



# 福岡市における マンション管理適正化に向けた取組み について



福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課長

**上川 正春** (うえかわ まさはる)

2000年福岡市役所入庁。住宅都市局地域まちづくり推進部跡地計画課長を経て、2023年4月より現職

## はじめに

福岡市の分譲マンションは、居住世帯のある住宅約79万2千戸のうち約14万1千戸、約18%を占め、重要な居住形態となっています（平成30年 住宅・土地統計調査）。

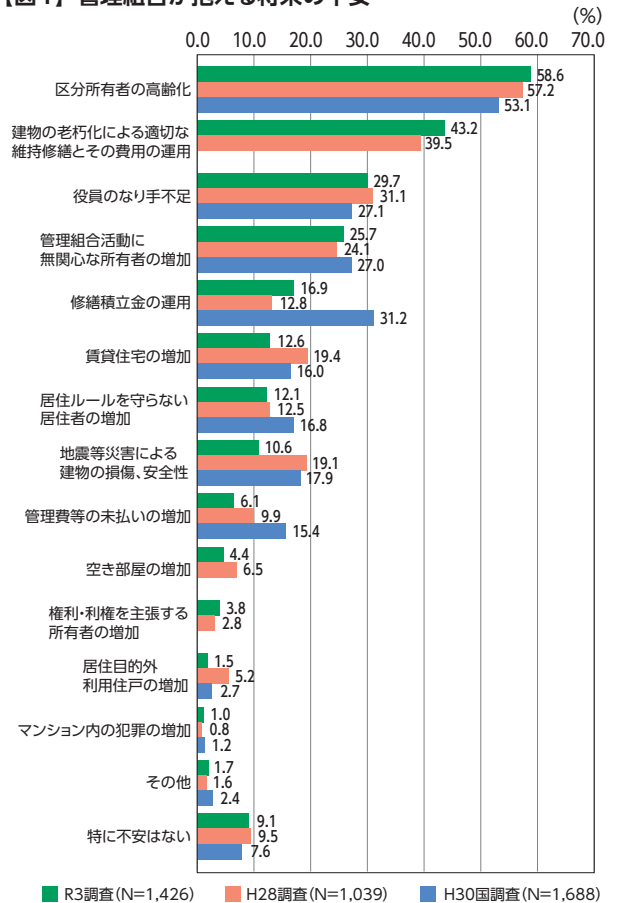
市内にある分譲マンション約5,600棟のうち、築40年を超える高経年マンションは約900棟（約16%）、10年後には約2,600棟（約46%）に急増すると想定しています。

管理組合が抱える将来の不安としても「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43.2%と高い割合を示す一方で、「区分所有者の高齢化」への不安が58.6%と最も高くなっており、今後はマンションと居住者の両方における高齢化を見据えた管理のあり方がますます重要となってきます（図1参照）。

本市ではこのような状況を踏まえ、更なる管理適正化を推進することを目的として、令和4年3月に「福岡市マンション管理適正化推進計画」を策定するとともに、同年7月には「福岡市マンション管理計画認定制度」の運用を開始しました。

本稿では、福岡市のマンション管理適正化に向けた取組みや支援策についてご紹介します。

【図1】管理組合が抱える将来の不安



資料：令和3年度福岡市マンション管理組合実態調査

## マンション政策の動向と新たな制度

適切な管理がなされないマンションにおいては、建物の老朽化に伴う居住環境の低下だけでなく、外壁の剥落等により近隣住民へ危害を与えた場合などに管理責任が問われる恐れがあります。これらの問題の未然防止を図り、適正管理を促進するため、令和4年4月に改正マンション管理適正化法が全面施行され、国の基本的な方針や地方公共団体の役割が示されました。また、令和5年4月に改正された地方税法において、一定の要件を満たすマンションの固定資産税が一部減額される制度が創設されるとともに、現在、国において区分所有法制の改正が議論されるなど、近年、マンション施策について様々な検討が行われている状況にあります。

### (1) マンション管理計画認定制度

マンション管理計画認定制度は、令和4年4月のマンション管理適正化法の改正施行を受け創設された制度で、管理組合の体制や管理規約、長期修繕計画などを含めた管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして地方公共団体が認定する制度です。

認定基準には、国が定める基準のほかに、地域の実情に合わせた独自の基準を定めることができます。福岡市においては、全住宅に占める分譲・賃貸マンションの割合が約8割と大都市の中でも最も高く、災害時におけるマンションの自主防災の取組みが非常に重要となる地域の特性を踏まえ、防災に関する取組みを独自基準として設けています。

令和5年8月末時点で認定マンションは3件あり、申請や問い合わせも増えている状況で、今後、認定マンションの普及に伴う適正管理の促進が期待されています。

### (2) マンション長寿命化促進税制

令和5年4月の地方税法の改正により、一定の要件を満たすマンションの固定資産税額を減額する制度が創設されました。

建物を将来にわたって良好な状態に保つためには、建物の劣化状況に応じて長期修繕計画を適宜見直し、適切な時期に、適切な大規模修繕工事を実施することが重要です。その実現のためには、工事費等の物価変動に対応した修繕積立金の引き上げや適切な工事の実施に係る管理組合の合意形成が必要であり、本税制は、その後押しとなることが期待されています。

固定資産税額の減額割合は自治体により異なり、福岡

市では、長期修繕計画の作成・見直しや修繕積立金の確保を積極的に後押しするため、令和5年6月議会において、法で定められた最大の減額割合である2分の1を適用することと決めました。

## 管理組合への支援策

マンションの管理状況は、管理組合の運営の問題や、建物の維持修繕の問題など様々なケースに分かれることから、本市では建物の管理状況を4つに分類し、それぞれの管理状況に応じた支援策を展開しています（図2参照）。

