



SDGs未来都市  
京都

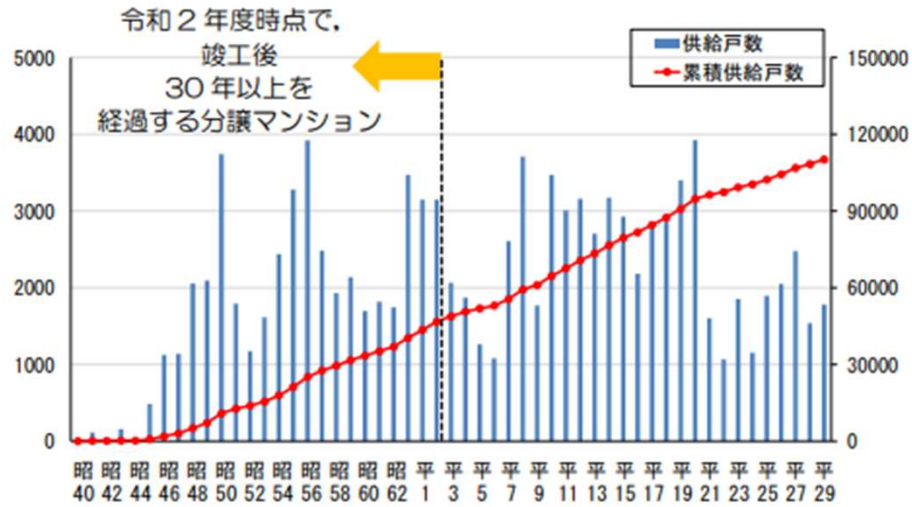
# 京都市のマンション管理支援の取組

京都市都市計画局住宅室住宅政策課  
企画担当課長 関岡 孝繕

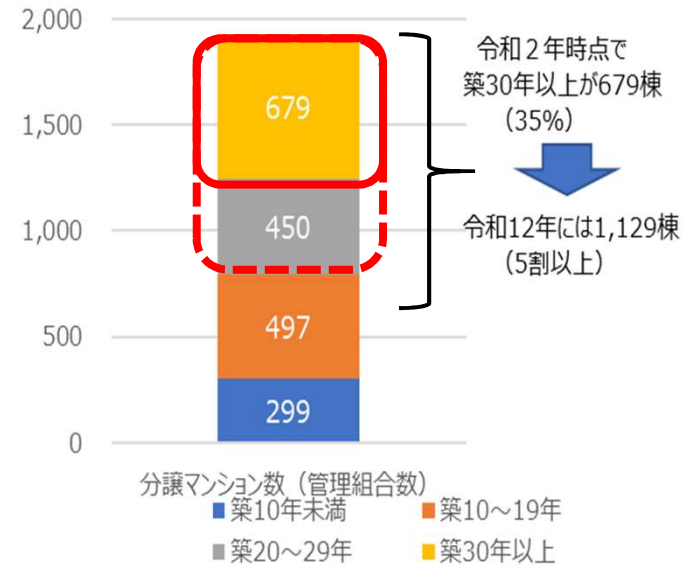
令和4年10月31日（月）  
国土交通省マンション政策研究会

# 京都のまちの特徴とマンション

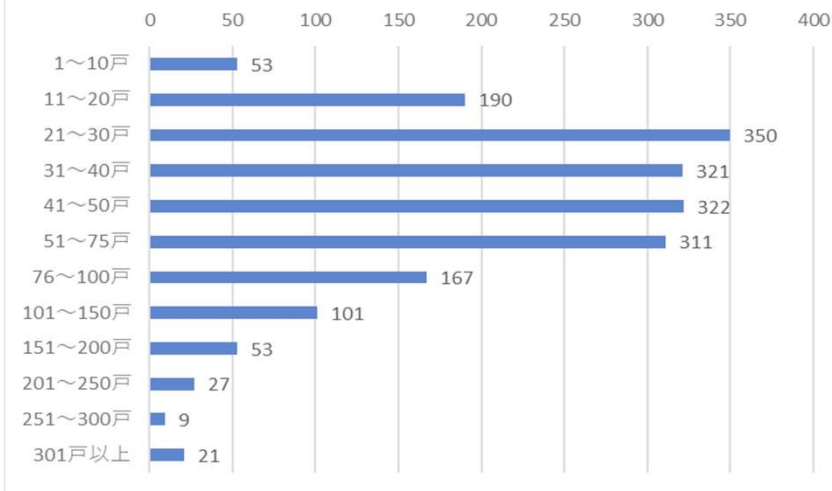
京都市内の分譲マンションの供給戸数の推移（年別）



分譲マンションの高経年化（2020年時点）



住戸数別分譲マンション数（2020年時点）



沿道のマンション

# 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 →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 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 平成13年度		マンション実態調査（全数） すまいよろず相談、すまいスクール出張版 開始	
	8月	マンション管理適正化法施行	草創
	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 平成19年度		高経年マンション実態調査 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～)	発展
	9月	分譲マンション実態調査（全数） 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	
平成22年度 平成23年度		高経年マンション専門家派遣事業 開始 高経年マンション実態調査	
令和元・2年度 令和4年度	3月	分譲マンション実態調査（全数） 京都市分譲マンション管理適正化推進計画 策定	充実
	9月	管理計画認定制度 開始	

