

①計画の対象、対象に向けた取組に対する意見

	意見	計画への反映	取組みの補足
1	(質疑) 建物の高経年化で管理不全に陥ったマンションと、管理不全に陥っていない築年数も古くないマンションのどちらをターゲットに指針をつくるのか。	(回答) 福岡市マンション管理適正化指針は 全てのマンション を対象としており、マンションの管理状況に応じて、 それを対象とした施策 を検討した。	
2	管理計画認定、助言、指導および勧告のうち、「勧告」は高経年マンションが主な対象となり、「助言」、「指導」は管理不全マンションになる前の早いうちからの対応が必要。	(回答) 管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化法や、福岡市マンション管理適正化指針等に基づき、 管理実態に応じて適切に助言、指導及び勧告を実施 していくもの。 あわせて、 課題解消や未然防止の観点 から、管理組合に対し 改善に向けた情報提供や支援制度の活用促進 等を行っていく。	
3	新耐震基準で、標準管理規約に沿った規約が設定されているマンションは、そこまで問題を煽らなくても良いと思う。 単に築年数だけで問題点を捉えないようにしてほしい。	区分所有者等の高齢化は「管理組合の管理能力の低下」につながる主な要因、建物の高経年化は「建物の老朽化」につながる主な要因として整理し、マンションの管理状況を分類したうえで、体系的に施策等を整理し計画に位置付けた。 (概要 P2, 4、素案 P22, 31)	分類したマンションの管理状況に応じて、市として特に重点的に取り組むべき政策を位置付けているが、 対象を制限するものではなく、施策の内容を踏まえ、柔軟に対応していく。
4	建物の高経年化が一番の問題であり、管理不全にならないことが重要である。		
5	「高齢化」という言葉は、若い人が関心を持たなくなったり、管理組合本来の役割が曖昧になるため、 多用することはあまり好ましくない と考える。		
6	区分所有者等の高齢化は避けて通れない課題だと思う。アンケート調査の「将来の不安」のうち、「区分所有者の高齢化」が 60.8%であることもあり、 区分所有者等の高齢化の課題 に対し 整合性が取れた計画 とする必要がある。		
7	区分所有者等の高齢化、建物の高経年化のテーマが所々に埋もれており、何を対象にした取組みなのか、良く分からなくなっている。どのようなマンションを対象にしているのか、例えば、 時系列のモデル図 などで説明すると納得しやすくなる。		
8	高経年化しているマンションにおいて、現にある問題にどのように対処するかと、 将来的に高経年化するマンション において、問題が起きないようにどうするかという 2 つの問題がある。	「適正に管理されているマンション」から「管理不全マンション」までの 管理状況 を 4 つに分類し、課題解消と未然防止 の観点から、取組みを明確にした。	

②計画構成に対する意見

	意見	計画への反映	取組みの補足
9	「マンション管理に関する課題」では区分所有者等の高齢化の内容が散らばっているため、(1) 区分所有者等の高齢化等で困っている管理組合を支援する、(2) 基本的な管理ができている管理組合に対し、さらに質を高めるような取組みを行うという位置づけで整理すると良い。	「マンション管理に関する課題」を (1) 管理組合の運営に対する支援 (2) 建物の維持修繕に対する支援 (3) さらに質を高めるような取組み、と整理した。 (概要 P1、素案 P20, 21)	
10	「マンション管理に関する課題」において、例えば、新たに(3)を作成して、 高経年マンションの課題を整理する という方法もある。区分所有者等の高齢化と建物の高経年、老朽化の言葉を一緒にせず、対象を明確にして整理する方法もある。		

第1回福岡市マンション管理適正化推進計画検討委員会 委員意見と計画案での対応

③管理計画認定制度に対する意見

	意見	計画への反映	取組みの補足
11	認定制度は新しいマンションの管理計画認定を想定しているように見える。 認定制度を策定した背景や目的 を補足してほしい。	(回答) ・新築、既存に関わらず、 3割程度 のマンションが認定取得できる程度の認定基準を想定している。 ・9月にパブリックコメントが実施された、「 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令案の概要について 」において、認定基準の一つである「 長期修繕計画の期間 」及び「 残存期間の工事回数 」は、建替えの時期が明確な場合考慮しなくてよいものとされており、新しいマンションと高経年マンションのいずれからも申請を想定した基準となっている。	
12	管理計画認定制度での 管理組合に対するインセンティブ の記載が見られないため、重要な視点として、考慮いただきたい。	直接のインセンティブではないが、 管理計画の認定申請促進に向けた支援制度の検討 を施策として位置付けた。(※) (概要 4, 5、素案 P36)	新たな支援制度については、 福岡市マンション管理支援機構 での意見を踏まえながら検討、実施に取り組む。

