

糸島市マンション管理適正化推進計画

令和 7 年 3 月

糸島市

目次

第1章 本計画について.....	P2
1-1 計画策定の背景と目的	
1-2 計画の位置づけ	
1-3 計画期間	
第2章 本市のマンションの状況.....	P4
第3章 マンションの管理の適正化に関する目標.....	P5
(目標1) 市内マンションの管理状況の把握	
(目標2) 管理組合の主体的な管理の促進	
(目標3) 将来を見据えた適切な維持・管理のための認定制度取得促進	
第4章 マンションの管理の適正化推進を図るための施策.....	P6
(施策1) 管理状況の実態把握のためのアンケート調査の実施及び助言・指導等	
(施策2) 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	
(施策3) 管理計画認定制度の運用	
第5章 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(糸島 市マンション管理適正化指針).....	P7
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.....	P11
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.....	P12
資料編.....	P13

第1章 本計画について

1-1 計画策定の背景と目的

マンションは、重要な居住形態であり、その適切な維持管理は、マンションの区分所有者等だけの問題ではなく、周辺の住環境や安全面に大きく関わることから、社会的にも要請されています。

また、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あり、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役割を十分認識し、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等その役割を果たすよう努める必要があります。

一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的な難しさ等、管理組合が建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。

今後、建築後相当の年数を経たマンションが増加していくことが見込まれ、これに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは区分所有者等の自らの居住環境の悪化のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の悪化等、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このようなマンションを取り巻く状況等を踏まえ、マンション管理の適正化の推進に関する法律（平成12年（2000年）法律第149号。（以下「マンション管理適正化法」という。）が令和2（2020）年6月に改正（令和4（2022）年6月17日施行）され、都道府県や市町村による取り組みが強化されました。具体的には、都道府県や市町村によるマンション管理適正化推進計画の策定、マンション管理組合の管理者や理事（以下「管理者等」という。）への助言、指導及び勧告、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）の認定制度等が新たに規定されています。

本市においては、昭和58（1983）年からマンションの建築が始まり、ＪＲ筑肥線沿線の市街化区域を中心に72棟のマンションが立地しており、現在も新たなマンションの建築が行われています。

今後、新築マンションの更なる建築や高経年のマンションが増えていくことから、糸島市内のマンションが管理者等により適切に管理がなされるようにするため、糸島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。

■マンション管理適正化法に基づくマンションの定義

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。

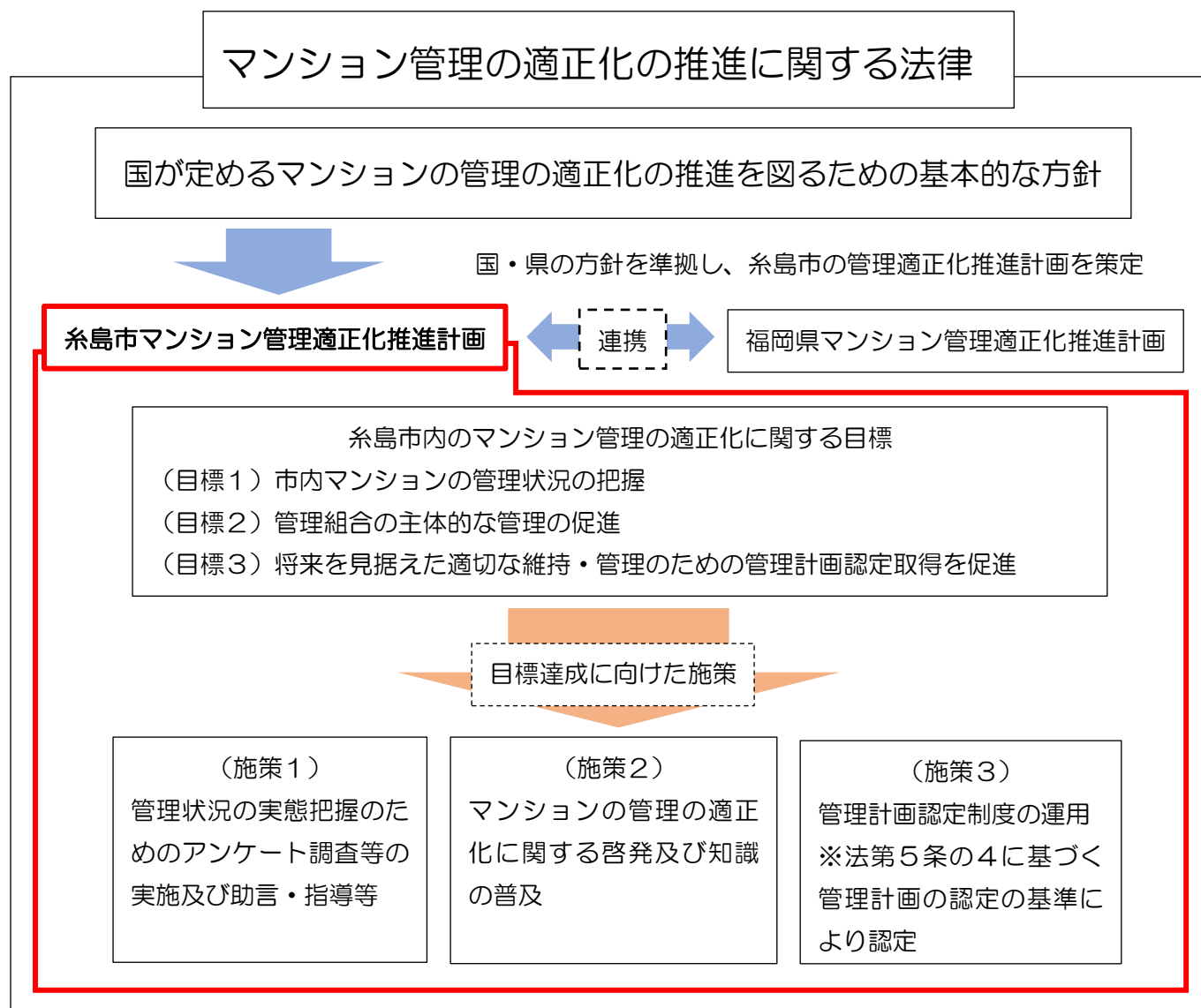
イ 二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設

