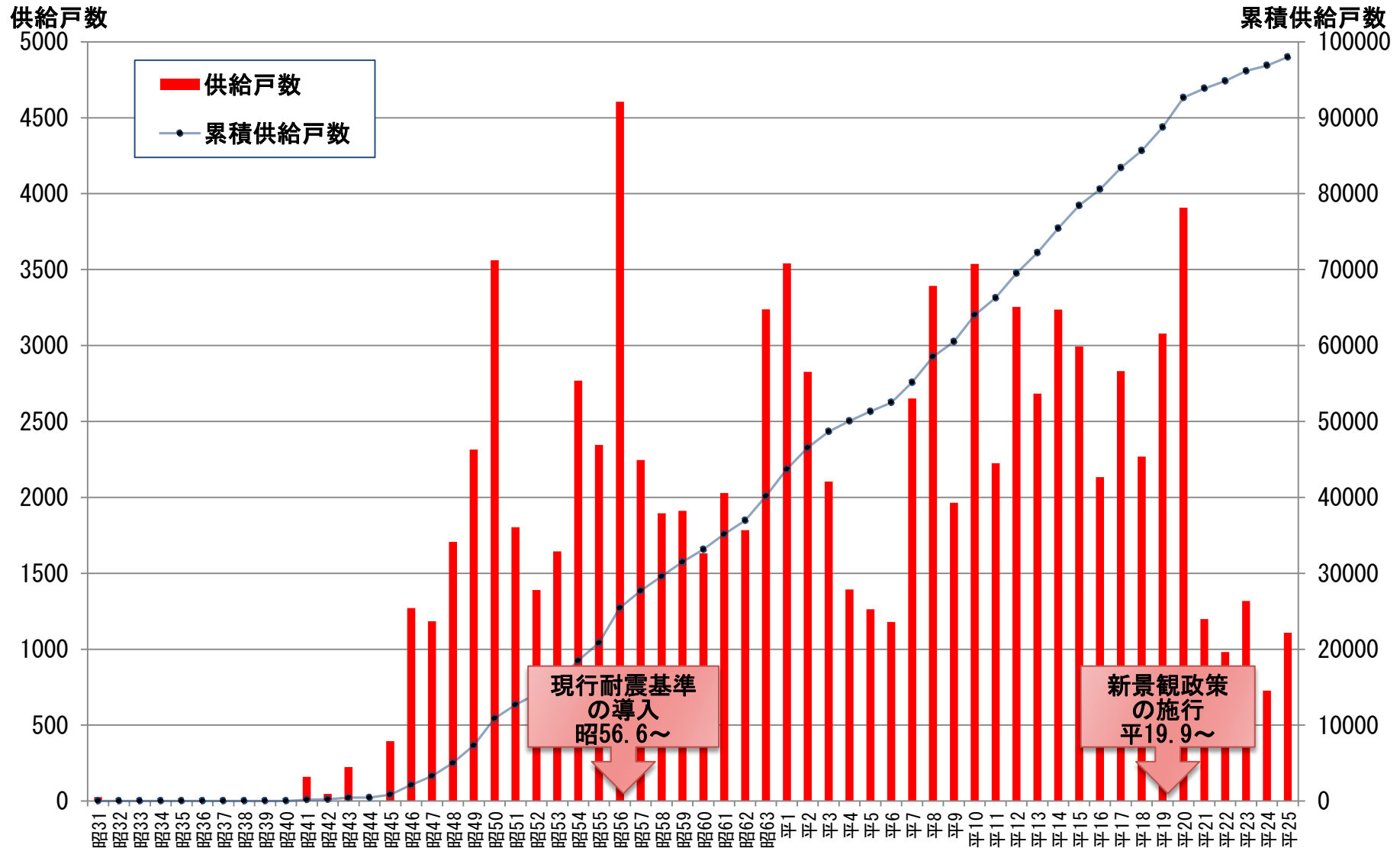


# 「分譲マンション管理支援」の取組

---

平成26年12月19日 京都市都市計画局 住宅室住宅政策課

# 京都市内の分譲マンション供給戸数



(平成25年末時点) 約1,650マンション, 約98,000戸が供給されている。

# 京都市の分譲マンションに関する事業

## 市内の全ての分譲マンション(約1, 650マンション)

- ★マンション管理セミナー(平成9年度から)
- ★すまいスクール出張版 (平成13年度から)
- ★すまいよろず相談(専門相談)(平成13年度から)
- ★分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣(平成19年度から)

