

京都市のマンション管理適正化推進計画・管理計画認定制度について



京都市 都市計画局 住宅室 住宅政策課
分譲マンション管理支援係長 鈴木 裕隆

1 はじめに

国内では、高度経済成長からバブル景気を経て、大規模な開発が進み、都市の姿が変革するなかで、京都のまちは歴史ある景観を守り、未来へと引き継ぐことを念頭に、景観規制を行うことにより、現在に至るまで古都の姿を維持してきました。

このような京都市のマンションは、国内でマンション建設が始まった昭和30年代にはほとんど供給がされませんでした。昭和40年代から供給が始まり、現在では約2,000棟に達しています。このうち築30年を超えるマンションが約3割となっていますが、今後、バブル期に供給されたマンションが高経年化し、10年後には半数以上になる見込みとなっています。

2 現状と課題

(1) 老朽化マンション

京都市では、これまでの都市計画・建築・景観規制等の見直しによって高度地区制限や容積率、日

影規制などの既存不適格となっているマンションがあるなど、市内全域において、建替えによる再生が難しいという課題があります。このため、マンションをできるだけ長く使うことができるよう、他都市と比較しても早い時期からマンション実態調査を定期的に行い、その都度課題を抽出したうえで、マンション管理の適正化に向けた支援を行ってきました。

平成23年度に実施した高経年マンション実態調査では、建物に深刻な劣化症状があるなど管理不全状態で支援が必要なマンションを「要支援マンション」に位置付け、マンション管理士や建築士等の専門家を派遣、また外部理事として管理組合の運営に関与し、管理組合の設立や大規模修繕工事の実施などの成果を挙げています。一方で、法的な位置付けのない「おせっかい型」支援であることから、行政の関与を拒む区分所有者が一定存在することや、一旦は管理不全状態を解消したものの、専門家が離れると管理組合の機能維持が困難になることなどが課題となっています。

また、直近に実施した令和元・2年度のマンション実態調査では、前回調査で抽出したものに加え、今後10年間で築30年以上となるマンションの中に、約50棟の管理不全の可能性のあるマンションがあることを把握しており、これまで以上の老朽化対策が必要となっています。

(2) 若い世代の定住促進

京都市では、少子化傾向の継続、高齢者の増加・単身化の進行、若年・子育て世帯の定住促進など、持続可能な都市経営の在り方が課題となっています。特に若年・子育て世帯については、「京都に住み続けたい」といったアンケートの回答が多くあり

表1 要支援マンションの推移

	平成23年度	令和2年度
要支援マンション 類型1 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
要支援マンション 類型2 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
要支援予備マンション 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があるマンション	17	11
合計	64	35

※ 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

ながらも、市外への転出超過が続いており、就職期に当たる20歳代は主に東京都や大阪府の大都市圏へ、子育て世帯に当たる30歳代は主に大阪府や京都府南部、滋賀県等の近郊の都市へ転出しています。これはマンションを含め、市内の住宅価格の高騰が要因の1つと考えられることから、子育て世帯が経済的に手の届く住宅として、中古マンションも含めた既存住宅の流通促進を図っていく必要があります。

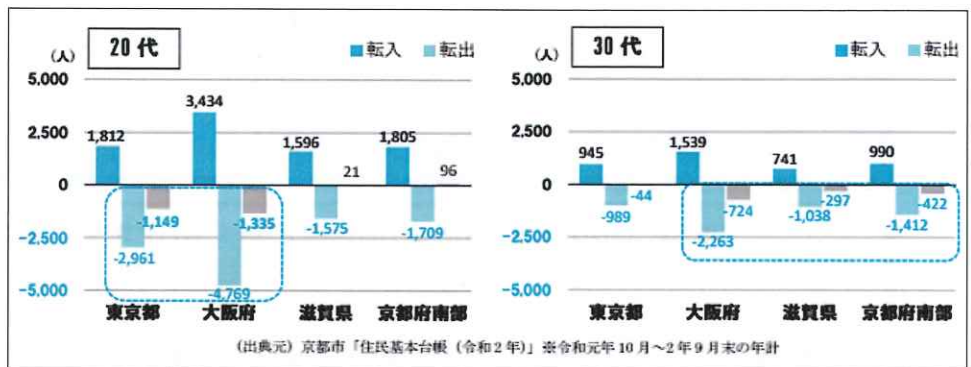


図1 20歳代、30歳代の社会動態

3 京都市の管理適正化推進計画

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「法」といいます。)の改正により、地方公共団体が、地域の実情に応じたマンション管理適正化推進計画を策定することが可能になったことから、京都市におけるマンション管理の支援や都市経営の現状と課題を踏まえ、これまでの「おせっかい型」の施策に加え、法で位置付けられた施策にも果敢に取り組んでいくこととしました。

