

世界文化自由都市宣言(1978年10月)



生活文化（衣・食・住）、地域コミュニティ、共生・社会包摂
あらゆる施策に「SDGs」と「レジリエンス」で魂を

→歴史力・文化力・地域力・人間力を活かし、持続可能な社会へ



SDGs未来都市
京都

～誰ひとり取り残さない「SDGs」～

～脱炭素社会（2050年CO₂ゼロへ）～

京都市のマンション管理支援の取組

京都市長 門川大作

令和4年10月16日（日）
マンション管理適正化シンポジウム

1 景観保全と経済の両立、景観と活力の調和

「保全」「再生」「創造」

◆ 「新景観政策」の実施（2007年9月～）

小さな東京にならない

- ① 建物の高さ規制強化
45m→31m、31m→15m など
- ② 建物のデザイン規制
- ③ 眺望景観・借景の保全
- ④ 屋外広告物の規制強化
屋上看板・点滅式看板の全面禁止
色・大きさ・高さ等の規制
- ⑤ 歴史的町並みの保全・再生
歴史的な町並みや建造物の指定
伝統的な建造物の外観の修理・修景に
対する助成

◆ 新景観政策の更なる進化・深化

景観の概念を「見る景観」から「感じる景観」、
「生きた景観」へと拡張させ、政策を展開

➔ 「新景観政策の更なる進化」を実行
(2019年12月)

