古いほど、「管理組合で実施」している割合が高くなっており、昭和 56 年以前（築 40 年以上）で 40.8%となっています。

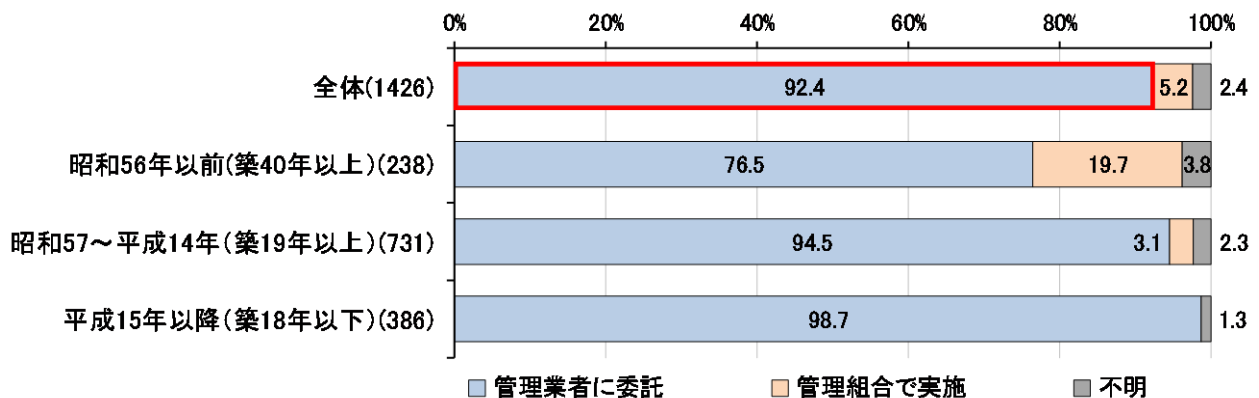
■維持・修繕に関する企画・実施の調整業務の委託状況



資料：マンション管理組合アンケート調査（令和3年度）

- ・建物・設備管理業務を管理業者に委託している管理組合は、全体の 92.4%であり、5.2%が管理組合で実施しています。
- ・築年数が古いほど、「管理組合で実施」している割合が高くなっており、昭和 56 年以前（築 40 年以上）で 19.7%となっています。

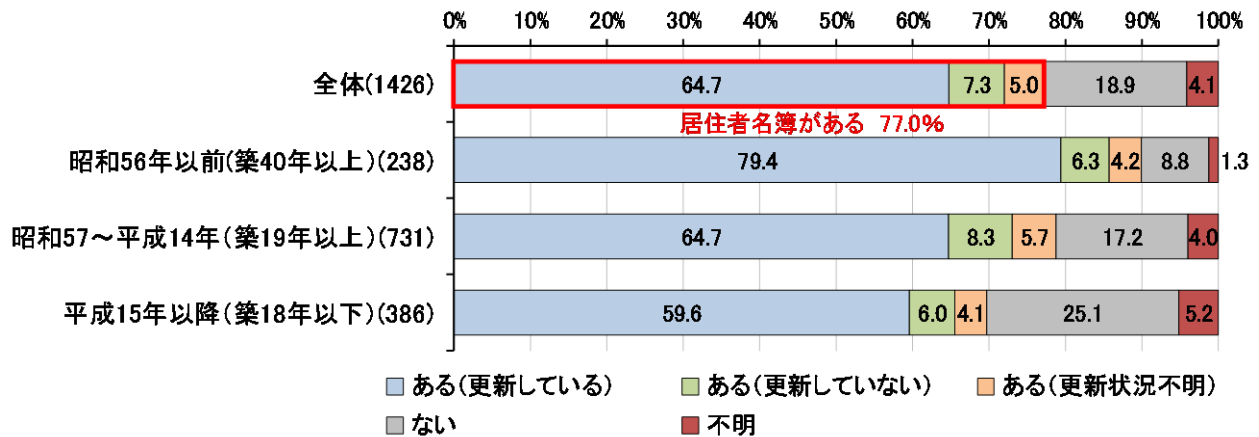
■建物・設備管理業務の委託状況



資料：マンション管理組合アンケート調査（令和3年度）

- ・居住者名簿がある管理組合は、全体の 77.0%であり、居住者名簿がない管理組合は、18.9%となっています。
- ・居住者名簿を更新している管理組合は、全体の 64.7%となっています。
- ・築年数が新しいほど、居住者名簿がない管理組合の割合が高くなっており、平成 15 年以降（築 18 年以下）では、25.1%となっています。

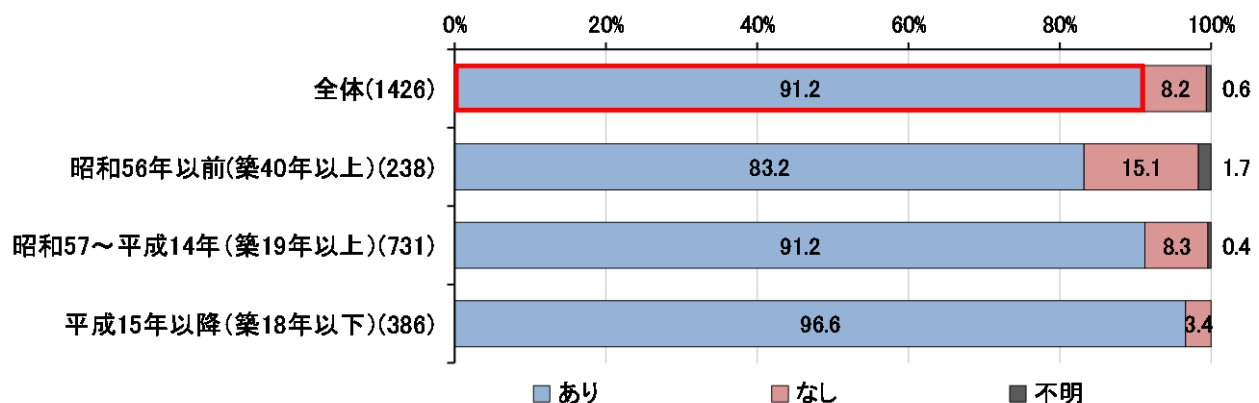
■居住者名簿の有無・更新状況



資料：マンション管理組合アンケート調査（令和3年度）

- ・管理組合用のポストを設置している管理組合は、全体の 91.2%であり、設置していない管理組合は 8.2%となっています。
- ・築年数が古いほど、管理組合ポストがない管理組合の割合が高くなっており、昭和 56 年以前（築 40 年以上）では、15.1%となっています。

