

令和元・2年度分譲マンション 実態調査（途中段階）の概要

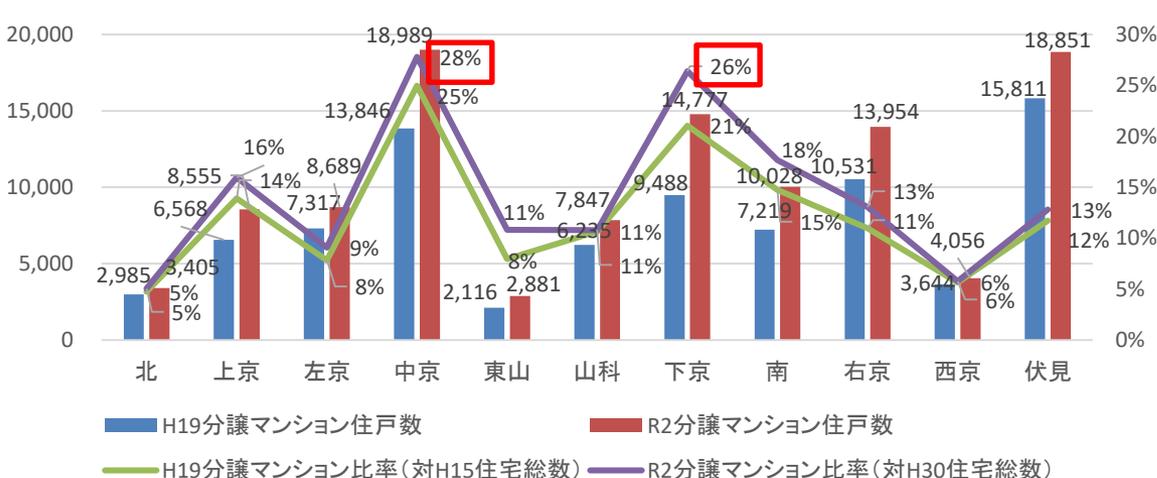
令和2年11月19日 京都市住宅審議会
第3回 都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策 検討部会

<参考>本市分譲マンションの状況

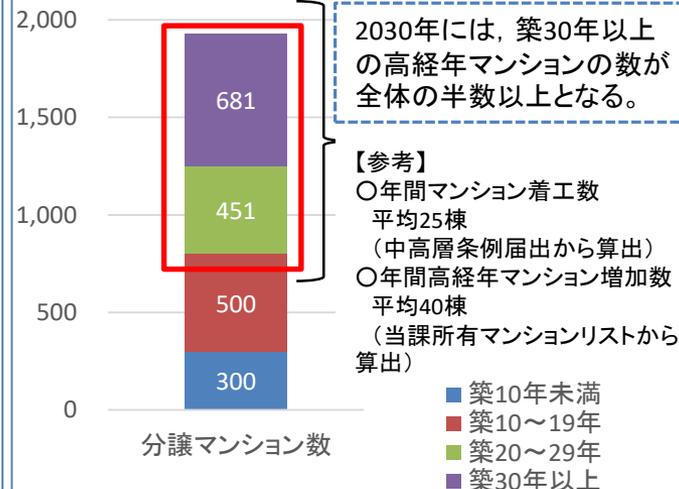
- ・本市の分譲マンション数(管理組合数)1,932 住戸数112,032戸 住宅総数(H30)の約14%(令和2年9月15日時点)
- ・平成19年度と比較し、どの行政区においてもマンション住戸数が増加している。
- ・住宅総数に対するマンション比率が高いのは中京区と下京区で、令和2年度は平成19年度より3ポイント以上高くなっている。
- ・平均住戸数は58戸であるが、住戸数50戸以下の分譲マンションが全体の約6割と、他都市に比べ、小規模分譲マンションが多いことが分かる。
- ・10年後には築30年以上となる高経年マンションが全体の半数以上になる見込み。
- ・建築年次から、高度地区見直し以前に建築されたマンション1,441件に対し、約4割が高さ不適格となっている。

(注)特筆なき限り、分譲マンション数は管理組合数を指す。

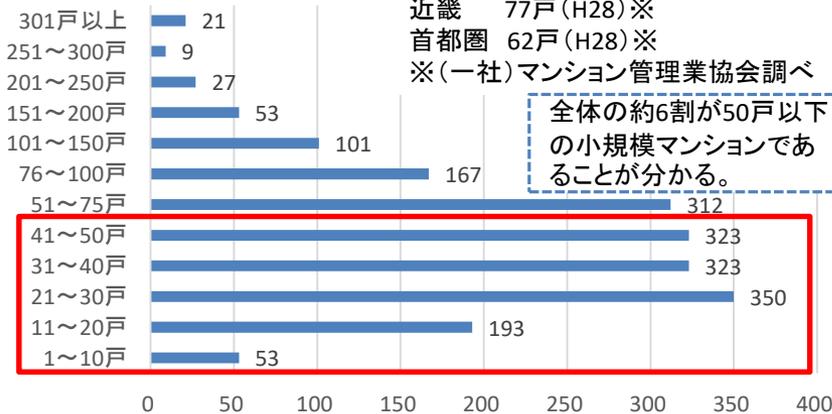
行政区別分譲マンション住戸数と住宅総数との比率 ※全数調査を行ったH19年度と比較



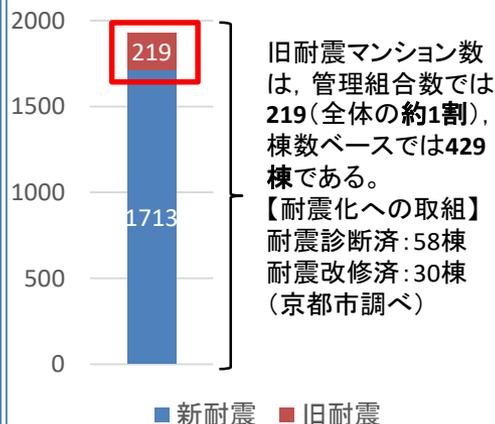
分譲マンションの高経年化(2020年時点)