④管理組合運営に関する意見

	意見	計画への反映	取組みの補足
13	管理の重要性を所有者に理解いただかなければ、良い管理はできない。 共用部分も自分のもの として管理しなければならず、その代表者が管理組合という認識をどのように啓蒙するかが重要であり、いろいろな人がこの啓蒙に携わる必要がある。	・「 共用部分は区分所有者等の持ち物であり、管理対象であること 」について 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) に関する事項の「 9-2. (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化 」に追記した。(概要 P6、素案 P53) ・啓蒙については、 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 にて、「 (2) 福岡市の役割 」、「 (3) マンション管理士及びマンション管理業者等の役割 」の中で、「 啓発 」に取り組むことを位置付けた。(概要 P2、素案 P23, 24)	福岡マンション管理基礎セミナーやマンション管理の手引き等でも、更なる啓発に取り組む。
14	購入時の分譲会社、中古マンション販売時の仲介業者、管理会社やマンション管理士からも、啓蒙いただくことが必要だと思う。	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 の「 (3) マンション管理士及びマンション管理業者等の役割 」に位置付けた。(概要 P4, 5、素案 P24)	マンションの管理状況に関する事項を、 重要説明事項 へ追加することについて、必要に応じて検討中すると国交省が示しており、今後その動向を注視する。
15	「組合員、居住者名簿等」とあるが、「 名簿 」という言葉を正確に使い分けた方がよい。また、避難やコミュニティ形成だけでなく、子どもがいるかどうかなど、 生活に必要な名簿 については、 分けて表記 した方が、より管理組合の役に立つ。	・名簿に関して、「 組合員名簿 」、「 居住者名簿 」と名簿の対象を明確にした。 ・子供がいるかどうかなど、「 生活に必要な名簿 」については、名簿の種類を限定せず「 その他必要な名簿 」として 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) に関する事項の「 9-2. (8) その他配慮すべき事項 」に追記した。(概要 P6、素案 P52)	
16	自治体の責任 も大きい。 若い人、子ども にも、自分の部屋だけでなく、マンション全体の管理が重要であると、 教育 において啓蒙する機会を持つことも考えていきたい。	若い人や子供を含め 、情報提供・啓発の施策に取り組むものとした。	若い人や子供に向けた情報発信の機会として、住宅情報プラザ福岡で実施している、 住まいの情報発信イベント「住まいのフェア福岡」 等を活用し、マンションに関する教育・啓発の機会を設けることを関係団体と検討していく。
17	人の老いに対して、 自治会の参加促進や名簿の作成 といった対応だけで良いのかという疑問がある。	自治会の参加促進や名簿の作成等については、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に向けた取組みとして、「 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 」の「 基本施策3 」に整理した。(概要 P4, 5、素案 P47, 48)	