■管理組合用ポストの設置状況

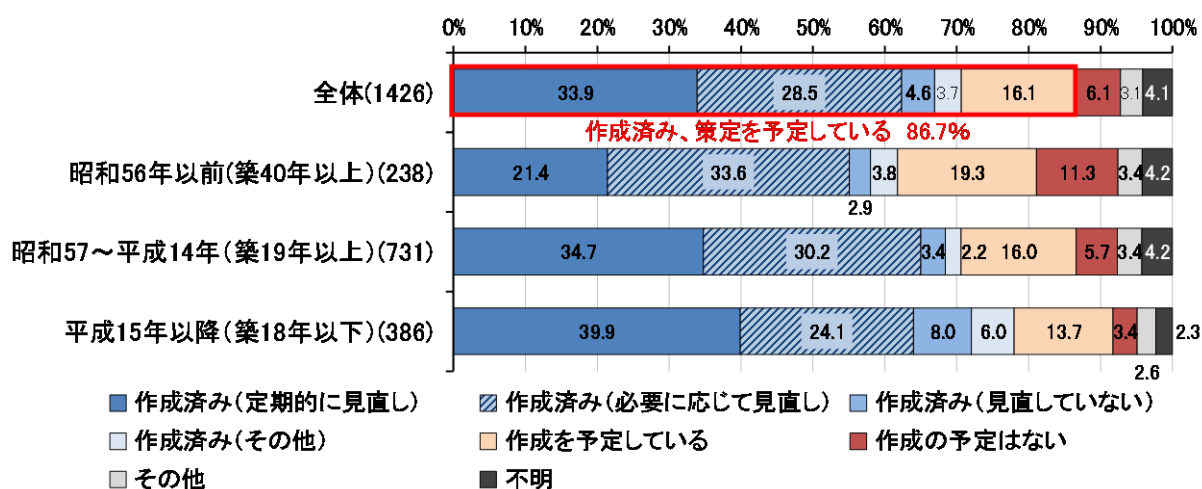


資料：マンション管理組合アンケート調査（令和3年度）

(2) 修繕・建替えの状況について

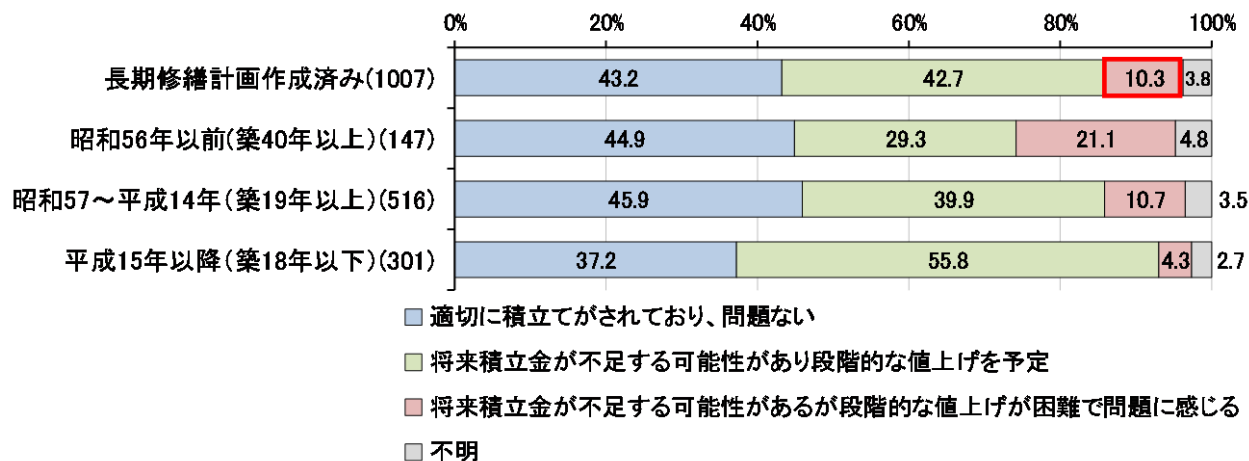
- ・長期修繕計画の作成（作成予定を含む）・見直しをしている管理組合は、全体の 86.7%であり、作成の予定はない管理組合は 6.1%となっています。
- ・長期修繕計画作成済みの管理組合のうち、定期的に見直し、必要に応じて見直しを行う管理組合が大半を占めています。
- ・築年数が古いほど、長期修繕計画の「作成の予定はない」管理組合が多く、昭和 56 年以前（築 40 年以上）で 11.3%となっています。

■長期修繕計画の作成・見直し状況



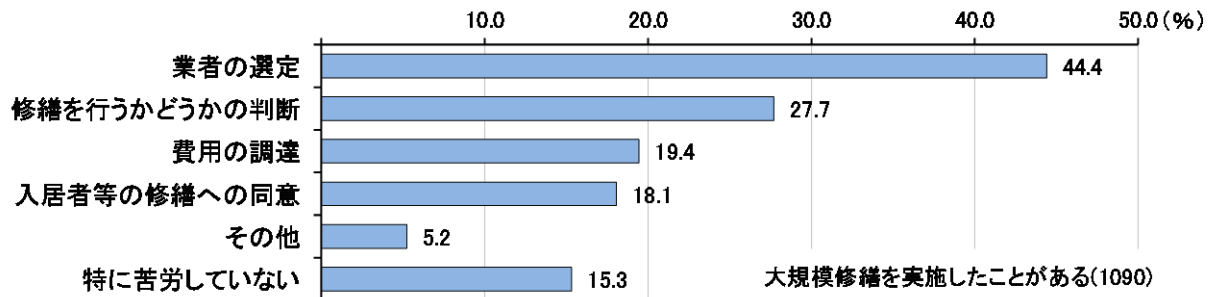
- ・長期修繕計画を作成済みの管理組合においては、修繕積立金の積立て状況について、「将来積立金が不足する可能性があるが段階的な値上げが困難で問題に感じる」管理組合は、全体の 10.3%となっており、昭和 56 年以前（築 40 年以上）では 21.1%と、築年数が古いほど多くなっています。

■修繕積立金の積み立て状況（長期修繕計画作成済みの管理組合）



- ・大規模修繕を実施したことがある管理組合のうち、大規模修繕で苦労したことは、「業者の選定」が最も多く、44.4%となっています。
- ・次いで、「修繕を行うかどうかの判断」が 27.7%、「費用の調達」が 19.4%となっています。

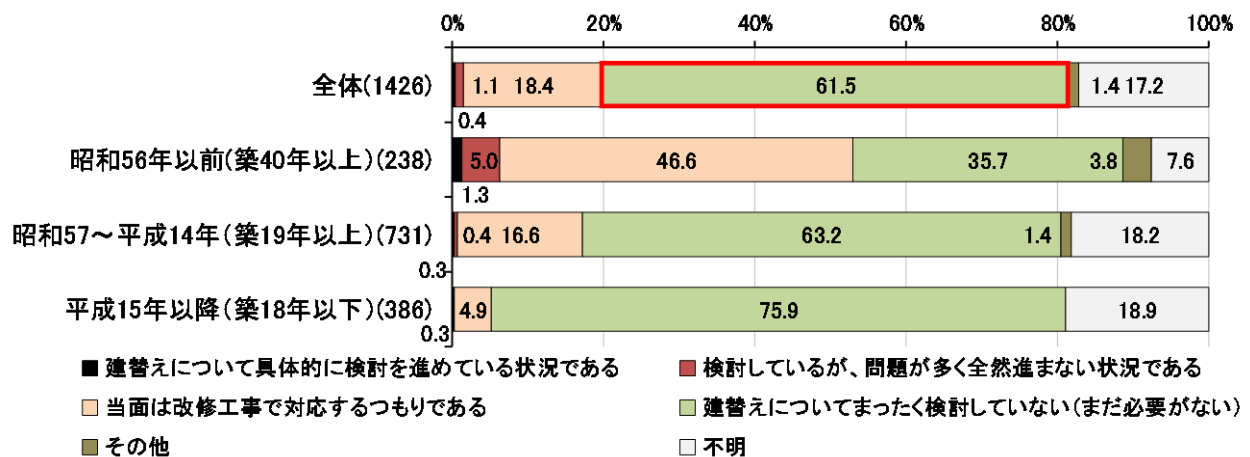
■大規模修繕で苦労したこと



資料：マンション管理組合アンケート調査（令和3年度）

- ・建替えに対する意向は、「まったく検討していない（まだ必要がない）」が最も多く、61.5%となっています。
- ・「具体的に検討を進めている状況」は 0.4%、「検討しているが、問題が多く全然進まない状況」は 1.1%となっており、建替えを検討している管理組合はわずかであり、検討している場合でも、円滑に検討が進んでいない状況となっています。

