

福岡県マンション管理適正化推進計画
(計画期間：令和5(2023)年度～令和14(2032)年度)

令和5年9月

福岡県

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1-1. 計画策定の背景と目的	1
1-2. 計画の位置づけ	1
1-3. 計画期間	1
1-4. 対象区域	2
第2章 福岡県におけるマンションを取り巻く現状と課題	3
2-1. 住宅事情	3
(1) 人口・世帯	3
(2) 住宅	5
2-2. マンションの現状	6
(1) スtock状況	6
(2) 全国の動向	10
(3) 実態調査結果	12
2-3. マンションの管理に関する課題	23
第3章 マンション管理の適正化に向けた目標と取り組む施策	24
3-1. 目指す将来像と基本的な方針	24
(1) 目指す将来像	24
(2) 基本的な方針	24
3-2. 各主体の役割	25
(1) 管理組合及び区分所有者	25
(2) 福岡県	25
(3) 市町村	25
(4) マンション管理士	25
(5) マンション管理に関するNPO法人等	25
(6) 事業者等（管理業者、分譲事業者、仲介事業者、業者団体等）	26
3-3. マンション管理の適正化に関する目標	27
(1) 基本目標	27
(2) 成果指標・目標値	28
3-4. 取り組む施策	29
(1) 管理計画認定制度の運用に関する施策	29
(2) 管理の適正化の推進を図るための施策	29
(3) その他必要な事項	30

3-5. 重点推進プログラム	32
(1) 管理組合への情報伝達手段の確保	33
(2) 管理計画認定制度の普及啓発	34
(3) 管理計画認定取得促進のための環境づくり	35
第4章 福岡県マンション管理適正化指針	36
1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向	36
2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項	36
3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項	38
4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項	39
別紙1 マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	40
別紙2 マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準	41
参考資料	42
■策定の経過	42
■福岡県マンション管理適正化推進計画検討委員会委員	43

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1. 計画策定の背景と目的

本県には、建築着工統計調査等によると、令和4（2022）年度末で約37.7万戸のマンションストックがあります。

マンションは、一つの建物を多く人が区分して所有しており、意思決定の難しさや権利関係の複雑さなどから、管理に関する多くの課題を有しています。特に、大規模修繕など適切な修繕がなされないまま放置されると、居住環境の低下や外壁落下等により居住者や近隣住民の生命・身体に危害を及ぼすおそれがあるなど、様々な問題を引き起こす可能性があります。

令和2（2020）年6月に「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。）が改正され、地方公共団体（市域は市、町村域は都道府県等）によるマンション管理適正化推進計画の策定や、管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度等が新たに規定されました。

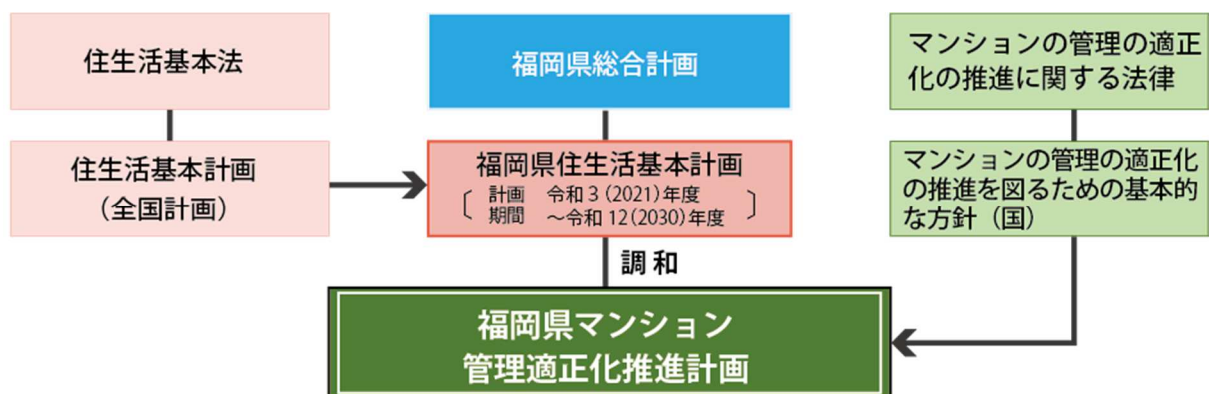
本県においては、管理組合に対するマンション管理士の派遣やマンション管理セミナー・相談会の開催などの管理組合への支援等を実施してきましたが、マンション管理適正化法に基づき、町村域を対象とした福岡県マンション管理適正化推進計画を策定し、さらなる管理適正化に取り組みます。

1-2. 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンション※を対象として、同法第3条の2の規定に基づき策定するものです。

また、住生活基本法第17条に基づく「福岡県住生活基本計画」と調和を保つ計画としています。

■計画の位置づけ



1-3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とします。

なお、計画の進捗状況や社会経済情勢の変化等を勘案し、福岡県住生活基本計画の見直し等を踏まえ、必要に応じて計画を見直すこととします。

※①2 以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設、②一団地内の土地又は附属施設が当該団地内にある①に掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

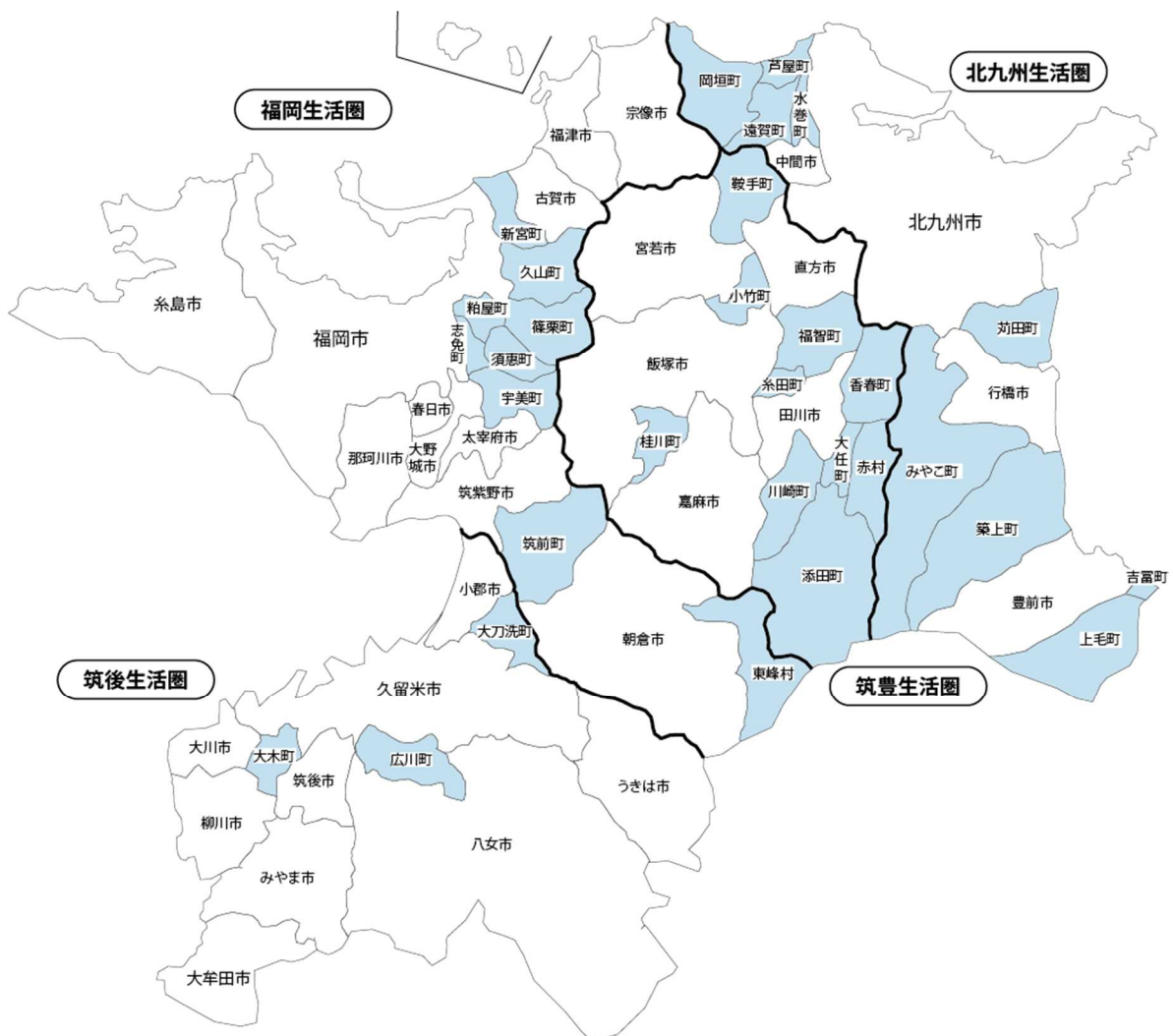
1-4. 対象区域

マンション管理適正化法において、マンション管理適正化推進計画の作成主体は、市の区域については市が、町村の区域については都道府県が担うこととされています。

そのため、本計画では、本県全域を対象として、目指す将来像や基本的な方針を整理するとともに、本県の町村の区域を主な対象として、マンション管理の適正化に関する目標や取り組む施策を定めます。

■対象区域の考え方

内容	対象
目指す将来像、基本的な方針	県全域
マンション管理の適正化に関する目標、取り組む施策	町村部



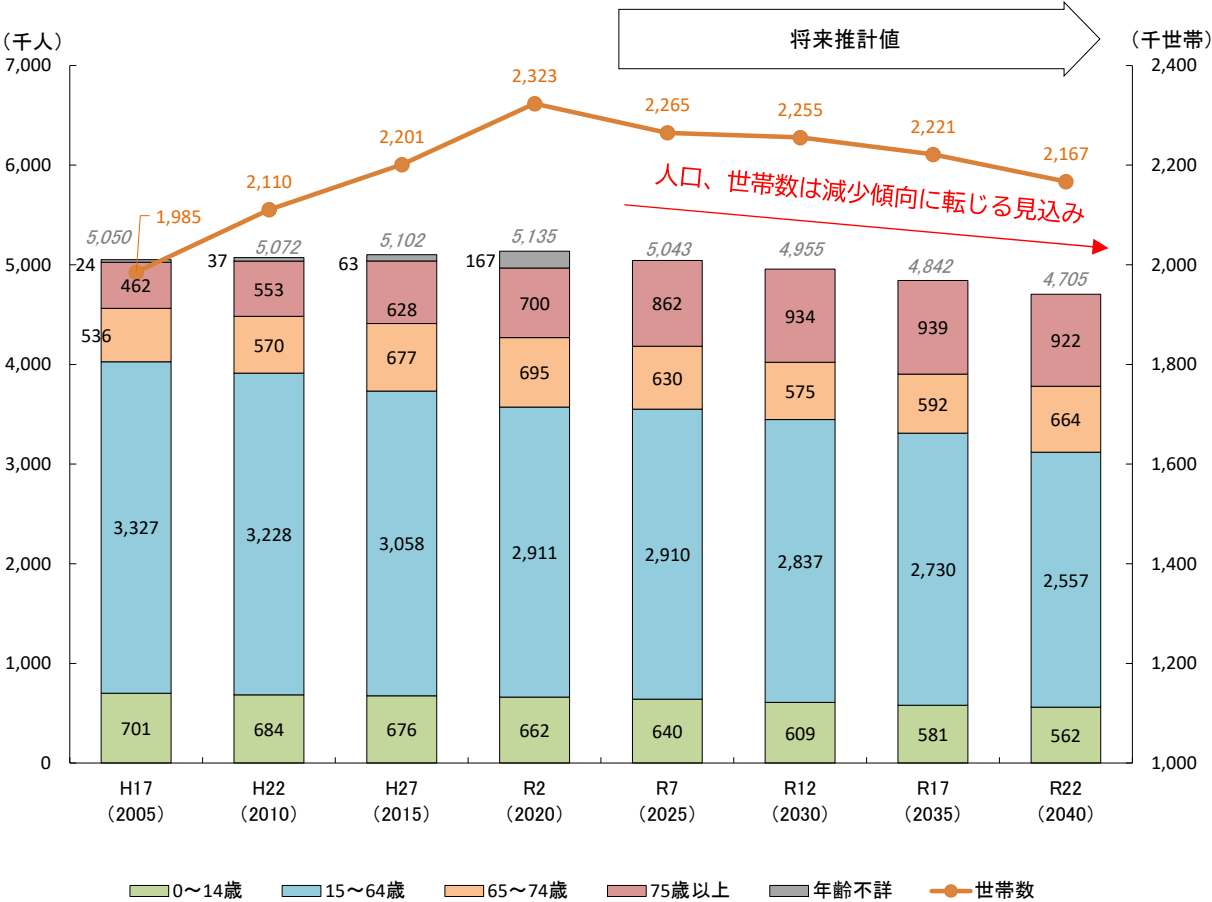
第2章 福岡県におけるマンションを取り巻く現状と課題

2-1. 住宅事情

(1) 人口・世帯

本県の人口は増加を続けてきましたが、国立社会保障・人口問題研究所によると令和7(2025)年に504万3千人と減少に転じると推計されています。その後も減少を続け、令和22(2040)年には470万5千人になると推計されています。また、世帯数についても、令和2(2020)年は232万3千世帯となっており、まだ増加傾向にあります。今後は減少傾向に転じると推計されています。

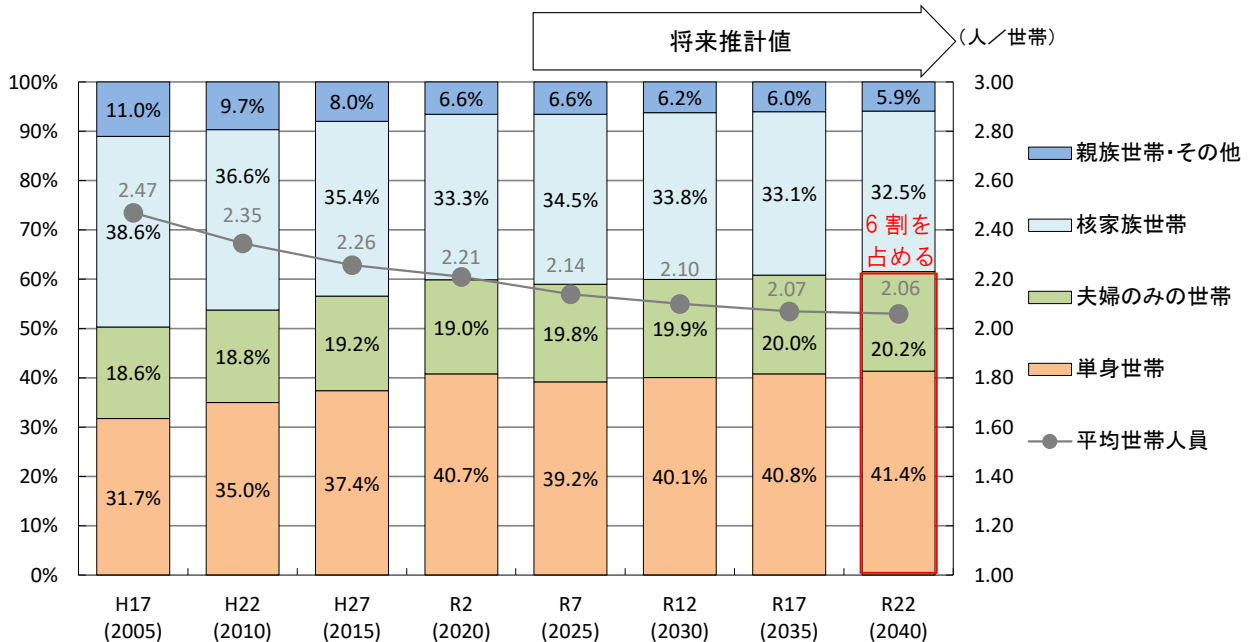
■人口・世帯数の推移と将来推計 [福岡県]



資料：令和2(2020)年まで国勢調査(総務省)、令和7(2025)年以降は日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年3月推計/国立社会保障・人口問題研究所)、日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(平成31(2019)年推計/国立社会保障・人口問題研究所)

