

# 古賀市マンション管理適正化推進計画

(計画期間：令和6(2024)年4月～令和16(2034)年3月)

令和6(2024)年4月  
古賀市

# 目次

1	本計画について.....	2
	(1) 計画策定の背景と目的 .....	2
	(2) 計画の位置づけ .....	2
	(3) 計画期間 .....	2
2	本市のマンションを取り巻く現状と課題.....	3
	(1) マンションストックの状況 .....	3
	(2) 管理に関するアンケート調査の実施 .....	4
	(3) 管理に関するアンケート調査から明らかになった主な課題 .....	4
3	マンション管理の適正化に関する目標.....	5
	(1) 目標.....	5
	(2) 成果指標・目標値 .....	5
4	マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項 ...	6
	(1) マンション管理の状況把握 .....	6
	(2) 管理計画認定制度の運用 .....	6
	(3) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及 .....	6
5	管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（古賀市マンション管理適正化指針）に関する事項.....	7
	参考資料.....	13
	管理に関するアンケート調査結果 .....	14
	マンション管理に関する各種ガイドライン等 .....	23

# 1 本計画について

## (1) 計画策定の背景と目的

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にだけでなく、社会的にも要請されています。

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ている管理組合です。区分所有者等は管理組合の一員として、マンションの管理の重要性を十分認識し、管理運営に参加するとともに定められた管理規約を遵守するなどその役割を果たすよう努める必要があります。

一方で、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、管理に係る意思決定に、意識・価値観・経済力等が異なる区分所有者間においての合意形成が欠かせないことから、管理組合の運営、建物の維持・修繕等に多くの課題を持っています。

今後、高経年のマンションが増加していくことが見込まれ、管理組合の管理能力の低下や建物の老朽化の進行により、適切な管理がなされないまま放置されると、区分所有者等自らの居住環境の低下を招くようになります。さらには、外壁落下等により居住者や近隣住民の生命・身体に危害を加えるおそれもあり、建物の規模が大きいことから周辺の住環境に様々な影響を与える可能性があります。

このような背景から、令和2(2020)年6月、行政の役割の強化によってマンションの管理の適正化の推進を図るために「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計画認定制度の創設、管理の適正化のための助言・指導等の規定が加えられました。

本市においては、昭和51(1976)年からマンションの建築が始まり、花鶴丘団地やJR駅周辺の市街地を中心にマンションが立地しており、本市においても高経年のマンションが増えていくことから、古賀市マンション管理適正化推進計画を策定し、マンションの適正管理の推進に取り組むものです。

## (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に、同法第3条の2の規定に基づき策定するものです。

マンション管理適正化法第2条第1号

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ ニ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

ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

## (3) 計画期間

本計画の計画期間は、令和6(2024)年4月から令和16(2034)年3月までの10年間とします。

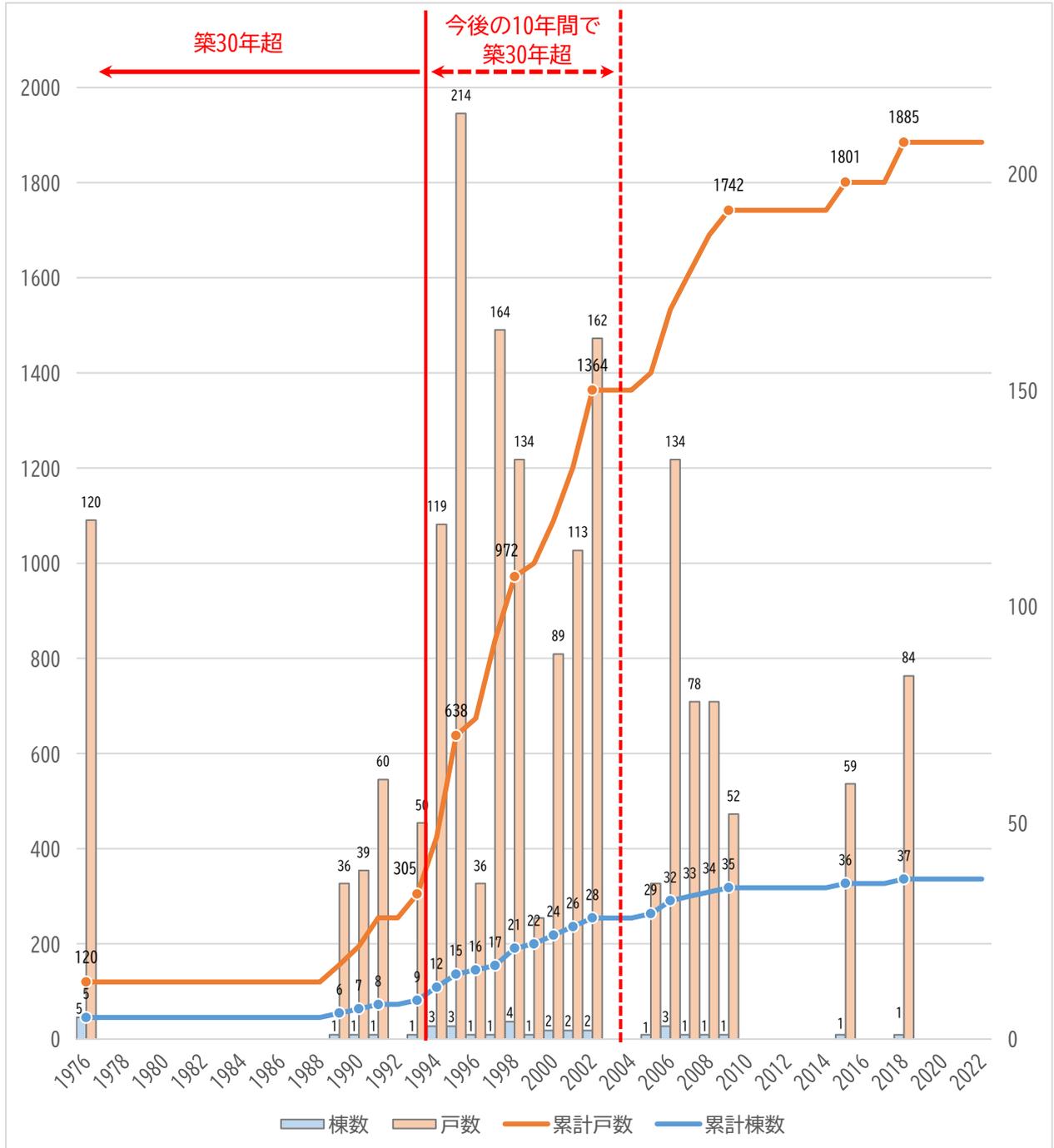
なお、計画の進捗状況や社会経済情勢の変化等を勘案し、必要に応じて計画を見直すこととします。

