

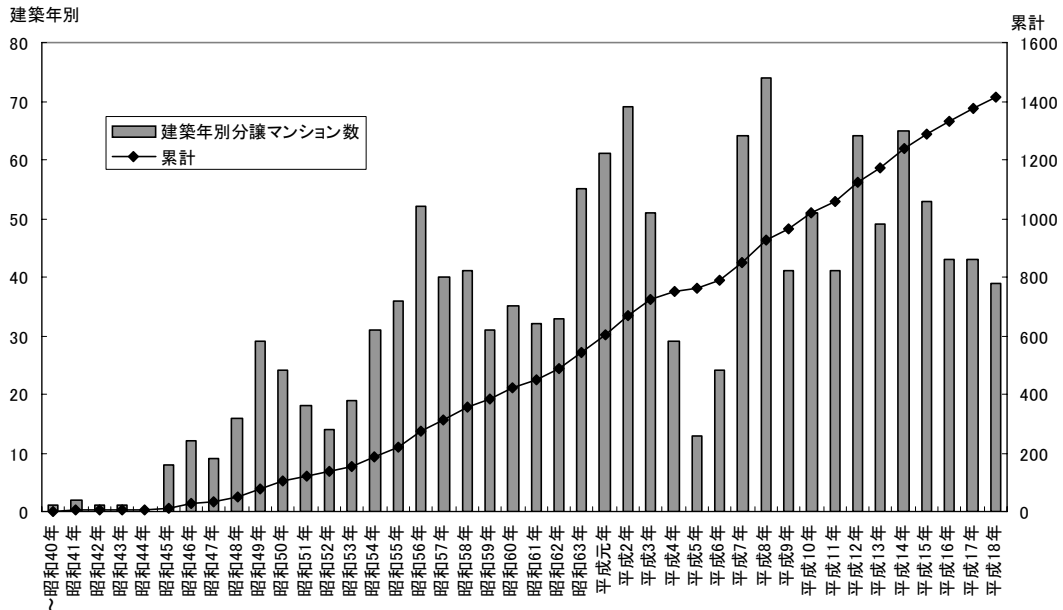
1. 本市における分譲マンションの現状

(1) 分譲マンション数，戸数

①総数

- ・全市の分譲マンションについてみると，総数（管理組合数）は平成19年には1,414であり，住戸数は85,760戸となっている。平成14年以降，新たな分譲マンション数は減少傾向にある。

■ 分譲マンション数の推移

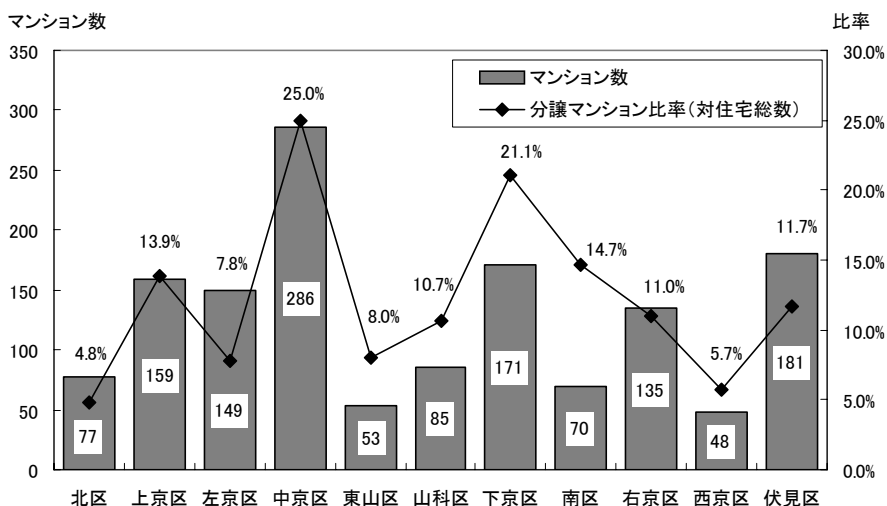


資料：京都市住宅政策課調べ

②行政区別

- ・都心部である中京区，下京区において，住宅総数に占める分譲マンション割合が高い。特に，中京区の方譲マンション数（管理組合数）は11区の中で最も多い。
- ・なお，平均住戸数は都心区（上京区，中京区など）で少なく，周辺区（南区，伏見区など）で多い

■ 行政区別分譲マンション数と対住宅総数に占める比率（平成18年）

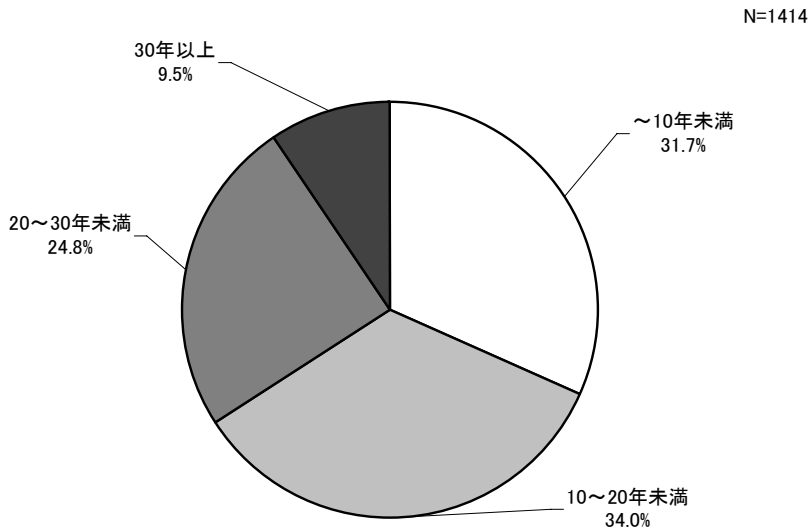


資料：京都市住宅政策課調べ

③築年数別

- ・築年数ごとの分譲マンション数を見ると、総数 1,414 の内、築年数が 30 年以上のマンションが 135 と全体の 9.5%あり、住戸数でみると総数 85,760 戸の内、14,103 戸と全体の 16.4% がある。

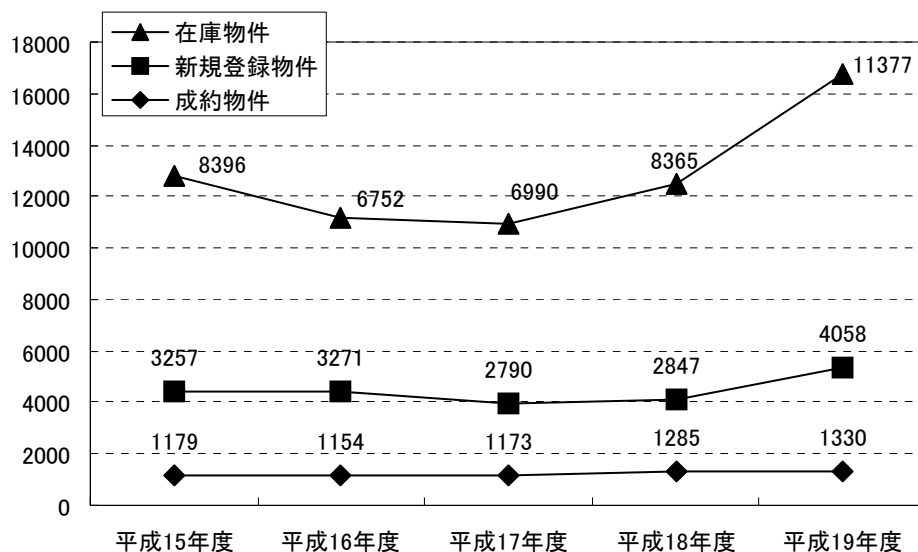
■ 築年数ごとの分譲マンション数（平成 18 年）



資料：京都市住宅政策課調べ

(2) 近年の中古マンションの流通動向

- ・近年の中古マンション流通状況をみると、平成 17 年以降、在庫物件、新規登録物件、成約物件ともに増加している。特に、在庫物件は、平成 18 年度から平成 19 年度にかけて約 3,000 件と大幅に増加しており、成約件数がそれほど増えていないことを踏まえると、供給過剰な状況を示していると言える。



