

京都市におけるマンション管理の適正化に関する取組 ～適正化法の改正を踏まえたマンションに迫る “2つの古い”と管理不全への対応～

京都市 都市計画局 住宅室
住宅政策課 鈴木 裕隆

1 はじめに

昨今、マンション管理の重要性が注目されています。その理由として、建物の老朽化、そして所有者の高齢化という、いわゆる“2つの古い”がメディアで報道されるなど、マンションの“管理不全”が社会問題となっているからです。このような中、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「適正化法」といいます。)が改正され、マンションの管理状態を行政が認定する仕組みが始まるなど、全国で、マンションの管理の適正化が進められています。

2 京都市のマンションの現状

(1) 建物の高経年化

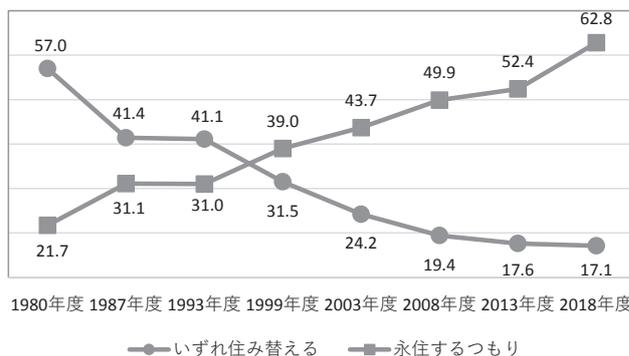
高度経済成長からバブル景気を経て、全国で都市の姿が変革していくなか、京都市では、厳格な景観規制を行うことで、京町家の伝統的なすまい方とマンションの近代的なすまい方が共存する文化都市としての姿を維持してきました。現在、京都市のマンションは、約2,000棟・11万戸に達しており、このうち築40年以上のマンションは1割程度に留まります。しかし、10年後には3倍に、20年後には5倍となり、高経年化が進行する見込みとなっています。

(2) 所有者の高齢化

近年では、マンションへの永住志向の上昇から、築年数が経過するほど高齢者のみの世帯割合が高くなり、管理組合の役員の成り手不足に悩んでいるという声も聞き及びます。



図1 高経年マンションの推移 (推計)



1980年度 1987年度 1993年度 1999年度 2003年度 2008年度 2013年度 2018年度

● いずれ住み替える ■ 永住するつもり

図2 区分所有者の永住意識
(出典：平成30年度国土交通省マンション総合調査)

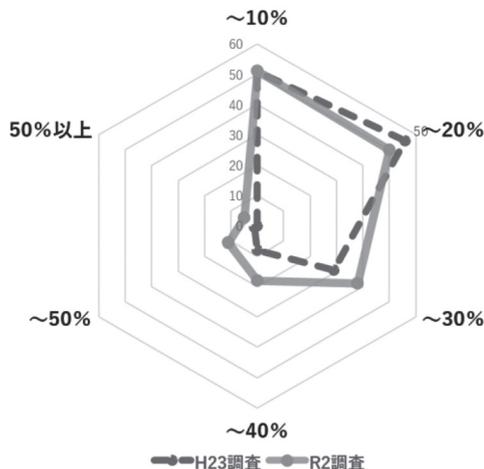


図3 65歳以上の住戸の占める割合

(3) マンションの特殊性と管理不全の実態

マンションでは、所有者が管理組合を組織し、規約を定め、合意形成を図りながら計画的に将来の資金を積み立て、必要な時期に修繕を行わなければなりません。しかし、管理組合は、永住志向の人、住み替えを前提とする人、セカンドハウス、あるいは投資目的で所有する人など様々な価値観の集合体であることから、合意形成が難しい、又は面倒だから必要な積立をしない、修繕計画を立てないという問題が顕著化してきます。この問題を先送りすると、将来の負担が増大し、更に合意形成が困難となります。そうすると、建物や設備が老朽化して居住の快適性が損なわれても対応ができないといったことになりかねません。

仮に所有者の高齢化が進んだとしても将来の負担が増大しないよう、適切かつ計画的にマンションを管理することが、“2つの老い”への備えとして重要になります。

3 これまでのマンション管理支援の取組

(1) 京都市の特徴

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り、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、他都市とは異なる課題に向き合う必要があることから、マンションの老朽化による地域の住環境及び景観への影響をいち早く察知し、これまで数次に渡るマンションの実態調査を行い、マンションの長寿命化に向け、その都度課題に応じた施策に取り組んできました。