## 2 本市のマンションを取り巻く現状と課題

### (1) マンションストックの状況

本市の区域内には、37棟、1,885戸のマンションが立地しており、築30年を超えているマンションは9棟、305戸となっています（令和4（2022）年度都市計画基礎調査）。

本市においては、平成元（1989）年から多くのマンションが建築され、平成14（2002）年までに建築されたマンション28棟、1,364戸が築30年を超えることが見込まれています。



## (2) 管理に関するアンケート調査の実施

令和5(2023)年10月に、本市の区域内に立地するマンション(37棟)に対し、管理に関するアンケート調査を実施しました。行政区や組合等への事前ヒアリングで31の管理組合があることを把握し、管理組合を対象に管理に関するアンケート調査を行った結果、27棟(21組合)から回答(回答率73.0%)を得ることができました。

アンケート調査結果については、巻末の参考資料のとおりです。

## (3) 管理に関するアンケート調査から明らかになった主な課題

### 課題1 管理組合の管理運営機能の低下

管理組合運営において将来不安なことの設問では、「区分所有者の高齢化」が一番多く、次いで「役員のなり手不足」や「建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用」に回答が多くありました(P18⑩参照)。

区分所有マンションの経年は、その区分所有が流動化しない限り、区分所有者の高齢化と比例します。マンションの築年数が経過するほど、建物の維持・修繕や建物の老朽化の進行に備えた将来的な建替え等の合意形成の重要性が増しますが、管理組合の運営機能が低下し、管理組合総会等による意思決定が困難になると、様々な問題が生じることが予測されます。

### 課題2 修繕のための積立金の不足

長期修繕計画の作成状況の設問では、長期修繕計画を作成済みのマンションは66.7%で、そのうち、30年以上の計画を作成しているマンションは64.3%でした(P17⑦参照)。

修繕積立金の積立て状況の設問では、長期修繕計画作成済みのマンションのうち修繕積立金の積立て状況は、「将来的に不足する可能性がある」と「不足するが値上げは困難」の合計が71.4%でした(P17⑨参照)。

本市では、今後10年間で多くのマンションが築30年を超えます。一般的に経年が30年程度の時期に、多額の修繕工事費を見込む大規模修繕等を実施しますが、修繕積立金が不足する可能性があるマンションでは、十分な修繕が行えないことも予測されます。

### 3 マンション管理の適正化に関する目標

#### (1) 目標

管理に関するアンケート調査により明らかになった主な課題を踏まえ、以下の点を重点において、マンション管理の適正化を推進します。

#### 目標1 管理組合の主体的な管理の促進

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管理のためには、管理組合は、自治体から発信される情報等を参考に、建物の維持・修繕を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。管理組合の構成員となる区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識し管理組合の意思決定等に積極的に参加する必要があります。

令和5(2023)年度に実施したアンケート調査の回答率は全管理組合の7割ほどであり、本市からの情報が届いていると確認できていない管理組合が3割ほどあります。本市からのマンション管理に関する情報を全ての管理組合が受け取ることができるよう、管理組合専用ポストの設置を促進します。

#### 目標2 将来を見据えた適切な維持・修繕の促進

マンションの長寿命化を図るためには、適切な時期に必要な修繕を実施していくことが重要です。適切に維持・修繕が行われているマンションは、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。

長期修繕計画を作成し、必要な費用を適切に積み立てていることなどを認定する管理計画認定制度の活用は、管理水準を高く維持し、区分所有者等の管理への意識が高く保たれることが期待できます。本市では、多くの管理組合が管理計画認定制度を活用するよう認定取得の促進を図ります。

#### (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5(2023)年度)	目標値 (令和15(2033)年度)
管理組合専用ポストの設置率	67.7% (21/31)	95% (30/31)
管理計画の認定を取得した管理組合数	0 組合	5 組合

※現状値は、管理に関するアンケート調査による。

## 4 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

### (1) マンション管理の状況把握

本市の区域内におけるマンション管理の状況について、5年に一度を目途に、管理組合へのアンケート調査等を実施します。アンケート調査等への回答が得られなかったマンションに対しては、訪問による追加調査等を通じて管理の実態把握に努めます。アンケート調査の結果から、管理不全のおそれのあるマンションや管理組合の円滑な運営に関する支援が必要なマンションを把握し、助言・指導等を行います。次回は令和10年頃に実施予定です。

### (2) 管理計画認定制度の運用

マンション管理適正化法に基づき、管理組合が作成する管理計画の認定を行います。管理計画の認定基準は古賀市マンション管理適正化指針の別紙2（P12参照）のとおりで、あらかじめマンション管理適正化法第91条に基づいてマンション管理適正化推進センターとして指定されている公益財団法人マンション管理センターによる事前審査を経たものを対象とします。

### (3) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

管理組合向けにマンションが適正に管理されないことによる様々な課題、管理計画認定制度の内容や認定取得に向けた支援策に関するパンフレット等を配布します。区分所有者向けに市窓口や広報誌、ホームページ等を通じて、普及・啓発及び制度の周知を進めます。

また、福岡県が実施するマンション管理に関する支援やセミナー等の情報を活用するとともに関係団体が発行する「マンション管理の手引き」を活用するなど、管理組合への情報提供に取り組みます。

## 5 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（古賀市マンション管理適正化指針）に関する事項

古賀市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もので、本市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は別紙1、同法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準は別紙2のとおりです。

### 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。以下「区分所有法」という。)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、快適な居住環境をめざし、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。

### 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

ヨ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在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) 古賀市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

- ・ 管理に関するアンケート調査結果
- ・ マンション管理に関する各種ガイドライン等

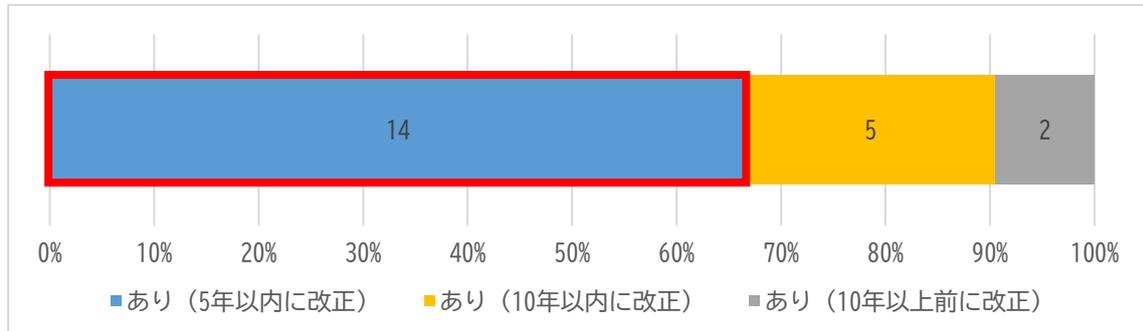
## 管理に関するアンケート調査結果

### アンケート実施概要

〔調査時期〕	令和 5（2023）年 10 月
〔調査対象〕	本市で把握している本市の区域内に立地する 区分所有マンション 37 棟の管理組合
〔回 答 数〕	27 棟（21 管理組合）
〔回 答 率〕	73.0%