## 平成19年9月以前に着工された分譲マンションのうち、高さ又は容積で既存不適格の分譲マンション(約650マンション, 約40%)

- ★マンション建て替え融資(平成19年度から)

## 平成18年12月以前着工の分譲マンション(1, 415マンション, 約86%)

- ★分譲マンション共用部分バリアフリー助成(平成22年度から)

## 高経年マンション: 平成2年以前に建築された分譲マンション(663マンション, 約40%)

- ★高経年マンション専門家派遣(平成22年度から)

## (旧耐震基準)昭和56年5月31日以前に着工された分譲マンション(266マンション, 約16%)

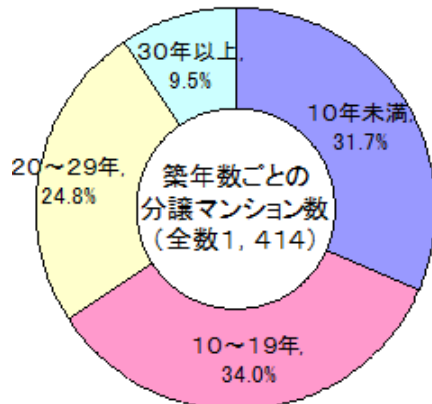
- ★分譲マンション耐震診断助成(平成19年度から)
- ★耐震改修助成(平成20年度から)
- ★耐震改修計画作成助成(平成24年度から)

# 平成19年度実態調査から浮かび上がった課題①

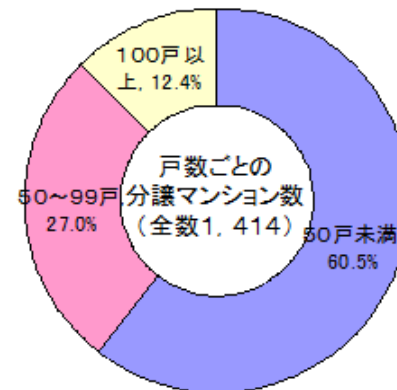
○高経年マンション(築30年以上)や小規模マンション(50戸未満)において、**管理の悪化**につながる項目が良くない。【管理組合へのアンケート結果】

|                   | 高経年   | 小規模   | 全体    |
|-------------------|-------|-------|-------|
| 高齢化の進行(高齢化率30%以上) | 42.7% | 13.9% | 16.5% |
| 賃貸化の進行(賃貸化率20%以上) | 36.4% | 31.1% | 25.8% |
| 空家率の増加(空家率10%以上)  | 12.7% | 6.5%  | 4.4%  |
| 役員のなり手不足に悩んでいる    | 70.7% | —     | 40.4% |
| 理事会が年1回以下         | 6.8%  | 24.9% | 12.0% |

【築年数ごとの分譲マンション数】



【戸数ごとの分譲マンション数】



# 平成19年度実態調査から浮かび上がった課題②

○マンション内や周辺地域との**コミュニティ形成がうまくいっていない**と感じているマンションがある。  
【管理組合へのアンケート結果】

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| マンション内の行事(防災訓練, 夏祭りなど)がない | 46. 6% |
| 自治会・町内会に関わっていない           | 15. 7% |
| 地域の町内会における議決権がない, もしくは不明  | 38. 2% |

○**耐震性**があるかどうかを把握しているマンション自体が少ない。  
【管理組合へのアンケート結果】

- ・昭和55年以前建築のマンションのうち,  
**耐震性調査の実績又は計画があるもの 19. 5%**(全体31. 8%)
- ・耐震性調査の結果, 耐震性に問題があったマンションのうち,  
補強計画のあるもの 44. 4% (耐震補強を行った 0%)

○**バリアフリー化**はまだまだ進んでいない。  
【管理組合へのアンケート結果】

高経年マンションのうち, 共用部分に段差があるもの  
**49. 1%**(全体35. 6%)

# 住宅マスタープラン策定後の 取組状況について

# ① 予防的な措置，機能不全に陥らない 京都らしい良質な住宅ストックの形成

【施策番号010】 地域コミュニティの活性化に向けた方策の調査・検討

【施策番号013】 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

○ マンション等の建築主に，地域との連絡調整担当者の届出の義務付け  
(京都市地域コミュニティ活性化推進条例：平成24年4月施行)

| 年度          | 23 | 24  | 25  | 備考 |
|-------------|----|-----|-----|----|
| 連絡調整担当者届出実績 | —  | 53棟 | 40棟 |    |