➔ 「景観」と「活力」の調和

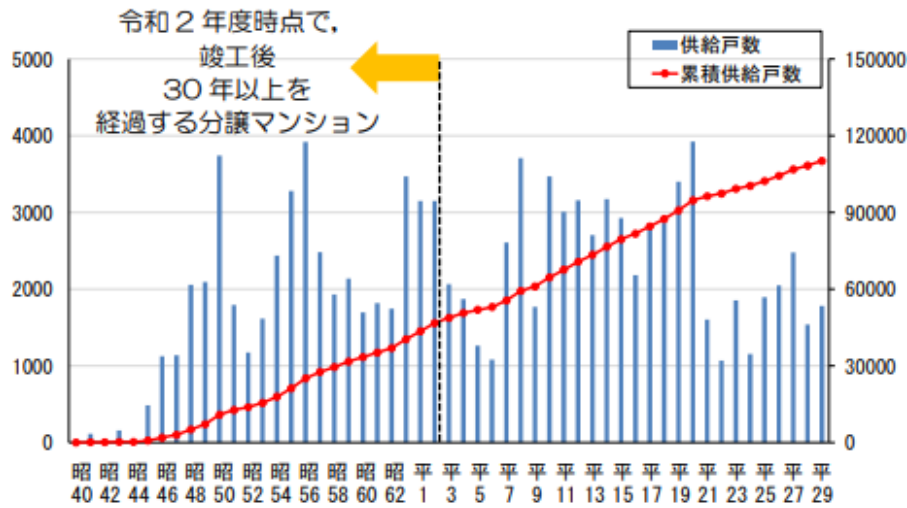


提供：京都新聞社



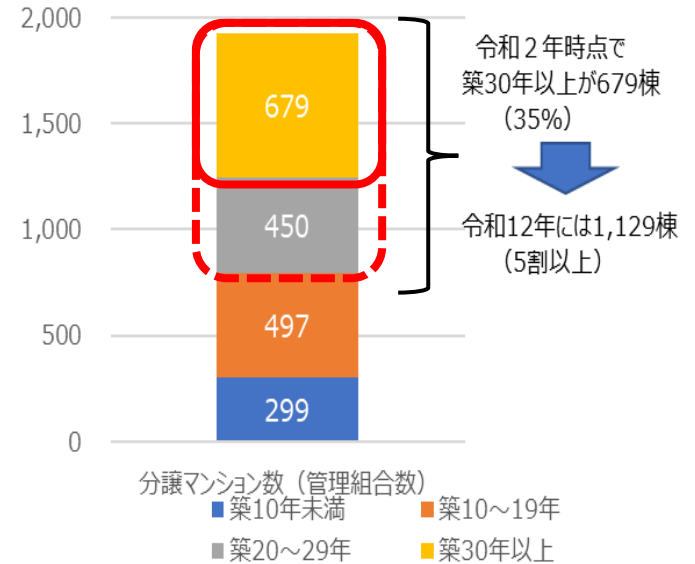
2 京都のまちの特徴とマンション

京都市内の分譲マンションの供給戸数の推移（年別）



資料) 京都市独自調査

分譲マンションの高経年化（2020年時点）



京都の景観



マンション



京町家

3 マンション管理支援の経過

昭和56年 12月 京滋マンション管理対策協議会が発足

マンションの管理の特殊性を認知

→ 会員マンションの実態調査を実施し、建築士の派遣や弁護士
の無料相談などを行う「管対協コンサルタント」制度を設立
→ 大規模修繕工事の見学会などを開催 等

民間主導

平成12年度

分譲マンション実態調査

平成13年度

すまいよろず相談、すまいスクール出張版 開始

大震災で合意形成の難しさが露呈

草創

8月

マンション管理適正化法施行

12月

前々・京都市住宅マスタープラン 策定

→ 「分譲マンションの適切管理を明記」

平成17・18年度

高経年マンション実態調査

平成19年度

分譲マンション建替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度 開始

分譲マンション耐震診断補助制度 開始

(改修補助20年度～、計画作成補助24年度～)

分譲マンション実態調査

9月

新景観政策 施行

平成22年

3月

前・京都市住宅マスタープラン 策定

→ 「予防的な観点を重視した分譲マンションの適切な維持管理の推進」を明記

発展

平成22年度

高経年マンション専門家派遣事業 開始

平成23年度

高経年マンション実態調査

令和元・2年度

分譲マンション実態調査

令和3年度

京都市分譲マンション管理適正化推進計画 策定

充実

令和4年度 9月

分譲マンション管理計画認定制度 開始

4 マンション管理支援施策の発展

新景観政策をはじめ、歴史都市「京都」を未来に引き継ぐため、高さやデザインなど厳しい景観規制を実施

高度な専門性を有する、マンションの建替えや大規模修繕工事に対する助言の必要性



「分譲マンション建替え・大規模修繕アドバイザー派遣」事業を開始（平成19年）



アウトリーチ型

先の実態調査から、「高経年マンション」で居住者の高齢化や居室の賃貸化が進み管理不全に陥る可能性が高い。

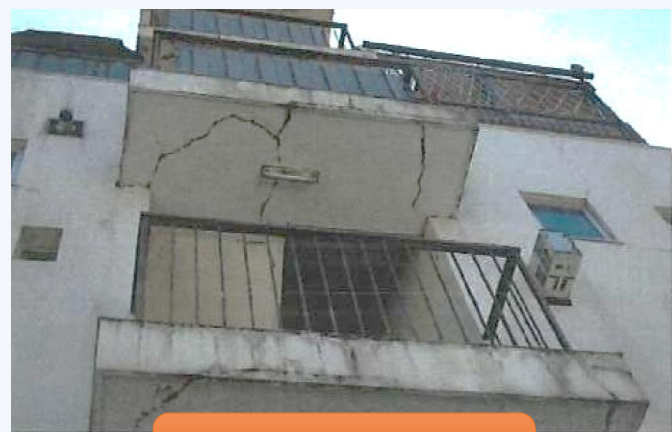
平成17・18年度「高経年マンション実態調査」

平成23年度「高経年マンション実態調査」

→“要支援マンション”の定義と抽出



「高経年マンション専門家派遣事業」を開始



おせっかい型

5 “おせっかい型”支援の成果

区分所有者の努力だけでは管理組合機能の回復が困難な場合、問題が放置される傾向

マンションは私有財産だが、老朽化がもたらす住環境や景観への影響が大きい

高経年マンション実態調査から明らかになった「要支援マンション」の抱える問題に着目

行政から積極的にアプローチする
“おせっかい型”支援の必要性

■高経年マンション専門家派遣事業の概要 (専門家派遣)

要支援マンションの中でも特に問題を抱える管理組合を対象に専門家（マンション管理士、建築士、弁護士等）を派遣し、管理組合運営の適正化に向けた支援を実施

(外部理事派遣)