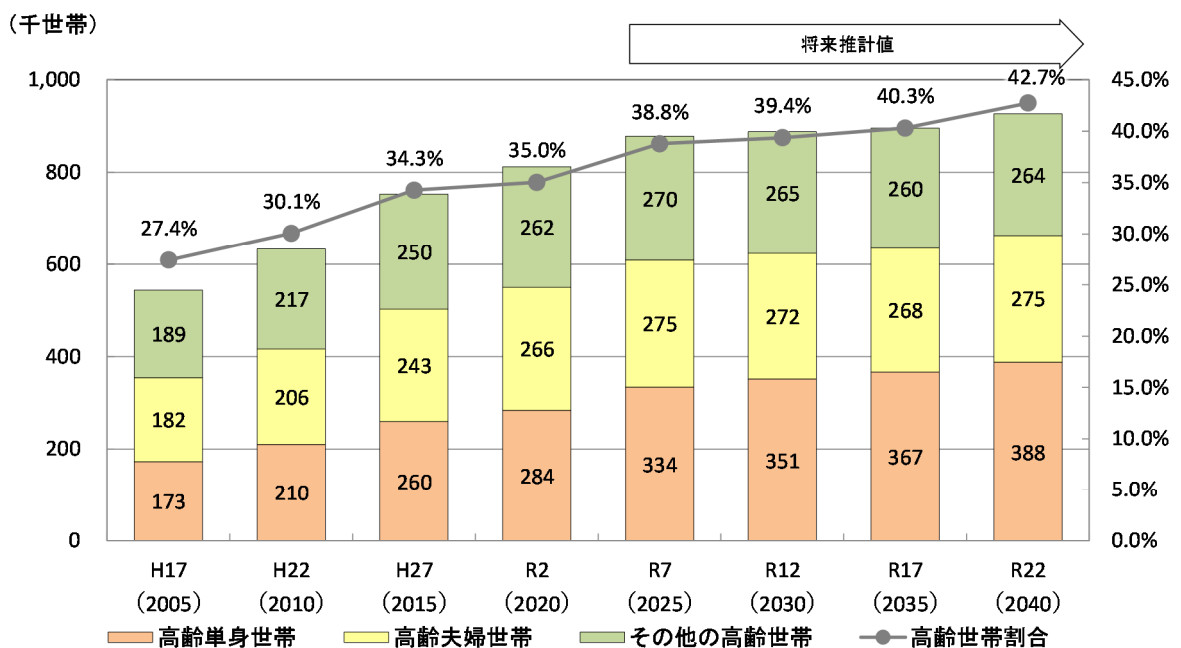
高齢化の進行に伴う高齢単身・夫婦のみの世帯の増加、女性の社会参加の進展に伴う共働き世帯や晩婚化による単身世帯の増加などにより、単身世帯が核家族世帯を上回る状況が続いています。今後も単身世帯は増加を続け、令和12(2030)年以降は、夫婦のみの世帯と合わせた1~2人の小規模な世帯が6割を占めると予測されています。

■世帯構成比の推移と将来推計 [福岡県]



資料：令和2(2020)年まで国勢調査(総務省)、令和7(2025)年以降は日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(平成31(2019)年推計/国立社会保障・人口問題研究所)

■高齢者世帯数の推移と将来推計 [福岡県]



(高齢者世帯割合 = (高齢単身世帯数 + 高齢夫婦世帯数 + その他の高齢世帯数) / 一般世帯数 × 100%)

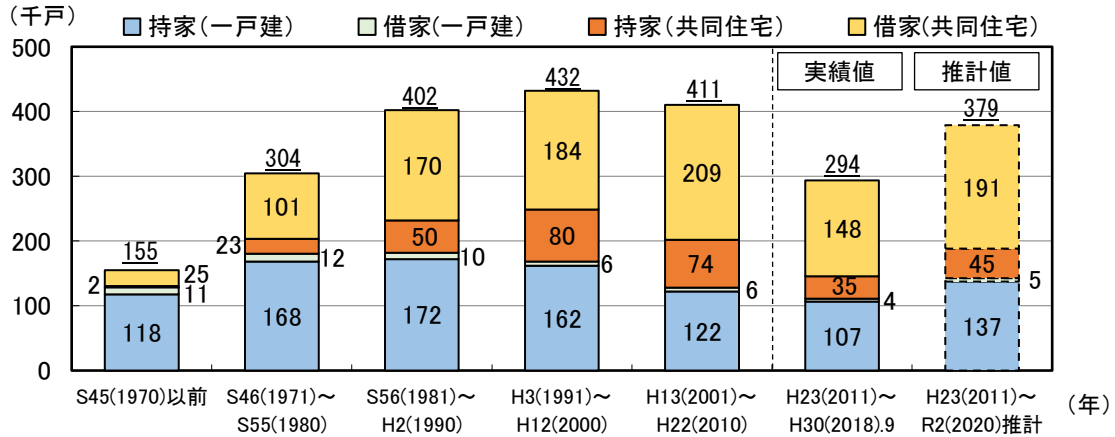
資料：令和2(2020)年まで国勢調査(総務省)、令和7(2025)年以降は日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(平成31(2019)年推計/国立社会保障・人口問題研究所)より福岡県集計

(2) 住宅

建築年代別にみた所有関係別住宅ストック数によると、昭和 55 年以前は、一戸建住宅が大半を占めていますが、昭和 56 年以降は、共同住宅が主流となっています。

地域別に所有関係別ストック割合をみると、政令市以外は、依然として持家一戸建てが主要なストックとなっています。一方、福岡生活圏は他の生活圏より、持家共同住宅の割合が高くなっています。

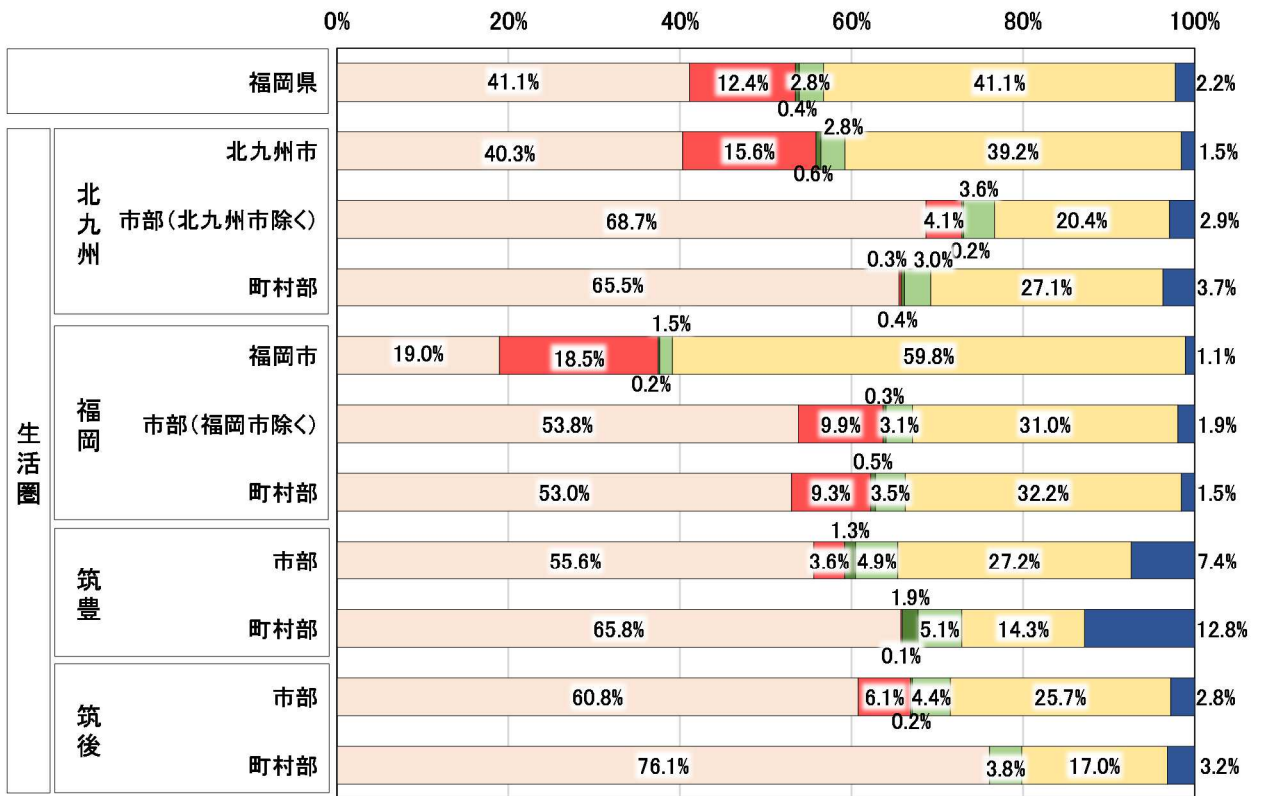
■建築年代別にみた所有関係別住宅ストック数 [福岡県]



※実績値は、平成 23 (2011) 年～平成 30 (2018) 年 9 月の区間の値であるため、単純に平均値を 10 か年とした数値を推計値として併記している。

資料：平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査、平成 23 (1011) 年～R2 (2020) 年は福岡県による独自推計

■地域別所有関係別ストック割合 (4 生活圏別、政令市・市部・町村部別) [福岡県]



□持家一戸建 □持家共同住宅 ■持家その他 □借家一戸建 □借家共同住宅 ■借家その他

資料：平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査

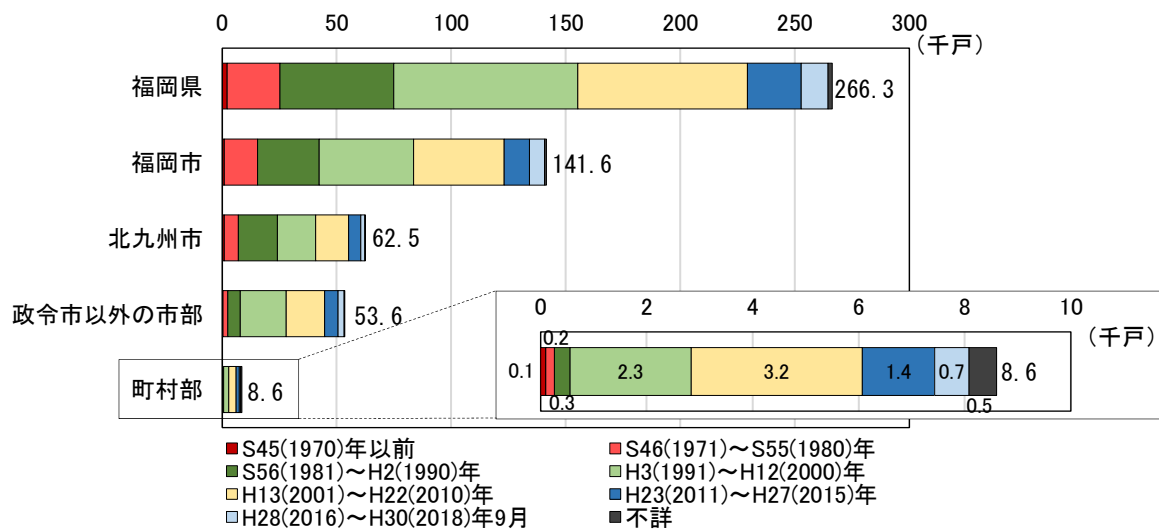
2-2. マンションの現状

(1) ストック状況

平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査によると、県内の居住世帯のある住宅約 224 万戸のうち、マンション(持家共同住宅)は約 26.6 万戸となっており、福岡市が約 14.2 万戸、北九州市が約 6.3 万戸と政令市がマンションストックの半数以上を占めています。なお、町村部は約 0.9 万戸と、県内の約 3%となっています。

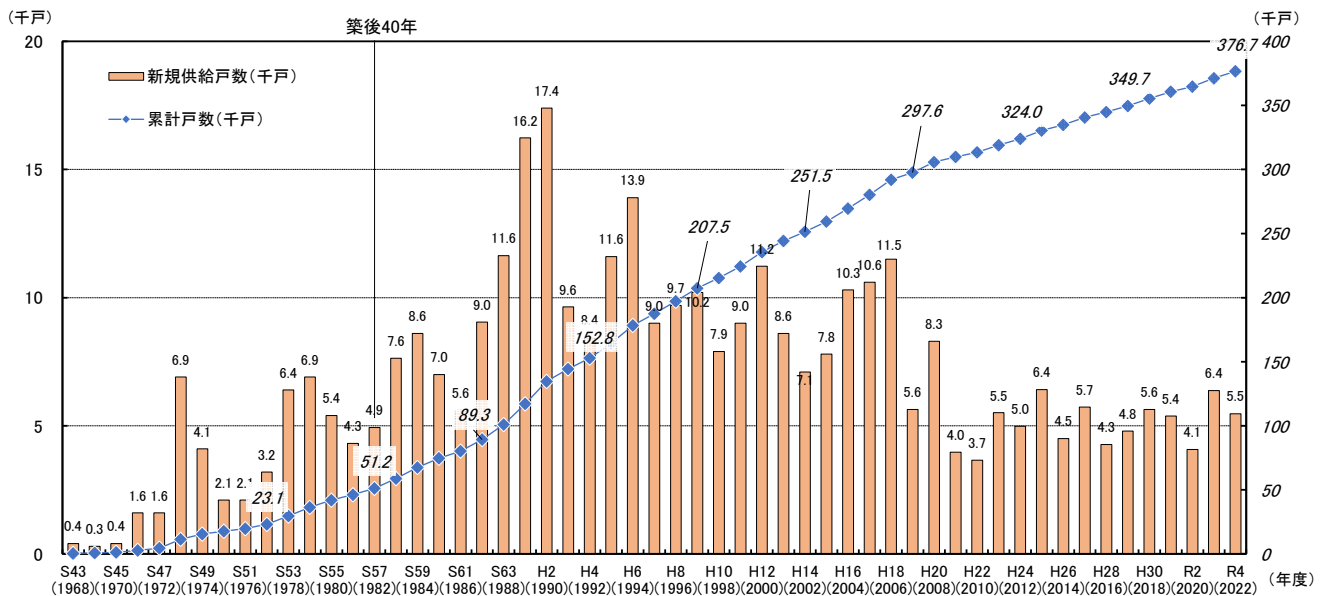
建築着工統計調査等によると、令和 4 (2022) 年度末のマンションストックは約 37.7 万戸となっており、築 40 年超のマンションが約 4.6 万戸となっています。新たなマンションの供給が続く一方で、今後は大規模修繕や建替えの検討時期を迎えるマンションも増加してきています。

■政令市・市部・町村部別の建築時期別持家共同住宅ストック数 [福岡県]



資料：平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査

■マンションストックの推移 [福岡県]



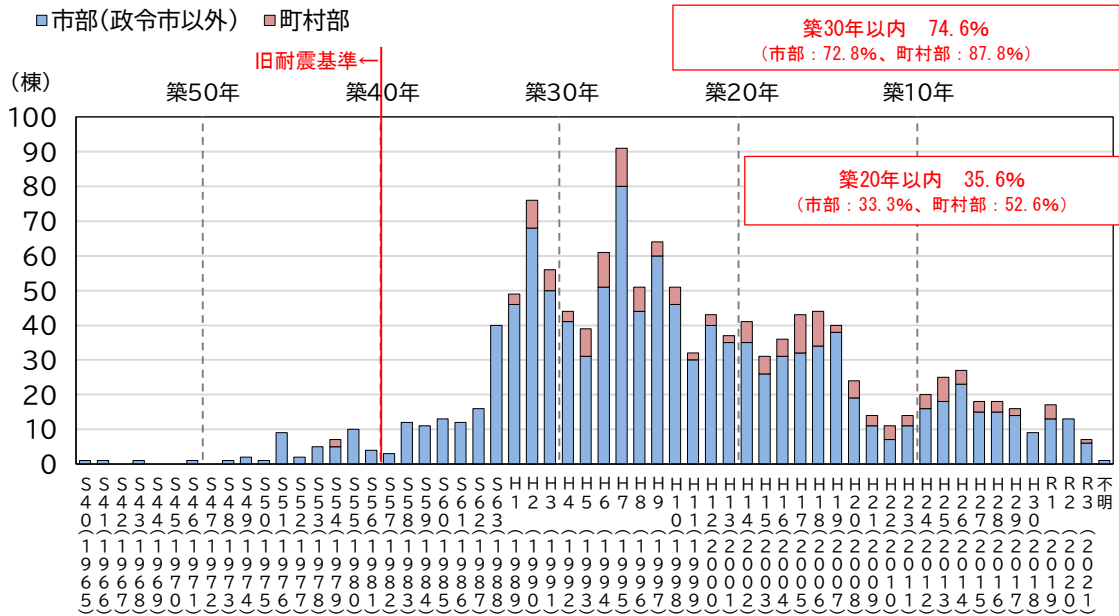
※マンションは、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造の共同建の分譲住宅を合計して算出