資料：市況速報（近畿圏不動産流通機構（近畿レインズ））

2. 分譲マンションの管理状況及び入居状況について

分譲マンション管理の現状、居住者の意識、行政への要望等を把握することを目的として、対象者自己記入、郵送回収方式によるアンケート調査を行った。

管理組合代表者向けアンケートは、全数把握調査の結果把握されたすべての分譲マンションを対象とした。居住者向けアンケートの標本の抽出方法は、各分譲マンションの居住者の中から概ね15～16戸に1戸の割合となるようにマンションごとに標本数を設定し、当該マンションの管理組合の代表者が割り当てられた標本数の住戸（回答者）を無作為に抽出する方法とした。

アンケートの発送数、回収率等は下表のとおりである。

○調査期間 アンケート調査 平成19年8月～9月

	居住者向けアンケート	管理組合向けアンケート
アンケート発送数	5, 414	1, 414
回収総数	1, 166	339
回収率	21.5%	24.0%

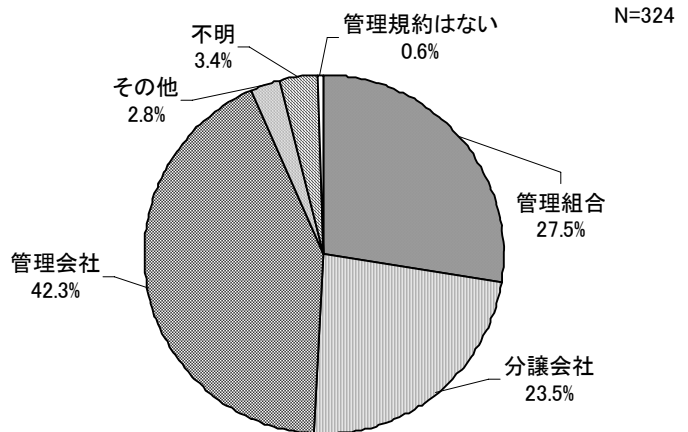
なお「⑫市」とあるのは「京都市分譲マンション管理実態調査」（本市が平成12年度に実施）を「⑮国」とあるのは「マンション総合調査」（国土交通省が平成15年度に実施）を指す。

2-1 分譲マンションの管理状況及び入居状況について

（1）マンション管理の現況について（管理組合向けアンケート結果から）

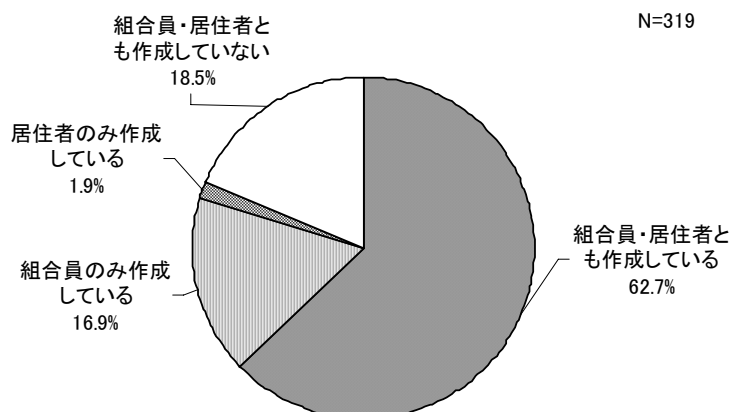
①管理規約の有無、作成者

- ・ 管理規約の有無及びその作成者については、「管理規約はない」ところは0.6%と少ない。管理規約があるところで、その作成者についてみると、「管理会社」が最も多く42.3%、次いで、「管理組合」の27.5%、「分譲会社」の23.5%となっている。
- ・ なお、占有者の役員就任の規定については、「できる」は12.4%、「できない」は87.6%となっている。



③組合員名簿の作成

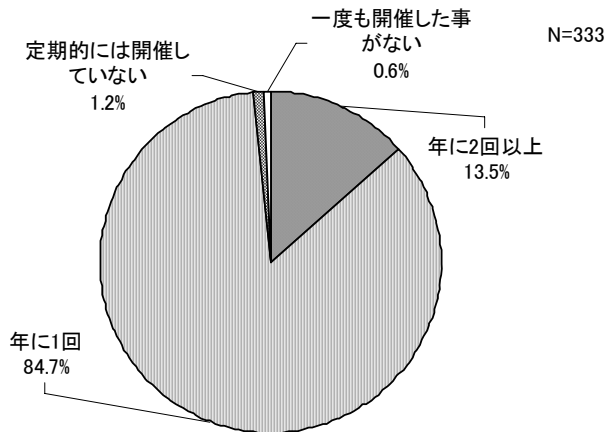
- ・ 組合員名簿の作成については、「組合員・居住者とも作成している」が最も多く62.7%、次いで、「組合員・居住者とも作成していない」が18.5%、「組合員のみ作成している」が16.9%となっている。



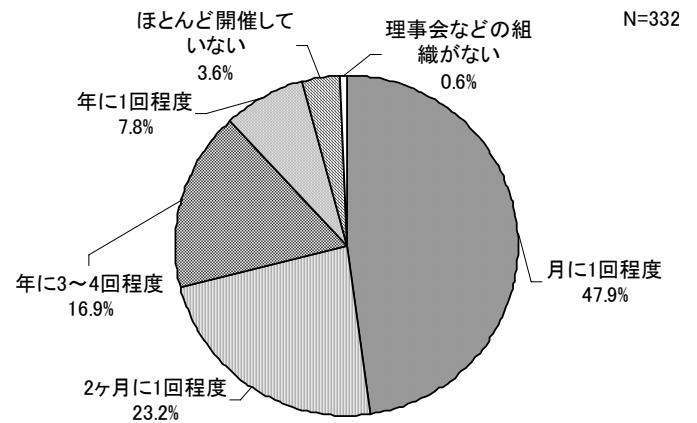
④総会及び理事会の開催頻度

- ・ 総会の開催頻度については、「年に1回」が最も多く 84.7%，次いで、「年に2回以上」の 13.5%となっている。「定期的には開催していない」，「一度も開催した事がない」もそれぞれ 1.2%，0.6%とわずかながらある。
- ・ 理事会の開催頻度については、「月に1回程度」が最も多く 47.9%，次いで、「2ヶ月に1回程度」の 23.2%，「年に3～4回」の 16.9%となっている。

