



北九州市におけるマンション再生検討 に向けた伴走型支援の取組

北九州市 都市戦略局
総務政策部 住まい支援室

Kitakyushu
Action!
動かせ、未来。北九州市

- 1 北九州市における分譲マンションの実態
- 2 北九州市にて展開しているマンション管理支援事業
- 3 伴走型支援事業について
 - (1)事業概要
 - (2)R5年度の事業実績
 - (3)Aマンションにおける支援
 - (4)成果分析
- 4 今後の事業展開について

Kitakyushu
Action!

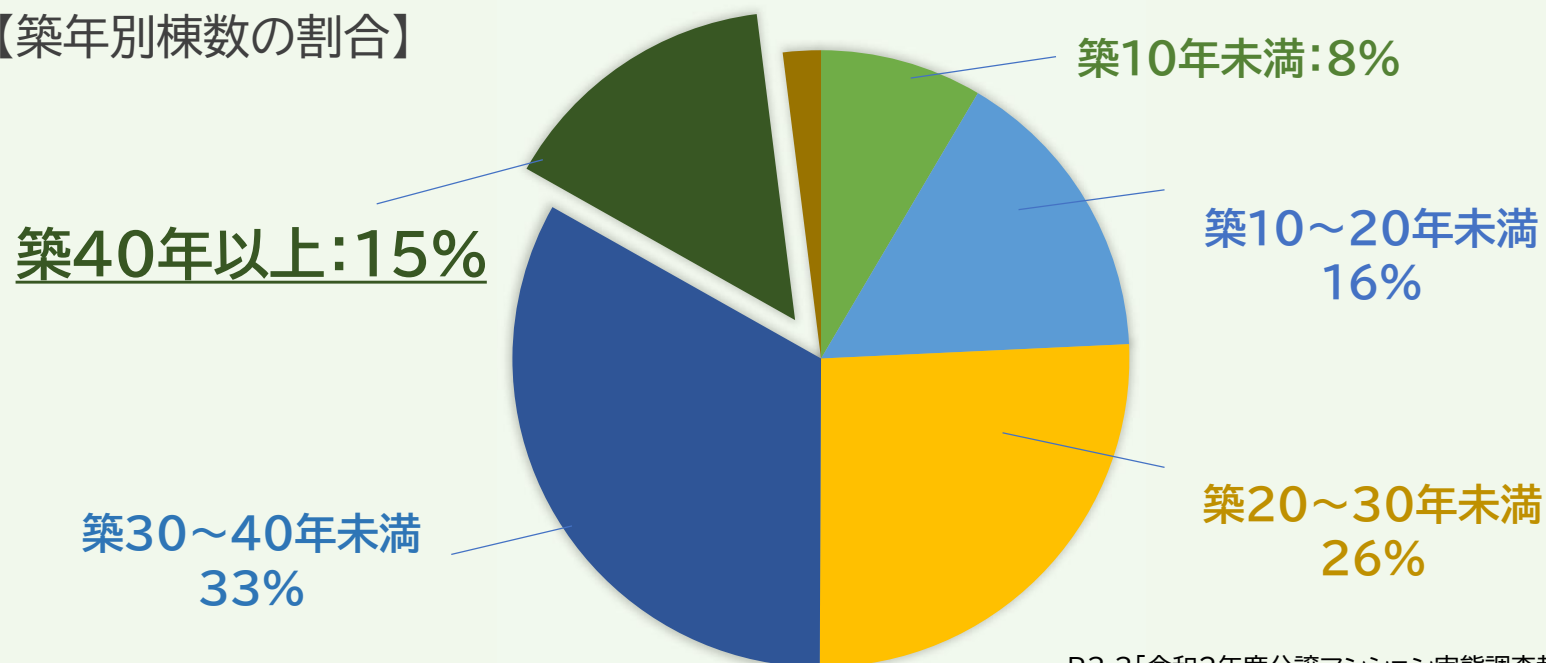
動かせ、未来。北九州市

1 北九州市における分譲マンションの実態

【築年数ごとの分布について】

- 令和元・2年の実態調査にて把握した1,658棟・70,062戸
- うち築40年以上経過したマンション：246棟、7,801戸
⇒建替えが進まなければ、10年後795棟、27,973戸となる見込み

