

# 京都市分譲マンション管理適正化推進計画

令和4年3月

京都市

## 目 次

第1章 基本事項	P2~9
1 計画の背景	
2 計画の目的	
3 計画の位置付け	
4 計画の対象	
5 計画期間	
6 各主体の役割	
第2章 京都市内の分譲マンションの現状と課題等	P10~15
1 これまでの取組	
2 要支援マンションの推移	
3 令和元・2年度分譲マンション実態調査の概要	
4 課題	
第3章 京都市分譲マンション管理適正化指針	P16~21
1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向	
2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項	
3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項	
4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項	
5 本市の区域内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項	
別紙1 助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安	
別紙2 管理計画の認定基準	
第4章 今後の取組	P22~26
1 目標	
2 施策	
参 考 京都市の分譲マンション管理支援施策の歩み	P27~28

# 第1章 基本事項

## 1 計画の背景

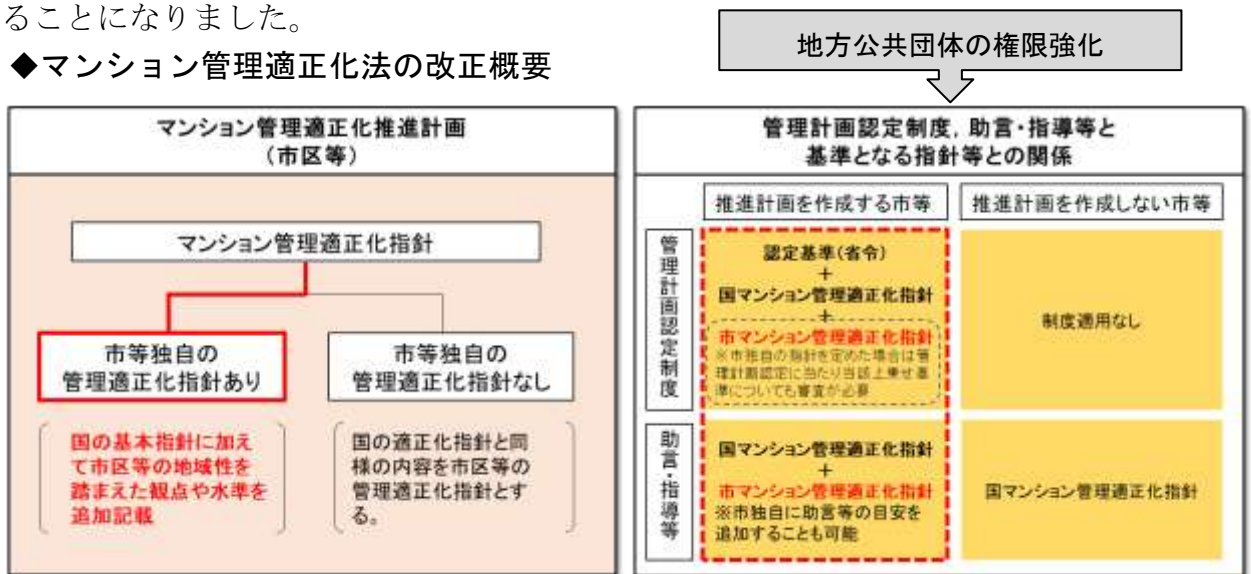
### (1) 全国の状況

我が国におけるマンションストックは約 655 万戸を数え、国民の 1 割以上が居住する重要な居住形態となっています。

その一方で築 40 年超の分譲マンション（以下「マンション」という。）は現在の 103 万戸から 10 年後には約 2.2 倍の 232 万戸、20 年後には約 3.9 倍の 405 万戸となるなど、建築年数の経過したマンションが急速に増加し、建物や設備の老朽化が問題となるほか、管理組合の担い手不足や、建替え等の合意形成の難航など様々な課題が顕在化していくことが見込まれます。

このため、国土交通省はマンション政策小委員会を設置し、マンションの維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた施策等の検討を行い、これに基づき「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「マンション管理適正化法」という。）が改正され（令和 2 年 6 月成立）、令和 4 年 4 月から地方公共団体の権限が強化されることになりました。

#### ◆マンション管理適正化法の改正概要



(参考) 築 40 年を超えるマンションの増加



【出典】

(国土交通省) マンション政策関係 基礎資料集 から

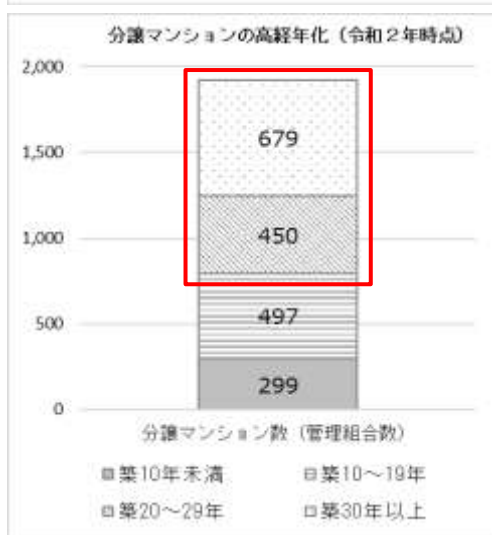
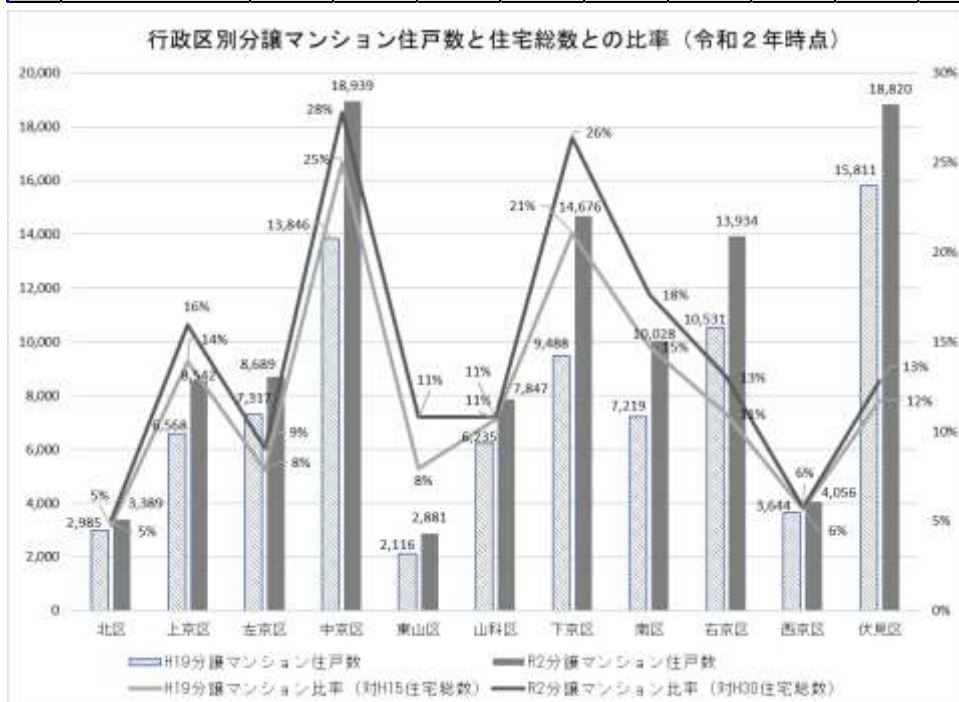
## (2) 京都市の状況