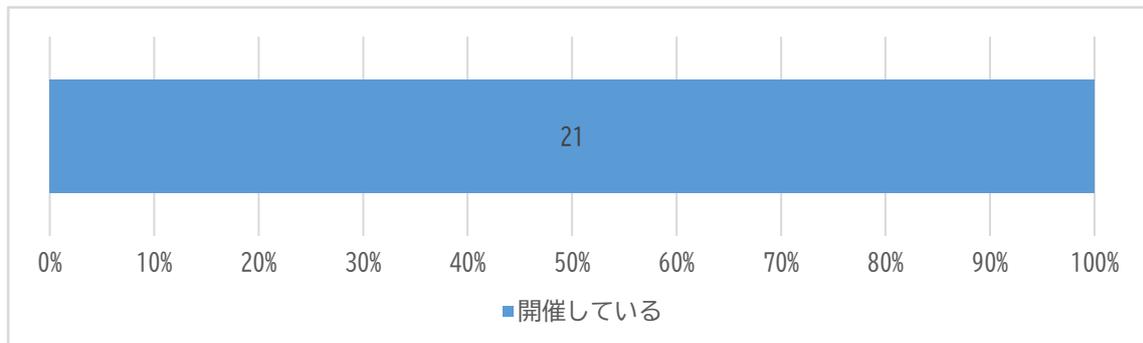
①管理規約の有無と改正状況

回答のあった全ての管理組合で管理規約を作成している。そのうち 66.7%が 5 年以内に改正している。



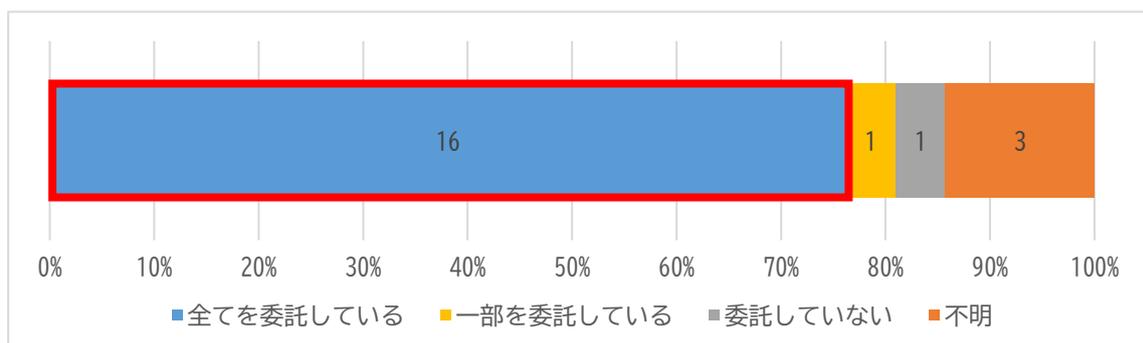
②総会の開催状況

回答のあった全ての管理組合が総会を開催している。



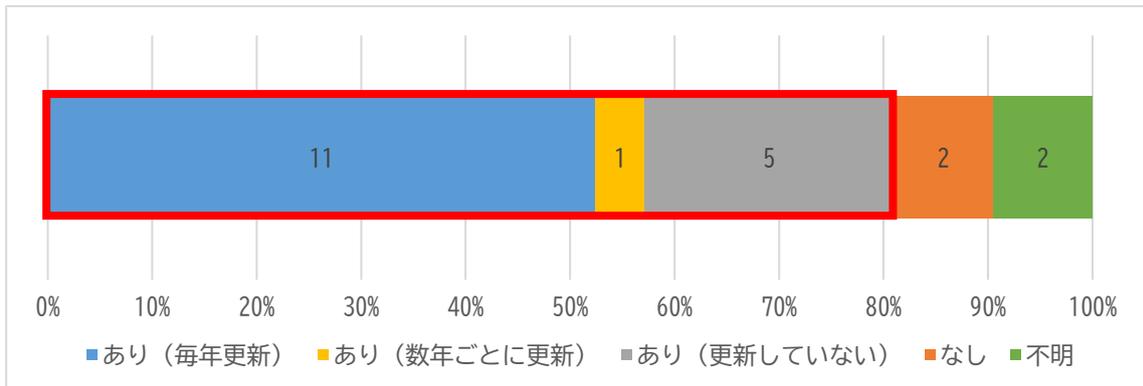
③管理業務の委託状況

管理会社にマンション管理の全てを委託している管理組合は 76.1%であった。



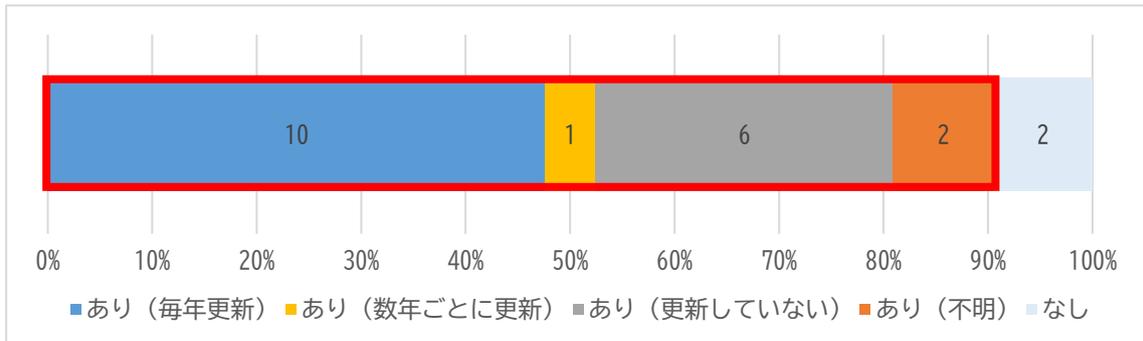
④居住者名簿

80.9%が居住者名簿を作成しており、そのうち64.7%が毎年更新を行っている。



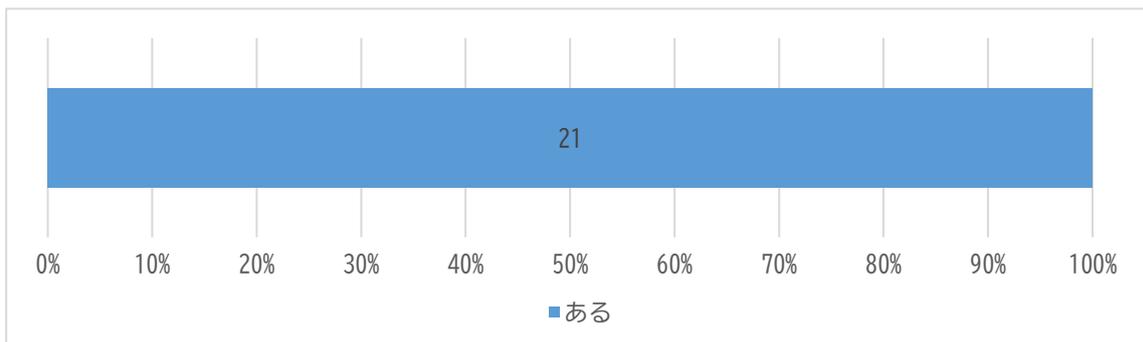
⑤組合員名簿

90.4%が組合員名簿を作成しており、そのうち52.6%は毎年更新している。