■ 総会開催頻度

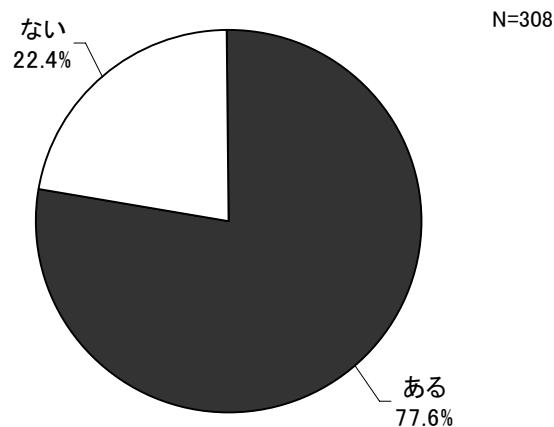


■ 理事会の開催頻度



⑨長期修繕計画の有無

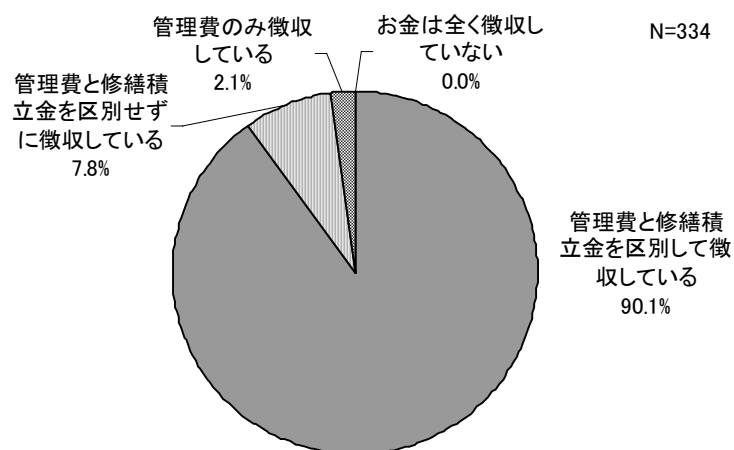
- ・ 長期修繕計画の有無についてみると、「ある」と答えたところが 77.6%となっており，これは前回調査（⑫市73%）と比べると4ポイント程高くなっている。



(2) 管理費・修繕積立金について

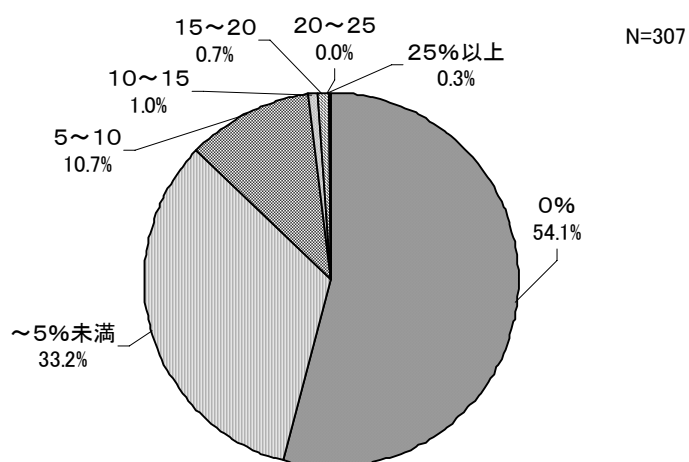
①管理費等の徴収

- ・ 管理費等の徴収については、「管理費と修繕積立金を区別して徴収している」が9割を占めている。
- ・ なお、戸当たり修繕積立金月額平均は7,812円（⑫市7,224円）、戸当たり管理費月額平均は10,004円（⑫市11,166円）であった。



②滞納率

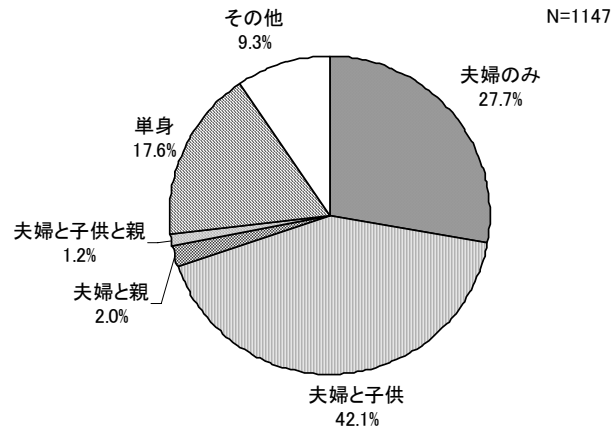
- ・ 滞納率については、「0%」が最も多く54.1%、次いで、「～5%未満」の33.2%、「5～10%」の10.7%となっている。



(3) 分譲マンション入居状況について

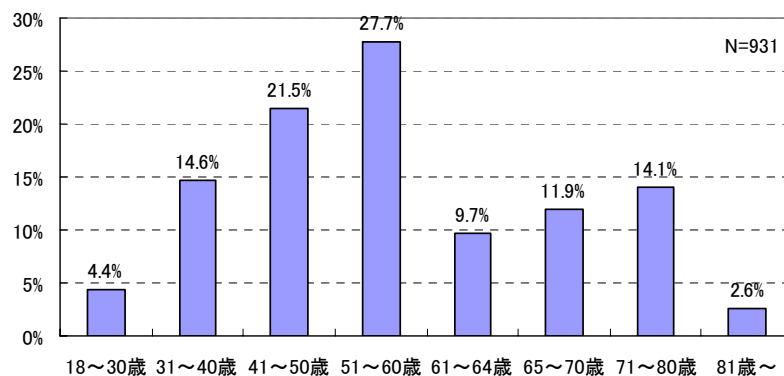
①世帯構成

- ・世帯構成については、「夫婦と子ども」が最も多く 42.1%，次いで、「夫婦のみ」の 27.7%，「単身」の 17.6%となっている。



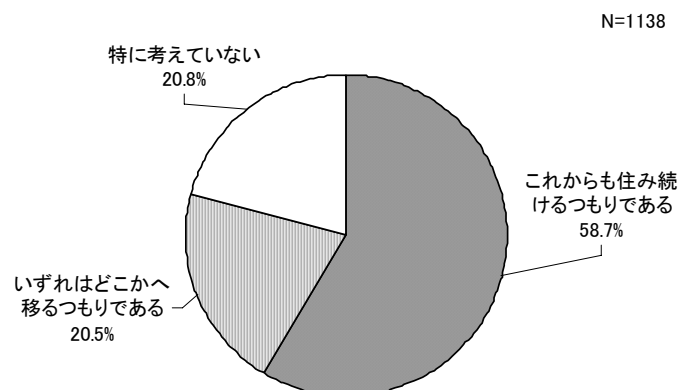
②世帯の家計を主に支える人の世代の年齢

- ・世帯の家計を主に支える人の世代の年齢については、「51 歳～60 歳」までが最も多く 27.7%，次いで、「41 歳～50 歳」までの 21.5%，「31 歳～40 歳」までの 14.6%となっている。
- ・なお，65 歳以上でみると 28.6%となっている。



③現在の永住意識

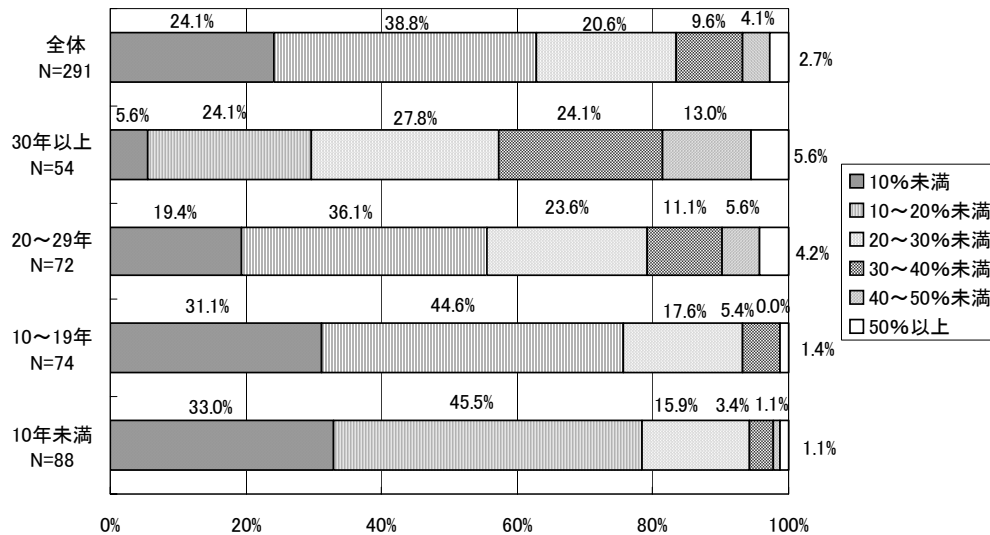
- ・現在の永住意識については、「これからも住み続けるつもりである」が半数以上を占めており，前回調査（⑫市 41%）や国の調査（⑮国 48.0%）と比較しても住み続けるつもりの方の比率は高い。



