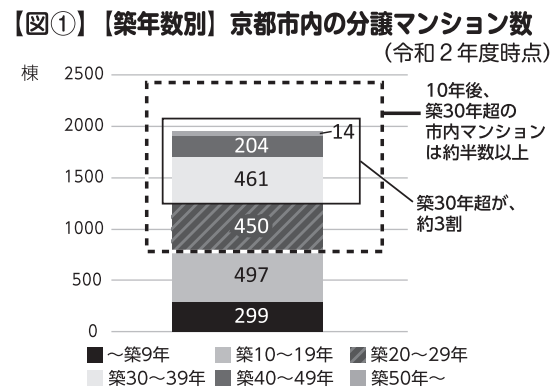


# 管理が見える、多世代に選ばれるマンションへ

## ～京都市の管理計画認定が始まります～



京都市 鈴木氏



【図①】京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

【図②】京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

【図③】京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

全国でマンションの高経年化が進み、マンション管理の重要性が注目される中、令和2年6月にマンション管理適正化法が改正されました。改正法では、管理計画が一定の基準を満たしているマンションを地方公共団体が認定する「管理計画認定制度」が創設されるなど、地方公共団体による、マンションの管理適正化への更なる取組が期待されています。

京都市では、令和4年3月に管理適正化推進計画が定められ、9月には管理計画認定制度が始まります。

また、住宅金融支援機構では、市の認定を受けたマンションに対して融資金利の引下げなどの優遇を予定しています。

今回は、その具体的な内容について、京都市と住宅金融支援機構に、それぞれうかがいました。

(以下、住宅金融支援機構は「機構」と表記)

住宅金融支援機構では、マンション管理組合の支援に取り組みたいというご要望にお応えするため、必要資金不足により、必要

金融面から管理組合をサポート

【図②】京都市内の管理不全の可能性があるマンション (令和2年度時点)

築年数	マンション数
築20年以上30年未満	8
築30年以上40年未満	28
築40年以上50年未満	12
合計	48

直近のマンション実態調査では、京都市内でも管理不全の可能性のあるマンションは複数確認されています。早いものでは築30年も経たないうちから老朽化が進行し、修繕が必要なマンションも見受けられます。みなさまにとっても決して他人事ではないと思われています。【図②】

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

京都市内のマンションは特に、適切な管理、そして長く使うことが重要なのです。

### あなたのマンション長持ちしよう?

京都市分譲マンション管理計画認定制度

～9月に始まる管理計画認定制度でチェックしよう～

管理計画認定基準 (概要)

- 管理組合の運営  
管理者等が定められている、集会所が定期的に開催されている 他
- 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
- 管理組合の経理  
管理費と修繕積立金が明確に区分管理されている、修繕積立金会計から他会計への充当がされていない、修繕積立金の3ヵ月以上の滞納額が全体の1割以内
- 長期修繕計画の作成及び見直しなど  
長期修繕計画標準様式に準拠して作成、内容及び金額が集会所で決議されている、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残高のない計画となっている 他
- 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 他

資産価値を保つためのポイント

ポイント1 合意形成にはルールが大事、「安心」や「価値」に直結!? 管理規約の未更新を見落とさない!

ポイント2 計画がないとどうなる!?劣化が進む前にすべきこと 長期修繕計画・積立で将来が変わる!

建物の劣化を防ぎ、マンションをより長持ちさせるためには、定期的な修繕と適切な時期に行う大規模修繕工事が不可欠です。修繕計画と修繕積立金の関係などをチェックしてみよう

建物の劣化 (例)  
外壁のタイルやコンクリートのひび割れを放っておくと、中の鉄筋が錆びて膨張しコンクリートが剥がれ落ちることがある。

その先に待ち受けるのは・・・  
資産価値の下落、放っておくと危険なため一時金を徴収して修繕を実施、修繕積立金の大幅な値上げ

お問合せ先

京都市 都市計画局 住宅室 住宅政策課  
TEL:075-222-3666 受付 8:45～17:30 時間 (土日、祝日及び年末年始を除きます)

住宅金融支援機構 近畿支店 地域連携グループ  
TEL:06-6281-9261 営業 9:00～17:00 時間 (土日、祝日及び年末年始を除きます)

管理組合のための積立てサポート債券 (マンションすまい・る債)

マンションの大事なお金、きちんと積立てできていますか?

大規模修繕に向けた修繕金の積立てを、かきこくサポートするマンション管理組合のための利付き10年債券です。

うれしい3つのポイント

- 国認可を受けて発行
- 手数料無料で中途換金OK
- 各種手数料が不要

管理組合のための大規模修繕ローン マンション共用部分リフォーム融資

大規模修繕工事の資金、お困りではありませんか?

大規模修繕工事や耐震改修工事等にご利用いただけるマンション管理組合のためのローンです。

「マンションすまい・る債」との併用でおトクに!

融資金利が<sup>※1</sup>年0.2%下がる 保証料が<sup>※2</sup>2割程度安くなる

必見! マンション管理組合の理事の皆さまへ

### 管理計画認定制度がスタート

京都市では9月から「管理計画認定制度」の申請の受付が始まる予定です。制度の概要やメリットを教えてください。

【図③】京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

【図④】管理計画認定マンションに対する優遇

住宅金融支援機構では以下の優遇をご用意しています

- 1 マンション共用部分リフォーム融資 融資金利年▲0.2% ※令和4年10月1日以降借入申込受付分
- 2 マンションすまい・る債 債券の利率を上乗せ ※令和5年度募集分
- 3 【フラット35】維持保全型 当初5年間借入金利年▲0.25% 利用条件等詳しくはこちら

【図⑤】外部専門家の活用 (令和2年度時点)

マンション管理士、建築士、弁護士、司法書士、税理士、その他

活用している専門家 (複数回答あり)

専門家	件数
マンション管理士	87件
建築士	80件
弁護士	48件
司法書士	9件
税理士	26件
その他	28件

活用していない 65% 活用している 32% 無回答 3%

最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

【図⑥】最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

### 認定マンションには各種優遇も

融資の金利引下げや債券の利率上乗せについて、詳しく教えてください。

【図⑦】最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

【図⑧】最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

【図⑨】最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

【図⑩】最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

### 管理の専門家や無料ツールをうまく活用

認定マンションには、多くのメリットがあるので、それ以外に、京都市や住宅金融支援機構で行っている管理組合向けの支援を教えてください。

【図⑪】最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

【図⑫】最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

【図⑬】最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

【図⑭】最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

### 管理組合の皆さまにお役立ち!

マンションライフサイクルシミュレーション

大規模修繕の手引き

【図⑮】最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

【図⑯】最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

【図⑰】最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

【図⑱】最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

### 管理組合の皆さまにお役立ち!

マンションライフサイクルシミュレーション

大規模修繕の手引き

【図⑲】最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

【図⑳】最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

【図㉑】最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

【図㉒】最後に、京都市内の管理組合にメッセージをお願いします。

京都市では、建物の高さ規制など景観への配慮から、マンションの建替えを検討しようにも、建替前と同じマンションが建築できない場合があるといった特有の課題がありますので、できるだけ長く使えるようマンションを適切に管理していくことが必要となります。

マンションすまい・る債に関するお問合せはこちら

【お客さまコールセンター住宅債券専用ダイヤル】

0120-0860-23 (営業時間) 9:00～17:00 (土日、祝日及び年末年始を除きます)

マンション共用部分リフォーム融資に関するお問合せはこちら

【住宅金融支援機構近畿支店 まちづくり業務グループ】

06-6281-9266 (営業時間) 9:00～17:00 (土日、祝日及び年末年始を除きます)