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

1-2 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。

■計画の位置づけ



1-3 計画期間

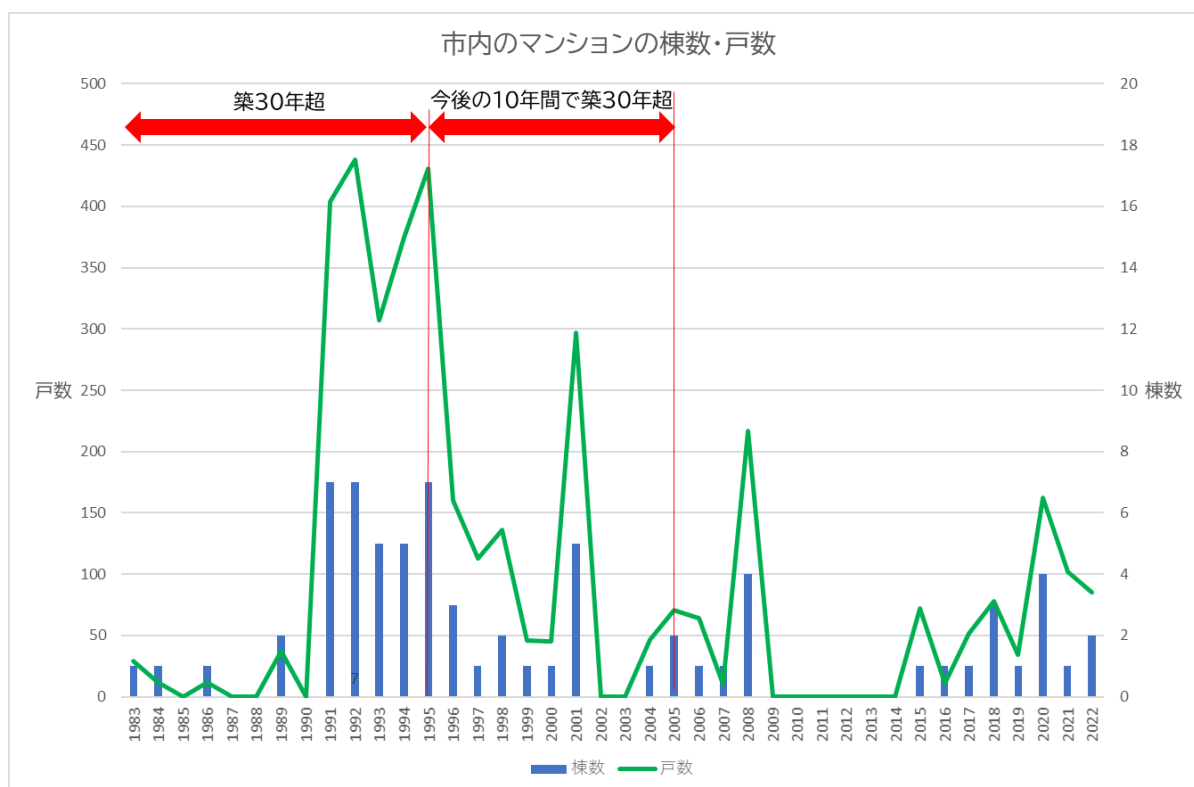
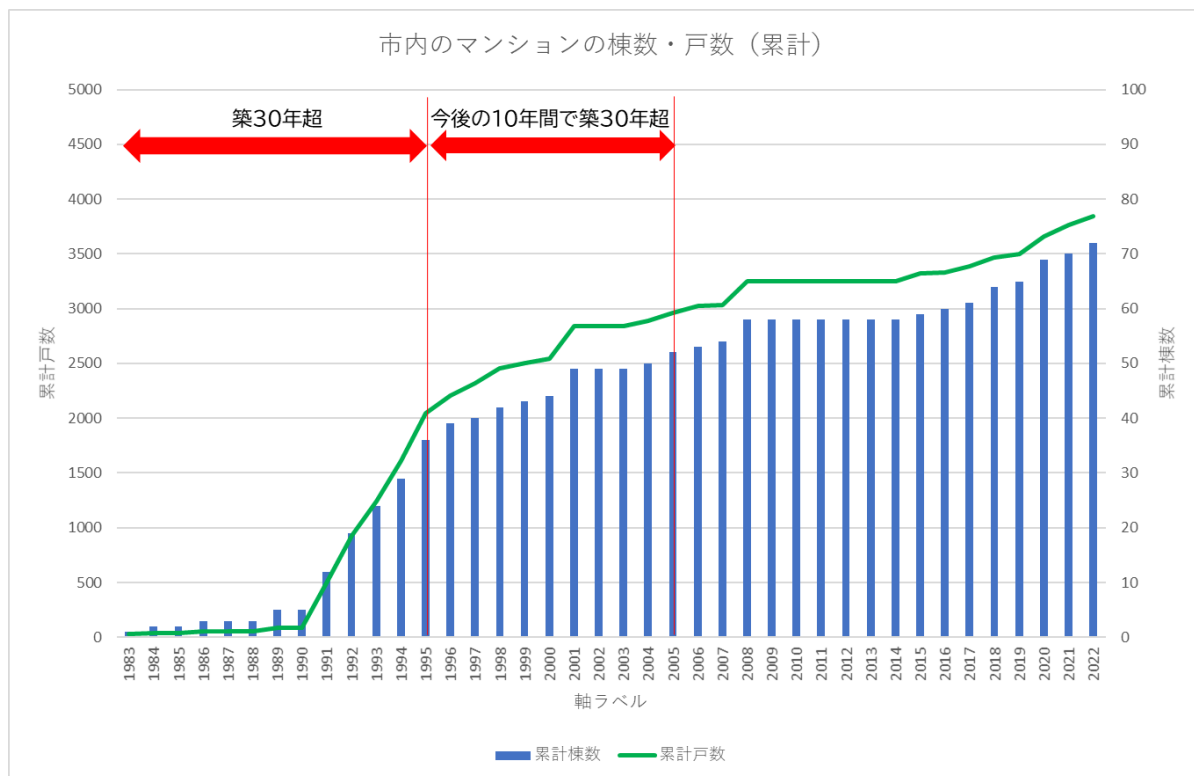
本計画の計画期間は、令和7（2025）年度から令和16（2034）年度での10年間とします。

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。

第2章 本市のマンションの状況

本市には、72棟、3847戸のマンションが立地しており、現在、築30年を超えているマンションは36棟、2045戸となっています。

また、今後10年で築30年を超えるマンション（平成17（2005）年までに建築されたマンション）と合わせると52棟、2960戸となります。



第3章 マンションの管理の適正化に関する目標

市内のマンションについて適正な管理が行われるよう、糸島市マンション管理適正化推進計画において、以下のとおり目標を定めます。

（目標1）市内マンションの管理状況の把握

市内マンションの管理状況を確認し、課題などを把握するため、計画期間内に管理組合等に対してアンケート調査や、実態調査等を実施します。

（目標2）管理組合の主体的な管理の促進

マンション管理の主体は、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維持・管理には、区分所有者等が管理組合の一員としての役割を十分認識した上で積極的に管理組合の運営に参加するとともに、自治体等からの情報を適切に受け取りながら、管理組合が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。

