

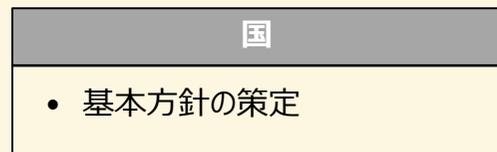
# 府内の取組状況について

---

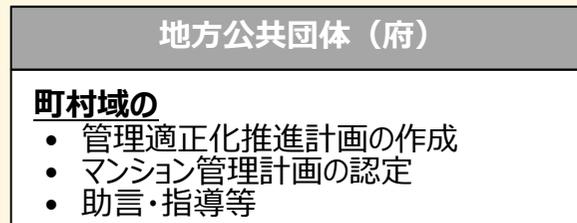
# 府と市の役割について

○府は町村域、市は市域のマンション管理適正化を推進

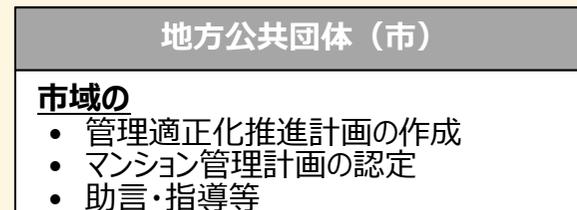
＜各主体の主な役割＞



連携



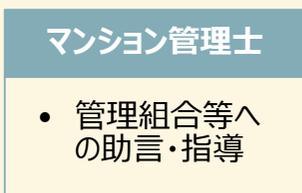
支援



助言・指導



助言



自主的な組織運営

研修

マンション管理の関連団体

マンション管理センター  
マンション管理業協会  
日本マンション管理士連合会 等

- マンション管理に関する相談、各種情報提供
- 管理組合等のサポート、ガイドライン等の提供
- 技術的支援
- 管理計画認定、管理状況評価等の情報公開 等

適正な管理の支援

## 府内マンション施策担当者連絡会議

○ 目的：

法改正概要やマンション行政に関する先進事例、管理適正化推進計画検討事例の共有により**市**の取組促進を図る

○ 開催状況：

令和4年2月、8月、令和5年1月  
今後も、年2～3回開催予定

# 府内の取組状況（マンション管理適正化計画の策定等）

## 京都府の取り組み

### ◆ 令和5年12月作成予定

管理適正化推進計画の策定



管理計画認定制度の創設

<計画の位置づけ>

京都府住生活基本計画

目標5

住宅ストックの活用促進と地域交流を促進する  
住まい・まちづくり

マンション管理適正化推進計画

## 推進計画作成済み（2市）

- ◆ 京都市 令和4年3月 京都市分譲マンション管理適正化推進計画 策定  
令和4年9月 管理計画認定制度 開始
- ◆ 木津川市 令和5年4月 木津川市マンション管理適正化推進計画 策定  
令和5年4月 管理計画認定制度 開始

## 推進計画作成予定（7市）

- ◆ 令和5年度中の策定予定 舞鶴市、宇治市、宮津市、長岡京市、京田辺市、京丹後市
- ◆ 令和6年度以降策定予定 城陽市

## 策定予定なし（6市）

福知山市、綾部市、亀岡市、向日市、八幡市、南丹市

# マンション管理の適正化に関する施策

## 【京都府】

### ○マンション管理に関するガイドライン等の提供やマンション管理士を案内（HP）

分譲マンションの管理の重要性や管理組合などが活用できる情報・ガイドライン等をわかりやすくまとめてHPで公表（令和4年7月から）

#### マンション管理士

##### ■ マンション管理士とは？

マンションの管理を適正に行っていくためには、管理組合の運営、建物等の維持又は修繕に関する専門的知識が必要となります。マンション管理士とは、マンション管理士試験に合格し、国土交通大臣の登録を受けて、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談に応じ、助言・指導等を行うことを業務とする専門家です。

[マンション管理士に関する情報（公益財団法人マンション管理センター）](#)（外部リンク）

### ◆ 京都府住宅課HP（抜粋）

#### 適正なマンション管理のために

マンションを末永く、住み良く保つためには、適切な維持管理、計画的な修繕、これらを実行する管理組合の運営が必要不可欠です。

今後、建築から相当の期間が経過したマンションが急激に増加することが見込まれ、建築・設備の老朽化、管理組合の担い手不足等の課題が見込まれていることから、維持管理の適正化や再生の円滑化にむけた取組の強化等が必要とされています。



そこで、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化に向け、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号）が改正されました。（令和4年4月1日全面施行）

#### マニュアル・ガイドライン

管理組合に向けた各種ガイドラインが公表されていますので、活用してください。

- [マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省）](#)（外部リンク）
- [長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省）](#)（外部リンク）
- [「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」](#)（（独）住宅金融支援機構）（外部リンク）