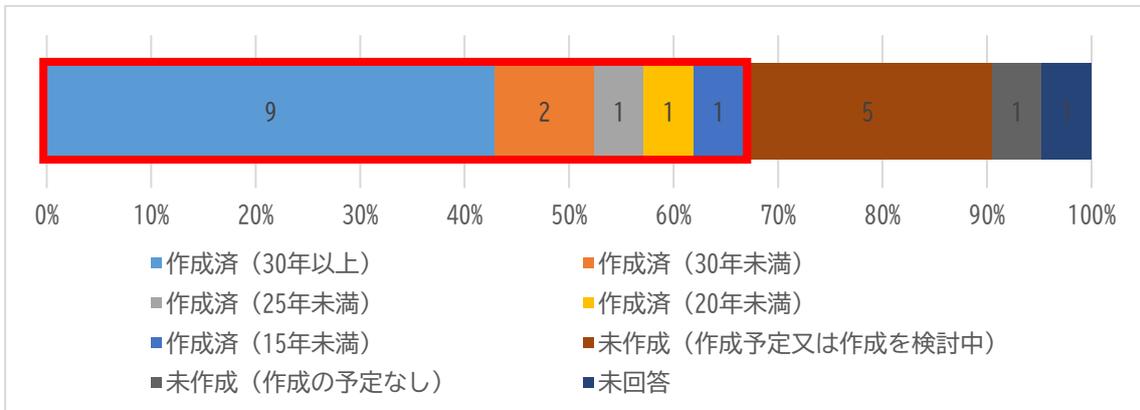
⑥管理組合ポスト

回答のあった全ての管理組合が管理組合ポストを設置している。



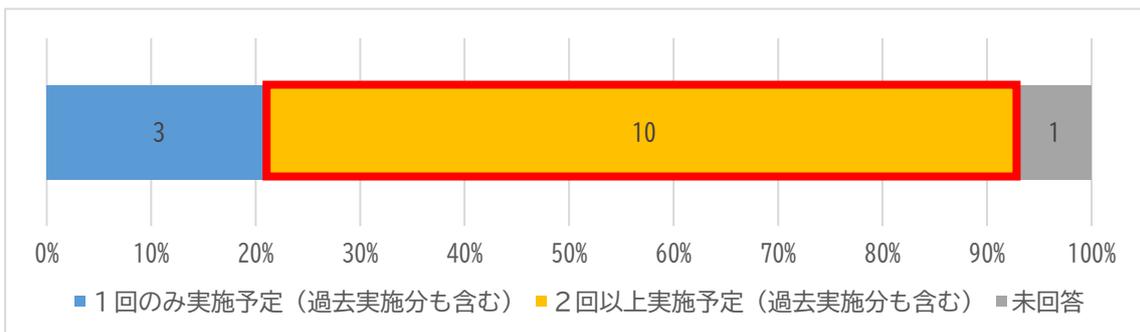
⑦長期修繕計画の作成状況

66.7%の管理組合が長期修繕計画作成済みであった。そのうち、30年以上の計画作成している管理組合は64.3%であった。



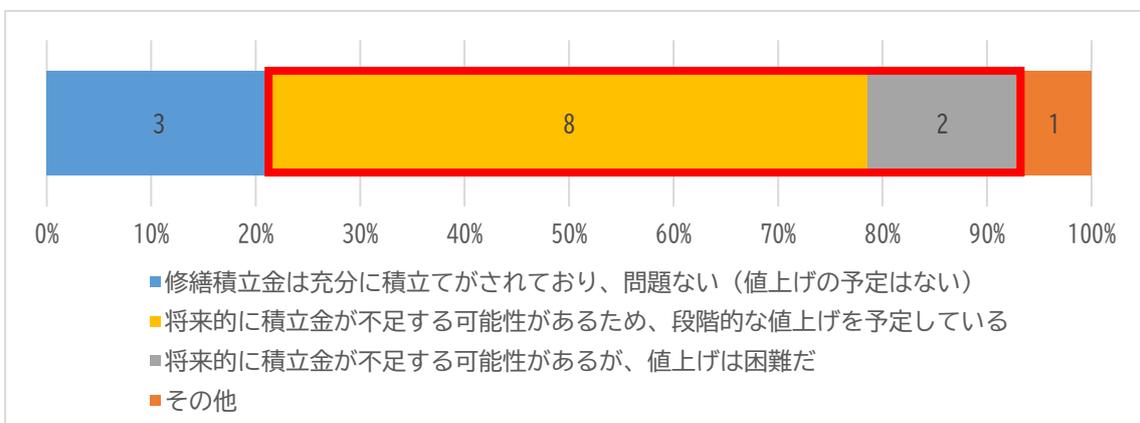
⑧大規模修繕実施予定回数（長期修繕計画あり）

長期修繕計画作成済みの管理組合のうち、「大規模修繕を2回実施予定（過去実施分も含む）」と回答した管理組合は71.4%であった。



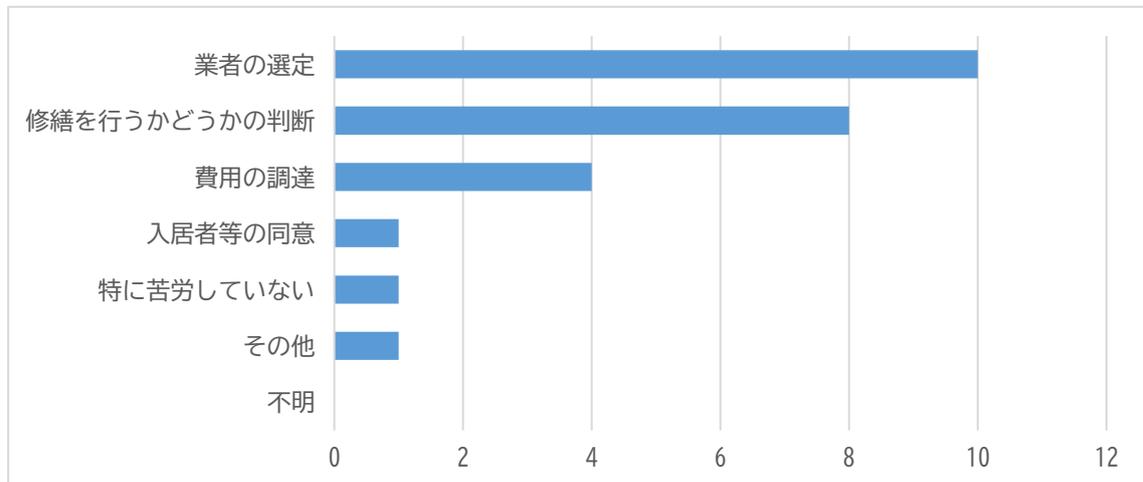
⑨修繕積立金の積立て状況（長期修繕計画あり）

長期修繕計画作成済みの管理組合に修繕積立金の積立て状況について尋ねたところ、「将来的に不足する可能性がある」と「不足するが値上げは困難」の合計が71.4%であった。