# マンション管理支援の対象

## 市内の分譲マンション（約2,000棟）

※ ★実施中、☆休止又は廃止

☆マンション管理セミナー（平成9年度～令和2年度）

★すまいスクール出張版（平成13年度～）

★すまい相談（平成13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（平成19年度～）

※令和4年度～分譲マンション管理  
アドバイザー派遣

京都市住宅供給公  
社京（みやこ）安  
心すまいセンター  
に委託

平成19年9月以前に着工されたマン  
ションのうち、高さ又は容積で既存不  
適格（約650棟、約33%）

☆マンション建替え融資（平成19～29年度）

※建替え決議を行った既存不適格マンションの  
区分所有者のうち、住宅金融支援機構のフラット  
35を受けて住宅を取得する場合

## 平成18年12月以前に着工されたマンション（1,415棟、約71%）

☆分譲マンション共用部分バリアフリー助成（平成22～令和2年度）

※共用部分のバリアフリー改修工事に要する費用の1/2（上限100万円）、対象工事 廊下、階段などの段差解消、通路や開  
口部の拡幅等

## 平成2年以前に建築されたマンション（663棟、約33%）

★高経年マンション専門家派遣（平成22年度～）

※高経年マンションのうち、要支援マンションや要支援予備マンションとしたもの（64マンション、約3%）

## 昭和56年5月31日以前に着工されたマンション（266棟、約13%）

☆耐震診断助成（平成19年度～）

※耐震診断費用の2/3（上限200万円）

☆耐震改修助成（平成20年度～）

※耐震改修工事に要する費用の1/2（上限1棟当たり4,800万円又は1戸当たり60万円のいずれか低い額）他

☆耐震改修計画作成助成（平成24年度～）

# 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



**「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。

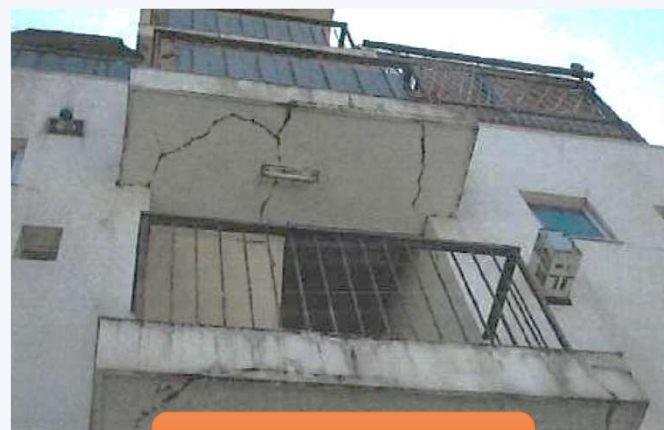
平成17・18年度「高経年マンション実態調査」

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（平成22年）**



おせっかい型