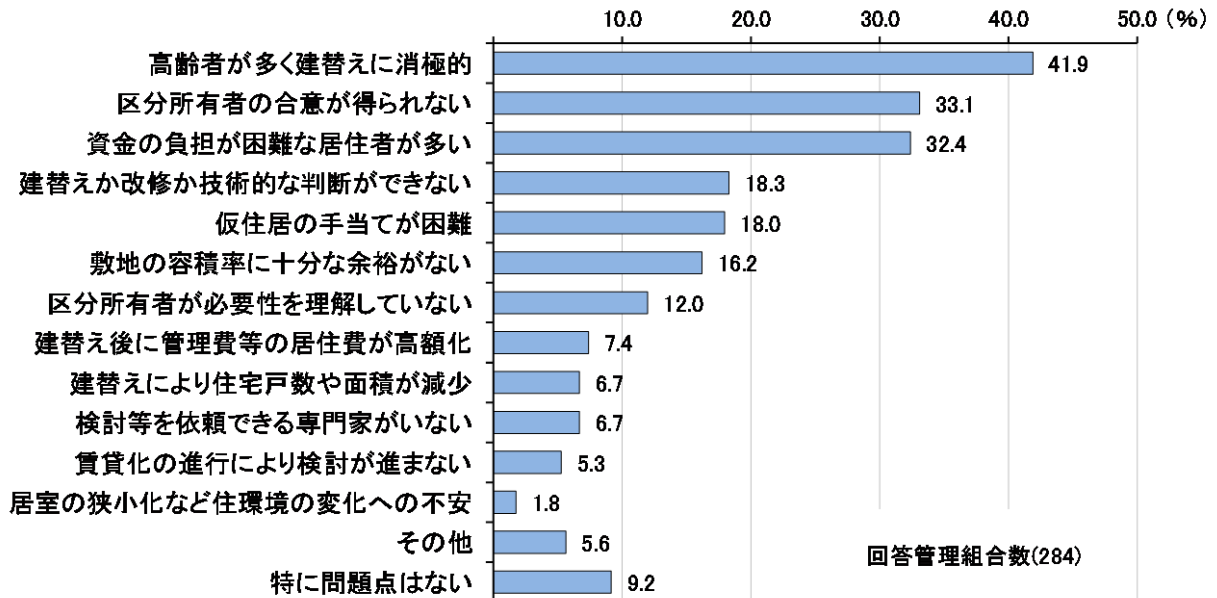
■建替えに対する意向



資料：マンション管理組合アンケート調査（令和3年度）

- ・建替えにあたっての問題点としては、「高齢者が多く建替えに消極的」が最も多く、41.9%となっています。
- ・次いで、「区分所有者の合意が得られない」が 33.1%、「資金の負担が困難な居住者が多い」が 32.4%、「建替えか改修か技術的な判断ができない」が 18.3%となっています。

■建替えにあたっての問題点（3つまで回答）



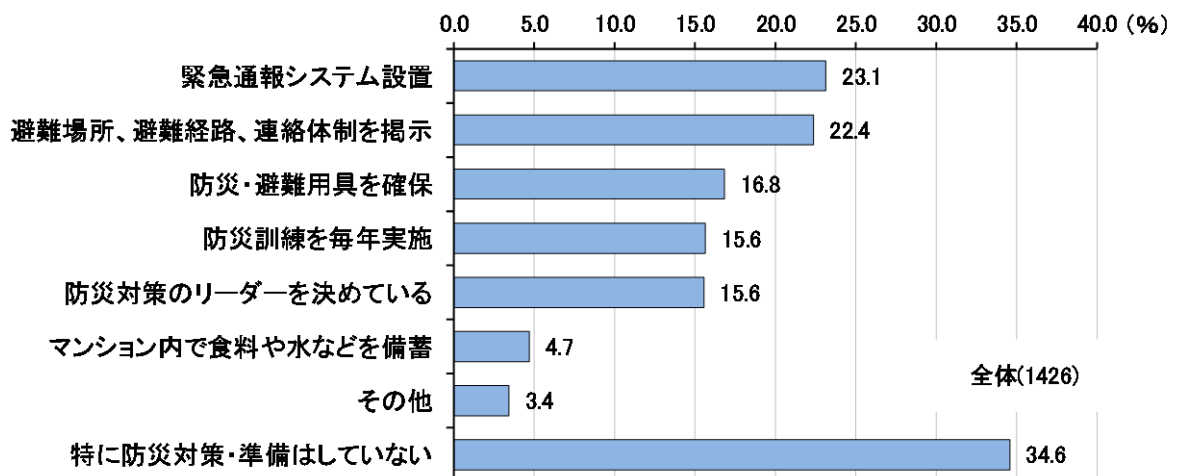
※建替えについての意向のうち、「1. 建替えについて具体的に検討を進めている状況である」、「2. 検討しているが、問題が多く全然進まない状況である」、「3. 当面は改修工事に対応するつもりである」と回答した管理組合のみ回答

資料：マンション管理組合アンケート調査（令和3年度）

（3）組合運営・維持管理状況

- ・管理組合による災害対策の実施状況は、「緊急通報システム設置」が最も多く、23.1%となっており、次いで、「避難場所、避難経路、連絡体制を掲示」が 22.4%となっています。
- ・一方で、「特に防災対策・準備はしていない」が 34.6%となっています。