本市におけるマンション数は、令和2年度時点で1,925マンション（管理組合）・約11万戸で、このうち、築30年以上のマンション（管理組合）は679件（約3割）となっています。

10年後の令和12年には、全体の半数以上となる1,129件が築30年以上となり、そのうちの約200件が築50年以上と、マンションの高経年化が加速することが明らかになっています。

※表中の分譲マンション数は管理組合数を示す

年度		北区	上京区	左京区	中京区	東山区	山科区	下京区	南区	右京区	西京区	伏見区	全体
H19	分譲マンション数	77	159	149	286	53	85	171	70	135	48	181	1,414
	分譲マンション住戸数	2,985	6,568	7,317	13,846	2,116	6,235	9,488	7,219	10,531	3,644	15,811	85,760
	住宅総数(H15)	62,750	47,200	93,280	55,440	26,610	58,440	45,070	49,010	95,880	64,470	134,840	732,990
	分譲マンション比率 (対住宅総数)	5%	14%	8%	25%	8%	11%	21%	15%	11%	6%	12%	12%
	平均住戸数	39	41	49	48	40	73	55	103	78	76	87	61
R2	分譲マンション数	88	221	184	402	73	114	273	106	185	56	223	1,925
	分譲マンション住戸数	3,389	8,542	8,689	18,939	2,881	7,847	14,676	10,028	13,934	4,056	18,820	111,801
	住宅総数(H30)	67,510	53,540	95,800	68,280	26,610	72,350	56,010	56,780	106,890	70,280	146,950	821,000
	分譲マンション比率 (対住宅総数)	5%	16%	9%	28%	11%	11%	26%	18%	13%	6%	13%	14%
	平均住戸数	39	39	47	47	39	69	54	95	75	72	84	58



○築30年以上となるマンション数

令和2年時点：679マンション  
（市内全体の約35%）

10年後

令和12年時点：1,129マンション  
（市内全体の半数以上）

## 2 計画の目的

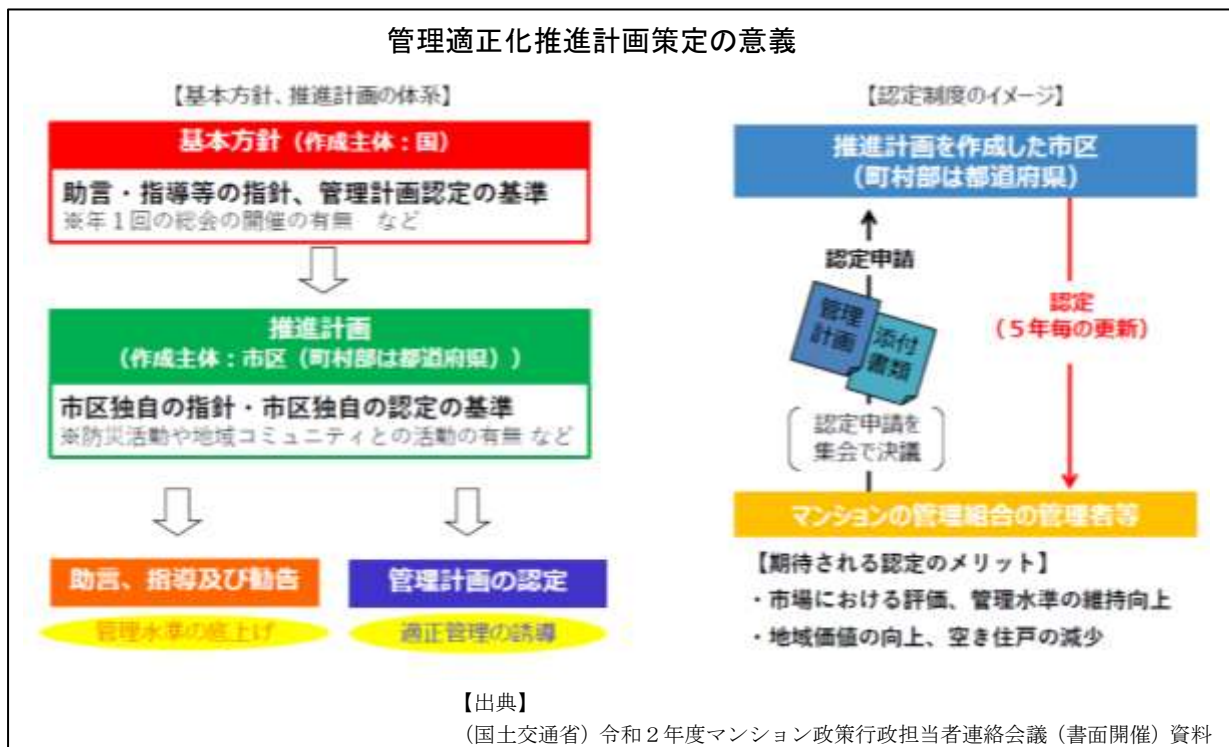
本市では、高経年マンション<sup>\*</sup>に対する支援にいち早く取り組んでおり、平成23年度高経年マンション実態調査で、平成31年（前京都市住宅マスタープランの取組終了年次）時点で、築30年以上を経過するマンション663件に対し、アンケート調査と外観調査を実施し、そこで管理不全状態にあることが判明したマンションに対し、専門家や外部役員を派遣することで、管理組合の設立や大規模修繕工事の実施といった成果を挙げてきました。

一方で、法の位置付けのない「おせっかい型支援」であることから、行政の介入を拒む管理組合や、専門家のアドバイスにより改善に取り組み、管理不全状態から脱却した管理組合でも、専門家が離れると、一部の区分所有者に事務が集中し、管理組合の機能を維持することが困難になるなど、支援の在り方で課題が生じています。

また、前回の実態調査から約10年経過した令和元・2年度には、本市全域のマンションを対象とした実態調査を実施し、今後10年間で築30年以上となる高経年マンションの中には、約50のマンションが管理不全の可能性のあることを把握しています。

このまま管理不全マンションが増え続けていくと、周辺環境に悪影響を及ぼすことから、管理不全を未然に防ぎ、行政からの支援なく、マンションの管理主体である管理組合自体が長期的な見通しを持って、適正な管理運営を行えるよう、国が示す基本的な方針に加え、本市の地域性を踏まえた独自の指針を示した本市分譲マンション管理適正化推進計画を策定し、本計画に定める基準に基づく管理計画認定制度の運用及び助言、指導、勧告を実施していきます。

