

# 京都市分譲マンション管理適正化推進計画の概要

都市計画局住宅室住宅政策課

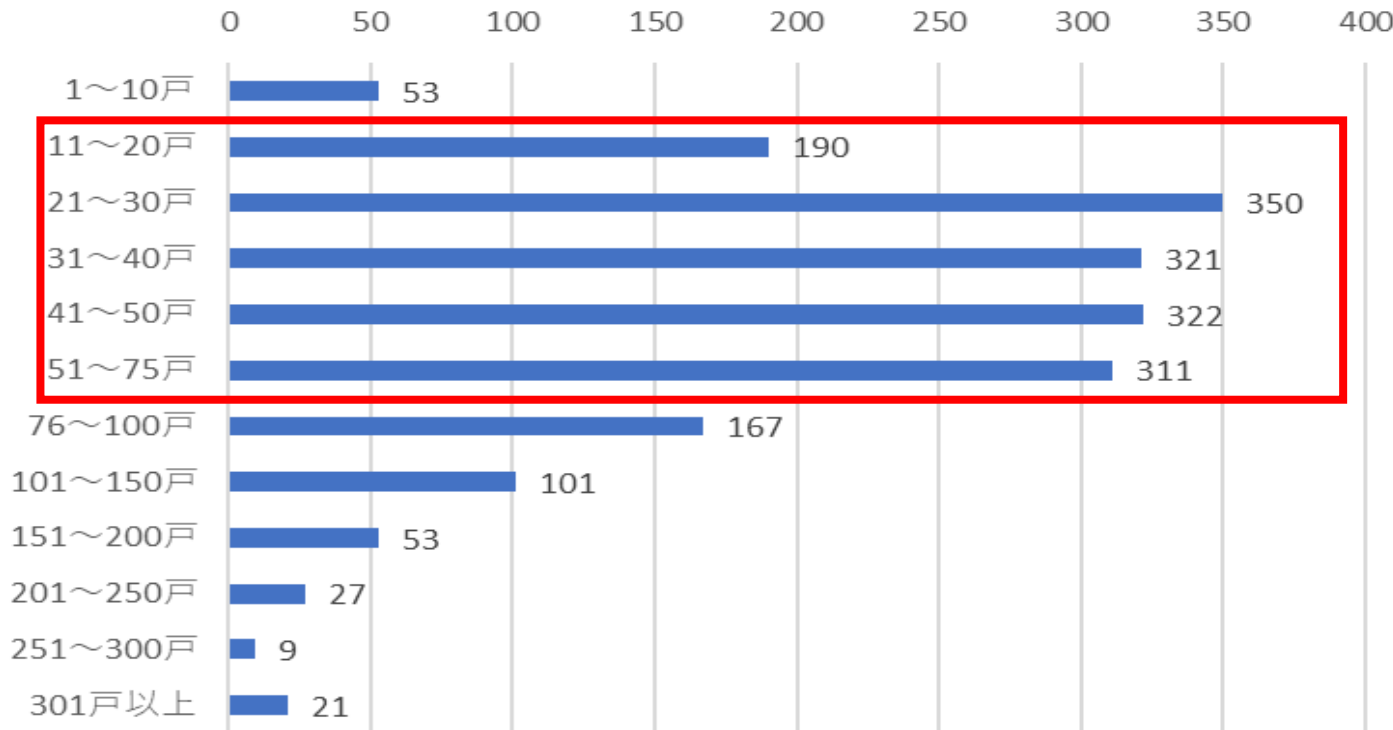
令和4年4月25日



# 京都市内の分譲マンションの状況 (2)

- 京都市は全国と比較して小規模マンションの割合が高い。約6割が50戸以下の小規模マンション
- 新景観政策以前に建設されたマンションのうち、高度地区の見直しによる不適合物件が約800件（約4割）
- 「要支援マンション」は徐々に解消。しかし、令和元・2年度に行った分譲マンション実態調査から、今後10年間に築30年以上となるマンションの中に管理不全の可能性のあるマンションが約50件

