

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つの老い”と管理不全への対応～



京都市
CITY OF KYOTO

都市計画局住宅室住宅政策課
企画担当課長 神谷 宗宏

京都の景観政策

◆ 「新景観政策」の実施（2007年9月～）

小さな東京にならない

- ① 建物の高さ規制強化
45m→31m、31m→15m など
- ② 建物のデザイン規制
- ③ 眺望景観・借景の保全
- ④ 屋外広告物の規制強化
屋上看板・点滅式看板の全面禁止
色・大きさ・高さ等の規制
- ⑤ 歴史的町並みの保全・再生
歴史的な町並みや建造物の指定
伝統的な建造物の外観の修理・修景に
対する助成

◆ 新景観政策の更なる進化・深化

景観の概念を「見る景観」から「感じる景観」、
「生きた景観」へと拡張させ、政策を展開

- ➔ 「新景観政策の更なる進化」を実行
(2019年12月)
- ➔ 「景観」と「活力」の調和



2007年

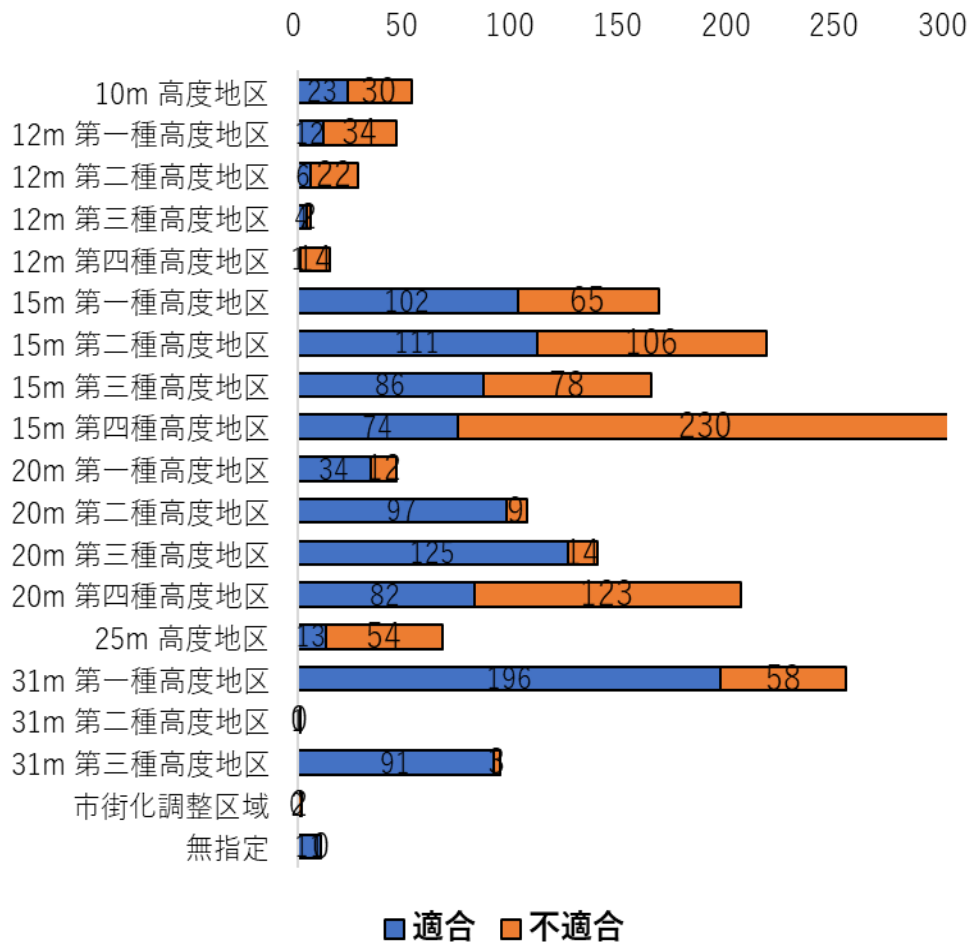
提供：京都新聞社



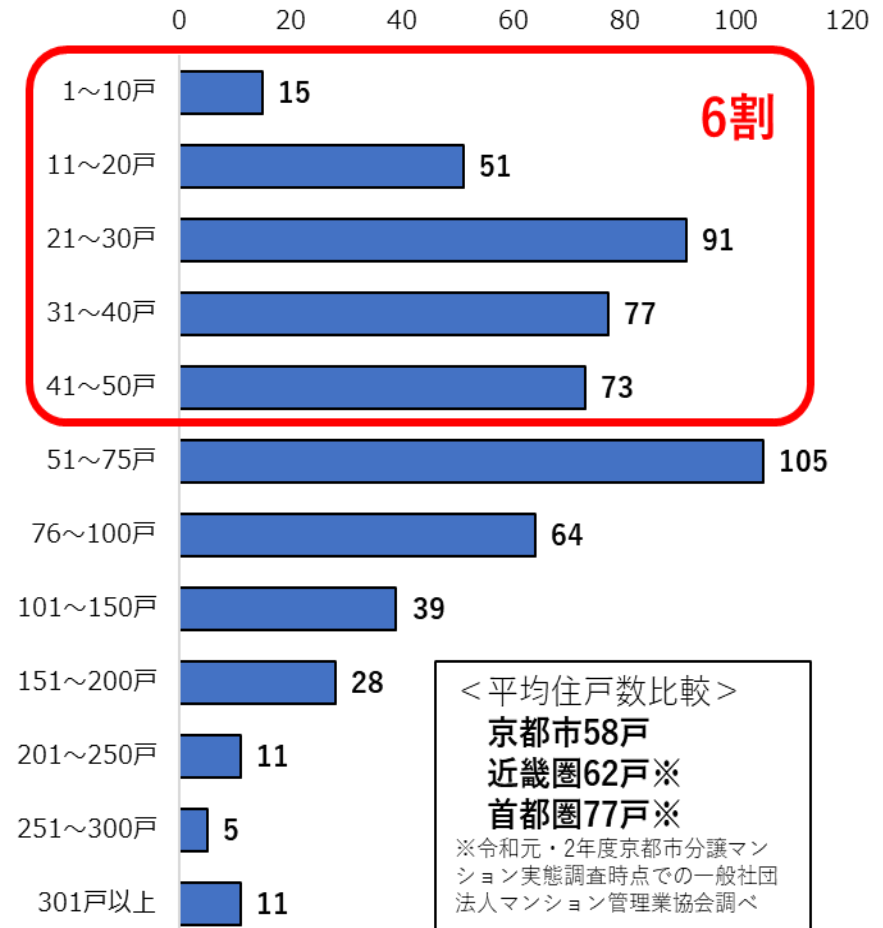
2015年

京都の景観政策とマンション事情

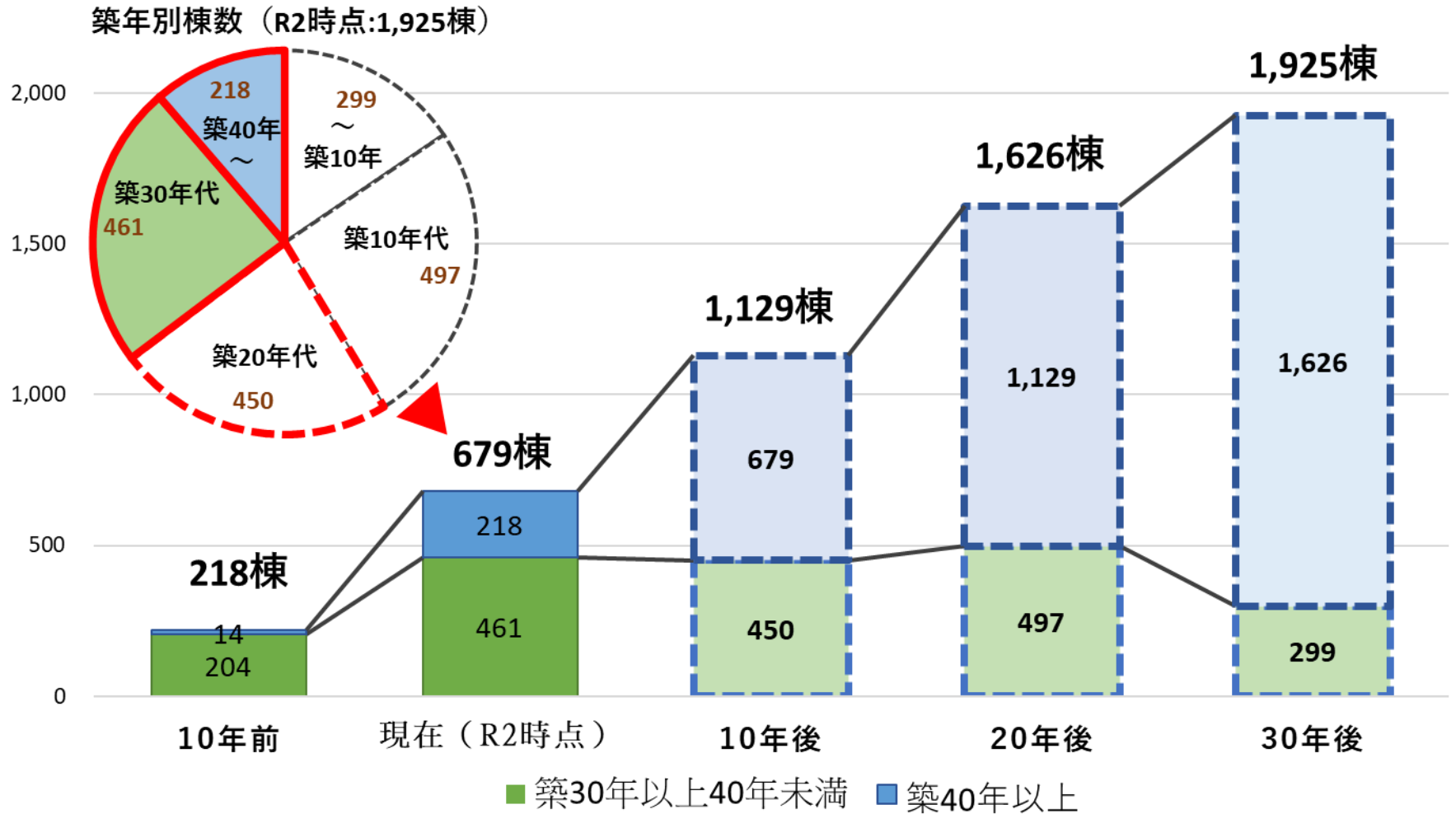
■高度地区別 高さ適合・不適合マンション数