【文化市民局地域自治推進室所管】

○ 分譲マンション管理組合への啓発チラシの配布

市内約1,650の分譲マンション管理組合に，毎年度，啓発チラシを配布

【都市計画局住宅室住宅政策課所管】



## ②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(1/2)

### 【施策番号051】 耐震改修, バリアフリー改修に対する費用助成の推進

#### ○ 耐震改修の推進

- 旧耐震基準のマンションを対象に, 耐震化の3ステップにおける補助を実施。

| 年度         | 23 | 24 | 25 | 備考                                      |
|------------|----|----|----|-----------------------------------------|
| 耐震診断助成     | 0  | 3棟 | 0  | 補助率2/3, 上限200万円                         |
| 耐震改修計画作成助成 | —  | 0  | 1棟 | 補助率2/3, 上限200万円                         |
| 耐震改修助成     | 1棟 | 0  | 0  | 補助率1/2, 1棟当たり4,800万円又は1戸当たり60万円のいずれか低い額 |

【都市計画局建築安全推進課所管】

#### ○ 共用部分バリアフリー化の推進

- 共用部分となる廊下や階段等の段差解消, 手摺りの設置, 床のノンスリップ化などの改修工事に対する補助を実施。

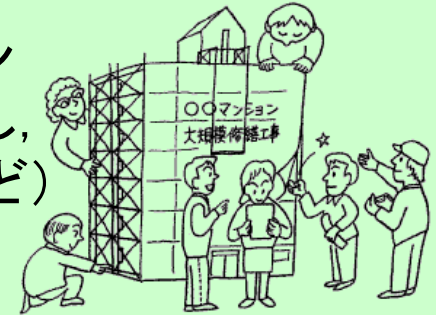
| 年度         | 23 | 24  | 25  | 備考              |
|------------|----|-----|-----|-----------------|
| バリアフリー助成実績 | 8棟 | 10棟 | 10棟 | 補助率1/2, 上限100万円 |

【都市計画局住宅政策課所管】

## ②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(2/2)

### 【施策番号052】「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

- 建て替えや大規模修繕を実施しようとする分譲マンションの管理組合からの要望に応じて、その進め方に関して助言し、合意形成を推進させる専門家(建築士、マンション管理士など)を派遣する。



- 専門家派遣が完了したマンションの大規模修繕工事実施状況

(平成26年7月末現在)

| 派遣完了<br>マンション | 修繕工事<br>実施済 | 工事中 | 工事計画中 | 未実施 |
|---------------|-------------|-----|-------|-----|
| 41            | 31          | 1   | 6     | 3※  |

(平成19～25年度実績)

※大規模修繕工事に至っていない3マンションのうち、  
2マンションについては、建物検査の結果、  
状態が良かったことから、大規模修繕工事に着手していない。



【都市計画局住宅政策課所管】

### ③管理運営に支障が生じやすいマンションへの措置

**【施策番号054】** 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

#### ○ 京都市内のマンション管理組合の活動紹介

マンション管理組合の円滑な運営の参考となるような活動を行っている管理組合の取組について、本市ホームページへの掲載やチラシの配布などによる周知を平成26年度内に実施することとしている。

【都市計画局住宅政策課所管】

## ④分譲マンションの管理についての相談(1／3)

### 【施策番号055】 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

#### ○ NPO法人等と連携したマンション管理セミナーの実施

マンション管理に活かせる情報を専門家から分かり易く説明している。

#### ○ すまいよろず相談(専門相談:マンション)

区分所有者から、管理会社との関係や管理組合の運営に関するトラブル等について、専門家が相談に応じている。

#### ○ すまいスクール出張版(マンション)

管理組合から、管理組合の運営や管理委託費の節約、長期修繕計画や大規模修繕等に関する相談に応じて、区分所有者が集まる場に、専門家を派遣している。

| 年度          | 23       | 24       | 25       |
|-------------|----------|----------|----------|
| マンション管理セミナー | 201人(2回) | 190人(2回) | 195人(2回) |
| すまいよろず相談    | 20件      | 13件      | 26件      |
| すまいスクール出張版  | 4回       | 14回      | 15回      |