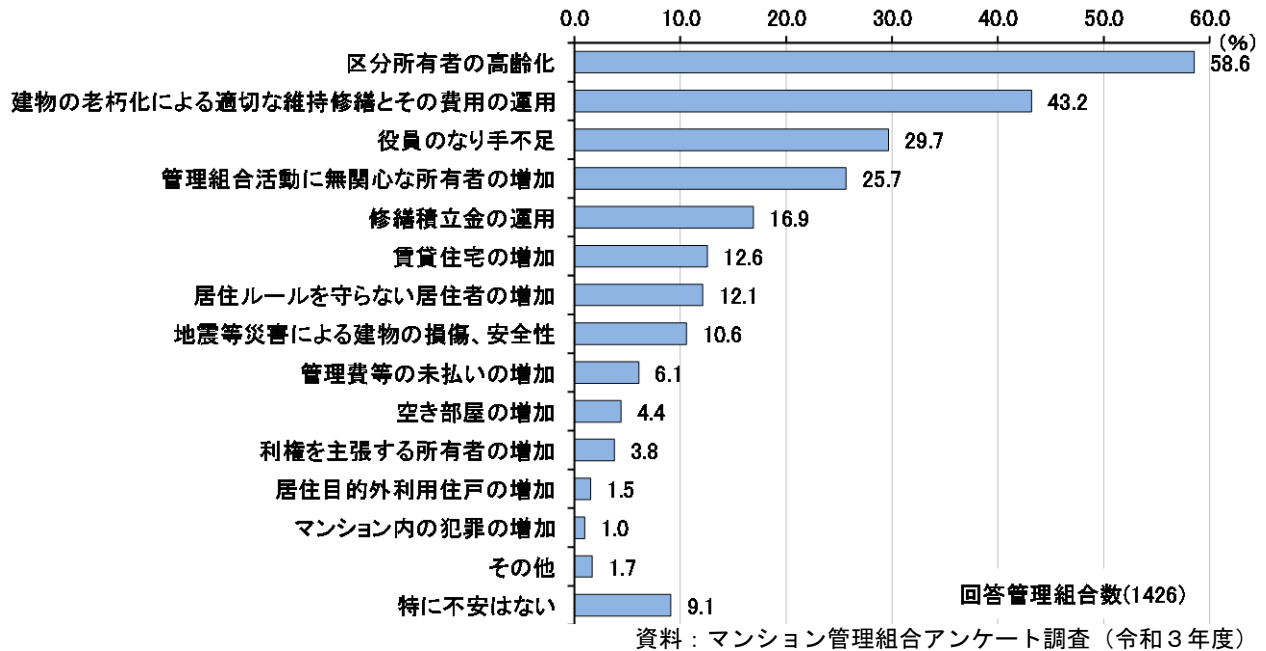
■災害時の対策の実施状況



資料：マンション管理組合アンケート調査（令和3年度）

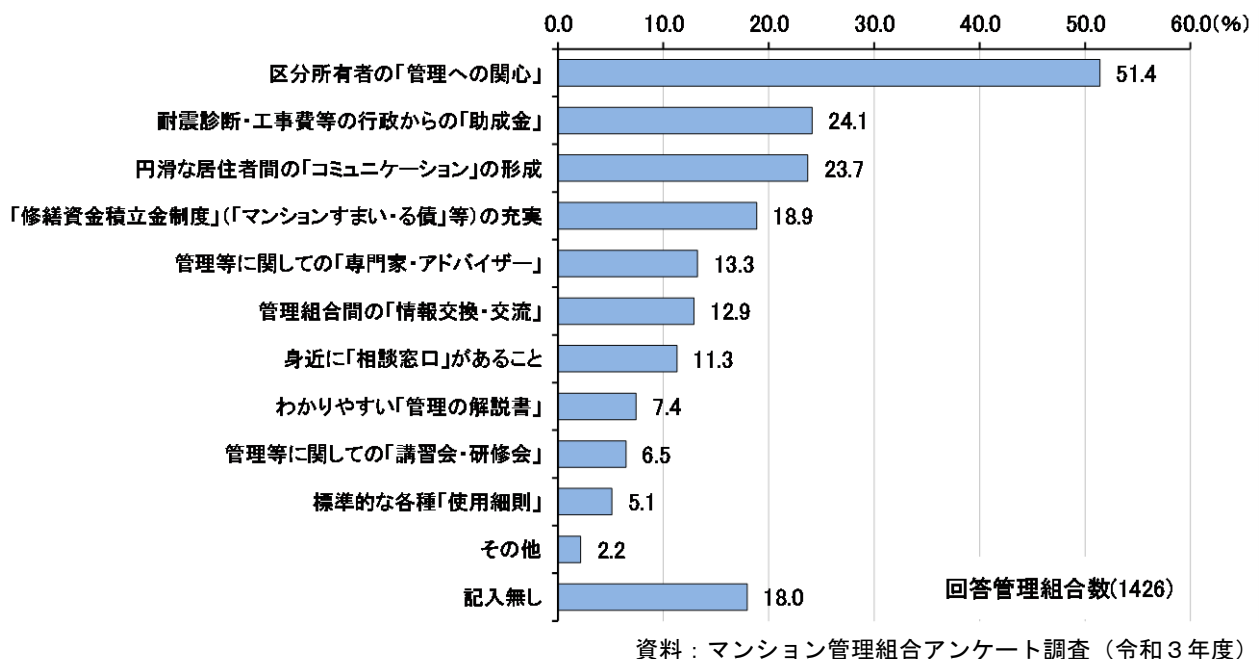
- ・管理組合運営における将来の不安は、「区分所有者の高齢化」が最も多く、58.6%となっています。
- ・次いで、「建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用」が43.2%、「役員のなり手不足」が29.7%、「管理組合活動に無関心な所有者の増加」が25.7%となっています。

■管理組合運営における将来の不安



- ・管理組合運営において必要だと思うことは、「区分所有者の「管理への関心」」が最も多く、51.4%となっています。
- ・次いで、「耐震診断・工事費等の行政からの「助成金」」が24.1%、「円滑な居住者間の「コミュニケーション」の形成」が23.7%となっています。

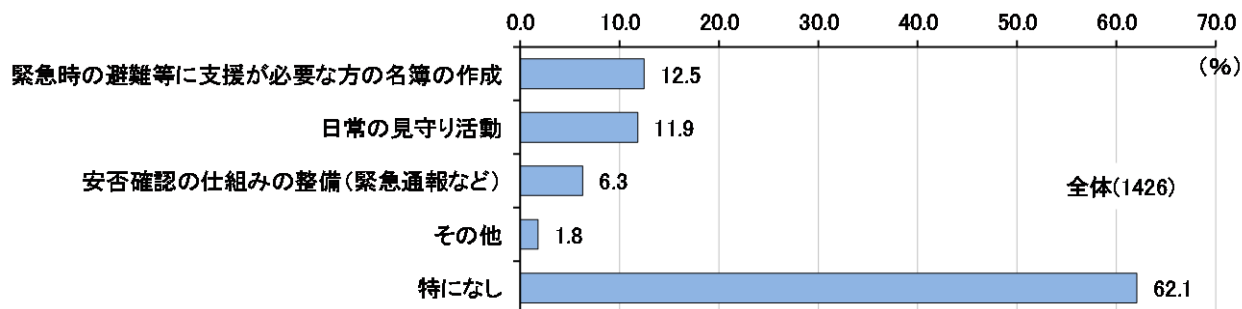
■管理組合運営において必要だと思うこと



(4) 入居者のコミュニティ関係について

- ・管理組合全体の62.1%が高齢者への支援・対応を実施されていません。
- ・高齢者への支援・対応を行っている場合では、「緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿の作成」が最も多く、12.5%となっており、次いで「日常の見守り活動」が11.9%となっています。

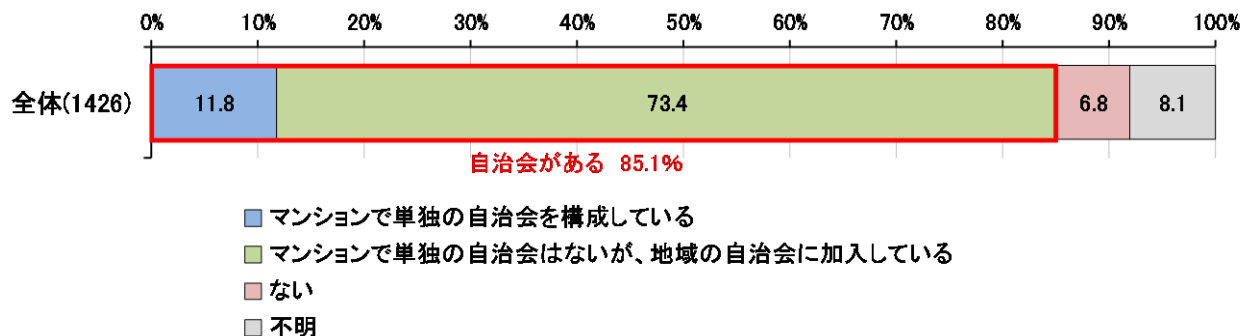
■高齢者への支援・対応の実施状況



資料：マンション管理組合アンケート調査（令和3年度）

- ・管理組合全体の85.1%では自治会があり、自治会のない管理組合は6.8%となっています。

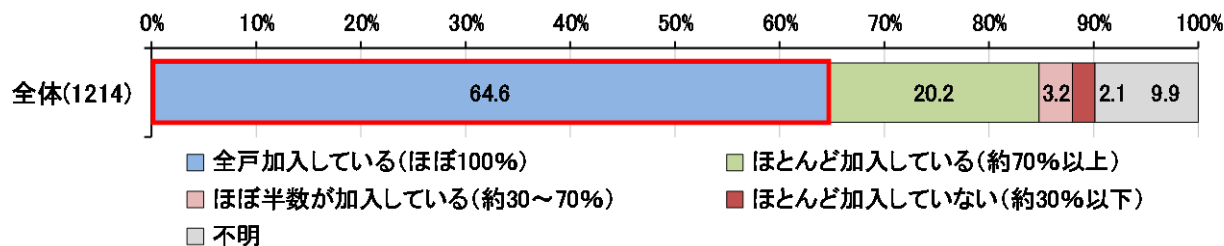
■自治会（町内会）の有無



資料：マンション管理組合アンケート調査（令和3年度）

- ・自治会に「全戸加入している」管理組合は、全体の64.6%となっています。
- ・自治会に「ほとんど加入していない（約30%以下）」は、全体の2.1%となっています。