(2) 取組の経過

平成13年度には、「すまいよろず相談」や、「すまいスクール出張版」による啓発などの取組から始めました。そして平成19年度には、景観政策厳格化の見直しを契機に、高度な専門知識が必要となる大規模修繕工事等の進め方について、管理組合からの要請に応じ、専門家をマンションに派遣して助言や簡易建物調査を行う「マンション建替え・大規模修繕アドバイザー派遣」を創設し、“アウトリーチ型”の施策を開始しました。

平成18年度以降の高経年マンションを対象とした実態調査では、管理状態に関するアンケートに加え、外観調査を行い、マンションのソフトとハードの両面から実態把握を行うこととしました。これを踏まえ、平成23年度には、管理運営及び外観に複数の問題があるマンションを「要支援マンション」や「要支援予備マンション」と定義し、

昭和56年 12月	京滋マンション管理対策協議会が発足 →会員マンションの実態調査を実施し、建築士の派遣や弁護士 士の無料相談などを行う「管対協コンサルタント」制度を設立 →大規模修繕工事の見学会などを開催 等	民間主導	
平成12年度 平成13年度	マンション実態調査（全数） すまいよろず相談、すまいスクール出張版 開始		草創
8月 12月	マンション管理適正化法施行 前々・京都市住宅マスタープラン 策定 →「分譲マンションの適切管理を明記」	発展	
平成17・18年度 平成19年度	高経年マンション実態調査 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 開始 分譲マンション耐震診断補助制度 開始 (改修補助20年度～、計画作成補助24年度～) 分譲マンション実態調査（全数）		
9月 平成22年 3月	新景観政策施行 前・京都市住宅マスタープラン 策定 →「予防的な観点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		充実
平成22年度 平成23年度	高経年マンション専門家派遣事業 開始 高経年マンション実態調査		
令和元・2年度 令和4年度 3月 9月	分譲マンション実態調査（全数） 京都市分譲マンション管理適正化推進計画 策定 管理計画認定制度 開始		

図4 京都市のマンション管理支援施策の歩み

管理組合からの要請を待つのではなく、市から積極的に専門家を派遣する「高経年マンション専門家派遣」を開始しました。平成28年度より、マンション管理適正化指針の改正において第三者の専門家の活用について言及されたことを踏まえ、専門家が管理組合の理事に就任し管理不全の解消に向けた手厚い後方支援を行う、“おせっかい型”の施策を展開しています。

このような施策の結果、令和3年度末までにアドバイザー派遣を行った90マンションのうち、74%が大規模修繕工事を実施済、また、平成23年度に要支援マンションと指定した47件を、令和3年度末には29件まで減少させるなど、着実に事業の成果を挙げています。

(3) マンション管理に関する啓発及び知識の普及

京都市では、すまいに関するワンストップ総合窓口として、「京（みやこ）安心すまいセンター」を設けており、すまいに関する様々な相談を受け付けています。このうち、マンションに関する相談は、令和3年度で約140件の実績があります。また、すまいに関する総合的なウェブコンテンツ（ホームページ、SNS）として「京（みやこ）すまいの情報ひろば」を開設しており、これらを活用して、マンションの管理運営に関する相談や管理運営の維持向上のために必要な情報発信を行うほか、「京（みやこ）安心すまいをつくる団体」に登録するマンション専門団体等が、直接情報を発信することができるツールを整備することで、官民連携によるマンション管理の適正化にも取り組んでいます。

4 適正化法の改正に伴う施策展開

(1) 管理適正化推進計画の策定

これまでの適正化法は、主にマンション管理業者やマンション管理士の業務を規定する内容でしたが、今回の改正では初めて管理組合に向けた内容が追加され、地方公共団体がマンションの運営主体である管理組合に対し、助言・指導及び勧告を行うことができるといった内容が盛り込まれました。これは、マンションは私有財産でありながら、地域や社会の問題となる可能性があることを示唆しています。そして地方公共団体が、地域の実情に応じたマンションの管理の適正化を推進す

る計画の策定も盛り込まれたことから、京都市でも、これまでの“相談”、“アウトリーチ型”、そして“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取り組むため、令和4年3月に管理適正化推進計画を策定しました。

(2) 管理計画認定制度の開始(令和4年9月1日～)