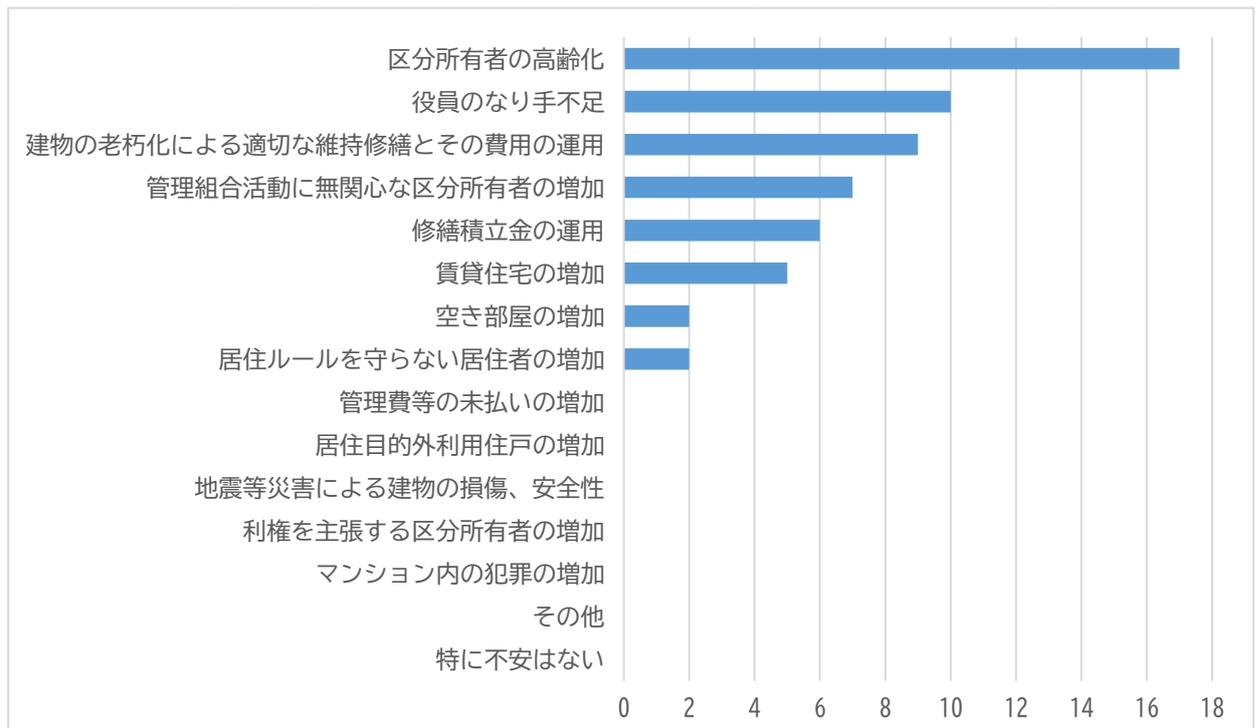
⑩大規模修繕で苦労した点（大規模修繕実施経験あり）

大規模修繕を実施した管理組合に大規模修繕で苦労した点を尋ねたところ、「業者の選定」と「修繕を行うかどうかの判断」という声が多かった。



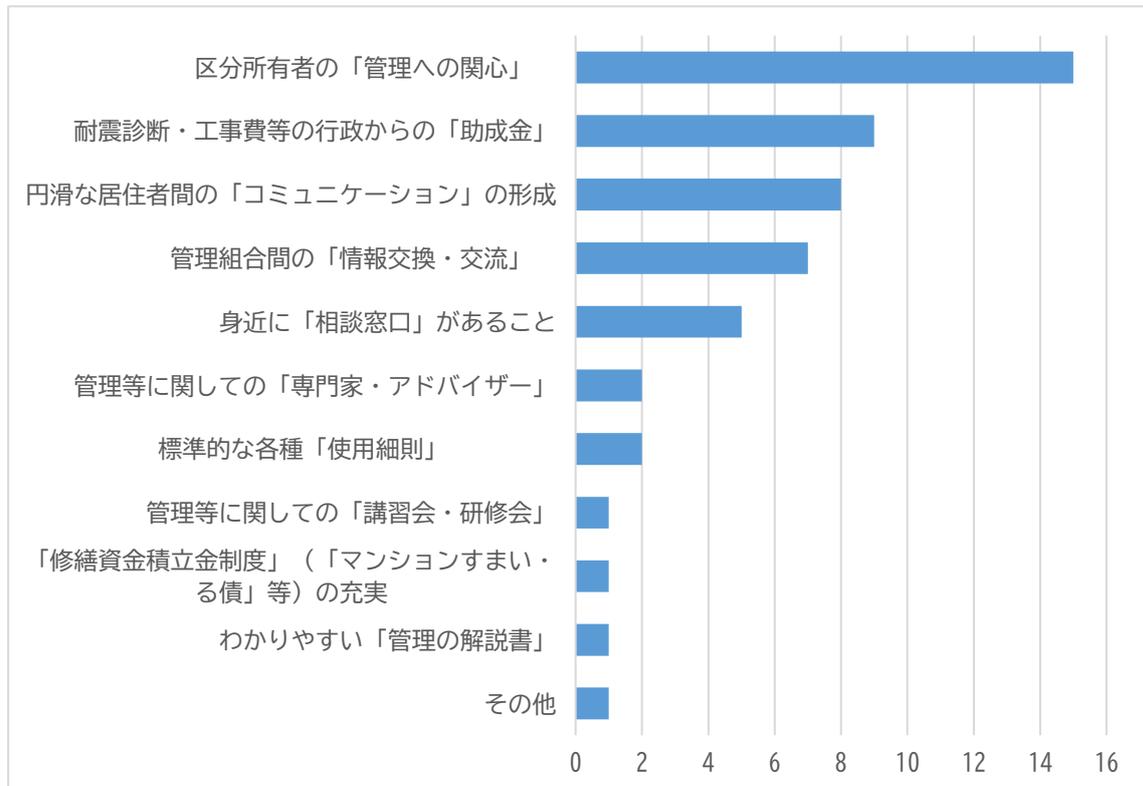
⑪管理組合運営において将来不安なこと

管理組合運営において将来不安なことを尋ねたところ、「区分所有者の高齢化」が一番多く、次いで「役員のなり手不足」や「建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用」が多かった。