【都市計画局住宅政策課所管】

## ④分譲マンションの管理についての相談(2／3)

### 【施策番号059】 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

#### ○ 高経年マンション専門家派遣事業

- 高経年マンション実態調査(平成23年度)の結果に基づく分類により判断された「要支援マンション(47マンション)」や「要支援予備マンション(17マンション)」を対象に、毎年度、区分所有者等から管理状況に関するヒアリングと建物状況を確認するとともに、区分所有者からの要請に応じて、その改善に向けた支援を実施している。

| 年度       | 22 | 23 | 24 | 25 | 合計           |
|----------|----|----|----|----|--------------|
| 支援マンション数 | 4棟 | 6棟 | 7棟 | 6棟 | 延べ23棟(実質16棟) |

【都市計画局住宅政策課所管】

## ④分譲マンションの管理についての相談(3/3)

**【施策番号065】** 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)

### ○ NPO法人京都マンション管理評価機構

同機構では、マンションの管理に関する情報と評価の発信を通じて、管理組合の努力を積極的に公開し、マンションの住宅を探す人にとって、安心して住み続けることができる住宅探しの手掛かりを提供している。

#### <公開例>

| 詳細                                                                                  | マンション名  | 所在地                    | 基礎評価  | 評価基準日    | 優良評価      | 優良基準日    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------|-------|----------|-----------|----------|
|  | マンハイム五条 | 京都府京都市右京区西院月双町1 1 1 番地 | ★ ★ ★ | 2012年01月 | ★ ★ ★ ★ ★ | 2009年08月 |

公開件数: 470件(うち市内465件, その他京都府下2件, 滋賀県3件)

<会員> マンション総合研究会, マンション流通協会, マンション管理士グループ, 京都マンション管理組合懇談会, 公益社団法人京都府宅地建物取引業協会, 公益社団法人全日本不動産協会京都府本部, 一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会, 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会京都府支部, 都市居住推進研究会, 公益社団法人京都府不動産鑑定士協会

## ⑤要支援マンションへの専門家の派遣, より踏み込んだ措置

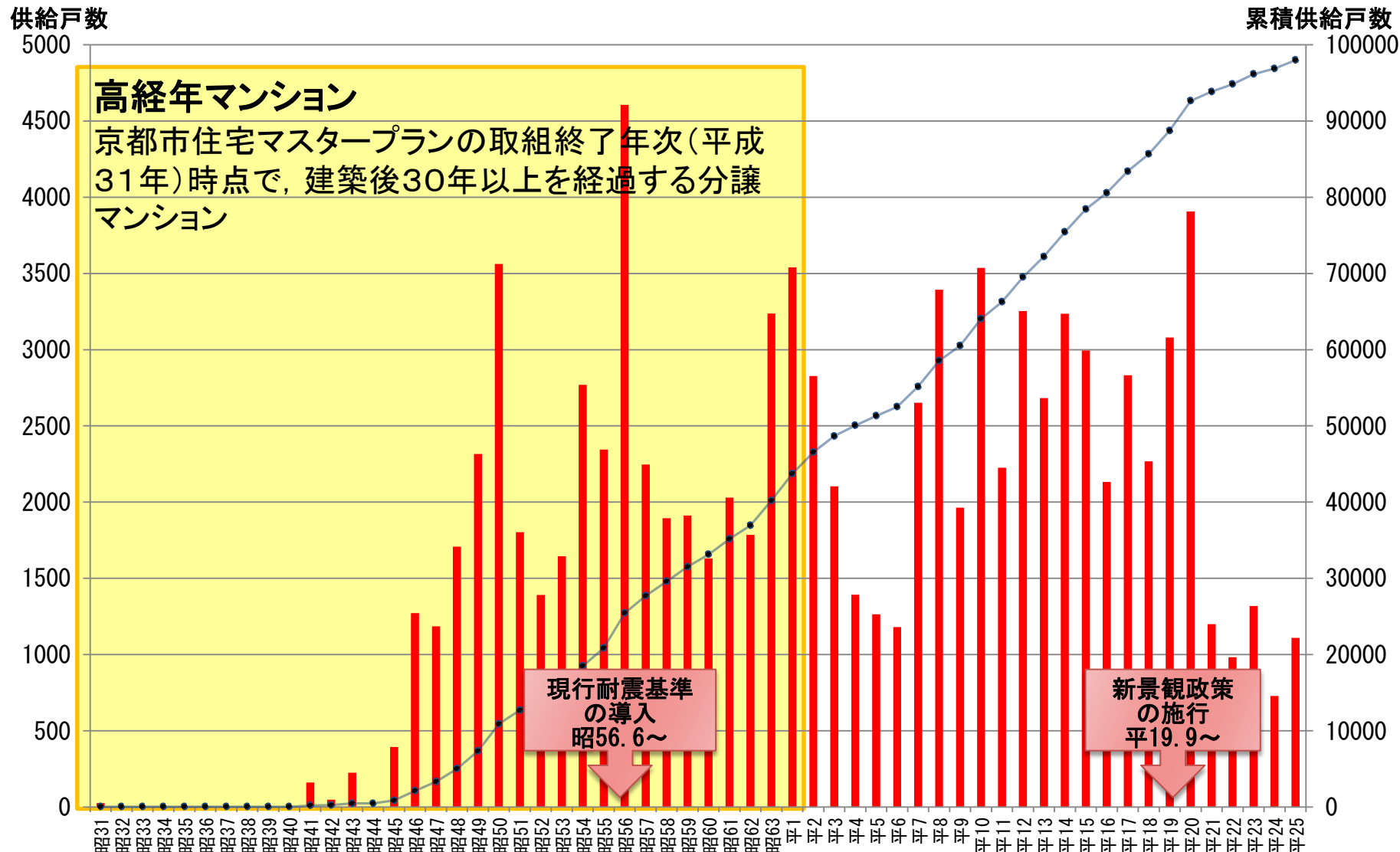
【施策番号063】 「要支援マンション」の更なる実態把握と専門家の活用による「要支援マンション」についての, 自治能力の回復だけでなく, 区分所有関係の整理も視野に入れたサポートの仕組みの検討