※ 築30年以上経過したマンション



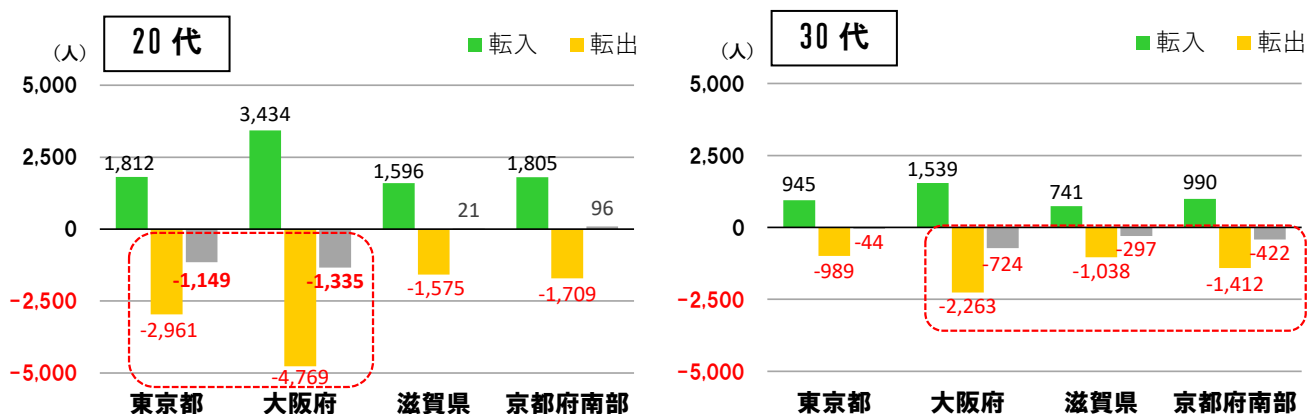
また、本市は、本格的な人口減少社会の到来、少子化傾向の継続、高齢者の増加・単身化の進行、若年・子育て世帯層の市外流出などへの対応が喫緊の課題となっています。特に若年・子育て世帯層については、継続的に市外への転出超過が続いており、

就職期に当たる20代は、主に東京都や大阪府の大都市圏へ、子育て期に当たる30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。

一方で、市政総合アンケートにおいては、約9割の市民の方が、「これからも住み続けたい」、「どちらかと言えば住み続けたい」と回答しており、京都市内での居住を希望されています。

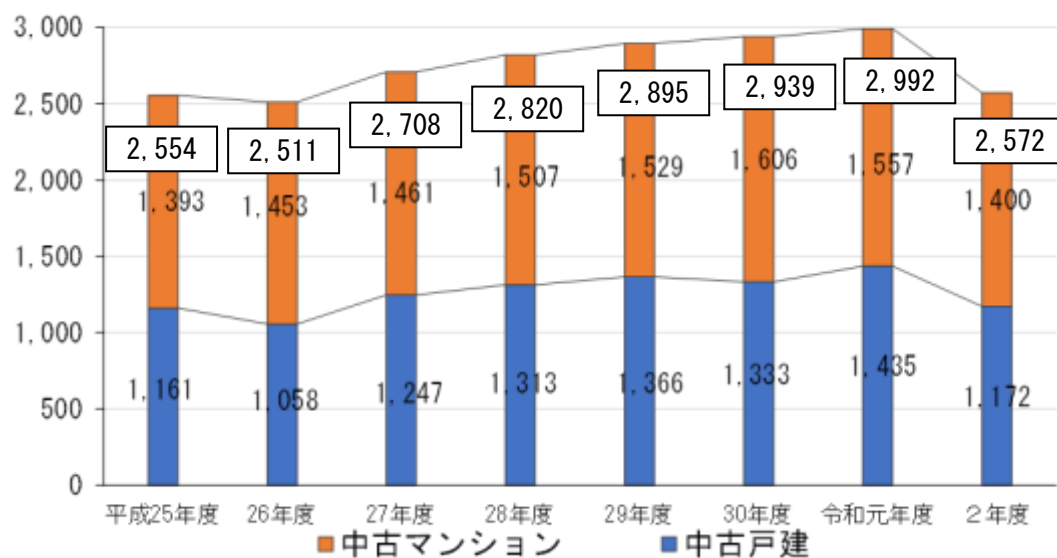
若年・子育て世帯の市内定住を促す取組の一つとして、管理計画認定制度を活用することで、管理の良い中古マンションの市場での適正評価、流通を促進し、若年・子育て世帯の住まいの選択肢となるよう取り組みます。さらに、法に基づく管理計画認定がされたもののうち、本市が独自で設定する条件を満たすマンションにおいて、ローンの長期化や貸付限度額の増額といった優遇措置が受けられる制度を地元金融機関等と協働で展開していく予定です。

