

1. 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。

2. 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）	
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～）	
	・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

※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) 他都市の動向及び京都市以外のマンション管理関連団体の活動

①東京都「マンション管理ガイドライン」(平成17年10月発行)

概要	マンション管理に関して、新規分譲時（販売から入居）に分譲事業者等が購入予定者に説明することが望ましい事項や、より良い管理に向け、管理組合が行うことが望ましい維持管理の具体的な項目や水準をまとめる。	
構成	「分譲事業者編」	「管理組合編」
	・分譲事業者等は、購入検討者に対して維持管理に関する事項（管理組合の役割や必要となる費用など）について周知することに努める。 ・管理組合の設立に当たり総会開催への協力や設計図書等の引継ぎなどを行うことに努める。	・マンションの維持管理の主体は管理組合である。 ・管理組合は、主体的に継続的な活動を行っていくために、適切な管理規約や理事会運営、居住者間のコミュニティ振興に努める。

②東京都「安心して住宅を売買するためのガイドブック（マンション編）」

(平成19年7月発行)

概要	既存マンションを安心して売買できる環境を整備することにより、既存マンションの円滑な流通を促進することを目的として作成
構成	・マンションの特性 ・マンションの維持・管理の仕組み ・取引の手順と確認事項 ・「チェックリスト」など

③横浜市「小規模マンション対応型モデル管理規約」

(平成14年10月作成，平成16年2月改訂)

概要	・「マンション標準管理規約【単棟型】」(国土交通省作成)をもとに、小規模マンションの管理実態等に即して、マンション管理ルールを選択肢を増やす。 ・理事長以外の第三者が管理者となることが可能なモデルもあわせて作成。
----	---

④福岡マンション管理組合連合会「理事長派遣」(平成17年7月開始)

概要	・役員のなり手がいない管理組合へ理事長を派遣する。 派遣期間は1年間。費用は月3万円（管理会社に委託している100戸程度のマンションに、月2回訪問する場合）。 ・実績：9件
----	---