※各年の着工数の積み上げであり、滅失は考慮していない

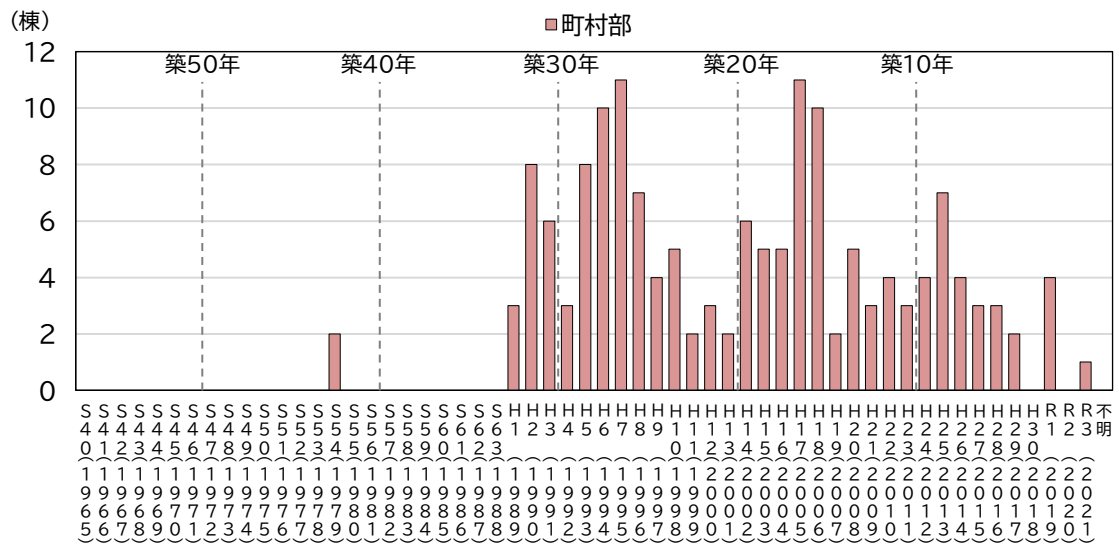
資料：福岡県作成資料 (H21(2009)まで)、建築着工統計調査 (H22(2010)~R4(2022)、国土交通省)

福岡県分譲マンションの管理に関するアンケート調査（令和4（2022）年7月、福岡県実施）の際に作成したマンションリストによると、令和4（2022）年度時点で、政令市を除く市町村のマンションストックは、築20年超が市町村では半数以上を占めていますが、町村部では約半数となっています。

■アンケート対象マンション（県内市町村（政令市除く））の築年別マンション棟数 [福岡県]



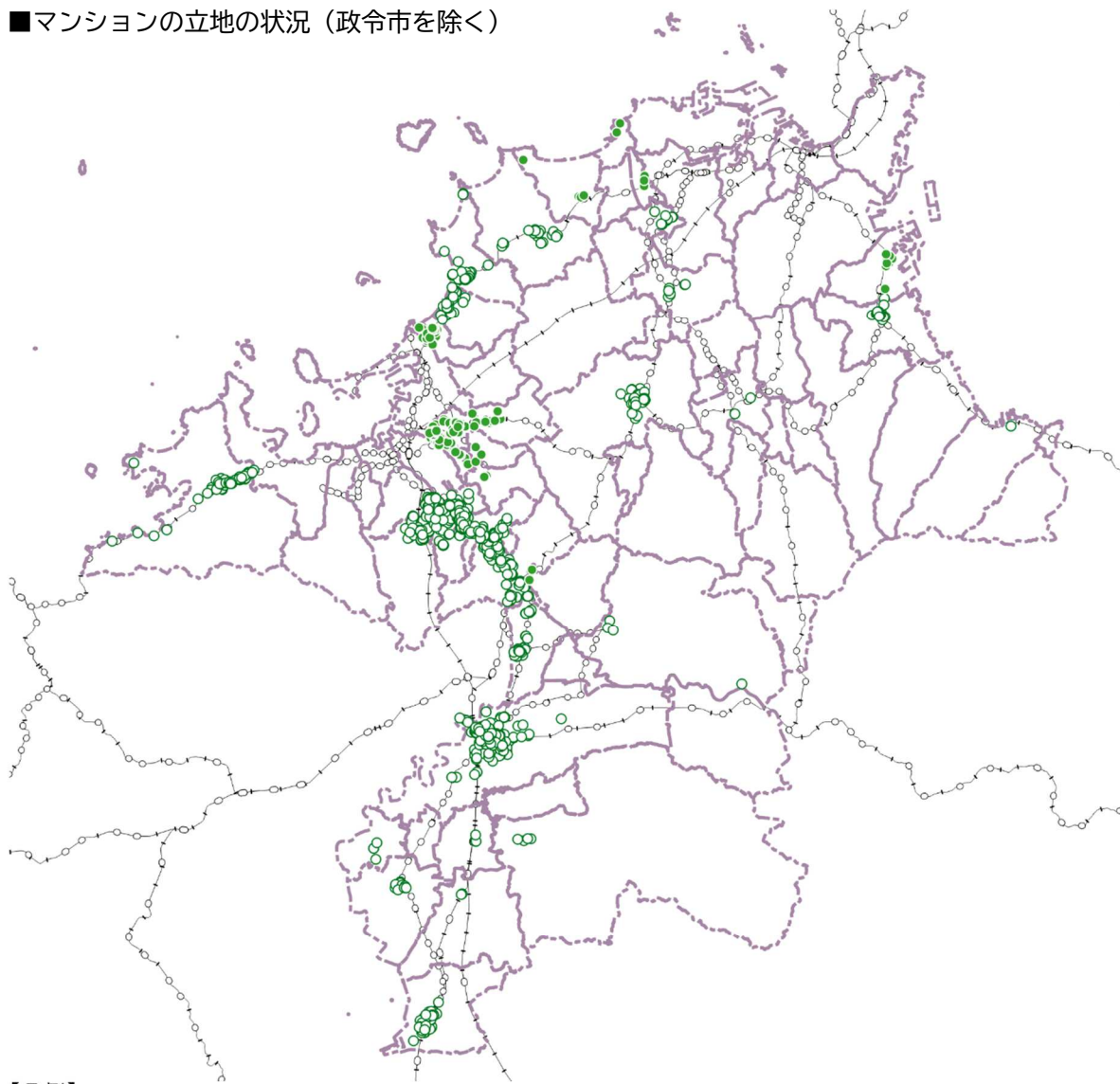
■アンケート対象マンション（県内町村部）の築年別棟数 [福岡県]



政令市を除くマンションの立地状況をみると、市部・町村部ともに、鉄道沿線に多くのマンションが立地しています。特に、福岡市周辺から久留米市をつなぐ鉄道沿線に多くのマンションが立地していることがわかります。

最寄駅からの距離をみると、7割超のマンションが最寄駅から1km圏内に立地しています。

■マンションの立地の状況（政令市を除く）



【凡例】

- マンション
- 市部のマンション
- 町村部のマンション
- 市町村界
- 鉄道駅
- 鉄道

0 5 10 15 20 25 30 km



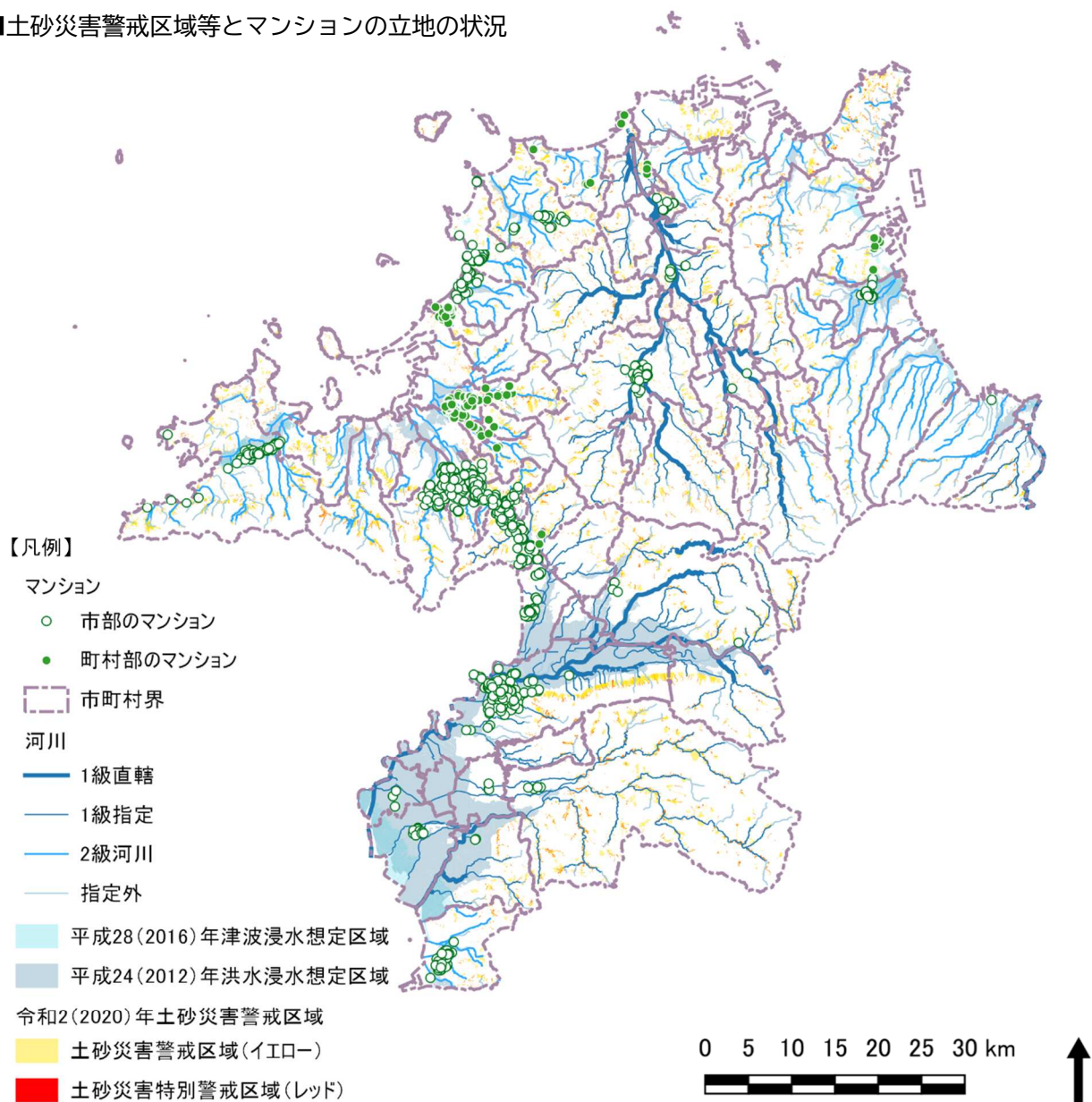
資料：福岡県作成資料（都市計画基礎調査）、住宅計画課資料（令和4（2022）年度時点マンションリスト）、基盤地図情報（国土地理院）、国土数値情報（国土地理院）

上段：棟数(棟) 下段：構成比(%)	棟数	最寄駅からの距離			
		500m 以内	500m～ 1km以内	1km～ 2km以内	2km 超
市部（政令市を除く）	1,159	571 49.3	407 35.1	155 13.4	26 2.2
町村部	156	59 37.8	64 41.0	30 19.2	3 1.9

資料：住宅計画課資料（令和4（2022）年度時点マンションリスト）

土砂災害警戒区域等の災害リスクのあるエリアのマンション立地状況をみると、政令市を除く市部では、約2割、町村部では約1割が災害リスクのあるエリアに立地しています。

■土砂災害警戒区域等とマンションの立地の状況



資料：福岡県作成資料（都市計画基礎調査）、住宅計画課資料（令和4（2022）年度時点マンションリスト）、基盤地図情報（国土地理院）、国土数値情報（国土地理院）

上段：棟数(棟) 下段：構成比(%)	棟数	災害リスクのあるエリアに立地するマンション			
		洪水浸水	土砂災害	土砂災害特別警戒区域(指定済)	
市部（政令市を除く）	1,159	202 17.4	198 17.1	4 0.3	0 0.0
町村部	156	14 9.0	11 7.1	3 1.9	1 0.6

資料：住宅計画課資料（令和4（2022）年度時点マンションリスト）

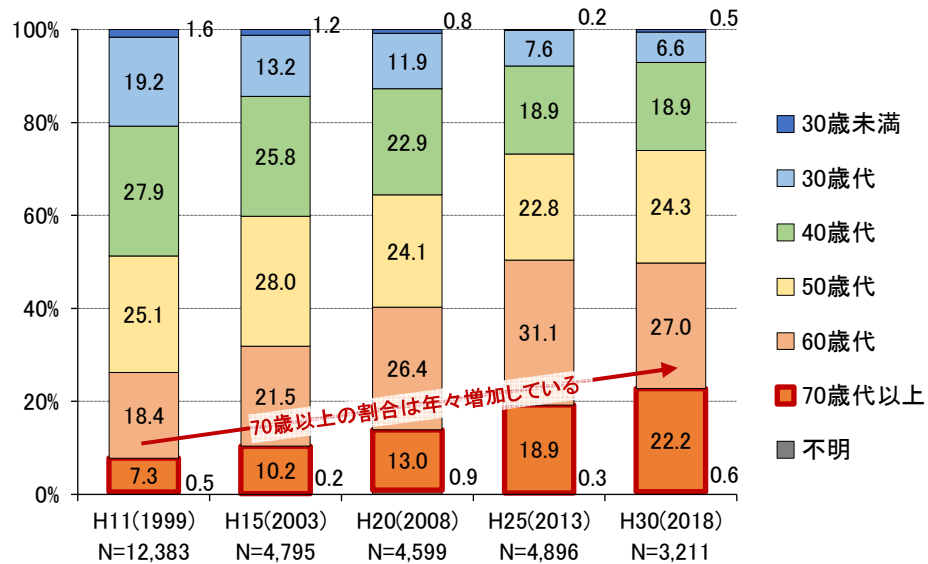
(2) 全国の動向

①居住者の状況

マンションに住む世帯主年齢をみると、平成 11 (1999) 年度から平成 30 (2018) 年度にかけて 60 歳代~70 歳代以上の割合が増加しています。特に 70 歳代以上の割合は、平成 11 (1999) 年の 7.3% から約 3 倍増となっています。一方、50 歳代以下の割合は減少しています。

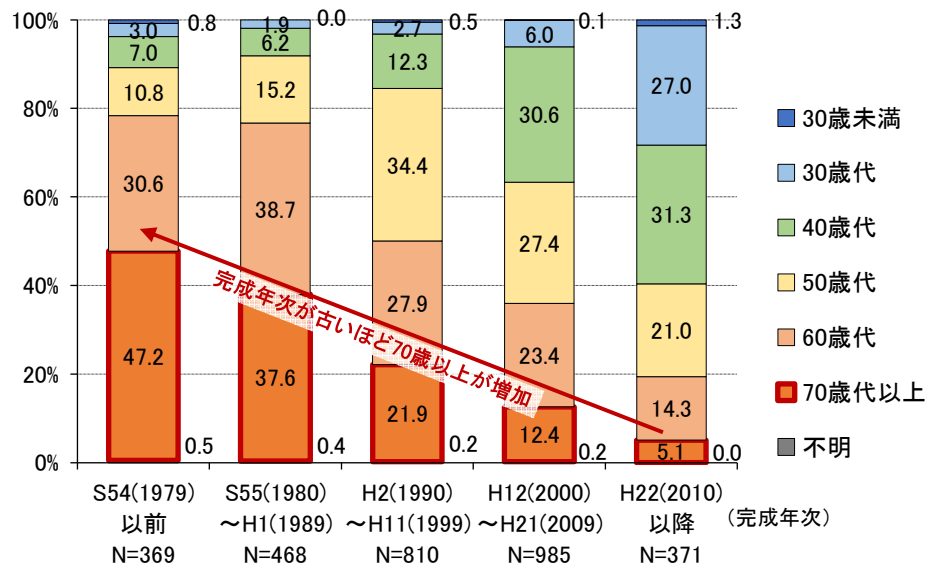
完成年次別にみると、高経年のマンションほど 70 歳代以上の割合が高くなっています。

■世帯主の年齢（各年度別）[全国]



資料：平成 30 (2018) 年度マンション総合調査 (国土交通省)

■世帯主の年齢（完成年次別）[全国]

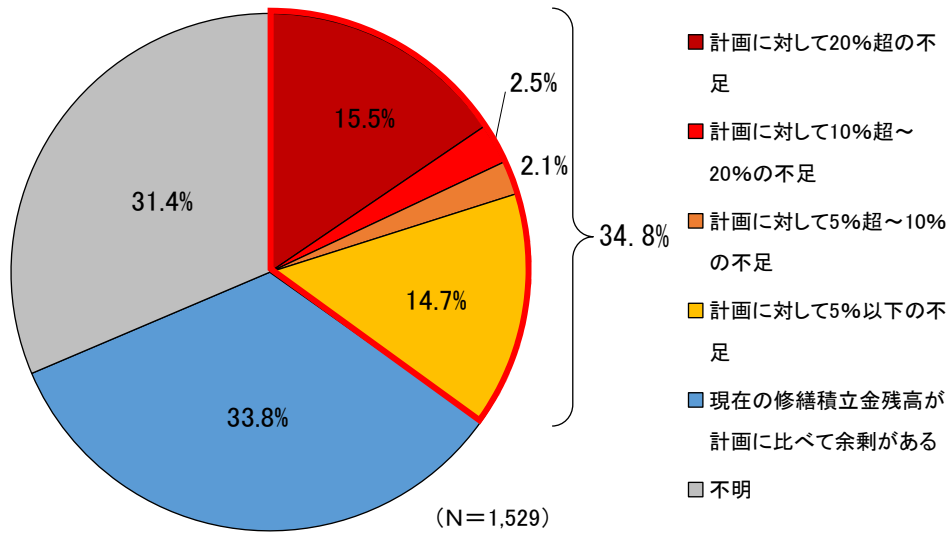


資料：平成 30 (2018) 年度マンション総合調査 (国土交通省)