### ○ 要支援マンション再生支援事業

高経年マンション専門家派遣事業において, 「要支援マンション」を対象に専門家がアドバイスをするも, なお, 改善できないマンションについては, 専門家が管理組合の外部役員として直接加わり, 管理組合の運営に関する実務を担いながら, 区分所有者が自主的に管理組合を運営できるよう支援する活動に助成する「要支援マンション再生支援事業」を平成26年度に創設, 現在, 2マンションで管理組合の再生に取り組んでいる。

【都市計画局住宅政策課所管】

# 平成23年度 高経年マンション実態調査



高経年マンションは、約660棟、約45,500戸が供給されている。

# 平成23年度 高経年マンション実態調査

## 【住宅マスタープランで定義した4項目】

- 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。

ひとつでも  
該当するものは、  
**行政の支援**が必要

**要支援マンション**

## 【建物の劣化に関する7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 外壁塗装が著しくはがれている。
- 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。



# 平成23年度 高経年マンション実態調査

## 【管理運営に関する10項目】

- ①**管理規約**の改正を実施していない。
- 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**が自動更新または契約書がない。
- ⑩**長期修繕計画書**がない。



# 高経年マンション実態調査によるグループ分け

| グループ名  | 分類の概要                                                       |                           | マンション数                         |
|--------|-------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| 第1グループ | ・住宅マスタープランで定義した4項目<br>・建物の劣化に関する7項目<br>・管理運営に関する10項目        | (該当0)<br>(該当0)<br>(該当0)   | 45                             |
| 第2グループ | ・住宅マスタープランで定義した4項目<br>・建物の劣化に関する7項目<br>又は,<br>・管理項目に関する10項目 | (該当0)<br>(該当1)<br>(該当1以上) | 234<br>(要支援予備マンション<br>※17を含む。) |
| 第3グループ | ・住宅マスタープランで定義した4項目<br>又は,<br>・建物の劣化に関する7項目                  | (該当1以上)<br>(該当2～3)        | 34                             |
| 第4グループ | ・住宅マスタープランで定義した4項目<br>・建物の劣化に関する7項目                         | (問わず)<br>(該当4以上)          | 13                             |
| その他    | ・住宅マスタープランで定義した4項目<br>・建物の劣化に関する7項目                         | (未回答)<br>(該当0～1)          | 337                            |
| (合 計)  |                                                             |                           | 663                            |