■住戸別マンション数

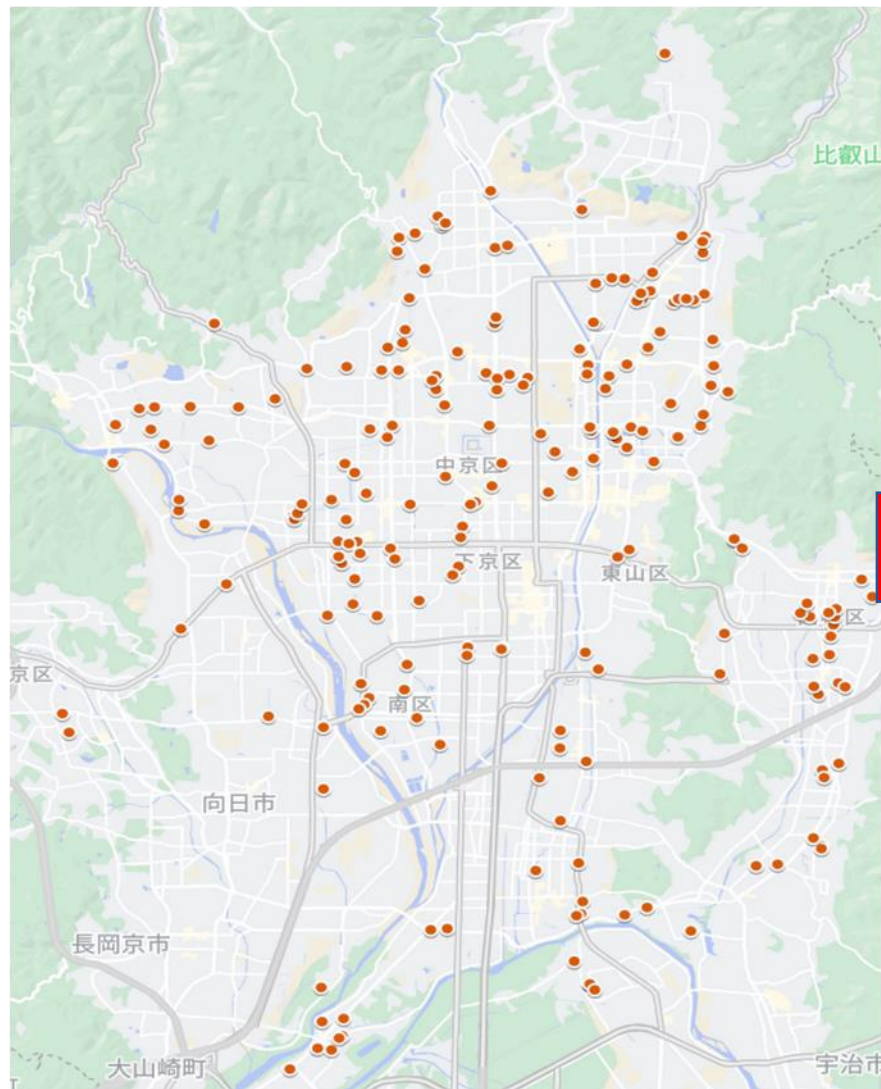


マンションの高経年化の進行

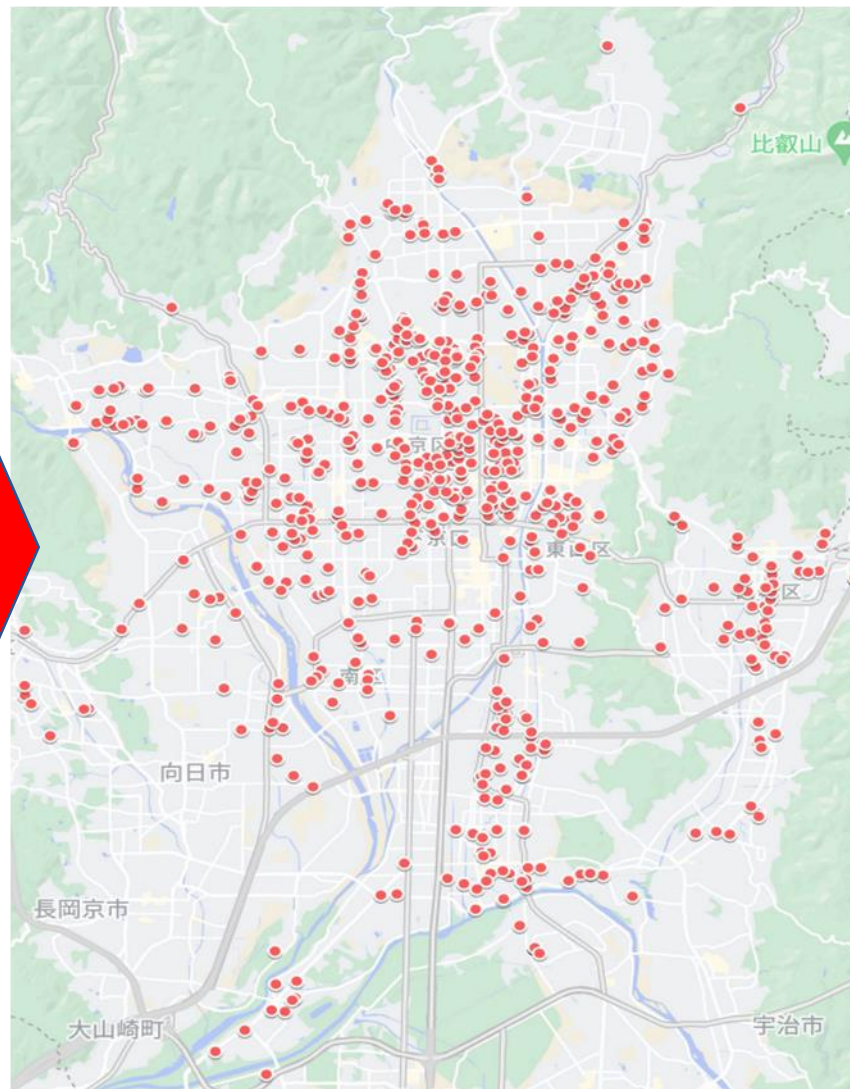


(参考) 築40年超のマンション分布

令和2年度末時点の分布 (現在)



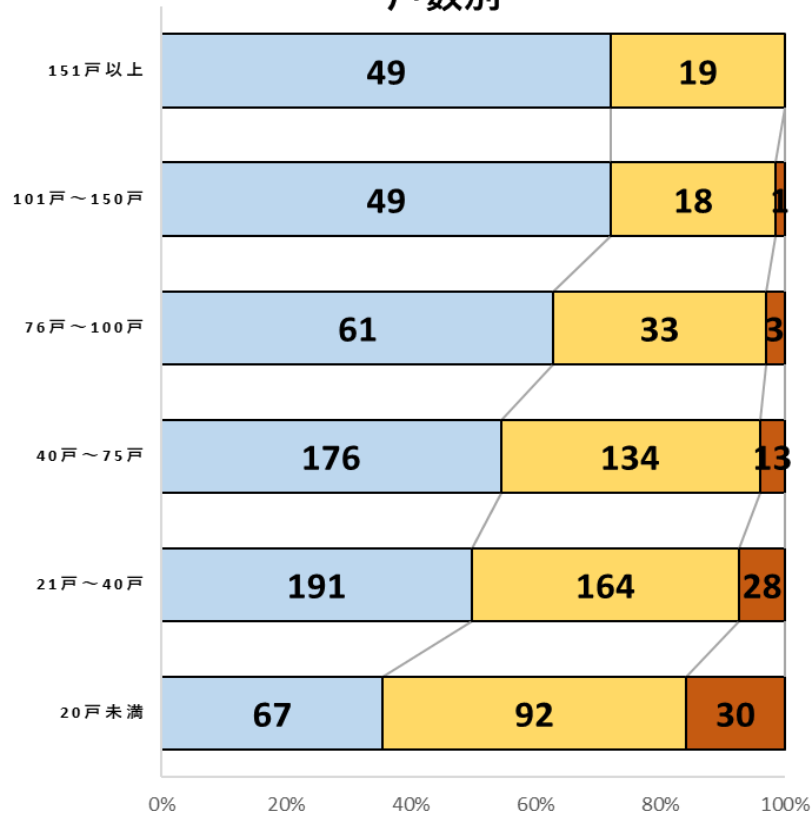
令和12年度末の推定分布 (10年後)