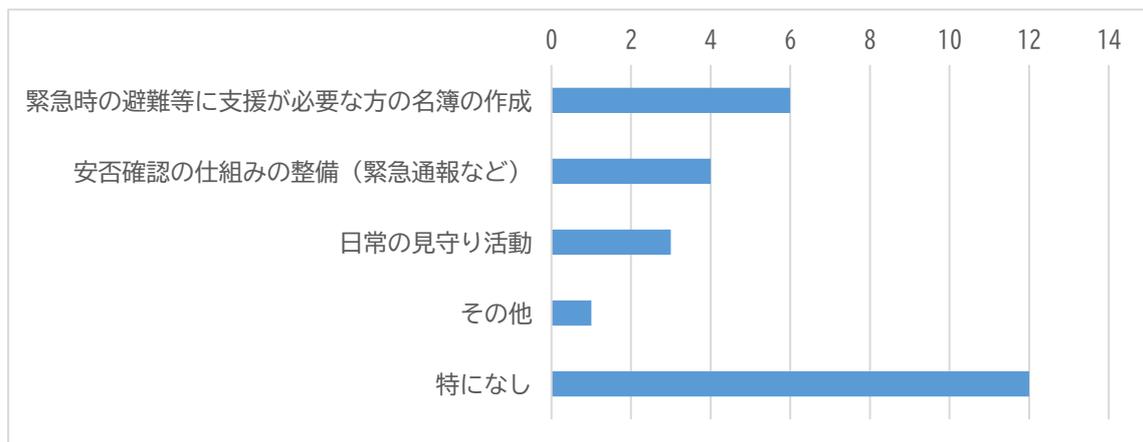
⑫今後の管理組合運営において必要だと思うこと

今後の管理組合運営において必要だと思うことについて尋ねたところ、「区分所有者の「管理への関心」」が一番多かった。



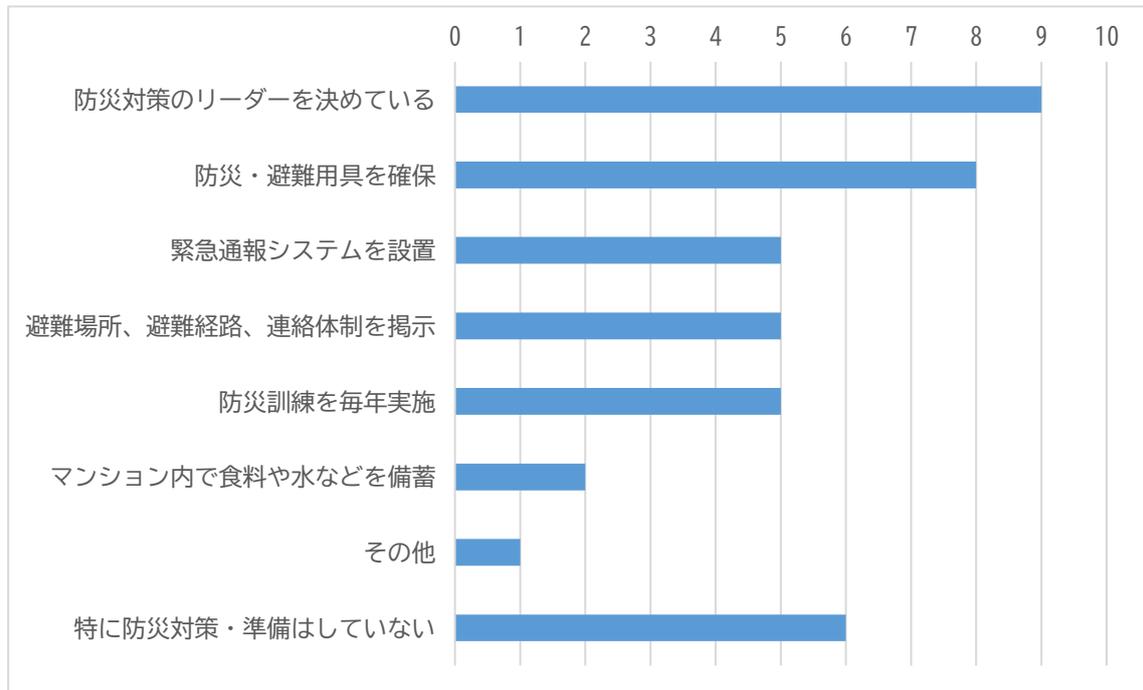
⑬管理組合で実施している高齢者への支援・対応

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」が一番多かった。



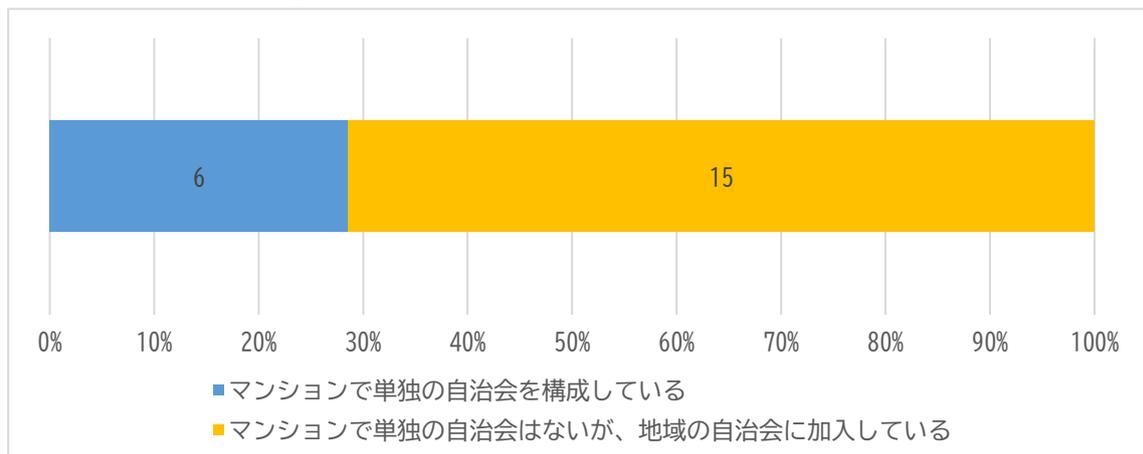
#### ⑭災害時に向けた対策

マンションの災害時に向けた対策について尋ねたところ、「防災対策のリーダーを決めている」との回答が一番多かった。「特に防災対策・準備はしていない」管理組合も存在する。