住戸数別分譲マンション数（2020年時点）



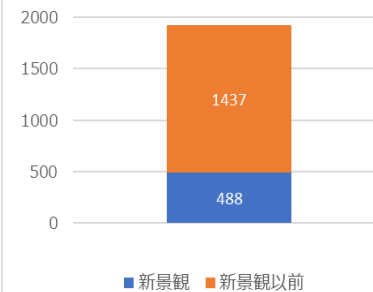
要支援マンションの推移

|   | 平成23年度    | 令和2年度     |
|---|-----------|-----------|
| <b>要支援マンション 類型1</b><br>建物に深刻な劣化症状が多数あり、修繕だけでなく建替えや処分も視野に入れた検討が必要なマンション  | 13        | 5         |
| <b>要支援マンション 類型2</b><br>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修繕のための積立金等を徴収していない ④大規模修繕工事を実施していない)のいずれかに該当、又は建物に深刻な劣化症状が複数箇所に認められるマンション | 34        | 19        |
| <b>要支援予備マンション</b><br>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になる可能性のあるマンション                                  | 17        | 11        |
| <b>合計</b>   | <b>64</b> | <b>35</b> |

※ 平成23年度の高経年マンション実態調査の結果に基づき、分類

資料)京都市独自調査

新景観・新景観 (H19) 以前のマンション数



平成23年度に高経年マンション実態調査を実施  
 平成31年時点で築30年以上となるマンション663件に対しアンケート・外観調査を実施。そこで管理不全状態であることが判明したマンションを「要支援マンション」とした。

# 計画策定の目的

- 京都市では、これまでから高経年マンションに対する支援に取り組んでおり、管理不全状態にあることが判明したマンションに専門家や外部役員を派遣して管理組合の設立や大規模修繕工事のアドバイスを行ってきた。
- 今後は、これまでの市独自施策に加え、法に基づく制度を活用することで、マンションの管理不全を未然に防止するとともに、**良好な管理のマンションの流通を促進する取組を進めていく。**

## 課題①

- (1)京都市の景観政策の方針を踏まえると、マンションの建替えによる更新が進めにくい。  
→**マンションは建物の長寿命化の推進が重要**
- (2)今後、分譲マンションの高経年化が加速  
→**管理組合が主体となり早い段階から管理不全の防止に取り組むことが重要**



## 課題②

- (1)若年・子育て世帯の市外への転出超過が継続  
→**市内定住の促進が喫緊の課題**
- (2)市内の住宅価格は高騰  
→**若年・子育て世帯層の住宅取得の選択肢となりにくい。**



## 「管理計画認定制度」を活用！



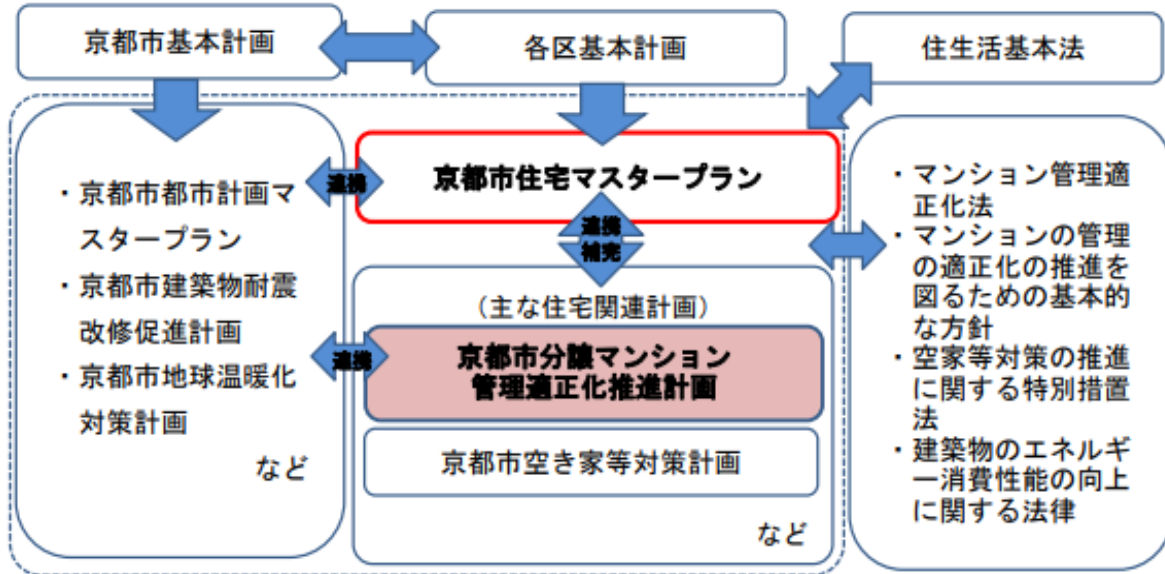
- (1)管理状況を行政が評価することで中古マンション購入に対する不安を解消するとともに、管理状態に応じた、不動産市場・住宅金融市場における適正評価を図り、若年層にも経済的に手の届く価格帯の中古マンションの流通を促進すること。
- (2)管理不全を未然に防止し、マンションの適正な管理を定着させることで建物の長寿命化を図り、世代をこえて取引されるマンションストックの形成を推進すること。