■自治会（町内会）への加入状況

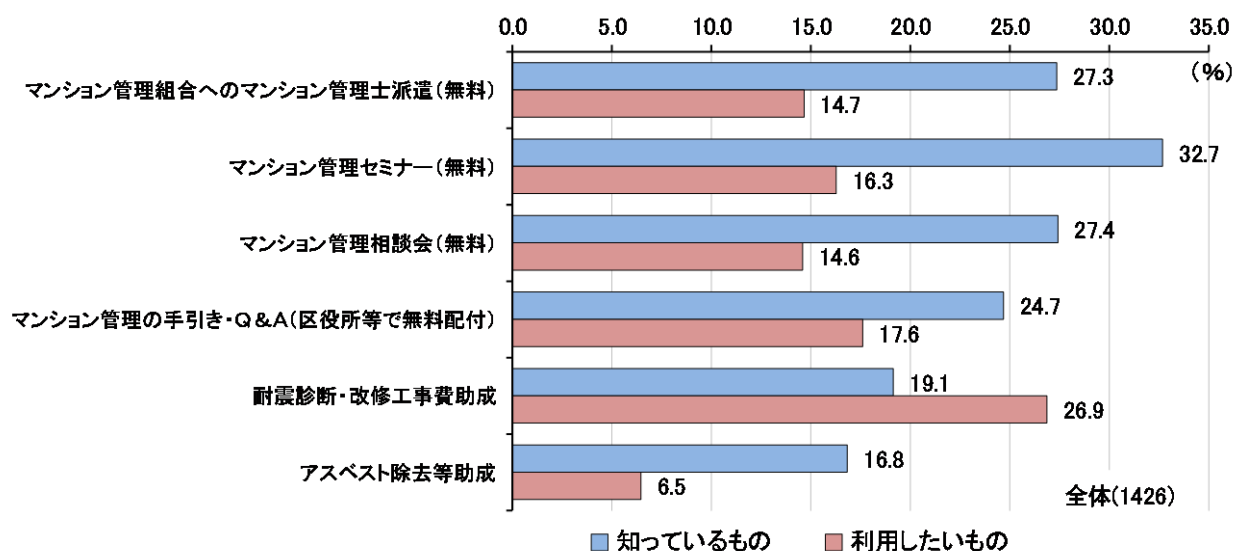


資料：マンション管理組合アンケート調査（令和3年度）

(5) 行政支援について

- ・行政支援の認知度は、「マンション管理セミナー」が最も高く、32.7%となっており、次いで、「マンション管理相談会」が 27.4%、「マンション管理組合へのマンション管理士派遣」が 27.3%となっています。
- ・利用したい行政支援は、「耐震診断・改修工事費助成」が最も多く 26.9%となっており、「知っている」と回答した 19.1%よりも多くなっています。

■行政支援で知っているもの、利用したいもの



資料：マンション管理組合アンケート調査（令和3年度）

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

- ・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、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、管理組合の管理能力の低下が進行し、管理組合の適正な運営がなされないまま放置されると、マンションの管理不全化につながる可能性があります。
- ・マンションによって管理組合の運営状況は異なることから、適正な運営がなされていない管理組合については、抱えている問題を解消するための取組みを実施し、一方で、適正に運営がなされている管理組合については、管理能力の低下を未然に防ぐための取組みを実施する等、マンションの自主的かつ適正な管理を促進するため、管理組合の運営状態に応じた取組みが求められます。
- ・管理能力の低下の解消に向けた具体的な取組みとして、「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」等を行うことが求められます。
- ・また、管理能力の低下の未然防止に向けた具体的な取組みとして、「管理計画認定制度の運用」や「管理組合の運営に関する情報提供・啓発」等を行うことが求められます。
- ・あわせて、管理組合の運営状況の実態に応じた施策を展開することが求められることから、定期的にマンション管理組合の実態を調査する必要があります。

(2) 建物の老朽化とその解消・未然防止に向けた対応

- ・マンションの高経年化に伴う建物の劣化に対し、資金不足等が原因でマンションの適正な維持修繕がなされないことにより、老朽化が進行し、適正な維持修繕がなされないまま放置されると、マンションの管理不全化につながる可能性があります。
- ・管理組合の運営状況と同様に、マンションによって建物の維持修繕の状況は異なることから、適正な維持修繕がなされていない建物については、抱えている問題を解消するための取組みを実施し、一方で、適正に維持修繕がなされている建物については、老朽化を未然に防ぐための取組みを実施する等、良質なマンションの維持修繕を促進するため、マンションの維持修繕の状況に応じた取組みが求められます。
- ・建物の老朽化の解消に向けた具体的な取組みとして、「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」等が求められます。
- ・また、建物の老朽化の未然防止に向けた具体的な取組として、「マンションの維持修繕に関する情報提供・啓発」等を行うことが求められます。
- ・あわせて、マンションの維持修繕の実態に応じた施策を展開することが求められることから、定期的にマンションの管理状況を調査する必要があります。

(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。

3. マンションの管理の適正化の推進に関する基本理念

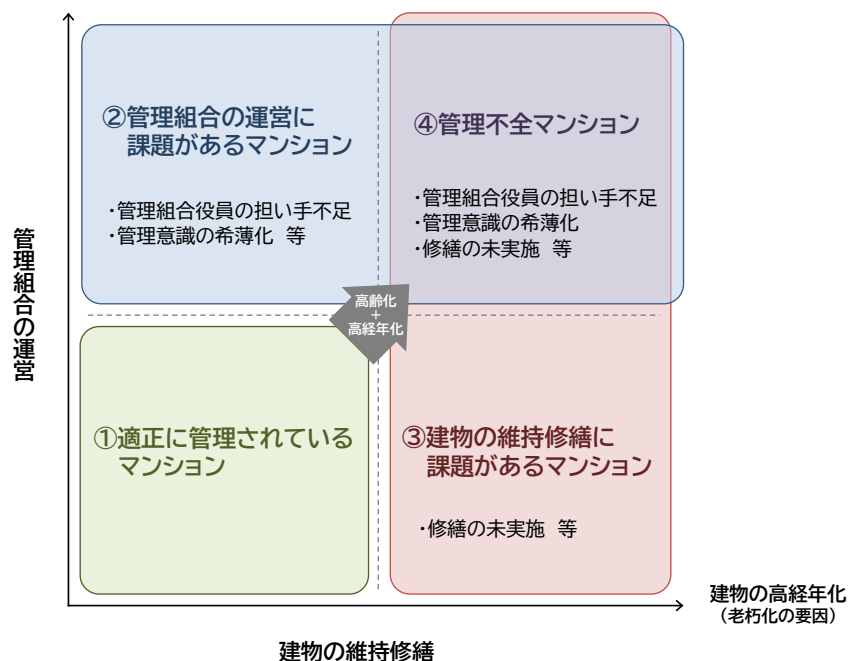
- ・マンションの管理には様々な課題を有することから、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、市はマンションの管理状況を踏まえ、マンションの管理の適正化を推進していく必要があります。
- ・管理の適正化の推進にあたり、本計画ではマンションの管理不全化につながる要因を「管理組合の運営」と「建物の維持修繕」の観点に分けて整理します。
- ・「管理組合の運営」の状況は、区分所有者等の高齢化や住戸の賃借化、空き住戸化等に伴う、管理組合役員の担い手不足や区分所有者等の管理意識の希薄化等により、管理能力の低下の課題が生じることが想定されますが、管理状況を分類するうえで、「区分所有者等の高齢化」を、課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。

