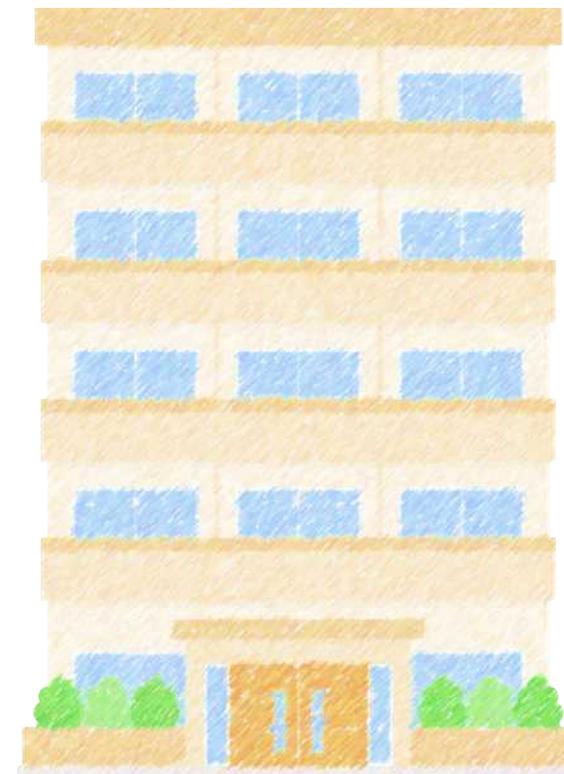


高経年マンション 専門家派遣事業について

令和元年10月18日



京都市都市計画局住宅室住宅政策課



1 京都市の分譲マンションの状況



分譲マンション数 約2,000マンション

住戸数 約150,000室

→ 京都市内の住戸のうち、約18%が分譲マンション

築30年を経過した分譲マンション（高経年マンション）

713マンション（約36%）

これが、10年後には・・・

1,190マンション（約60%）

にまで増える見込み

2 京都市の分譲マンション施策

- すまい相談（一般相談，専門相談（分譲マンション，不動産，建築，法律））
- マンション管理セミナー
 - 年2回。マンション支援を行う団体と本市との共催
- すまいスクール出張版
 - 希望テーマに応じて建築士などの専門家が集会所等で講義
- 分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣
 - 大規模修繕の際の合意形成などを専門家が支援
- 分譲マンション耐震診断助成
- 分譲マンション耐震改修計画作成助成
- 分譲マンション耐震改修助成
- 分譲マンション共用部分バリアフリー助成
 - 道路から玄関間の段差解消工事に対し助成
- 高経年マンション専門家派遣

旧耐震基準が対象

など

3 経過



- 平成13年 8月
12月
マンション管理適正化法 施行
前・京都市住宅マスタープラン 策定
→「分譲マンションの適切な維持管理」を明記
- 平成17年度
高経年マンション実態調査【対象：築30年以上の分譲マンション95件】
高経年マンションフォーラム 開始（要支援マンションへの集中的な啓発・情報提供）
- 平成18年度
高経年マンション実態調査【対象：築30年以下の旧耐震分譲マンション171件】
- 平成19年度
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 開始
分譲マンション耐震診断補助制度 開始
（改修助成は20年度～，計画作成は24年度から）
- 8月～
分譲マンション実態調査 実施【対象：市内全件1,414件】
- 9月
新景観政策 施行
- 平成22年 3月
現・京都市住宅マスタープラン 策定
→「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」を明記
- 平成22年度
高経年マンション専門家派遣事業 開始
- 平成23年12月～
高経年マンション実態調査【対象：平成31年に築30年以上となる分譲マンション 663件】
→ この実態調査で“要支援マンション”か否かを判断し、
高経年マンション専門家派遣事業の対象としている。

4 平成23年高経年マンション実態調査

大

(1)対 象 住宅マスタープラン最終年度（平成31年）に築30年以上となる分譲マンション 663件

(2)調査方法

ア 調査票による調査

管理規約・長期修繕計画の有無，総会・理事会開催頻度，区分経理など

- ・調査票を管理組合宛てに郵送
- ・管理組合から訪問回収希望日が記入された返信ハガキが返送
- ・電話で回答者と訪問日時の調整
- ・マンションを訪問して調査票を回収

イ 現地調査

目視による観察で建物の維持管理に大きな問題がないか確認

- ・調査票の回答あり → 調査票回収時に現地調査の了承を得たうえで実施
- ・調査票の回答なし → 協力要請の訪問時に実施

(3)回収数（率） 調査票：302件（45.6%） 現地調査：658件（99.2%）

4 平成23年高経年マンション実態調査

大

(3)管理組合への支援の必要性を判定するための分類

- 第4グループ…建物に深刻な劣化症状が多数認められ、修繕だけでなく建替え等も視野に入れた検討が必要と認められるマンション
- 第3グループ…京都市住宅マスタープランで定義した要支援マンションの4項目※のいずれかに該当するマンション、または、建物に深刻な劣化症状が複数個所に認められるマンション
- 第2グループ…建物に深刻な劣化症状は認められないが、標準的な管理組合運営が行われていない部分が認められ、今後要支援マンションとなる可能性があるマンション
- 第1グループ…建物に深刻な劣化が認められず、標準的な管理組合運営が行われているマンション

※京都市住宅マスタープランで定義した要支援マンションの4項目

- 管理規約がない
- 総会又は理事会が開かれていない
- 管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない
- 大規模修繕工事を実施していない

第3・第4グループ：管理組合への支援が必要な**要支援マンション**

第2グループのうち管理組合の運営面で複数の課題があると認められる場合：**要支援予備マンション**

4 平成23年高経年マンション実態調査

(4) 4つのグループへの分類基準

○第4グループ…建物維持管理に関する7項目のうち4項目以上に該当【13件】

○第3グループ…住宅マスタープランで定義した4項目のうち1項目以上に該当

又は、建物維持管理に関する7項目のうち2～3項目に該当【34件】

⇒ 47件を要支援マンションに指定

建物維持管理に関する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

4 平成23年高経年マンション実態調査

- 第1グループ…管理組合運営に関する10項目のすべてに該当しない【45件】
 - 第2グループ…管理組合運営に関する10項目のうち1項目以上に該当
又は、建物維持管理に関する7項目のうち1項目に該当【234件】
- ※ 管理組合運営に関する10項目のうち、4項目以上に該当する17件を**要支援予備マンション**に指定

管理組合運営に関する10項目

- ① 管理規約の改定を実施していない
- 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又は契約書がない
- ⑩ 長期修繕計画書がない

4 平成23年高経年マンション実態調査

グループ名	分類の概要	マンション数
第1グループ	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅マスタープランで定義した4項目 (該当0) ・建物の劣化に関する7項目 (該当0) ・管理運営に関する10項目 (該当0) 	45
第2グループ	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅マスタープランで定義した4項目 (該当0) ・建物の劣化に関する7項目 (該当1) 又は, ・管理項目に関する10項目 (該当1以上) 	234 (要支援予備マンション ※17を含む。)
第3グループ	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅マスタープランで定義した4項目 (該当1以上) 又は, ・建物の劣化に関する7項目 (該当2～3) 	34
第4グループ	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅マスタープランで定義した4項目 (問わず) ・建物の劣化に関する7項目 (該当4以上) 	13
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅マスタープランで定義した4項目 (未回答) ・建物の劣化に関する7項目 (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。

5 高経年マンション専門家派遣事業



(1)開始時期 平成22年度

(2)実施形態 NPO法人マンションサポートネットへの業務委託

(3)概要

ア 現状把握（ヒアリング，建物外観調査）

要支援・要支援予備マンションすべてを対象に，専門家（マンション管理士，建築士，

司法書士等）により各マンションの現状を把握し，課題を抽出・明確化する。

<主な内容>

- 管理組合の運営状況の把握（総会や理事会の実施，管理規約の有無 等）
- 建物の劣化状況の把握（鉄部の発錆，外壁の露筋，外壁塗装の剥がれ 等）
- 区分所有権や相続・登記等の権利に関する問題の有無の把握
- 現状における課題の抽出・明確化

※平成29年度以降は民泊対応（管理規約の改正など）に関する情報提供や助言も実施

5 高経年マンション専門家派遣事業



イ 専門家派遣

要支援マンションの中でも特に問題を抱える管理組合を対象に，専門家（マンション管理士，建築士，司法書士等）を派遣し，管理組合運営の適正化に向けた支援を実施する。年間5～6件程度に合計50回程度（1回当たり2時間程度）。

<主な内容>

- 管理組合役員等の担い手の掘り起こし，管理組合活動への理解促進
- 会計業務の適正化や合理化の促進に必要な助言
- 総会・理事会の開催，区分所有者間のコミュニティの形成，管理規約の作成・改正等の管理組合運営の支援
- その他個別の状況に応じた支援
（例：区分所有権や相続・登記等の権利関係の問題解決 等）
- 課題の抽出・明確化，解決方法の検討

5 高経年マンション専門家派遣事業



ウ 外部理事派遣※1

要支援マンションの中でも特に問題を抱える管理組合を対象に，外部役員※2として専門家を派遣し，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，最長2箇年以内に，区分所有者が主体的に判断し，管理組合を運営できるよう誘導する。

- 〈主な内容〉
- 管理組合運営に関するレクチャーの実施
 - 理事会（月1回程度），専門委員会及び総会の運営
 - 支出内容の検討，会計業務の適正化チェック
 - 建物の劣化に関する計画策定，実施における合意形成支援
 - 上記の他，個々のマンションの状況に応じた支援

※1 平成26年度に「要支援マンション再生支援事業」として開始したが，平成28年度に「高経年マンション専門家派遣事業」に統合した。

※2 外部役員は，総会における議決権及びその代理権を有しない

6 各グループ件数の推移（全体）

グループ		平成23年度 高経年マンション 実態調査結果	平成26年度末 再分類	平成30年度末 再分類
第4グループ（要支援）		13	15	6
第3グループ（要支援）		34	17	20
第2グループ	要支援予備	17	14	7
	要支援予備 を除く	—	18	30
第1グループ		—	6	8
第5※		—	—	4
その他		6	—	—
対象外		—	1	1
合計		70	71	76
（備考）			（追加1件）	（追加6件）

※ 平成30年度に新設。行政の支援を拒むマンションとして、必要に応じた情報提供に留める。

7 各グループ件数の推移（個別）



グループ		H23 第4（要支援）		H23 第3（要支援）		H23 第2（要支援予備）	
		H23 → H30末	H30末	H23 → H30末	H30末	H23 → H30末	H30末
第4（要支援）		1 3	2	—	3	—	0
第3（要支援）		—	4	3 4	1 1	—	0
第2	要支援予備	—	2	—	1	1 7	4
	要支援予備を除く	—	3	—	1 2	—	1 1
第1		—	1	—	4	—	2
第5		—	1	—	2	—	0
対象外		—	0	—	1	—	0
合計		1 3	1 3	3 4	3 4	1 7	1 7

※ 高経年マンション専門家派遣事業を通じて、これまで、管理組合の設立に至ったマンションが12件、大規模修繕工事の実施に至ったものが8件

8 最後に

- 強制力がない支援であり，区分所有者の理解と要請がなければ実施できないため，粘り強い働き掛けが必要となっている。
- 管理組合運営に関する課題だけでなく，滞納処理や行方不明の区分所有者の搜索，コミュニティの活性化など個々の課題も抱えており，効果的な方策を検討しながら進めている。



ご清聴ありがとうございました！