【図2】管理状況に応じた主な取組み



### ■ 専門家による相談対応

常設の住宅相談コーナーでは、建築相談員による一般相談のほか、マンション管理士による管理規約や長期修繕計画の見直しなどの「マンション管理相談」や、(独)住宅金融支援機構九州支店と連携し、建物規模、築年数などに応じた平均的な大規模修繕工事費用や、今後40年間の修繕積立金の負担額、修繕積立金会計の収支の試算等を対面で行う「マンションライフサイクルシミュレーション相談」などを実施しています。

### ■ マンション管理士派遣事業

マンション管理士を理事会や専門部会などに派遣し、アドバイスを実施しています。特に課題が山積しやすい高齢年マンションに対しては、マンション管理士のほかに再開発コーディネーターの派遣や、支援回数を増やすなど支援策の強化に取り組んでいます。

### ■ 管理計画認定申請を支援する補助制度

管理計画の認定取得を促進するため、区分所有者の合意形成やマンション管理士等の専門家への相談など、認定申請に係る管理組合の活動経費を補助します。

[補助率：1/2 (補助限度額：55,000円)]

### ■ 再生検討を支援する補助制度

高経年化・老朽化が進行したマンションの再生を促進するため、建替え等の再生に向けた初期段階での検討に係る経費を最大で3年間、補助します。

[補助率：1/2 (補助限度額：300,000円)]

### ■ 長期修繕計画の作成等を支援する補助制度

マンション管理計画認定制度やマンション長寿命化税制の対象となるためには、適切な長期修繕計画を作成する必要があることから、作成や見直しに係る経費を補助する制度を新設し、管理適正化に向けた管理組合の取組みを積極的に支援します。

[補助率：1/2 (補助限度額：300,000円)]

### ■ 要支援マンションの継続支援事業

管理規約や長期修繕計画の未作成や不備など管理組合の運営に課題があるマンションに対して、マンション管理士等の専門家を継続的に派遣して、自立的な運営に向けたプッシュ型支援に取り組んでいます。

### ■ その他の支援

マンション管理基礎セミナーの実施(年2回)や、マンション管理の手引きの配布(福岡県等との共同発行)、無料相談会や管理規約適正性診断の実施など、様々な支援事業を実施しています。

## 管理組合へのサポート体制

分譲マンションは、一つの建物を多くの人が区分して所有する形態の特性から、共同生活に対する意識の相違、意思決定の難しさ、権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、管理組合の運営や建物の維持修繕をしていくうえで多くの課題が生じます。

本市では、管理組合による適正な管理運営をサポートし、良好な居住環境の確保や長寿命化などを促進することを目的として、平成16年に行政とマンション関係団体で構成される「福岡市マンション管理支援機構」を設立し、幅広い視点で情報共有を図りながら、支援策の実施検討に取り組んでいます。

### 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

## おわりに

地方税法の改正により新たにマンション長寿命化促進税制が創設され、区分所有者を中心に、マンション管理に関する関心が高まってきていると感じています。

この機会を捉えて、マンションの管理適正化が一步でも進むよう、本市としても取り組んでいきたいと考え、市独自の支援として、長期修繕計画の作成や見直しに係る費用の一部を助成する制度を新設したところです。

今後も、(独)住宅金融支援機構をはじめ、マンションの関係団体と連携しながら、これまで以上に管理組合の積極的な支援に取り組み、マンション管理の適正化を推進してまいります。



マンション管理基礎セミナーの実施状況



# 九州支店 地域連携グループ

福岡県、佐賀県、長崎県、大分県及び宮崎県をサポートしています。



## グループの紹介

九州支店地域連携グループは、部門長以下11名で九州5県（福岡県、佐賀県、長崎県、大分県及び宮崎県）を担当しています（今年度から、熊本県及び鹿児島県は熊本センターが担当しています）。広い九州を東西南北・縦横無尽に走り（時には飛び！）回り、各地域の住宅施策の課題解決に取り組んでいます。

## グループの取組

### 1. 【フラット35】の推進を通じて、脱炭素社会の実現を支援

【フラット35】には、全期間固定金利の安心というメリットはもちろんですが、ZEH等省エネルギー性能に長けた住宅の取得については金利引下げを受けることができるというメリットもあります。各地域の業界団体、関係機関、ZEHビルダー等住宅事業者、地方公共団体及び金融機関の皆さまと連携して、地域の皆さまに【フラット35】の魅力を知り、これを推進することにより、脱炭素社会の実現に向けて、省エネルギー性能に長けた住宅の普及に取り組んでいます。

### 2. 自然災害で被災された方の住宅再建を支援

令和5年7月の大雨により九州地方は大きな被害を受けました。過去の自然災害も含めて、発災後は速やかに地方公共団体や関係団体の皆さまと連携し、被災された方の住宅再建に向けた相談対応を実施・継続しています。今年度の大雨による災害から数か月が経過しましたが、被災された方の住宅再建への道りはこれから長く続きます。今後も、地方公共団体や関係団体の皆さまと力をあわせ、住宅再建を希望される最後の1戸まで寄り添って支援します。

### 3. 空き家問題、高経年マンション問題等の課題解決に向けて

管内では、空き家の増加や、マンションの高経年化・区分所有者の高齢化が進むことによる管理不全マンションの増加について、問題意識が非常に高まっています。空き家問題については、【フラット35】地域連携型や【リ・バース60】を活用した取組を地方公共団体や金融機関と連携して実施しています。また、高経年マンション問題については、各地域の協議会等に参画し、地域の関係団体の皆さまと一体となって議論を重ねながら、マンション・ライフサイクルシミュレーション相談会の実施等により支援しています。