

京都府マンション管理適正化推進計画について (骨 子)

京都府マンション管理適正化推進計画の構成

(赤文字は法定記載事項)

第1章 基本事項

- 1 計画の背景
- 2 計画の目的
- 3 計画の位置付け
- 4 計画期間

第2章 現状と課題

- 1 分譲マンションのストックの現状
- 2 管理の状況
- 3 課題

第3章 京都府内の町村域におけるマンション管理の適正化の推進

- 1 マンションの管理の適正化に関する目標
- 2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項
- 3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- 4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項
- 5 マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 6 その他マンション管理の適正化に関し必要な事項

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

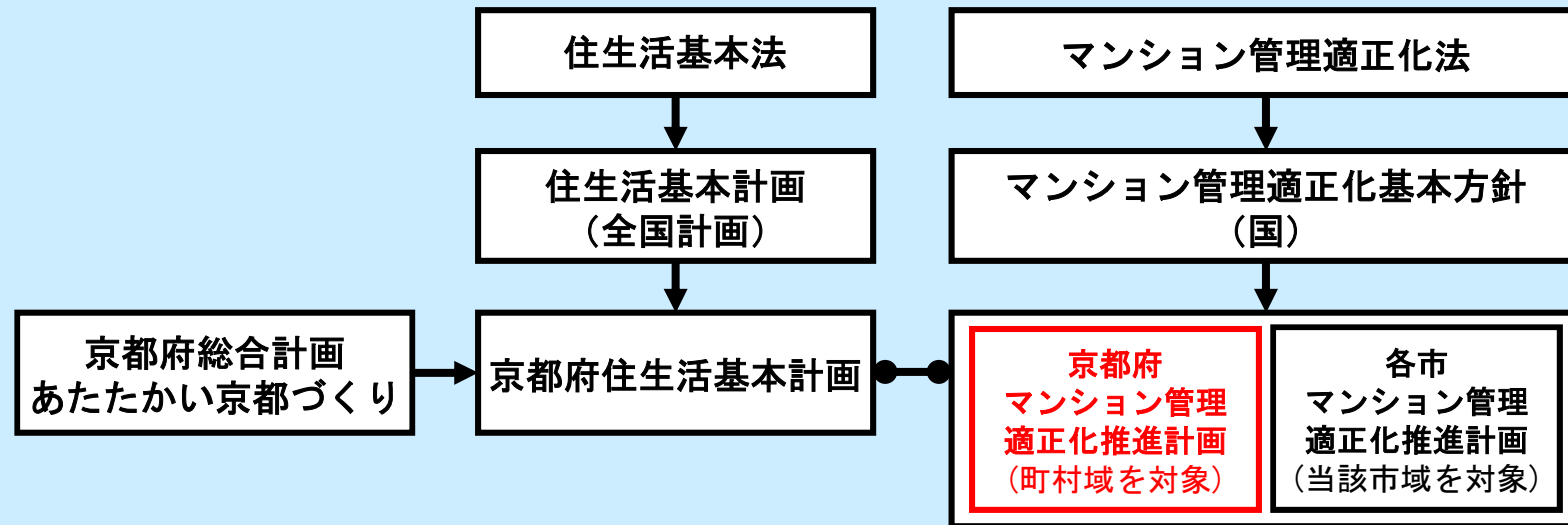
■ 法改正による新しい制度

- 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・位置付け

■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」（R5.3月策定）
『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（R3.3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