④高齢者（65歳以上）居住世帯率

- ・ 高齢者居住世帯率については、「10～20%」が最も多く 38.8%，次いで、「10%未満」の 21.6%，「20～30%」の 20.6%となっている。
- ・ 築年数別に高齢者居住世帯率をみると、築年数が新しいほど高齢者居住世帯率は低く、古いほど高くなる傾向にある。

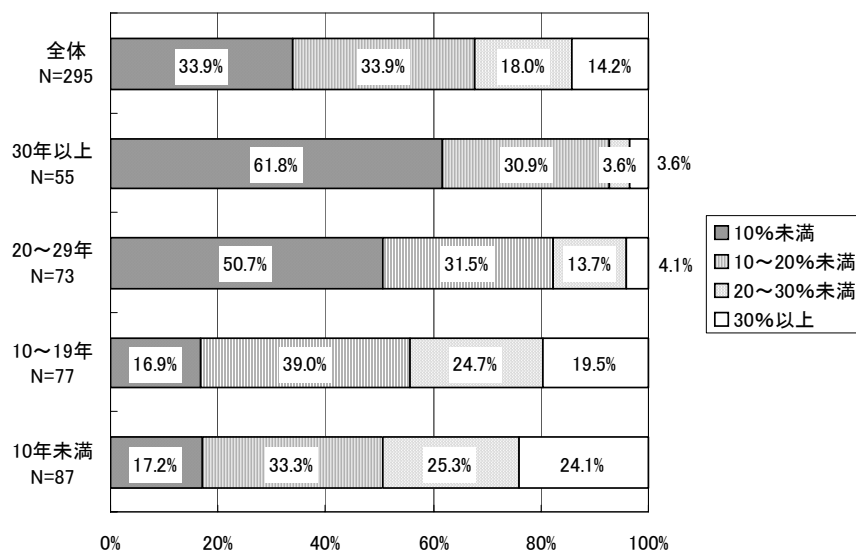
■築年数別の高齢者（65歳以上）居住世帯率



⑤子ども（小学生以下）居住世帯率

- ・ 子ども居住世帯率については、「10～20%」が最も多く 33.9%，次いで、「10%未満」の 27.5%，「20～30%」の 18.0%となっている。
- ・ 築年数別に子ども居住世帯率をみると、築年数が新しいほど子ども居住世帯率は高く、古いほど低くなる傾向にある。

■築年別の子ども（小学生以下）居住世帯率

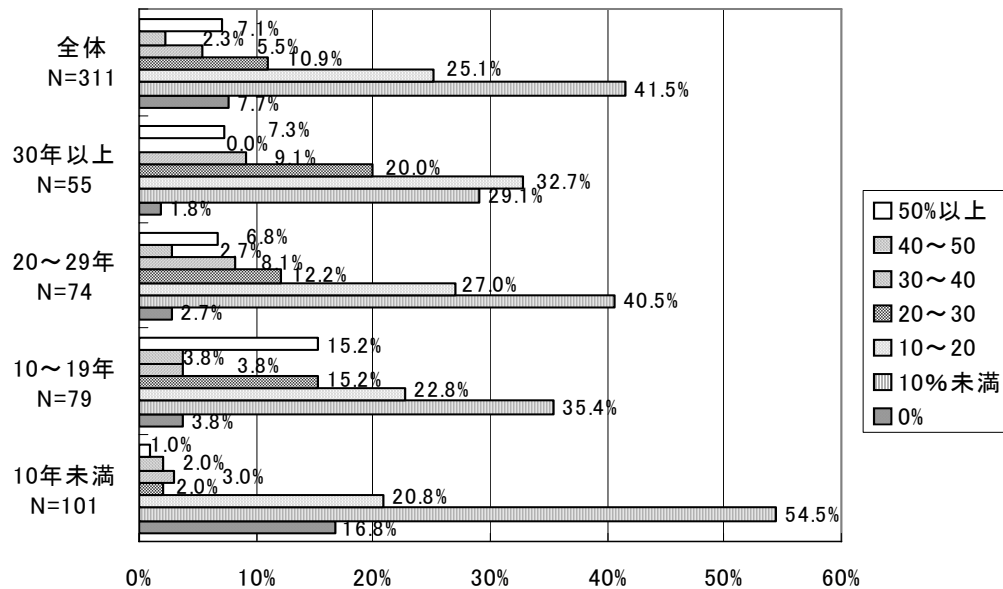


2-2 築年数の古いマンションの状況について

①賃貸率

- ・ 賃貸率についてみると、「10%未満」が41.5%と最も多い。「50%以上」も7.1%となっている。なお、平均は14.1%であった。
- ・ 築年数別にみると、築年数が建つにつれて賃貸率が高くなる傾向にある。
- ・ なお、賃貸率が50%以上のマンションは築年数10～19年で15.2%と最も高い割合を示している。

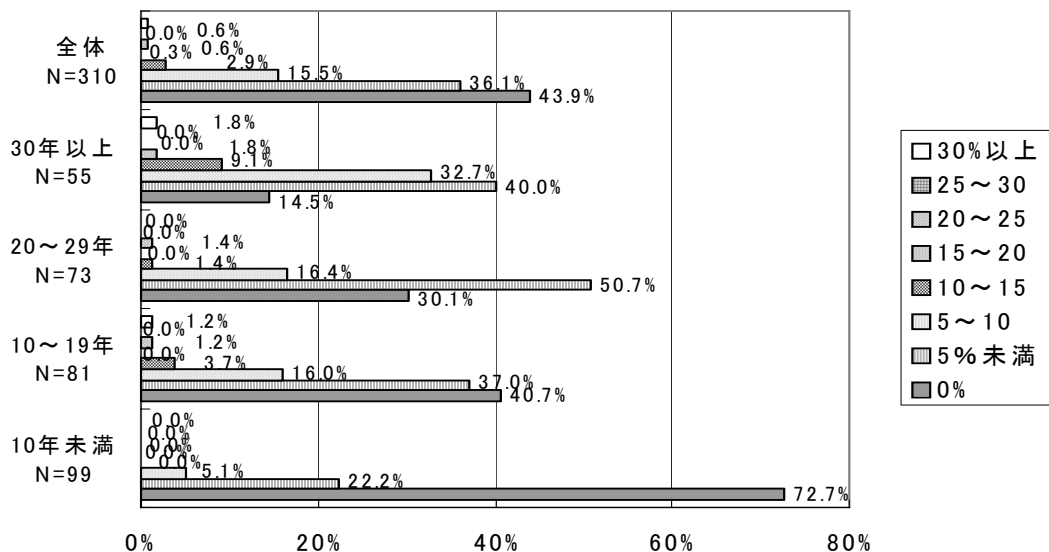
■築年数別の賃貸率



②空室率

- ・ 空室率についてみると、「0%」が43.9%と最も多く、次いで「～5%未満」が36.1%であった。なお、平均は3.0%であった。
- ・ 築年数別にみると、築年数が古くなるにつれて空室が増える傾向にあり、築年数10年未満では、「0%」が72.2%、「～5%未満」が22.2%であるのに対して、築年数30年以上だと「0%」が14.5%、「～5%未満」が40.0%、「5～10%」が32.7%となっている。