【築年別棟数の割合】

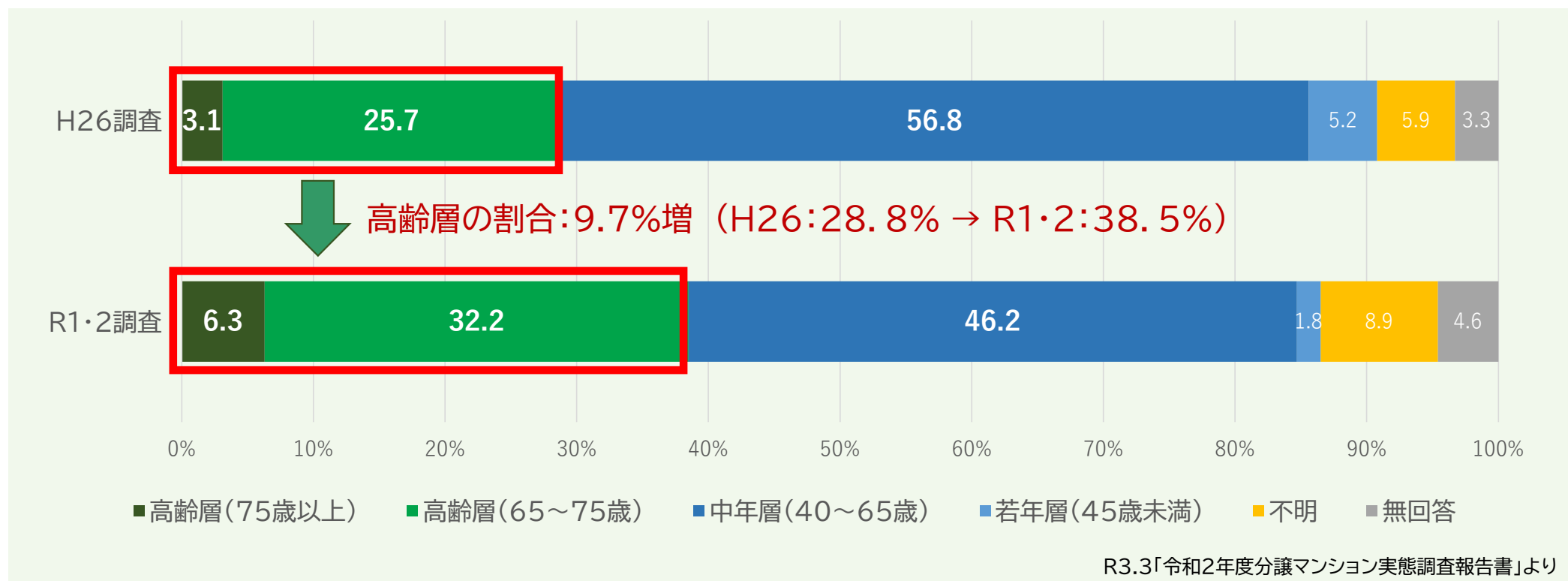


R3.3「令和2年度分譲マンション実態調査報告書」より

1 北九州市における分譲マンションの実態

【居住者の状況について】

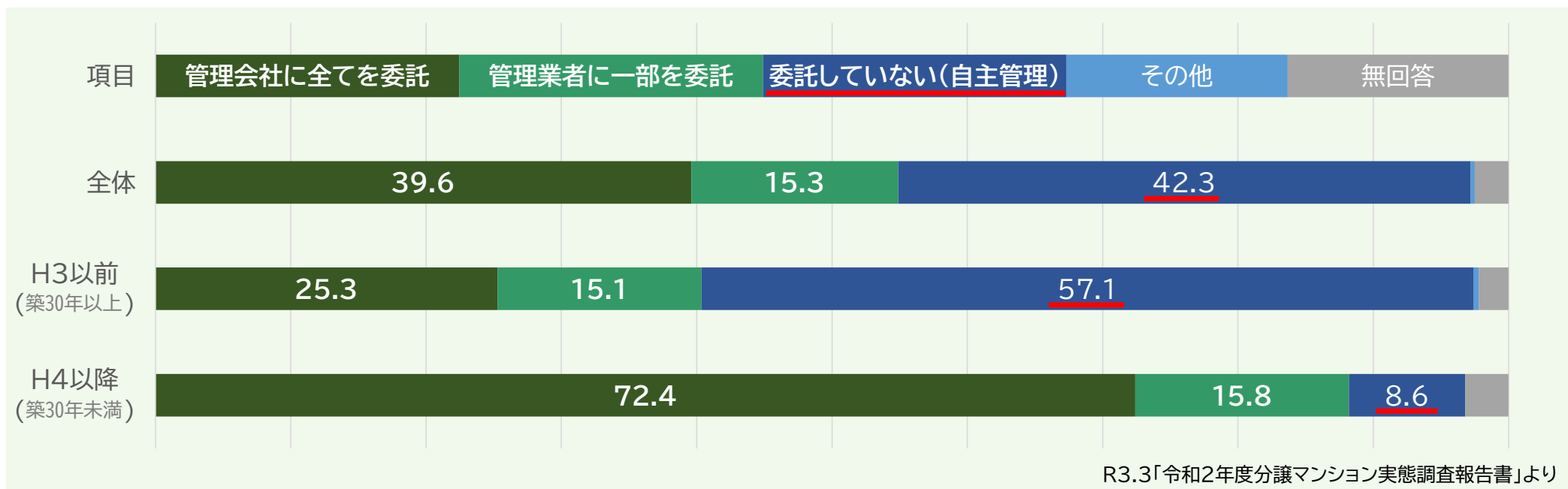
- 居住者の最も多い年齢層は「中年層(40～65歳)」が46.2%と最も多い
- 次いで「高年齢層(65～75歳)」が32.2%、「高年齢層(75歳以上)」6.3%となっている