# 管理組合への支援の必要性を判定するための分類

- 第4グループ…建物に深刻な劣化症状が多数認められ、修繕だけでなく建替え等も視野に入れた検討が必要と認められるマンション
- 第3グループ…京都市住宅マスタープランで定義した要支援マンションの4項目※のいずれかに該当するマンション、または、建物に深刻な劣化症状が複数個所に認められるマンション
- 第2グループ…建物に深刻な劣化症状は認められないが、標準的な管理組合運営が行われていない部分が認められ、今後要支援マンションとなる可能性があるマンション
- 第1グループ…建物に深刻な劣化が認められず、標準的な管理組合運営が行われているマンション

※京都市住宅マスタープランで定義した要支援マンションの4項目

- ・管理規約がない
- ・総会又は理事会が開かれていない
- ・管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない
- ・大規模修繕工事を実施していない

第3・第4グループ：管理組合への支援が必要な**要支援マンション**

第2グループのうち管理組合の運営面で複数の課題があると認められる場合：**要支援予備マンション**

# “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)

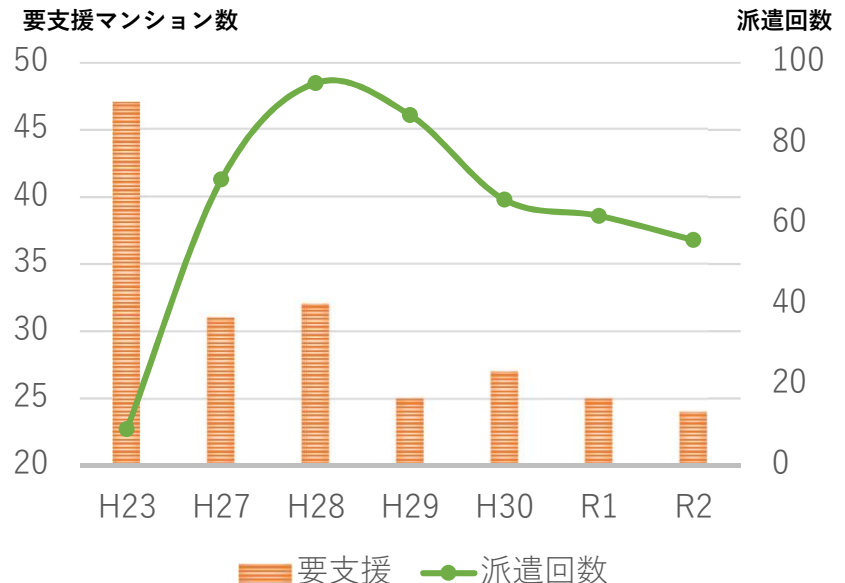
要支援マンションの中でも特に問題を抱える管理組合を対象に専門家（マンション管理士、建築士、弁護士等）を派遣し、管理組合運営の適正化に向けた支援を実施

## (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



# 専門家派遣による改善事例



京都市分譲マンション改善事例

## 大規模修繕工事を実施

### 「どこまでするの？大規模修繕」

～大規模修繕を行ったマンション管理組合の理事長に

真如堂マンション 管理組合

お聞きしました。～ 理事長 橋崎勝則さん



#### 1 マンションの概要

昭和 49 年建築、13 戸、山並みを背景に左京区岡崎地域の静かな住宅地の中に建つ分譲マンションです。これまで、理事長の橋崎さんと居住区分所有者の数名で自主管理を行っており、平成 25 年度に大規模修繕を実施しました。

#### 2 大規模修繕工事までの活動・取組

##### ① 再出発

建物のメンテナンスは行ってきたものの、滞納処理などの問題を解決するために、平成 22 年度から京都市の専門家派遣事業※を活用し、専門家の支援のもと、管理組合の立上げ・規約改正を行いました。

