

# 京都市のマンション管理支援の取組

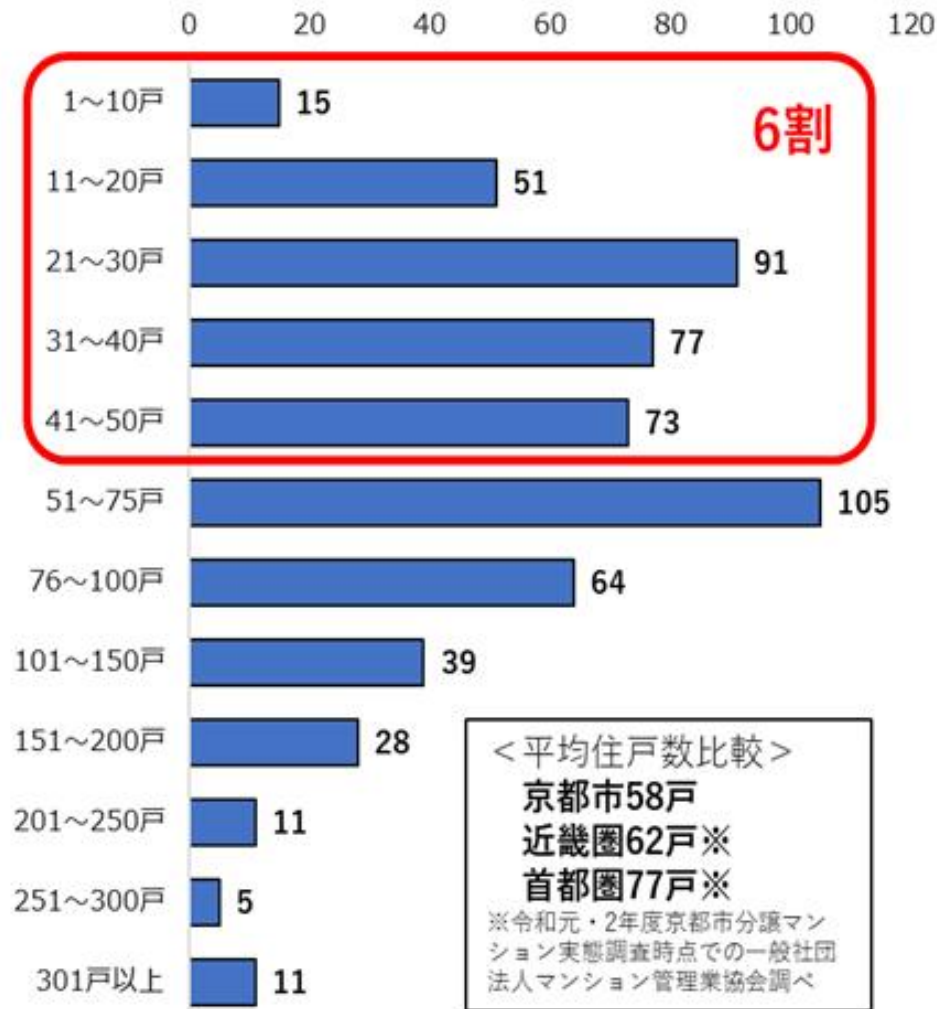


京都市  
CITY OF KYOTO

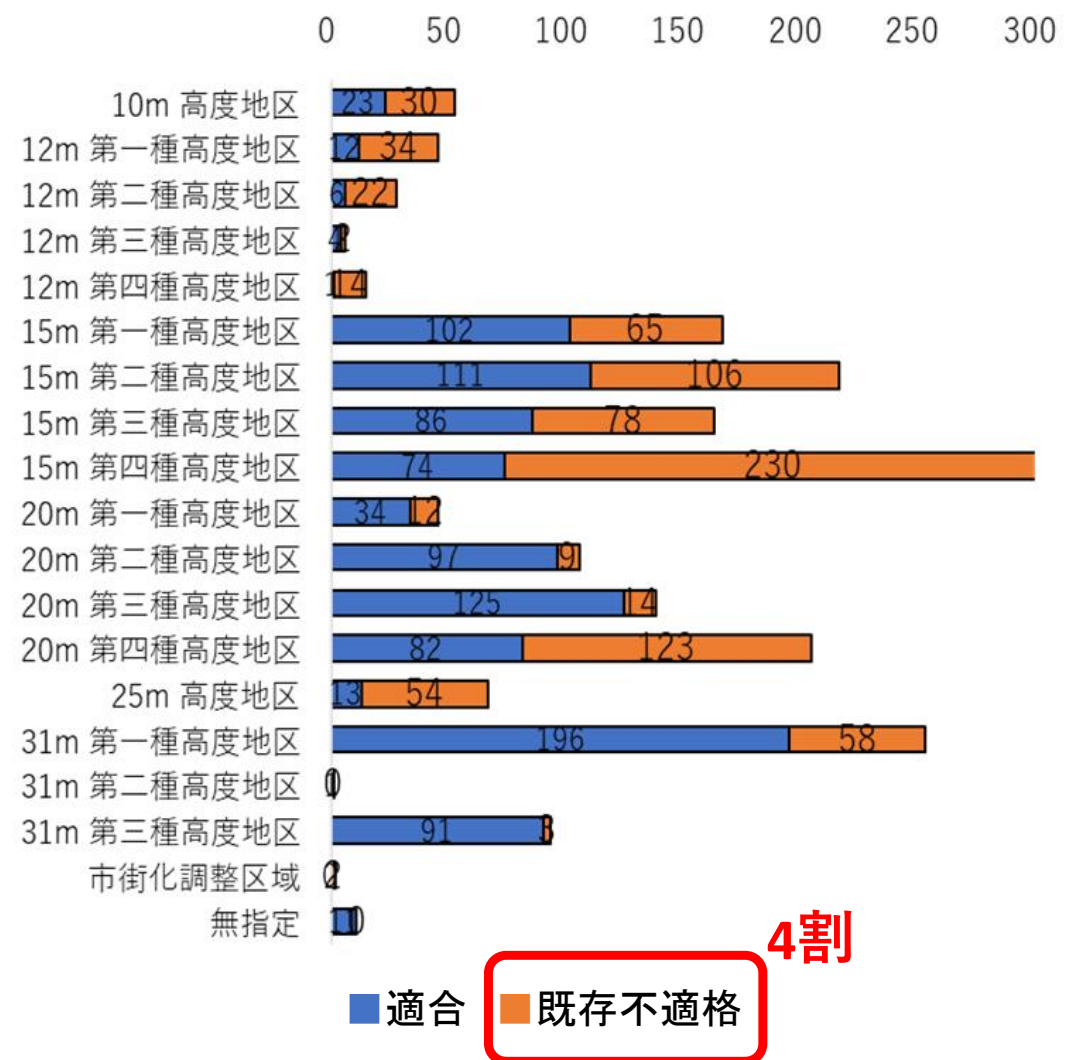
京都市都市計画局住宅室住宅政策課

# 京都市の分譲マンションの特徴

■住戸別マンション数（R2時点）



■高度地区別 既存不適格マンション数（R2時点）



# 分譲マンションの管理支援策①

- 目的：分譲マンションを  
できるだけ長く、安全安心に使い続けていただくこと



- 柱1：管理計画認定制度の普及促進による  
市内分譲マンションの管理水準の向上
- 柱2：おせっかい型支援による  
管理不全マンションの未然防止・解消

# 管理計画認定制度の狙い (R4年9月開始)

- 認定件数：50件（R6.10月末）←25件（R5年度末）←2件（R4年度末）
- マンションの管理面を客観的に評価できる、初めての仕組み（物差し）

## ～大切なことは？～

- ・ 認定基準に照らしてマンションの管理状態を確認し現状をまず知る  
→ **区分所有者が管理運営を意識するきっかけに**

## ～管理計画認定は将来の評価！～

- ・ できるだけ早くから良好な管理状態を維持することが、将来につながる  
→ **今の状態 < 将来の状態を評価する制度**

## ～認定を取得（基準をクリア）とは？～

- ・ 築年が経っていても次世代につなげられるマンションと、そうでないマンションの市場評価は異なる  
→ **認定取得による管理状況の見える化**
- ・ 管理の良いマンションは、若者・子育て世代が安心して選べるすまい  
→ **住民の新陳代謝が活発化 → 管理組合の担い手確保**
- ・ 金融機関の価値評価にもつなげていく  
→ **短期的なメリット < 中長期的なメリット**