(1) 目標

法に基づき新たに取り組むこととした、管理計画認定制度および助言・指導等の活用に関する目標を定めました。

①認定マンション数：令和12年度300マンション

管理計画認定制度の推進により、計画期間に認定するマンション数の目標を掲げています。これは、計画策定に先んじて管理組合に対して行った管理計画認定の適合状況調査において、「適合している」「概ね適合している」としたマンション数を目安に設定したものです。

②要支援マンションの解消

マンション実態調査から抽出した「要支援マンション」について、今後は法に基づく助言として、引き続き専門家派遣を行うとともに、改善が見られない場合は、必要に応じて指導等を実施し、要支援マンションの解消や除却に向けた合意形成の推進を図ります。

(2) 各主体の役割

①京都市

・市内マンションの実態把握を進めるとともに、管

表2 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

理運営に問題のあるマンションについては助言・指導等を行い、管理不全の未然の防止に努めること。

・管理状況が市場において評価される環境整備を推進すること。

②管理組合および区分所有者

・管理組合は、マンションを適正に管理するよう自ら努め、必要に応じて専門家の支援を得ながら、適切に管理を行うとともに、国および京都市が講じる施策に協力するよう努めること。

・区分所有者は、管理組合の一員としての役割および建物の維持管理の必要性を十分認識し、管理組合の運営に関心をもち、積極的に参加するよう努めること。

③マンション管理業者

・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こと。

④マンション管理士

・管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行い、誠実にその業務を行うこと。

⑤マンション専門家団体

・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に努めること。

⑥不動産事業者

- ・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的確に説明し、理解を得る必要があること。

⑦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努めること。

⑧京都市住宅供給公(「社京(みやこ)安心すまいセンター」)

- ・京都市における「すまいのワンストップ総合窓口」として、専門的な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こと。

(3) 京都市マンション管理適正化指針

京都市では、国のマンション管理適正化指針に加え、マンションの管理の適正化に向けて管理組合に対して留意を求める事項として、「管理組合ポストの設置やメールアドレスの取得」、「定期的な防災訓練の実施などを定めた防災規約の作成」、「脱炭素社会に向けた取組として、大規模修繕工事などにおいて、断熱性、温熱環境の向上につながる省エネルギーフォームや再生可能エネルギーの設置などの検討」を推奨事項として定めました。

また、助言・指導等を行う際の判断の目安について、次の独自項目を追加しています。

- ・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。
- ・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。

(4) 管理の適正化の推進を図るための施策

マンションの管理の適正化の推進を図るため、次の施策を実施します。なお、施策の遂行に当たっては、マンション管理士等の専門的な知識を有する者や市内のマンションの管理の実情に精通したマンション管理団体と連携し取り組むこととしています。

①管理計画認定制度の推進

- ・管理組合に対して実施した管理計画認定基準適合調査の回答を踏まえ、適合状況に応じた働きかけを行い、認定の取得につなげていきます。
- ・マンション管理に関係する機関や団体と協働して制度の普及を図ります。具体的には、(一社)京都市府マンション管理士会の協力の下、管理計画認

定制度の開始に併せ、管理組合からの幅広い相談に応じられるよう、無料相談窓口を開設しています。また、(独)住宅金融支援機構とも連携し、認定を受けたマンションへの優遇措置や金融面からの支援などの情報発信に取り組んでいます。

- ・従前から実施している「分譲マンション建替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度」について、管理面全般を対象とし、令和4年度から「分譲マンション管理アドバイザー派遣制度」に見直しました。
- ・このほか、マンション管理セミナーを通じたアンケートから、管理組合同士の交流の場が欲しいという回答が散見されたため、管理組合の交流の場を提供するなど、管理意識や管理水準の引き上げ、そして管理計画の認定につなげる仕掛けを検討しています。

②管理の適正化に関する啓発および知識の普及

- ・すまいのワンストップ総合窓口である「京安心すまいセンター」において、マンション管理運営に関する相談受付やマンション管理の維持向上のために必要な情報発信を行います。
- ・またマンションの購入検討者に対し、マンション管理の重要性を十分に認識していただけるよう、SNS等を活用し、マンションで暮らしていくために必要な知識や、既存マンションの選び方や魅力などを発信します。
- ・すまいに関する総合的なウェブコンテンツとして「京すまいの情報ひろば」を開設しており、「京(みやこ)のすまいをつくる団体」に登録するマンション関係団体等から直接情報発信できるプラットフォームを整備しています。

4 マンション管理計画認定制度

(1) 京都市の認定基準

京都市の管理計画認定基準は、国の基準と同じ16項目としており、独自の追加基準は設けていません。

(2) 申請手続

京都市では、(公財)マンション管理センターの「管理計画認定手続支援サービス(システム)」を利用して申請していただくこととしており、同センターが発行する事前確認適合証の添付を必須とし、管理組合が直接市に申請することはできません。