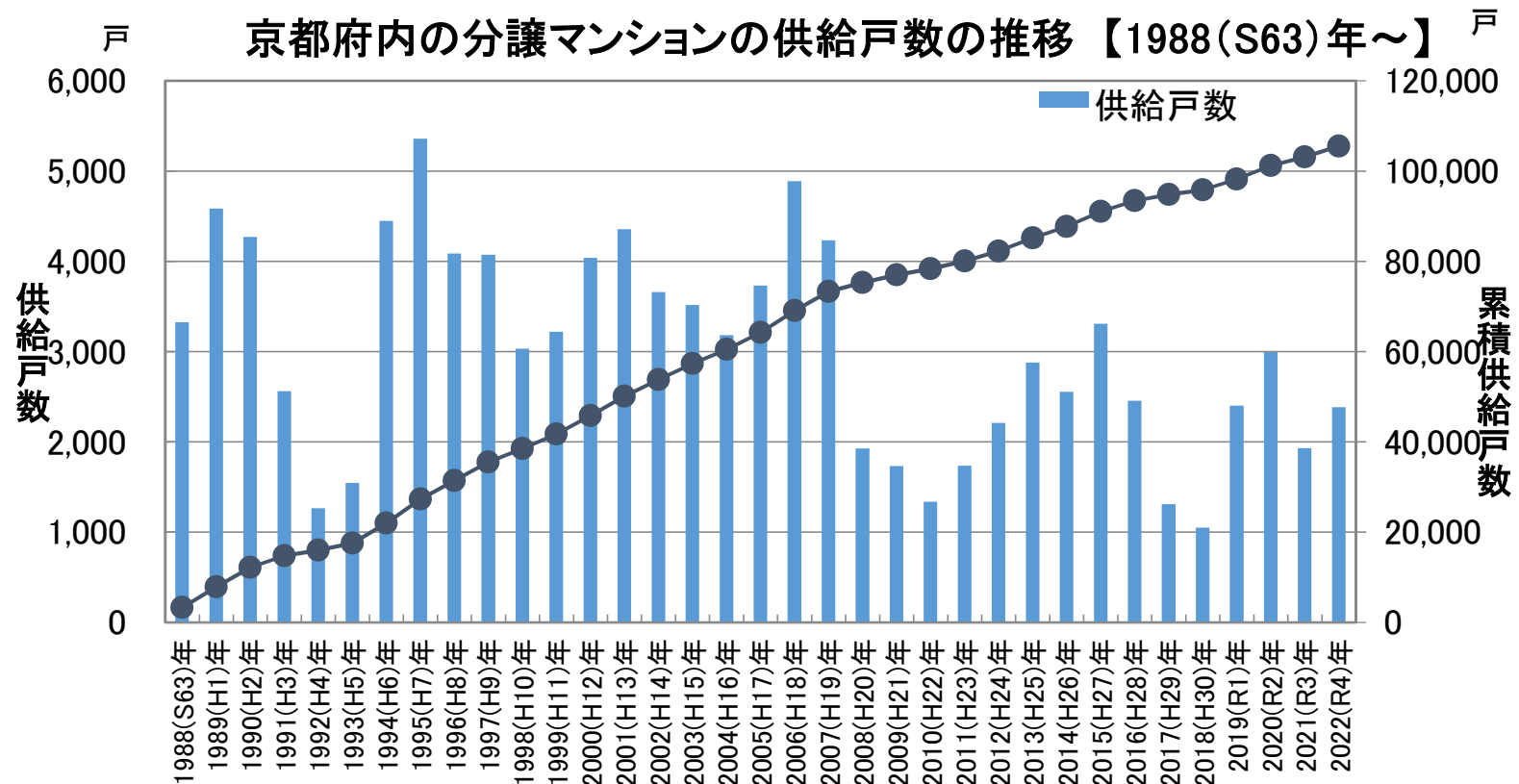
■令和12年度まで

京都府住生活基本計画（R3.3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年度までですが、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)

■ 築年数別ストック数の推計

(戸)

築年数		市		町村		京都府計	
20年以下		46,148	(37.8%)	723	(30.7%)	46,871	(37.6%)
20年超		76,040	(62.2%)	1,633	(69.3%)	77,673	(62.4%)
内訳	20年超 30年以下	29,377	(24.0%)	224	(9.5%)	29,601	(23.8%)
	30年超 40年以下	21,904	(17.9%)	237	(10.1%)	22,141	(17.8%)
	40年超 50年以下	22,461	(18.4%)	983	(41.7%)	23,444	(18.8%)
	50年超	2,298	(1.9%)	189	(8.0%)	2,487	(2.0%)
合計		122,188		2,356		※124,544	

(※ 各市ごとの推計値の合計のため、府全体戸数からの推計値とは一致しない。)

資料：平成30年住宅・土地統計調査(総務省)から推計

■ ストック現状「まとめ」

- 毎年の供給戸数は2007年までは3～5千戸、2008年以降は1～3千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12.4万戸
【町村部】2千300戸
- ストックのうち、築後20年超が6割強、40年超も2割存在
【町村部】築後20年超が約7割、さらに約5割が40年超

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、

【長期修繕計画を策定している】

【長期修繕計画の計画期間を30年以上としている】

【修繕積立金に不足がない】とした組合の割合が比較的低かった

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

マンションの管理の適正化に関する目標

管理の状況を踏まえ、長期修繕計画の策定・修繕積立金に重点を置いた適正管理の推進を目標とする。

マンションの管理の状況を把握するために講じる措置

今後も管理状況に関するアンケートの定期的な実施、必要に応じ現地調査、ヒアリング調査を実施

マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

- ・ 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」
(今後の管理状況を踏まえ、施策の充実について検討)

マンションの管理の適正化に関する指針

- 京都府マンション管理適正化指針
- 助言・指導等の判断の基準
- 管理計画の認定の基準
 - ・ いずれも、国のマンション管理適正化指針と同様とする。

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

その他マンションの管理の適正化に関し必要な事項

管理計画認定にともなうマンション管理適正化推進センターによる「事前確認」制度の活用の推奨

今後の進め方

中間案の作成

本審議会での御意見を踏まえ、計画の中間案を作成

町村との調整

中間案により府内市町村へ意見照会

計 画 策 定

町村の意見を踏まえて作成した計画案により
庁内調整を経て、年内に計画策定