# 計画の位置付け・対象・計画期間

## 3 計画の位置付け

マンション管理適正化法第3条の2に規定する都道府県等マンション管理適正化推進計画として、京都市内におけるマンションの管理適正化を推進するための計画を定めるものです。

また、京都市住宅マスタープラン（京都市住生活基本計画）に掲げる施策の方向性を踏まえ、マンションの管理の適正化に関する具体的な取組を定める計画です。



## 4 計画の対象

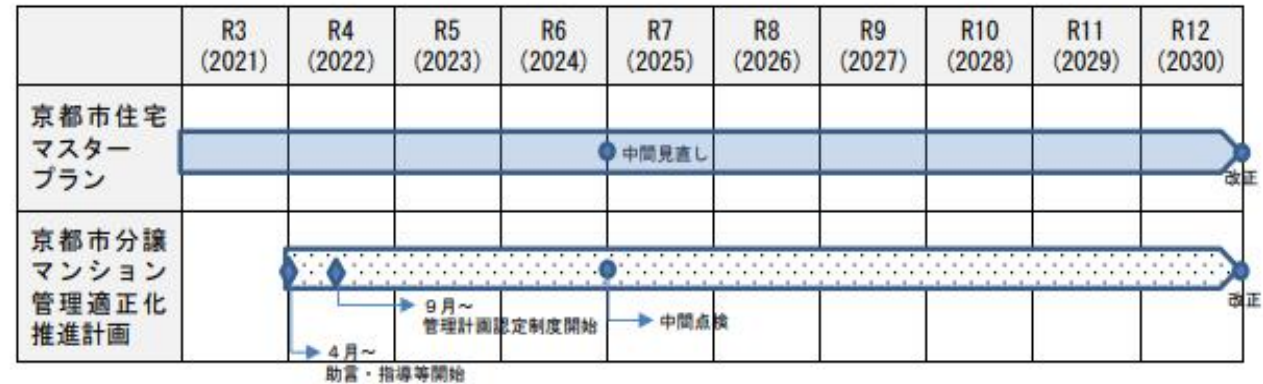
京都市内の全ての分譲マンション※

※ 2以上の区分所有者が存する建物で、居住の用に供する専有部分があるものとその敷地及び附属施設を指します。(マンション管理適正化法第2条第1項第1号)

## 5 計画期間

本計画の計画期間は、京都市住宅マスタープラン（京都市住生活基本計画）との整合を図るため、令和4年度から令和12年度までとします。

なお、本計画については、定期的に進捗状況を確認し、施策の効果検証を行うとともに、社会情勢の変化に的確に対応し得るよう、適宜見直しを図るものとします。



# 各主体の役割

○国が示す「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」の規定に加え、本市推進計画では、より具体的にマンションの管理に関わる各主体の役割りを明記

- 本市推進計画に記載する各主体
- (4)～(6)は、京都市が独自に具体化又は追記

- (1) 管理組合及び区分所有者
- (2) 地方公共団体（京都市）
- (3) マンション管理士
- (4) マンション管理業者
- (5) マンション専門家団体
- (6) 不動産事業者
- (7) 分譲会社
- (8) 京安心すまいセンター



## ○マンション管理業者

マンション管理業者は、管理組合の主体的な運営を補助する者として、誠実にその業務を行う必要があります。

## ○マンション専門家団体

マンションの管理に関する専門的知識を有する団体として、管理組合等への情報・資料の提供、技術的支援を行うなど、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

## ○不動産事業者

不動産事業者は、マンションにおける管理の重要性を認識し、管理計画認定制度の趣旨をよく理解したうえで、マンションの管理状況を適切に評価し、その内容を購入予定者に対する確に説明し、理解を得る必要があります。

## ○分譲会社

管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るように努める必要があります。また、国がマンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度とは別に、新築マンションを対象とした予備認定の導入を検討しており、導入開始後、認定基準に適合する新築マンションにおいては、予備認定取得若しくは取得に向けた検討を積極的に行う必要があります。

