

①-2 (ア) “分譲マンション対策について” ⇒ (分譲マンション小委員会)

【問題意識】

- マンションの維持管理が不適切で、良質なストックとなっていないマンションがあるのではないかな？
- 更新時期を迎えるマンションが増加する中で、スムーズな更新を進める方法が求められるのではないかな？

(背景)

- ・京都市では、1965 年から分譲マンションが供給されはじめ、バブル経済が崩壊した 1990 年代前半に供給戸数が減少したものの年々増加し、現在、1,414 団地（管理組合数）、85,760 戸の分譲マンションが立地している。
- ・都心部では中京区（13,846 戸（16.1%））と下京区（9,488 戸（11.1%））、周辺部では伏見区（15,811 戸（18.4%））と右京区（10,531 戸（12.3%））に多く立地している。
- ・築年数ごとに分譲マンション戸数をみると、築年数 10 年以内の新しいものが約 3 割を占めているが、築年数 30 年以上を経過したものが約 1 割みられる。
- ・マンション管理組合 50 団体へのアンケートをみると、一部に、維持管理能力が低いマンション管理組合もみられる。

【課題】

○分譲マンションの維持管理のあり方

- ・入居者の高齢化等により維持管理力が衰えつつあるマンション、もともと維持管理力が弱いマンション（投資マンションも含む。）への対応のあり方
- ・適切な維持管理ノウハウの普及啓発
- ・マンション管理組合相互の情報交換の促進
- ・維持管理の状況が評価される仕組み
- ・分譲・賃貸問わず共同住宅の適切な維持管理のあり方（分譲化、賃貸化する共同住宅の状況把握等）

○分譲マンションの更新への対応

- ・老朽マンションの建替えや改修における問題点の解決方策について

○住宅戸数が充足した今、分譲マンションという形態の公共性、社会性の再検証

- ・所有権から利用権へのマンションにおける権利の変更を進めるための仕組み