そのため、マンションの管理に必要な知識・情報等の提供などにより、「管理組合による主体的かつ持続的な管理運営の促進」を目指します。

（目標3）将来を見据えた適切な維持・管理のための管理計画認定取得を促進

マンションの適切な維持管理を行うためには、適当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。

第4章 マンションの管理の適正化推進を図るための施策

第3章で定めた各目標の達成のため、本市では以下の施策を実施します。

(施策1) 管理状況の実態把握のためのアンケート調査等の実施及び助言・指導等(法第5条の2)

- ・市内マンションの管理状況について、おおむね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。
- ・アンケート調査等の結果から、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、必要に応じて、糸島市マンション管理適正化指針に基づく助言・指導等を行います。

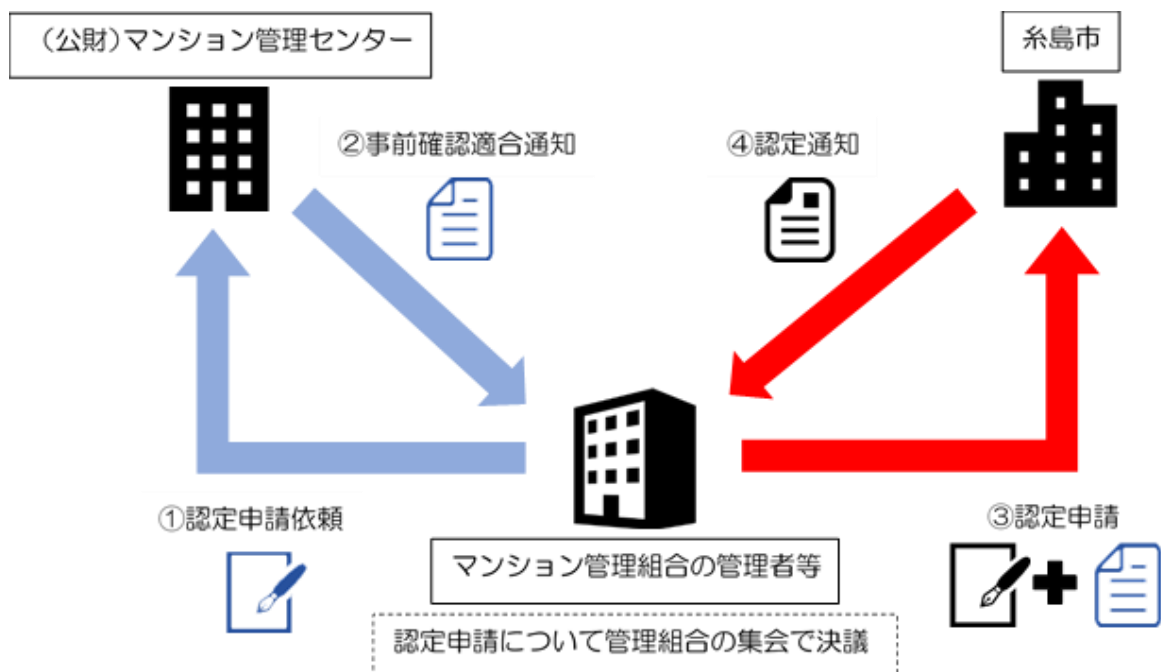
(施策2) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

- ・福岡県が作成している管理計画認定制度や認定取得支援策についてまとめたパンフレット等を窓口等で配布します。また、市窓口や広報紙、ホームページ等を通じて、管理計画認定制度の普及や周知、管理組合による主体的かつ持続的な管理運営の啓発を進めます。
- ・福岡県が実施する認定取得に向けた支援策に関するセミナーやマンション管理士派遣制度、マンション管理相談窓口、マンション管理規約適性診断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。

(施策3) 管理計画認定制度の運用(法第5条の3)

- ・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糸島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確認を経たものを対象とします。

■(公財)マンション管理センターの手続き支援サービス制度イメージ



第5章 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(糸島市マンション管理適正化指針)

糸島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、国が示す「マンションの管理の適正化に関する指針」に準拠した基本的な考え方を示すものです。また、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（P 1 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（P 1 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

管理組合の自立的な運営は、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、快適な居住環境を確保し、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策定し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の策定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、随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、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、特に管理費の使途については、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、マンショ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。

なお、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。

また、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ど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) 糸島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

資料編

○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度が創設（令和2（2020）年6月に改正（令和4年6月17日施行））

