

# 京都府マンション管理適正化推進計画の概要

## 第1章 基本事項

### 計画の背景

#### ■マンション管理に係る課題

- 区分所有マンション特有の課題
  - ・ 居住者の意識や価値観の違い → 意思決定が困難
  - ・ 権利関係や構造上の技術的判断 → 専門的な知識が必要
- 近年の傾向
  - ・ 高経年マンションの増加 → 建替、維持修繕の選択や経済負担
  - ・ 入居者の高齢化 → 管理組合の運営に支障

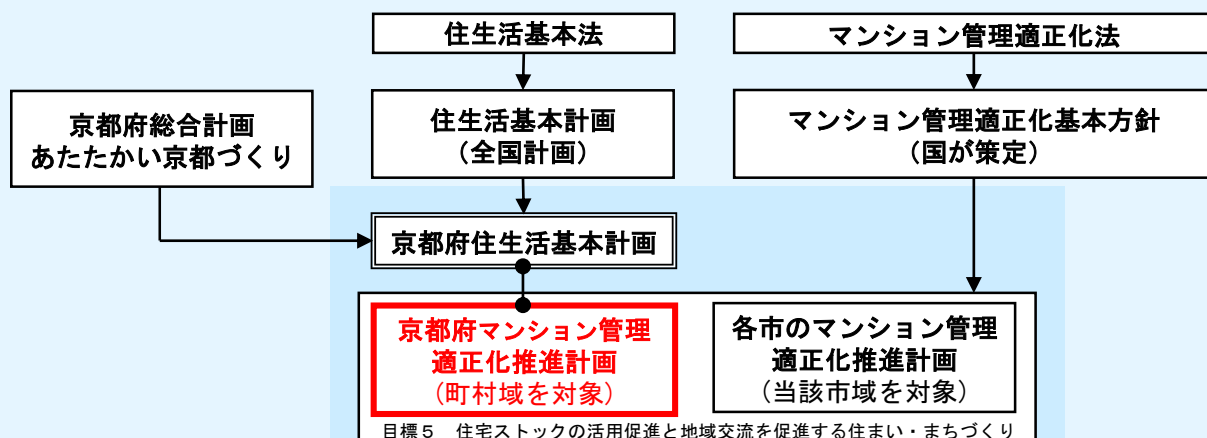
#### ■法改正による新しい制度

- 国
  - ・ マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針
- 地方公共団体（市域は市が、町村域は原則都道府県が実施）
  - ・ **マンション管理適正化推進計画** → 実態把握に基づく施策の推進
  - ・ マンション管理計画認定制度 → 適正管理へのインセンティブ
  - ・ 法に基づく「助言・指導」 → 管理組合に対する権限強化

### 計画の目的と体系

#### ■上位計画の「将来像」や「目標」をより具体化

- 京都府総合計画「あたたかい京都づくり」  
『人と地域の絆を大切にする共生の京都府』
- 京都府住生活基本計画（R4.3月策定）  
『住宅ストックの活用と地域交流を促進する住まい・まちづくり』