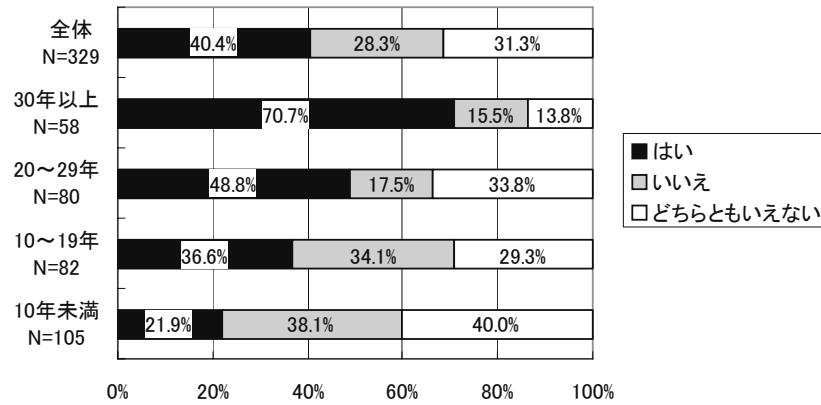
■築年数別の空室率



④役員のなり手不足

- ・ 築年数別にみると、築年数が古いマンションほどなり手不足の傾向にあり、築年数 10 年未満では 21.9%だが、築年数 30 年以上では 70.7%がなり手不足と答えている。

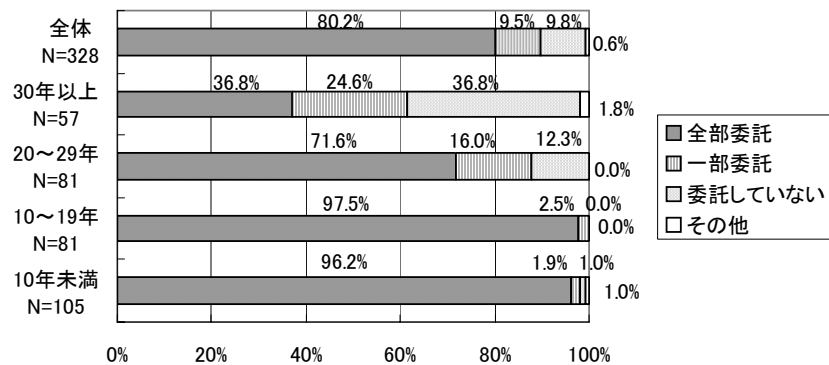
■ 築年数別の役員のなり手不足



⑤管理の委託状況

- ・ 築年数別に管理会社への委託の有無をみると、築年数が新しいほど管理会社に全部委託するところが多く、古いほど委託していないところが多い。

■ 築年数別の管理会社への委託の有無

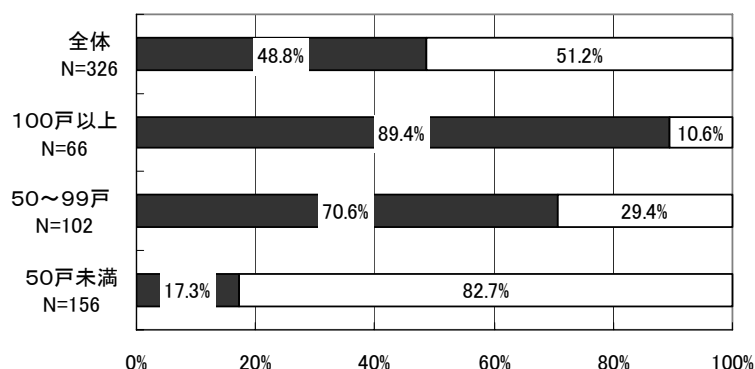


2 - 3 小規模マンション（50 戸未満）の状況について

①集会所の有無

- ・ 集会所の有無についてみると、「ある」が48.8%となっている。
- ・ 50 戸未満のマンションで集会所が「ある」ところは 17.3%であるが、100 戸以上では 89.4%となっており、規模の小さいマンションほど、集会所が「ない」傾向となっている。

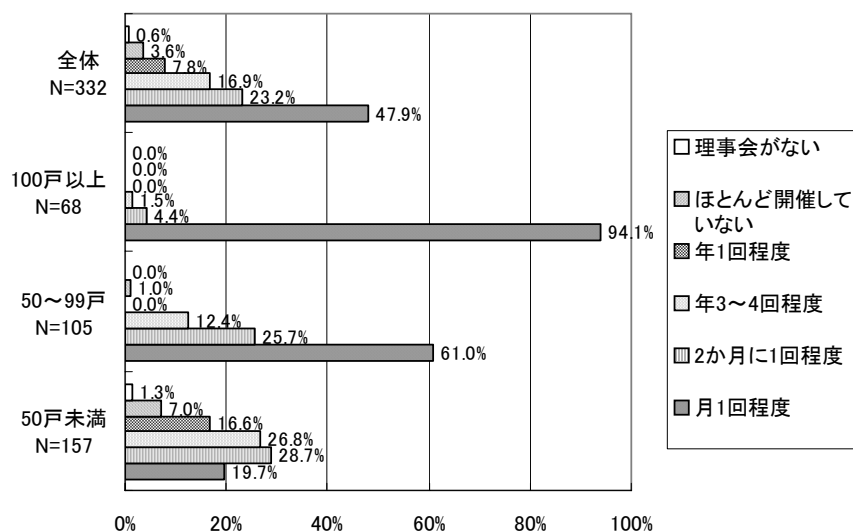
■戸数別の集会所の有無



③理事会の開催頻度

- ・ 50 戸未満のマンションでは「月 1 回程度」は 19.7%であるが、100 戸以上では 94.1%となっており、戸数が少ないほど開催頻度が少なくなっている。

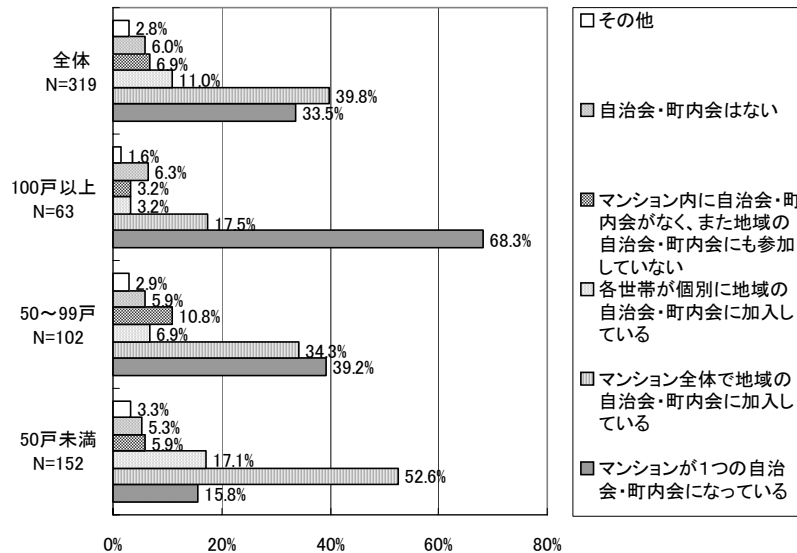
■戸数別の理事会の開催頻度



2 - 4 コミュニティ形成の状況について

①地域の自治会・町内会との関わり

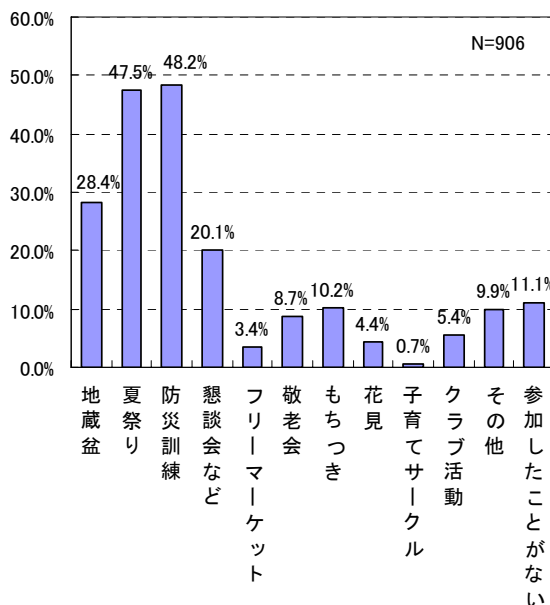
- 地域の自治会・町内会との関わりについては、「マンション全体で地域の自治会・町内会に加入している」が最も多く 39.8%，次いで、「マンションが1つの自治会・町内会になっている」の 33.5%，「各世帯が個別に地域の自治会・町内会に加入している」の 11.0%となっている。