(取組み方針)

- 「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＞

区分所有者等の高齢化
(管理能力の低下の要因)



※モデル図は傾向を示しており、高齢化、高経年化の進行により、必ず管理状況が悪化するものではありません。

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

- ・管理組合、福岡市、マンション管理士、マンション管理業者その他の関係者は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組みを進める必要があります。

(1) 管理組合及び区分所有者の役割

- ・マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合となります。マンション管理適正化法第5条第1項においても、管理組合は、福岡市マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされています。
- ・マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適正に管理を行うとともに、国及び福岡市が講じる施策に協力するよう努めることが求められます。
- ・マンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

(2) 福岡市の役割

- ・市内のマンションの管理状況の実態把握を行い、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じます。
- ・マンション管理適正化法第3条の2に基づくマンション管理適正化推進計画において、施策の方向性等を明らかにし、マンション管理適正化法第3章に基づく管理計画認定制度を運用することで、マンションの管理水準の維持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ります。
- ・その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人（以下、「NPO法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者との連携を図りながら、効果的に施策を進めます。
- ・マンション管理士等の専門的な知識を有する者や関係団体、経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者、NPO法人等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、必要な情報提供や啓発等に取り組めます。
- ・管理が適正に行われていないマンションに対しては、福岡市マンション管理適正化指針に即し、必要に応じてマンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に管理の適正化に関する支援に取り組めます。

(3) マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

- ・マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士には、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ことが求められており、誠実にその業務を行う必要があります。
- ・マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要があります。
- ・マンション管理士及びマンション管理業者は、福岡市からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要があります。
- ・分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、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について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要があります。
- ・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、新規分譲時には分譲会社、中古マンション販売時には仲介会社等から、区分所有者等に向けた啓発に努める必要があります。

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

- ・日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要ですが、一方で、修繕や耐震改修等のみでは良好な居住環境の確保が困難な場合や、地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの生命、身体及び財産の保護が困難な場合には、マンションの建替え等を円滑に行い、より長期の耐用性能を確保するとともに、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です。
- ・マンションの建替え等の円滑化に関する法律では、地震に対する安全性が不足しているマンションや外壁等の剥落により周囲に危害を生ずる恐れのあるマンション等を、建替え時の容積率特例やマンション敷地売却事業及び団地型マンションにおける敷地分割事業の対象とし、また、バリアフリー性能が不足しているマンション等を含めて建替え時の容積率特例の対象としています。
- ・マンションが建設後相当の期間が経過した場合等に、修繕のほか、これらの特例を活用した建替え等を含め、どのような措置をとるべきか、様々な区分所有者等間の意向を調整し、合意形成を図っておくことが重要です。
- ・管理組合においては、区分所有者等の連絡先等を把握しておき、必要に応じて外部の専門家を活用しつつ、適切に集会を開催して検討を重ね、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です。

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

マンション管理適正化の推進に関する基本理念をふまえ、マンション管理適正化の推進にあたり、福岡市マンション管理適正化指針等に基づき次の基本目標を定めます。

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、管理組合の運営状況に応じて、管理計画認定制度の運用や、法に基づく助言、指導等の実施に取り組みます。

その他、セミナーの開催等を通じた管理組合の運営に関する情報提供・啓発や、専門家による支援体制の充実に取り組むとともに、福岡市マンション管理支援機構や関係団体と連携した適切な管理組合運営の促進等に取り組みます。

また、マンションの管理組合の運営状況を定期的に調査し、実態に応じた施策の検討に取り組むとともに、調査結果を公開することで、管理組合への意識の啓発に取り組みます。

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、建物の維持修繕の状況に応じて、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り組みを実施します。

その他、セミナーの開催等を通じたマンションの維持修繕に関する情報提供・啓発や、専門家による支援体制の充実に取り組むとともに、福岡市マンション管理支援機構や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に取り組みます。

また、マンションの維持修繕の状況を定期的に調査し、実態に応じた施策の検討に取り組むとともに、調査結果を公開することで、管理組合への意識の啓発に取り組みます。

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。

6-2. 指標・目標値

マンションの管理の適正化を計画的に推進し、その進捗状況を管理、評価するため、以下の通り、本計画の目標値を定めます。

なお、目標の達成状況については、令和8年度実施予定のマンション管理組合実態調査等をもとに評価します。

■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：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	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分譲マンション管理組合の割合	—	—	33.7%	52%	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形成						
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

※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

市内のマンション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（「マンション管理組合実態調査」）を実施します。また、アンケート調査とあわせて、特定建築物の定期報告の情報を活用し、更なるマンション管理状況把握に向けた取り組みを行います。

■主な取り組み内容

マンション管理組合実態調査の実施

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

【マンション管理組合実態調査 概要】

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

- ・調査対象 : 市で把握している市内に所在する区分所有建物
- ・主な調査項目 : 名称、戸数、用途、戸数、竣工時期、管理状況（総会の開催状況、管理規約の有無、役員の選出状況、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ます。
- マンションの管理状況の把握について、実態調査とあわせて定期報告の情報を活用し、更なる管理状況の把握に向けた取り組みを行います。