要支援マンション

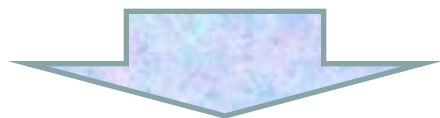
※ 要支援予備マンションは、調査票の回答をもとに、管理組合の運営面で複数の課題があると認められるマンションを抽出した。

# 高経年マンション専門家派遣事業

| 年度       | 22 | 23 | 24 | 25 | 合計         |
|----------|----|----|----|----|------------|
| 支援マンション数 | 4  | 6  | 7  | 6  | 延べ23(実質16) |
| 専門家派遣数   | 12 | 9  | 10 | 59 | 延べ90       |

## 支援内容の具体例

- ・管理組合の担い手となる区分所有者等の掘り起こし
- ・建物目視観察及び報告会
- ・管理組合正常化に向けた意見交換会
- ・滞納処理や区分経理の導入
- ・マンション総合保険への加入
- ・規約改正, 総会開催 など



☆新たに管理組合を設立し直した

5マンション

☆大規模修繕工事を実施した

3マンション



# 高経年マンション専門家派遣事業の課題

専門家がアドバイスをしても、なお、改善できないマンション

- ・賃貸化や高齢化により、**管理組合の担い手が十分に居ない。**
- ・マンション内の**良好なコミュニティ不足**により、専門家が離れると一部に管理業務が集中し、管理が停滞する。



分譲マンションの管理組合に**外部役員として専門家を派遣する。**

マンションに関する専門家が、管理組合の運営に関する実務を担いながら、区分所有者を対象とした勉強会を開催するなど、区分所有者が自主的に管理組合を運営できるよう支援する。

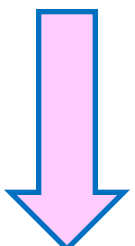
## ★要支援マンション再生支援事業(26年度から)

- ・上記の支援する活動に、**補助金の交付**を行う。
- ※同一の支援活動への補助金の交付は、**2箇年度を限度**とする。
- ※支援活動を行う法人が派遣する外部役員は、事業実施マンションの総会における**議決権及びその代理権を有しない**こととする。

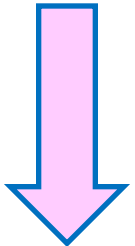
# 要支援マンション再生支援事業

## 【事業のイメージ】

### ☆初年度（自ら管理や運営していくためのルール作り）

- 
- ・建物見学会 & 報告会（建物管理の意識改革）
  - ・滞納処理 （管理組合の運営資金の整理）
  - ・規約の見直し（管理組合運営ルールづくり）
  - ・外部役員の位置づけ（外部専門家の活用）

### ☆2年目（建物管理に向けた議論の具体化）

- 
- ・理事会における建物管理に向けた議論
  - ・建物の修繕等に向けた資金計画の議論

### ☆3年目以降 自主管理

（必要に応じて高経年マンション専門家派遣事業による支援等）



# 要支援マンション再生支援事業

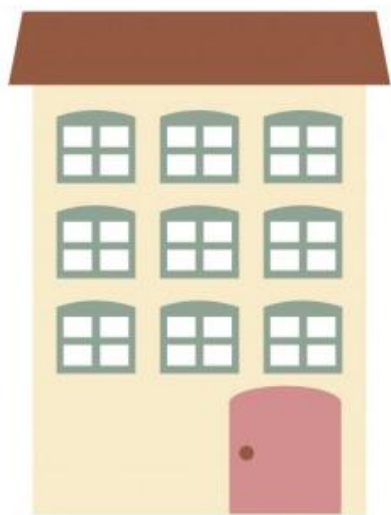
【平成26年度に取組状況】

広報発表 9月 8日

募集期間 9月11日～9月22日

事業対象 2マンション

（10月に、2団体を選定し、現在、支援活動中。）



## 課題認識及び今後の方向性

### ① 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

#### <課題認識>

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。

#### <今後の方向性>

「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。

## 課題認識及び今後の方向性

### 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

#### <課題認識>

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。

#### <今後の方向性>

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。

## 課題認識及び今後の方向性

### 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

#### ＜課題認識＞

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。

#### ＜今後の方向性＞

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。

# 課題認識及び今後の方向性

## ④ 分譲マンションの管理に関する届出

### ＜課題認識＞

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。

### ＜今後の方向性＞

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。