1 北九州市における分譲マンションの実態

【管理委託について】

- マンションの管理形態について「委託していない(自主管理)」が42.3%と最も多い
- 実態調査当時、築30年程度以上のマンションにおける自主管理率は57.1%、
築30年程度以下のマンションにおいては、8.6%となっている
⇒ 築年数が高経年になるほど、自主管理率が高い傾向にある



2 北九州市にて展開しているマンション管理支援事業

北九州市 都市戦略局
住まい支援室

今後、自主管理率の高い北九州市において老朽化した分譲マンションが増加
⇒居住者の高齢化や空室の増加等により、管理組合活動の維持が困難になる
ことが懸念される。



管理組合に対する支援を一連の流れで行えるよう、事業を展開！

訪問調査や管理状況の診断事業により市内分譲マンションの実態を把握



管理レベルに応じて、管理士派遣や規約診断などの支援事業を広く展開



長期修繕計画・管理規約の作成や管理計画認定申請準備にかかる
費用の一部支援により、適正な管理を推進

様々な場面における支援を行うことで、管理組合の自主的な取組を促進することが必要

2 北九州市にて展開しているマンション管理支援事業

北九州市 都市戦略局
住まい支援室



はじめの一步！

ステップ1

さらにもう一步！

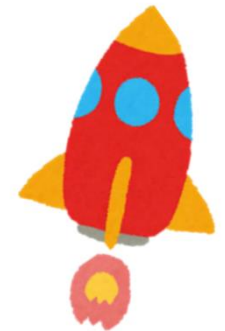
ステップ2

ゴールに向けた
次の一步！

ステップ3

さあゴールへ！

ステップ4



【ステップ1】

- ①住宅相談コーナー
- ②マンション管理無料相談会
- ③マンション管理セミナー&相談会
- ④マンション管理お試し診断事業

【ステップ2】

- ⑤マンション管理士派遣事業
- ⑥要支援マンション伴走型支援事業
- ⑦マンション管理規約適正性診断事業

【ステップ3】

- ⑧マンション持続・再生促進支援事業

【ステップ4】

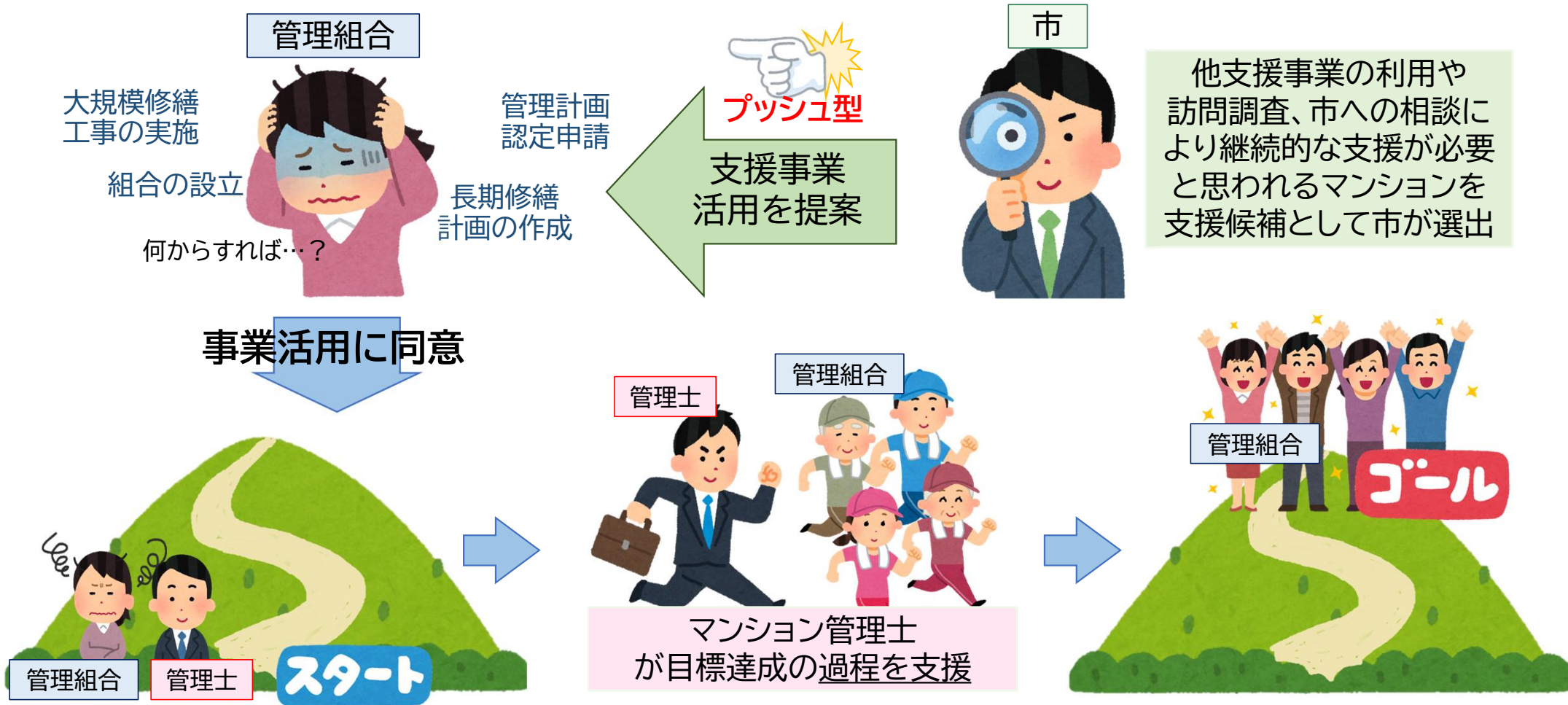
- ⑨マンション管理計画認定制度

【その他】

ダイレクトメール送付・分譲マンション実態調査・訪問調査・分譲マンションデータベース整備

3-(1) 伴走型支援事業について(事業概要)

単発的に行う支援では解決に至らない課題を抱えるマンションに対して、継続的な支援を実施



3-(1) 伴走型支援事業について(事業概要)

