

日 時：2025 年 10 月 29 日（水）19:00～20:10

方 法：オンライン開催 Zoom（ウェビナー）

テーマ：京都市の『おせっかい型支援』について

講 師：京都市都市計画局住宅室 住宅政策課 増田 有周氏

質疑応答：企画担当課長 神谷 宗宏氏

分譲マンション管理支援係長 栗山 剛氏

NPO 法人マンションサポートネット副理事長・事務局長 堀井 文子氏

オンラインでの開催で当日は 94 名の方にご参加頂きました。（後日の録画配信での視聴をご希望の方も多数の申込みがありました。）

〈講演要旨〉（詳細は「資料」参照）

1. 京都市のマンション政策全体像

（1）背景

- ・京都市内の分譲マンションは 令和 2 年度時点で約 1900 棟、11,000 戸に達している。築 40 年以上の物件が急増しており、10 年後には 3 倍、20 年後には 5 倍になる見込。
- ・一般的に財政基盤が弱いとされる小規模マンション（50 戸以下）が全体の 6 割、景観政策での高さ規制による既存不適格マンションが 4 割存在する。
- ・建て替えや再生を困難化する特有の課題がある。

（2）二本柱の施策

1. 管理計画認定制度の推進

- 管理水準を可視化し、「管理で選ばれる中古マンション市場」を目指す。
- 認定件数は 102 件（2025 年本日時点）。
- 認定取得をサポートする施策として、アドバイザー派遣制度や無料の事前チェックサービス等々を実施（NPO マンションサポートネットや京都府マンション管理士会が協力）。
- 認定マンションは金融機関による評価にも影響し、修繕費用融資で金利が優遇。

2. おせっかい型支援

- 管理組合の要請を待たずに、問題が見られるマンションへ専門家を派遣。
- 管理不全に陥ることの「未然防止」と「早期解消」が目的。

2. 『おせっかい型支援』の内容

（1）仕組み

- ・NPO 法人マンションサポートネットへ委託。（平成 25 年度より継続）
- ・マンション管理士、建築士、法律職など幅広い専門知識をもつ専門家が所属し、チームで管理組合を伴走支援。
- ・必要に応じ、外部役員を管理組合に派遣し、適切なマンション管理運営に誘導。年 10 件・延べ 50 回の派遣を目安。
- ・「要支援マンション」を毎年現地調査し、管理状況のヒアリングや外観目視等の調査のうえ、「判断基準」を基に、**要支援度の分類（1～4 グループ）**を行い、次年度の専門家派遣・外部役員派遣の内容を検討。

（2）成果

- 管理不全マンション 47 件（2011 年度）→24 件（2020 年度）まで減少。サポートネットの功績が大きい。
- 京都グランドハイツなど、再生・認定取得に至った事例が複数。
- **マンションを単なる民間資産ではない社会的資産と位置付けた先進事例として全国から注目されている。**

3. 『おせっかい型支援』の成功・苦戦事例

- (1) 成功事例：京都グランドハイツ 93 戸 昭和 46 年竣工 支援 H25～H29
 - 自主管理で築 20 年頃から役員の固定化・高齢化、建物の老朽化で『要支援』の分類の第三グループに。
 - サポートネットによる専門家チーム派遣後、大規模修繕計画策定、規約改正、工事実施。『要支援』から脱却。
 - さらに、管理計画認定を取得、全国的な模範として、このほど国土交通大臣表彰（住生活月間功労者表彰）を受賞。
- (2) 特殊事例：マンションの「終活」支援 小規模 7 戸 昭和 47 年竣工 支援 R1～
 - 管理不全から区分所有関係解消に至り、敷地一括売却で「ワンオーナー化」。
 - マンション再生の今後のモデルケースになり得るとして注目されるが、似た 2 つの要支援マンションでは買い手探しと区分所有者の利害調査の両面で苦戦している。
- (3) 苦戦事例：非居住化・収益物件化マンション 小規模 12 戸 昭和 49 年竣工
 - 非居住化・修繕積立金枯渇・激しい老朽化・所有者の無関心により支援困難。
 - 営利目的所有者が多く、合意形成が難航。売り抜けする区分所有者。

【質疑応答】（抜粋）

Q1. 管理組合に支援を拒絶された場合の対応は？

A1. (マンションサポートネット堀井氏)：「放っておいてほしい」「暴力的ともいえる反応」「困惑だが対応可」など 3 パターンがあります。粘り強い訪問とヒアリングで関係構築を試み、管理の中心になる人を探します。

(京都市)：管理不全を未然に防止する、あるいは、早期の解消が支援の目的です。拒絶されることを前提に、サポートネットの方に粘り強く交渉していただいていると理解しています。

Q2. 京都では、外国人による投資的なマンションは増えていますか？そのようなマンションへのサポートを教えてください。

A2. (京都市)：実態を調査したわけではないですが、観光地であるので外国人に限らず都心部を中心に投資用マンションは増えているようです。今のところ特別な支援は行っていません。