# マンション管理の適正化に関する施策

## 【京都市】

### ○マンション管理に関するセミナー開催等

分譲マンションの区分所有者や購入を予定している方々を対象に、マンション管理に活かせる情報を分かりやすく解説するセミナーや動画配信を実施

#### 【セミナー開催実績】

○令和3年度まで 2回/年 実施

年度	延べ開催回数
1997(H9)～	21回

○令和4年度から 無料動画配信（閲覧可能期間 R5.2.21～3.31）  
テーマ：マンション管理の重要性、マンション管理計画認定制度について

## 【八幡市】

### ○分譲マンション管理組合登録制度

登録された管理組合に分譲マンションの管理の適正化に資する情報、資料を継続して提供

#### 【登録実績】

年度	登録件数(累計)
2004(H16)～	16

# マンション管理適正化・大規模修繕に関する施策

## 【京都市】

### ○分譲マンション管理アドバイザー派遣制度

マンションの適切な維持管理や優良な住宅ストックへの更新に向けた区分所有者間の合意形成を支援するため、分譲マンションの管理運営や大規模修繕等に関するアドバイザーを派遣

### 【回数・費用】

派遣回数：最大3回まで（1回あたり90分程度）

所要費：1回あたり2,000円（交通費相当）

### 【派遣実績】

年度	件数 (組合数)	派遣回数
2018(H30)	10	26
2019(R1)	6	25
2020(R2)	10	23
2021(R3)	8	28
2022(R4)	11	24 (うち管理運営 13)

- \* R3年度までは大規模修繕・建替に関するアドバイスを実施。
- \* R4年度からマンションの管理運営についても対象に追加し、名称を変更(管理組合運営に関する内容にも対象拡大)

## 【八幡市】

### ○分譲マンション建替検討費助成事業

八幡市分譲マンション管理組合登録制度により登録したマンションのうち耐用年数の2分の1を経過している分譲マンションに対して、建替えに向けた検討の初期段階での合意形成を進めるために行う基礎的な調査や検討を支援 【支援費】 50万円

(参考) マンションの管理に関する状況の評価

## 京都マンションデータバンク (管理評価)

【一般社団法人京都マンション管理評価機構】

～ あなたの住まいの価値を向上させ、魅力的なまちづくりにつなげる ～

2009年11月  
マンション管理評価事業開始

マンションの管理状況を公表することで、消費者と管理組合のミスマッチを解消  
良好な管理がされているマンションを探す消費者だけでなく、自らのマンションの管理組合活動の参考にも活用

### 評価の概要

- 基礎管理評価と優良管理評価を行い、評価指標と併せて京都マンションデータバンクから発信

### 評価項目



京都マンションデータバンクとは ■■■

「管理情報」：マンションのプロフィールと管理に関するデータ(概要と詳細があります。)

「基礎管理評価」：建物を維持するうえで必要な最低限の管理状況について評価

「優良管理評価」：マンション内外の自治活動やコミュニティの形成に向けた活動について評価

# マンション管理適正評価制度 【一般社団法人マンション管理業協会】

## 6段階でマンションの管理状態を評価

2022年4月開始

### 評価の概要

マンションの管理状態や管理組合運営の状態を6段階で評価し、インターネットを通じて情報を公開



### 評価項目

マンション管理適正評価は、人間にとっての年1回の健康診断や人間ドックのような大切なチェック。

マンションの管理状態をポータルサイトなどに掲載。

登録あり

登録なし

管理体制  
 管理組合収支  
 建築・設備

耐震診断  
 生活関連

情報開示で、市場\*価値向上！

管理体制  
 管理組合収支  
 建築・設備

耐震診断  
 生活関連

情報非開示となり、市場での評価が困難？

※市場とは、売買・流通、融資、保険等

**1 管理体制**

- ・管理者の設置
- ・総会の開催、議事録の作成
- ・規約の整備状況

**2 管理組合収支**

- ・管理費会計の収支
- ・修繕積立金会計の収支
- ・滞納管理費等への対策
- ・修繕に関する資金計画の状況

**3 建築・設備**

- ・法定点検の実施
- ・長期修繕計画書の有無
- ・修繕履歴の保管

**4 耐震診断**

- ・耐震診断の実施の有無
- ・耐震診断の結果、改修計画の予定の有無

**5 生活関連**

- ・設備等異常時の緊急対応
- ・消防訓練の実施
- ・防災マニュアル等の整備状況

健全な組合運営や計画的な修繕の実施など、良好な管理を維持につながり、居住価値も向上  
 本制度を通じて定期的に管理状態をチェック  
 評価が低いマンション向けの支援も実施