マンション管理適正化法の改正概要

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定



※国の方針に基づき、地方公共団体が策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

マンション管理適正化推進計画の策定
（法第3条の2）

国の基本方針に基づき、地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定することができることとなった。

※マンション管理適正化推進計画においては、マンション管理適正化法第3条の2第2項の項目を定める

管理計画認定制度の運用
（法第5条の3）

計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができることとなった。

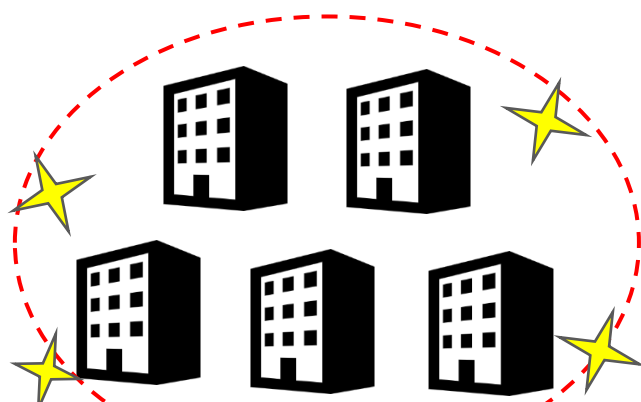
※認定の際に確認する事項は、マンション管理適正化法第5条の4に基づき、地方公共団体が定めた管理計画の認定基準となる

助言、指導及び勧告
（法第5条の2）

管理の適正化のために必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは、勧告することができることとなった。

※管理・運営が不適切なマンションへの助言、指導及び勧告は、国及び地方公共団体が定めるマンション管理適正化指針に即して行われる

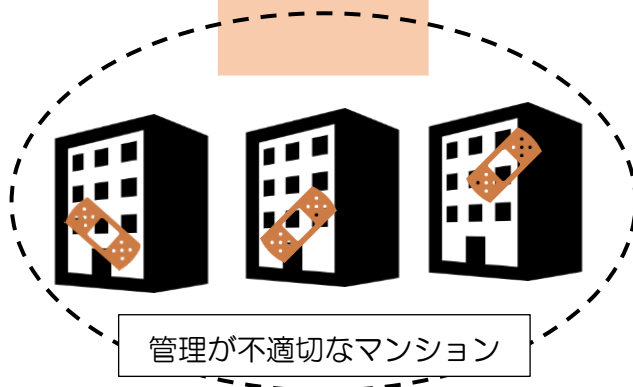
<マンション管理水準向上イメージ>



管理が適切なマンションの増加を促進



マンションの管理の
適正化推進による
管理水準の底上げ



管理が不適切なマンション

マンション長寿命化促進税制（固定資産税額の減額）（地方税法附則第15条の9の3）

（期間：2023年4月1日から2025年3月31日まで）

※2025年3月31日までとなっているが、2年間延長する改正案が衆議院を通過しており、今後可決され次第、延長される予定

○対象マンションは築20年以上かつ10戸以上で管理計画の認定を受けたマンション

○管理計画認定マンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事（※）が実施された場合に、その翌年度に課される建築部分の固定資産税額を減額する。

○減額割合は、糸島市条例で1/3と定めている（糸島市税条例附則第10条の2第28項）

※長寿命化に資する大規模修繕工事：外壁塗装工事、床防水工事及び屋根防水工事のすべての工事を実施する必要がある

【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引き下げ

○管理計画認定マンションの取得等にあたって、（公財）住宅金融支援機構による融資の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引き下げを実施する。

■支援内容

【フラット35】

金利引下げ期間	金利引下げ幅 （【フラット35】の借入金利から）
当初5年間	年▲0.25%

マンション共用部分リフォーム融資

金利引下げ期間	金利引下げ幅 （借入金利から）
全期間	年▲0.2%

マンションすまい・る債（※）における利率上乗せ

令和6年度の応募受付期間は2024年10月11日まで。次回の募集開始は2025年春頃予定

○管理計画認定マンションの管理組合である場合に、マンションすまい・る債の利率を上乗せする。

※マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積み立てや、保管・運用をサポートするため、（公財）住宅金融支援機構が発行している債券

■債権の利率（10年満期時の年平均利率（税引前））

管理計画認定マンション	（参考）管理計画認定を受けていないマンション
0.550%	0.500%

糸島市マンション管理適正化推進計画

【発行日】

令和7年3月

【編 集】

糸島市建設都市部都市計画課

〒819-1192 糸島市前原西一丁目1番1号

TEL 092-332-2077