

福岡県マンション管理適正化推進計画の概要

1. 計画の目的と位置づけ

1. 背景・目的

マンションは、一つの建物を多くの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る。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る。

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。

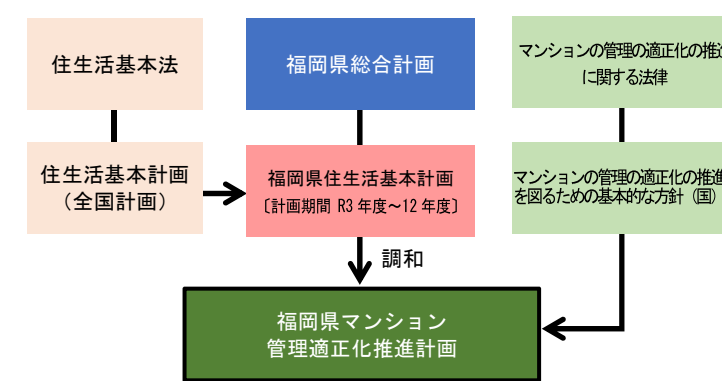
2. 計画の位置づけ

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ある。

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る。

※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

■計画の位置づけ



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年間とする。

※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する。

4. 対象区域

本計画の対象とする区域は右表のとおり。

■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

2. マンション管理の適正化に向けた目標と取り組む施策

1. 目指す将来像と基本的な方針

(1) 目指す将来像

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る。

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ず、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である。

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る。

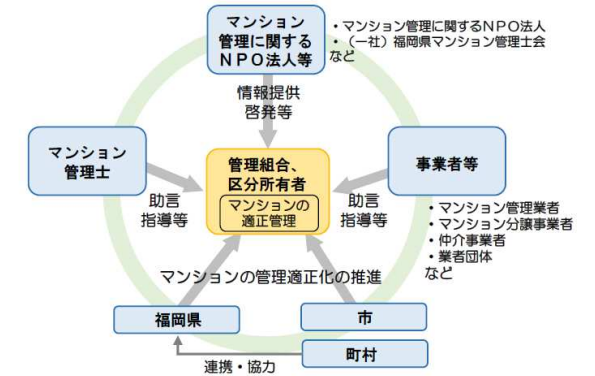
共に支えあい安心して暮らせるマンションの居住環境の実現

(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る。

なお、本方針は、政令市や市も含めた本県全体の方針とする。

■各主体の連携のイメージ



- 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

2. 各主体の役割

管理組合及び区分所有者、福岡県、市町村、マンション管理士、マンション管理に関するNPO法人等、事業者等の役割を示す。

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、施策に取り組む。

- 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

(2) 成果指標・目標

本計画の進捗状況を管理、評価するため、以下のとおり、目標値を定める。

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の割合	町村部 8.9%	50%
防災対策を実施している管理組合の割合	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%

※指標1～3の現状値は、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

4. 取り組む施策

マンション管理の適正化に向けて、本県が取り組む施策を定める。

- (1) 管理計画認定制度の運用に関する施策
 - ・指針や認定基準に基づき、適正と認められる管理計画を認定
 - ・管理計画認定制度の内容や認定取得支援策をまとめたパンフレットの配布
- (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
 - ・管理組合に対し、マンション管理士などの専門家を派遣
 - ・関係団体と連携し、管理運営や維持保全等に関するセミナーを開催
 - ②管理組合による予防保全に向けた取組の支援
 - ・長期修繕計画の策定や計画的な維持管理等に関する情報提供や意識啓発の実施
 - ・計画的な修繕を支援する融資制度等の周知
 - ③マンションの防災力向上の支援
 - ・防災マニュアルの作成、物資の備蓄などの防災対策の必要性の啓発
- (3) その他
 - ・マンション再生（改修、建替え等）の円滑化に資する制度やノウハウ等の情報提供
 - ・市域におけるマンション管理適正化推進計画の作成支援

3. 福岡県マンション管理適正化指針（抜粋）

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

- （1）マンション管理の主体は管理組合であり、区分所有者等の意見が十分に反映され、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。
- （2）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）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）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は、区分所有者等が管理者等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。等

（2）管理規約

管理組合として管理規約を作成する必要がある。「マンション標準管理規約」を参考として、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。等

（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。等

（4）管理組合の経理

経済的基盤のため、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。等

（5）長期修繕計画の作成及び見直し等

経年による劣化に対応するため、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。等

（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。等

（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。等

（8）その他配慮すべき事項

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（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。等

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。等

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をもって管理委託契約を締結することが重要である。等

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 (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

（朱書きが福岡県独自基準）

1 管理組合の運営	(1) 管理者等が定められていること (2) 監事が選任されていること (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 (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7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