## ○京安心すまいセンター

京都市住宅供給公社が運営する「すまいのワンストップ総合窓口」として、本市との連携を図り、これまでの取組で培った専門的知見やノウハウを活かし、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

# 京都市マンション管理適正化指針

○国が示す「マンション管理適正化指針」に基づき、京都市の課題や施策の方向性を踏まえ、「本市区域内におけるマンション管理組合に留意が求められる事項」として、独自の指針を追加

## 概要

国が示す指針に基づき、京都市における管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するための基本的な考え方を示すもの

## 項目

- 1 基本的方向
- 2 管理組合が留意すべき事項
- 3 区分所有者等が留意すべき事項
- 4 管理委託に関する事項
- 5 本市区域内におけるマンションの管理組合に留意が求められる事項**



### 5 本市の区域内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項

管理組合は、本市からの情報を受け取るための手段を講じる必要があります。例として、管理組合ポストの設置及び適切な管理、管理組合メールアドレスの作成などを推奨します。

定期的な敷地及び建物の点検を実施するとともに、本市ハザードマップ等からマンション立地で想定される水害や地震、土砂災害等の被害の状況を把握し、災害時に備えた定期的な防災訓練の実施などを定めた防災規約の作成や居住者名簿の定期更新を行うことを推奨します。

脱炭素社会に向けた取組として、大規模改修時などにおいて、断熱性、温熱環境の向上につながる省エネルギーや再生可能エネルギー設備の設置などを検討することを推奨します。

#### <参考>

公益財団法人マンション管理センターのホームページに、マンションの震災対策が紹介されています。是非参考にしてください。

「マンション管理組合のための震災対策チェックリスト」

[https://www.mankan.or.jp/05\\_book/book\\_shinsai.html](https://www.mankan.or.jp/05_book/book_shinsai.html)



# 助言・指導等を行う場合の判断基準

- マンション管理適正化法に規定する管理組合への助言・指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安について「京都市マンション管理適正化指針」の考え方に基づき定めるもの。
- 「京都市住宅マスタープラン」における“要支援マンション”の定義とも整合を図っている。

## 別紙1 助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安

マンション管理適正化法第5条の2に基づき、管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安は下表のとおりです。

|                 |   |
|-----------------|---|
| 管理組合の運営         | <ul style="list-style-type: none"><li>・管理者等が定められていない</li><li>・集会（総会）が年1回以上開催されていない</li></ul>  |
| 管理規約            | <ul style="list-style-type: none"><li>・管理規約が存在しない、または必要に応じた改正がされていない</li></ul>  |
| 管理組合の経理         | <ul style="list-style-type: none"><li>・管理費と修繕積立金等の区分経理、適正な管理がされていない</li></ul>   |
| 長期修繕計画の作成及び見直し等 | <ul style="list-style-type: none"><li>・適宜適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない</li><li>・長期修繕計画が作成されていない、または見直しがされていない</li><li>・大規模修繕工事の実施時期に到達しているにも関わらず、工事が行われていない</li></ul> |