②管理の状況

長期修繕計画に対して、修繕積立金が不足するマンションは全体の34.8%となっています。

■修繕積立金の積み立て状況[全国]



資料：平成30（2018）年度マンション総合調査（国土交通省）

■専有面積当たりの修繕積立金の目安

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

資料：マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和3（2021）年9月改定 国土交通省）

(3) 実態調査結果

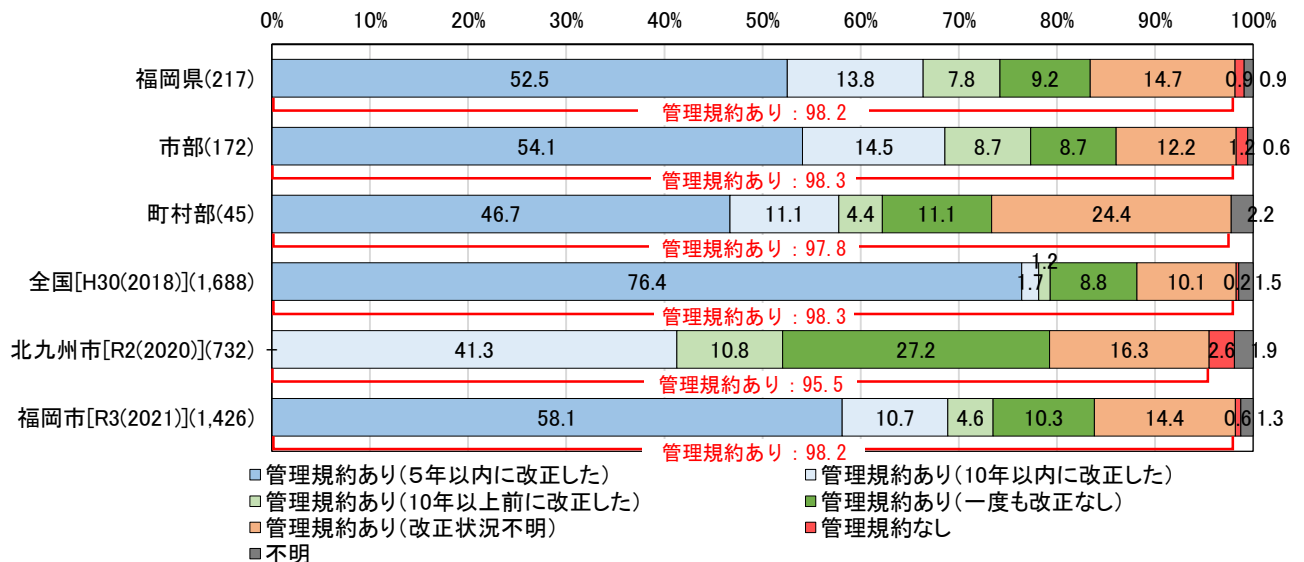
令和4(2022)年7月に、福岡県内の政令市を除く市町村に立地するマンションに対し、管理の実態に関するアンケート調査を実施しました。町村部のすべてのマンション及びマンションの存在が確認できた市部のマンションの一部に配布し、217件(市部172件、町村部45件)から回答を得ました。

なお、対象の抽出方法や調査方法が異なりますが、比較可能な項目については、参考として、全国(平成30年マンション総合調査/調査主体：国土交通省)や政令市(令和2年度分譲マンション実態調査/調査主体：北九州市、令和3年度マンション管理組合実態調査/調査主体：福岡市)の調査結果も掲載しています。

①管理規約の有無と改正状況

管理規約の有無をみると、県全体では98.2%のマンションで規約が定められていますが、規約の改正状況をみると、規約を改正したことがあるマンションの割合は、市部に比べ町村部は低くなっています。

■管理規約の有無と改正状況(市部・町村部別、国・政令市比較)

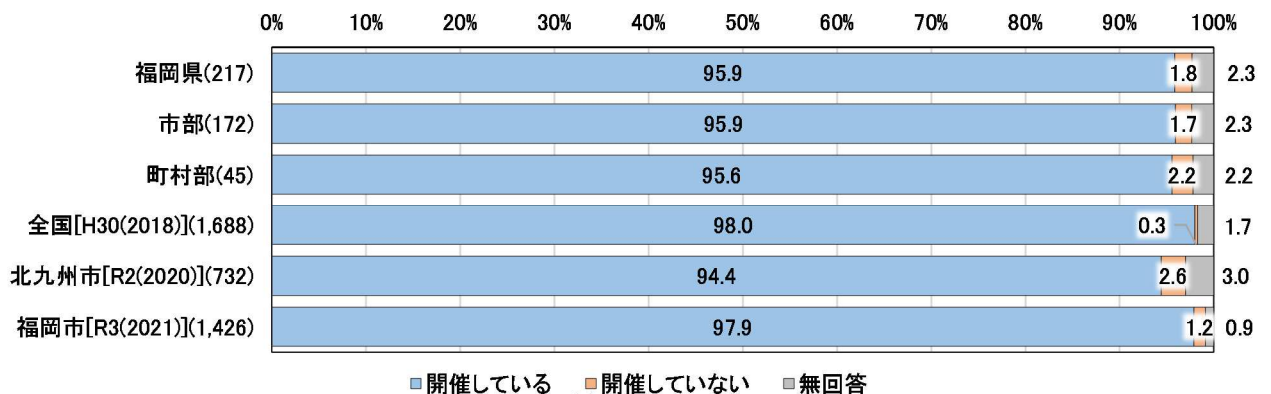


※北九州市の改正時期は「5年以内」と「10年以内」の区分がない。また、「改正の予定あり」「改正の予定なし」を「一度も改正したことない」とみなした。

②総会の開催状況

総会を毎年1回以上開催しているマンションの割合は、県全体では95.9%となっています。

■総会の開催状況(毎年1回以上)(市部・町村部別、全国・政令市比較)

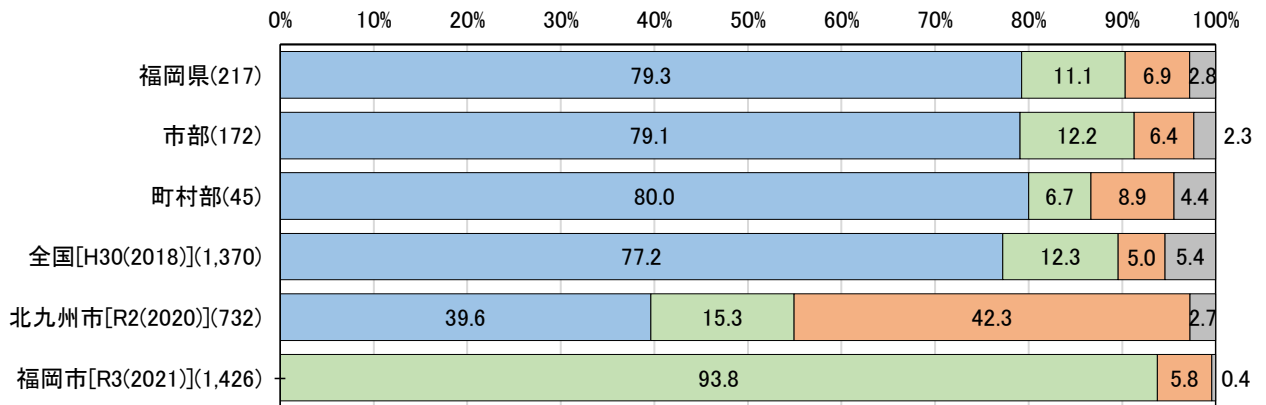


③管理業務の委託状況

管理業務の委託状況を見ると、県全体では、「マンション管理のすべてを委託している」が79.3%、「マンション管理の一部を委託している」が11.1%となっており、90.4%のマンションが管理業務を委託しています。

市部・町村部別にみると、町村部の方が「委託していない」の割合が2.5ポイント高くなっています。

■管理業務の委託状況（市部・町村部別、全国・政令市比較）



■ マンション管理の全てを委託している ■ マンション管理の一部を委託している ■ 委託していない ■ 無回答

※北九州市は全国、福岡県、福岡市に比べ、「委託していない」（自主管理）の割合が高くなっている。

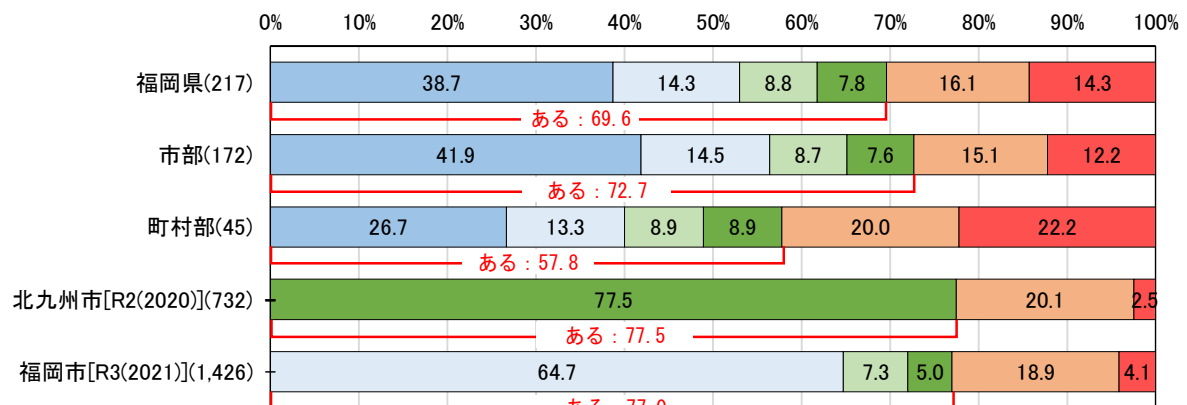
※福岡市は「全て又は一部を委託している」、「委託していない」、「無回答」の3区分のみとなっている。

④居住者名簿

「居住者名簿がある」マンションは、県全体では69.6%となっています。政令市に比べると「居住者名簿がある」割合は低くなっています。

市部・町村部別にみると、「居住者名簿がある」割合は町村部の方が市部より14.9ポイント低くなっています。また、更新状況を見ると、「毎年更新」の割合は町村部の方が市部より15.2ポイント低くなっています。

■居住者名簿の有無と更新状況（市部・町村部別、全国・政令市比較）



■ ある(毎年更新) ■ ある(数年ごとに更新) ■ ある(更新なし) ■ ある(更新状況不明) ■ ない ■ 不明

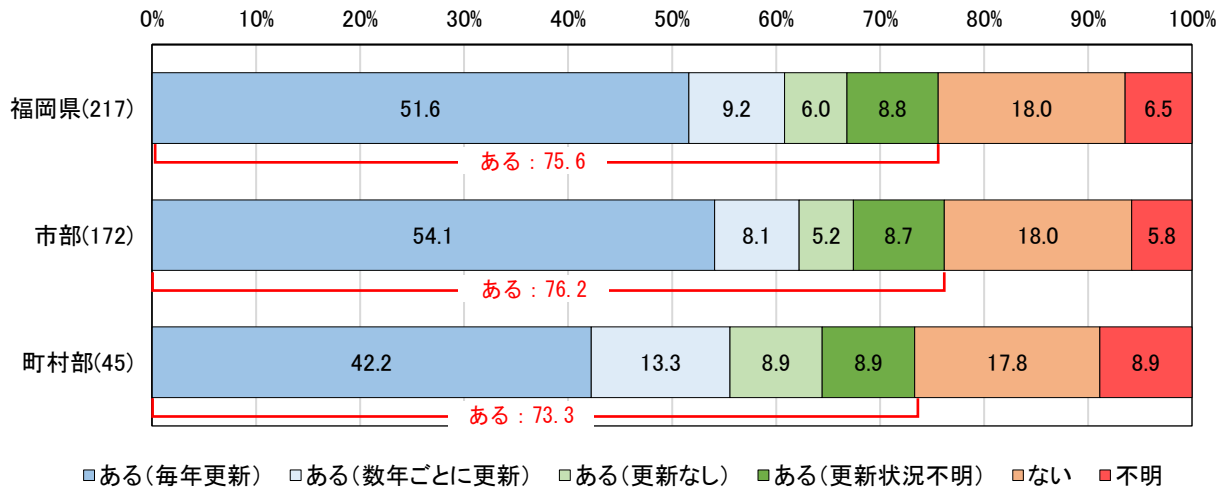
※北九州市は居住者名簿のみの更新頻度に関する設問がなく、福岡市は「更新している」、「更新していない」の2区分のみとなっている。

⑤組合員名簿

「組合員名簿がある」マンションは、県全体では75.6%となっています。

市部・町村部別にみると、「組合員名簿がある」割合は同程度となっていますが、更新頻度をみると、「毎年更新」の割合は町村部の方が市部より11.9ポイント低くなっています。

■組合員名簿の有無と更新状況（市部・町村部別）



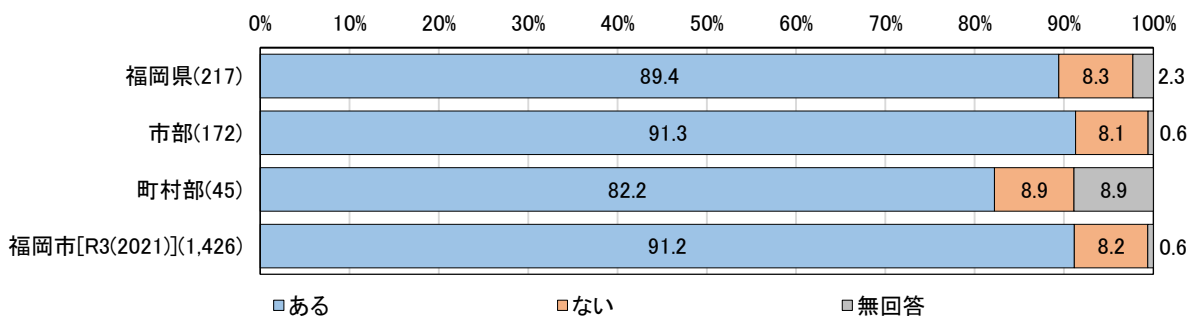
⑥管理組合ポスト

「管理組合ポストがある」割合は、県全体では89.4%となっています。

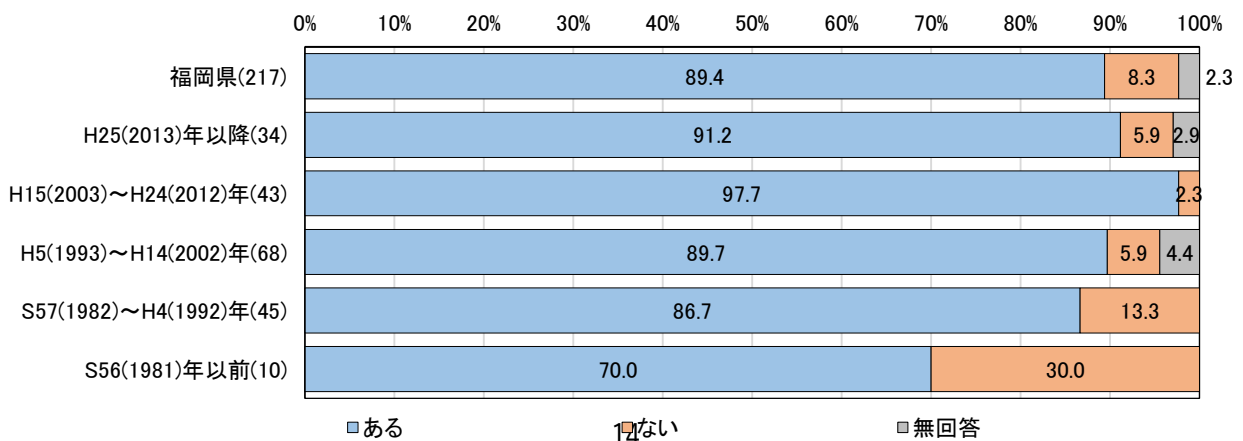
市部・町村部別にみると、「管理組合ポストがある」割合は町村部の方が市部より9.1ポイント低くなっています。