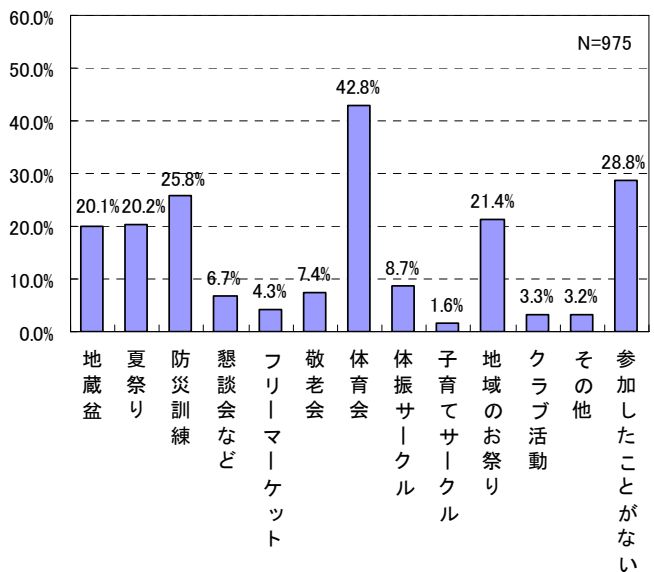
②参加したことがあるマンション内及び周辺地域の行事

- 参加したことがあるマンション内の行事については、「防災訓練」が最も多く 48.2%，次いで、「夏祭り」の 47.5%，「地蔵盆」の 28.4%となっている。
- なお、「参加したことがない」は 11.1%となっている。
- また、周辺地域の行事については、「体育会」が最も多く 42.8%，次いで、「防災訓練」の 25.8%，「地域の寺社等のお祭り」の 21.4%となっている。
- なお、「参加したことがない」は 28.8%となっている。

■参加したことがあるマンション内の行事



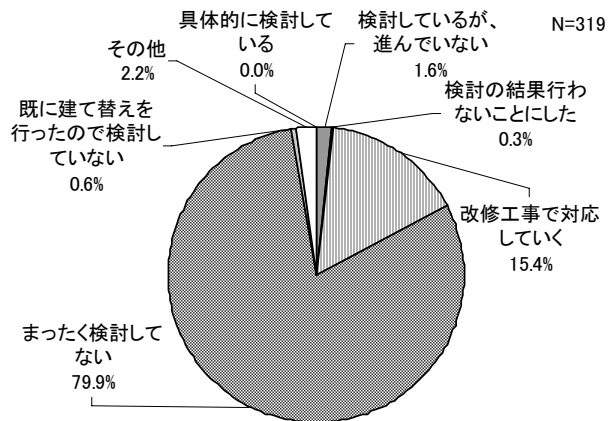
■参加したことがある周辺地域の行事



2-5 建て替えなど検討状況について

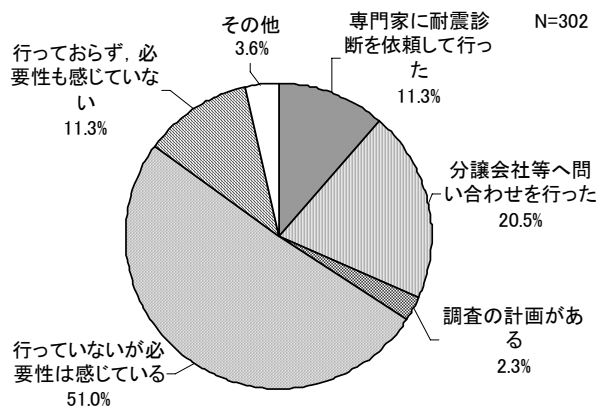
①建て替えの実施・検討状況

- 建て替えの実施・検討状況については、「まったく検討していない」が最も多く79.9%、次いで、「改修工事に対応していく」が15.4%となっており、検討すらしていないところが大半を占めている。

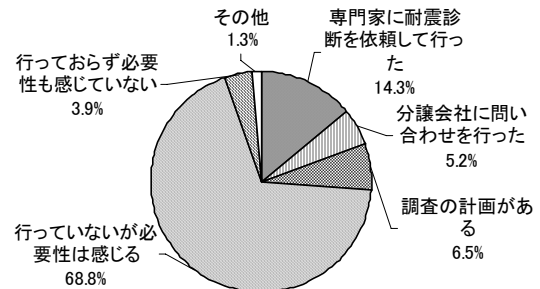


②耐震性調査の実施の有無

- 耐震性調査の実施の有無については、「行っていないが必要性を感じている」が最も多く51.0%、次いで、「分譲会社等へ問い合わせを行った」の20.5%、「専門家に耐震診断を依頼して行った」の11.3%となっている。既に耐震診断を行ったところも含めて、耐震性については強い関心を持っていることが分かる。
- 昭和55年以前建築のマンションについては、「必要性を感じる」が68.8%、「耐震診断を行った」が14.3%となっている。



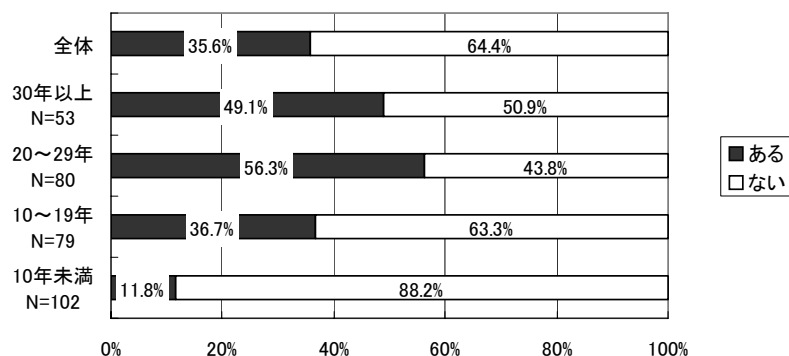
(昭和55年以前建築のマンション) N=77



③共用部分（エントランスから1階住戸・エレベーターホールまで）の段差の有無

- 共用部分の段差の有無については、「ある」が35.6%、「ない」が64.4%と、段差がないところが半数以上を占めている。
- 築年数別にみると、築年数が10年未満だと段差の「ある」マンションは11.8%だが、20年～29年では56.3%、30年以上では49.1%となっている。