### 20代、30代の社会動態



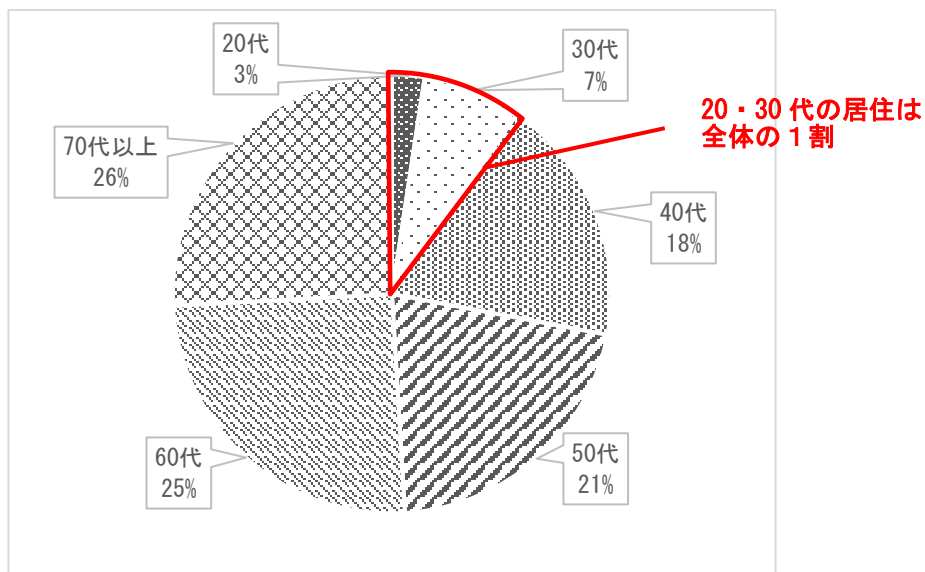
【出典元】京都市「住民基本台帳（令和2年）」※令和元年10月～2年9月末の年計

### 中古住宅の流通数



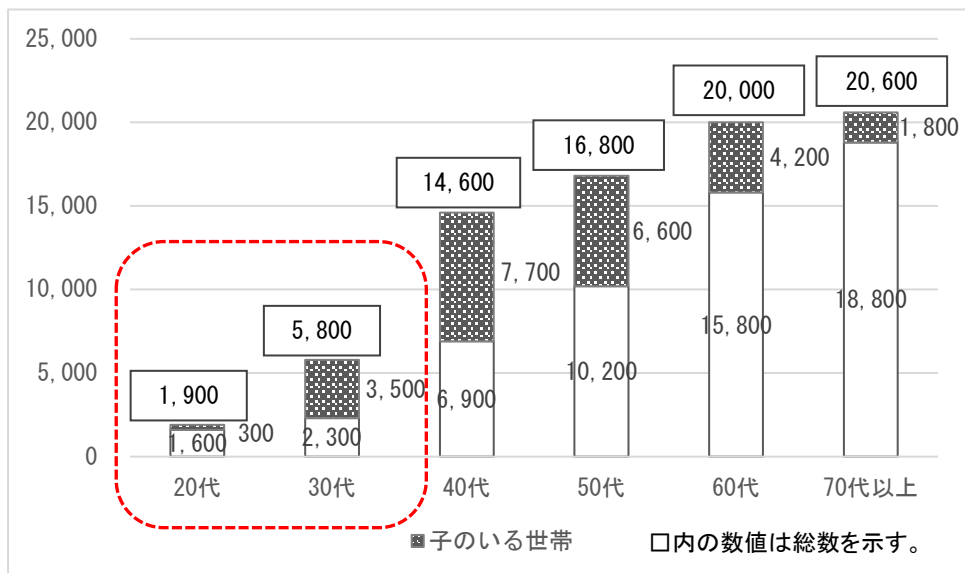
【出典元】公益社団法人近畿圏不動産流通機構  
近畿レイズから集計（各年度）

## マンション居住世帯層



【出典元】平成30年住宅・土地統計調査から集計

## 年代別マンション居住世帯数

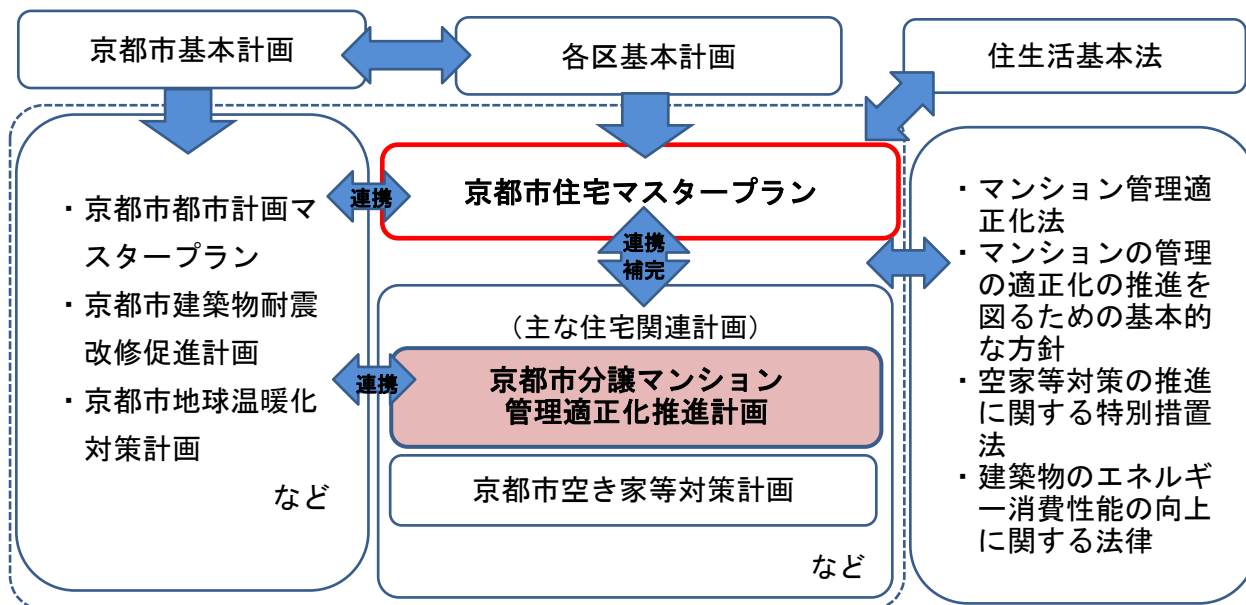


【出典元】平成30年住宅・土地統計調査から集計

### 3 計画の位置付け

マンション管理適正化法第3条の2に規定する都道府県等マンション管理適正化推進計画として、京都市内におけるマンションの管理適正化を推進するための計画を定めるものです。

また、京都市住宅マスタープラン（京都市住生活基本計画）に掲げる施策の方向性を踏まえ、マンションの管理の適正化に関する具体的な取組を定める計画です。



### 4 計画の対象

京都市内の全ての分譲マンション※

※ 2以上の区分所有者が存する建物で、居住の用に供する専有部分があるものとその敷地及び附属施設を指します。（マンション管理適正化法第2条第1項第1号）

### 5 計画期間

本計画の計画期間は、京都市住宅マスタープラン（京都市住生活基本計画）との整合を図るため、令和4年度から令和12年度までとします。

なお、本計画については、定期的に進捗状況を確認し、施策の効果検証を行うとともに、社会情勢の変化に的確に対応し得るよう、適宜見直しを図るものとします。

	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)
京都市住宅マスタープラン	[Timeline bar from R3 to R12 with a '中間見直し' (intermediate review) point at R7 and '改正' (revision) at R12]									
京都市分譲マンション管理適正化推進計画	[Timeline bar from R4 to R12 with '助言・指導等開始' (start of advice/guidance) at R4, '9月～管理計画認定制度開始' (start of management plan certification system) at R5, '中間点検' (intermediate check) at R6, and '改正' (revision) at R12]									



## 6 各主体の役割

### (1) 管理組合及び区分所有者

マンションは私有財産の集合体であり、その管理主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合です。マンション管理適正化法第5条第1項においても、管理組合は、国のマンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされています。マンションの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、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、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要があります。

マンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

### (2) 京都市

市内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要があるため、市内のマンションの実態把握を進めるとともに、本市の実態に応じたマンション管理適正化推進計画を作成、当計画に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていきます。

また、管理運営に問題のあるマンションについては、本市から助言・指導等により、管理不全の未然防止に努めます。

これらを踏まえ、施策の推進に当たっては、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで本市の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等に対し、必要な情報の提供に努めていきます。

### (3) マンション管理士

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士は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必要があります。

### (4) マンション管理業者

マンション管理業者は、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必要があります。

### (5) マンション専門家団体

マンションの管理に関する専門的知識を有する団体として、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努める必要があります。

### (6) 不動産事業者

不動産事業者は、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よく理解したうえで、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対し、的確に説明し、理解を得る必要があります。

## (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必要があります。

また、国がマンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度とは別に、新築マンションを対象とした予備認定の導入を検討しており、導入開始後、認定基準に適合する新築マンションにおいては、予備認定取得若しくは取得に向けた検討を積極的に行う必要があります。

## (8) 京安心すまいセンター

京都市住宅供給公社が運営する「すまいのワンストップ総合窓口」として、本市と連携を図り、これまでの取組で培った専門的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必要があります。