ア 概要

適正化法の改正では、管理不全による老朽化を未然に防止する観点から、管理適正化推進計画を策定した地方公共団体は、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、良好な管理状態のマンションとして認定する「管理計画認定制度」の実施が可能となりました。これまでは、マンションの管理面に関して明確な基準がなく、所有者にとっても、購入者にとっても“見えにくい”ものが、今回初めて全体のバランスを考慮した客観的な評価制度が作られ、認定を受けたマンションが管理状態を適正であると評価を得ることで、管理面の“見える化”が進むものと見込まれます。

イ 意義・メリット

所有者にとっては、良好な管理計画をもつマンションとして市場から評価など、資産価値の向上につながるほか、管理状態を客観的な指標に照らすことで、将来に対する一定の備えがあるということが確認でき、安心材料となります。また、直接的なメリットとして、(独)住宅金融支援機構の融資について金利優遇等の適用があるほか、国では、固定資産税の減額措置が検討されており、経済的な負担軽減に直結します。

購入者や不動産事業者にとっても、中古マンションの耐用年数や将来性の指標となるため、売買の参考としての活用が期待されます。

ウ 制度の普及に向けた取組

制度開始前には、市内全マンションへのダイレクトメールを送付し、制度や申請方法を通知したほか、市民しんぶんへの掲載、(独)住宅金融支援機構と協働して新聞に記事型広告を掲載するなど、積極的なPRを行いました。

令和4年9月1日に申請受付を開始し、同日付けで第1号の認定を行いました。この第1号認定が、制度の普及促進の絶好の機会と捉え、第1号認定マンションの認定証授与式を開催するなど積極的なPRをしたことから、複数の管理組合から

反響がありました。

施策面では、従前の「マンション建替え・大規模修繕アドバイザー」の対象を拡充し、管理規約の改正や長期修繕計画の見直しの進め方に係ることも、また、管理計画認定基準に関することも派遣対象としたほか、(一社)京都府マンション管理士会に協力をいただき、月1回の無料相談会を開始しています。

このほか、国土交通省の「マンション管理適正化シンポジウム」に市長が登壇し、その公開動画を市公式SNSで発信。更に、マンション関係団体主催のセミナーにおける講演や行政庁内においても複数部局内で協力し、地域企業関係者へのメールマガジンの送信などを行いました。

様々な機会を捉え発信することで、マンションの所有者はもとより、住宅の購入予定者や地域にもマンションの管理に関心を持っていただけるようPRし、若い世代でも安心して選ぶことができる中古マンションの流通促進を目指しています。

ウ 認定申請に向けた検討状況の把握

管理組合に対し、管理計画認定基準への適合状況及び申請意向に関するアンケート調査を実施しました。この結果に基づき、認定基準に「適合している」かつ「申請を希望する」と回答した91マンションのうち、管理組合理事長等の電話番号が分かるものは直接架電による働きかけと総会や理事会での検討状況の聴取を行いました。この結果、約20マンションから直近の総会で管理計画認定の申請に向けた協議を行うとの回答を得ています。

表1 管理計画認定基準適合状況調査まとめ

	希望する	希望しない	検討中	未定	計
適合	91	17	6	16	130
概ね適合	197	34	8	56	295
あまり適合しない	25	7	3	4	39
適合しない	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

5 喫緊の課題

(1) 老朽化の進行

直近の令和元・2年度マンション実態調査では、全マンションに対するアンケート調査と築20年以上に限定したマンションの外観調査を行いました。この外観調査から、新たに約50棟のマンションで複数の老朽化箇所が確認され、管理不全の可能性あることを把握しています。また、「要支援マンション」についても、令和2年度末には24件まで減少したものの、「要支援予備マンション」が「要支援マンション」になるなど、建物の高経年化の進行に伴い、老朽化マンションが増加傾向にあります。