##### ② 将来像

平成 24 年度にマンションの将来像を検証しました。建物の寿命を 60 年と想定し、あと 21 年間維持することを目指し、大規模修繕計画・長期修繕計画を検討しました。

##### ③ 資金計画

長期修繕計画に基づく資金計画を検討し、修繕積立金を 2,500 円アップしました。

##### ④ 大規模修繕工事を実施

平成 25 年度に外壁塗装・鉄部塗り替えなどの維持工事のほかに、受水槽の撤去、遮音・断熱性能の高い玄関ドアに交換、水道管直結などのグレードアップ工事による資産価値のアップを図りました。

#### 3 橋崎理事長にお聞きしました。

##### ① 一番、大変だったことは？

修繕積立金で足りない分は、住宅金融支援機構の融資を活用することとしましたが、融資の条件である適正なマンションの資金計画を満たすためには、帳簿の作成が必要でした。帳簿の作成は、我々では困難でしたが、専門家の支援を受け、融資の条件を満たすことができました。

##### ② どんな工夫をしましたか？

やはり京都ですので、景観には気を付けました。山の緑を基調に外壁の塗り替えを行ったので明るくなりました。

##### ③ 合意形成は難しかったのでしょうか？

これまで、日々のマンションの管理を行ってきたことで、信頼いただき、ある程度、任せてもらったので、あまり苦労はなかったです。

##### ④ 大規模修繕工事をして一番良かったことは？

道路とマンションの間の受水槽を撤去したことにより、周りからもマンションが見えるようになりました。住宅金融支援機構への借金はできましたが、同時に、適正な資金管理ができるようになりました。本当にきれいになり、見栄えが良くなった。それが一番です。

##### ⑤ 今後の活動は？

空き家対策や自動振込、マンションのエンディングに向けた解体費用の検討など、まだまだ仕事はいっぱいあります。

【実感】明るく、きれいになりました！  
実感できるところまですることも大切。



【こだわり】  
玄関ドアは、高齢者に使いやすい  
大きな取っ手にしました。



まわりからも見えるよう  
になりました。



# 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、長期に渡る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。

# 長期に渡る専門家派遣の事例

- ・専門家の支援により、管理組合の設立や大規模修繕工事の実施をした場合でも、既に老朽化が進行しているマンションでは、重なる修繕に多額の費用がかかる。
- ・長く維持管理していくことが難しい場合もあるため、除却も視野に入れた合意形成を進める必要が生じているが、管理への無関心や賃貸化の進行など、合意形成に困難が生じている。
- ・このため、専門家が離れることができず、長期に渡る支援を行っている事例がある。



## 【事例1】平成23年度～

- ・管理組合を設立支援を行い、相続人不明者の搜索、長期滞納者の訴訟による回収等の支援を実施してきた。
- ・建物の老朽化が進み、耐震性に問題があるため早急に対策を講じる必要があるが、非居住の区分所有者と利害が一致せず合意形成が困難となっている。



## 【事例2】平成26年度～

- ・外壁全体が剥がれ亀裂が多数、角部のモルタルが破損して落下の危険性があるなど、老朽化がかなり進行していたため、危険箇所等の修繕を行った。
- ・耐震性に問題があるが、耐震工事には多額の費用が生じるため、除却に向けた合意形成の必要性が高いが、非居住の区分所有者との利害が一致せず合意形成が困難となっている。



## 【事例3】平成22年度～

- ・管理組合の設立支援を行い、その後大規模修繕工事を実施して危険箇所は修繕したが、修繕積立金が尽き、今後の建物や設備維持が難しくなっている。
- ・除却に向けた検討協議中に売却する区分所有者があり、事情を知らずに購入した区分所有者との合意形成が困難となっている。