竣工時期別にみると、「管理組合ポストがある」割合は、新しいマンションの方が高い傾向があります。

■管理組合ポストの有無（市部・町村別、福岡市比較）



■管理組合ポストの有無（竣工時期別）

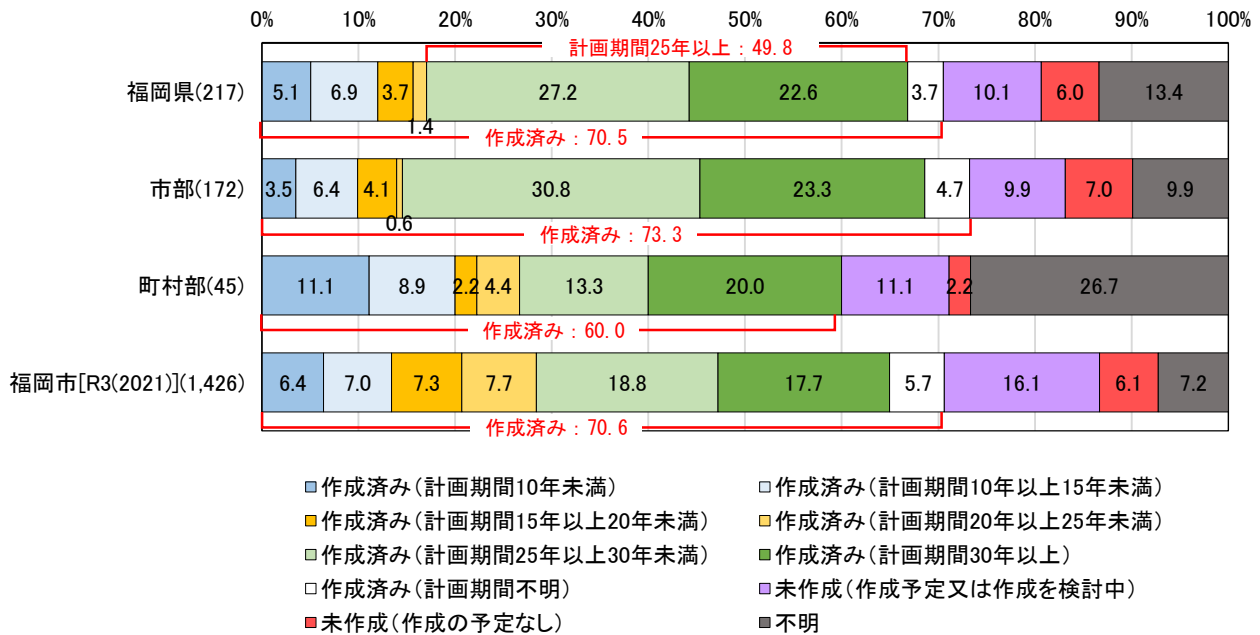


⑦長期修繕計画の作成状況

長期修繕計画策定済みのマンションは、県全体では70.5%となっています。また、計画期間が25年以上の長期修繕計画を作成済みのマンションは、県全体では49.8%となっています。

市部・町村部別にみると、作成済みの町村部が、作成済みの市部より13.3ポイント低くなっています。

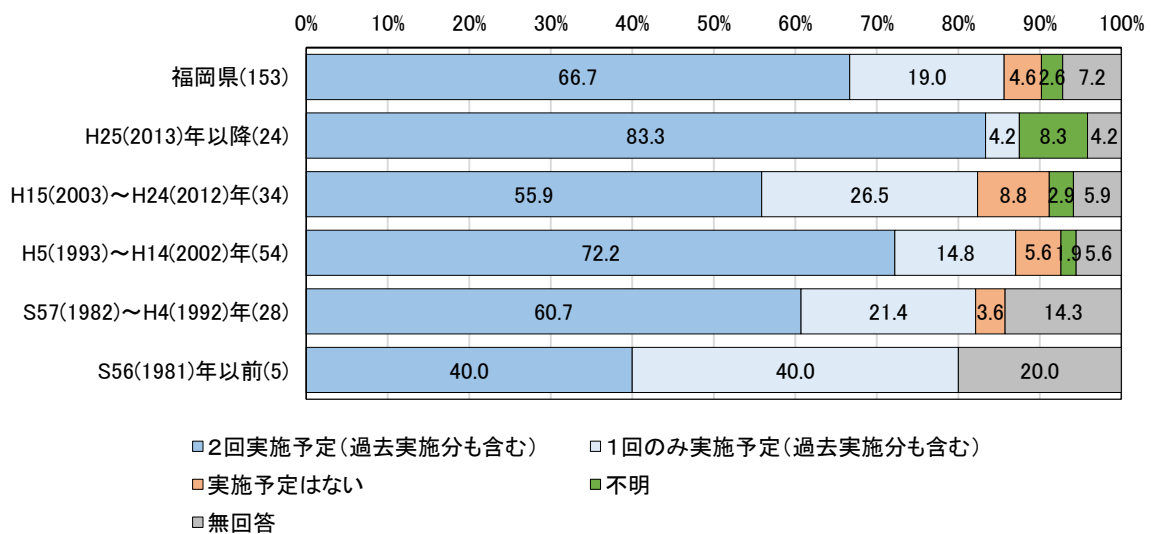
■長期修繕計画の作成状況（市部・町村別、福岡市比較）



⑧大規模修繕実施予定回数（長期修繕計画あり）

長期修繕計画作成済みのマンションで、大規模修繕を何回実施予定か尋ねたところ、県全体では、「2回実施予定（過去実施分も含む）」が66.7%となっています。

■大規模修繕実施予定回数（長期修繕計画あり）（竣工時期別）

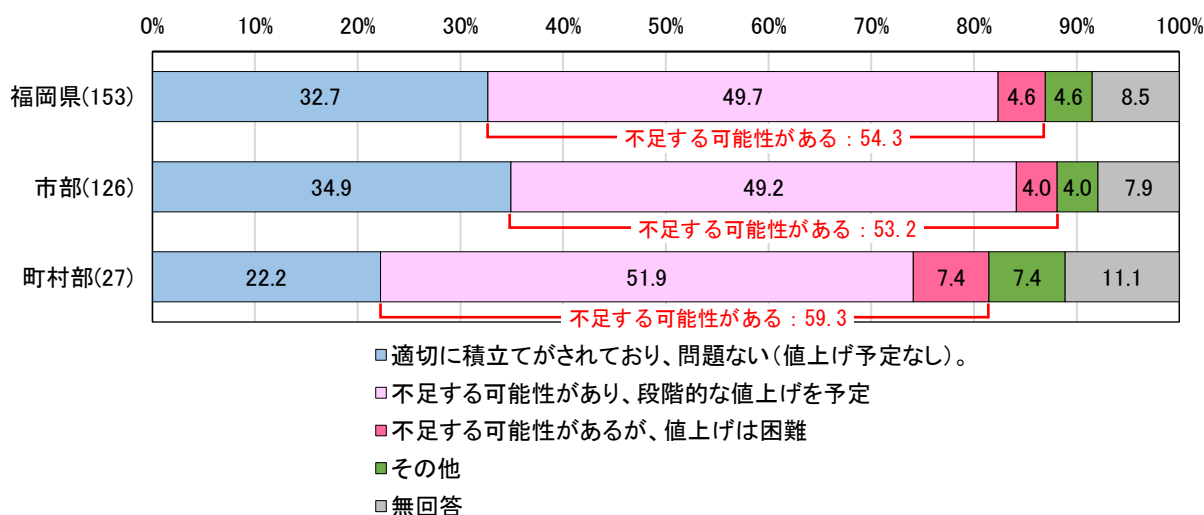


⑨修繕積立金の積立て状況（長期修繕計画あり）

長期修繕計画作成済みのマンションで、修繕積立金の積立て状況を尋ねたところ、県全体では、「不足する可能性がある（「段階的な値上げを予定」と「値上げは困難」の合計）」が 54.3%となっています。

市部・町村部別にみると、「適切に積立てがされており、問題ない（値上げ予定なし）」の割合は、町村部の方が市部より 12.7 ポイント低くなっています。

■修繕積立金の積立て状況（長期修繕計画あり）（市部・町村部別）

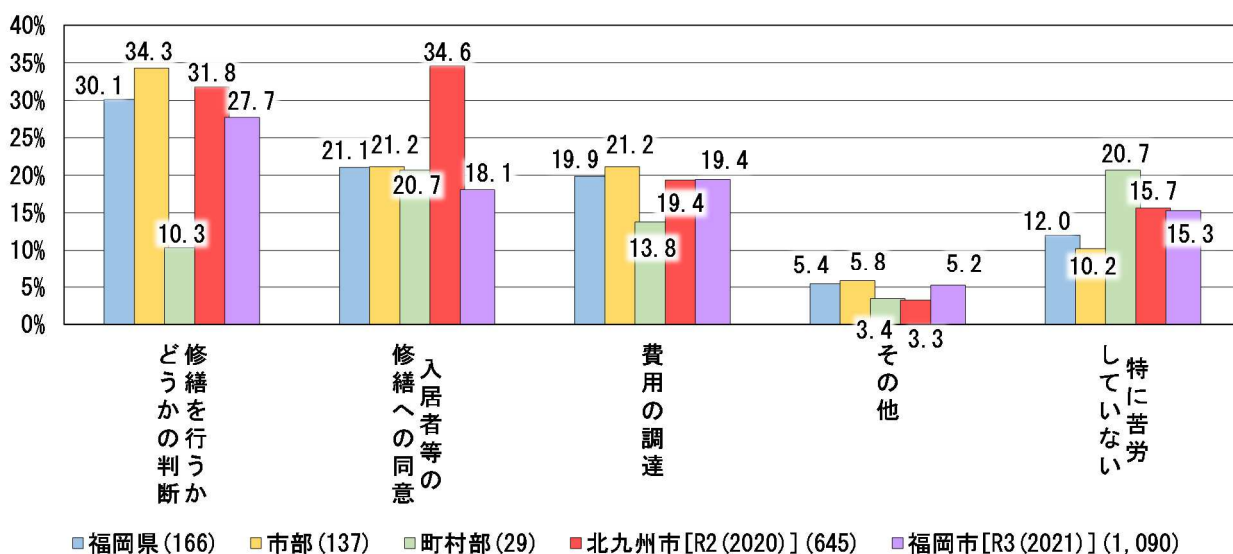


⑩大規模修繕で苦労した点（大規模修繕実施経験あり）

大規模修繕の実施経験があるマンションに大規模修繕で苦労した点を尋ねたところ、県全体では、「修繕を行うかどうかの判断」が 30.1%と最も高くなっています。

市部・町村部別にみると、市部は「修繕を行うかどうかの判断」が最も高くなっていますが、町村部では「入居者等の修繕への同意」が最も高くなっています。

■市部・町村部別大規模修繕で苦労した点（大規模修繕実施経験あり）（複数回答）

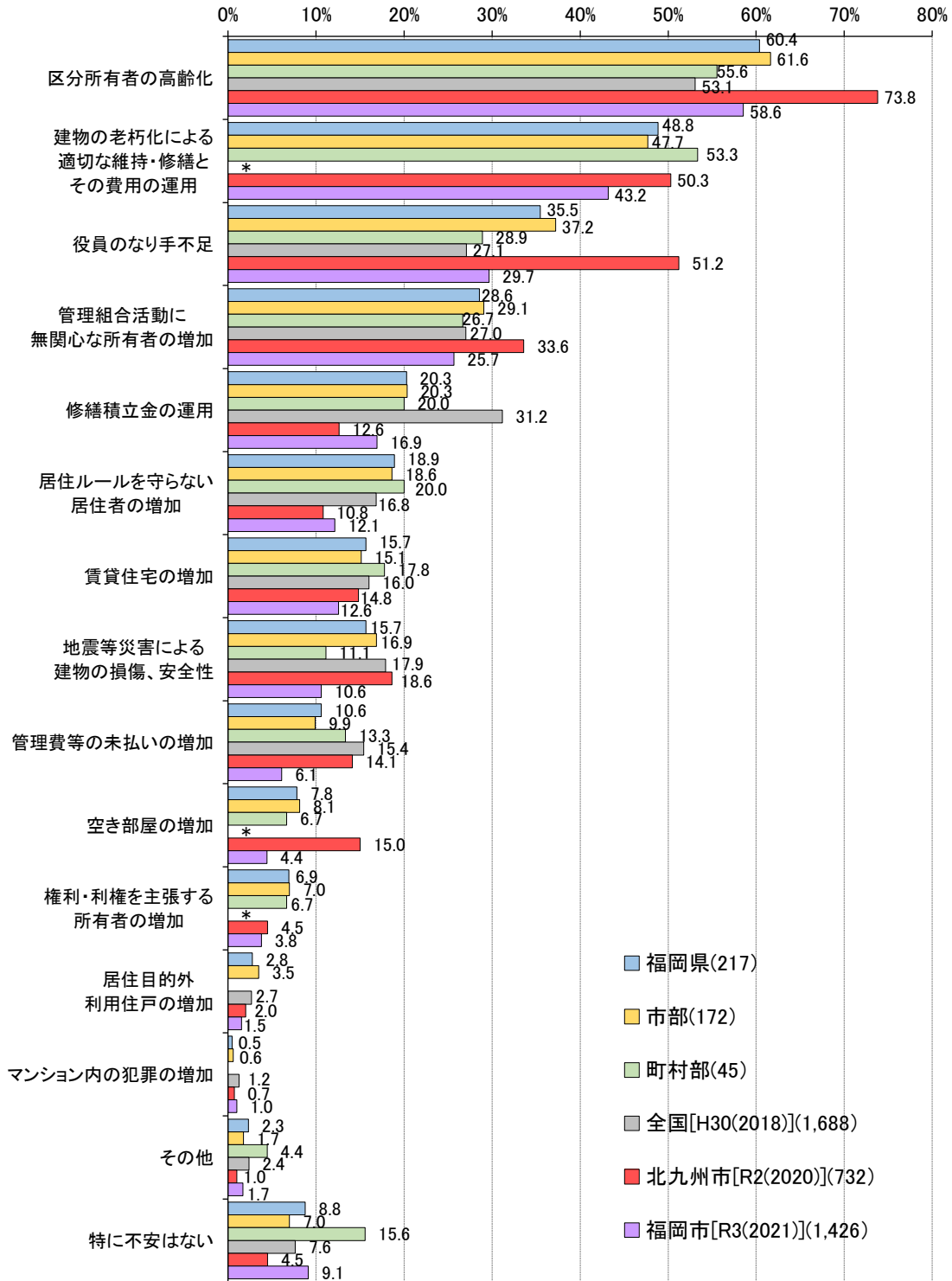


⑪管理組合運営において将来不安なこと

管理組合運営において将来不安なことを尋ねたところ、県全体では、「区分所有者の高齢化」が60.4%と最も高くなっており、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48.8%となっています。

全国と比較すると、「修繕積立金の運用」は10.9ポイント低くなっています。

■管理組合運営において将来不安なこと（市部・町村部別、全国・政令市比較）（複数回答）

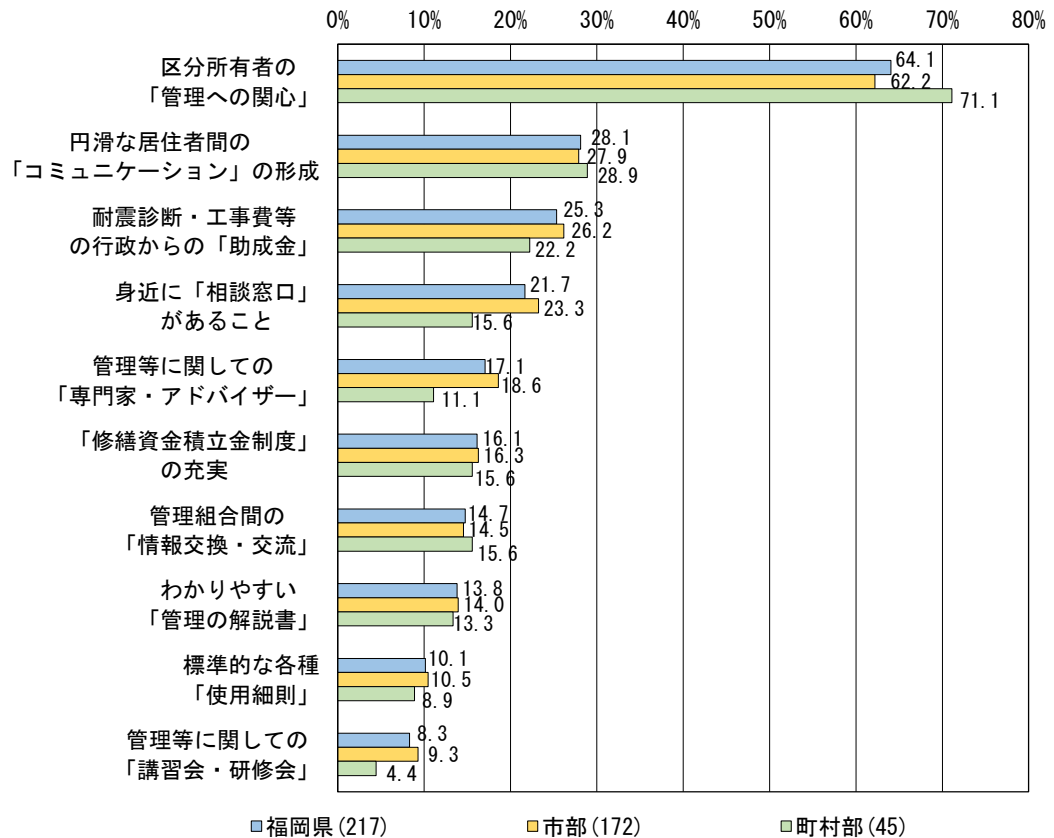


※図中の*は、選択肢が設けられていない項目を表す。

⑫今後の管理組合運営において必要だと思うこと

今後の管理組合運営において必要だと思うことを尋ねたところ、「区分所有者の管理への関心」が最も高く 64.1%となっています。次いで、「円滑な居住者間のコミュニケーションの形成」が 28.1%となっています。

