

施策の方向（中項目）に係る評価票

目標を市民と共有するためのキーワード		1 住み継ぐ
施策の方向（大項目）	（2）住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援	
施策の方向（中項目）	エ 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	
内容	<p>分譲マンションに対しては予防的な措置を講じることで、管理が機能不全に陥らないようにし、京都らしい良質な住宅ストックの形成に資することに重点を置いた施策を展開します。</p> <p>分譲マンションが良質な住宅ストックとなるとともに良好な景観の形成に寄与するために、計画修繕や改修によって既存の建物をできるだけ長く使い続けるよう促していくことも重要であり、特に耐震性の向上やバリアフリー化等、住宅としての基本的な性能を高めるための改修については積極的に推進していきます。</p> <p>また、特に高経年マンションや小規模マンション、賃貸化が進んだマンションといった、管理運営に支障が生じやすい要素をもつものについては、多様な管理のあり方を提示するなど、その特徴に応じた措置を講じます。</p> <p>これまでの相談事業や情報提供に加えて、分譲マンションの住宅ストックとしての情報や居住実態の状況、流通の状況を継続的に把握し、分譲マンションの管理についての相談に適切に対応できる環境を整備します。</p> <p>さらに、管理組合が機能していない「要支援マンション」では、各区分所有者の努力による管理組合の機能の回復に多大な労力がかかるため、現状では問題が放置される傾向にあります。このため、「要支援マンション」に対して、専門家の派遣等、より踏み込んだ措置を検討します。</p> <p>加えて、分譲マンションは、区分所有という形態をとっているために、区分所有者間において共同で意思決定を行わなければならないという、管理運営を行ううえでの困難性を抱えています。住宅戸数が充足した今、分譲マンションという区分所有形態以外の集合住宅の供給について国の動きを見据えながら検討していきます。</p>	
施策に関連する 主な分野別計画等		

施策項目				
番号	通し番号	施策名	施策・事業	実施状況
1	(10)	地域コミュニティの活性化に向けた方策の調査・検討【新規】	事業	実施
2	51	耐震改修，バリアフリー改修に対する費用助成の推進【新規】	事業	実施
3	52	「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」の推進	事業	実施
4	53	行政や管理組合，不動産事業者やNPO法人などとの連携の強化の検討（協定の締結等）	事業	検討
5	54	それぞれの分譲マンションの特性に応じて工夫した管理を実施している管理組合の事例集の作成	事業	実施
6	55	NPO 法人等が行う分譲マンションの管理の適正化を推進する活動への支援【新規】	事業	実施
7	56	高経年マンション，小規模マンションにおける管理のあり方（モデル）の検討【新規】	事業	検討
8	57	管理組合や賃貸人（区分所有者）などにおける分譲マンションの賃貸化への対応を記したマニュアル作成の検討【新規】	事業	検討
9	58	複数マンションの連携による効率的な管理の仕組みの検討【新規】	事業	未着手
10	59	分譲マンションの実態を継続的に把握するための調査の実施	事業	実施
11	60	分譲マンションの購入者及び不動産事業者への意識啓発の強化（市民しんぶんによる情報提供等）【新規】	事業	未着手
12	61	紛争解決のためのADR（裁判外紛争解決手続）の活用促進の検討【新規】	事業	未着手
13	62	将来の管理支援を受けるための預託金制度又は保険制度の可能性の検討【新規】	事業	未着手
14	63	「要支援マンション」の更なる実態把握と専門家の活用による「要支援マンション」についての，自治能力の回復だけでなく，区分所有関係の整理も視野に入れたサポートの仕組みの検討【新規】	事業	実施
15	64	区分所有権ではなく，利用権に基づく集合住宅供給のあり方の検討【新規】	事業	未着手
16	65	管理組合や管理会社，不動産業者等による維持管理実態の積極的な開示の促進と，維持管理の状況が流通において評価される仕組みの検討（開示した情報についての流通における評価が，管理組合における自治管理能力の向上の動機付けになりうる仕組みの検討）【新規】	事業	実施
17	(12)	居住者や管理組合に対する分譲マンション管理に関する相談や情報の提供	事業	実施
18	(13)	共同住宅の供給時等における新規入居者と周辺地域との調和の誘導	事業	実施
19	66	マンション建て替え勧告制度の運用の検討	事業	終了

課題認識	<p>① 行政や管理組合、不動産事業者やNPO法人等との連携の強化について 本市では、京・安心すまいセンターを通じて、マンションに関連するNPO法人などと連携しているが、更に、管理組合や不動産事業者も加わった連携が必要である。</p> <p>② 高経年マンション、小規模マンション及び賃貸化が進行したマンションなどにおける管理のあり方について 本市が要支援マンション等を対象に、管理組合の設立や管理組合を活性化させるなどの支援を実施しているが、そのノウハウについて、更に、情報発信をする必要がある。</p> <p>③ 分譲マンションの購入者及び不動産事業者への意識啓発の強化について マンションの購入者は、契約時に重要事項説明書によりマンションの管理状況に関する一定の説明を受けるが、管理組合に関する理解が乏しく、実態として、立地や専有部分だけで、購入を決めている。購入者が管理組合に関する理解を高める意識啓発をしていく必要がある。</p> <p>④ 分譲マンションの管理に関する届出について 個々のマンションの管理状況について、本市が継続して把握できておらず、マンションが管理不全に陥り「要支援マンション」となってから支援に取り組んでおり、管理組合の再生に向け、大きな労力が必要となっている。</p>
------	---

今後の進め方	<p>① 「大阪市マンション管理支援機構」の仕組みなどを参考に、行政、管理組合、不動産事業者やNPO法人が連携できるプラットフォームを設置し、それぞれの主体が連携して、マンションの管理支援ができる体制の実現について検討していく。</p> <p>② 高経年マンションや小規模マンション等の建物のタイプ別に、これまでの専門家派遣事業で蓄積したノウハウを整理し、それぞれのタイプで直接活かせる情報として冊子等にまとめ、管理組合に提供できるよう検討していく。</p> <p>③ 市民を対象とする分譲マンションの購入時における普及啓発を検討するとともに、取引の仲介に携わる不動産事業者から、マンションの管理状況の評価結果を提供するなど、その情報提供のあり方について検討していく。</p> <p>④ 平成25年7月に東京都豊島区が施行した「マンション管理推進条例」などを参考に、本市においても、マンションの管理状況を継続して把握する仕組みについて、検討していく。</p>
--------	---

関連する成果指標			
指標名	プラン策定時	平成 25 年度	目標値
京都市住宅マスタープランにおける成果指標			
要支援マンション率	6.0% (H18)	3.66%	解消 (H31)
年間リフォーム実施率	4.7% (H16-H20 平均)	—	7.0% (H26-H30 平均)
共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	6.9% (H20)	—	25% (H30)

施策評価における指標			
耐震化、バリアフリー化又は省エネ化による固定資産税の減額を受けた件数	92 件 (H21)	341 件	180 件 (H31)
要支援マンション率【再掲】	6.0% (H18)	3.66%	解消 (H31)
事務事業評価における指標			
助成制度を活用してバリアフリー化されたマンションの戸数	—	892	—
アドバイザー派遣制度を活用し、実際に大規模修繕等に至ったマンションの累計数	—	29	—

京都市住宅審議会による評価・指摘事項
<ul style="list-style-type: none"> ・ ・ ・

施策の方向（中項目）に関する指標（案）		
指標名	プランの中間見直し時点	目標値