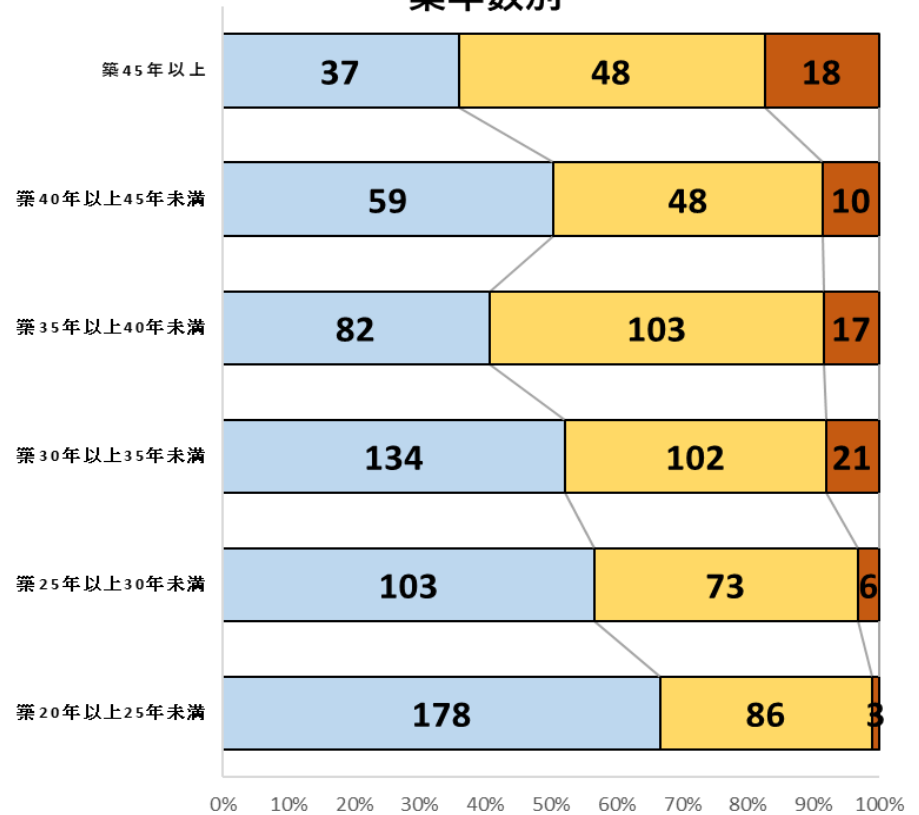
老朽化の兆候が見られるマンション

- 築年数の経過により「要修繕」判定が多いが、早いものでは**築20年**を超えた頃から老朽化の兆候が見られる。
- **小規模マンション**ほど「要修繕」箇所が多い傾向

戸数別



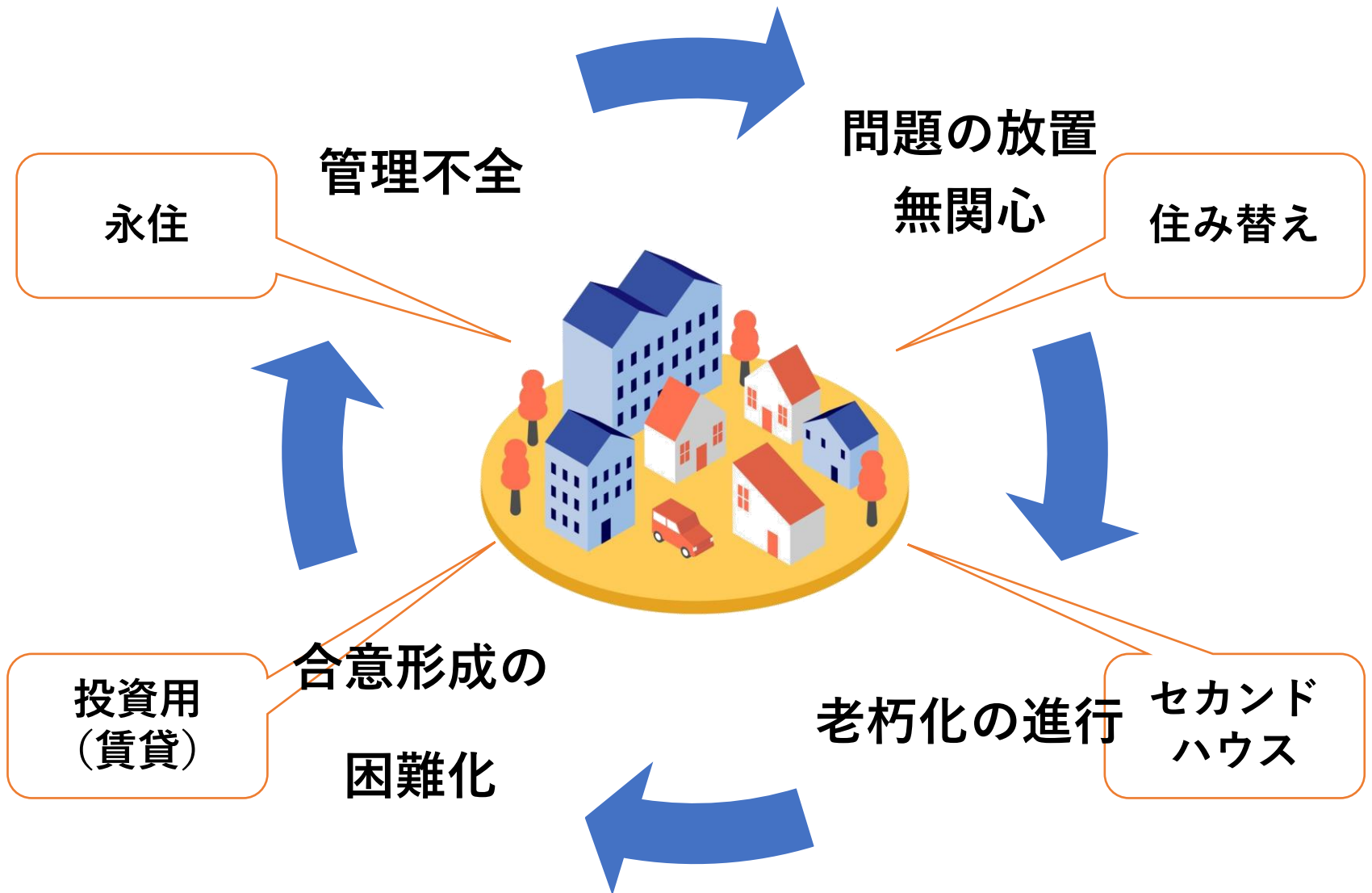
築年数別



□ 良好・問題なし □ 経年相応 ■ 老朽化の兆候・要修繕

□ 良好・問題なし □ 経年相応 ■ 老朽化の兆候・要修繕

マンションの特殊性と管理不全



マンション管理支援のあゆみ

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

平成12年度 マンション実態調査（全数）

平成13年度 すまいよろず相談、すまいスクール出張版 開始

8月 マンション管理適正化法施行

12月 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」

平成17・18年度 高経年マンション実態調査

平成19年度 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 新景観政策施行

平成22年 3月 前・京都市住宅マスタープラン 策定

- 「予防的な観点を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

平成22年度 高経年マンション専門家派遣事業 開始

平成23年度 高経年マンション実態調査

令和元・2年度 分譲マンション実態調査（全数）

令和4年度 3月 京都市分譲マンション管理適正化推進計画 策定

9月 管理計画認定制度 開始

民間主導

草創

発展

充実

景観規制強化に対応した施策

新景観政策をはじめ、歴史都市「京都」を未来に引き継ぐため、高さやデザインなど厳しい景観規制を実施

高度な専門性を有する、マンションの建替えや大規模修繕工事に対する助言の必要性



「分譲マンション建替え・大規模修繕アドバイザー派遣」事業を開始（平成19年～）



アウトリーチ型

先の実態調査から、「高経年マンション」で居住者の高齢化や居室の賃貸化が進み管理不全に陥る可能性が高い。

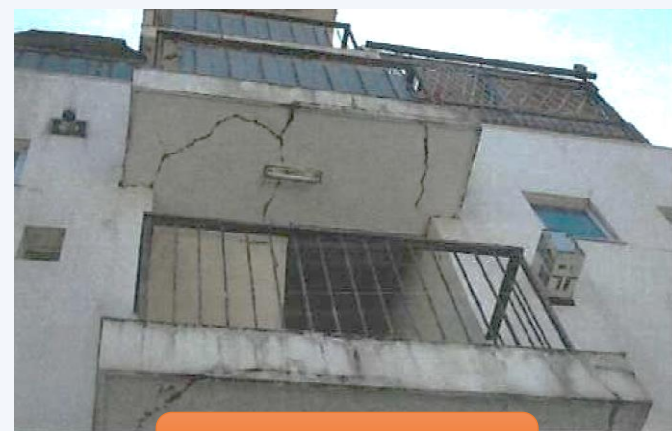
平成17・18年度「高経年マンション実態調査」

平成23年度「高経年マンション実態調査」

→“要支援マンション”の定義と抽出



「高経年マンション専門家派遣事業」を開始（平成23～）



おせっかい型

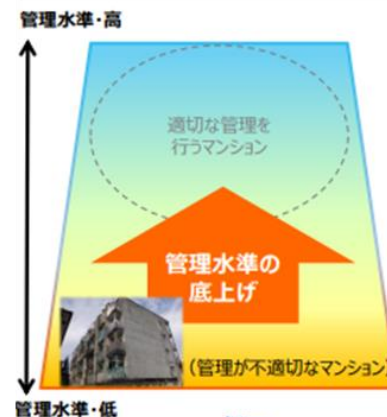
マンション管理適正化法の改正 (令和4年度施行)

- 管理組合に対し**行政が助言・指導・勧告**
- マンションの管理計画が一定の基準を満たすマンションを**行政が認定する「管理計画認定制度」の創設**

(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

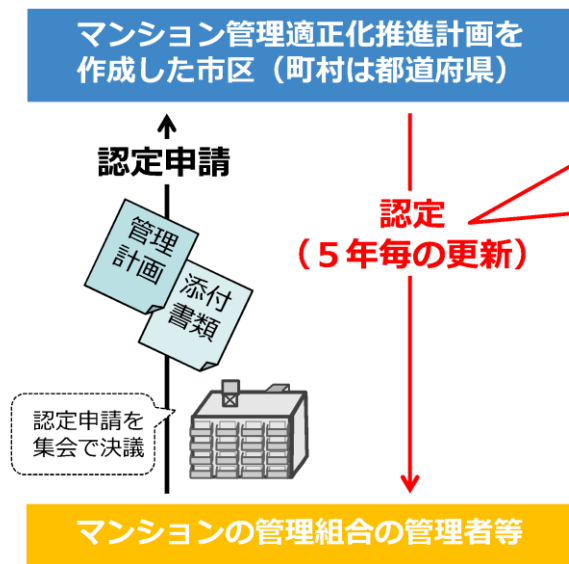
管理不全による建物の
老いの顕在化

管理不全の防止と良質
なマンションストック
の形成

管理計画認定制度（令和4年9月開始）

- マンションの管理面を客観的に評価する、初めての仕組み
- 管理面の“見える化”が、区分所有者の意識向上に。流通・資産価値にも寄与するメリット
- 住宅金融支援機構の金利優遇（共用部分リフォーム融資、マンションすまい・る債）が適用
- 令和5年度税制改正では、大規模修繕工事後の固定資産税の減額特例

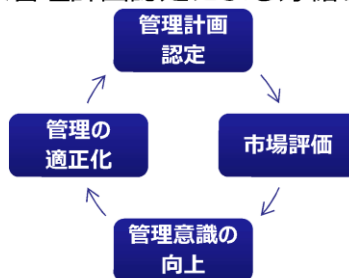
<管理計画認定の流れ（イメージ）>



【認定基準（主なもの）】

- (1) 修繕その他管理の方法
・長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
- (3) 管理組合の運営状況
・総会を定期的に開催していること 等
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

<管理計画認定による好循環>



- ・ 認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進。
- ・ マンションの売却・購入予定者だけでなく、区分所有者や居住者にとってもメリットが期待。

9

京都市の第一号認定マンション

にぎわい ～地域に開かれたコミュニティ活動～



安心・安全 ～災害への備え～



子育て ～若い世代に住み継ぐ～



マンション名：西京極大門ハイツ
建築年：昭和51年、総戸数：190戸

資産価値 環境と家計に配慮した省エネ・創エネ



管理計画認定の普及に向けた施策

- 分譲マンション管理アドバイザー派遣事業の拡充【令和4年4月～】
- 京都府マンション管理士会による無料相談を開始【令和4年9月～】
- 京都府マンション管理士会、住宅金融支援機構近畿支店と連携し、「マンションに迫る“2つの老い”」をテーマに、マンションの管理の重要性、管理計画認定の活用方法やメリットの解説動画を配信【令和5年3月～】
- 京都府マンション管理士会と連携協定を結び、管理計画認定基準の適合状況をチェックするサービスを開始【令和5年4月～】
- マンション管理組合同士の交流会【予定】

おわりに

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いでいくためには、マンションの所有者、マンションの開発業者、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。**