【通常の管理士派遣事業との相違点】

	マンション管理士派遣事業	要支援マンション伴走型支援事業
派遣回数上限	年2回まで	年6回まで
申請方法	管理組合からの申込制	市からの提案制（プッシュ型）
支援内容	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理組合の設立、運営、管理規約等に関する事 ● 管理委託契約等に関する事 ● 管理費、修繕積立金等に関する事 ● 長期修繕計画の策定及び大規模修繕に関する事 ● 総会・理事会の議事録に関する事 <p>管理組合の自立した運営を支援するため、運営方法やトラブル対応について、マンション管理士が相談に応じるもの。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期修繕計画未作成組合に対する作成までの段階的支援 ● 修繕積立金の引き上げを検討する組合への合意形成に向けた支援 ● 管理組合がないマンションに対する組合設立に向けた支援 ● 管理計画認定申請に向けた事前準備、住民説明会の同席等の支援 <p>組合設立・長期修繕計画作成・大規模修繕工事実施・管理計画認定申請等といった、目標達成に向けた過程の支援を行うもの。</p>

3-(2) 伴走型支援事業について(R5年度の事業実績)

【R5事業実績】

- 令和5年11月より事業を開始し、計3組合に対し支援を実施
- R5年度は事業実施期間が短く、上限6回の支援を行ったのは1組合のみ
- 管理組合が希望する場合は、支援回数が上限の6回に達するまで翌年度も支援継続可能とした

	Aマンション	Bマンション	Cマンション
築年・階・戸数	築44年・8階・24戸	築35年・7階・35戸	築12年・14階・124戸
管理形態	自主管理	自主管理	委託管理
支援内容	<p>マンションの“終活”を見据えた維持管理方法の検討や建替・敷地売却等の再生検討に向けた支援</p> <p>マンションの終活 に向けた支援</p>	<p>管理計画認定取得を組合の目標として定め、管理規約の改正や長期修繕計画の作成、計画認定申請の過程を支援</p> <p>管理計画認定取得 に向けた支援</p>	<p>管理委託による当事者意識低下の防止のため、大規模修繕工事実施検討及び、それに伴う長期修繕計画・管理規約の見直しを支援</p> <p>大規模修繕工事実施 に向けた支援</p>
支援回数	4回	6回	2回