※下線部は京都市独自基準

### ○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

### ○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

### ○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長期修繕計画がない



# 分譲マンションの管理状況の把握

## (1) 調査対象

### ア 管理組合向けアンケート調査

市内全マンション（1,925 管理組合）

### イ 目視による外観調査（簡易診断）

京都市住宅マスタープラン（京都市住生活基本計画）（計画期間：令和3～12年度）の最終年度に築30年以上となるマンション（1,129 管理組合）

## (2) 主な調査項目

### ア 管理組合向けアンケート調査

基礎情報、管理組合運営、会計、コミュニティ、維持管理、建物の将来に関すること、行政の支援に関すること等

### イ 目視による外観調査（簡易診断）

建物仕上げ材・金属等の劣化状況、集合郵便受けの更新・劣化状況、駐輪場の管理状況、共用部分の私物放置

## (3) 調査方法

### ア 管理組合向けアンケート調査

令和元年度：郵送による配布、訪問による回収（外観調査を兼ねて回収）

令和2年度：郵送による配布、郵送による回収、インターネット利用による回収

### イ 目視による外観調査（簡易診断）

(ア) 調査に協力的であったマンションは、建物内の共用部分から確認できる範囲で実施

(イ) オートロックのマンションや管理員不在、入場許可が得られなかったマンションは敷地外から確認できる範囲で実施

## (4) 調査期間

令和元年度：令和元年12月1日～令和2年2月20日

令和2年度：令和2年6月19日～令和3年2月26日

## (5) アンケート回収率

30.2%（回答数：582 管理組合）

## (6) 調査の結果

令和元・2年度の実態調査の結果、アンケート回答のあったマンションは、「管理規約の策定、区分会計、長期修繕計画に基づく修繕積立金の徴収・大規模修繕工事の実施」といった管理組合運営面で概ね問題ないことを確認しました。また、アンケート回答のなかったマンションでも、外観調査で「問題なし」、「経年相応」と判定された1,053件については、管理組合運営に関して行政からの助言・指導が必要な状態ではないと推測されますが、「要修繕」と判定されたマンション75件のうち、アンケート回答のなかった約50件については、今後、追跡調査等により管理組合運営に問題がないか、確認を行っていきます。

## 追跡調査

- 実態調査の回答が得られなかったマンションの管理実態の把握を進める。
- 令和3年度には、未回答のマンションに対し 令和3年11月～令和4年2月に追跡調査を行った。
- 令和4年度は、8～10月にかけて、再度の追跡調査を行う予定。回答率向上のため、管理会社への働きかけも検討

実態調査の結果、分譲マンションの管理は、約9割が管理会社への委託であることを確認しました。  
マンションの実態把握を進めるには、管理会社の協力が必要と考えています。



# 【参考】実態調査（追跡調査）の項目

## 問1 管理規約について

- ・ 管理規約はありますか。
- ・ 管理規約は改正しましたか。

## 問2 管理組合役員について

- ・ 理事・監事の人数・任期等

## 問3 理事会について

- ・ 開催頻度

## 問4 総会について

- ・ 開催頻度
- ・ 議案書の事前配布
- ・ 議事録の作成

## 問5 会計について

- ・ 管理費を徴収していますか。
- ・ 修繕積立金を徴収していますか。
- ・ 管理費と修繕積立金の会計を区分していますか。
- ・ 管理費や修繕積立金を滞納している区分所有者はいますか。

## 問6 居住者や組合員の把握について

- ・ 名簿はありますか。また誰が保管していますか。

## 問7 管理の方法について

- ・ 建物の維持管理はどのように実施していますか。
- ・ 管理会社との管理業務契約の更新について

## 問8 長期修繕計画について

- ・ 長期修繕計画はありますか。
- ・ 長期修繕計画の計画期間は。

## 問9 書類等について

- ・ 設計図書等の保管状況

## 問10 大規模修繕工事の実施状況について

- ・ 大規模主膳工事の実施状況

## 問11 耐震化の状況

- ・ 耐震診断の実施状況
- ・ 耐震改修の実施状況

## 問12 建物の将来について

- ・ 建物の将来や寿命について管理組合内で協議したことがありますか。

# 管理計画認定制度の運用(1) 認定基準・独自活用

- 京都市京都市独自の上乗せ基準は設けず，国の定める基準により認定する。
- 認定マンションのうち，地元金融機関との連携により住宅ローンの長期化等を検討し，優良な中古マンションが若年・子育て世帯層の住宅取得の選択肢となるよう誘導する仕組みを検討

## 管理計画認定を行う基準

### ○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，修繕当の履歴情報の管理，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の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