なお、市独自の基準がないため、システムを通じて一連の申請手続を行うことができます。

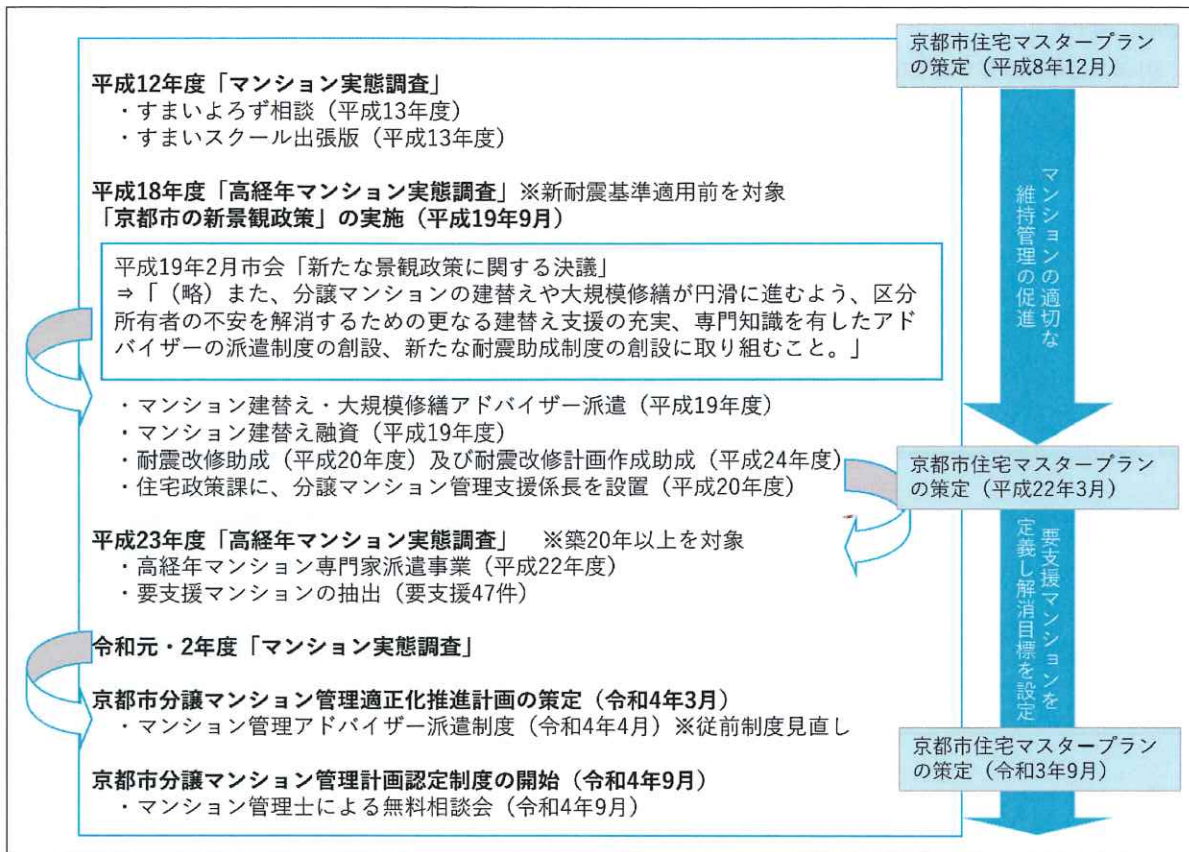


図2 京都市のマンション管理支援の歩み

(3) 京都市の制度と考え方

① マンションの管理水準の維持向上

京都市では、これまで管理不全が認められる「要支援マンション」と位置付けたマンションに対し、積極的に関与する形態の支援策を講じてきました。しかし、高経年化の加速により、多くのマンションが管理不全となってしまった場合に、財政的な面からも、全てのマンションに直接関与することは困難であるため、管理不全に陥る前の予防策が必要となります。これには、まさしく管理計画認定制度の普及・定着が寄与するものと考えています。

これまでの老朽化マンション対策を継続しつつ、予防策として管理計画認定制度をしっかりと運用していくことで、管理組合を主体としたマンションの管理の適正化の促進を図ります。

② 若い世代の住宅の選択肢に

管理計画の認定を受けるメリットは、将来も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、資産としての価値が守られることです。“管理が見える”安心と、資産として次世代に残せるマンションは、これから子育てをする若い世代に選んでいただけたと思います。また、若い世代からも選ばれる

ことで、居住者の高齢化による管理組合の担い手不足等の課題解消にもつながることが期待されます。

このように、マンションの適切な管理は、マンションに住む人の将来の安心と資産価値を守るのはもちろんのこと、京都のまちの景観、そして若い世代への住宅供給といった、都市経営にも連動するものと捉えています。

5 終わりに

京都の歴史ある優れた景観を守り、快適な住環境を未来に引き継ぐためには、マンションを社会的資産として捉え、保全していくことが重要になります。このため、従前から取り組んできた老朽化マンションに対する支援に加え、新たに導入する管理計画認定制度にもしっかりと取り組みます。

多くのマンションに管理計画認定を取得していただくことで、これから子育てされる若い世代にも、既存のマンションを安心して選んでいただき、持続可能な魅力あふれる京都のまちづくりを進めてまいります。