■築年数別の段差の有無



3. 分譲マンションに対する各種支援策の実態

(1) 京都市のこれまでの主な施策概要（維持管理について）

項目	概要	
実態把握	分譲マンション実態調査 (H12, 19年度)	京都市内に存在する分譲マンションの全数把握(H12 年度 1,143 管理組合, H19 年度 1,414 管理組合), アンケート及びヒアリングによる実態把握, データベース(築年数, 戸数, 管理情報等)作成
	高経年分譲マンション実態調査 (H17, 18年度)	京都市内に存在する高経年分譲マンション(H17年度95管理組合, H18年度 171 管理組合)のアンケート及びヒアリングによる実態把握
相談事業	すまいよろず相談 (H3年度～)	平成3年9月, ハウ・メッセ京都に「マンションコーナー」を設立し, 相談・情報提供を開始 平成12年度に「京都市すまい体験館」に拠点を移し, 総合住宅相談事業「すまいよろず相談」に「マンション管理」部門を設立し, 毎月第1,3日曜日に, 専門家が相談員として対応
情報提供 ・ 情報交流	啓発パンフレット・管理の手引き 作成 (H13年度)	マンション居住者, 購入予定者向けの意識啓発パンフレットを発行 マンション管理組合の新任役員向けの初歩的なガイドブック「マンション管理の手引き」発行 (H15.12改訂, H20再改訂予定)
	すまいスクール (H11年度～)	すまいに関する一般市民向けの講座「すまいスクール」において, 分譲マンションの管理をテーマとする小規模な講座を毎年数回開催 平成15年度には, 築30年以上の高経年マンションの管理組合役員を対象に特別講座を実施(46マンション中23マンションから参加有り)
	すまいスクール出張版 分譲マンション編 (H13年度～)	分譲マンションの管理に関する講習の開催を希望する管理組合の求めに応じ, マンションの集会所等に無料でアドバイザーを派遣し, 約1時間30分, それぞれの分譲マンションに固有の問題点や悩みに応じた講習・相談を実施
	マンションフォーラム (H16年度～)	テーマを毎年設定し, 講演・パネルディスカッションの二部構成で, 意見交換を交えながら適正な管理のあり方について検討。 H16年度: テーマ第1回「マンションと永くつきあうために」第2回「管理する? される? 管理組合 管理会社」会場 京都商工会議所, 参加者 第1回184名, 第2回238名(2回開催) H17年度: テーマ「マンションの耐震性」及び「マンションとコミュニティ」会場 京都商工会議所, 参加者 120名 H18年度: テーマ「マンションの安心・安全」会場 ウィングス京都, 参加者 204名 H19年度: テーマ「マンションコミュニティの上手な作り方」会場 立命館大学朱雀キャンパス, 参加者 272名
	高経年マンションフォーラム (H17年度～)	高経年マンション実態調査を行った結果, 管理に支援を要すると判断したマンション及び調査未回答のマンションに対して, 分譲マンションの管理についての講演と意見交換を実施 H17年度: 5回(参加者14名(4マンション)) H18年度: 5回(参加者10名(5マンション)) H19年度: 7回(参加者48名(7マンション))

(2) 高経年マンション実態調査

項目	平成17年度 高経年分譲マンション実態調査(H18.3)			
	平成18年度 高経年分譲マンション実態調査(H19.3)			
内容	・京都市内に存在する高経年分譲マンション(平成17年度は築30年以上の95管理組合、平成18年度は旧耐震(S56.5.31以前着工)かつ築30年以下の171管理組合)のアンケート及びヒアリングによる実態把握			
結果概要	対象マンション数	回答数	回答率	要支援数※
	95	89	93.7%	15
結果概要	対象マンション数	回答数	回答率	要支援数※
	171	157	91.8%	35

※ 要支援数について

以下の項目を1つでも満たさないマンション

①総会、理事会を年に3回以上開催、②管理規約がある、③管理費及び計画修繕のための積立金を徴収、④外壁や防水工事、給配水管の取替えなどの大規模修繕工事を過去1回以上実施

この「要支援マンション」を対象に高経年マンションフォーラムを実施

【「要支援マンション」の実例】

・高経年マンションフォーラム開催時の内容をもとに整理

事例1	
所在地	左京区
建築年	1971(昭和46)年
戸数	14戸
状況	・管理費・修繕積立金は全く徴収されていない。 ・総会は開催されたことがない。 ・大規模修繕工事は実施されたことがない。 ・管理規約があるかどうか区分所有者が把握していない。 ・賃貸化されている、又は空き家になっている住戸がほとんどである。 ・鉄骨階段が錆びて穴があいている。 区分所有者の一人が、修繕を行うため、登記簿に記載のあった他の区分所有者の住所に宛てて手紙で通知を送ったが、ほとんど反応がなく、いまだに修繕が行われていない。
高経年マンションフォーラムの内容	平成19年10月に実施した回に参加 連絡の取れる区分所有者数人とだけでも一度話し合いの場を持って、今後の方策について検討してみてもどうかという提案を行った。

事例2	
所在地	山科区
建築年	1972(昭和47)年
戸数	33戸
状況	・総会が1度も開催されていなかった。 ただし、区分所有者が任意に集まって話し合いを行う会は毎年開催されていた。 ・管理規約は適切に保管されておらず、現在のものがわからない状態であった。
高経年マンションフォーラムの内容	区分所有者の会の代表者を中心に、平成17～19年度に計7回参加。 他に協力してもらえそうな区分所有者にも呼びかけて管理運営の方法について話し合いを行ったうえで総会を開催し、その場で管理規約の再作成など今後の管理組合の運営方法について検討してはどうかという提案を行った。
その後の状況	平成19年に総会を開催。 現在、マンション管理士の協力を得て管理規約の見直しを進めている。

(3) 京都市のこれまでの主な施策概要（更新への対応について）

新たな景観政策に伴う施策展開・・・新景観政策の展開と併せて、既存の建物に対する助成制度やマンション建て替え等のための支援制度を創設

目的： 分譲マンションが、良質なストックとして適切な維持管理がなされるよう積極的に誘導するとともに、円滑な建て替えが実施されるよう支援する。

項目	概要	
実態把握	分譲マンション実態調査 (H12, 19年度) (再掲)	京都市内に存在する分譲マンションの全数把握(H12 年度 1,143 管理組合, H19 年度 1,414 管理組合), アンケート及びヒアリングによる実態把握, データベース(築年数, 戸数, 管理情報等)作成
	高経年分譲マンション実態調査 (H17, 18年度) (再掲)	京都市内に存在する高経年分譲マンション(H17年度95管理組合, H18年度 171 管理組合)のアンケート及びヒアリングによる実態把握
相談事業	分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度 (H19年度～)	大規模修繕や建て替え等の各段階における, 実施すべきことや課題となる項目について, 専門家(アドバイザー)が管理組合にアドバイスを行う
費用助成等	耐震診断助成 (H19年度～)	昭和56年5月31日までに着工された(旧耐震基準)分譲マンションの管理組合を対象に, 耐震診断に要する費用の3分の2(1棟100万円かつ1戸当たり2万円が上限)を助成
	耐震改修助成 (H20年度～)	昭和56年5月31日までに着工された(旧耐震基準)分譲マンションの管理組合を対象に, 耐震改修に要する費用の2分の1(1棟4800万円かつ1戸当たり60万円が上限)を助成
	建て替え融資 (H19年度～)	建て替えを行うこととなった分譲マンションのうち, 高さ又は容積に係る既存不適格となっているものを区分所有し, 自ら居住する者を対象に, 住宅金融支援機構の融資との併用を条件に, 市中金利より低利率の融資制度を創設

※ 「マンション共用部分リフォームローン(住宅金融支援機構)」について

- ・マンション管理組合(法人格の有無は問わない)が共用部分のリフォーム工事(耐震改修やバルコニー補修, エレベーター設置等)を行うときに, 借入れが可能な融資制度。

(4) アドバイザー派遣制度

項目	分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度		
経緯	・平成 19 年 7 月から、建物の適切な維持管理に向けた合意形成を支援し、優良な住宅ストックへの更新を促すため、「分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度」を創設		
目的	・分譲マンションが常に優良な住宅ストックとして維持され、又は更新されることによって、良好な景観形成の促進に寄与すること		
概要	対象	・大規模修繕や建て替え（耐震改修等のグレードアップ工事を含む）を行おうとする京都市内の全ての分譲マンション管理組合	
	内容	・大規模修繕や建て替え等の各段階において、実施すべきことや課題となる項目について、専門家（アドバイザー）が各管理組合から相談に応じる 例：その建物に合った修繕方法、業者の決め方、住民間の合意形成の方法など なお、修繕工事等の設計書作成・見積書比較診断や工事や管理業務の受注、業者の紹介などには応じられない	
	派遣する専門家	マンション管理士、建築士、弁護士など	
	派遣回数	1 管理組合につき 6 回以内（最初の派遣の日から 1 年間）	
派遣実績	年度	マンション数	派遣回数
	19 年度	7 件	23 回
	20 年度 （10 月末現在）	9 件（うち 19 年度からの継続 4 件）	26 回
	合計	12 件	49 回

