

令和5年10月22日（日）

○ マンション管理適正化シンポジウム

マンション管理適正化に向けた 福岡市の取組みについて

福岡市 住宅都市局 住宅計画課

福岡市の概況

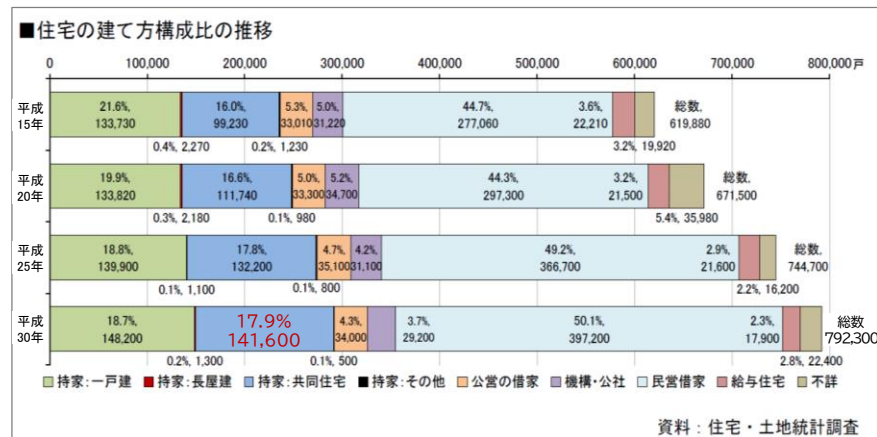
人口：約161万人、世帯数：約83万世帯
(令和2国勢調査)

令和17年まで増加する見込み

居住世帯のある住宅数：約80万戸

居住世帯のある分譲マンション：約14万戸
(平成30住宅・土地統計調査)

全体の約**18%**を占める重要な居住形態
(政令指定都市で7番目に割合が高い)



市内にある分譲マンション約5,600棟のうち
築40年を超える**高経年マンション**が
令和3年調査時点 約**900棟** (約16%) から

10年後には 約**2,600棟** (約**46%**) に急増する想定
(令和3年度マンション管理組合実態調査)

今後はマンションと居住者の両方の高齡化を見据えた
管理のあり方がますます重要

福岡市のマンション管理適正化に向けた取組み

平成16年4月 福岡市マンション管理支援機構 設立

(行政とマンション関係団体で構成)

《取組み》

マンション管理に関するセミナー、無料相談会 (年2回開催)

マンション管理の手引きの作成 (毎年更新)

マンション管理士派遣

マンション管理相談

マンション管理規約適正性診断

高経年マンション運営支援事業

マンションライフサイクルシミュレーション相談

福岡市マンション管理支援機構 構成団体

(一社) 福岡県マンション管理士会

NPO法人福岡マンション管理組合連合会

(一社) マンション管理業協会 九州支部

福岡マンション問題研究会

(一社) 日本マンション学会 九州支部

(独) 住宅金融支援機構 九州支店

(一社) 再開発コーディネーター協会
マンション建替えアドバイザーネットワーク九州

(独) 都市再生機構 九州支社

(一財) 福岡県建築住宅センター

福岡市住宅供給公社

福岡市

令和4年3月 福岡市マンション管理適正化推進計画 策定

令和4年7月 マンション管理計画認定制度 開始

【認定マンション数：4件 (令和5年9月末時点)】

// 管理計画認定申請を支援する補助制度 開始

// マンションの再生(建替え・改修)の検討を支援する補助制度 開始

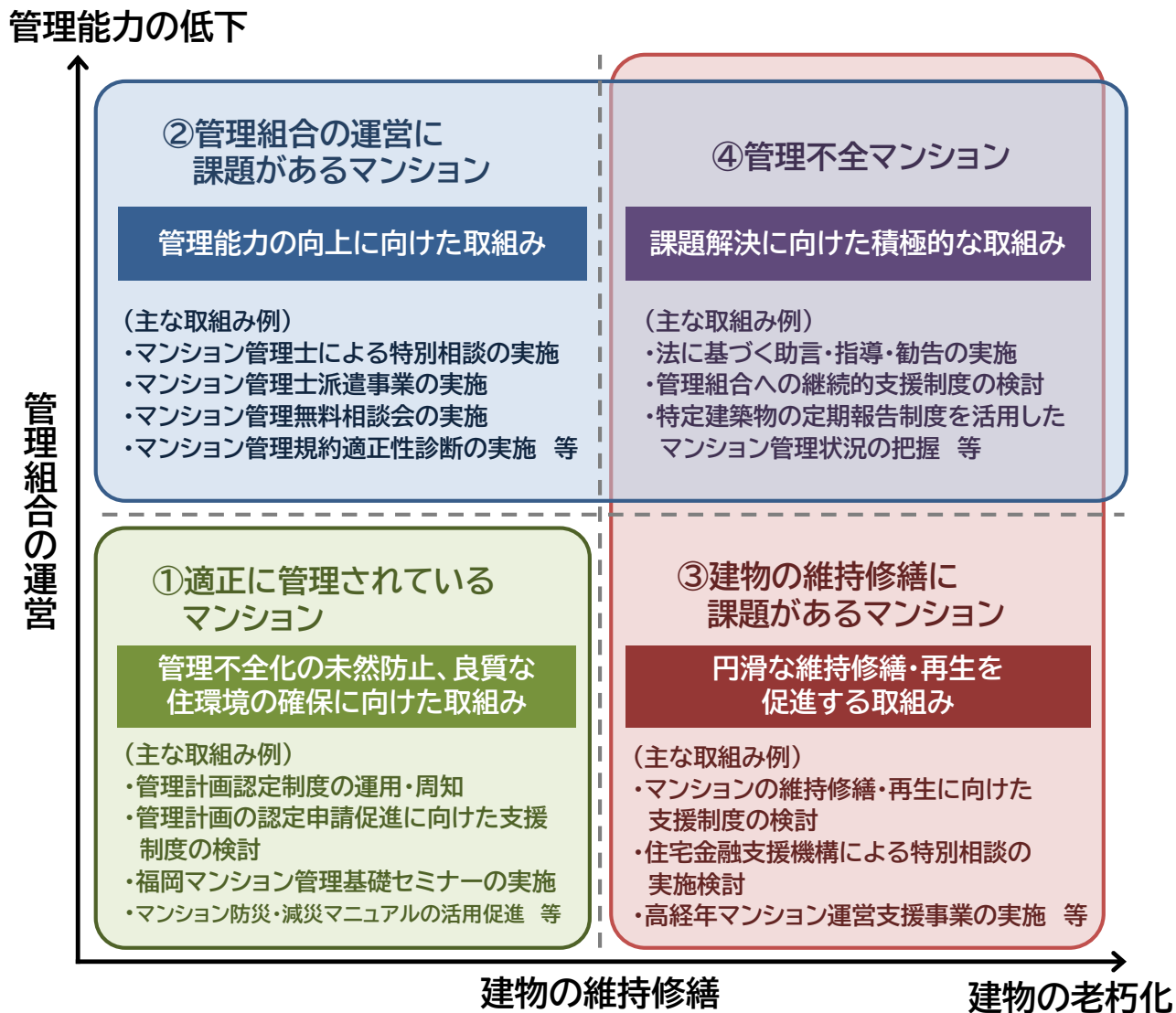
令和5年1月 要支援マンション継続支援 開始

6月 マンション長寿命化促進税制 開始 (市税条例改正)

// 長期修繕計画の作成等を支援する補助制度 開始

福岡市のマンション管理適正化に向けた取組み

マンション管理適正化推進計画に基づき、マンション管理状況に応じた施策を実施



管理計画の認定申請促進に向けた取組み

マンション管理適正化推進計画に基づき、マンション管理状況に応じた施策を実施

管理能力の低下

管理組合の運営

②管理組合の運営に課題があるマンション

管理能力の向上に向けた取組み

(主な取組み例)

- ・マンション管理士による特別相談の実施
- ・マンション管理士派遣事業の実施
- ・マンション管理無料相談会の実施
- ・マンション管理規約適正性診断の実施 等

④管理不全マンション

課題解決に向けた積極的な取組み

(主な取組み例)

- ・法に基づく助言・指導・勧告の実施
- ・管理組合への継続的支援制度の検討
- ・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 等

①適正に管理されているマンション

管理不全化の未然防止、良質な住環境の確保に向けた取組み

(主な取組み例)

- ・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**
- ・福岡マンション管理基礎セミナーの実施
- ・マンション防災・減災マニュアルの活用促進 等

③建物の維持修繕に課題があるマンション

円滑な維持修繕・再生を促進する取組み

(主な取組み例)

- ・マンションの維持修繕・再生に向けた支援制度の検討
- ・住宅金融支援機構による特別相談の実施検討
- ・高経年マンション運営支援事業の実施 等

建物の維持修繕

建物の老朽化

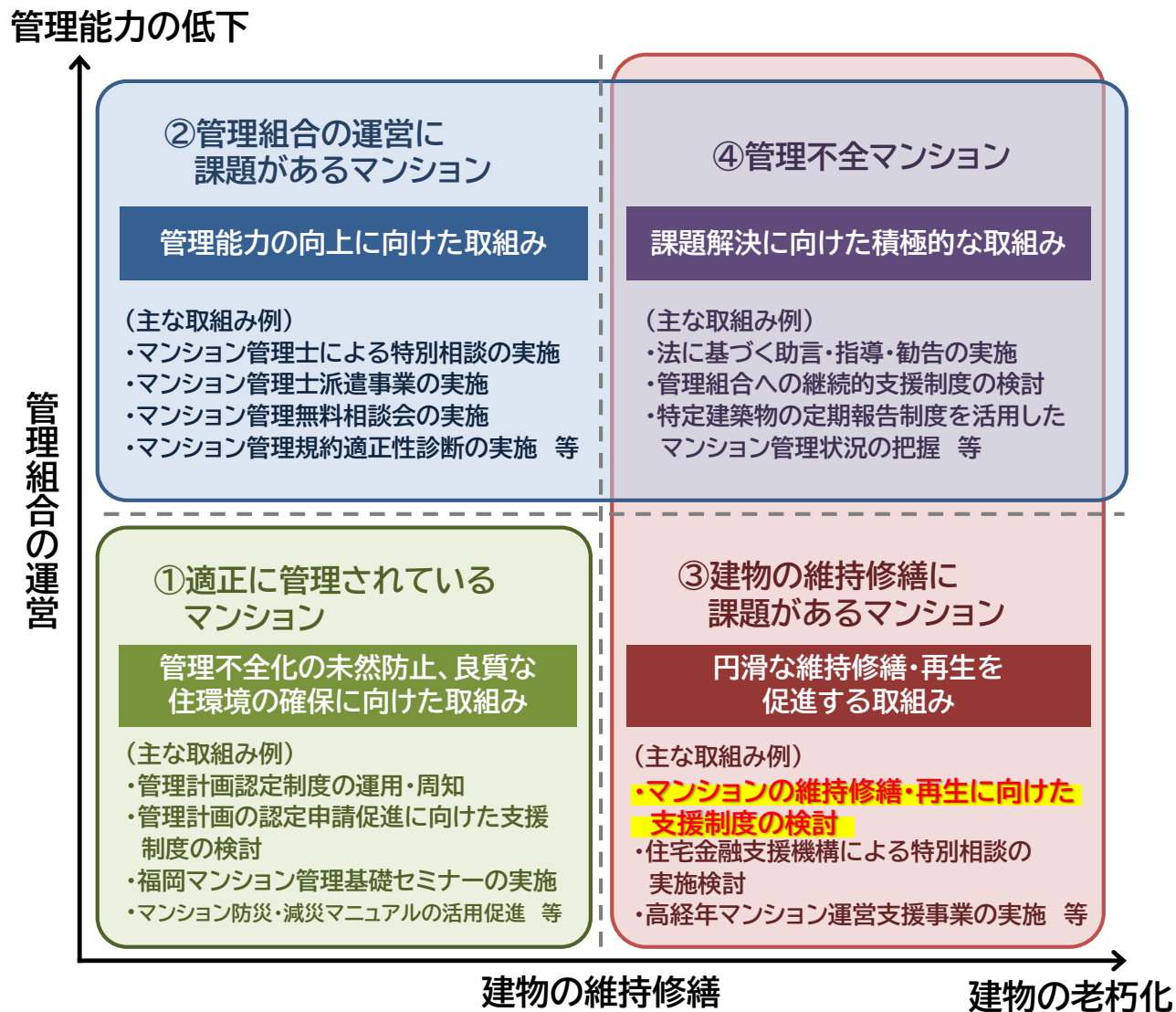
管理計画認定申請を支援する補助制度

マンション管理計画認定制度における**認定取得を後押し**するため
認定申請にかかる管理組合の活動を支援する制度を認定制度の運用に合わせて創設

補助対象 となる経費	<p>(1) 認定申請に向けた管理組合での合意形成に要する経費</p> <p>例) 認定申請に係る意向調査事務費 区分所有者集会の会場借損料</p> <p>(2) 管理計画認定申請書の作成等に要する経費</p> <p>例) マンション管理士、管理会社等への相談費・委託費 行政書士への認定申請書作成、申請代行費</p>
補助率・ 補助限度額	補助対象経費の 1 / 2 を補助 (上限: 5万5千円)
交付要件	・管理計画の認定を取得すること

マンションの維持修繕・再生に向けた取組み

マンション管理適正化推進計画に基づき、マンション管理状況に応じた施策を実施



福岡市における長寿命化促進税制の取組みについて

長寿命化促進税制とは

- 税制の概要 : マンションの管理状況を改善し、長寿命化を後押しするため
地方税法の改正(令和5年4月)により新たに創設された制度
- 対象マンション : **築20年以上かつ10戸以上で管理計画の認定を取得したマンション**
(管理計画の認定基準未満から認定基準以上に修繕積立金を上げた場合のみ減税の対象)
- 工事要件 : 長寿命化工事(屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事の
全て)を過去に実施していて、**令和5年4月1日～令和7年3月
31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了していること**
- 減税額 : 各区分所有者が翌年度支払う固定資産税(建物部分のみ)を
1/2～1/6の範囲内で減額 (減額割合は各自治体の条例で決定)

分譲マンションの管理適正化を積極的に推進

福岡市の減額割合 : **1 / 2** (法で定められた範囲で
最大の減額割合)

令和5年6月議会において市税条例を改正

長期修繕計画の作成等を支援する補助制度

長寿命化促進税制の開始に併せて

長期修繕計画の作成や見直しを支援する制度を創設

補助対象 となる経費	長期修繕計画の作成または見直しのために行う以下の経費 1. 計画作成 に要する経費 2. 調査・診断報告書の作成 に要する経費
補助率・ 補助限度額	補助対象経費の 1 / 2 を補助（上限：30万円）
交付要件	<ol style="list-style-type: none">1. 築20年以上2. 長期修繕計画が未作成であること または 現在の長期修繕計画の修繕積立金が国のガイドラインに示された積立金の下限値を下回る金額となっていること。3. マンション管理計画認定制度の基準に適合する長期修繕計画を作成すること など

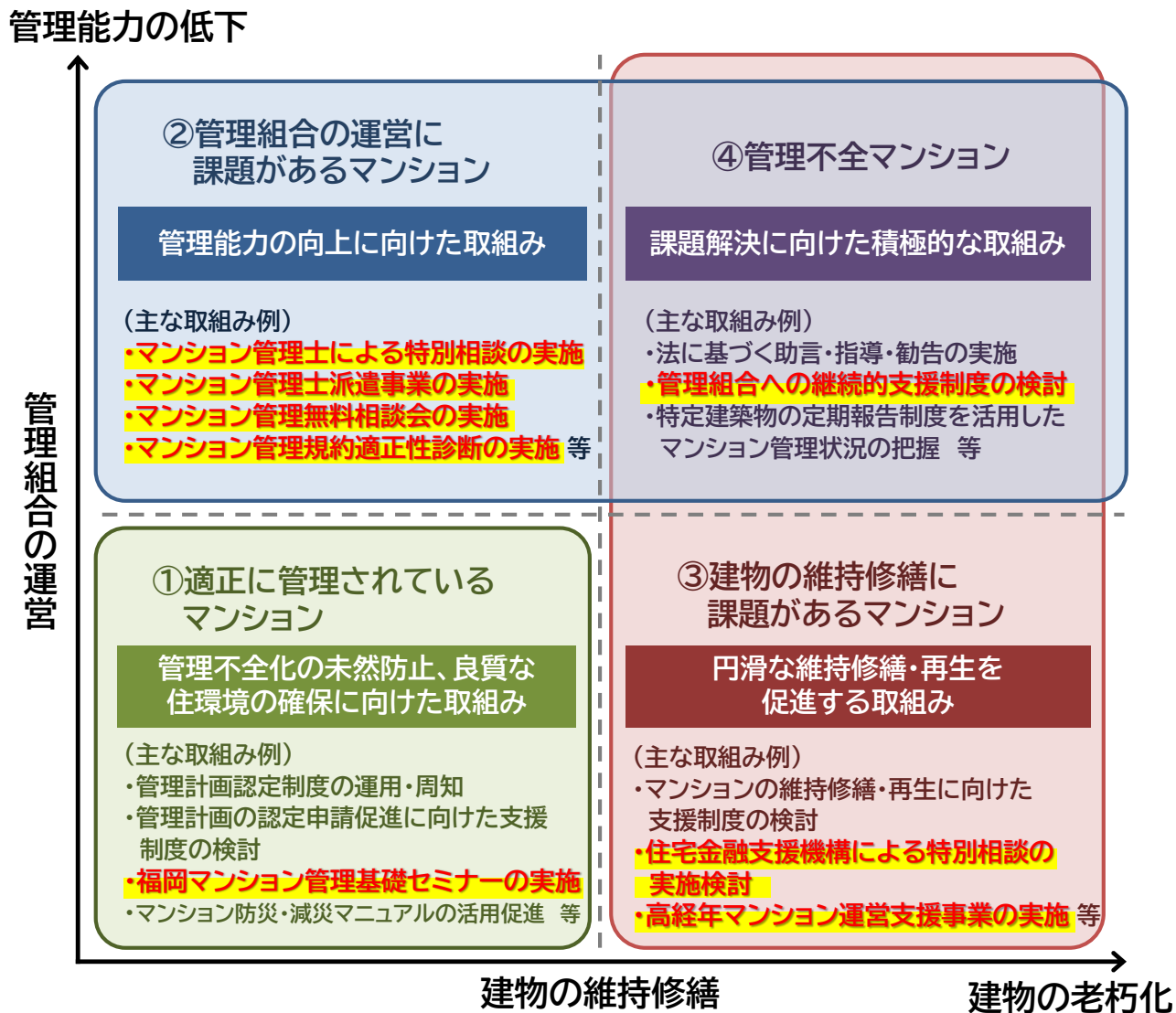
マンションの建替え・改修の検討を支援する補助制度

建設後相当の年数を経たマンションの再生(建替え・改修)に向けた検討の初期段階での合意形成を進めるために行う基礎的な調査等を支援する制度を創設

補助対象 となる経費	マンションの再生(建替え・改修)のために行う以下の経費 <ol style="list-style-type: none">1. マンションの現状調査に要する経費2. 区分所有者等の意向調査に要する経費3. マンション再生手法の比較検討に要する経費4. 管理組合における検討組織の運営に要する経費
補助率・ 補助限度額	補助対象経費の 1 / 2 を補助 (上限 : 30 万円)
備考	<ul style="list-style-type: none">・補助金を受けられるのは3カ年で通算3回まで (1年度につき1回まで)・築40年以上 などの交付要件あり

その他のマンション管理適正化に向けた取組み

マンション管理適正化推進計画に基づき、マンション管理状況に応じた施策を実施



その他のマンション管理組合支援策

(一社)福岡県マンション管理士会などの関係団体と連携して様々な取り組みを実施

要支援マンション 継続支援	管理不全の兆候があるマンション（要支援マンション）の管理組合に対してマンション管理士を派遣し、自律的な運営に向けた継続的な支援を実施
マンション管理士 派遣事業	マンション管理士を無料で現地に派遣し、管理運営などに関するアドバイスを実施（1管理組合につき年間1回）
マンション管理規約 適正性診断	マンション標準管理規約（国交省作成）と比較してマンションの管理規約が適正であるかをマンション管理士が無料で診断
高経年マンション 運営支援事業	築40年以上のマンションを対象に、マンション管理・再生について通算5回までマンション管理士等によるアドバイスを無料で実施
無料相談窓口 〔場所：福岡市役所 住宅計画課内〕	マンション管理相談【マンション管理士】 管理組合の運営や管理規約、長期修繕計画等に関するマンション管理の相談について、マンション管理士が無料で対応 ※毎月第1・3木曜日〔50分間〕 マンションライフサイクルシミュレーション相談【住宅金融支援機構】 建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や「修繕積立金の負担額」の試算等を対面で行うことが可能 ※毎月第2月曜日〔60分間〕
マンション管理基礎 セミナー	マンションの管理運営や維持保全に関するセミナーを年2回実施 （主催：福岡市・福岡県・（一財）福岡県建築住宅センター）
マンション管理 無料相談会	マンション管理に関する相談について、マンション管理士が無料で対応 セミナー実施日に合わせ年2回実施

An aerial photograph of a coastal city, likely Yokohama, Japan. The foreground shows a large body of water with a sandy beach and a prominent church with a red roof on a pier. In the middle ground, there is a large stadium with a distinctive orange and white dome, and several modern high-rise buildings. The background is filled with a dense urban landscape and distant mountains under a clear sky.

ご清聴ありがとうございました