3-(3) 伴走型支援事業について(Aマンションへの支援内容)

【市への相談のきっかけ】

長寿命化税制を知ったことをきっかけに、長期修繕計画の作成や工事に関して区分所有者の理解を得たいとのことで、管理組合の監事より市に相談。

【マンションの状況等】

- ・ 高齢の居住者が多いため管理組合の役員のなり手不足が顕著
- ・ 現状では建物の外観等で老朽化が激しいという状況ではないが今後の心配
- ・ 修繕積立金はある程度積み立てられている
- ・ 見積書を徴収し修繕工事内容を検討している



【市の見解】

築年数が40年越であることから、長期修繕計画を作成するのであれば、20年、30年後、さらにその後、マンションとしてどのような選択をしていくのか（建替えや敷地売却等）を検討したうえで、長期修繕計画の作成や今後の大規模修繕を行う必要があるため、再生検討を含め、マンション管理士による継続的な支援が必要であると判断し、伴走型支援事業の活用を提案。

3-(3) 伴走型支援事業について(Aマンションへの支援内容)

【支援1回目:現状把握と目標設定】

〈現状のヒアリング〉

お試し診断事業にて使用しているチェックシートを用いて、管理状況を確認。

【ヒアリング結果】

- 自主管理
- 役員のなり手不足が問題
- 2か月に1度以上は理事会を開催
- 管理規約の見直しを実施（占有、共有部分の見直しや会計、決算時期等について）
- 長期修繕計画が未作成
- 修繕積立金について、希望としてはテナントや駐車場収入といった財源でまかないたい思いがあるが、不足しているという認識がある。

お試し診断チェックシート(一般用)

1 管理組合の運営

- (1) 管理組合はありますか？
- (2) 理事長、会計、監事等の役員を決めていますか？
- (3) 役員のなり手がなくて困っていませんか？
- (4) 総会は年に1回以上開催していますか？
- (5) 理事会は定期的に開催していますか？

回答

2 管理規約

- (1) 管理規約はありますか？
- (2) 管理規約を定めてから見直しを行ったことはありますか？（必要に応じて見直していますか？）
- (3) 管理規約に、「災害や緊急時など管理上必要な時に専有部に立入りができる」等を定めていますか？
- (4) 管理規約に、「管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付」について定めていますか？

回答

3 管理組合の経理

- (1) 管理費と修繕積立金をきちんと分けて経理を行っていますか？
- (2) 修繕積立金の会計から他の会計に流用していませんか？
- (3) 修繕積立金を3ヶ月以上滞納している人はいませんか？（滞納者の人数、滞納額は？）

回答

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画を作成していますか？（「長期修繕計画標準様式」に準拠していますか？）
- (2) 長期修繕計画の内容や修繕積立金額について総会で決議されていますか？
- (3) 長期修繕計画の作成または見直しは7年以内に行われていますか？
- (4) 計画期間は30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれていますか？
- (5) 現在の修繕積立金は月額いくらですか？（金額の回答は任意）

回答

5 その他

- (1) 組合員名簿、居住者名簿を作成していますか？（年に1回以上は内容確認を行っていますか？）
- (2) 地域活動に積極的参画（自治会加入）したり、地域活動に協力したりしていますか？
- (3) 孤独・孤立の防止に向けた見守り・声かけ等の活動を行っていますか？
- (4) 防災計画を作成し、防災訓練等、防災に向けた取組みを実施していますか？

回答

合計点→
(○:1点、△:0.5点、×:0点) /21

3-(3) 伴走型支援事業について(Aマンションへの支援内容)

【支援の方向性の決定・計画書の作成】

現状の確認や組合のニーズをヒアリング⇒課題を整理し支援内容の計画を立てる

管理組合ニーズ	管理士の所見
<ul style="list-style-type: none">• 建物外観の老朽化は激しくないが、建物内部の状況がわからず不安（漏水発生）• 建物の現状がどういうレベルにあるか知りたい• このまま住み続けていくための最低限度の補修工事の必要性を知りたい• 15年前に大規模修繕工事を実施。今回、同じ業者に見積書を徴収したところ数千万円の提示があり予算が不足（修繕積立金を大幅に値上げした経緯があるため、これ以上値上げの要請はできない）• 自主管理を継続していきたい	<ul style="list-style-type: none">• 長期修繕計画がないため、いつどのような工事が必要か、工事にはどれだけの費用が必要かが不明• 建物診断を行い、計画を作成する必要あり• 組合員が30年後にどのような住まいを希望するかにより修繕内容が変わる（あと30年暮らせればいいのか、築100年まで目指すのか）• 組合員間で今後の住まい方について話し合い、方向性を決める必要がある