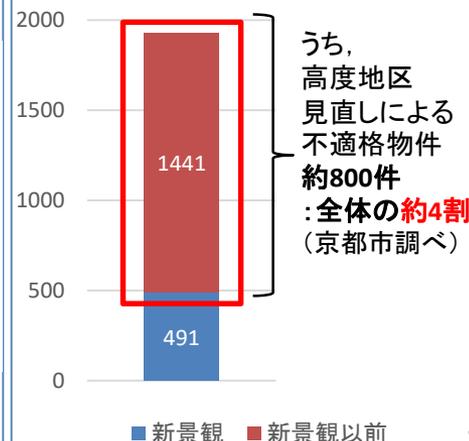
住戸数別マンション数



新耐震・旧耐震マンション数

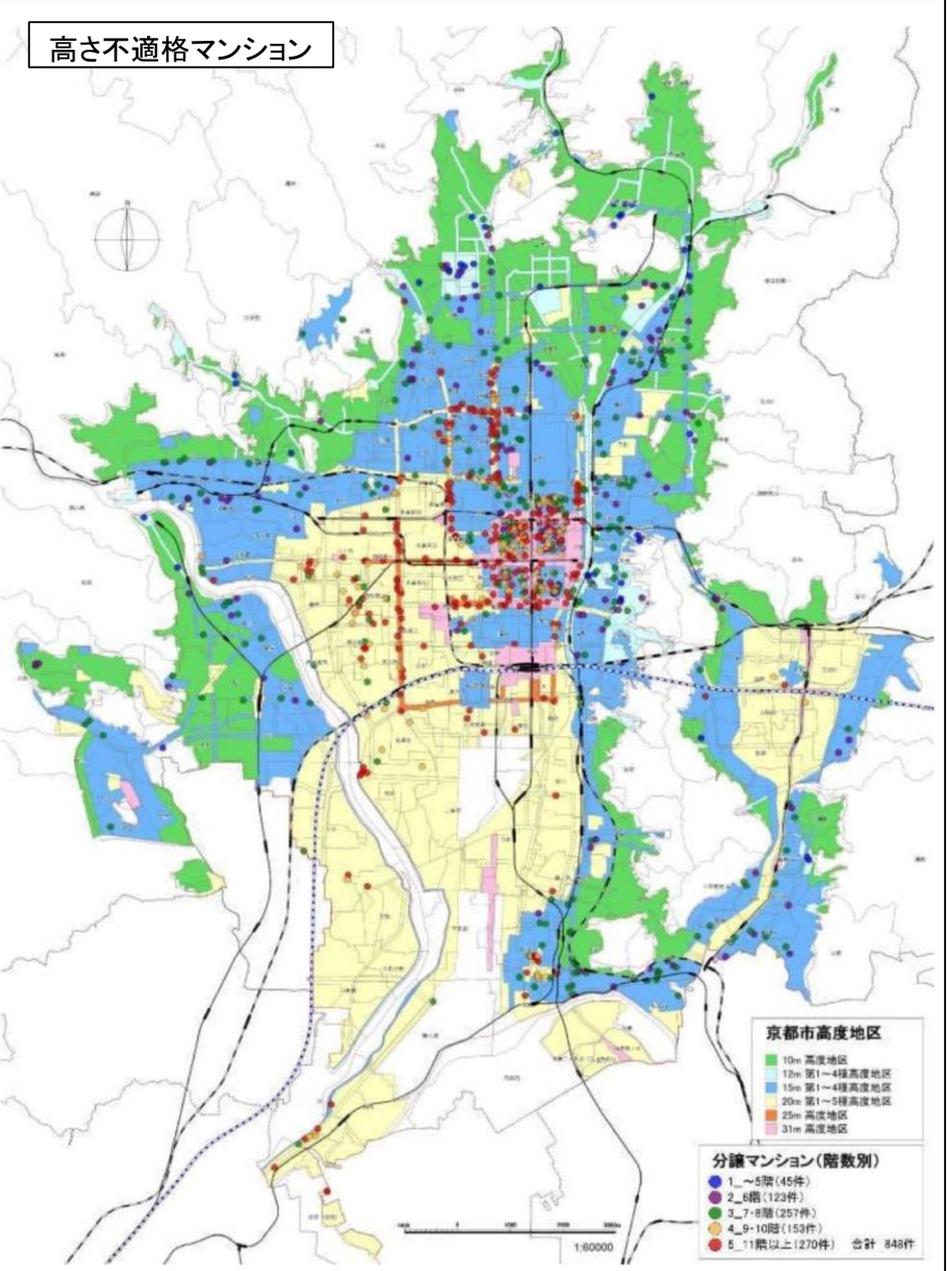


新景観・新景観(H19)以前のマンション数

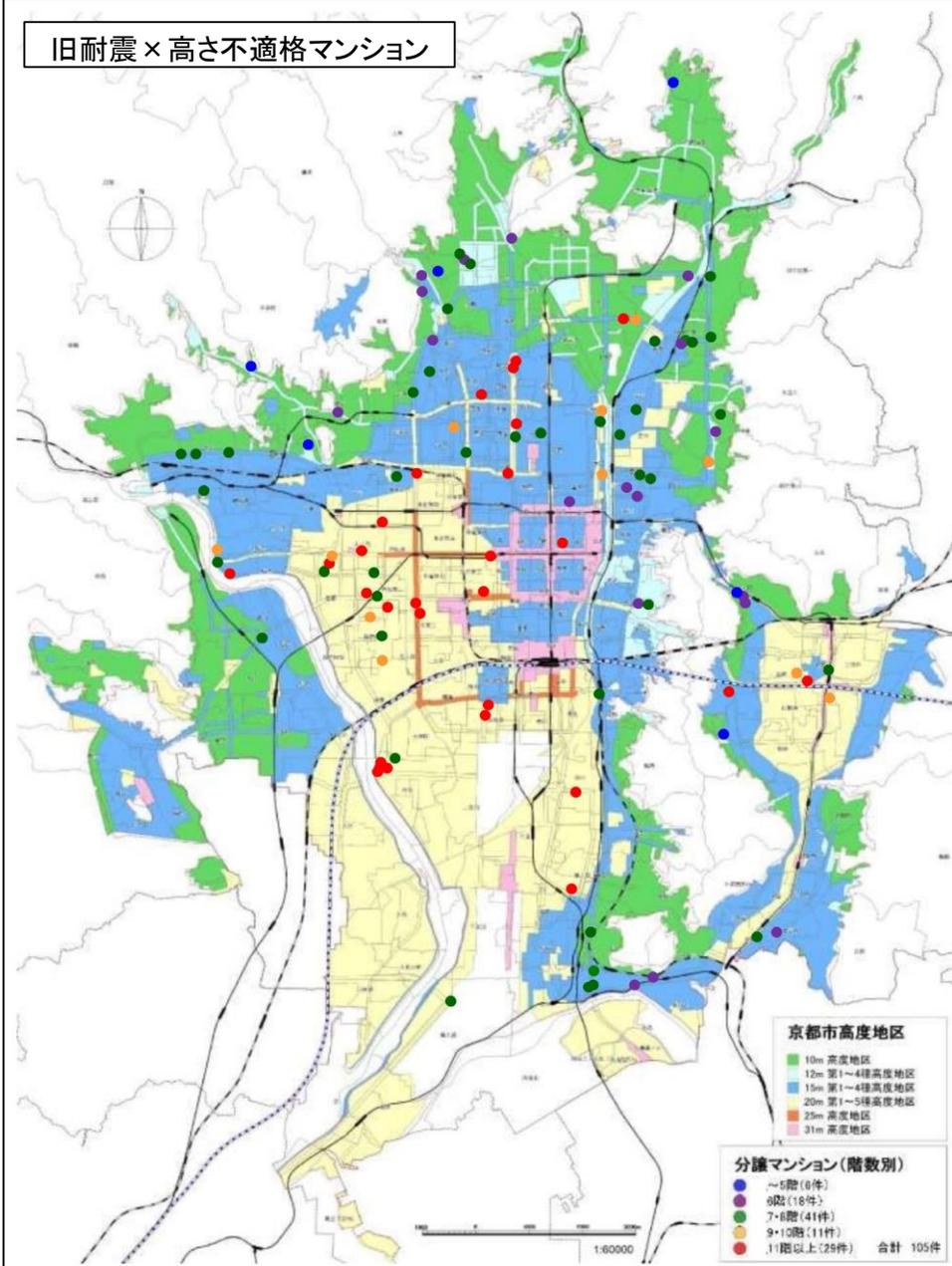


<参考>旧耐震・高さ不適格の分譲マンション分布

高さ不適格マンション



旧耐震×高さ不適格マンション



<参考>令和元・2年度分譲マンション実態調査（途中段階）の概要1

次期京都市住宅マスタープラン及び改正マンション関連法（P9参照）の施行を控え、分譲マンションの管理状況等の実態を把握し、それに対して効果的な施策を検討するため、令和元・2年度の2カ年に分けて調査を実施

【参考】直近の分譲マンション調査 H19 分譲マンション実態調査
H23 高齢年マンション実態調査

【令和元年度】
立地面や規模面で様々なタイプのマンションが供給されている左京区の全分譲マンション（181マンション）と左京区内に300戸を超える大規模分譲マンションが少ないため、他区から抽出した大規模分譲マンション（5マンション）を対象に、アンケート調査票及び外観調査を実施