### 計画期間

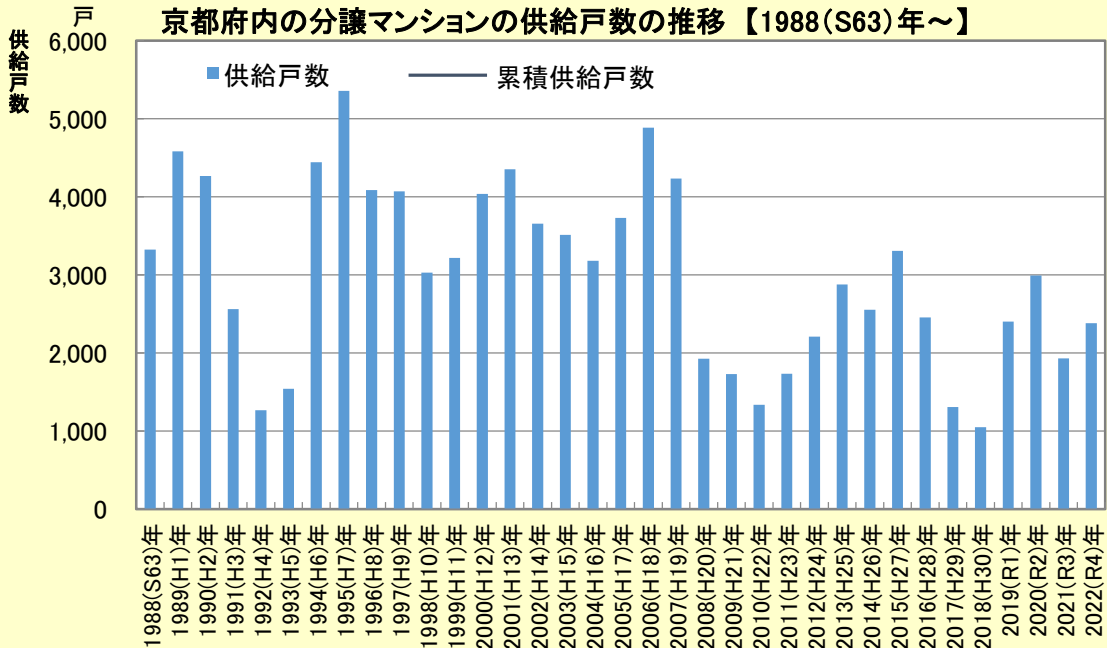
#### ■令和12年度まで

京都府住生活基本計画（R4.3月策定）との整合を図るため、基本計画の計画終期と同じ令和12年度までとするが、社会・経済状況等を踏まえ、必要に応じ見直す。

## 第2章 現状と課題

### 分譲マンションのストックの現状

#### ■供給戸数の推移



(注) 利用関係が「分譲住宅」の新設住宅のうち、建て方が「共同住宅」であって、構造が「SRC造」「RC造」「S造」のいずれかに該当するものを集計 資料：住宅着工統計（国土交通省）

#### ■ストック数の推計

##### ○ 京都府内の分譲マンションのストック数の推計

【H30】 府全体 124,561戸（府内の住宅総数133万7,100戸の約1割）  
町村部 2,356戸（府内の分譲マンション戸数の約1.9%）

〔参考 京都市：約9万5,000戸、北中部（丹後・中丹・南丹）：約1,500戸、南部（乙訓・山城）：約2万8,000戸〕

(注)・上記の各戸数には空家も含む。  
・分譲マンション戸数はH30住宅・土地統計調査（総務省）のデータをもとに、国土交通省「マンション管理適正化推進計画 作成の手引き」により算出

#### ■ストック現状「まとめ」

- 毎年の供給戸数は2007年までは3,000～5,000戸、2008年以降は1,000～3,000戸と減少傾向にある。
- 京都府内の分譲マンションストック数は約12.5万戸  
【町村部】 2千300戸

## 管理の状況

### ■町村部のマンション管理組合へのアンケート結果

#### □ 調査の概要

- ・ 調査方法 管理組合代表者へ調査票を郵送または現地配布
- ・ 調査時期 令和5年1月～4月
- ・ 配布数及び回答数 配布数：49組合（73棟 2,259戸）  
回答数：31組合（51棟 1,473戸）
- ・ 回収率 63.3%

#### ○ マンションの現況

- ・ 戸数別では20年超が85%、40年超が55%にのぼり、全体的に高経年マンションの割合が高い。
- ・ 約半数のマンションで空家が存在しているが、戸数割合では2.7%

#### ○ 管理運営について

- ・ 全組合で定期総会を開催、管理規約も策定

#### ○ 長期修繕計画について

- ・ 長期修繕計画を策定している組合は7割にとどまる（22/31組合）
- ・ うち、計画期間を30年以上としているのは6割（10/17組合）
- ・ 策定している組合では、ほとんどで計画の見直しも実施

#### ○ 修繕積立金について

- ・ 9割近くの組合で修繕積立金を徴収（27/31組合）
- ・ うち、6組合で積立金が不足と認識

#### ○ 大規模修繕について

- ・ 防水工事、外壁塗装工事はほぼ全てで実施済み
- ・ 一方、耐震性能向上、省エネ化はほとんどの組合で未実施

#### ○ 管理運営上の課題

- ・ 現役員が感じる課題としては「役員のなり手不足」、「知識不足や負担大」、「居住者の無関心」が多い

### ■管理の状況「まとめ」

【管理規約の策定】や【総会の開催】などは、概ね適切な管理運営がなされている一方、

【長期修繕計画が策定されていない】

【修繕積立金の徴収ができていない・不足している】とした組合も存在している。

## 第3章 京都府内の町村域における分譲マンション管理の適正化の推進

マンション管理適正化の推進に向け、京都府、地元町村、関係団体がその特性を活かし、役割分担と連携・協力により、以下のとおり取り組む。

### マンションの管理の適正化に関する目標

- ・ 管理状況を踏まえ、長期修繕計画、修繕積立金の適正化に重点

### マンションの管理の適正化に関する指針

- (1) 京都府マンション管理適正化指針
- (2) 助言、指導等の判断の基準
- (3) 管理計画の認定の基準

いずれも、国の管理適正化指針・基準と同内容とする。

### マンションの管理の適正化に向けた京都府の取組

#### (1) マンションの管理の状況を把握するために講じる措置

- ・ 管理状況に関するアンケートの定期的な実施
- ・ 必要に応じ現地での目視調査、ヒアリング調査を実施

#### (2) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

- 町村、マンション関係団体との連携のもと、
- ・ 管理計画認定制度の運用
  - ・ 必要に応じ法に基づく「助言・指導」
  - ・ 相談体制の充実や専門家派遣等

#### (3) マンションの管理の適正化に関する啓発・知識の普及

- ・ 適正な管理の必要性、管理計画認定制度等について府HP等を通じて普及・啓発
- ・ 町村や関係団体との連携により、効果的な情報提供、知識の普及

#### (4) その他マンションの管理の適正化に関し必要な事項

- ・ 計画認定は、マンション管理適正化推進センターによる事前確認制度の活用推奨
- ・ 府内の市に対してもマンション管理適正化に向けた情報共有など取組の支援