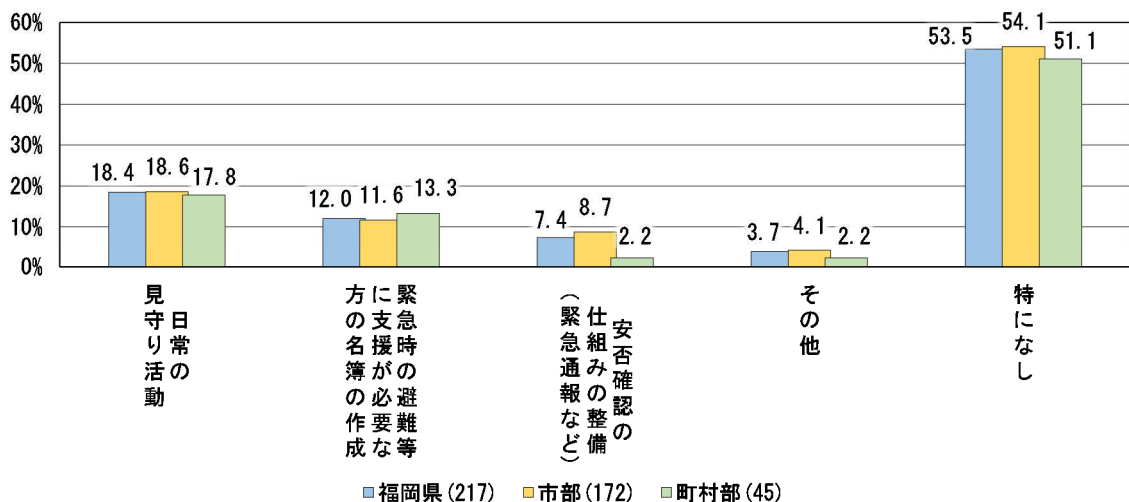
■今後の管理組合運営において必要だと思うこと（市部・町村部別）（複数回答）



⑬管理組合で実施している高齢者への支援・対応

管理組合で実施している高齢者への支援・対応について尋ねたところ、「特になし」が 53.5%と最も高くなっています。

■管理組合で実施している高齢者への支援・対応（市部・町村部別）（複数回答）

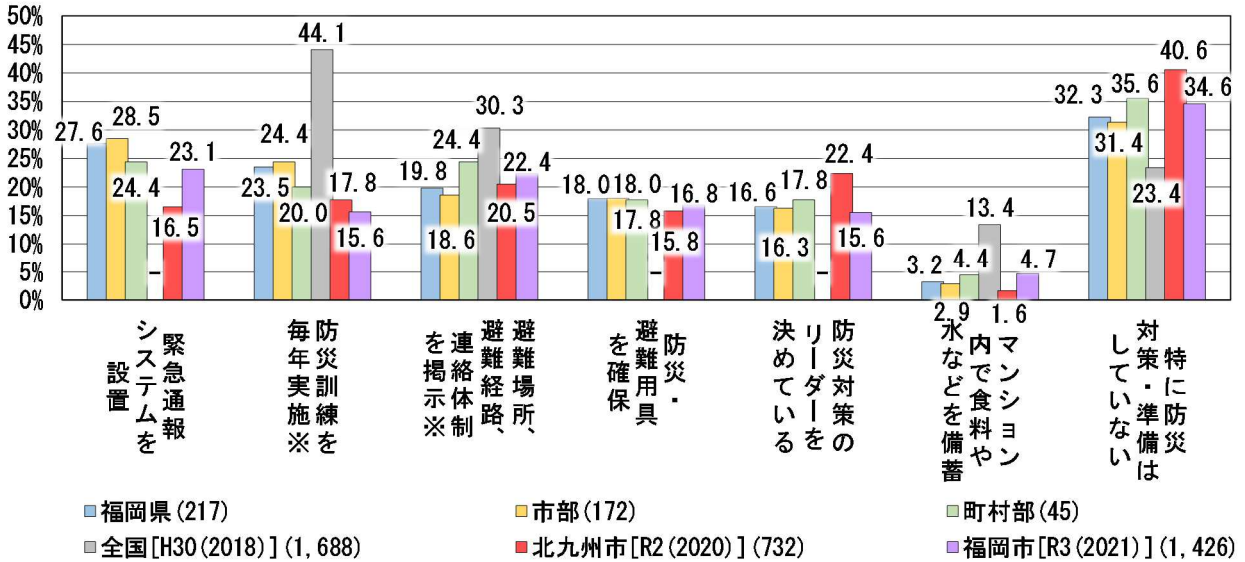


⑭災害時等に向けた対策

マンションの災害時等に向けた対策について尋ねたところ、「特に防災対策・準備はしていない」が32.3%と最も高くなっています。

全国と比較すると、比較できる「防災訓練を毎年実施」、「避難場所、避難経路、連絡体制を掲示」、「マンション内で食料や水などを備蓄」は全て低い割合となっています。

■災害時等に向けた対策（市部・町村部別、全国・政令市比較）（複数回答）

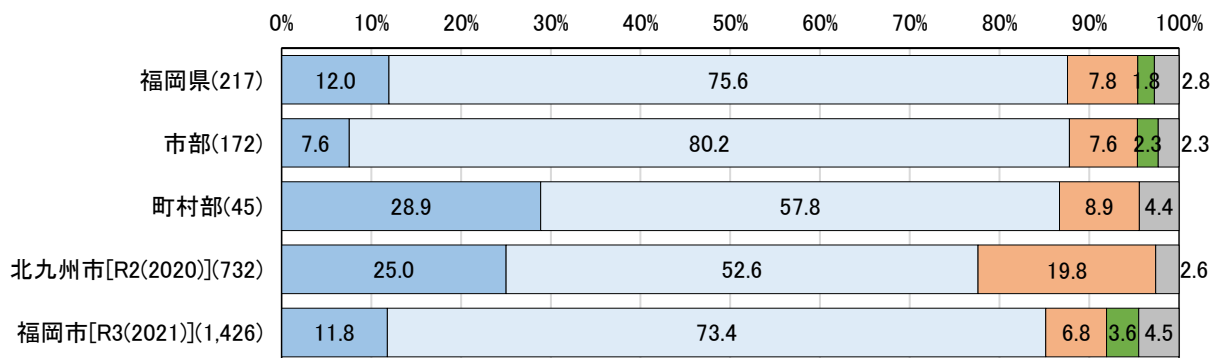


※国は同一又は類似する項目のみ表記（「定期的に防災訓練を実施している」を「防災訓練を毎年実施」、「災害時の避難場所を周知している」を「避難場所、避難経路、連絡体制を掲示」とみなした）。

⑮自治会への加入状況

自治会の加入状況について尋ねたところ、「地域の自治会に加入」が75.6%となっており、「単独の自治会を構成（12.0%）」と合わせると、87.6%のマンションで自治会を構成・自治会に加入しています。

■自治会への加入状況（市部・町村部別、政令市比較）



- マンションで単独の自治会を構成している
- マンションで単独の自治会はないが、地域の自治会に加入している
- ない
- 不明
- 無回答

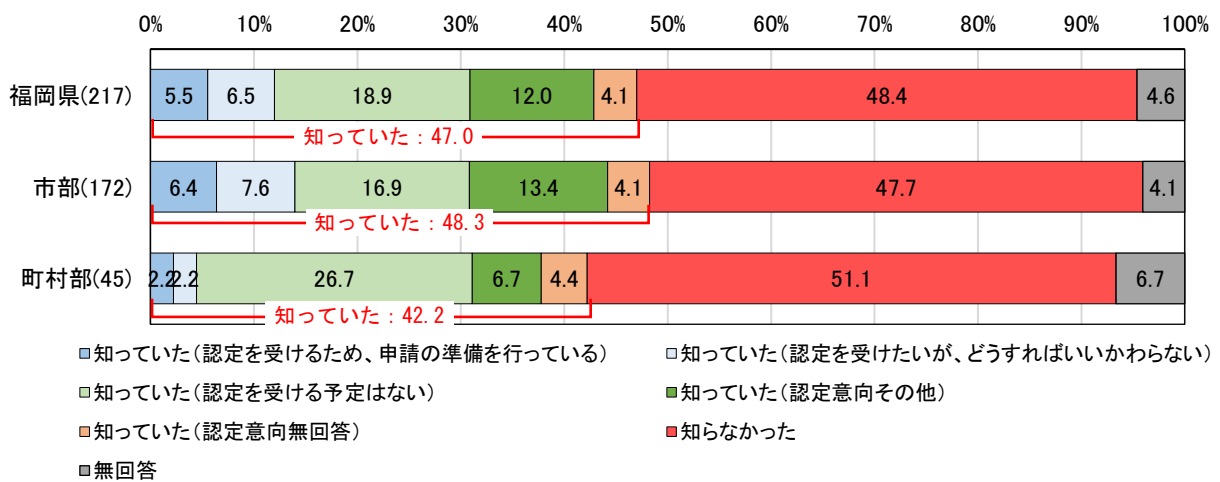
⑩管理計画認定の認知状況と認定意向

管理計画認定制度の認知状況と認定意向を尋ねたところ、48.4%のマンションが「知らなかった」と回答しています。「知っていた」マンションは47.0%で、「認定を受ける予定はない」マンションが18.9%、「認定を受けたいがどうすればいいかわからない」が6.5%、「認定を受けるため、申請の準備を行っている」が5.5%となっています。

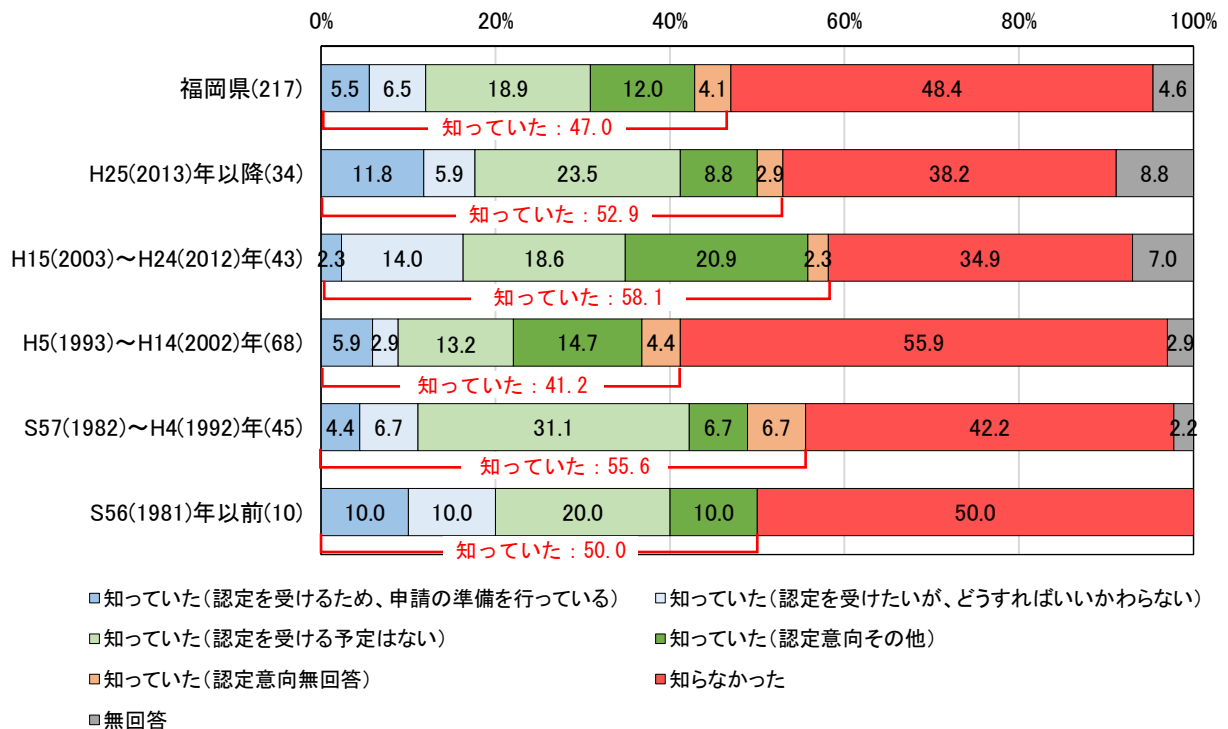
市部・町村部別にみると、「知らなかった」割合は町村部の方が市部より高く、「受ける予定はない」は町村部の方が市部より9.8ポイント高くなっています。

竣工時期別にみると、「認定を受けるため申請の準備を行っている」、「認定を受けたいが、どうすればいいかわからない」と回答したマンションは、平成24(2012)年以前のマンションにおいても一定程度いることがわかります。

■管理計画認定の認知状況と認定意向（市部・町村部別）



■管理計画認定の認知状況と認定意向（竣工時期別）

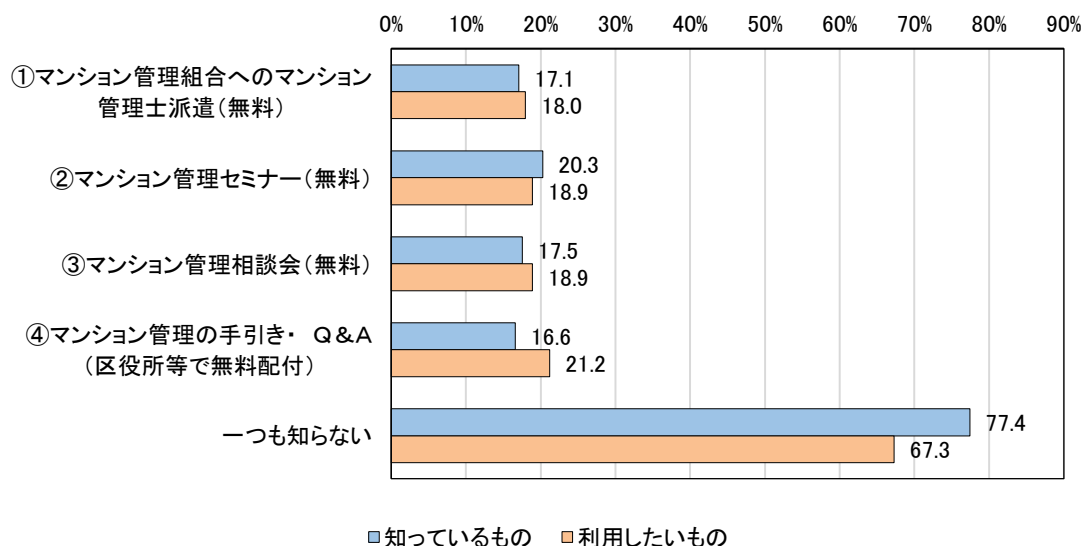


⑰行政支援の認知状況と利用意向

福岡県が実施している支援策の認知度をみると、「一つも知らない」が最も多く 77.4%となっています。いずれの支援策も約 20%の認知度となっています。

行政支援の利用希望についてみると、「利用したいものはない」が最も多く 67.3%となっており、次いで、「マンション管理の手引き・Q&A」が 21.2%となっています。

■福岡県が実施している行政支援で知っているもの、利用したいもの（複数回答）



その他、管理計画認定基準に関する項目で、全国や政令市の実態調査結果と比較できる項目を整理すると、次のとおりとなります。

■ その他管理計画認定基準に関連する項目の比較

(単位：%)

	全国 (N=1,688)	福岡県				
		北九州市 (N=732)	福岡市 (N=1,426)	政令市以外 (N=217)	市部 (N=172)	
					町村部 (N=45)	
理事会を3ヶ月に1回以上開催している	86.2	51.1	66.1	73.7	76.2	64.4
修繕積立金を徴収している	98.5	82.8	90.3	94.9	95.3	93.3
修繕積立金を区分経理している (相互融通なし)	88.0	72.9	93.3	82.0	83.7	75.6
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	53.6			33.6	37.2	20.0