## 京都市独自の位置づけ【仮称：長期優良マンション】

### ○長期の住宅ローンを提供するために金融機関が必要とする情報

例) 耐震性能，修繕実績など建物のハードに関する事，損害保険の利用状況や修繕積立金等の詳細な情報など

マンション管理士による審査の対象

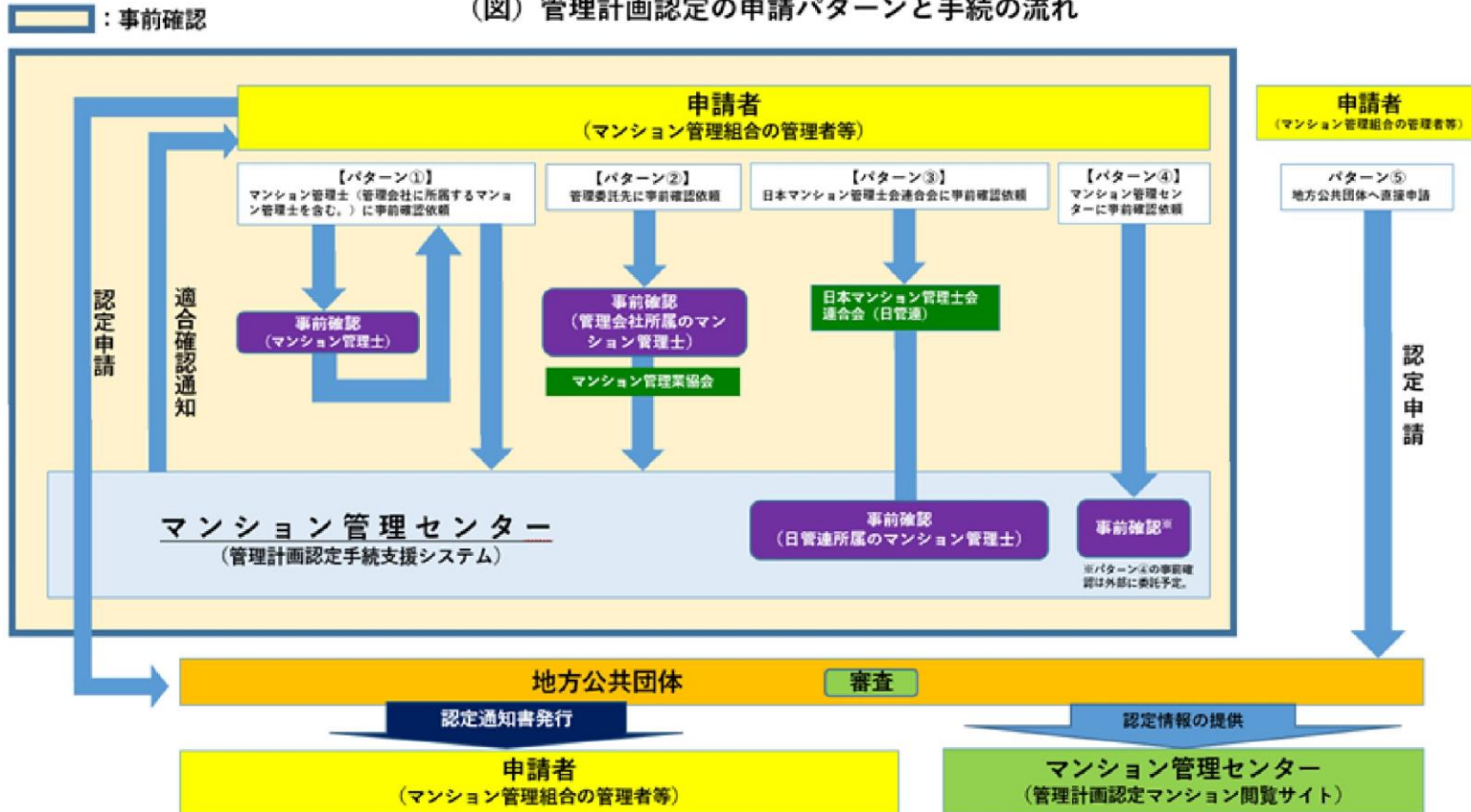
認定申請に合わせて情報提供を依頼

# 管理計画認定制度の運用(2) 申請手続・手数料

- 申請（新規・5年毎の更新）に当たっては、マンション管理士の事前確認を受け「管理計画認定手続き支援システム（マンション管理センター）」を通じて発行される「事前確認適合証」を必要書類として求める。  
（※変更申請についてはシステムが対応していないため京都市住宅政策課に直接変更申請）
- 京都市への申請について手数料の徴収は行わない。

出典：（公財）マンション管理センターホームページ

（図）管理計画認定の申請パターンと手続の流れ



## 申請手続

京都市では、申請に必要な書類として「事前確認適合証」を求めるため、左図のパターン①～④のいずれかの方法で申請を受け付ける。

## 申請書類

### 【管理計画認定の申請】

京都市独自基準は設けていないため、国が必須で求める書類を添付して申請

### 【長期優良マンションへ（仮称）の位置づけを希望する場合】

上記の必須書類と併せて、別途京都市が求める書類の添付を依頼（※調整中）

※令和4年9月から申請受付開始（予定）  
詳細な申請手続は、開始前に管理組合にご案内します。

# 【参考】管理計画認定基準への適合状況調査

○令和3年11月、1,985管理組合宛に管理計画認定基準への適合状況と申請意向の確認アンケートを実施  
○令和4年2月末時点で返信のあった497管理組合のうち、197管理組合から申請を希望すると回答している。