# 認定取得をサポートする施策

## ＜京都府マンション管理士会と連携＞

### ○管理計画認定事前チェックサービス

管理計画認定基準の適合状況を無料でチェック

### ○分譲マンション管理アドバイザー派遣

事前チェックの結果を解説→改善に向けた勉強会



👉 ミクロ：認定取得に至らずとも、  
**まずは管理状況に関心をもってもらうことが重要！**

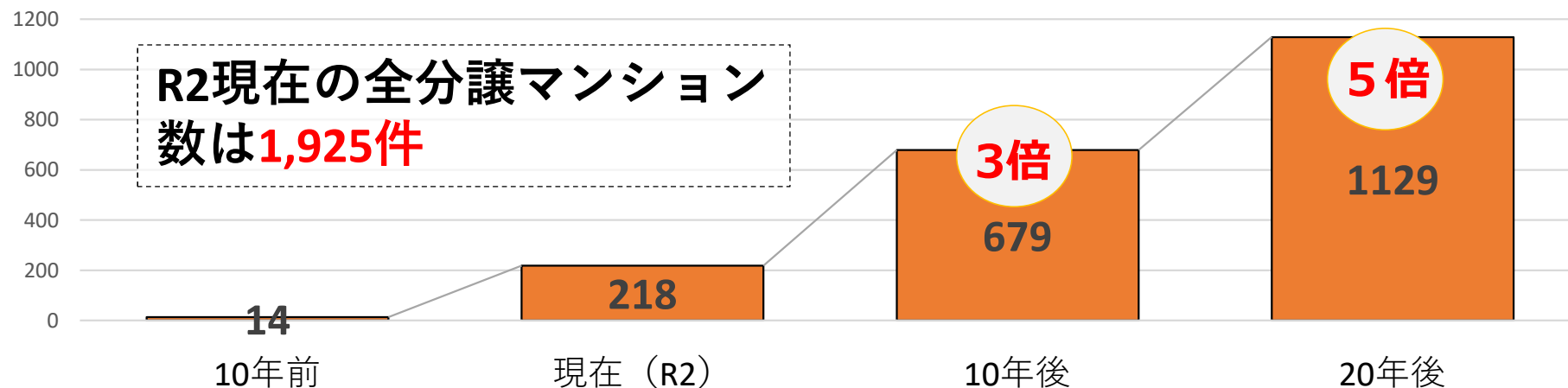
👉 マクロ：市内マンションの管理水準の向上に向けては、  
**管理状態が適切に市場評価される環境づくりが重要！**