支援の方向性

- ① 建物内部の状況を把握した上で、マンションの終活（今後の住まい方）のイメージを区分所有者間で共有
- ② ①を踏まえ、今後住み続けていくための最低限度の補修工事の必要性を検討
- ③ ①・②を踏まえた長期修繕計画を作成し、区分所有者の負担軽減を考慮した修繕(解体)積立金の額を検討

3-(3) 伴走型支援事業について(Aマンションへの支援内容)

実際に作成された支援計画書

支援計画書(2)

課題(ニーズ)	管理組合で行う取組内容	期間	管理士による支援内容	期間	目標
① 建物の現状を知り、不安なく暮らせるように必要な箇所の修繕を行いたい。	築44年経っているため、この後何年間建物を維持していくのかについて組合員全員の意向を確認する。	12/13	例えば築80年でマンションの終わりを迎える場合の方法として、取壊すケース・再建築するケース・敷地売却のケースなどを説明し、組合の皆さんに具体的なイメージを持って頂く。	12/13	築80年としたときのマンションの在り方について組合員の皆さんの意向を確認し、意見をまとめて頂く。 マンションの終活をテーマに ①:現建物の使用期限の設定 ②:建替え、敷地売却といった再生手法のイメージ作り ③:区分所有者の合意形成の3点に取り組む
② ①で確認した意向に添った修繕を行うためには、現在の修繕積立金で大丈夫なのか妥当性を確認したい。	建物診断を行い、「長期修繕計画」を作成する。	1月下旬	建物診断及び長期修繕計画の作成にあたり、建築士等専門家選定の側面支援を行い、長期修繕計画の作成に取り組んで頂く。	12/20	長期修繕計画の作成 ①:通常の長期修繕計画を作成 ②:最低限の維持・補修とした長期修繕計画を作成し、合意形成を図る
③ ②で合意形成した長期修繕計画の内容が現在の修繕積立金で不足する場合、工事の優先順位をつけて欲しい。また今後も自主管理を継続していくためのアドバイスが欲しい。	長期修繕計画を作成した業者と相談し、優先順位をつけてもらう。 どうしても必要な工事の資金が不足している場合は、借入なども検討する。	2月中旬	組合員の皆さんが決定した建物の使用期間まで安心して居住できるよう、修繕積立金額の検討や、自主管理継続にあたってのルール整備等、総合的なアドバイスを行う。	2月中旬	修繕積立金の決定および、自主管理を継続するために必要なルール作り ①:目標1で定めた長期修繕計画に基づく修繕積立金の決定 ②自主管理を継続していくためのルール作り

3-(3) 伴走型支援事業について(Aマンションへの支援内容)

【支援2・3回目:長期修繕計画作成・再生検討の必要性について、住民に向けて説明会実施】

《説明会の内容》

第1部:長期修繕計画について

- ・長期修繕計画策定の目的
- ・計画で定める事項
- ・計画期間
- ・策定方法
- ・長期修繕計画の工事を実施するため、合意形成が円滑になるポイント などについて、なぜ計画が必要か、計画からどういったことが分かるかについて支援管理士より説明。

第2部:長期修繕計画作成の準備

管理組合の終わり(終活)について考えたいとの要望あり

⇒約30年先のマンションについて、①修繕・改修 ②敷地売却・建替え

のどちらが合理的であるか比較判断を促すため、

1.客観的な老朽度(耐震性など)

2.時代のニーズ(省エネ性・安全性)

3.設備の更新 の3点に焦点を当てて、終わりの時期を考える選択について説明。

また、維持し続けるには何が必要で、どのような問題を抱えることになるか、管理組合の解散を考えるにはどのような方法があり、今から準備することは何かなど、長期修繕計画作成の必要性を踏まえ、管理組合の解散について支援管理士より説明。

長期修繕計画の準備
マンションの目標を考える

- ① 修繕・改修
- ② 敷地売却・建替え



※管理組合の状況やニーズに合わせて、支援管理士は説明会資料を作成(資料作成も支援の一部)