【アドバイザー派遣制度を活用したマンションの事例】

マンション名	平野鳥居前アーバンライフ
所在地	北区平野鳥居前町
建築年	1995（平成7）年
戸数	20戸
相談内容	1回目の大規模修繕工事を行うに当たっての業者の決め方について
相談時の状況	1回目の大規模修繕工事を行うに当たり、管理会社や知り合いの工務店など3社から工事費の見積りをとったが、工事内容がバラバラで、どう比較したらよいかわからない状況であった。
アドバイスの時期	平成19年8月～11月（計4回）
アドバイスの内容	・修繕が必要な箇所を確定し、工事に必要な材料等の数量を具体的に記載した仕様書を作成したうえで施工業者から見積りをとらなければ比較ができない。 ・設計監理と施工を別の業者に行わせた方が、修繕箇所や価格などが適切な工事を行うことができる。 ・設計監理業者の選定方法は、業務内容を確認したうえで、できれば5～6社にヒアリングを行って決めた方がよい。
アドバイス後の状況	設計監理業者を、アドバイスをもとに公募し選定。 施工業者も決まり、現在施工中。 （平成20年9月着工。工期は3箇月の予定） 工事内容：屋上防水工事、外壁塗装工事等

マンション名	ロイヤル深草
所在地	伏見区深草
建築年	1982（昭和57）年
戸数	66戸
相談内容	老朽化が進んできた中での修繕内容についての合意形成の進め方
相談時の状況	現在の長期修繕計画を見直し、必要な修繕工事を再検討するべき時期にきている。今回大規模修繕工事を行うに当たり、その内容の確定方法や、内容についての合意形成の進め方について、管理組合役員の間で検討したいと考えていた。
アドバイスの時期	平成19年9月～11月（計6回）
アドバイスの内容 ＊建物の現状を把握するため、目視等による建物調査を行った。	・修繕工事も含め、管理組合活動の内容を皆に周知することで、合意形成がスムーズに進む。公聴会などを開き住民の意見をまとめてはどうか。 ・築年数を考えると、給排水管の工事も検討してもよいのではないかな。 ・設計監理業者は、公募により、金額以外の部分も考慮して決めていくべきである。
アドバイス後の状況	アドバイスをもとに、給排水管の取替工事等を行うこととした。 設計監理業者を、アドバイスをもとに公募し選定。 現在、施工業者を選定中。 来年4月の総会で工事の実施と業者を正式決定する予定。

4. 国その他の動向

(1) 国の動向

項目	内容
マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成13年8月施行）	・マンション管理士の資格の創設，マンション管理業の業規制，マンション管理適正化指針の策定，管理組合，区分所有者，<u>地方公共団体の努力義務</u>等を規定 ＊第5条（国及び地方公共団体の措置） 「国及び地方公共団体は，マンションの管理の適正化に資するため，管理組合又はマンションの区分所有者の求めに応じ，必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない」
マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年12月施行）	・区分所有者によるマンション建て替えを円滑化し，民間を主体とした都市再生を図るため，マンション建替組合の設立，権利変換手法による関係権利の円滑な移行，<u>地方公共団体の努力義務</u>等を規定 ＊第3条（国及び地方公共団体の責務） 「国及び地方公共団体は，マンションの建替えの円滑化等を図るため，必要な施策を講ずるよう努めなければならない」
マンション標準管理規約の改正（平成16年1月）	・マンションの管理運営の適正化を図るためのマニュアルやモデル等を示す
マンション管理標準指針の策定（平成17年12月）	
マンション耐震化マニュアルの作成（平成19年6月）	
長期修繕計画標準様式及び作成ガイドラインの作成（平成20年6月）	・分譲マンションをめぐる課題として想定されるもの ①長期修繕計画の策定を普及させる施策が必要ではないか ②管理に精通した者に管理させる方式（第三者管理）の導入が必要ではないか（※） ③理事会，専門部会などの明確化と活用が必要ではないか ④現実に機能する紛争処理の仕組みが必要ではないか ⑤利便性や避難上から，EVの設置等の改修が出来る施策が必要ではないか ⑥建替事業等の手続き，手法の合理化が必要ではないか
社会資本整備審議会マンション政策部会での指摘事項（平成20年7月～）	

※この点については，マンション管理センターから国に提出された報告書の中で，管理者管理方式と信託活用方式について検討，課題点等が挙げられた。

(2) 京都市内のマンション管理関連団体の活動

①分譲マンションの管理に関する主な団体

- ・京都市における分譲マンション管理の相談及び情報提供事業は、(株)京都すまいづくりセンター及び以下の団体と連携して実施している。

名称	京都マンション管理士会
目的	マンションにおける良好な居住環境を確保するために、マンション管理士の組織化および会員の更なる知識の習得を図ることによって良質な社会資産の形成とその市民生活の向上および地域社会に寄与することを目的とする。
その他	2003年4月に発足。会員数は約40名。 日本マンション管理士連合会の会員団体。

名称	特定非営利活動法人京滋マンション管理対策協議会
目的	京都府及び滋賀県に所在する分譲マンションの居住者などの市民が、情報の交換、教育・研修を行うことで自治能力の形成・向上を図り、分譲マンションとその周辺地域におけるコミュニティの育成、住環境の保全向上などを実現することで、地域のまちづくりに貢献することをめざす。
その他	1981年12月に発足。京都市を中心に約200の管理組合を主な会員とする。 京滋マンション管理対策協議会を母体に設立された特定非営利活動法人マンションセンター京都は、企業・行政ともタイアップしながら広くパートナーシップに基づく活動を目指している。

名称	特定非営利活動法人集合住宅改善センター
目的	マンション等の集合住宅の管理全般に関わる業務を助けることのできる会員相互の協力により、その業務を必要とするマンション管理組合、地方公共団体、管理会社、建築士事務所、工事業者等を対象として、健全なまちづくりや社会教育の推進をはかり、環境の保全、地域の安全、災害時の救援等公共の活動に寄与することを目的とする。
その他	2002年9月に発足。会員数は約100名。会員はさまざまな分野の専門家の集まり。集合住宅にかかわる様々な業務を社会的に確立させることを目標の一つとする。

②京都マンション管理評価検討委員会の取組

検討委員会の目的		学識者や建築士、不動産コンサルタント等により構成されている既存の「マンション総合研究会」が主体となり、中古マンションの「評価・格付け」による情報発信に向けた要件を検討することを目的とする
事業概要	事業名	京都市内における中古マンションの流通に向けたデータベースの充実と管理評価システムの構築 (国土交通省「200年住まい・まちづくり担い手事業」採択事業)
	内容	○京都マンション管理評価機構(仮称)設立に向けた取組 京都市内で中古マンションの流通に関する活動や研究を行っている団体、有識者、住民をメンバーとする検討委員会を立ち上げ、マンション管理を評価する仕組みづくりについて検討し、マンション管理の評価・格付けを行う主体として「京都マンション管理評価機構(仮称)」の立ち上げを目指す。

③京都市景観・まちづくりセンターの取組

- ・ 町内や学区などの地域コミュニティでの取組や、マンションにお住まいの方やオーナーの方のお話をお伺いして、地域社会でのマンションも含めた良好なコミュニティづくりのための事例集を作成
- ・ まちづくりセンターでは、事例集の中で挙げられているような内容について相談等を実施している

■事例集の作成

おつきあいのコトハジメ



地域社会でのマンションとの良好なコミュニティづくりの事例集