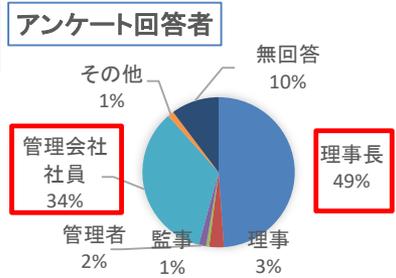
【令和2年度】
令和元年度に実施済みの分譲マンションを除いた全分譲マンション（1,746マンション）に対し、アンケート調査票を実施。次期京都市住宅マスタープラン最終年度（令和12年度）に築30年以上となる分譲マンションに対し、外観調査を実施

【アンケート調査】
①管理規約や役員に関すること、②総会・理事会の開催状況、③修繕積立金等の会計に関すること、④コミュニティに関すること、⑤建物の管理や長期修繕計画に関すること、⑥修繕・改良工事の実施状況、⑦建物の将来に関すること

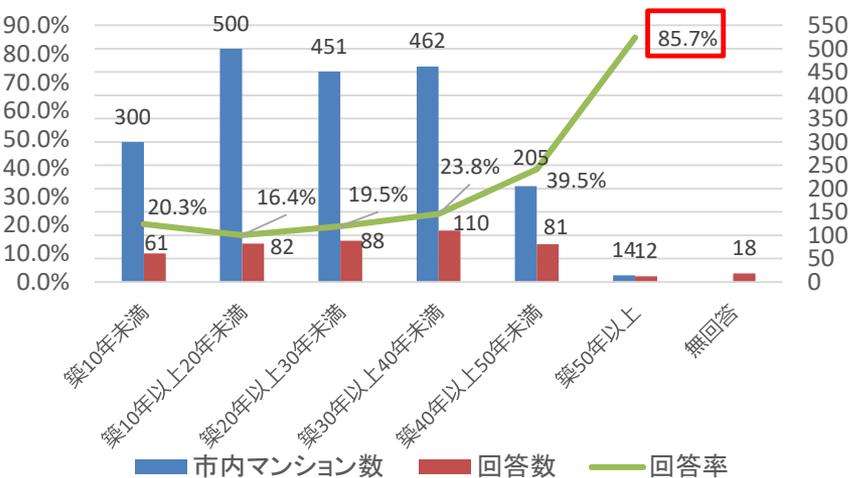
【外観調査】
目視にて、建物の金属部の発錆状況、外壁等の鉄筋露出や塗装剥がれ、バルコニー裏等の漏水状況を確認し、総合評価を実施

アンケート調査票集計結果（令和2年8月11日時点） 回答数452マンション、回答率約23%

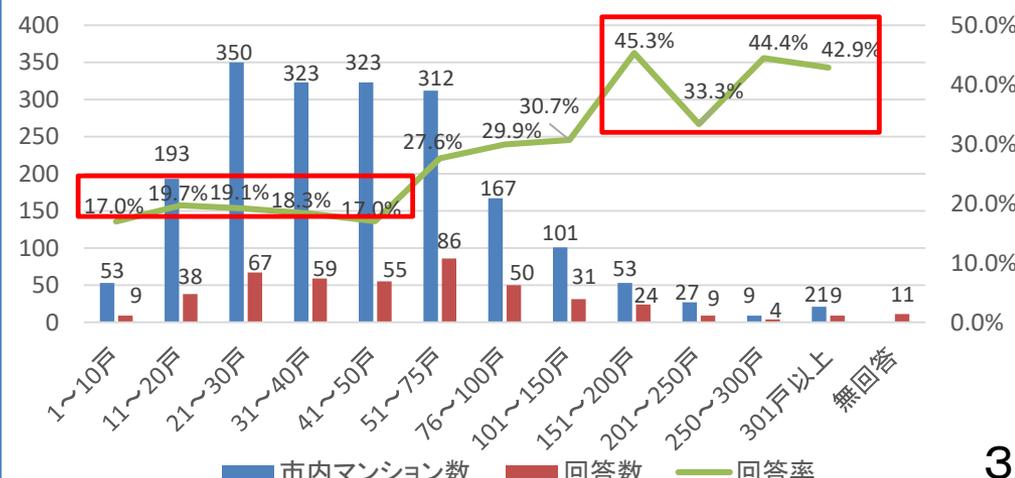
- ・アンケートの回答者は理事長が約半数であった。次いで管理会社社員からの回答が多くなり、これらのマンションは管理会社任せになっている可能性がある。
- ・築年数別で見ると、築40年未満のマンションは概ね20%の回答率であるが、築40年以上50年未満のマンションでは回答率が40%近くまで上昇し、築50年以上のマンションになると約85%まで上昇した。
- ・住戸数別で見ると、大規模マンションでは回答率が高いが、50戸以下のマンションでは回答率が2割弱と低くなっている。