## ◆マンション管理計画認定制度の意向確認について

|            | 希望する | 希望しない | 検討中 | 未定 | 計   |
|------------|------|-------|-----|----|-----|
| 適合している     | 91   | 17    | 6   | 16 | 130 |
| 概ね適合している   | 197  | 34    | 8   | 56 | 295 |
| あまり適合していない | 25   | 7     | 3   | 4  | 39  |
| 適合していない    | 2    | 0     | 0   | 0  | 2   |
| わからない      | 6    | 3     | 0   | 8  | 17  |
| 無回答        | 0    | 0     | 0   | 14 | 14  |
| 計          | 321  | 61    | 17  | 98 | 497 |

### 傾向

「概ね適合している」を選択した管理組合では、「修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと」、「組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに1年に1回以上は内容の確認を行っていること」の基準に適合しない管理組合が多く見られた。

# 【参考】マンション管理アドバイザー派遣制度

京都市内の分譲マンションにお住まいの皆様へ  
京都市 分譲マンション管理アドバイザー派遣制度のご案内

安心して長く住み続けられるマンションへ /  
マンション管理について学びませんか？



管理規約は昔のままで大丈夫かしら？

管理の良いマンションにして、長く住み続けたいね！

じゃあ、どうしたらいいの？

大規模修繕工事の時期だけど、何から始めればいいのかしら？

派遣は最大3回まで  
1回当たりの負担額  
**2,000円**

このような悩みを抱えているマンション管理組合に  
マンション管理等に詳しい専門家を派遣します。

ご希望のテーマでアドバイスが受けられます！

- 管理規約の見直し方
- 管理委託契約の見直し方
- 管理費と修繕積立金に関すること
- 長期修繕計画の見直し方

他

- 大規模修繕工事の進め方
- 工事方式と業者の選び方
- コンサルタントの選び方
- 区分所有者間の合意形成の進め方

他

**注目！** 管理の良いマンションは評価されます！

令和2年6月のマンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正により、管理状態の良いマンションが評価される「管理計画認定制度」が令和4年からスタートします。認定を受けたマンションは、市場での評価や管理水準の維持向上等のメリットが期待されます。

京都市では、令和4年9月から認定申請受付を開始します。詳しくは、京都市ホームページをご覧ください。

<https://www.city.kyoto.lg.jp/menu1/category/12-8-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0.html>



この印刷物が不要になれば「緑がみ」として百紙回収へ！

京都市 分譲マンション管理支援 検索

京都市は持続可能な開発目標 (SDGs) を支援しています。

制度概要は裏面をご覧ください。➡

- 従前の「分譲マンション建替え・大規模修繕アドバイザー」の範囲を拡大し、「分譲マンション管理アドバイザー派遣制度へ」
- 管理計画認定基準の適合状況の確認にも対応

## 対象・内容等

### 対象

- 京都市内にある分譲マンションの管理組合
- 管理組合が組織化されていないマンションにあっては、2名以上の区分所有者

### 派遣アドバイザー

- マンション管理士、建築士 等

### 派遣概要

- 派遣回数：最大3回まで
- 派遣期間：初回の派遣日から原則6箇月以内
- 所要時間：1回当たり90分まで
- 費用負担：1回当たり2,000円

### 内容

以下のテーマで講義等を行います。

- (1) 管理組合の運営及び管理規約等に関すること
  - (2) 管理費、修繕積立金等の財務に関すること
  - (3) 長期修繕計画の見直しの進め方に関すること
  - (4) マンションの管理に係る契約の考え方に関すること
  - (5) 大規模修繕の進め方に関すること
  - (6) マンションの建替えの進め方に関すること
  - (7) 京都市分譲マンション管理適正化推進計画に規定する管理計画認定基準の適合状況の確認
  - (8) 防災の取組に関すること
  - (9) その他のマンションの管理又は運営に関すること
- (注)内容によっては派遣対象外となります

詳しくは  
京安心すまいセンターの  
ホームページをご覧ください。



# 京都市分譲マンション管理適正化推進計画の概要

---

ご清聴ありがとうございました



都市計画局住宅室住宅政策課分譲マンション管理支援担当

☎ 075-222-3666