3-(3) 伴走型支援事業について(Aマンションへの支援内容)

【支援4回目:管理組合の「終活」について今後の方針を協議】

一級建築士を交えて、今後の管理組合の方針について協議を行った。

【第2・3回目の支援を受けての管理組合意見】

- 20～30年間は修繕を重ねて維持し、その後建替える案が出た
- 耐震補強工事までは不要、維持できれば良い
- 建物を取り壊すための資金が必要という懸念
- マンションを引継ぐのちの世代がいないうえに高経年のため増築は難しく、一度更地にしたのちに建替える建設費の捻出も難しいことから、建替えではなく敷地売却が良いのではという意見有り

【建築士の見解】

- 築50年以上になると雑排水管や雨水管、屋上の修繕が必要となってくる
- 30年維持する長期修繕計画を作成するのであれば大規模修繕工事ではなく、小規模修繕を積み重ねるのも一つの手段として有り
- 長期修繕計画は、通常のものではなく終活を見据えたものとする必要がある
- 防犯・バリアフリー対策についてはリース品の活用等により管理費でやりくりが必要か



【今後の方針】

- まずは正規の長期修繕計画を作成⇒不要な工事を削除したり、必要に応じて期間を短くする
- 建物内部の現状が分からないため、耐震診断を行い、結果によっては終活を早める決断をする
- 長期修繕計画たたき台の作成・耐震診断の概算費用の算出を建築士に依頼

3-(4) 伴走型支援事業について(成果分析)