築年数別の調査票回答数と回答率 N=452



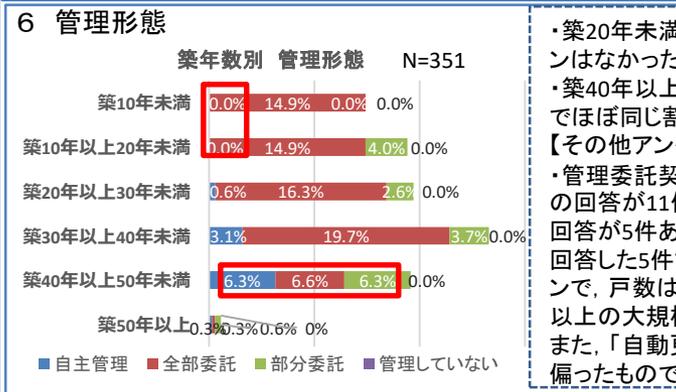
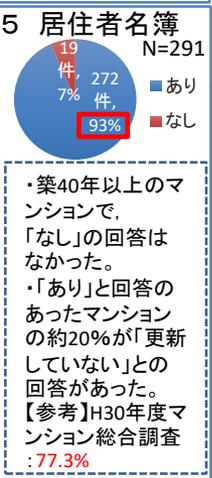
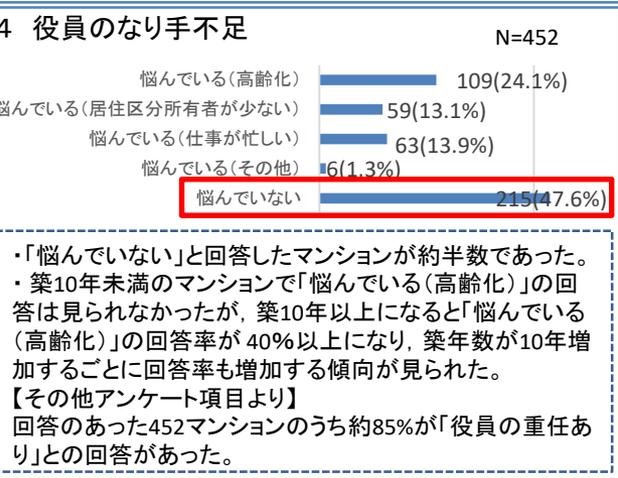
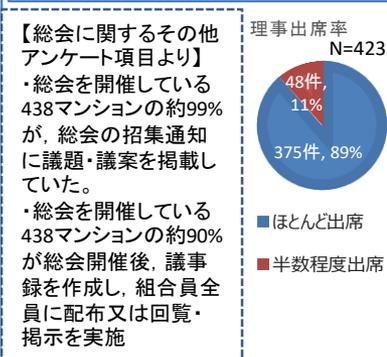
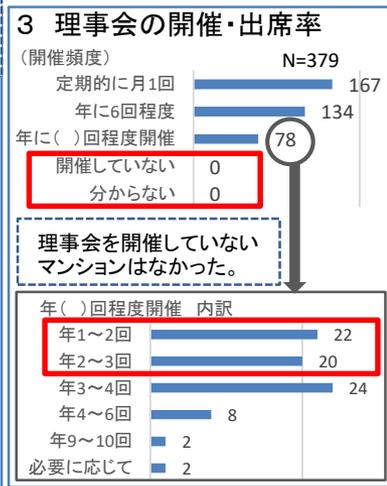
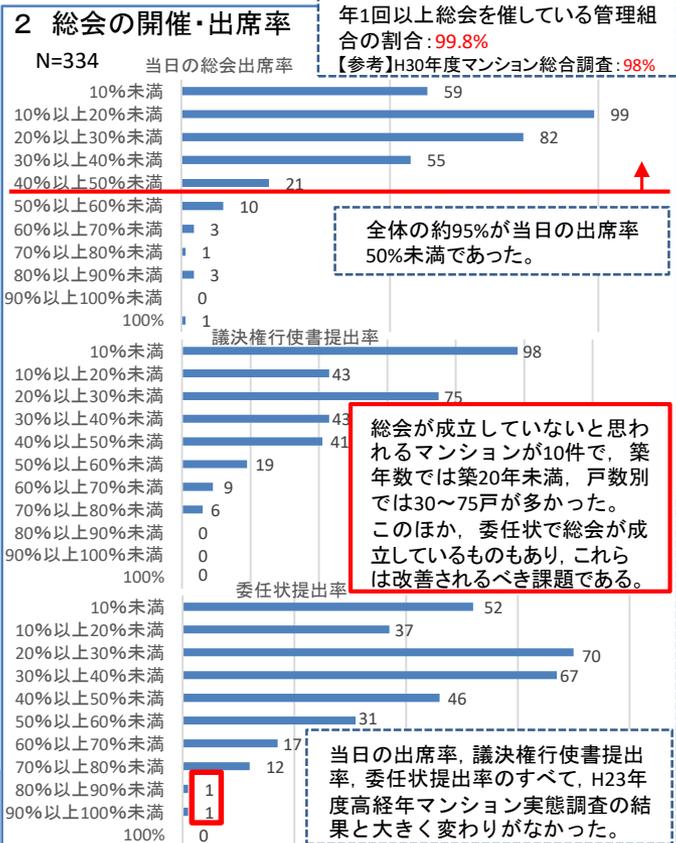
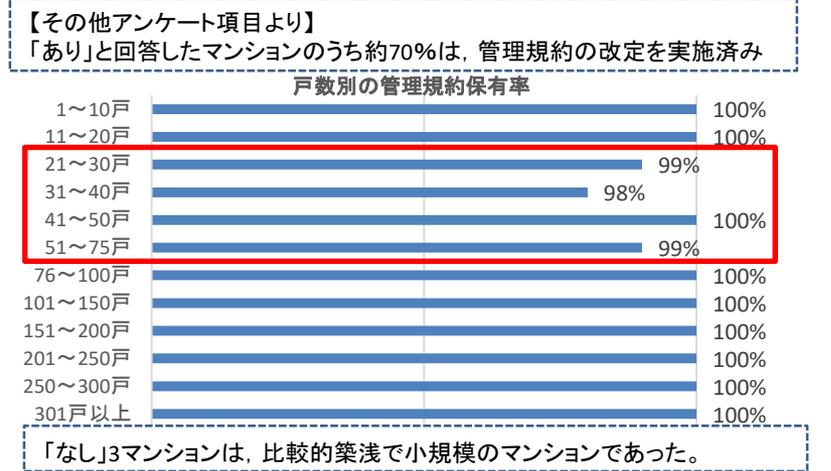
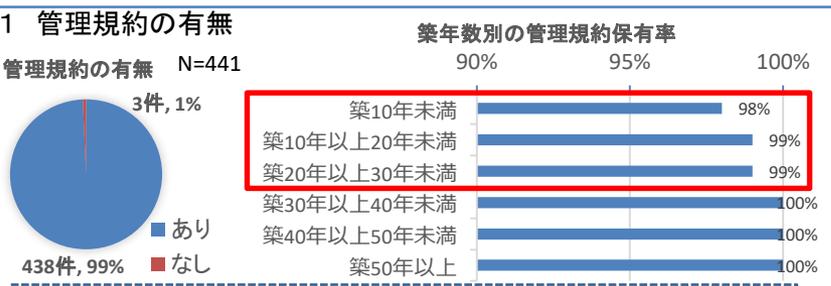
住戸数別の調査票回答数と回答率 N=452



<参考>令和元・2年度分譲マンション実態調査（途中段階）の概要2

アンケート調査票の項目から**管理組合運営が適正**であるかを判断するため、要支援マンションの判定項目でもある①管理規約の有無、②総会の開催状況・出席率、③理事会の開催状況・出席率、④役員のなり手不足、⑤居住者名簿、⑥管理形態について集計・分析を行った。

Nは有効回答数



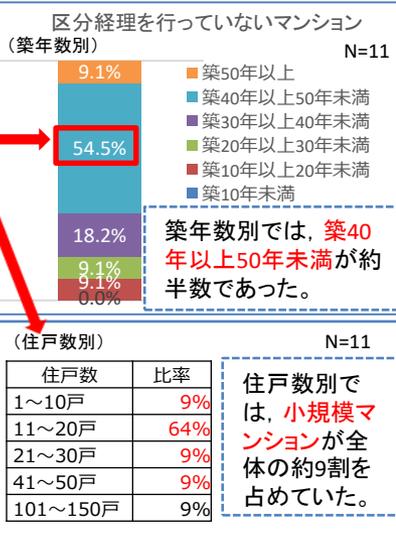
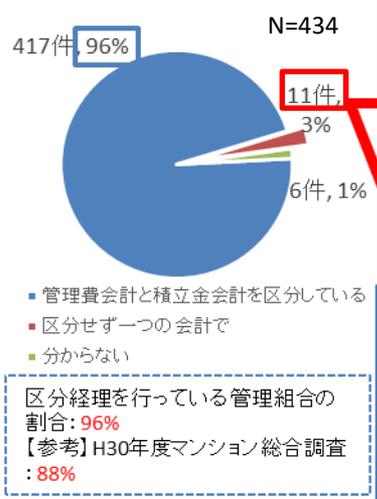
・築20年未満では「自主管理」と回答したマンションはなかった。
・築40年以上50年未満では「自主～部分管理」までほぼ同じ割合であった。
【その他アンケート項目より】
・管理委託契約の更新について、「自動更新」との回答が11件、「契約書を交わしていない」との回答が5件あった。「契約書を交わしていない」と回答した5件すべて築30年以上の高経年マンションで、戸数は10戸未満が3件、35戸が1件、400戸以上の大規模のものが1件であった。また、「自動更新」11件の管理会社が一部業者に偏ったものではなかった。