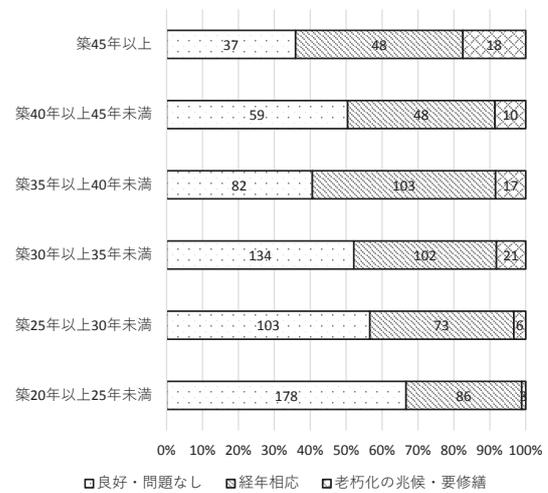


図5 令和元・2年度外観調査の判定結果

(2) 慢性的な管理不全

実際に「高経年マンション専門家派遣」を行ったマンションでは、度重なる老朽箇所の修繕により積立金が不足し、一時金の負担が必要になる場合があります。このようなマンションは、修繕するにも解体するにもお金が掛かるため、所有者の合意形成は困難を極めます。専門家による手厚い支援を行っても、管理不全が改善せず、長期に渡り専門家が離れられない慢性的な管理不全となることで理事会が機能不全に陥り、理事長が管理業務を実行できず、資金不足の深刻化で必要な修繕が行えなくなり、老朽化に拍車が掛かります。

6 今後の取組方針

(1) 管理計画認定の普及に向けた管理組合支援

アンケートにより管理組合から聴取した意見の中で、「認定を受ける理由が分からない、永住予定

者に資産価値は関係ない」といった区分所有者の無関心や、「確実に認定基準を満たしているか確認できない」という管理組合の知識不足から、認定申請に向けた合意形成が進まないことがあることを把握したため、現在、次の施策を検討しています。

① マンション管理の向上に向けた動画配信

管理組合の中には「認定を受ける理由が分からない、永住するから資産価値は関係ない」といった管理に無関心の所有者がいるため、認定申請の合意形成ができないという意見もあります。管理組合の役員のみならず、全区分所有者が管理の重要性と意識向上のため、マンション管理士会、住宅金融支援機構と連携し、分かりやすい動画の配信をこの2月から行います。

② 管理計画認定適合状況の事前診断サービス

(一社) 京都府マンション管理士会と連携し、管理組合及び管理業者からの申請に基づき、個別のマンション管理計画の適否を事前に診断し、非適合箇所がある場合は、改善方法を提案する取組を開始します。

③ 管理組合同士の交流支援の実施

管理組合同士が集う交流会を開催し、他のマンションの工夫や実績を共有することで、管理組合での円滑な合意形成を支援する取組を開始します。

(2) 中古マンションの流通促進

マンションを長く使うためには、管理組合の役員の成り手となる若い世代への循環も重要です。循環を進めるためには、中古でも安心して長く住むことができる、管理状態の良好なマンションを消費者にも伝わるようにする、又は相談できる体制があることが重要です。



図6 安すまパートナー選定支援システム

京都市では、令和4年12月から、既存住宅を購入する場合やすまいに対しての維持管理やリノベーションなどに関する困りごとがある場合に、自分のニーズにあった安心できる事業者を選定できるよう、工務店等を検索・絞り込みができる「安すまパートナー選定支援制度」を開始しました。今後、マンション関係団体や不動産関係団体とも十分な協議が必要になりますが、マンションの管理面について消費者に説明ができる不動産事業者の選定支援について検討を進めていきます。

(3) 要支援マンションへの対応

景観及び住環境の維持並びに行政負担軽減の観点から、老朽化が進行するマンションの早急な改善（又は解体に向けた検討）、また、マンションの高経年化の進行に伴う「要支援マンション」の増加に対応するため、支援の効率化が求められます。このため、専門家による手厚い後方支援があっても管理不全の解消が困難なマンションは、区分所有者に代わり、第三者である専門家が管理組合の代表者となり、総会運営を直接牽引することで、マンション管理業務を速やかに実行できるよう、第三者管理方式の実施を検討しています。

7 終わりに

京都市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いでいくためには、マンションの所有者、マンション開発業者、管理業者、そして市民全体が、マンションを社会資産として捉え、保全していくことが重要となります。

京都市としましては、従前から取り組んできた「要支援マンション」への施策に加え、適正化法に基づく「管理計画認定制度」の普及にしっかり取り組み、京都のまちの住環境の維持と持続可能な魅力あふれるまちづくりを進め、若い世代をはじめ多くの人に居住地として選択してもらえるよう取り組んでまいります。

京都市内では、今後も新築マンションの建設が進むものと見込まれます。マンションの開発、分譲に関係する事業者及び建築主の皆様におかれましては、長寿命化を見据えた建築設計としていただくとともに、ソフト面においても、管理組合の設立、管理規約及び長期修繕計画の作成、並びに入居者への意識啓発にご支援を賜りますようお願い申し上げます。