【Aマンションにおける支援効果】

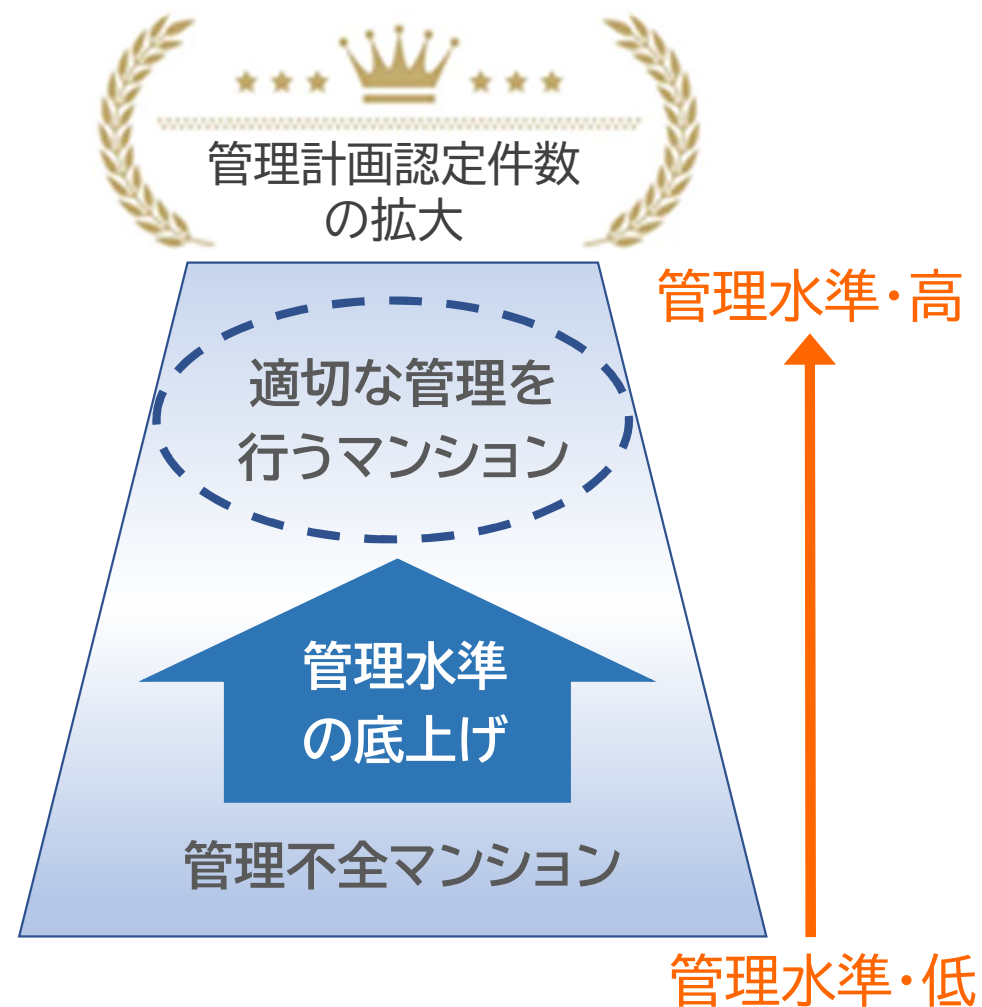
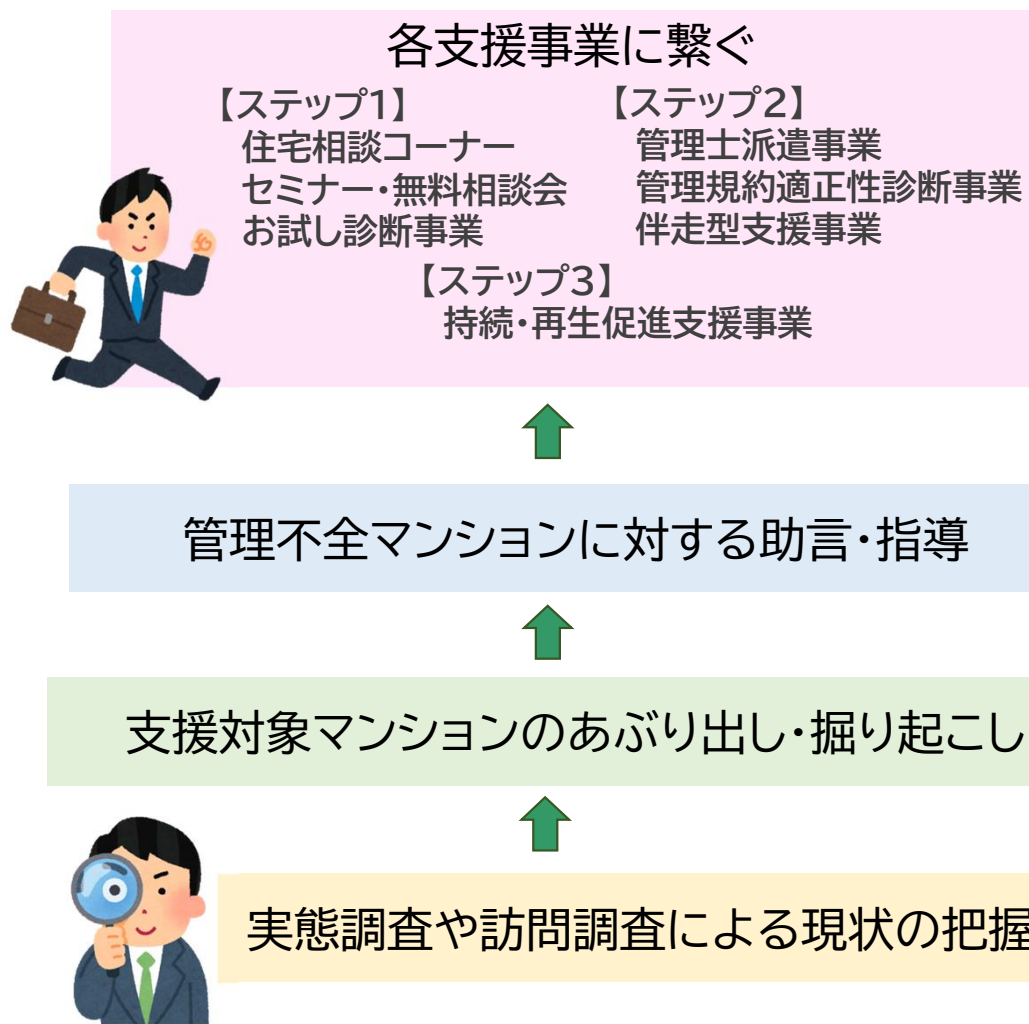
- 長期修繕計画を作成する目的や必要性について、区分所有者で学ぶことができた
- “マンションの終活”をテーマに再生手法について検討し、敷地売却という大きな方向性のイメージをつかむことができ、区分所有者間での共通認識が図られた
- 管理組合の終わりが定まったことにより、今後マンションにとって必要なこと・不必要なことが明確になり、終活を見据えた長期修繕計画の作成や耐震診断の実施など、具体的な検討を開始することができた

- 管理組合単独では、何から手を付ければ良いのか分からなかった状況から、管理士が継続支援を行った結果、課題が明確になり再生検討に向けた方向性が示された
- 自主管理を行う管理組合の主体的な取組の促進につながった



管理組合による自主的な管理・運営のモデルケース

4 今後の事業展開について





ご清聴ありがとうございました

Kitakyushu
Action!

動かせ、未来。北九州市