# 課題①管理計画認定制度の更なる普及促進

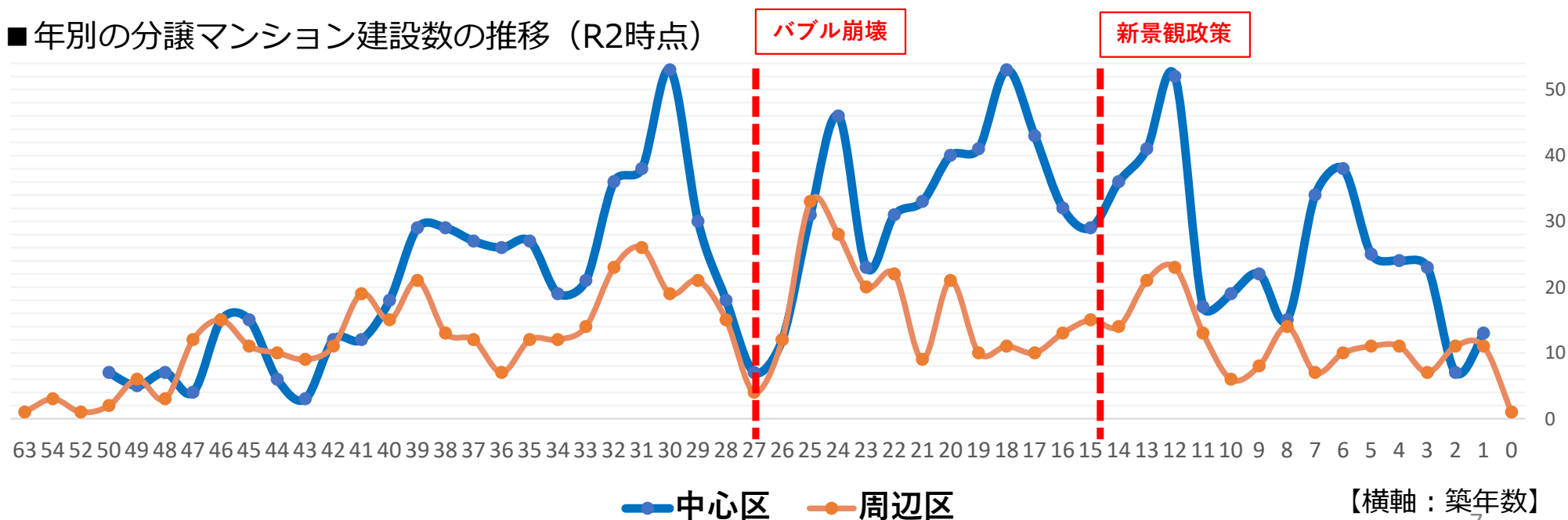
- 認定取得をプレミアム化せず、身近でスタンダードなものとして普及を促し、認定マンションを増やしていくことが重要
- 管理計画認定基準の趣旨を理解してもらう仕掛けが必要
- 多様な管理運営を評価できる仕組みが必要  
(例：マンション管理適正評価制度との連携・役割分担 など)

# 京都市の分譲マンションの推移

## ■ 築40年以上となる「高経年マンション」数の推移（R2時点）



## ■ 年別の分譲マンション建設数の推移（R2時点）



## 課題②マンション管理情報公開のルール化

- 区分所有者や購入希望者が、マンションの基礎的な管理情報に、容易にアクセスできる仕組みが必要
- 原則、自主管理を含めたすべてのマンションが、同じ条件の下に管理情報を公開するルールも必要
- 管理組合の負担増や購入希望者と区分所有者双方の利害も考慮の上、法制度として公平・公正なルール化を検討されることが望ましい
- 不動産取引における重要事項説明も検証されることが望ましい



# 分譲マンションの管理支援策②

- 目的：分譲マンションを  
できるだけ長く、安全安心に使い続けていただくこと



- 柱1：管理計画認定制度の普及促進による  
市内分譲マンションの管理水準の向上
- 柱2：おせっかい型支援による  
管理不全マンションの未然防止・解消

# おせっかい型支援の概要 (高経年マンション専門家派遣事業)



(1)事業対象 「要支援マンション」及び「要支援予備マンション」

(2)実施形態 NPO法人マンションサポートネットへの業務委託

※マンション管理士、建築士及び法律職等、マンション管理支援に必要な幅広い専門知識を有する人材が所属している。

(3)委託概要

## ア) 専門家派遣

要支援マンションを対象に、マンション管理士、建築士、司法書士等を派遣し、管理組合運営の適正化に向けた支援を実施する。専門家を派遣するマンションは京都市・NPO法人の双方協議のうえ対象マンションの中から10マンション程度を選定し、外部役員派遣と合わせて合計50回程度（1回2時間程度）を派遣する。

### (具体的内容)

- ・会計業務の適正化に必要な助言及び実務支援
- ・区分所有権や相続・登記等の権利関係の問題解決等

## イ) 外部役員派遣

要支援マンションのうち理事会の運営に支援が必要なマンションを対象に、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、原則として2カ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する。

