

計画の目的

マンションの管理の適正化を推進するため「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。）」に基づき、「福岡県マンション管理適正化推進計画」を策定する。  
本計画を策定することにより、管理組合の運営状況など一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する制度の運用が可能となる。

計画期間

令和 5（2023）年度から令和 14（2032）年度までの 10 年間

対象区域の考え方

| 内 容                      | 対象区域 |
|--------------------------|------|
| 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  |

目指す将来像

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

基本的な方針

- 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
- ②長期的な視点を持った管理の促進
- ③管理組合の主体的で適切な管理の支援
- ④円滑な再生の促進

基本目標

- 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  
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  
基本目標 3：安全・安心な居住環境の形成促進

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<br>②管理組合による予防保全に向けた取組の支援<br>③マンションの防災力の向上<br>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<br>②市町村との連携促進<br>③マンションの円滑な再生の促進<br>④管理の状況の把握                |

成果指標・目標値 ※全て町村部に関する値

|                                     | 現状値<br>(R4 年度) | 現状値<br>(R7 年度) | 目標値<br>(R14 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 | 8. 9%          | 調査中            | 50%             |
| 防災対策を実施している管理組合数                    | 64. 4%         | 調査中            | 75%             |
| 管理組合専用ポストの設置率                       | 82. 2%         | 調査中            | 95%             |

重点推進プログラム

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

福岡県マンション管理適正化指針 ※本文は省略

|                                                     |                                                      |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 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 |                                                      |
| 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<br>（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 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1 管理組合の運営                               | （１）管理者等が定められていること<br>（２）監事が選任されていること<br>（３）集会が年 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<br>（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<br>（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<br>（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<br>（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<br>（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<br>（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<br>（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<br>（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<br>（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<br>（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<br>（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。<br>（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。                                                                                                                         |