## 第2章 京都市内の分譲マンションの現状と課題等

本市では、これまでにマンションの管理適正化を推進するため、各目的に応じた様々な支援を実施しております。

### 1 これまでの取組

※令和4年2月末時点

目的	施策	内容	実績※
課題解決	すまい相談（一般・専門）	すまい全般に関する様々なお悩みに対してアドバイスを実施	（専門） 127件
情報発信	マンション管理セミナー	マンションの管理に活かせる情報を分かりやすく説明するセミナーを市内のマンションに関する団体と共同で実施	21回開催 1,868名参加
情報発信・意識啓発	リーフレットによる周知 ①マンションを購入する前に知っておきたい8つのポイント ②マンションで暮らしていくためのポイント	①マンション購入前に知っておきたい管理組合に関する知識等について、分かりやすく解説。 ②マンション購入後によくある悩みの解決方法について、具体的な事例を交えながら解説。	—
管理適正化・再生支援	①すまいスクール出張版 ②建替え・大規模修繕アドバイザー派遣 ③共用部分バリアフリー改修助成	①マンションの管理等に関する勉強会に専門家を派遣 ②建替え・大規模修繕工事をしようとする管理組合に対し、その進め方について助言を行う専門家を派遣 ③共用部分のバリアフリー化を促進するため、改修工事費の一部を助成	①63回開催・810名参加 ②91件 ③81件
管理不全の解消	高経年マンション専門家派遣	高経年マンション実態調査(平成23年度)の結果に基づく分類により判断された要支援・要支援予備マンションを対象に、建物の劣化状況確認とヒアリングによる状況把握、専門家や外部役員の派遣による管理組合運営の支援	本計画 P11 参照
良質なストック形成	①耐震診断助成 ②耐震改修計画作成助成 ③耐震改修助成	旧耐震マンションの耐震化を促進するため、費用の一部を助成	①21件 ②6件 ③5件
実態把握	分譲マンション実態調査	市内マンションの管理状況を把握するためのアンケート調査や外観調査を実施	7回

## 2 要支援マンションの推移

高経年マンション専門家派遣事業による主な成果は、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）で、支援の結果、平成 23 年度当時、47 あった要支援マンションは現時点で 24 マンションとなっています。

グループ分類	H23 年度	H26 年度	H30 年度	R2 年度
要支援（第 4 グループ）	13 } 47	15 } 32	7 } 27	5 } 24
要支援（第 3 グループ）	34 }	17 }	20 }	19 }
要支援予備（第 2 グループ）	17	14	7	11

○管理組合への支援の必要性を判定するための分類

<第 4 グループ>建物に深刻な劣化症状が多数認められ、修繕だけでなく建替え等も視野に入れた検討が必要と認められるマンション

<第 3 グループ>京都市住宅マスタープラン（計画期間：平成 22 年度から平成 32 年度）に定義される要支援マンションの 4 項目のいずれかに該当するマンション または、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

<第 2 グループ>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となる可能性があるマンション

○京都市住宅マスタープランで定義した要支援マンション 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管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない
④大規模修繕工事を実施していない
○建物維持管理に関する 7 項目
①危険を感じる手すりがある
②鉄部の発錆が著しい
③集合ポストが壊れている
④外壁に露筋がある
⑤外壁塗装が著しくはがれている
⑥バルコニー裏に露筋が見られる
⑦バルコニー裏に漏水が著しく見られる
○管理組合運営に関する 10 項目
①管理規約の改定を実施していない
②理事・監事の重任がある
③理事会の開催頻度が年 3 回以下である
④定期総会を開催していない
⑤総会議案書を事前配布していない
⑥総会議事録を配布していない
⑦区分経理がされていない
⑧組合員名簿がない
⑨管理委託契約が自動更新又は契約書がない
⑩長期修繕計画がない

### 3 令和元・2年度分譲マンション実態調査の概要

本調査は、前回の分譲マンション実態調査（平成19年度）から10年以上経過していることから、最新の管理実態を把握するために実施したものです。

なお、本調査を効果的かつ効率的に調査を実施するため、令和元年度に予備調査として、左京区内の全マンション（181棟）と戸数が300戸を超える大規模なマンション（5棟）のアンケート調査と建物の劣化状況等の目視調査を実施し、管理不全に陥りやすいマンションの傾向や要素について分析を行いました。

令和2年度の本調査では、令和元年度調査分を除く全マンションを対象にアンケート調査を実施するとともに、令和元年度の調査結果から、築20～30年の間に適切な管理が行われていないマンションが管理不全マンションに陥るおそれがあると判断し、令和12年に築30年以上となるマンションに対し、建物の劣化状況等の目視調査を実施しました。

#### (1) 調査対象

##### ア 管理組合向けアンケート調査

市内全マンション（1,925管理組合）

##### イ 目視による外観調査（簡易診断）

京都市住宅マスタープラン（京都市住生活基本計画）（計画期間：令和3～12年度）の最終年度に築30年以上となるマンション（1,129管理組合）

#### (2) 主な調査項目

##### ア 管理組合向けアンケート調査

基礎情報、管理組合運営、会計、コミュニティ、維持管理、建物の将来に関すること、行政の支援に関すること等

##### イ 目視による外観調査（簡易診断）

建物仕上げ材・金属等の劣化状況、集合郵便受けの更新・劣化状況、駐輪場の管理状況、共用部分の私物放置

#### (3) 調査方法

##### ア 管理組合向けアンケート調査

令和元年度：郵送による配布、訪問による回収（外観調査を兼ねて回収）

令和2年度：郵送による配布、郵送による回収、インターネット利用による回収

##### イ 目視による外観調査（簡易診断）

(ア) 調査に協力的であったマンションは、建物内の共用部分から確認できる範囲で実施

(イ) オートロックのマンションや管理員不在、入場許可が得られなかったマンションは敷地外から確認できる範囲で実施

#### (4) 調査期間

令和元年度：令和元年12月1日～令和2年2月20日

令和2年度：令和2年6月19日～令和3年2月26日

#### (5) アンケート回収率

30.2%（回答数：582管理組合）

## (6) 調査の結果

令和元・2年度の実態調査の結果、アンケート回答のあったマンションは、「管理規約の策定、区分会計、長期修繕計画に基づく修繕積立金の徴収・大規模修繕工事の実施」といった管理組合運営面で概ね問題ないことを確認しました。また、アンケート回答のなかったマンションでも、外観調査で「問題なし」、「経年相応」と判定された1,053件については、管理組合運営に関して行政からの助言・指導が必要な状態ではないと推測されますが、「要修繕」と判定されたマンション75件のうち、アンケート回答のなかった約50件については、今後、追跡調査等により管理組合運営に問題がないか、確認を行っていきます。