# マンション管理適正化推進計画の策定

## ■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年度までに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

令和3年11月

	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

# 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～



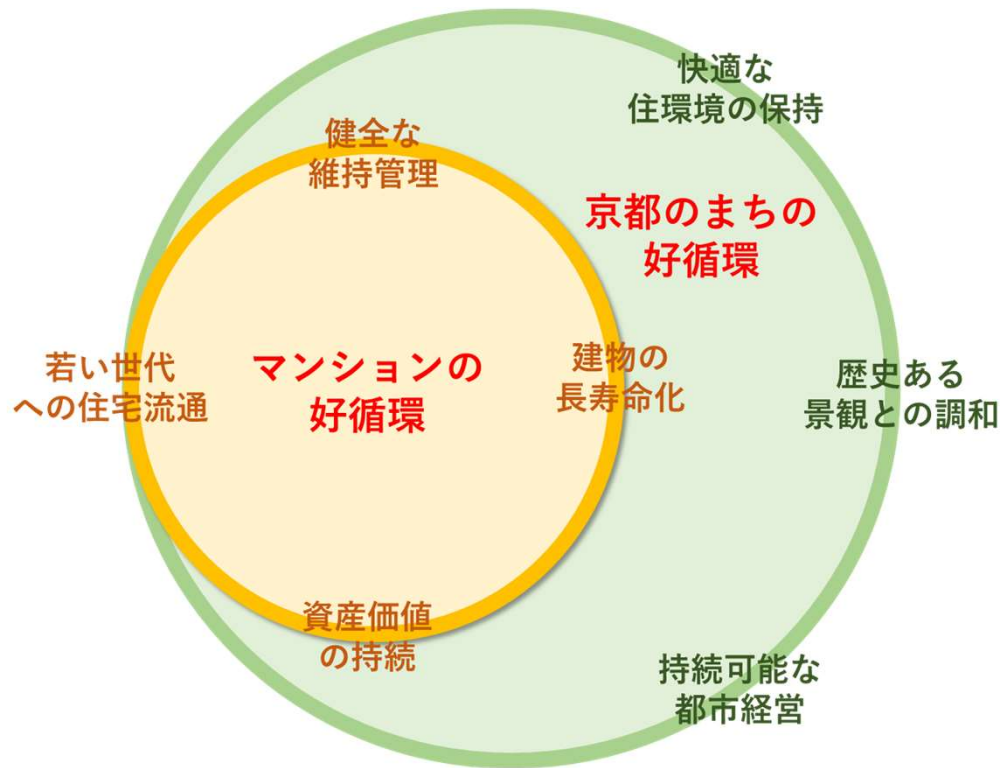
マンション名：西京極大門ハイツ  
建築年：昭和51年、総戸数：190戸

資産価値 環境と家計に配慮した省エネ・創エネ



# 管理計画認定の普及とまちの好循環

- ・マンションを社会資産と捉え、管理の適正化による良質な住環境の維持、歴史ある景観の保全、そして若い世代への流通促進を通じ、持続可能な都市経営につなげていく。
- ・良質な管理のマンションを市場にPRするため、認定マンションの普及に取り組む。
- ・認定マンションを含めた管理組合同士の交流会など、管理組合が集い、情報交換できる場を提供



## 認定マンションの普及に向けた取組状況

- 4月～ 「マンション建替え・大規模修繕アドバイザー派遣」制度の対象を管理組合運営に関する内容にも広げ、「マンション管理アドバイザー派遣」制度に改称
- 5月～ 管理組合（5月、8月、10月）へのダイレクトメール送付（関係管理業者へも通知）
- 8月～ 京都市民しんぶん全市版9月号への掲載  
住宅金融支援機構の協力により、新聞記事広告の掲載
- 9月～ 京都府マンション管理士会の協力により、無料相談会を開始  
認定マンションのプレスリリース、第一号認定マンションに対する授与式  
京都マンション管理評価機構の国交省採択事業への参加により、高経年マンション管理組合・不動産事業者ヒアリングに同席
- 10月～ 認定基準に適合、かつ認定希望する管理組合への電話による直接的な働きかけ
- 11月～ 管理業者へのアンケート送付、周知動画の配信 等