2-3. マンションの管理に関する課題

○管理組合の主体的な管理の促進

管理組合運営において将来不安なこととして、区分所有者の高齢化や役員のなり手不足、管理組合活動に無関心な所有者の増加が多くなっており、今後は、高経年のマンションをはじめとして、管理運営機能が低下することが懸念されます。管理運営機能が低下すると、総会の開催や建物の維持・修繕などが円滑に行えなくなり、建物の老朽化の進行や将来的な建替えの検討の際に合意形成を図ることが難しいなど、様々な問題が生じることになります。

よって、管理の状態はマンションごとに異なることから、管理規約の適正性診断、マンション管理士の派遣といった管理組合の管理状況に応じた支援を行うことで、管理組合の主体的な管理を促進することが求められます。

また、令和4(2022)年度の実態調査では、すべてのマンションの管理状況を把握できてはおらず、継続的にマンションの管理状況を把握することが求められます。

○建物の適切な維持・修繕の促進

県内町村部では、築40年以上の高経年マンションは少ない一方、築20年以内のマンションが多くなっています。これから大規模修繕を実施していくマンションが多いと考えられますが、修繕積立金が不足する可能性があるマンションが5割超となっており、それらのマンションでは、十分な修繕が行えないおそれがあります。

適切な維持・修繕が行われなまま放置され、建物の老朽化が進行して管理不全に陥ることで、居住環境の悪化のみならず、外壁の剥落などによる近隣への危害の発生など、周辺環境にも悪影響を及ぼすおそれがあります。

管理不全となるのを防ぐためには、長期修繕計画に基づき、適切な時期に修繕を計画し、その実現に向けて日頃から備える状況をつくることが重要です。

よって、管理組合の管理状況に応じ、良質なマンションの維持・修繕や適切な修繕の支援、適切な管理計画作成の促進、管理不全マンションへの助言、指導等により、建物の適切な維持・修繕を促進することが求められます。

○安全・安心な居住環境の確保

近年、地震や豪雨などの災害が頻発・激甚化しており、建物や居住環境の安全性の向上が全国的に重要となっています。災害発生時、マンションは、中高層の建物であるという特徴から、ライフラインが利用できない、エレベーターが停止するといった問題が生じるおそれがあります。そのため、自主防災組織や防災用品の備蓄など、日頃からの備えが重要です。

また、マンションの居住環境の維持・向上には、日頃の声かけ等の日常的な交流や区分所有者・居住者間の良好なコミュニティの形成が不可欠であり、災害発生時などの非常時の助け合いにもつながります。

よって、管理組合等の自主防災組織による防災計画作成や、周辺地域の自治組織とのつながりづくりなど、安全・安心な居住環境の確保に向けた取組が求められます。

第3章 マンション管理の適正化に向けた目標と取り組む施策

3-1. 目指す将来像と基本的な方針

(1) 目指す将来像

本県のマンションは、都市部を中心として供給が始まり、今後は、更新時期や修繕時期を迎えるストックが急増すると見込まれます。築年数や立地など様々な条件によってマンションが抱える課題は異なりますが、マンションの管理の適正化のためには、日常の管理や長期修繕計画に基づく修繕など、区分所有者等による主体的な管理が最も重要となります。

また、管理を行う上で、区分所有者や居住者間の円滑なコミュニケーションが欠かせません。良好なコミュニティは、災害発生時の助け合いや高齢者の見守りなどの安心にもつながることから、マンション内や周辺地域との良好な関係づくりが重要となります。

そのため、本県のマンション管理適正化に向けた将来像を次のとおり定めます。

共に支えあい安心して暮らせるマンションの居住環境の実現

(2) 基本的な方針

目指す将来像の実現に向け、本県のマンションの管理の適正化に向けた方針を次のとおり定めます。なお、本方針は、政令市や市も含めた本県全体の方針とします。

①市町村等による実態調査等を通じた管理の実態の把握

マンション管理の適正化のためには、市部については市が、町村部については県が主体となって区域内のマンションの管理状況を把握することが重要です。管理状況の把握として、アンケート調査や訪問調査、条例による届出制度など様々な手法が考えられます。

よって、市町村等の状況にあった手法により、継続的に管理状況を把握することとします。

②長期的な視点を持った管理の促進

マンションを管理する上で、将来的な修繕などを見据え、あらかじめどのような管理を行うか計画しておくことが重要となります。

よって、管理計画の予備認定の活用促進や長期優良住宅の認定取得促進など、分譲事業者に対して制度を周知するとともに、購入希望者や区分所有者等への意識啓発などより、長期的な視点を持った管理の促進を図ることとします。

③管理組合の主体的で適切な管理の支援

マンションの管理には、法律や建築など専門的な知識を必要とする機会が多く、管理組合の主体的な管理には、自治体や専門家、関係団体による支援が欠かせません。

そのため、マンション管理士や各種関係団体と連携する体制づくりなどにより管理組合の主体的で適切な管理を支援することとします。

④円滑な再生の促進

建物の老朽化などにより維持・修繕等が見込めない、災害に対する安全性の向上等を実現するなどの理由で、建替えや再生を選択するマンションも今後出てくることが考えられます。マンションの再生にあたっては、区分所有者間の合意形成など様々な課題があることから、マンションの状況に応じた再生手法を選択できるよう、マンション再生の円滑化に資する制度などについて周知を図ることとします。

3-2. 各主体の役割

各主体の役割分担は、マンション管理適正化法、国のマンション管理適正化指針等を基本として、相互に連携して取り組むことが重要です。

(1) 管理組合及び区分所有者

- ・マンションの区分所有者等で構成される管理組合は、マンションの管理の主体として、適正な維持管理、修繕等に取り組むとともに、安全・安心な居住環境の維持向上に資するよう努めることが必要です。
- ・区分所有者等は、その責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努めることが必要です。
- ・都道府県や市町村が実施するマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力することが必要です。

(2) 福岡県

- ・国の動向なども踏まえ、「マンション管理適正化推進計画」を策定し、主に町村域を対象としてマンションの管理適正化を推進します。
- ・広域自治体として、県全域の市町村に関する調整や支援を行います。
- ・市町村や専門家、関係団体と連携し、情報の共有を図るとともに、区分所有者等に対して、管理適正化に関する普及啓発に取り組みます。
- ・町村部の区域に立地するマンションの管理計画認定制度の認定事務を行います。
- ・適正な管理が行われているマンションが適正に評価される市場の環境整備等に取り組みます。

(3) 市町村

- ・市は、区域内に立地するマンションのストック状況や管理の状況を把握するとともに、それぞれの地域の実情に応じ、マンション管理適正化推進計画を積極的に策定するなど、福岡県や専門家、関係団体と連携しながら、マンションの管理適正化に資する取組を推進することが必要です。
- ・町村は、マンションの管理適正化推進に向け、福岡県とともに積極的に取り組むことが必要です。

(4) マンション管理士

- ・マンション管理士は、管理組合の運営その他マンションの管理について、専門的知識をもって、管理組合の管理者等又は区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を適切に行うことが必要です。
- ・マンションの適正化や性能向上等に関する最新の取組や助成制度などを把握するよう努めることが必要です。

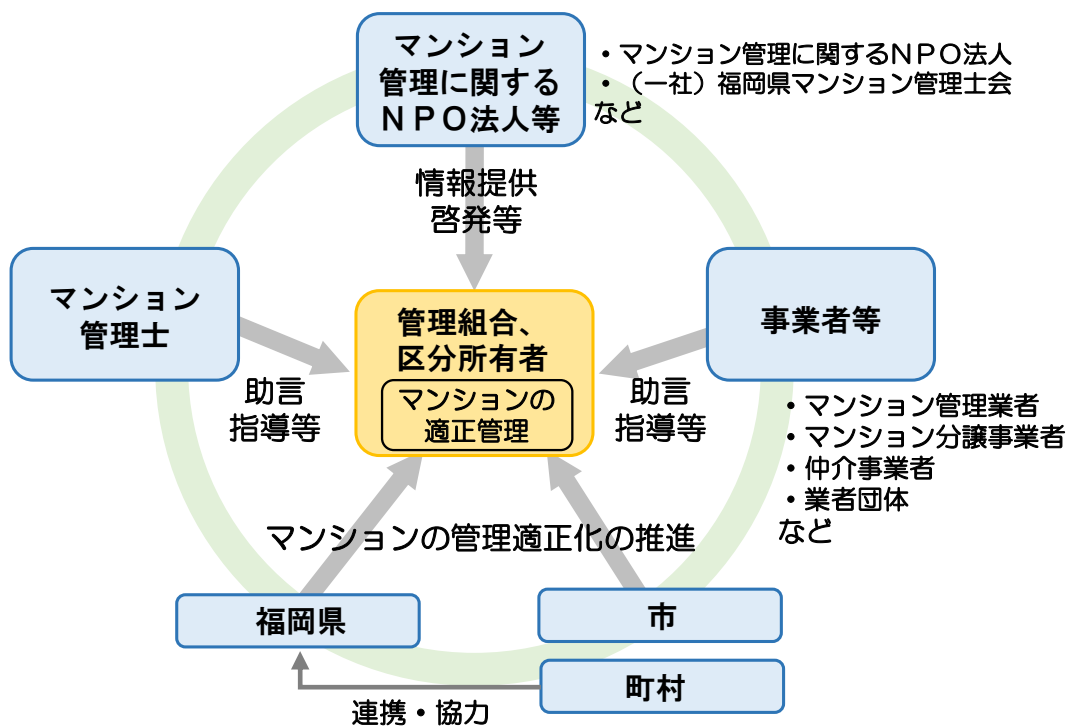
(5) マンション管理に関するNPO法人等

- ・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法人や一般社団法人福岡県マンション管理士会等（以下「マンション管理に関するNPO法人等」という。）は、管理組合への相談に対応するとともに、必要な情報提供や啓発等に取り組むことが必要です。
- ・マンションの管理適正化に向け、福岡県や市町村と連携・協力して実態把握や施策の展開を推進するよう努めることが必要です。

(6) 事業者等（管理業者、分譲事業者、仲介事業者、業者団体等）

- ・マンション管理業者は、関係法令を遵守するとともに、管理組合の運営その他のマンションの管理について受託業務を適切に行うとともに、福岡県や市町村が実施する実態調査に積極的に協力することが必要です。
- ・マンション分譲事業者は、関係法令を遵守するとともに、適切な重要事項説明はもとより、管理組合の設立・運営、管理計画認定について、積極的な普及促進に努めることが必要です。
- ・仲介事業者は、マンション購入希望者へのマンションの管理状況を含めた的確な情報提供を行うとともに、適切に管理されたマンションの価格査定を適正に行うなど、マンション流通市場の活性化に寄与するよう努めることが必要です。
- ・業者団体は、マンションの管理適正化に向け、福岡県や市町村と連携・協力して実態把握や施策の展開を推進するとともに、会員である事業者への情報提供や技術的支援等に努めることが必要です。
- ・マンション建替えアドバイザーなど、マンションの再生に関する専門家は、管理組合や区分所有者等の相談に応じ、適切なアドバイス等の支援を行うよう努めることが必要です。

■各主体の連携のイメージ



※本計画で「関係団体」とは、原則として（5）マンション管理に関するNPO法人等及び（6）事業者等（マンション管理業者、マンション分譲事業者、仲介事業者、業者団体など）の業者団体を指します。

3-3. マンション管理の適正化に関する目標

(1) 基本目標

「目指す将来像」の実現に向け、「基本的な方針」を踏まえ、次の基本目標を定め、施策に取り組んでいきます。

基本目標1：管理組合による主体的かつ持続的な管理運営の促進

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す。マンションの適切な維持・管理には、区分所有者等が管理組合の一員としての役割を十分認識した上で積極的に管理組合の運営に参加するとともに、自治体等からの情報を適切に受け取りながら、管理組合が長期的な見通しをもって、適正に運営されることが重要です。

そのため、マンションストックの管理状況の把握や、マンションの管理に必要な知識・情報等を提供、マンション管理に関する無料相談会の開催などにより、「管理組合による主体的かつ持続的な管理運営の促進」を目指します。

基本目標2：長期的な視点に立った適切な維持・修繕の促進

町村部のマンションは、築20年以内のストックが半数以上を占めています。今後、マンションを長く大切に使い続けるには、適切な時期に必要な修繕を実施することが重要であり、長期修繕計画を作成し、長期的な視点に立ち、必要な修繕を計画するとともに、必要となる費用を適切に積み立てていくことが欠かせません。また、適切な維持・修繕が行われたマンションは、建物や管理運営の面において質の高いマンションとして市場価値の低下を防ぐことにつながります。

そのため、管理計画認定による管理組合の適切な管理の促進や、長期修繕計画の策定や計画的な維持管理や修繕、建替えに関する情報提供や意識啓発、リフォーム事業者に関する情報提供などにより、「長期的な視点に立った適切な維持・修繕の促進」を目指します。

基本目標3：安全・安心な居住環境の形成促進

地震や水害などの災害発生時に生活を継続するためには、連絡体制の整備や備蓄品の確保など、日頃からの備えが重要となります。

また、管理組合の円滑な運営には、マンション居住者（区分所有者等及び入居者）間の良好な関係づくりが重要となります。日頃から良好なコミュニティが形成されていると、建物の維持管理が円滑に実施できるだけでなく、災害発生時などいざという時の助け合いにもつながります。

そのため、自治会等の地域コミュニティとの連携促進や自主防災組織の結成促進などにより「安全・安心な居住環境の形成促進」を目指します。

(2) 成果指標・目標値

本計画の進捗状況を管理、評価するため、以下のとおり、本計画の目標値を定めます。

指標	現状値 (令和4(2022)年度)		目標値 (令和14(2032)年度)
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数	町村部	8.9%	50%
防災対策を実施している管理組合数	町村部	64.4%	75%
管理組合専用ポストの設置率	町村部	82.2%	95%

※現状値は、福岡県分譲マンションの管理に関するアンケート調査（令和4(2022)年7月、福岡県実施）による

3-4. 取り組む施策

取り組む施策のうち、「(1) ①管理計画認定制度の運用及び普及啓発」の認定事務に係る部分や「(2) ④助言・指導の実施」、「(3) ④管理の状況の把握」については、町村部のみが対象となりますが、その他の施策については、市町村と連携し、県全体を対象として取り組みます。

(1) 管理計画認定制度の運用に関する施策

①管理計画認定制度の運用及び普及啓発

- ◆マンション管理適正化法に基づき、町村の区域を対象として、マンション管理組合が作成する管理計画の認定を行い、認定したマンションを福岡県ホームページにて公表します。なお、福岡県が「福岡県マンション管理適正化指針」別紙2に設けた基準（第4章参照）に基づき、適正と認められる管理計画に対して認定を行います。
- ◆管理組合が円滑に管理計画認定の申請ができるよう、パンフレットなどにより制度の周知を図るとともに、マンション管理士による事前認定などを促進します。
- ◆新規の管理計画認定を促進するとともに、管理計画認定を取得した後も、管理計画に基づき適切な管理が行われるよう、福岡県ホームページ等で、5年毎に更新が必要であることなど、制度に関する周知を図ります。
- ◆関係団体と連携し、管理計画認定を受けたマンションが市場で適正に評価される仕組みについて検討します。
- ◆マンション管理適正化法第5条の8に基づき、必要に応じ、管理認定を受けたマンションの管理の状況について報告を求めるとともに、同法第5条の9に基づく必要な措置の命令や、同法第5条の10に基づく認定の取り消しを行います。

(2) 管理の適正化の推進を図るための施策

①管理組合の自律的運営による適正管理の支援

- ◆管理組合の自律的運営による適正な管理を支援するため、マンションの管理に必要な知識・情報等を提供し、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。
- ◆管理組合の担い手不足となった場合にも適正な管理が行えるよう、区分所有者以外の第三者を選任して理事会運営を支援する外部専門家を活用した管理に関する情報提供を行います。
- ◆マンション管理士会等と連携し、マンション管理に関する無料相談会を継続的に開催するなど、相談体制の充実を図ります。
- ◆マンションの管理運営や維持保全等に関連するセミナーの開催、管理規約の適正性診断など、関係団体と連携した取組を進めます。
- ◆管理組合間の情報交換や課題の共有・解決に向けたネットワークづくりを促すため、関係団体と連携し、マンションの管理運営や維持保全等に関連するセミナーにあわせた管理組合交流会を開催します。

②管理組合による予防保全に向けた取組の支援

[管理組合等への情報提供等]

- ◆区分所有者、管理組合、管理業者やマンション供給業者に対して、関係団体や他自治体と共同で発行する「マンション管理の手引き」を活用するなど、長期修繕計画の策定や計画的な維持管理や修繕、建替えに関する情報提供や意識啓発に取り組みます。
- ◆管理組合が大規模修繕工事を安心して実施できるよう、「マンション管理の手引き」を通じて大規模修