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

(※) 今後の事業化に向けた取組み

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形成

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. マンションにおけるコミュニティ形成の促進

- ・コミュニティ形成に向けた取組みの促進
- ・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

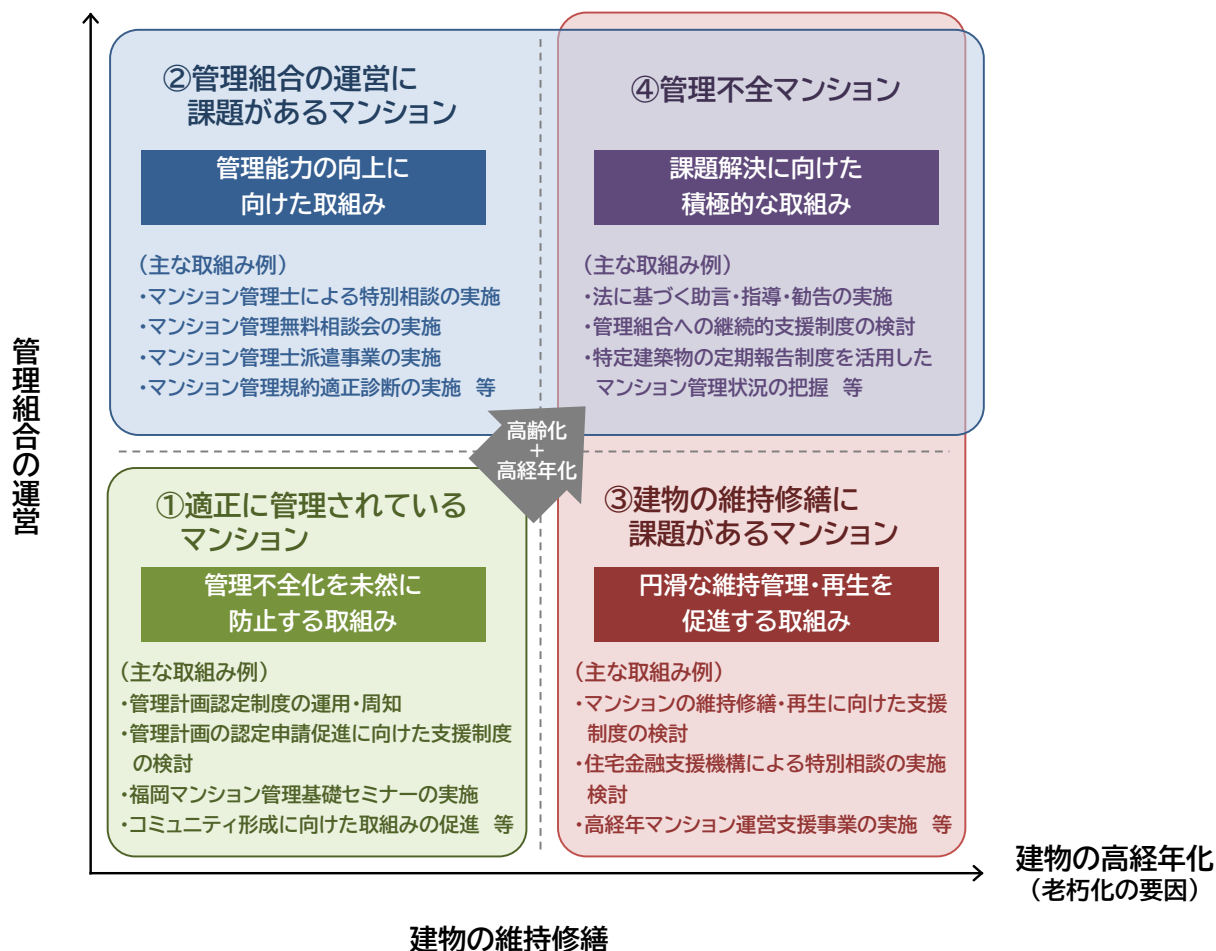
8-2. マンションの管理状況に応じた施策展開

(1) マンションの管理状況の分類

- ・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、管理状況に応じて施策を計画的に実施していきます。
- ・「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、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要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主要要因として整理します。

＜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＞

区分所有者等の高齢化
(管理能力の低下の要因)



※モデル図は傾向を示しており、高齢化、高経年化の進行により、必ず管理状況が悪化するものではありません。

(2) マンションの管理状況に応じた施策の展開

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

<施策一覧>

○：特に重点的な対象、－：対象外

(※) 今後の事業化に向けた取り組み

④管理不全マンション				
③建物の維持修繕に課題があるマンション				
②管理組合の運営に課題があるマンション				
①適正に管理されているマンション				
	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形成					
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 マンションにおけるコミュニティ形成の促進					
	コミュニティ形成に向けた取組みの促進	○			
	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	○			

8－3．施策の実施

(※) 今後の事業化に向けた取組み

(1) 基本施策 1. 自主的かつ適正な管理組合の運営の促進

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

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

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

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

■主な取組み内容

福岡市マンション管理適正化指針に基づく管理組合の支援及び指針の周知・啓発

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

管理計画認定制度の運用・周知

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

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

管理計画の認定申請促進に向けた支援制度の検討 (※)

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

法に基づく助言、指導及び勧告の実施

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

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

施策 2. 管理組合の運営に関する情報提供・啓発

管理組合の適正な運営を推進するためには、マンション管理に関する情報提供が重要であることから、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た管理組合等に対する情報提供、知識の普及・啓発に取り組みます。

■主な取り組み内容

福岡マンション管理基礎セミナーの実施

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

マンション管理無料相談会の実施

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

マンション管理士による特別相談の実施（マンション管理相談）

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

マンション管理に関する冊子等の発行

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

施策3. 専門家による支援体制の充実

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

■主な取り組み内容

マンション管理士派遣制度の実施
○マンション管理に必要な知識・情報等を提供して、管理組合の自律的運営や適正な管理を支援するため、業界団体と連携し、管理組合の相談等に対応できるマンション管理士の派遣に取り組みます。
マンション管理規約適正性診断の実施
○管理組合の現状に応じたアドバイスを行い、マンション管理運営に関する啓発及び適正化を図るため、マンション管理士と連携し、マンション管理組合の現行管理規約について国土交通省が定める標準管理規約に照らしあわせる等して適正性を診断する「マンション管理規約適正性診断」に取り組みます。
管理組合への継続的支援制度の検討（※）
○マンション管理組合実態調査や現地訪問等を通して、適正な管理が行われていないと思われるマンション管理組合に対し、一定の管理水準に達するまで専門家の派遣等を行う、継続的な支援制度について検討します。

施策 4. 関係団体と連携した適切な管理組合運営の促進

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

■主な取り組み内容

福岡市マンション管理支援機構の活動推進

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

公益財団法人マンション管理センターの周知

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

【マンションみらいネット】

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

【長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス】

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

関係機関と連携した管理計画認定制度の運用検討【施策 1 関連】

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

施策5. マンション管理組合運営の実態把握及び集計結果の公開

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

■主な取り組み内容

マンション管理組合実態調査の実施【再掲】

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

【マンション管理組合実態調査 概要】

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

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

マンション管理組合実態調査の集計結果の公開

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

特定建築物の定期報告制度を活用したマンション管理状況の把握【再掲】

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

(2) 基本施策2. 良質なマンションの維持修繕の促進

施策1. 管理組合等への補助制度の周知

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

■主な取り組み内容

共同住宅等の耐震化に関する補助制度の周知

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

【共同住宅耐震診断費補助事業】（令和3年度時点）

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

【住宅耐震改修工事費補助事業】（令和3年度時点）

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

ブロック塀等除去費補助事業の周知

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

【ブロック塀等除去費補助事業】（令和3年度時点）

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

福岡市民間建築物吹付けアスベスト除去等対策事業の周知

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

【福岡市民間建築物吹付けアスベスト除去等対策事業】（令和３年度時点）

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

民有地緑化助成事業の周知

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

【民有地緑化助成事業】（令和３年度時点）

- ・制度の概要：民有地の緑化費用の一部を助成。
- ・補助の対象：地目が宅地の民有地で、幅員 4 m 以上の公衆用道路から植物が見え、道路境界から 6 m 以内の場所に 5 ㎡以上を施工する緑化。その他条件あり。
- ・補助金の額：緑化施工費用の 2 分の 1 相当額。上限は 20 万円。緑化の種類に応じて 1 ㎡当たりの上限金額あり。

住宅用エネルギーシステム導入促進事業の周知

○福岡市では、住宅用エネルギーシステムを導入する際の経費の助成を実施しています。省エネルギー・省資源に配慮した、良好なマンションストックの形成を促進するため、管理組合等へ制度の周知に取り組みます。

【住宅用エネルギーシステム導入促進事業】（令和３年度時点）

- ・制度の概要：住宅用エネルギーシステム導入時の設置費用の一部を助成。
- ・補助の対象：太陽光発電システム、家庭用燃料電池、リチウムイオン蓄電池システム、V2H システム
- ・補助金の額：住宅用太陽光発電システム上限 20 万円、家庭用燃料電池 5 万円、その他、エネルギーシステムを組み合わせる導入する場合の複合補助あり。