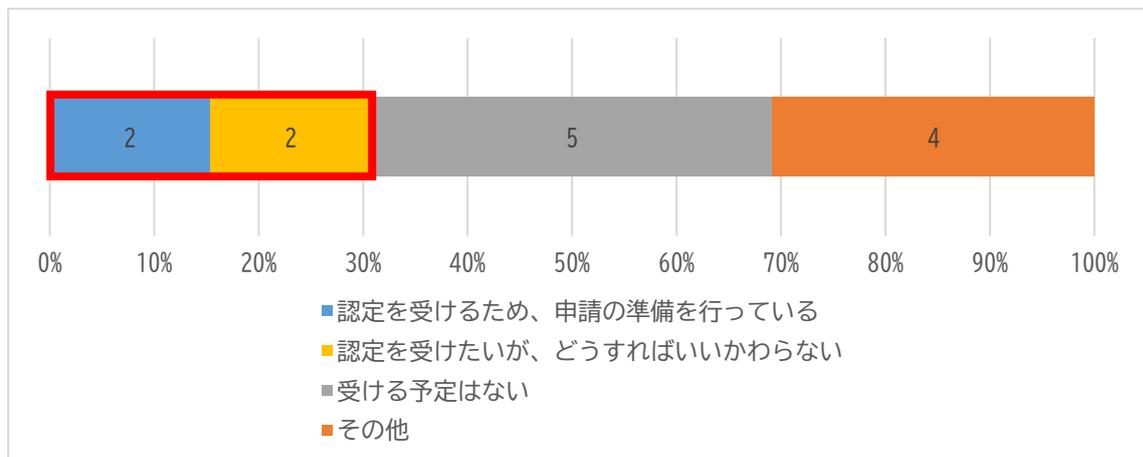
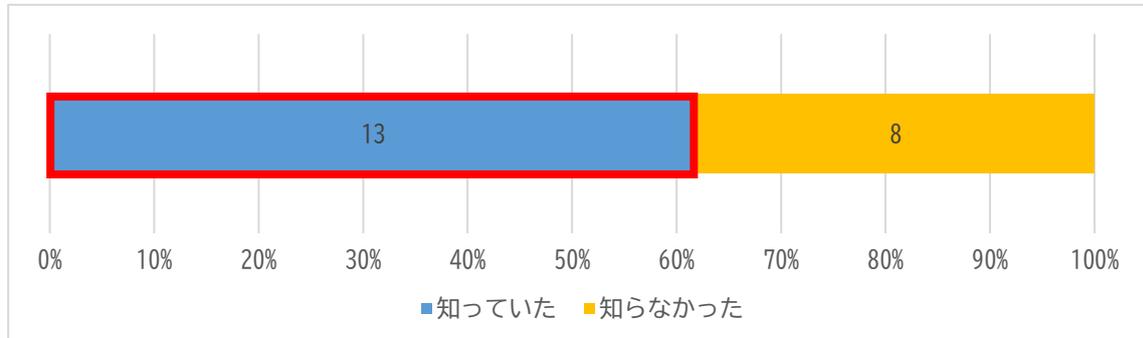
#### ⑮自治会への加入状況

自治会の加入状況について尋ねたところ、回答のあった全ての管理組合に自治会があり、「マンションで単独の自治会を構成している」が28.6%、「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」が71.4%であった。



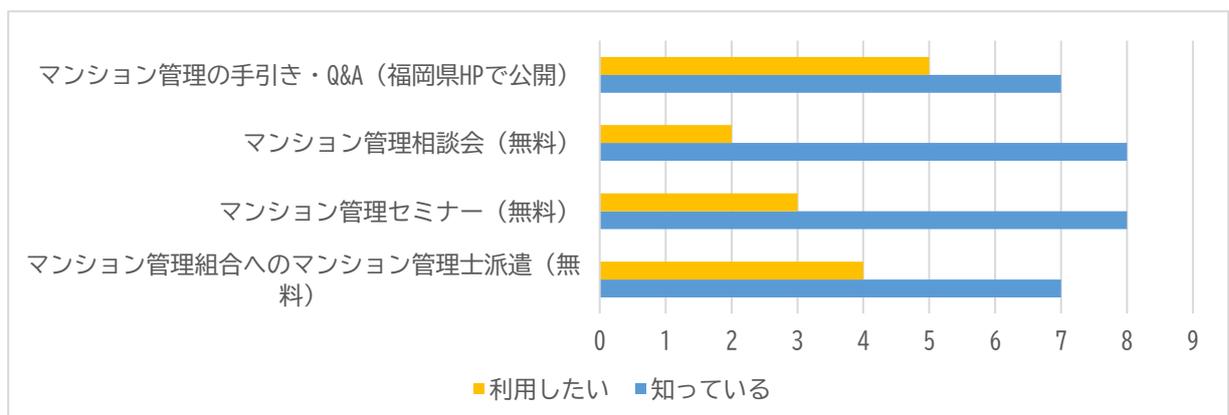
⑯管理計画認定制度の認知状況と認定意向

管理計画認定制度の認知状況と認定意向について尋ねたところ、61.9%が「知っていた」と回答。また、「知っていた」と回答した管理組合のうち、「認定を受けるため、申請の準備を行っている」と「認定を受けたいが、どうすればいいかわからない」の合計 30.8%が認定の意向を示した。