### (具体的内容)

- ・理事会、専門委員会及び総会の運営
- ・建物の劣化状況に応じた修繕計画の策定、工事に向けた合意形成等

## ウ) 現状把握（ヒアリング・外観調査）

契約年度の末までに、要支援・要支援予備マンションの全てを対象に、マンション管理士、建築士等により各マンションの現状（改善・悪化）状況を把握し、グループの再分類を行う。

# 要支援マンションの定義 (高経年マンション専門家派遣事業)



(表1) 「要支援マンション」等の判断基準

【外観調査】 建物の維持管理に関する7項目	【書面調査】 住宅マスタープランで定義した4項目	【書面調査】 管理運営に関する10項目
①危険を感じる手すりがある ②鉄部の発錆が著しい ③集合ポストが壊れている ④外壁に露筋がある ⑤外壁塗装が著しく剥がれている ⑥バルコニー裏に露筋が見られる ⑦バルコニー裏に漏水が著しく見られる	①管理規約がない ②総会又は理事会が開かれていない ③管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない ④大規模修繕工事を実施していない	①管理規約の改定を実施していない ②理事・監事の重任がある ③理事会の開催頻度が年3回以下である ④定期総会を開催していない ⑤総会議案書を事前配布していない ⑥総会議事録を配布していない ⑦区分経理がされていない ⑧組合員名簿がない ⑨管理委託契約が自動更新又は契約書がない ⑩長期修繕計画書がない

(表2) 「要支援マンション」等の定義

グループ	基準
第4グループ(要支援)	・建物の維持管理に関する7項目(該当4～)
第3グループ(要支援)	・建物の維持管理に関する7項目(該当2～3)又は ・住宅マスタープランで定義した4項目(該当1～)
第2グループ(要支援予備)	・管理運営に関する10項目(該当4～)
第2グループ(上記以外)	・建物の維持管理に関する7項目(該当1)又は ・管理運営に関する10項目(該当1～3)
第1グループ	※全ての項目に非該当

# おせっかい型支援の事例①



## ◀京都グランドハイツ

築年：S46（築53年）  
構造：RC造  
階数：7階  
戸数：93戸（うち店舗2戸）  
支援：H25～H29

### <支援経緯>

- 自主管理（S52～）→大規模修繕工事未実施→建物の老朽化
- 本市の「要支援マンション（第3グループ）」に分類（H23）  
→専門家派遣（H25・27）→外部役員派遣（H28・29）
- 建物観察会と意見交換会の実施（H25）
- 修繕委員会発足→修繕計画の作成（H26）
- 管理規約改正委員会発足→管理規約の作成（H27）
- 管理業務委託検討委員会発足（H28）  
→マンションサポートネットへ外部理事委託（H30～）
- 大規模修繕工事の実施（H30）
- 「要支援マンション」の脱却（H30～）→適正な管理運営を実施

 **様々な職種の専門家がチームとして支援**

# 要支援マンション数の推移

(高経年マンション専門家派遣事業)

実施年度	平成23年度	令和2年度末	令和5年度末
第4グループ (要支援)	13	5	18
第3グループ (要支援)	34	19	33
第2グループ予備 (要支援予備)	17	11	2
第2グループ (予備を除く)	—	29	51
第1グループ	—	9	15
上記を除く住宅マスタープランにおける要 支援マンション	6	—	—
支援拒否	—	3	0
合計	70	76	119

## 課題③再生支援に対応できる支援体制の充実

- 複数の専門家が連携して多様なニーズに対応する支援体制の拡充が急務
- 再生支援のニーズの高まりも見据え、区分所有法改正による再生メニューの拡充等に対応できる専門家の育成が必要
- 支援に携わる専門家や団体が、業務に見合った報酬を得られる環境を整備することも必要

# おせっかい型支援の事例②



築年：S49（築50年）  
構造：S造  
階数：3階  
戸数：12戸  
支援：R1～

## ＜支援経緯＞

- 本市の「要支援マンション（第3グループ）」に分類（H23）
- マンションサポートネットが独自に管理組合立ち上げを支援（H25）  
→役員の老死等で管理運営が停滞→著しい老朽化で周辺にも悪影響
- 専門家派遣（R1）→外部役員派遣（R2～）
- 長期修繕計画は未策定、修繕積立金もほとんどなし
- 住戸の大半が非居住化（収益物件化）しており、区分所有者は総じて維持管理に無関心で、新たな投資には否定的  
→建替えや長寿命化はもちろん、小修繕や除却も困難な状況
- 区分所有関係の解消を誘導→建物・敷地一括売却推進決議（R5.12）
- 現在、営利目的の区分所有者との交渉が難航