繕の進め方や施工業者の選定方法を紹介するとともに、関係団体と連携して情報提供を行います。

- ◆マンションの計画的な修繕を支援する住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」や「マンション共用部分リフォーム融資」、「マンションライフサイクルシミュレーション」などについて周知を行います。
- ◆管理組合が自治体等からの情報を円滑に受け取れるよう、市町村が実施する管理組合専用ポストの設置促進策に対する支援を検討します。

[分譲事業者等への啓発]

- ◆管理計画の予備認定や長期優良住宅制度の利用など、分譲事業者等に対する意識啓発を図ります。

③マンションの防災力の向上

- ◆防災力向上に向け、管理組合による防災マニュアルの作成、自主防災組織の結成、物資の備蓄などの防災対策の必要性について、情報提供等を行います。
- ◆耐震性能が不足するマンションについては、福岡県建築物耐震改修促進計画に基づき、適切な指導や普及啓発などにより、耐震化を促進します。

④助言・指導の実施

- ◆マンション管理適正化法第5条の2に基づき、必要に応じて、福岡県マンション管理適正化指針（第4章参照）に即した助言・指導を実施します。

(3) その他必要な事項

①良好なコミュニティ形成の促進

- ◆円滑な管理組合運営、日常的なトラブル防止、防災・防犯などの観点から、管理組合の居住者間の良好な関係づくり、自治会等の地域コミュニティとの連携などを促進します。

②市町村との連携促進

- ◆市域のマンションの管理の適正化促進に向け、市による「マンション管理適正化推進計画」の策定が進むよう、市向けの計画作成ガイドラインを作成し、市計画の策定を働きかけます。
- ◆市町村によるマンション管理の適正化の取組を推進するため、市町村の担当者と、情報提供や課題共有、意見交換を行う場を定期的に設けます。

③マンションの円滑な再生の促進

- ◆マンションの円滑な再生にあたっては、区分所有者間の合意形成など様々な課題があることから、改修、建替え、敷地売却などの様々な再生手法の中から、マンションの状況に応じた手法を選択できるよう、マンション再生の円滑化に資する制度などについて周知を図ります。

④管理の状況の把握

- ◆マンションの管理状況を把握するため、町村と連携し、町村の区域を対象とする実態調査を定期的実施します。
- ◆令和4（2022）年度に実施した「福岡県分譲マンションの管理に関するアンケート調査」の際に作成したマンションリストについて、今後実施する実態調査にあわせて、新規に建設されたマンションや実態調査で把握した情報などにより「マンションデータベース」として更新を行います。

■基本目標と施策の対応

		基本目標		
		1	2	3
		か管理組合による主体的な管理運営の促進	適切な維持・修繕の促進	安全・安心な環境の形成促進
取り組む施策	(1) 管理計画認定制度の運用に関する施策			
	①管理計画認定制度の運用及び普及啓発	○	○	
	(2) 管理の適正化の推進を図るための施策			
	①管理組合の自律的運営による適正管理の支援	○	○	
	②管理組合による予防保全に向けた取組の支援	○	○	
	③マンションの防災力の向上	○		○
	④助言・指導の実施	○	○	
	(3) その他必要な事項			
	①良好なコミュニティ形成の促進	○		○
	②市町村との連携促進	○	○	
	③マンションの円滑な再生の促進	○	○	
	④管理の状況の把握	○	○	○

3-5. 重点推進プログラム

マンション管理の適正化に向けて取り組む施策のうち、マンション管理計画認定制度の推進に向けた取組を、早期（おおむね5年以内）に集中的に実施する「重点推進プログラム」として積極的に進めます。

■重点推進プログラムの構成

重点推進プログラム	取組	3-4. 取り組む施策との関連
(1) 管理組合への情報伝達手段の確保	マンションデータベースの更新	(3)④
	管理組合ポスト設置促進	(1)① (2)②
	実態調査の実施	(3)④
(2) 管理計画認定制度の普及啓発	管理組合向けセミナーの開催	(1)① (2)①
	パンフレット等による周知	(1)① (2)①
(3) 管理計画認定取得促進のための環境づくり	伴走型支援	(1)①
	関係団体と連携	(1)① (2)①
	認定制度のインセンティブの検討	(1)①

早期（おおむね5年以内）に取り組む

(1) 管理組合への情報伝達手段の確保

[背景]

令和4(2022)年度に実施した実態調査の回収率は県全体で27.1%、町村部で30.8%となっており、管理状況を把握できていないマンションがまだ多く残っています。今後、管理計画認定の取得を促進するためには、管理組合の管理の状況をしっかりと把握した上で、必要な施策を検討することが重要です。

また、同調査によると、回答のあった管理組合の約1割に管理組合ポストがないことがわかっており、管理組合が管理計画認定を取得していくうえで、管理計画認定制度に関する自治体からの情報などを全ての管理組合が受け取ることができる状況を作ることが重要です。

そのため、「管理組合への情報伝達手段の確保」を重点推進プログラムとして定め、管理組合の管理状況の把握やマンションデータベースの更新、管理組合ポストの設置促進に取り組みます。

[取り組む内容]

①マンションデータベースの更新

- 管理計画認定制度に関する情報を発信するため、今後実施する実態調査で得られたマンションの所在地などに関する情報をマンションデータベースへ反映します。
- 同様に、新規に分譲されたマンションやセミナー等で把握したマンションの所在地などに関する情報をマンションデータベースへ反映します。

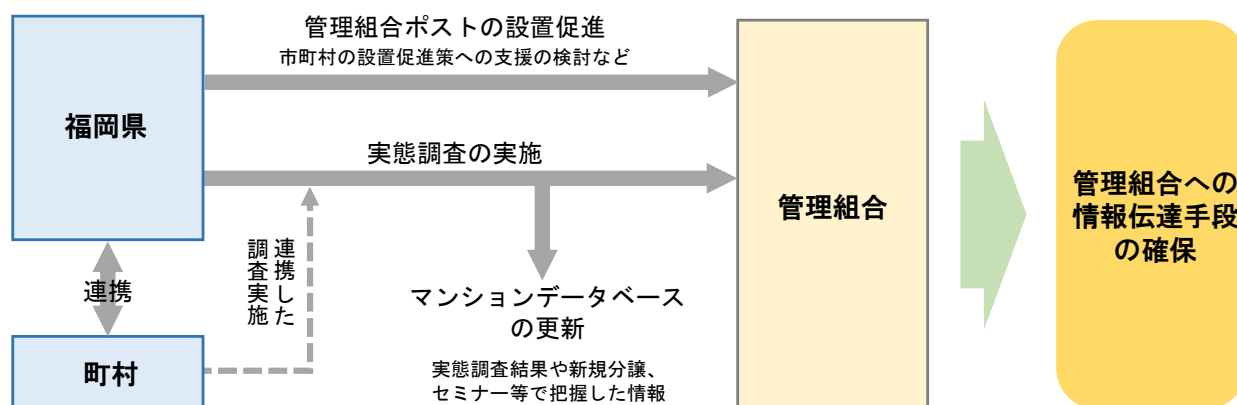
②管理組合ポストの設置促進

- ダイレクトメール等により、管理組合に対して、管理組合ポストの必要性を啓発するなど、設置の働きかけを行います。
- 市町村が実施する管理組合ポストの設置促進策への支援を検討します。

③実態調査の実施

- 管理組合の管理状況を把握するため、計画の見直しなど、今後の状況の変化に応じ、町村と連携し、アンケート調査や訪問調査を実施します。

■管理組合への情報伝達手段の確保に向けた取組イメージ



(2) 管理計画認定制度の普及啓発

[背景]

管理計画認定制度は創設されたばかりの制度（令和4（2022）年4月の改正法施行により創設）であり、管理組合による管理計画の認定取得を促進するためには、制度の概要や認定取得のメリットなど、制度に関する最新で正確な情報を普及啓発することが重要です。

そのため、「管理計画認定制度の普及啓発」を重点推進プログラムとして定め、管理組合向けセミナーの開催やパンフレット等の周知に取り組みます。

[取り組む内容]

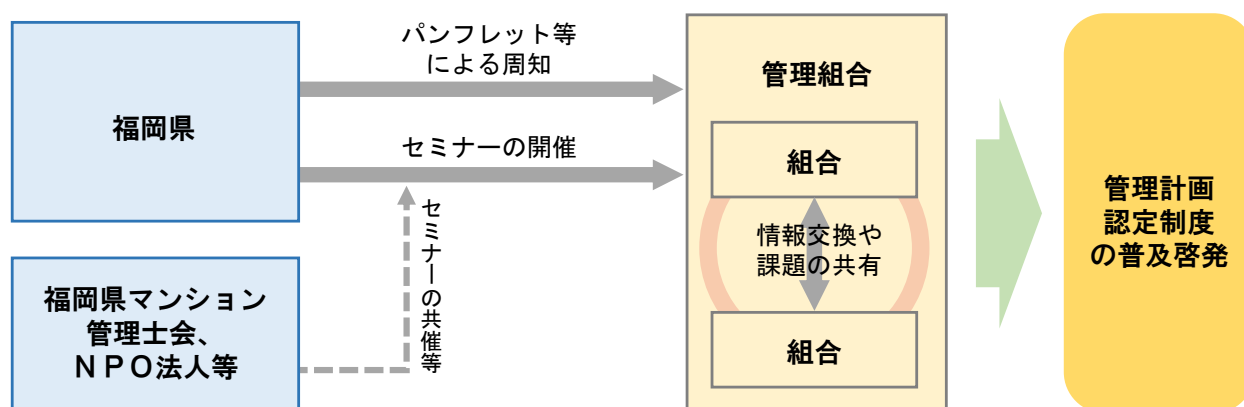
①管理組合向けセミナーの開催

●福岡県マンション管理士会、NPO法人等と連携し、管理計画認定制度に関するセミナーを開催します。また、交流会もあわせて開催することにより、管理組合間における管理計画認定制度などに関する情報交換や課題共有を促します。

②パンフレット等による周知

●管理計画認定制度の内容や認定取得に向けた支援策などに関するパンフレット等を作成し、管理組合へ配布するなど、制度の普及啓発を図ります。

■管理計画認定制度の普及啓発に向けた取組イメージ



(管理組合情報交流会の例)



資料：NPO法人 福岡マンション管理組合連合会ホームページ

(3) 管理計画認定取得促進のための環境づくり

[背景]

管理組合が管理計画認定を円滑に取得できるよう、制度に詳しいマンション管理士の派遣など、認定取得に関する支援が重要です。

また、管理計画認定の申請を行う管理組合を増やすためには、認定取得によりメリットを享受できるといった、認定取得の動機づくりが重要です。

そのため、「管理計画認定取得促進のための環境づくり」を重点推進プログラムとして定め、伴走型支援や認定制度のインセンティブの検討、関係団体と連携に取り組みます。

[取り組む内容]

①伴走型支援

●管理計画認定申請に向けた書類作成や手続き等を円滑に進められるよう、管理組合に対し、マンション管理士の派遣などアウトリーチ型の支援を行います。

(管理士派遣、管理規約適正性診断など)

②関係団体と連携

●管理組合の管理計画認定取得の動機づけに向け、マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」や日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」など、他団体の評価制度との連携を検討します。

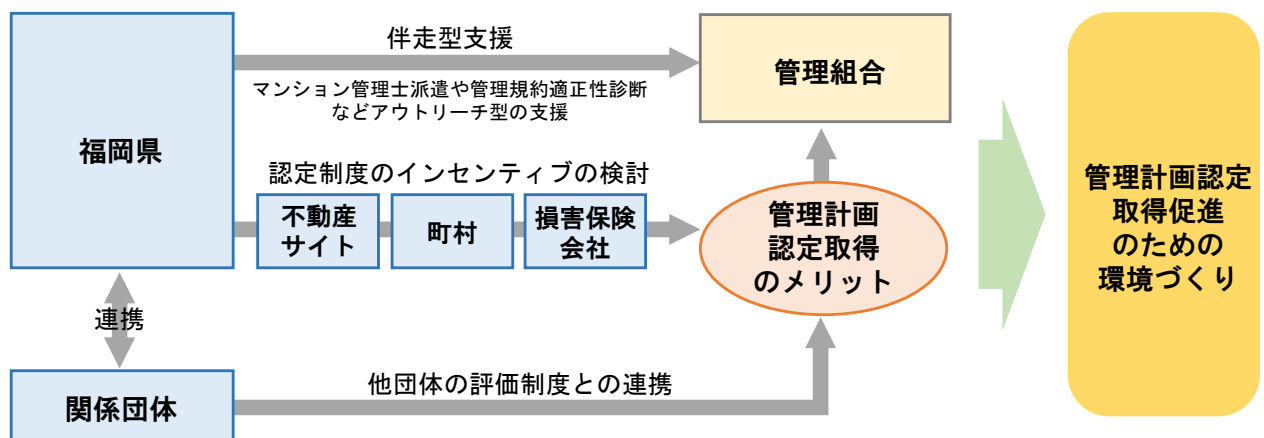
③認定制度のインセンティブの検討

●管理計画認定を取得したマンション（以下「認定取得マンション」という。）が市場で適正に評価されるよう、不動産情報サイトにおける管理認定取得マンションの評価のあり方について検討します。

●損害保険会社との連携による認定取得マンションの火災保険料等の優遇策を検討します。

●認定を取得したマンションが、長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置を受けられるよう、町村に対し、町村条例制定の働きかけを行います。

■管理計画認定取得促進のための環境づくりに向けた取組イメージ



第4章 福岡県マンション管理適正化指針

福岡県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、福岡県及び町村等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の基準の目安を別紙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。

1 管理組合によるマンションの管理の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ある。

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べきである。

- (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ある。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る。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る。
- (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る。
- (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ある。
- (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るが、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ある。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自律的な運営は、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ある。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る。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、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る。

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る。

(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る。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(昭和 37(1962)年法律第 69 号)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ある。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ある。

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ある。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

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ある。

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ある。

(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る。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る。

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る。

(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ある。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積み立てておく必要がある。

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る。長期修繕計画の実効性を確保するためには、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ことが必要である。

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ある。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ある。

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、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る。

(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るが、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ある。

(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、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ある。

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ある。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）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、特に管理費の用途については、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る。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ない。

(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ある。

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ある。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成 15（2003）年法律第 57 号）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る。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの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ある。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る。

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る。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ある。

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ある。

4 マンションの管理の適正化のための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る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

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る。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る。

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る。

別紙1 マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、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、以下の事項が遵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1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

別紙2 マンション管理適正化法第5条の4に基づく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) 集会在年1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ど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3ヶ月以上の滞納額が全体の1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30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 福岡県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
- (3) 防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組を実施していること。
- (4) 行政等からの情報を受け取れるよう、管理組合専用ポスト等を設置していること。

参考資料

■策定の経過

福岡県マンション管理適正化
推進計画検討委員会

各回の主な議論

第1回
[令和4年11月29日]

- ・マンション管理適正化に向けた県の方針
- ・実態調査結果報告
- ・計画素案
- ・市計画作成ガイドライン素案

第2回
[令和5年2月20日]

- ・第1回委員会の御意見への対応
- ・計画素案
- ・重点推進プログラム案
- ・市計画作成ガイドライン案

パブリックコメント [令和5年6月23日～7月22日]

第3回
[令和5年9月5日]

- ・第2回委員会及び資料事前照会の御意見への対応
- ・パブリックコメントの結果
- ・計画最終案
- ・市計画作成ガイドライン最終案

計画策定 [令和5年9月]

■福岡県マンション管理適正化推進計画検討委員会委員

(50音順 敬称略)

氏名	所属・職名
安達 淳也	独立行政法人住宅金融支援機構 九州支店 地域連携グループ グループ長
市川 裕康 (令和4年度)	独立行政法人都市再生機構 九州支社 業務推進課長
飯塚 浩一郎 (令和5年度)	
池添 昌幸 ○	福岡大学工学部建築学科 教授
押川 亮介	一般社団法人マンション計画修繕施工協会 九州支部 株式会社ダイニチ 副部長
志賀 勉 ◎	九州大学大学院人間環境学研究院 准教授
谷 洋一	一般社団法人福岡県マンション管理業協会 九州支部 株式会社 長谷工コミュニティ九州 代表取締役社長
畑島 義昭	NPO 法人 福岡マンション管理組合連合会 理事長
藤野 雅子	一般社団法人福岡県マンション管理士会 理事長
松坂 徹也	福岡マンション問題研究会代表 松坂法律事務所代表
山内 誠一郎	NPO 法人 福岡県マンション管理組合連合会 会長

◎印は委員長 ○は副委員長

福岡県マンション管理適正化推進計画

発行日 令和5年9月
編集 福岡県建築都市部住宅計画課
〒812-8577 福岡市博多区東公園 7-7
TEL 092-643-3732