<参考>令和元・2年度分譲マンション実態調査（途中段階）の概要3

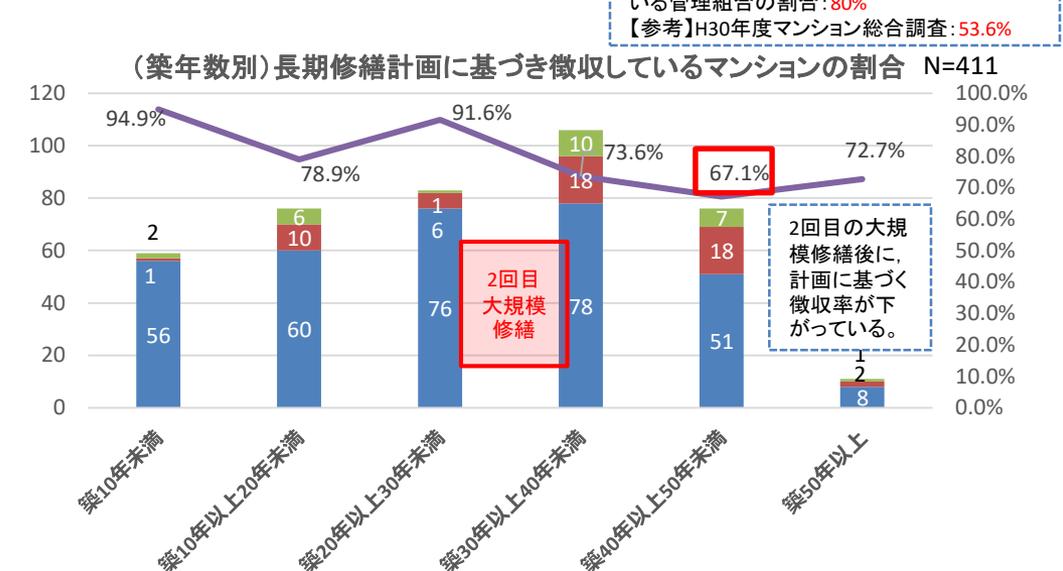
アンケート調査票の項目から、適正に管理・修繕・改良されるかを判断する項目として、⑥会計区分、⑦長期修繕計画の保有状況、⑧長期修繕計画に基づく積立金の徴収について集計・分析を行った。

Nは有効回答数

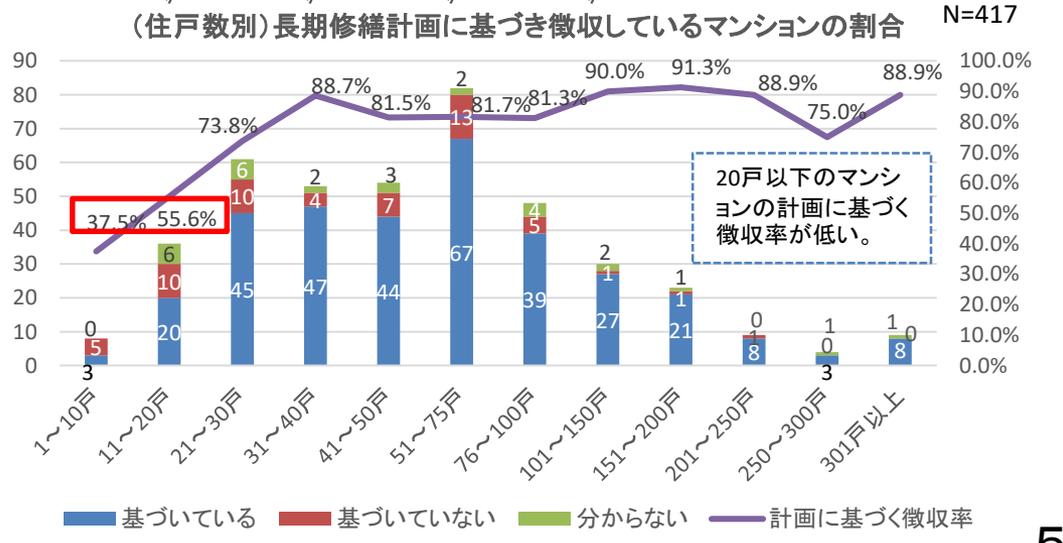
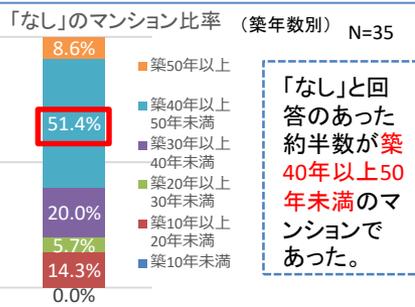
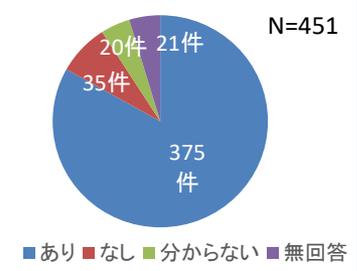
6 管理費と積立金の会計区分



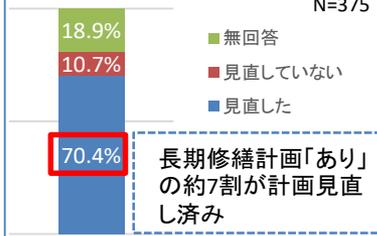
8 長期修繕計画に基づく積立金の徴収



7 長期修繕計画の保有状況



「あり」の計画見直し状況 N=375



「なし」のマンション比率 (住戸数別) N=35

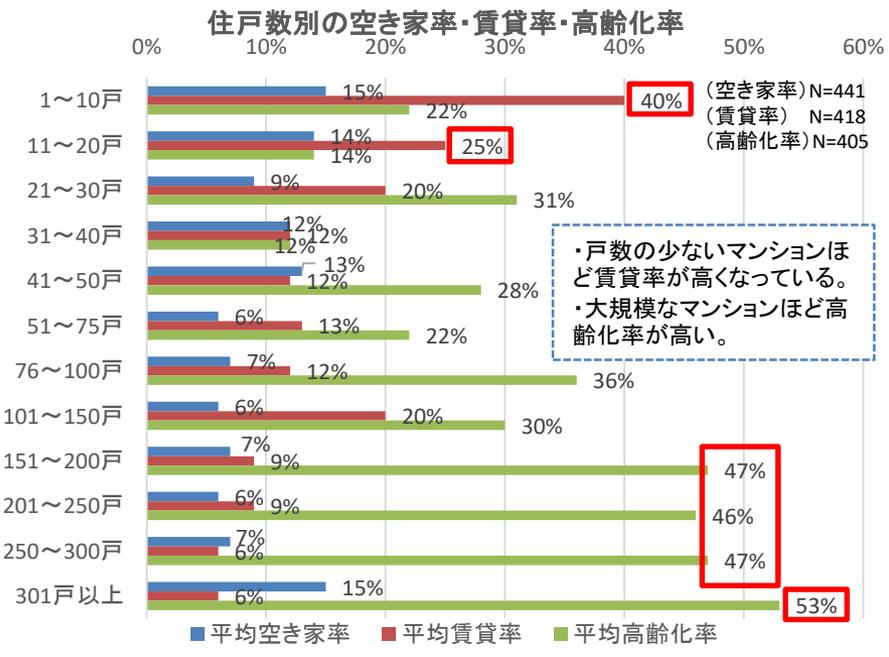
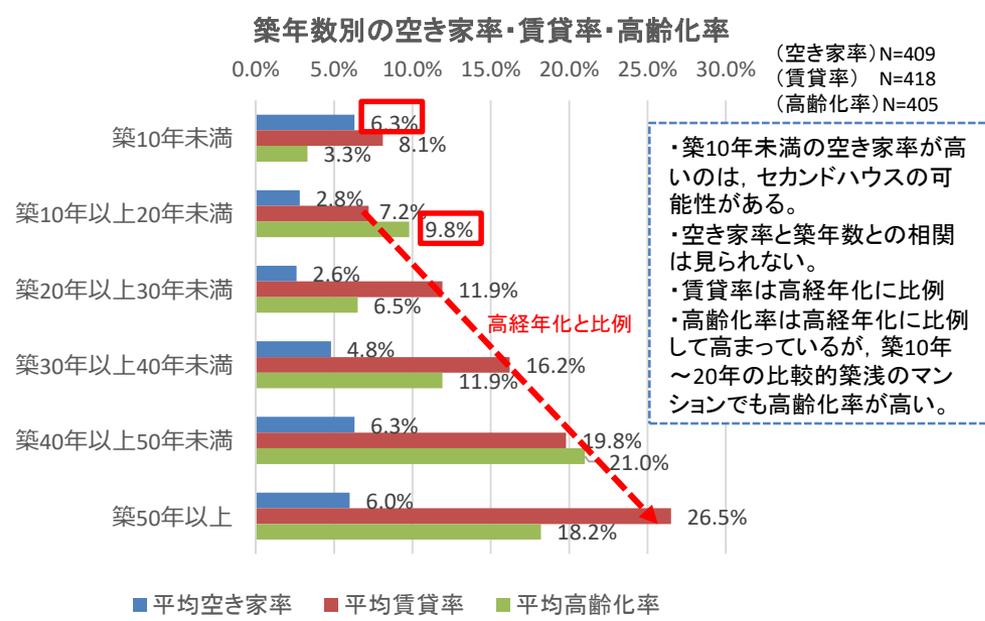


<参考>令和元・2年度分譲マンション実態調査（途中段階）の概要4

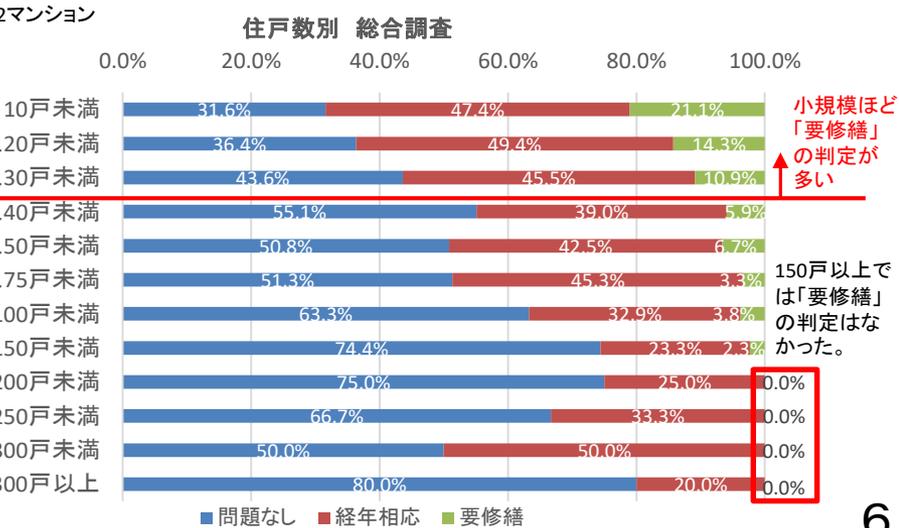
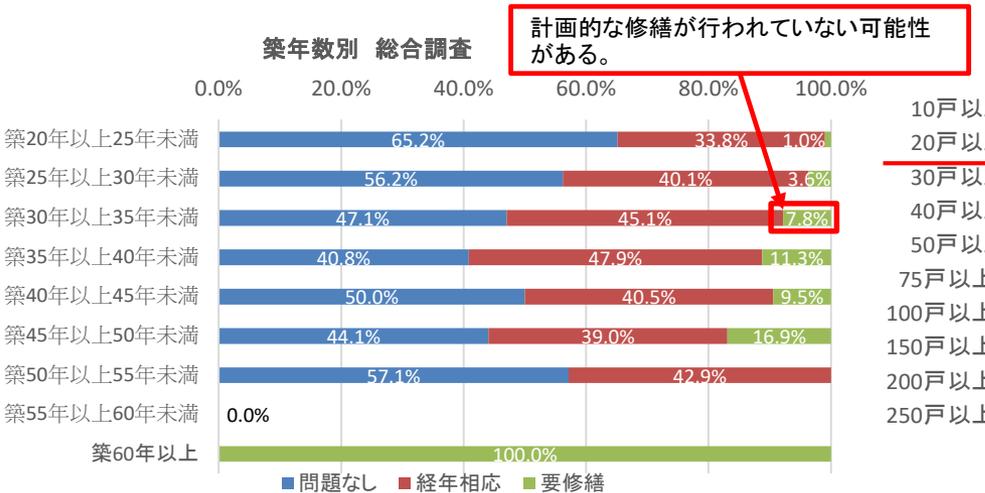
管理不全化を判断する項目として、アンケート調査票から空き家率、賃貸率、高齢化率を、令和12年（2030年）に築30年以上となるマンションに対して実施した外観調査の総合評価を基に集計・分析を行った。

Nは有効回答数

9 分譲マンションの空き家率・賃貸率・高齢化率



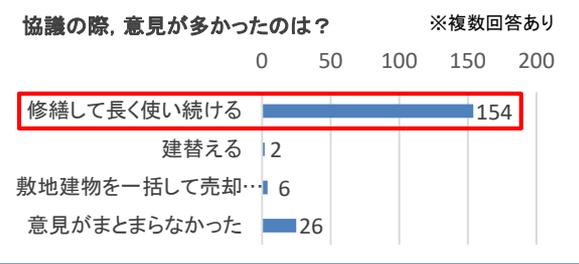
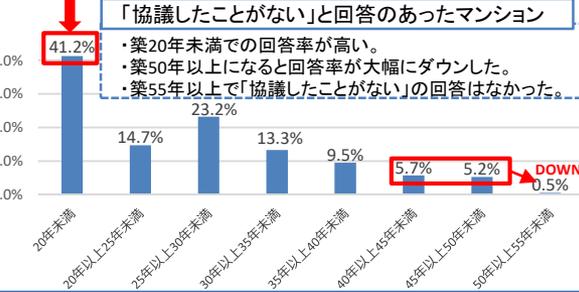
10 外観調査の総合評価(2020年時点で築20年以上の分譲マンション) ※集計済み822マンション



<参考>令和元・2年度分譲マンション実態調査（途中段階）の概要5

アンケート調査票の項目から、管理組合内の建物の将来や建物の寿命についての協議状況や協議を行った際の意見、今後の話し合いの予定、外部専門家への相談状況について集計・分析を行った。

11 建物の将来や建物の寿命についての協議



・「修繕して長く使い続ける」と回答のあったマンションが多数であった。
 ・「話し合う予定あり」21件のうち約8割が5年以内に実施する予定との回答があった。

赤枠部分の比率が低い。

「修繕して長く使い続ける」と回答したマンション

築年数	比率	回答数	全数
20年未満	90.5%	38	42
20年以上25年未満	81.3%	13	16
25年以上30年未満	92.3%	12	13
30年以上35年未満	88.9%	16	18
35年以上40年未満	81.8%	27	33
40年以上45年未満	83.3%	25	30
45年以上50年未満	77.3%	17	22
50年以上55年未満	71.4%	5	7
55年以上60年未満	100.0%	1	1
60年以上	0.0%	0	0

住戸数

住戸数	比率	回答数	全数
10戸未満	100.0%	3	3
10戸以上30戸未満	71.4%	25	35
30戸以上50戸未満	87.2%	41	47
50戸以上75戸未満	90.9%	20	22
75戸以上100戸未満	82.1%	23	28
100戸以上150戸未満	86.7%	13	15
150戸以上200戸未満	89.5%	17	19
200戸以上250戸未満	80.0%	4	5
250戸以上300戸未満	100.0%	1	1
300戸以上	100.0%	7	7

「建て替える」と回答したマンション

- ・2マンション(築40~45年, 100~200戸)
- ・「修繕して長く使い続ける」と両方に回答あり。

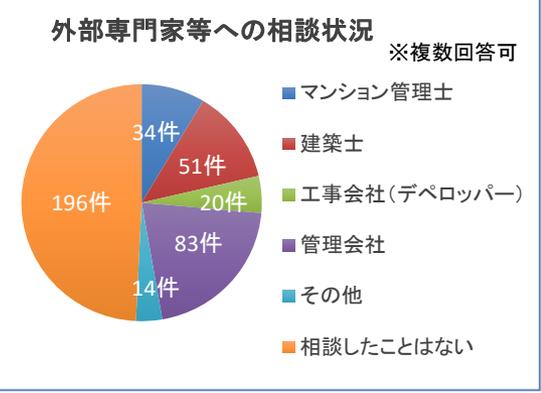
「建物を一括で売却する」と回答したマンション

- ・6マンションのうち, 10戸以上20戸未満が3マンション, 30戸以上40戸未満が2マンションといった小規模マンションであった。
- ・6マンションのうち, 5マンションが築35~50年の高経年マンションであった。

「意見がまとまらなかった」と回答したマンション

- ・マンションの将来等について, 検討が必要な時期にある築40年以上のマンションの約1割が「まとまらなかった」と回答。

2マンションとも
既存不適格
・旧耐震基準
・高度地区不適格



回答のあったマンションの半数が、専門家に相談し、検討を行っていた。

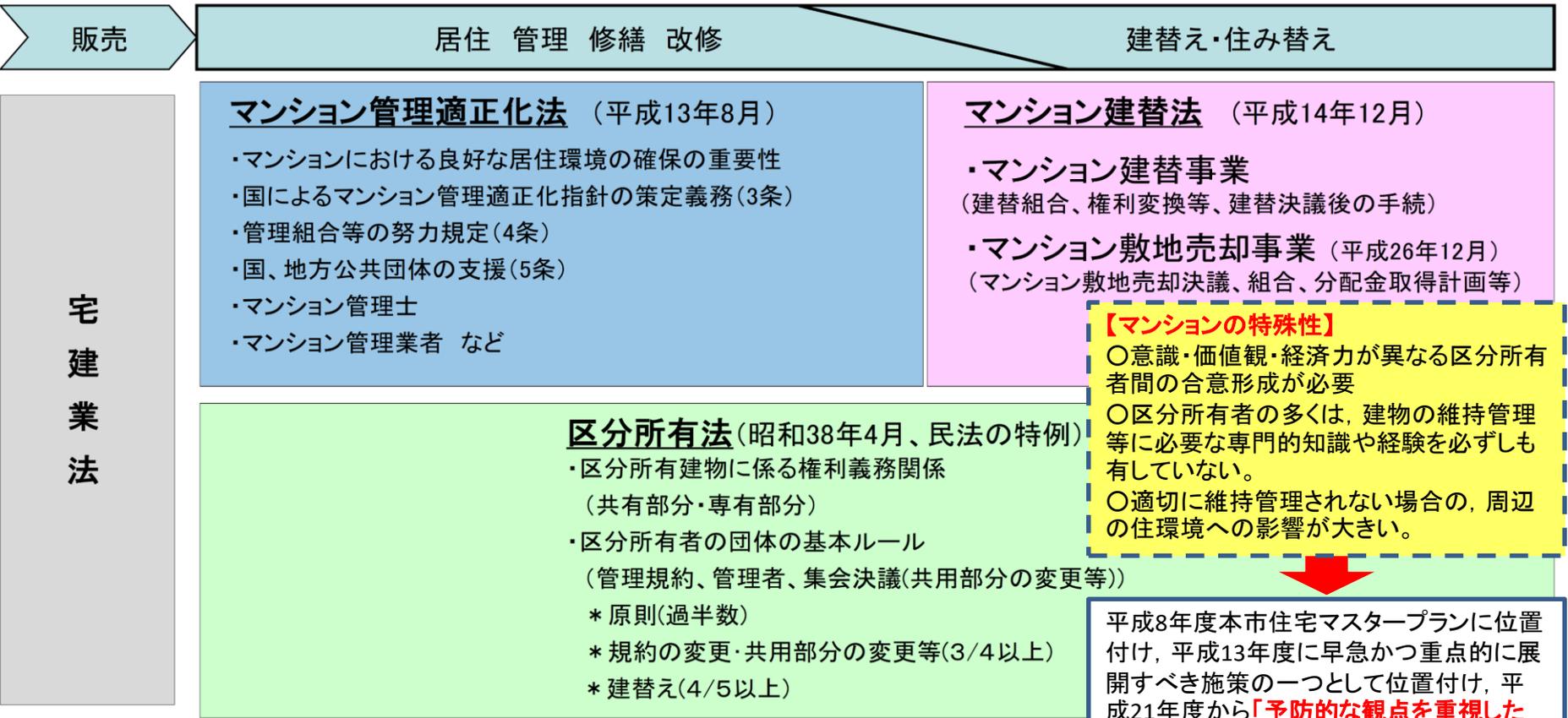
<集計結果>
 今回の調査の結果、小規模マンションや築40年以上のマンションで管理体制、長期修繕計画に基づく徴収等において課題があるマンションが見受けられた。それ以外は、概ね適正に管理が行われていた。
 また、最終集計結果によるが、管理不全及び管理不全のおそれのあるマンションからは回答されていない可能性が高い。

市内の全分譲マンションの管理状況を把握する仕組みが必要

マンションの適正管理及び再生に関する現行の政策①

【出典】
（国）第1回マンション政策小委員会資料

- マンションの権利義務関係や維持管理及び再生に関する基本ルールは、区分所有建物全般に係る区分所有法で原則を定めている
- それに加え、マンション管理適正化法において、マンション管理業者等の民間主体による管理適正化のための促進の仕組みが定められるとともに、マンション建替法において、建替え事業やマンション敷地売却事業等の再生手法が設けられている



宅
建
業
法

<参考>改正マンション管理適正化法

【出典】
 (国)第1回マンション管理の新制度の施行に関する検討会資料

○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

【管理適正化の推進】

おせっかい型の支援から法的に位置付けられた支援へ(地方公共団体の権限強化)

本市のマンション実態に応じた管理適正化推進計画を策定



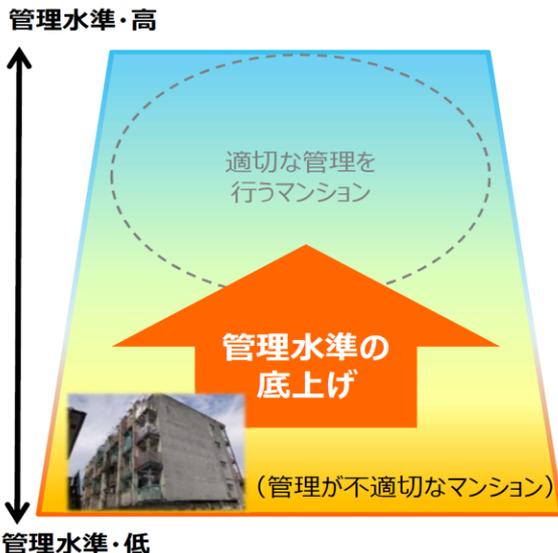
管理水準の低い管理組合に対しては
助言・指導・勧告を実施

助言、指導及び勧告

管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※管理・運営が不適切なマンションの例
 - ・管理組合の実態がない
 - ・管理規約が存在しない
 - ・管理者等が定められていない
 - ・集会(総会)が開催されていない 等
- ※現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例
 - ・専門家の派遣
 - ・セミナーの開催
 - ・相談窓口の設置 等

<マンションの管理水準のイメージ>



マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**

- ※ 管理適正化推進計画の内容
 - ・マンションの管理状況の実態把握方法
 - ・マンションの管理適正化の推進施策 等

管理計画認定制度

計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

- ※ 認定の際に確認する事項
 - ・修繕その他の管理の方法
 - ・資金計画
 - ・管理組合の運営状況 等

【実態把握】

これまで行ってきた10年毎の実態調査(任意回答)から管理組合から届け出ってもらう仕組み(義務化)が必要になる。

【適正評価】

管理の良いマンションに対して、インセンティブ付与も含めた仕組みを構築

- 老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化のため、除却の必要性に係る認定対象を拡充し、マンション敷地売却事業※の対象及び容積率の緩和特例の適用対象を拡大

※ マンション敷地売却事業…マンション所有者から構成される特別な組合に区分所有権等を集約し、当該組合から買受人（デベロッパー）にマンションとその敷地を一括で売却する事業

◆マンション建替円滑化法の改正

除却の必要性に係る認定対象の拡充

マンション敷地売却事業の対象の拡大

- 耐震性が不足するものに加え、外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンション等について、多数決により実施できるマンション敷地売却事業の対象とする

■ マンション敷地売却事業の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし（全員合意〔民法〕）	適用あり 【マンション建替円滑化法】 (4/5の合意)
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #f0f0f0;"> 対象の拡大 外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンション等を適用対象とする（合意要件を 4 / 5 に緩和） </div>	

※ 建替は耐震性の有無にかかわらず4 / 5の合意で実施可能

(外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンションの例)



<外観> 2階の廊下部分が崩落した事例



<1階廊下天井>



外壁が崩壊等した事例

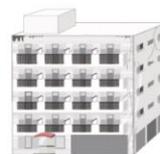
容積率の緩和特例の適用対象の拡大

- 耐震性が不足するものに加え、外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象とする

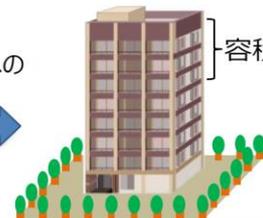
■ 容積率緩和特例の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし	適用あり 【マンション建替円滑化法】
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #f0f0f0;"> 対象の拡大 外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の適用対象とする </div>	

(容積率緩和のイメージ)



マンションへの
建替え



容積率の緩和

<参考>本市の分譲マンション施策の現状

○相談事業

すまい相談

管理組合活動の進め方や大規模修繕の実施方法など、分譲マンションの管理に関する相談を実施(1回45分まで)

○情報提供事業

・マンション管理セミナー

分譲マンションの管理に関するフォーラムやセミナー等を開催(年2回)

(平成22年度～令和元年度実績)20回開催、参加者数1,777名

・すまいスクール出張版

講師を派遣し、それぞれの分譲マンション固有の問題点や悩みに応じた講習・相談を実施(約90分・無料)

(平成22年度～令和元年度実績)講座数57回、受講者数718名

○分譲マンション耐震化事業

昭和56年5月31日以前に着工された居住の用に供する部分の床面積が延べ面積の3分の2以上の分譲マンションが対象

・耐震診断に係る補助：補助率3分の2、上限200万円

(平成19年度から現在までの実績)21マンション

・耐震改修計画作成に係る補助：補助率3分の2、上限300万円

(平成24年度から現在までの実績)5マンション

・耐震改修に係る補助：補助率2分の1、上限1棟当たり4,800万円または1戸当たり60万円のいずれか低い額

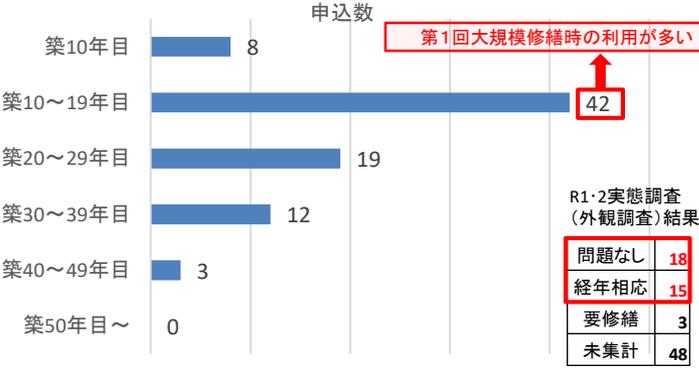
(平成20年度から現在までの実績)1マンション

○大規模修繕アドバイザー派遣制度

H19年度～派遣数:84件
利用実績は全体の約4%

【制度概要】

大規模修繕を行おうとする管理組合に対して、その進め方についての助言を行う専門家を派遣



・R2年度の追跡調査の結果、派遣終了77件のうち、大規模修繕工事を完了56件、工事中もしくは計画中17件と、約95%が大規模修繕に繋がっている。残り4件は建物の状態が良い、管理組合内の調整が出来ず未実施の状況にある。
・当制度を利用したマンションで、今回の調査で目視による外観調査実施済み36件のうち、問題なし又は経年相応と判定された合計が約92%であった。

○高経年マンション専門家派遣事業

【制度概要】H23年度高経年マンション実態調査の結果に基づき分類した「要支援マンション」や「要支援予備マンション」を対象に、以下の管理支援を実施

①建物の劣化状況確認と区分所有者へのヒアリング、②専門家派遣、③外部役員派遣

○第4グループ(要支援)

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

○第3グループ(要支援)

本市住宅マスタープランで定義した要支援マンションの4項目※のいずれかに該当、または、建物に深刻な劣化症状が複数箇所あり

○第2グループ(要支援予備)

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あり

○第1グループ

建物に深刻な劣化症状が認められず、標準的な管理組合運営を実施※住宅マスタープランで定義した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

	平成23年度	令和元年度
第4グループ(要支援)	13	6
第3グループ(要支援)	34	19
第2グループ(要支援予備)	17	10
第2グループ(予備を除く)	—	29
第1グループ	—	8
上記を除くマスタープランにおける要支援マンション	6	—
第5グループ(支援拒否)	—	4
合計	70	76

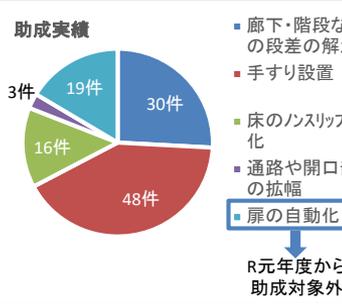
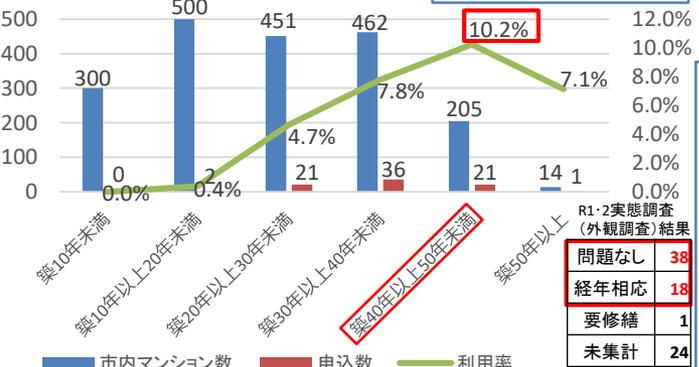
【支援状況】
・支援マンション数 69マンション
・派遣回数 511回
【主な成果】
・管理組合の設立 12マンション
・大規模修繕工事の実施 8マンション

○共用部バリアフリー改修助成制度

H22年度～助成件数:81件
利用実績は全体の約4%

【制度概要】

共用部分のバリアフリー改修を行おうとする管理組合に対して、工事費の2分の1を補助。上限100万円



・平成16年バリアフリー条例施行以前に建築されたマンションの中でも、特に築40年以上50年未満のマンションからの申請が多い。
・当制度を利用したマンションで、今回の調査で目視による外観調査実施済み57件のうち、問題なし又は経年相応と判定された合計が約98%であった。

現行の施策は、管理水準の高い管理組合又は極端に管理水準の低い管理組合に対する支援に留まっている。

管理不全を予防する施策が必要