 **非居住化が進行、修繕積立金がない、売り抜けする区分所有者**



# 除却に係る費用

引用：令和5年度地方公共団体等によるマンションの管理適正化・再生推進に係る事業  
「マンションの将来ビジョンを探るための長期修繕計画モデル作成に関する研究」  
(事業主体：特定非営利活動法人マンションサポートネット)

	Aマンション	Bマンション	Cマンション
立地	中心区	周辺区 (交通量多め)	周辺区 (工住混在地)
築年数	1984年	1976年	1974年
戸数	住戸28戸	住戸23戸 (店舗6戸)	住戸27戸 (店舗1戸)
階数	6階	6階	6階
構造	RC造	RC造	RC造
(想定) 解体費	1億8,513万円	1億5,213万円	1億7,930万円



## 課題④ 区分所有関係解消に向けた財政支援

- 長寿命化や建替えはもちろん、除却もできず、区分所有関係の解消以外に選択肢がないようなマンションへの対策が急務
- 円滑な区分所有関係の解消のためには、持ち出し負担を軽減する従来型の財政的支援から一歩踏み出し、区分所有者の持ち出しが生じない決着に対しても、円滑な合意形成を後押しできる財政支援を模索する必要

## 課題⑤ マンション除却の備えのルール化

- 除却の目途がたてられないマンションを減らしていくため、いずれおとずれる除却に備えるルールを整備することが急務
- 例えば、除却費用積立のルール化や家電リサイクル法のような仕組みの構築などが考えられる
- マンションの終末を見据えた超長期修繕計画の作成などを促すことによって、管理組合における議論を喚起することも重要

## 課題②マンション管理情報公開のルール化【再掲】

- 区分所有者や購入希望者が、マンションの基礎的な管理情報に、容易にアクセスできる仕組みが必要
- 自主管理を含めたすべてのマンションが、原則、同じ条件の下に管理情報を公開するルールも必要
- 管理組合の負担増や購入希望者と区分所有者双方の利害も考慮の上、法制度として公平・公正なルール化を検討されることが望ましい
- 不動産取引における重要事項説明も検証されることが望ましい

# マンションの行政指導・処分

## 行政指導・行政処分の整理

建物状況	管理不全化	→	危険家屋化	→	廃墟化
所在状況	居住中・空き家		居住中		空き家
適用法令	マンション 管理適正化法		建築基準法		空き家特措法
指導範囲	ソフト面 指導		ハード面 指導・命令		ハード面 指導・命令
指導対象	管理者等 (特定不可→区分所有者等)		所有者、管理者 又は占有者		所有者又は管理者
処分に係る 罰則	—		刑事罰		行政罰

## 行政指導・行政処分の課題

- マンション管理適正化法の助言・指導・勧告の対象は管理者のみ
- 建築基準法のみ刑事罰（空き家化すると行政罰に）
- ソフトからハード、居住中から空き家化の間の連続性・一貫性なし
- 管理組合に行政（指導部署）に対する名簿等の開示義務なし
- 罰則適用に当たり指導に従った者と従わなかった者の区別なし（全員適用）

## 課題⑥マンションへの行政指導・処分のあり方

- 区分所有であるマンションに特化した法整備も視野に、  
マンションに対する行政指導・処分のあり方の整理が必要
- マンション管理適正化法による指導の対象を、他の法令と同様、  
管理者又は区分所有者に見直す必要

- 課題① 管理計画認定制度の更なる普及促進
- 課題② マンション管理情報公開のルール化
- 課題③ 再生支援に対応できる支援体制の充実
- 課題④ 区分所有関係解消に向けた財政支援
- 課題⑤ マンション除却の備えのルール化
- 課題⑥ マンションへの行政指導・処分のあり方