### ◆令和元・2年度分譲マンション実態調査結果から抜粋



### ○役員の担い手不足



- ・ 悩んでいる理由（その他）として、「健康上できない」、「住戸数が少ない」、「理解せずに購入されている」、「やりたがらない」といった回答があった。

### ○空室率



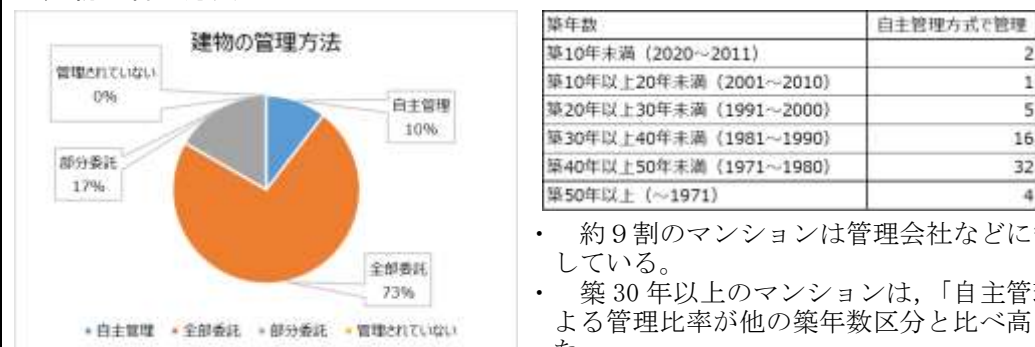
- ・ 外観調査の判定が優れているグループほど空室率が低い傾向が見られた。
- ・ 外観調査対象外のグループの方が空室率が高い理由として、築浅物件の方が売買が起きやすく、流通上の一時的な空室化が要因であると考えられる。

### ○賃貸率



- ・ 外観調査の判定が優れているグループほど賃貸率が低い傾向が見られた。
- ・ 外観調査対象外のグループに比べ、A（問題なし）判定の方が賃貸率が高い。このように建物の高経年化と賃貸率は相関関係にあることを裏付けている。

### ○建物の管理方法



- ・ 約9割のマンションは管理会社などに管理を委託している。
- ・ 築30年以上のマンションは、「自主管理方式」による管理比率が他の築年数区分と比べ高くなっていた。

#### 4 課題

これまでの取組や調査結果から、管理の適正化に向けての課題は、購入者（区分所有者）におけるマンションの合意形成や維持管理等の知識不足、管理組合運営に対する関心の低さ、高経年マンションの増加に伴う役員の担い手不足などが明らかになっています。

課題	内容
高経年マンションの増加	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 築30年を超えるマンションが10年後の令和12年に半数以上となる。</li> <li>・ 所有者、建物共に高齢化し、役員の担い手不足や計画的な修繕の実施に悩む管理組合が増加している可能性がある。</li> </ul>
区分所有者のマンション管理に対する知識不足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「①意識・価値観・経済力が異なる区分所有者間の合意形成が必要、②多くの区分所有者は建物の維持管理等に必要な専門的知識や経験を有していない、③適切に維持管理されない場合の周辺の住環境への影響が大きい」といったマンションの特殊性を知らずに購入している。</li> </ul>
区分所有者のマンション管理への無関心	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理状況を評価する仕組みがなく、管理組合活動の活性化や管理の維持向上の合意形成が困難となっている。</li> <li>・ 実態調査の回答がないマンションは、外観調査の結果に問題があるものが多い。</li> </ul>
郵便物の不着、区分所有者間の情報伝達不足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本市からの郵送物が不着となるマンションが4%（約70件）ある。</li> <li>・ 本市からの郵送物が届いていても、本市支援制度があまり知られておらず、その時の役員以外には情報伝達されていない可能性がある。</li> </ul>

#### 【参考】本市支援制度の認知状況

	すまい相談	すまいスクール出張版	建替え・大規模修繕アドバイザー派遣	バリアフリー改修助成	マンション管理セミナー	耐震診断助成	耐震改修計画作成助成	耐震改修助成
知っている	151	100	153	139	241	116	112	123
過去に利用	11	11	13	15	32	9	1	1
知らない	311	355	304	311	213	296	306	295
無回答	109	116	112	117	96	161	163	163

※令和元・2年度分譲マンション実態調査結果



### 第3章 京都市マンション管理適正化指針

本指針において、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するための基本的な考え方を示すとともに、本市がマンション管理適正化法第5条の2に基づき、管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安を別紙1に、同法第5条の4に基づき、管理計画を認定する際の認定基準を別紙2に示します。

#### 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、わが国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところです。

このようなマンションの重要性に鑑み、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきです。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要です。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要があります。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要があります。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性を持って適切な対応をするよう心がけることが重要です。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられますが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要です。

#### 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

##### (1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関です。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要があります。

##### (2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管

理規約を作成する必要があります。その作成に当たっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）（以下「区分所有法」という。）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要です。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要です。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要です。

### **(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化**

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要です。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要です。

### **(4) 管理組合の経理**

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要があります。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要があります。

### **(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等**

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要です。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の作成及び見直しに当たっては、国が定める「長期修繕計画様式」、「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要になります。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要です。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要です。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討に当たっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

#### (6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合には、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要です。

#### (7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことが重要です。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、**良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要**です。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要があります。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えありません。

#### (8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要です。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いに当たっては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要があります。

### 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要です。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要があります。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配

慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要があります。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要です。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要です。

#### 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要です。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要があります。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要があります。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要があります。

#### 5 本市の区域内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項

管理組合は、本市からの情報を受け取るための手段を講じる必要があります。例として、管理組合ポストの設置及び適切な管理、管理組合メールアドレスの作成などを推奨します。

定期的な敷地及び建物の点検を実施するとともに、本市ハザードマップ等からマンション立地で想定される水害や地震、土砂災害等の被害の状況を把握し、災害時に備えた定期的な防災訓練の実施などを定めた防災規約の作成や居住者名簿の定期更新を行うことを推奨します。

脱炭素社会に向けた取組として、大規模改修時などにおいて、断熱性、温熱環境の向上につながる省エネリフォームや再生可能エネルギー設備の設置などを検討することを推奨します。

##### <参考>

公益財団法人マンション管理センターのホームページに、マンションの震災対策が紹介されています。是非参考にしてください。

「マンション管理組合のための震災対策チェックリスト」

[https://www.mankan.or.jp/05\\_book/book\\_shinsai.html](https://www.mankan.or.jp/05_book/book_shinsai.html)



## 別紙1 助言, 指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安

マンション管理適正化法第5条の2に基づき, 管理組合の管理者等に対して助言, 指導及び勧告を行う際の判断基準の目安は下表のとおりです。

管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理者等が定められていない</li><li>・集会(総会)が年1回以上開催されていない</li></ul>
管理規約	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理規約が存在しない, または必要に応じた改正がされていない</li></ul>
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理費と修繕積立金等の区分経理, 適正な管理がされていない</li></ul>
長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"><li>・適宜適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない</li><li>・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</li><li>・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</li></ul>

※下線部は京都市独自基準

## 別紙2 管理計画の認定基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づき、管理計画を認定する際の基準は下表のとおりです。

<b>管理組合の運営</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等が定められていること</li> <li>・監事が選任されていること</li> <li>・集会（総会）が年1回以上開催されていること</li> </ul>
<b>管理規約</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されていること</li> <li>・マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること</li> <li>・マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること</li> </ul>
<b>管理組合の経理</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること</li> <li>・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと</li> <li>・直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3箇月以上の滞納額が全体の1割以内であること</li> </ul>
<b>長期修繕計画の作成及び見直し等</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること</li> <li>・長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること</li> <li>・長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること</li> <li>・長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと</li> <li>・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと</li> <li>・長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること</li> </ul>
<b>その他</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年1回以上は内容の確認を行っていること</li> <li>・京都市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること</li> </ul>