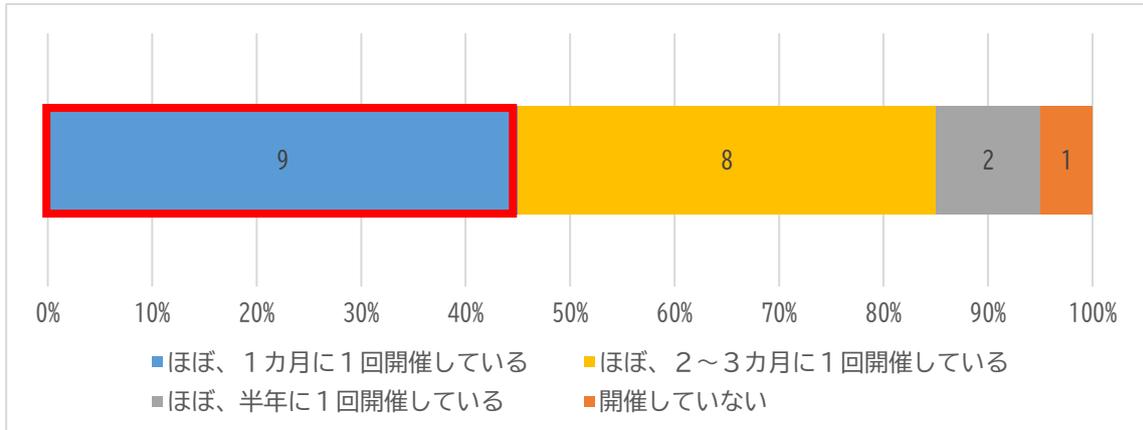
⑰行政支援の認知状況と利用意向

福岡県が行っている行政支援の認知状況と利用意向について尋ねたところ、認知状況・利用意向ともに低い状況となっている。



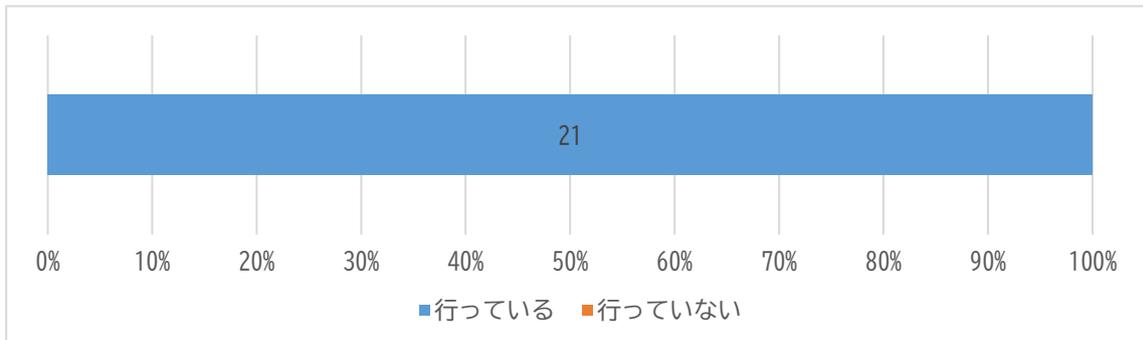
⑱理事会の開催状況

回答のあった管理組合のうち、42.9%がほぼ、1カ月に1回理事会を開催している。



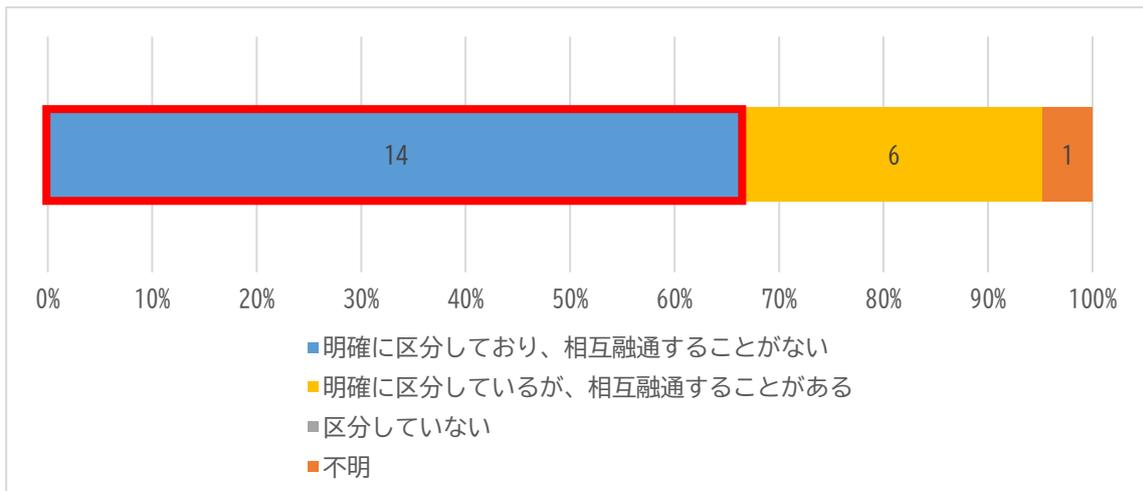
⑲修繕積立金の徴収状況

修繕積立金は全ての管理組合で徴収している。



⑳管理費と修繕積立金の区分について

「明確に区分しており、相互融通することがない」と回答した管理組合は、66.7%であった。



## マンション管理に関する各種ガイドライン等

国では、マンション管理・再生ポータルサイト (<https://2021mansionkan-web.com/>) を開設し、マンションの管理に関する各種ガイドライン等を作成・公開しています。

- マンション標準管理規約

  - 標準管理規約（単棟型）

  - 標準管理規約（団地型）

  - 標準管理規約（複合用途型）

- 長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン

- マンションの修繕積立金に関するガイドライン

- 外部専門家の活用ガイドライン

## 古賀市マンション管理適正化推進計画

令和6(2024)年4月

<編集・発行>

古賀市 建設産業部 都市整備課

〒811-3192 福岡県古賀市駅東1丁目1番1号

TEL 092-942-1119 FAX 092-942-3758

E-mail [kaihatsu@city.koga.fukuoka.jp](mailto:kaihatsu@city.koga.fukuoka.jp)