要支援マンションの中でも特に問題を抱える管理組合を対象に、外部役員として専門家を派遣し、管理組合の運営に関する実務を担いながら、区分所有者を対象とした勉強会を開催するなど、最長2箇年以内に、区分所有者が主体的に判断し、管理組合を運営できるよう誘導

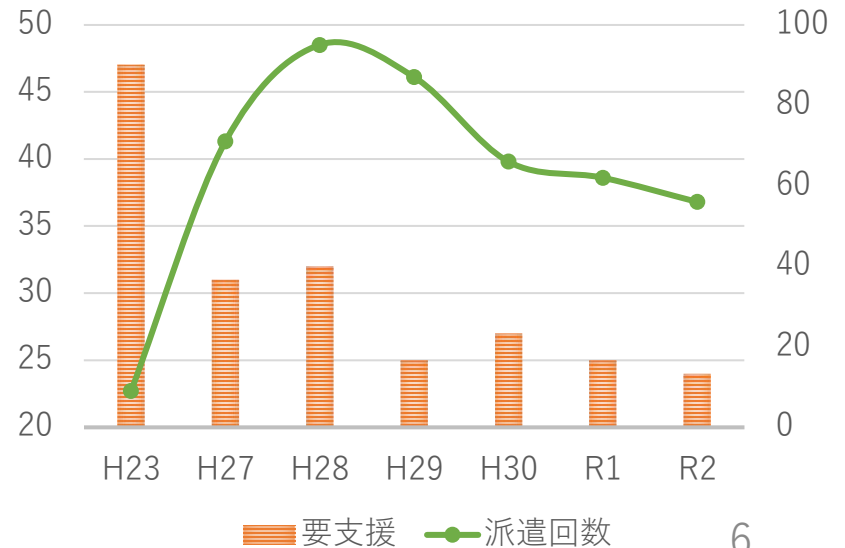
■成果

- ・管理組合の設立
- ・大規模修繕工事の実施
- ・管理費、修繕積立金の適切な徴収 等



要支援マンション数

派遣回数



6 マンション管理支援の課題と対応

■“おせっかい型”支援の課題

- ・法の根拠がないことを理由に行政の関与を拒む管理組合が存在する。
- ・管理不全に陥ったマンションは、継続的な行政支援が必要になる。

■令和元・2年度マンション実態調査

- ・加速する“2つの老い”
- ・区分所有者の管理への無関心

■マンション管理適正化推進計画の策定

これまでの“おせっかい型”の施策に加え、法に基づく制度を活用した施策にも取り組むことで、効率的、効果的にマンションの管理水準の底上げを図る。

7 マンション管理適正化推進計画

■要支援マンションの解消

法に基づく「助言」として位置付け、これまでの“おせっかい”を超えた、効果的な管理組合運営への関与

■管理計画認定マンション数：令和12年度300マンション

◆マンション管理計画認定制度の意向確認について

	希望する	希望しない	検討中	未定	計
適合している	91	17	6	16	130
概ね適合している	197	34	8	56	295
あまり適合していない	25	7	3	4	39
適合していない	2	0	0	0	2
わからない	6	3	0	8	17
無回答	0	0	0	14	14
計	321	61	17	98	497

■良質なマンションの流通促進

若年・子育て世帯の住宅供給を促進し、京都のまちの好循環につなげるため、良質な認定マンションに対する長期ローンの安定供給を働きかけ

8 京都市の第一号認定マンション

にぎわい ～地域に開かれたコミュニティ活動～



安心・安全 ～災害への備え～



子育て ～若い世代に住み継ぐ～



マンション名：西京極大門ハイツ
建築年：昭和51年、総戸数：190戸

資産価値 環境と家計に配慮した省エネ・創エネ



9 マンションの適正な管理の重要性

築浅の時期から計画的な管理を行うことで老朽化を防止し、資産価値を維持している。



老後も安心して住むことはもちろん、資産として残る。

管理計画認定マンション



管理不全マンション事例

計画的な修繕がされていない場合、築年数が経つと建物や設備の老朽化が顕在化

(外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションの例)



2階の廊下部分が崩落した事例



外壁が崩壊等した事例
(出典：国土交通省資料)

「売れない」「貸せない」といった負の資産を次代に引き継ぐことになる。

空き家となり荒廃化すると近隣への危害や景観への悪影響が生ずる。