## 第4章 今後の取組

### 1 目標と施策

第1章～第3章を踏まえ、今後、従来の取組に加え、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定及び助言、指導等を活用することにより、マンション管理の維持向上と中古マンションの市場での流通を促すとともに、要支援マンションの解消に、より一層重点的に取り組むこととし、以下のとおり、目標を設定し、施策を実施します。

目 標	施 策	関連項目
<b>管理計画認定制度の推進</b> <u>認定マンション数：(令和12年度)</u> <u>300マンション</u>	<b>○ 管理計画認定制度の運用【新規】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>良好な管理状態のマンションを認定する制度。この制度により、マンション管理の維持向上と、良好な管理状況が市場において評価されることで、中古マンションの市場での流通を促す仕組みとして運用</li> <li>専門家による相談会の開催や多様な媒体、多様なプラットフォーム(マンション管理団体)の活用による認定制度の普及促進</li> </ul>	第4章 2施策 (1)ア
	<b>○ 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>「京安心すまいセンター」による管理・運営に関する相談、管理維持向上のための情報発信等</li> <li>管理組合同士が交流できる場を提供</li> </ul>	第4章 2施策 (1)イ
<b>要支援マンションの解消</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>高経年マンション実態調査(平成23年度)の結果に基づく分類により判断された要支援・要支援予備マンション数 <u>(令和元年度)24マンション</u> <u>⇒ (令和7年度)9マンション</u></li> <li>令和元・2年度分譲マンション実態調査で、管理不全のおそれがあることを確認した約50マンションにおいて、令和4年度の調査で要支援・要支援予備に分類したマンション数 <u>支援を開始した年度の翌年度</u> <u>以降、毎年度1件ずつ減</u></li> </ul>	<b>○ 管理状況の把握</b> 管理計画認定制度やアンケート調査、ヒアリング等による実態把握	第4章 2施策 (2)ア
	<b>○ 築年数に応じた支援の実施</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>【新築時】</b>情報発信(管理規約や長期修繕計画等)</li> <li><b>【築浅時】</b>情報発信(マンションで暮らすために必要な知識)</li> <li><b>【初～中期】</b>大規模修繕に係るアドバイザー派遣</li> <li><b>【中～後期】</b>長期修繕計画見直しに係るアドバイザー派遣、管理組合同士の交流支援の場を設置、将来を見据えた修繕・改修計画の相談体制を整備</li> <li><b>【旧耐震】</b>耐震に関する知識不足の管理組合への相談体制の整備</li> </ul>	第4章 2施策 (2)イ
	<b>○ 管理不全マンションへの支援</b> 専門家による管理組合運営へのアドバイス	第4章 2施策 (2)ウ
	<b>○ 管理者等に対する助言、指導等の実施</b> 国ガイドラインを参考に助言、指導等を実施、管理不全マンションに対する専門家等の派遣	第4章 2施策 (2)エ

## 2 施策

市内のマンションの管理の適正化の推進のため、本市では以下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等と連携し、取り組んでいきます。

### (1) 管理計画認定制度の推進

#### ア 管理計画認定制度の運用

管理計画認定を推進するため、専門家による相談会の開催や多様な媒体、多様なプラットフォーム（マンション管理団体等）を活用した普及啓発を行います。

また、令和3年度に市内管理組合宛てに管理計画認定制度の意向確認についてのアンケートを送付し、497管理組合から回答がありました。

アンケート回答において、認定基準に適合しているが、希望する以外で回答のあった管理組合については、認定制度に係るインセンティブ等が不明確であることが要因と考えられるため、これらの管理組合に対し本市から積極的な働きかけを行うことで、認定に繋げていきます。

また、認定を希望するが、認定基準に不適合箇所のあるマンションについては、本市管理アドバイザー派遣制度の活用により、不適合箇所を改善させるために必要なアドバイスを行います。

このほか、管理組合同士が交流できる場を提供することによって、管理意識や管理水準を引上げ、認定に繋げていきます。

#### ◆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

さらに、管理計画認定基準に適合するマンションのうち、修繕積立金の状況や建物の状態が分かる詳細な報告書など、金融機関が長期ローンの適用のために求める情報の開示に同意したマンションを、京都市が長期優良マンション（仮称）として位置付けていきます。



## <参考>管理計画認定制度

### 1 概要

マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして地方公共団体が認定することができる制度で、この制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションが、市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上への寄与も期待される。

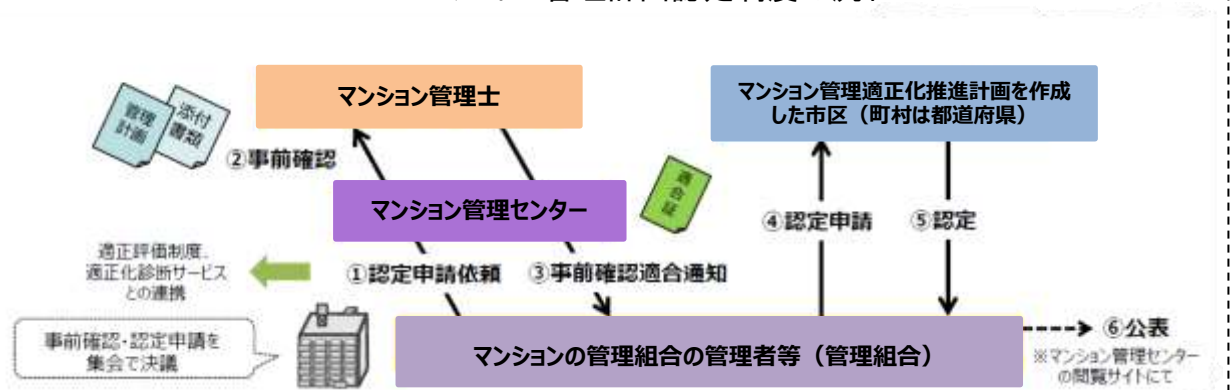
### 2 申請主体

管理計画の認定の申請主体は、マンション管理組合の管理者等

### 3 認定までの流れ

- (1) 管理者等は、マンション管理センターに管理計画の認定申請を依頼する。
- (2) マンション管理センターは、管理計画認定制度に係る講習を受けたマンション管理士に事前確認を依頼し、依頼を受けたマンション管理士は、管理計画が認定基準に適合することを確認し、マンション管理センターに確認結果を報告する。
- (3) 管理計画が認定基準に適合する場合は、マンション管理センターが管理者等に事前確認適合証を発行する。
- (4) 管理者等は、認定申請書に事前確認適合証を添え京都市に提出する。
- (5) 京都市は、認定申請書について、事前確認の審査結果に基づき認定し、管理者等に通知する。
- (6) マンション管理センターは、公表することについて管理者等の同意を得た場合、マンションの名称、マンションの所在地等を閲覧サイトにおいて一般公開する。

#### マンション管理計画認定制度の流れ



(出典元：国土交通省ホームページ)