給水工事資金融資制度の周知

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

【水道局給水工事資金融資制度】（令和3年度時点）

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

マンション建替型総合設計制度の周知

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

マンション共用部分リフォーム融資制度（住宅金融支援機構）の周知

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

マンションすまい・る債（住宅金融支援機構）の周知

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

施策2. マンションの質の向上に向けた取組み

マンションの質を向上させるための取組みとして、マンションの維持修繕や再生を促進するための新たな支援制度の検討に取り組みます。

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

マンションの維持修繕・再生に向けた支援制度の検討（※）

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

ユニバーサルデザインの導入促進

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

【高齢者・障害のある人に配慮した住宅の普及・促進】

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

【福岡市福祉のまちづくり条例によるバリアフリー化の促進】

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

建物の長寿命化等の促進

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

環境負荷の軽減に向けた取組みの促進

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

施策3. マンションの維持修繕に関する情報提供・啓発

マンションの適正な維持修繕を推進するためには、マンション管理に関する情報提供が重要であることから、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た管理組合等に対する情報提供、知識の普及・啓発に取り組みます。

■主な取り組み内容

福岡マンション管理基礎セミナーの実施【再掲】

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

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

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

マンション管理に関する冊子等の発行【再掲】

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

施策 4. 専門家による支援体制の充実

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

■主な取り組み内容

マンション管理士派遣制度の実施【再掲】

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

高経年マンション運営支援事業の実施

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

管理組合への継続的支援制度の検討（※）【再掲】

○マンション管理組合実態調査や現地訪問等を通して、適正な管理が行われていないと思われる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5. 関係団体と連携した適切なマンションの維持修繕の促進

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

■主な取り組み内容

福岡市マンション管理支援機構の活動推進【再掲】

- 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。

公益財団法人マンション管理センターの周知【再掲】

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

【マンションみらいネット】

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

【長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス】

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

福岡市住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業の実施検討

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

都市再生機構と連携した老朽マンションの再生の推進検討

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

施策 6. マンションの維持修繕の実態の把握及び集計結果の公開

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

■主な取り組み内容

マンション管理組合実態調査の実施【再掲】

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

【マンション管理組合実態調査 概要】

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

- ・調査対象：市で把握している市内に所在する区分所有建物
- ・主な調査項目：名称、戸数、用途、戸数、竣工時期、管理状況（総会の開催状況、管理規約の有無、役員の選出状況、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

マンション管理組合実態調査の集計結果の公開【再掲】

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

特定建築物の定期報告制度を活用したマンション管理状況の把握【再掲】

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

(3) 基本施策3. 安全・安心・快適な住生活を支える良質な住環境の形成

施策1. マンションにおける防災力の向上

マンションにおける安全・安心な居住環境を形成するためには、管理組合による防災力の向上に向けた取組みが重要であり、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めます。

■主な取組み内容

マンション防災・減災マニュアルの活用促進

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

防災に関する出前講座の活用促進

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

【住宅の耐震化に関する出前講座】

- ・地震被害に対する認識を深め、地震に対する備えの必要性を詳しく説明します。

【福岡市の防災・減災～覚えておこう！災害への対応～】

- ・過去の災害事例や、身近にできる防災対策等を分かりやすく説明します。

ハザードマップの活用促進

- 防災の知識が深まるとともに、防災意識や避難の心構えが向上することで、災害時に適切な避難行動ができるよう、各種ハザードマップの作成・提供を行っており、管理組合等へ活用を促進し、防災意識の啓発に取り組めます。
- ハザードマップの種類の1つとして、地震が発生した場合の自分が暮らす地域の震度を確認し、建物の耐震化の必要性を理解していただくために、「揺れやすさマップ」を作成しており、管理組合等へ活用を促進し、防災意識の啓発とともに、管理組合によるマンションの耐震化の促進にもあわせて取り組めます。

施策2. マンションにおけるコミュニティ形成の促進

マンションの管理は管理組合が主体となって行うものであり、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。

■主な取り組み内容

コミュニティ形成に向けた取り組みの促進

○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。

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、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に示すものです。

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

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところです。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とする必要があります。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要です。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要があります。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要があります。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要です。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、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ことも考えられますが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要です。

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、管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関であり、年に1回以上開催する必要があります。管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要があります。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要があります。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要です。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要です。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要です。

(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ります。

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、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です。

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、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要です。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要があります。このため、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、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要があります。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要です。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじ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ておく必要があります。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。長期修繕計画の実効性を確保するためには、住戸数、建物の状況に応じて修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの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ことが必要です。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要です。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要です。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、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です。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、とりわけ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においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要です。

（７）良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、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、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要です。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、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です。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」といいます。）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、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要があります。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えありません。

（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には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要です。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

管理組合は、平常時における連絡に加え、災害時等の緊急時に迅速な対応を行うため、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です。

また、管理組合の役員は一定の任期で新たに選任され、代表の連絡先が定期的に変更されることが多くなっています。行政や関係団体、事業者等からの情報提供を受け取りやすい環境とするため、管理組合専用のポストや連絡先（メールアドレス等）を整備することが求められます。

なお、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要があります。

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、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要です。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要があります。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要があります。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要です。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要です。

9－4．管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限り。）をもって管理委託契約を締結することが重要です。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション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必要があります。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション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必要があります。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要があります。

別紙 1 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

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、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が順守されていない場合とする。

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	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
	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

別紙２ 管理計画の認定の基準

マンション管理適正化法第５条の４及び福岡市マンション管理適正化指針に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

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ときの専有部の立ち入り、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) 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

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

管理組合の適正な運営を推進するためには、マンション管理に関する情報提供が重要であることから、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た管理組合等に対する情報提供、知識の普及・啓発に取り組めます。【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実施【再掲】

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

マンション管理無料相談会の実施【再掲】

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

マンション管理士による特別相談の実施（マンション管理相談）【再掲】

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

マンション管理に関する冊子等の発行【再掲】

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

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

- ・マンションの管理には専門的な知識を有する事項が多いため、福岡市は、マンション管理士制度がより一層広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努めます。
- ・なお、管理組合は、マンションの管理の適正化を図るため、必要に応じ、マンション管理士等専門知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要です。

(2) 管理計画認定制度の適切な運用

- ・管理計画認定制度の活用によって、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備が図られることが期待されることから、福岡市は、本制度を運用するとともに、積極的な周知に取り組みます。
- ・なお、マンション管理適正化法の規定に基づき、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っているため、福岡市はこれを必要に応じて活用するとともに、指定認定事務支援法人に事務を委託する場合、個人情報等を取り扱う可能性があることや利益相反も想定されることを鑑み、適切な監督に努めます。

(3) 福岡県との連携

- ・マンション管理適正化法において、福岡県は市区町村と連携を図り、必要に応じて市区の区域内を含めて施策を講じていくことが重要であるとされていることから、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きます。

(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

- ・マンションの管理の適正化に関する法律第5条の2において、福岡市は管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言、指導及び勧告を行うことができることとされていますが、助言等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ます。
- ・修繕等が適切に行われなかった結果、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った場合などには、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きます。

(5) 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

- ・マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しにあたっては、管理組合の専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタント等との間に情報の非対称性が存在する場合が多いことから、福岡市は、国が行うマンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化にむけた取組みについて、必要に応じ周知に努めます。

(6) ICT化の推進

- ・国において推進するICTを活用したマンションの管理の適正化に向けた支援や取組みについて、必要に応じ周知に努めます。

福岡市マンション管理適正化推進計画

令和〇年〇月

編集・発行／ 福岡市住宅都市局住宅部住宅計画課

〒810-8620 福岡市中央区 天神 1 丁目 8 番 1 号

TEL 092-711-4598 ／ FAX 092-733-5589

MAIL j-keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp