

令和4年8月7日

特定非営利活動法人 京滋マンション管理対策協議会 第1回セミナー資料

京都市の分譲マンション管理支援 及び 管理計画認定制度

京都市都市計画局住宅室住宅政策課
企画担当課長 関岡 孝繕

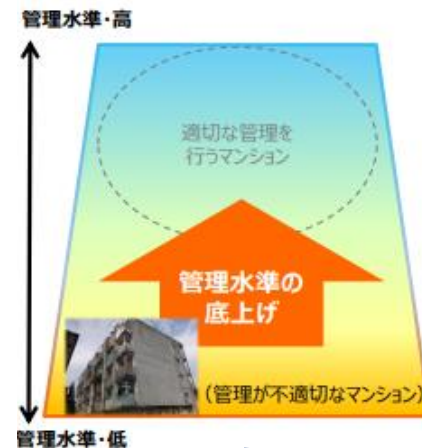
マンションの管理の重要性

- マンションの適切な管理は、区分所有者だけではなく社会的にも要請。マンションを社会資産として、資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるよう、管理を行うことが基本
- 全国で築年数の経過した高経年マンションが急速に増加し、建物の設備の老朽化が問題となる。
- 管理不全を未然に防ぎ、良質なマンションストックの形成に向けた施策が必要となっている。
- この現状・課題に対応していくため、マンション管理適正化法が改正され、管理の適正化に関する取り組みを計画的に進める必要性から、令和4年4月から地方公共団体の権限が強化され、私有財産であるマンションに対して行政が助言等により関与する法的な仕組みが作られた。

(参考) 築40年を超えるマンションの増加



(出典：国土交通省資料)



(外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションの例)



2階の廊下部分が崩落した事例

外壁が崩壊等した事例

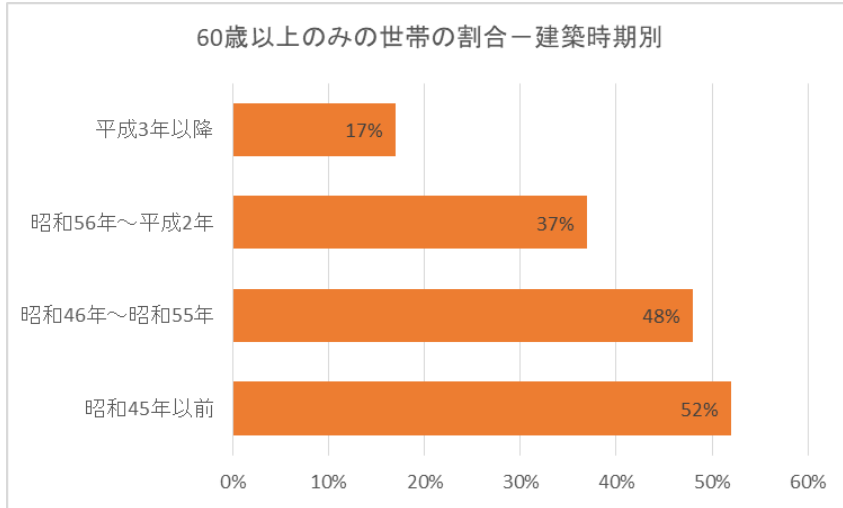
管理不全による建物の
老いの顕在化

管理不全を未然に防ぎ、
良質なマンションストック
の形成に向けた施策の必要

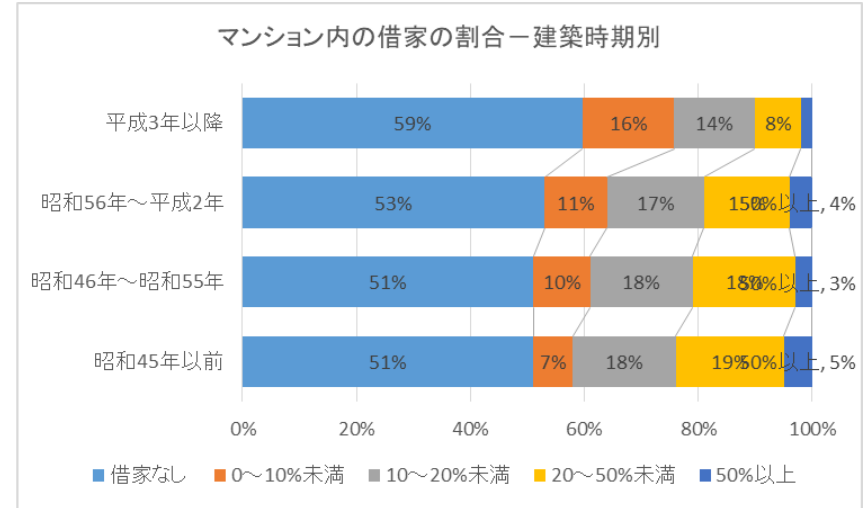
区分所有の課題

高経年マンションでは、区分所有者の高齢化・非居住化の進行が見られる。
 相続による所在不明等の所有者が増加すると、総会での合意形成の困難化が懸念される。

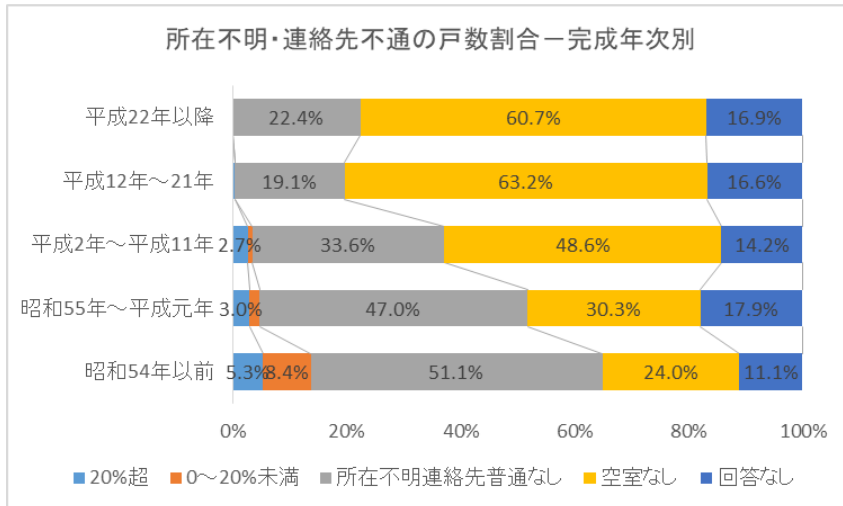
→管理の適正化と区分所有者の循環（物件の市場流通）は表裏一体



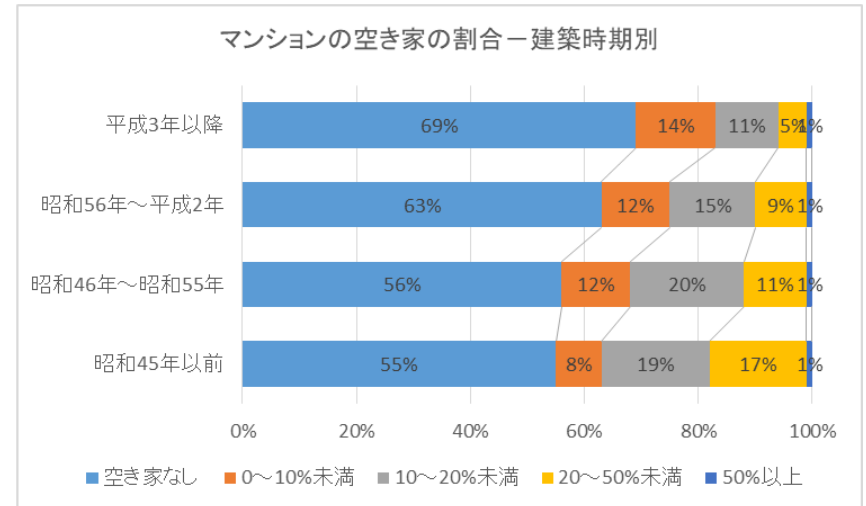
(出典：平成25年度住宅・土地統計調査)



(出典：平成25年度住宅・土地統計調査)

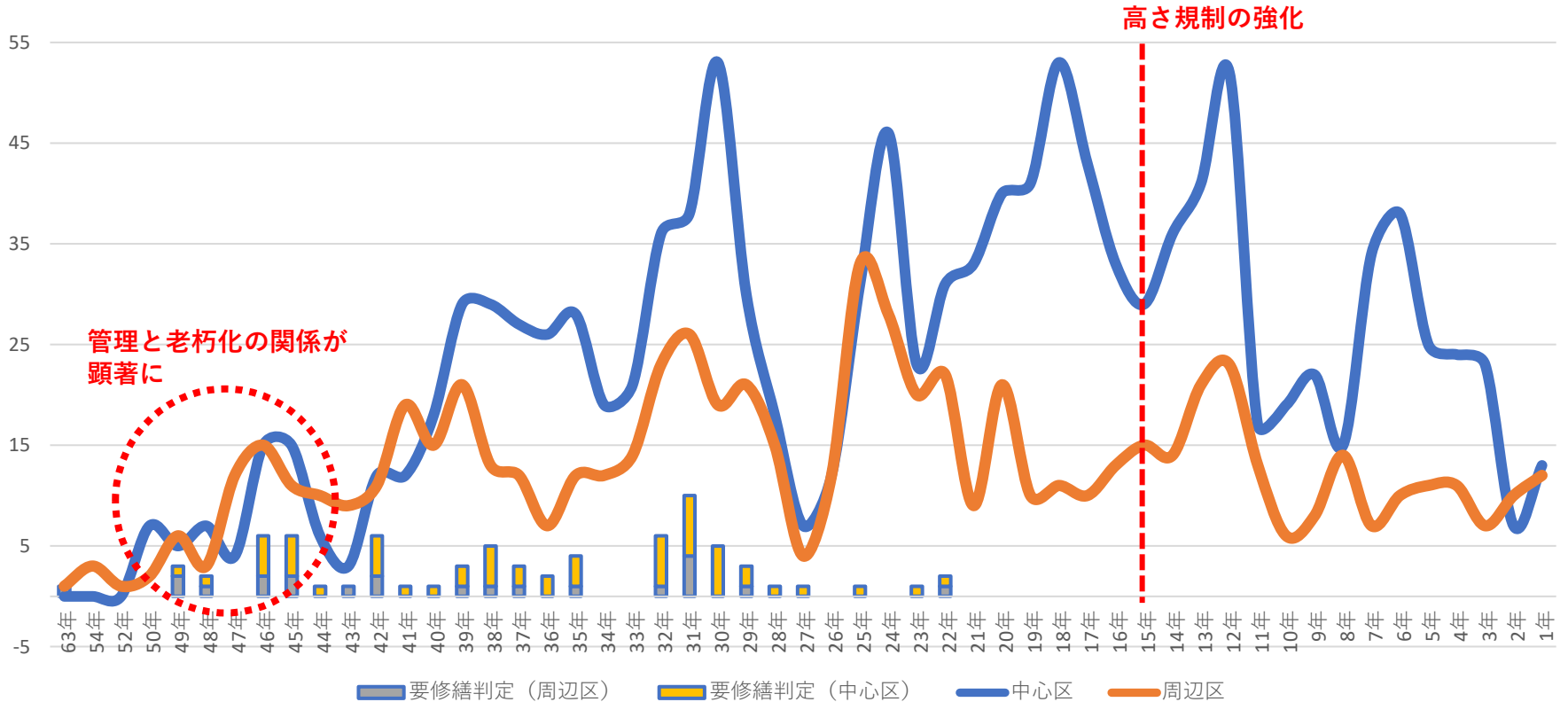


(出典：平成25年度住宅・土地統計調査)



(出典：平成30年度マンション総合調査)

京都市の現状



— 他人ごとではない、マンションの老朽化の進行と管理不全

現在、市内には約2,000棟のマンションがあるが、約3割が築30年を超えており、10年後には半数以上が築30年以上となる。

マンションは適切に管理すれば100年以上持つとも言われているが、令和2年に京都市が実施したマンションの外観調査では、**早いものでは築20年を過ぎた頃から老朽化の兆候を確認**している。

建物や設備が老朽化すると修繕に係る負担も大きくなるため、所有者同士の合意形成が難しくなっていく。更に老朽化が進み、快適に住めなくなるほか、外壁の剥落などが起きると周辺にも影響が出る事例も確認している。

(参考) 令和元・2年度マンション実態調査 -外観調査-

全体：1,129 マンション

(内訳)

北区	上京区	左京区	中京区	東山区	山科区	下京区	南区	右京区	西京区	伏見区
65	134	118	200	42	82	115	62	110	43	158

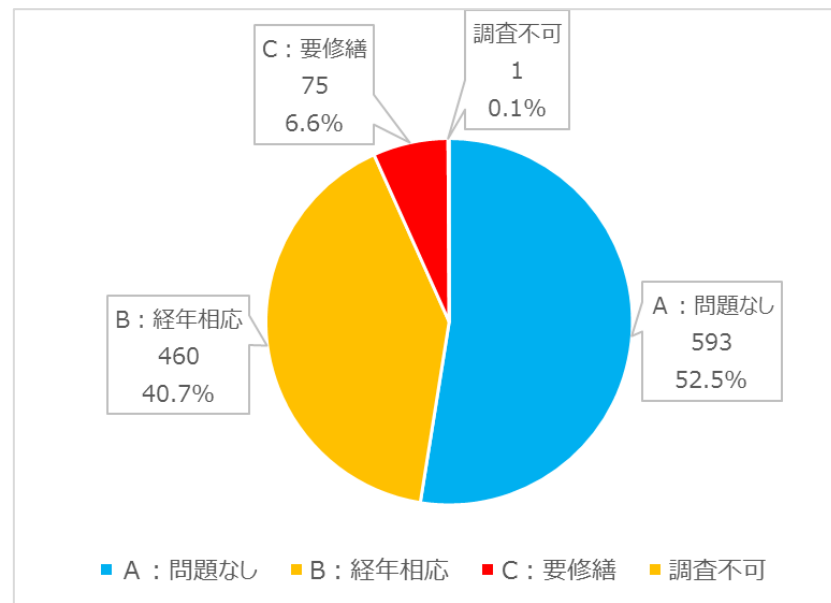
3 外観調査の項目

下記の内容について、目視による診断を行った。

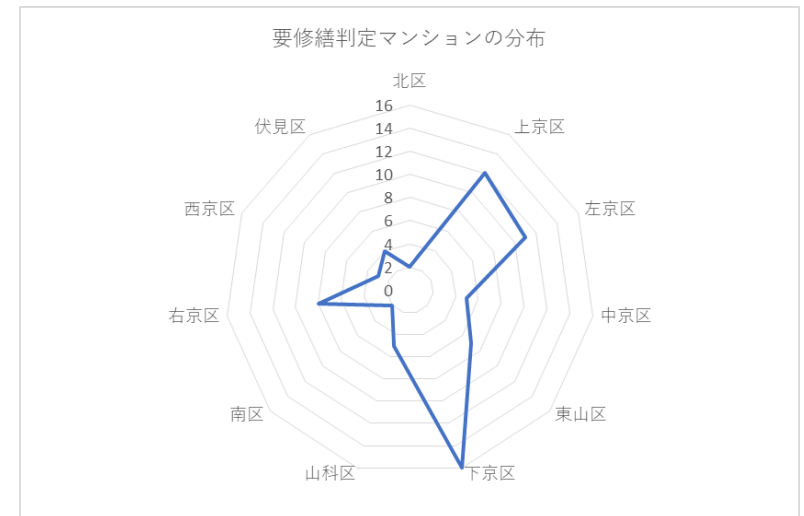
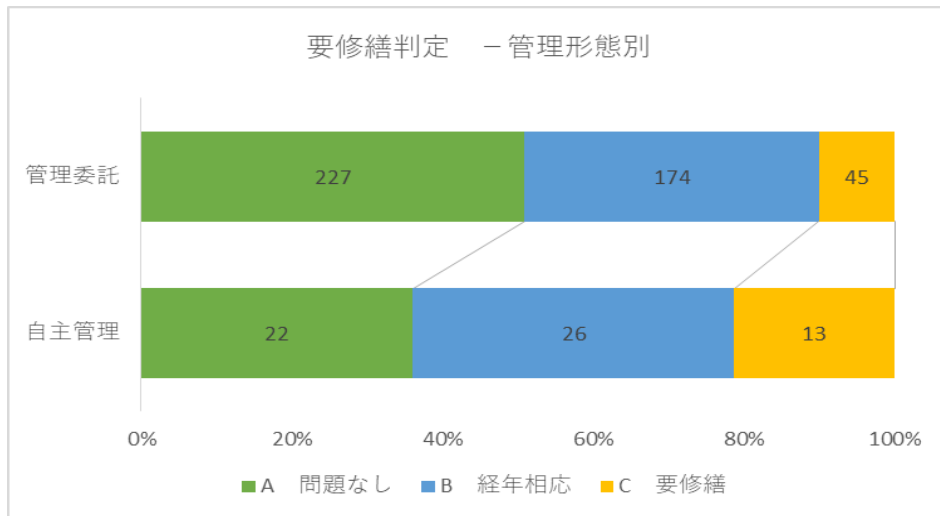
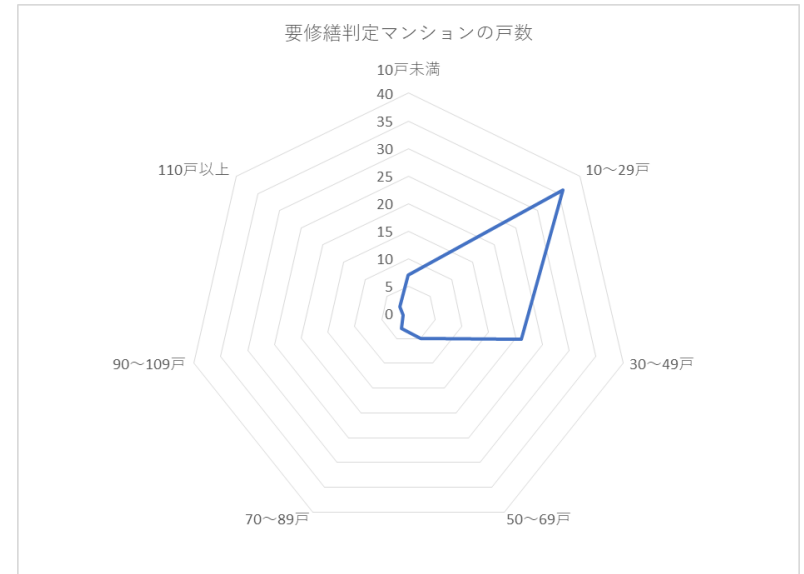
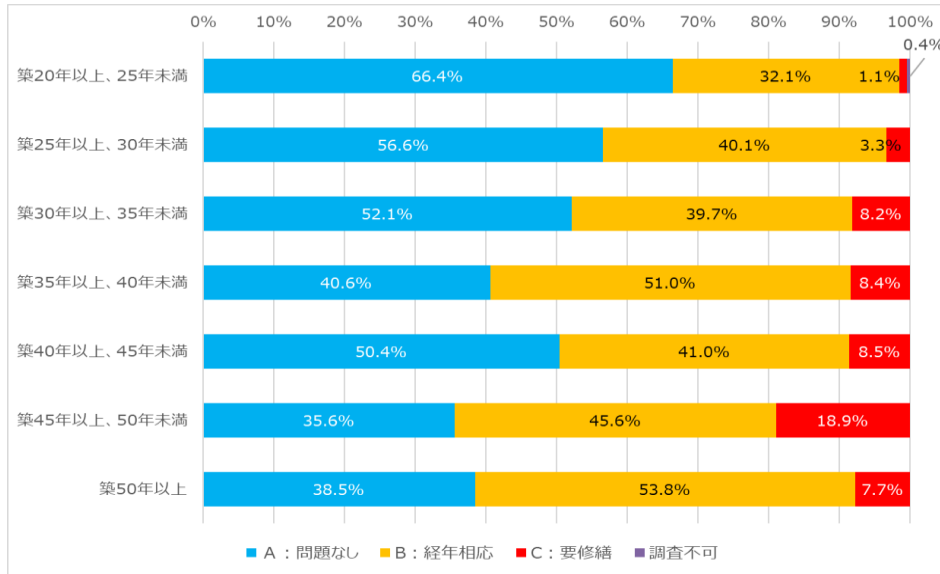
仕上げ材	部位等	発生状況
吹付・塗装	躯体・下地（外壁，バルコニー・廊下裏等）	ひび割れ，白華，露筋，欠損
	塗膜	変・退色，浮き，剥離
タイル・石	劣化（外壁・床等）	白華，漏水・錆汁，剥離，欠損
防水・シート等（共用廊下・階段）	排水溝（防水）	フクレ，剥離
	モルタル（塗）床	ひび割れ，その他
	塩ビシート床	剥離，その他
金属	手すり・設備カバー等	変退色，チョーキング，剥離，発錆
	鋼製扉	変退色，チョーキング，剥離，発錆
	機械式駐車場	変退色，発錆
雑	集合郵便受け	盗難防止対策（鍵），A4 対応，経年劣化
共用部分	EV ホール・廊下・階段	私物放置
	駐輪場	駐輪・管理状況

建物の劣化状況を 5 段階で判断した。

建物状況	無：ほとんどなし	A：少しある	B：複数ある	C：多数ある	不明：確認不可
------	----------	--------	--------	--------	---------



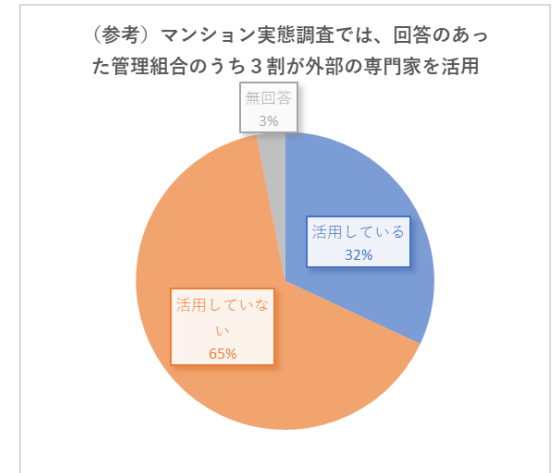
(参考) 令和元・2年度マンション実態調査 -外観調査-



京都市の取組

1、マンション管理アドバイザー派遣

（事業概要）「建替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度」から「管理アドバイザー派遣制度」に名称変更し，高経年マンションの急増に備え，管理不全マンションの未然防止及び早急な対応が行えるよう，管理組合運営の適正化に重点を置いた制度として実施する。



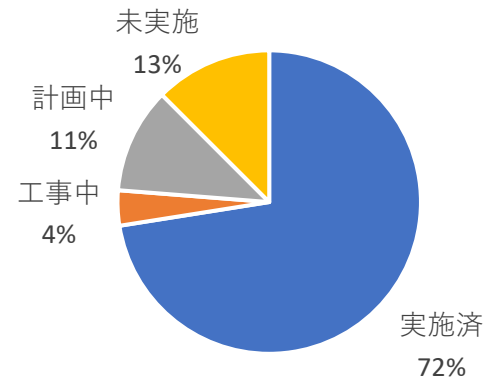
対象	京都市内のすべての分譲マンション管理組合
内容	管理組合の運営で課題となる項目（大規模修繕、管理規約、長期修繕計画の作成・見直し等）について専門家（アドバイザー）が相談に応じる。
派遣する専門家	マンション管理士、一級建築士、弁護士など
派遣回数	1管理組合につき3回以内（最初の派遣から1年間）
管理組合費用負担	専門家1人・1回の派遣につき2,000円（交通費相当）

－派遣の様子－



－大規模修繕等の実績－

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
実施済	7	5	7	6	5	6	5	7	6	1	2	1	0
工事中						1		1				1	
計画中									1	1	2	0	5
未実施				1	1			1	1	1	4	1	

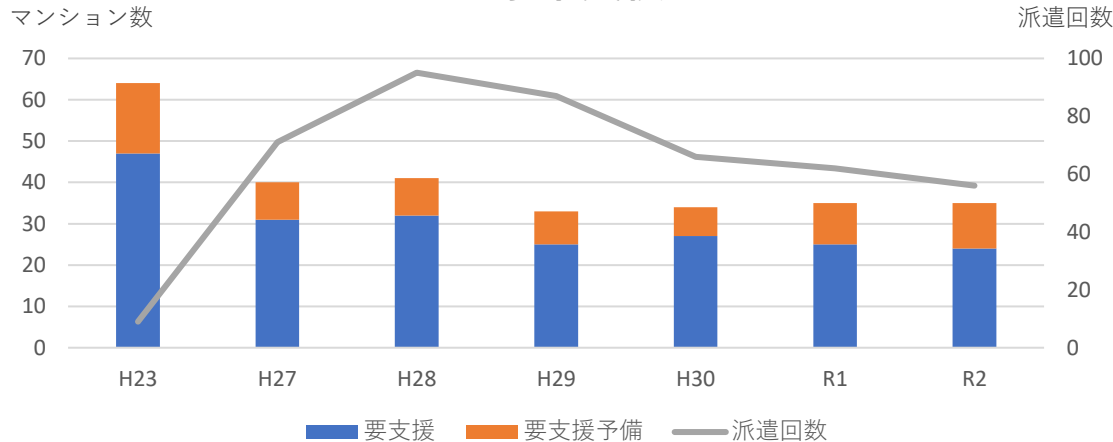


京都市の取組

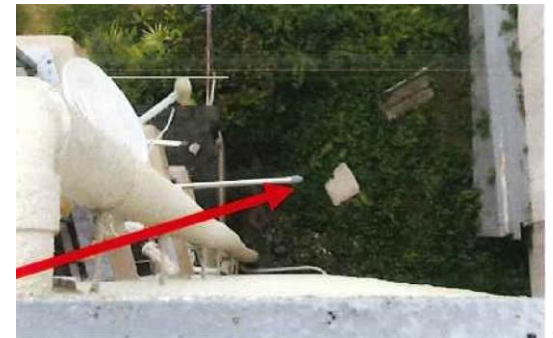
2、高経年マンション専門家派遣

(事業概要) 高経年マンション実態調査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」や「要支援予備マンション」を対象に専門家や外部理事の派遣を行い管理不全状態の解消を図る。いわゆる“おせっかい型”の事業

－事業実績－



－派遣先の事例－

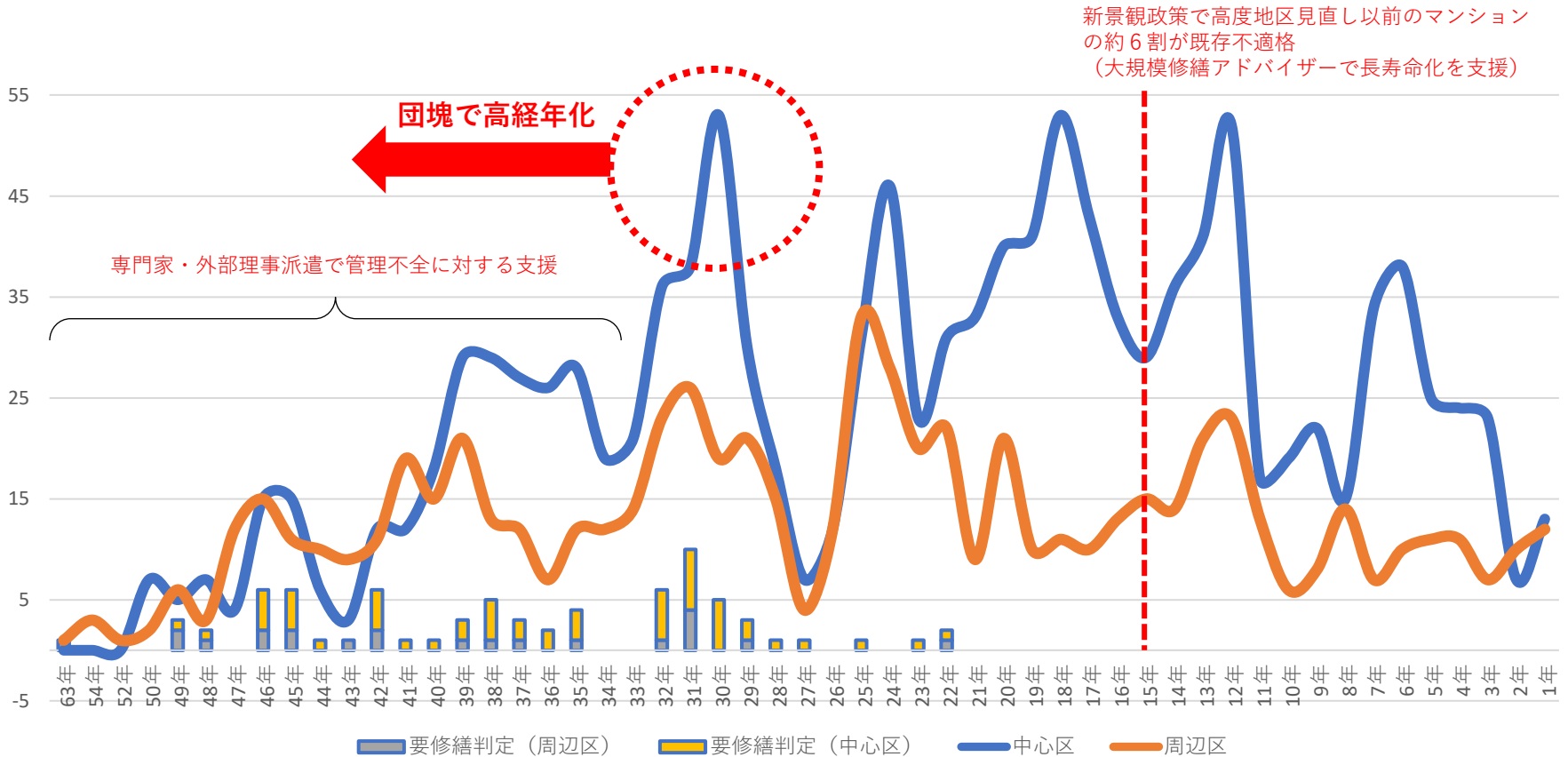


築49年、管理組合の実態なし

(立ち上げ支援→設備等の補修実施→除却に向けた合意形成)

- ・バルコニーの軒天井の一部が崩落し、1階専用庭に落ちていることが判明。
- ・他の箇所も同様の老朽化が想定されるので至急の対策が必要という結論に。
- ・工事の見積額は150万円以上、更に、外壁を補修する場合500万円程かかるが、現在の修繕積立金収入では補修に必要な額を積み立てるには10年かかる... 一時金の徴収をして工事をするには所有者の大きな負担があるため、修繕しながら存続するか、除却に向けた合意形成を進めるかの岐路にある。

今後の課題



－管理不全を未然に防止すること

高経年化の加速により要支援マンションが増えると行政支援にも限界が来る。一旦管理不全に陥ると支援を継続しなければならない（管理不全からの脱却・自走化が困難な場合が多い）。

だから、管理不全であることを前提とした支援施策だけではなく、早い段階からの管理不全の予防策を講じることが重要になる。

マンションの管理主体である管理組合自身が長期的な見通しを持った適正な管理運営を促す仕組みが求められる。

管理計画認定制度をスタート（令和4年9月）

●制度概要

マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、京都市が「適正な管理計画を持つマンション」として、マンション管理適正化法に基づき認定する。

●対象

市内の全ての分譲マンション

管理計画認定を行う基準（※京都市独自の基準はありません）

○管理組合の運営

管理者等が定められている、集会在定期的に開催されている

○管理規約

管理規約が作成されており、緊急時の専有部分への立入り、修繕等の履歴情報の管理、管理組合の財務情報の書面交付などが定められている

○管理組合の計理

管理費と修繕積立金が明確に区分経理されている、修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない、修繕積立金の3ヵ月以内の滞納額が全体の1割以内

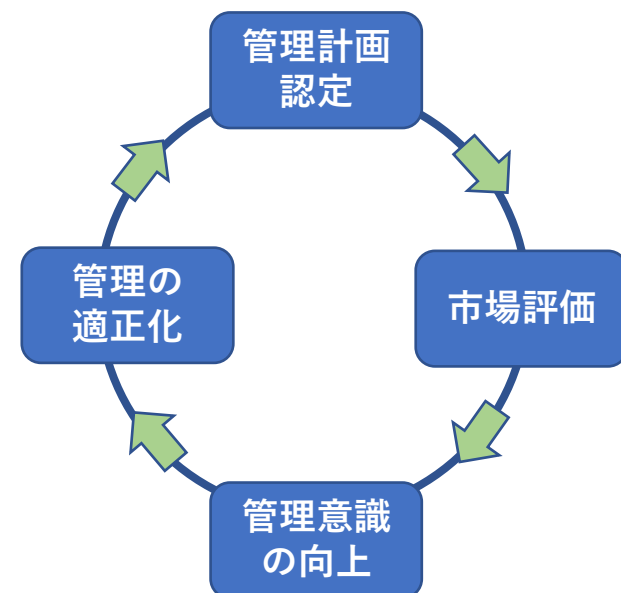
○長期修繕計画の作成及び見直し等

長期修繕計画標準様式に準拠し作成、内容及び金額が集会で決議されている、作成又は見直しが7年以内に行われている、将来の一時金の徴収を予定していない、積立額が著しく低額でない、計画期間の最終年度に借入金残高のない計画となっている

○その他

組合員名簿、居住者名簿を備え年に1回以上は内容の確認をしている等

<管理計画認定による好循環>



管理計画認定の意義

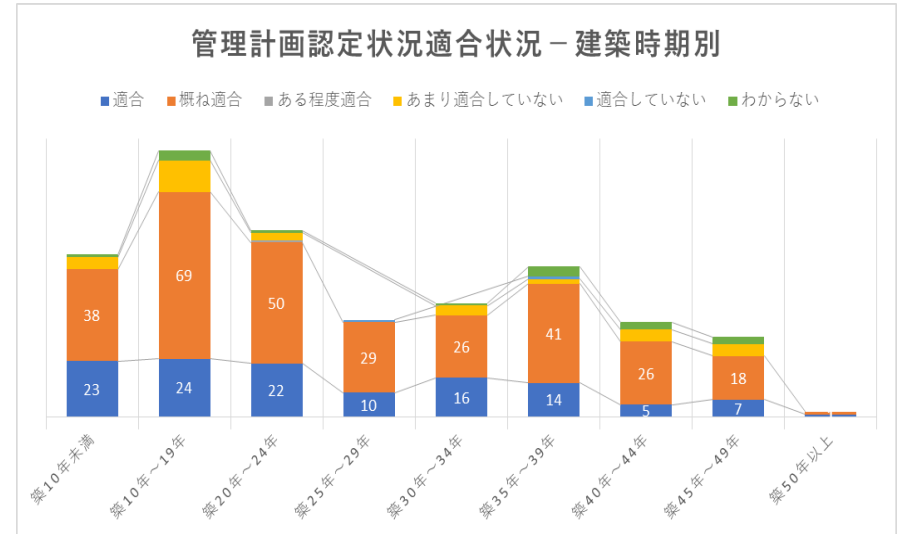
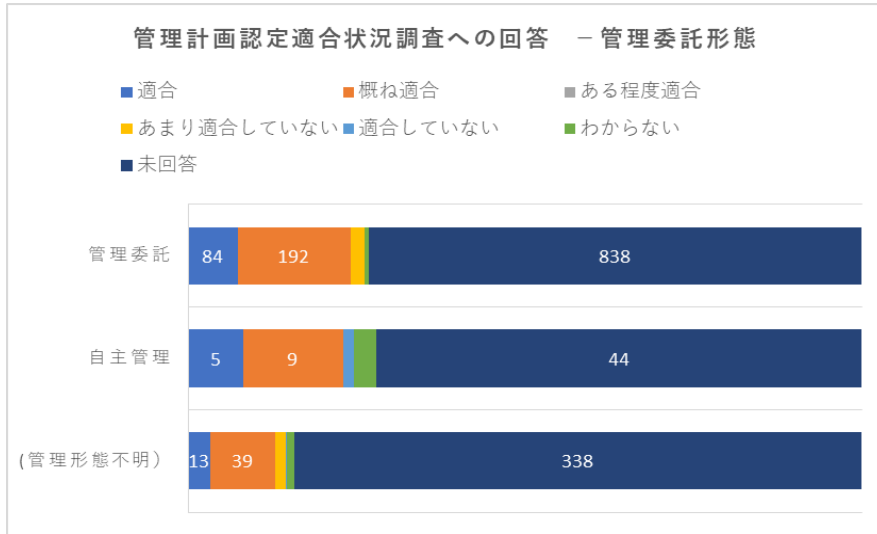
1、社会的要請として捉える

- マンションの管理状態は、住む人だけではなく周辺地域の居住環境に与える影響が大きく、将来にも及ぶもの。
- そのため、住む人に限らず、地域社会として、マンションの管理が適正にされているか目を向ける必要がある。
- 管理組合は、管理計画の認定を受けること、または認定に管理運営の改善を図ることにより、長期に渡り適正な管理を行うことを社会的な要請として捉えるべきである。

2、大切な資産（財産）の価値を守ること

- “見える管理”がメリットに
適正な管理により、将来にわたって長く使うことができるマンションとして客観的に評価されることで、大切な資産として、その価値が守られる。
区分所有者同士でマンションの将来を考えるきっかけになり、管理組合の活動の活性化につながる。
- 資産の循環につながる
建物の経年に伴い区分所有者も高齢化し、管理組合の役員の担い手不足などから管理不全に陥りやすくなる可能性がある。
適正に管理され、資産として次世代に残せるような長持ちマンションなら、若者・子育て世帯の住宅取得の選択肢となり、多様な世代が集うことで賑わいが生まれ、コミュニティの活性化にもつながる。

京都市が取り組むこと



－管理計画認定の普及・定着に向けて

- 管理組合へのアンケート回答状況などから、管理の適正化の重要性、管理計画認定に対する関心が高いとはいえないため、京都市から積極的な発信をしていく必要がある。
- 回答のあった管理組合では「概ね適合」の割合が多いことから、この層への働きかけを進めていく。
- 本市では一部管理も含めると管理委託が約9割であることから、管理業者に対し管理計画認定のに向けた助言等の協力を働きかけている。
- 昨今では新築マンションの着工数も増えている。開発事業者に対し予備認定の取得を働きかけている。

京都市が取り組むこと

－要修繕判定マンションへの支援

- 令和元・2年度のマンション実態調査（外観調査）で把握した、要修繕判定マンション（約50件）については、今年度内に全件についてヒアリングを行うこととしている。
- ヒアリングの結果、管理不全の可能性がある（要支援マンションの定義に該当する）管理組合については、マンション管理適正化法に基づく助言等を行っていく。また、適宜マンション管理の専門家を案内するなど必要な支援に繋げ、老朽化予防策を進める。

<外観調査で要修繕判定としたマンションの事例>



外壁モルタルの剥がれ



外壁タイルに剥離あり



塩ビシートの剥離



床の剥離



バルコニー裏に欠損が見られる



塗膜の変退色

1975年築 6階・33戸

1991年築 6階・28戸

1985年築 4階・24戸

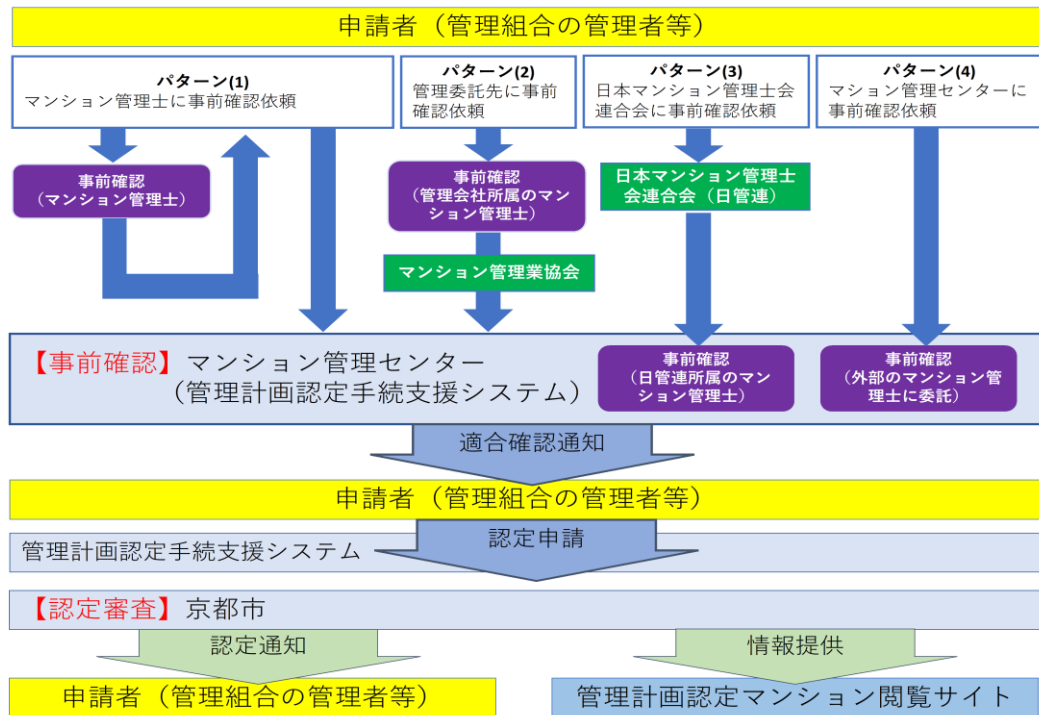
管理計画認定の申請手続のご案内

【新規・更新申請の手続き】

- 申請前に、（公財）マンション管理センターの事前確認講習を受けたマンション管理士による**事前確認**を受け、申請書に**事前確認適合証**の添付することとします。
- 事前確認から申請までの一連の手続きは、（公財）マンション管理センターが運用するオンラインシステム「**管理計画認定手続支援サービス**」を利用して行います。

【事前確認の手続きは4パターン】

- パターン(1) 管理会社等に所属するマンション管理士に依頼する
- パターン(2) 管理委託先（マンション管理業協会）に依頼する
- パターン(3) 日本マンション管理市会連合会に依頼する
- パターン(4) マンション管理センターに依頼する



【必要書類】

ア すべてのマンションが必要な書類

- ◎ 申請書
- ◎ 事前確認適合証
- 集会（総会）議事録の写し
- 管理規約の写し
- 貸借対照表
- 収支決算書
- 直前の事業年度の各月で、各戸の修繕積立金滞納額がわかる書類
- 長期修繕計画の写し
- 組合員・居住者の名簿の確認書
- 建物の写真
- 情報公表等への同意書
- 省エネ性能確認書及び添付書類

イ 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したマンションに求める書類

- 耐震改修等確認書及び添付書類

(参考) 他のマンション管理評価サービスとの違いは？

○管理計画認定制度：地方公共団体

管理運営状況に係る16項目の全てに該当することで**認定**する。
基本的な管理の状態を評価する制度であり、認定を受けていれば「適正な管理計画を持つマンション」としてお墨付きし、インターネットを通じて情報発信する。

○管理適正評価制度：（一社）マンション管理業協会

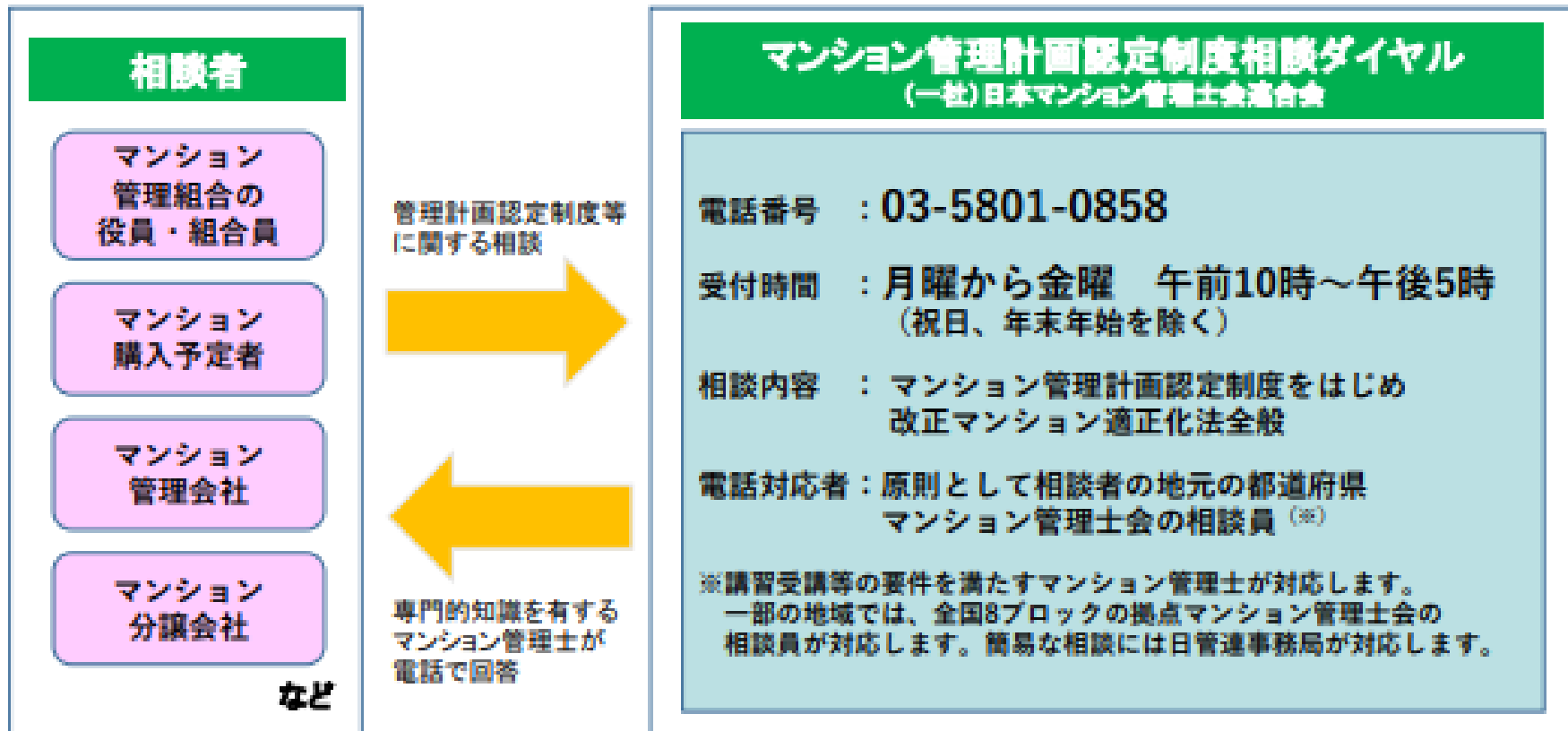
管理運営状況に加え、設備面や生活関連等の30項目について**6段階の評価**をし、インターネットを通じて情報発信する。

○管理適正化診断サービス：（一社）日本マンション管理士会連合会

マンション管理士が、管理運営、法定点検、修繕工事、防犯対策、保険事故履歴などマンションの管理状況全般に書類チェックとヒアリングを行い**3段階で評価してレポートを提供**する。

(参考) マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

管理計画認定制度を後押しするため、(一社)日本マンション管理士会連合会で、マンション管理の専門的知識を有するマンション管理士が電話相談に応じるもの



相談内容の例

- 管理計画認定制度について
- 申請手続きについて
- 認定のインセンティブについて
- 長期修繕計画・修繕積立金の見直しの要点 (ガイドライン準拠) について
- 認定の基準について
- 申請手数料について
- 管理規約の見直しの要点 (標準管理規約準拠) について

※上記の他、改正マンション管理適正化法全般に関する相談を受け付けております。