## イ 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

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。

マンション管理アドバイザー派遣制度により、管理組合等に対し管理運営に必要な知識について助言を行います。

マンション購入希望者に対しては、売買契約だけでなく、マンションの管理の重要性を十分に認識していただけるよう、本市やマンション関係団体のパンフレットやセミナー、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などを発信します。

また、建設時期や戸数などが似通う管理組合に対して交流の場を提供し、そこに各テーマに沿った専門家を派遣し、議論形式の勉強会を開催するなど、マンションの維持管理のうえで有益な情報を提供します。

本市が発信した情報は、役員のみにとどまらず居住者全員に引き継がれるよう、管理組合に働きかけていきます。

## (2) 要支援マンションの解消

### ア 管理状況の把握

マンションの管理の適正化を推進するため、管理計画認定制度やアンケート調査、管理組合等へのヒアリング等を通じて、市内のマンションの管理状況を適宜把握します。把握できたマンションに対しては、管理状況の診断を行ったうえで必要な支援を案内します。

## イ 築年数に応じた支援の実施

### 【新築時】

「①意識・価値観・経済力が異なる区分所有者間の合意形成が必要であること」、  
「②多くの区分所有者は建物の維持管理等に必要な専門的知識や経験を有していないこと」、  
「③適切に維持管理されない場合の周辺の住環境への影響が大きい」といったマンションの特殊性をあまり理解せずに購入し、思わぬトラブルに直面するといったケースがあることから、マンション購入予定者がマンションの管理の重要性を十分認識できるよう、購入する前に管理規約や長期修繕計画等の管理に関する情報が入手できるよう、様々な情報発信ツールを活用します。

### 【築浅時（～築10年程度）】

本市やマンション関係団体のパンフレットやセミナー、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などの情報を発信します。

### 【初～中期（築10～30年程度）】

1 回目の大規模修繕工事の実施に当たり、工事に関する専門知識のない管理組合の要望に応じて、大規模修繕工事に係るアドバイザーの派遣を行い、建物にあった修繕方法や業者の決め方、住民間の合意形成の方法に関する知識の普及を行います。

### 【中～後期（築30～45年程度）】

2・3 回目の大規模修繕工事の実施に当たっては、劣化箇所の修繕に加えて、経

年に伴う生活様式や社会環境の変化等の要因から、耐震性や断熱性などの建物及び設備の性能・機能を向上させるための改良の割合を大きくした工事となるケースが一般的です。これらを視野に入れた積立金の設定や計画的な修繕が行われるよう、長期修繕計画の見直しに係るアドバイザーの派遣のほか、管理組合同士の交流支援の場を設け、そこでの学習テーマとするなど、知識の普及を行います。

#### 【後期～（築45年以上）】

建物の経年化により多額の改修工事費が必要になるといった問題等から、建替えも視野に入れた修繕や改修計画の検討が必要なマンションに対しての相談体制を整備します。

#### 【旧耐震マンション】

耐震化の促進に向けて働きかけを行うとともに、耐震に関する知識が不足している管理組合に対しての相談体制を整備します。

### ウ 管理不全マンションの解消

管理組合運営が機能していない要支援・要支援予備マンションに対し、これまでおせっかい型支援として専門家や外部役員派遣を実施してきた「高経年マンション専門家派遣事業」について、今後はマンション管理適正化法に基づく助言等の位置付けで実施し、管理不全化の解消を図ります。

また、管理組合運営上問題があるものの、「高経年マンション専門家派遣事業」の対象とならないマンションに対する支援として、「建替え・大規模修繕工事アドバイザー派遣事業」の派遣内容を見直し、管理規約や長期修繕計画の見直しといった運営面に関するアドバイザー派遣も対象としていきます。

### エ 管理組合の管理者等に対する助言、指導及び勧告の実施

マンション管理適正化法第5条第1項に基づく助言、指導及び勧告について、国が示すガイドラインを参考に実施します。

## (3) マンション再生

### ア 建替えに関する相談体制の整備

今後の具体的な相談に備え、URや建替えデベロッパーとの協定締結や、「マンション建替えアドバイザー」の登録・紹介制度の創設を検討します。

(参考) 京都市の分譲マンション管理支援施策の歩み (★施策, ◎調査)

京都市住宅マスタープラン(平成8年12月) 民間マンションの適切な維持管理の促進

★マンション管理セミナー(平成9年度から)

★すまいスクール(平成11年度から)

◎平成12年度京都市分譲マンション実態調査 1,143件

★すまいよろず相談 (平成13年度から)

★すまいスクール出張版(平成13年度から)

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成13年8月1日施行)

(国及び地方公共団体の措置)

第五条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

京都市住宅マスタープラン(平成13年12月) 分譲マンションの適切な維持管理

◎平成17年度高経年マンション実態調査

築30年以上のマンション 95件

★高経年マンションフォーラム(17年度から21年度まで※)

※22年度からは、「高経年マンション専門家派遣」に再編

◎平成18年度高経年マンション実態調査

昭和56年新耐震基準適用前に着工した築30年以下のマンション 171件

京都市の新景観政策(平成19年9月1日から実施)

平成19年2月市会決議(新たな景観政策の推進に関する決議)

「3(略)また、分譲マンションの建替えや大規模修繕が円滑に進むよう、区分所有者の不安を解消するための更なる建替え支援の充実、専門知識を有したアドバイザー派遣制度の創設、新たな耐震助成制度の創設に取り組むこと。」

★分譲マンション建替え・大規模修繕アドバイザー派遣(平成19年度から)

★分譲マンション建替え融資(平成19~29年度)

★分譲マンション耐震診断助成(平成19年度から)

★耐震改修助成(20年度から)及び耐震改修計画作成助成(24年度から)

◎平成19年度京都市分譲マンション実態調査 1,414件

[平成20年4月 住宅政策課に分譲マンション管理支援係長を設置]

京都市住宅マスタープラン(平成22年3月)

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

要支援マンションを定義(266件のうち16件) 令和元年度までの解消を目標とする

★高経年マンション専門家派遣(平成22年度から)

★分譲マンション共用部分バリアフリー助成(平成22~令和2年度)

◎平成23年度高経年マンション実態調査

令和元年までに築30年以上となるマンション 663件(要支援47件)

[参考 平成23年末のマンション数 1,583件 95,401戸]

★要支援マンション再生支援事業(平成26~27年度)

◎令和元年度分譲マンション実態調査（大規模マンション及び左京区内予備調査）

左京区内の全マンション（184件）及び左京区外の大規模マンション（5件） 189件

◎令和2年度分譲マンション実態調査

令和元年度調査に調査したマンションを除く全マンション（1,736件）を対象に実施

**京都市住宅マスタープラン（令和3年9月）**

分譲マンションの適正な管理・更新の推進

要支援マンション数:24マンション(令和元年度) → 9マンション(令和7年度)を目標

マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正(令和4年4月1日施行)

国による基本方針の策定(法第三条)

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進(法第三条の二から第五条の十三)

★京都分譲マンション管理適正化推進計画(令和4年4月から)

★管理計画認定制度の運用開始(令和4年9月から)

★分譲マンション管理アドバイザー派遣(令和4年度から)