⑤長期修繕計画の適正化に関する意見

第1回福岡市マンション管理適正化推進計画検討委員会 委員意見と計画案での対応

	意見	計画への反映	取組みの補足
18	竣工当時は安い修繕積立金を設定して、増やしていく計画の管理組合もあるが、総会で適正に値上げできる管理組合は少ない。2回目の大規模修繕において反対やトラブルが起きてしまい、3回目、4回目となると、ハードルはさらに高くなってしまう。 築年数が浅いうちから、管理不全マンションにならない手立てを講じることが重要である。	<ul style="list-style-type: none"> 修繕積立金や長期修繕計画に関する新たな相談窓口として、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）を施策として位置付けた。(※) (概要 P4, 5、素案 P43) マンションの個別の状況に応じた修繕積立金の設定、適切な修繕方法の検討の必要性について、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)に関する事項の「9-2. (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等」に位置付けた。(概要 P6、素案 P51) 	新たな政策については、 福岡市マンション管理支援機構 での意見を踏まえながら検討、実施に取り組む。
19	大規模修繕における修繕の価格及び工事内容が妥当であるかは考えるべきである。国交省作成の大規模修繕ガイドラインが本当に妥当であるか考慮し、 大規模修繕の費用を極力抑えるという視点を持つべき である。		
20	1回目の改修工事で、ベランダ等も含めた必要な工事を実施できる管理組合は半分くらいであり、この段階で積立金が足りていない管理組合も多い。特に、 住戸数が少ない管理組合 では半分程しか積み立てられていないこともあり、これで大丈夫だという常識を変えないと、お金が足りない管理組合が増えると思う。国交省が公表しているガイドラインの内容や意図を補足する必要がある。		
21	マンション分譲会社は修繕積立金を安く設定し、積立金の値上げを定期的に行う提案となっているが、 分譲段階から適正な額で積み立てるべき であり、今後どのような対応をするかが大きな課題である。	修繕積立金の積立方式を 均等積立方式に限定 することは、マンションの個別事情を考慮すると困難である。国の基本方針を準用し、 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)に関する事項の「9-2. (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等」の第一段落目にて、適正な積立ての必要性について示すものとした。 (素案 P51)	積立方式の解説 など、適正な方法を選択できるよう管理組合等に向けた啓発を図っていく。
22	長期修繕計画のガイドラインの中で、 立体駐車場 について不十分なところがあると思うため、福岡市の 認定制度は、その部分の救済 も考慮して策定した方がよい。	<ul style="list-style-type: none"> マンションの設備に関する認定基準の設定は、管理適正化における管理計画認定基準にそぐわないとの見解が国交省より示されており、立体駐車場の要求水準等を基準に加えることは困難である。 立体駐車場の積立金の設定については、管理適正化に資する内容であるため、認定基準の設定は可能であるが、国が示す「修繕積立金が著しく低額でないこと」を準用する。 	

第1回福岡市マンション管理適正化推進計画検討委員会 委員意見と計画案での対応

⑥管理不全マンションへの支援に関する意見

	意見	計画への反映	取組みの補足
23	アンケート回答を提出した3割の管理組合は、比較的適正に管理できている一方で、回答していない7割の管理組合が問題なので、計画内で言及することが必要である。	<ul style="list-style-type: none"> 回答のない管理組合に対する更なる実態把握に向けた取組みについて位置付けた。(概要 P3、素案 P28, 38, 46) 適正な管理が行われていないマンション管理組合に対する継続的支援制度の検討を施策として位置付けた。(※) (概要 P4, 5、素案 P36, 44) 	<ul style="list-style-type: none"> 実態調査の回答が得られていない管理組合について、追加調査や定期報告制度の情報を活用した理事長、管理者への連絡を通じ、実態を把握するとともに、管理に問題があると思われるマンションについては、積極的に支援に取り組んでいく。 新たな政策については、福岡市マンション管理支援機構での意見を踏まえながら検討、実施に取り組む。
24	管理士会で今年から取り組む、実態調査に返事のない管理組合について、訪問や所有者の連絡を通して、適正な管理の必要性、対策の必要性を伝える <u>プッシュ型の支援活動を福岡市の行政施策の一環</u> として検討いただけだと考えて良いか。		
25	改修・修繕工事費用と建替え費用の比較をしなければ、長期修繕計画の中で建替えについて整理することが難しい。 マンション再生に向けて、不動産鑑定士、建築設計事務所等の関係各所を取りまとめ、調査をして助言する「再生アドバイザー」を位置づけ、その <u>専門的な支援の一部</u> について、耐震診断と同様に、 <u>市が補助をする制度設計</u> が必要である。	マンションの維持修繕・再生に向けた支援施策の検討を施策として位置付けた。(※) (概要 P4, 5、素案 P42)	新たな政策については、福岡市マンション管理支援機構での意見を踏まえながら検討、実施に取り組む。
26	どうしても積立や一時的に徴収した金額が足りずに相談しなければならない状況をどう防ぐかが重要である。 機能していない管理組合に対しメッセージを伝える方法や、その段取りを持つことが、計画の実行性を高めることに繋がる。	<ul style="list-style-type: none"> 修繕積立金や長期修繕計画に関する新たな相談窓口として、<u>住宅金融支援機構</u>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)を施策として位置付けた。(※) 【再掲】(概要 P4, 5、素案 P43) 適正な管理が行われていないマンション管理組合に対する継続的支援制度の検討を施策として位置付けた。(※) 【再掲】(概要 P4, 5、素案 P36, 44) 	

(※) 今後の事業化に向けた取組み