Q3. 支援を受けるマンションは費用面での負担はないのでしょうか？

A3. (京都市)：支援を受けるうえでの管理組合の負担はありません。京都市の負担となっています。

Q4. 市が、「管理不全」で派遣が必要と判断される際の「判断基準」は、具体的にどなたが、どうやって確認して、その基準にあてはめておられるのでしょうか。

A4. (京都市)：説明の中で、「判断基準」と「グループ」を示しましたが、基本的にはマンションサポートネットの方に調査をしていただいています。その結果から、京都市とサポートネットさんでグルーピングも含めて協議を行い、その年に派遣するマンションを決めています。

Q5. 市が「管理不全」、「要支援で派遣が必要」と判断されたマンションに、突然行って管理不全の宣告をされるのでしょうか。最初は、どのような接触をされるのですか。

A5. (京都市) : まずはサポートネット堀井さんを中心として、現地に行っていていただいて、話を聞いていただける方を探すというところからスタートし、そのような方が見つかったら、ようやく管理組合の中に入っていけるという形で、そこから先はノウハウがいるところだと思うのですが、京都市から委託を受けてまいりました、要支援マンションに指定をされていますので、ということでご説明いただくという手順になっているかと思います。

(サポートネット堀井氏) : その通りなのですがけれども、最初の入り口として、建物の劣化を指摘し、それを管理組合で共有する方法として、建物観察アンド報告会みたいなことをやりませんか？として、計画的に修繕しないといけな、と説明する様な入り方がたくさんありました。マンション管理は、口頭で説明してもなかなかわかっていただけない部分が多いのですが、建物の劣化というのは直感的に皆さんに訴えるものがあるので、それでうまくいったと思います。

Q6. 代表者（管理組合側のまとめ役）が、誰か分からなかったり、おられなかったりする場合は、どうされているのでしょうか。

A6. (サポートネット堀井氏) : 一般的なコミュニケーション力だと思います。なぜ来たのかを説明し、このマンションは誰がどういう風に管理されているのかを伺って、どなたか次に話をできる方につないでもらう、部屋番号を教えてもらう、そこへ行って話をする、というようなことを繰り返すうちにきっかけが見つかるというようなことでした。

Q7. 税金を私的財産の支援に使うことについて、市の予算案の際にどのような説明をなさっておられるのでしょうか。また、その説明に市議会からどんな意見がありますでしょうか。

A7. (京都市) : 京都市の特殊性もあると思います。大前提として、マンションを長く使っていていただく必要があるということに早くから着目してやってきたという経緯があります。その上で、先ほども出ていた京都市の景観政策というものがあり、私有財産に対して高さ規制など、いろいろな制限をかけたという経緯があり、私有財産であっても公共の景観という財産を構成する一要素であるという認識、一定のコンセンサスができていたという風に思います。そうした中で、マンションの管理不全が起これと、周辺に与える影響等が大きくあるので、予防保全の取り組みが極めて重要であり、それが、マンションの管理組合、区分所有者の方々の権利、住まいを確保する上でも非常に重要であるという認識の下で、この取り組みを進めてきています。基本的に市議会等から反対等があったということは今のところありません。

Q8. 支援対象となったマンションの管理不全の原因についてはいかがでしょうか？

A8. (京都市) : いろいろなパターンがあります。成り立ちに関係するようなことももちろんあり、管理組合自体ができていなくて、管理費や修繕積立金を徴収する仕組みや長期修繕計画など計画的な管理が、そもそもから、なされていないようなケースや、高経年化や非居住化が進んで、管理に対しての関心が非常に低い区分所有者の割合が増えてきて管理状態が余計に悪くなるケースなど、そのようなことが管理不全になっていく原因ではないかと思います。

(サポートネット堀井氏) : 修繕費が枯渇するというのが一番大きい原因かと思います。古いマンションは、区分所有者が共用部分を管理するという認識がなく、管理人が共益費を集めて修繕を発注するぐらいの感覚であり、この先 20 年 30 年ぐらいまではそれでいけるけれど、その先にすごいお金がかかってくるというのが、認識も周知もされていないというこ

とも大きな原因と思います。

Q9. 土地建物を売却し、区分所有権の解消をすることは非常に難しいと思っています。その際に一番苦労した内容を教えてください。

A9. (京都市) : 各区分所有者は、住んでいる物件に対して、異なる価値観を持っています。例えば、終の住まいと考えて、生きている間はできるだけ出費を抑えて最後まで行きたいと思う方もおられるし、投資的な使い方をされる方は新たな投資はせずにおきたいと思う方もおられる。そのような中で、合意形成を図っていくことが一番難しいです。この点が区分所有という形態の難しいところで、根底にあります。

その上で、長寿命化するにも莫大な手持ち資金が必要ですが、区分所有権を解消すればわずかでも手元に残る形になるので、それで解決を図りませんかと提案します。しかし、転居費用等々も掛かるので、その金額の調整はかなり苦労するところです。

また、管理不全に近い状態のマンションを買っていただける方を見つけるのもやはり大変です。あともう一つ、よく困っているのが、所有権、財産権のことです。マンションを転売することに対して、止める術がないのです。一定の合意形成が見えてきた段階で十分な説明なしに次の第三者に売られてしまう、そうすると、合意形成が一からやり直しになるというようなことはよくありまして、我々として、非常に悩ましいところです。

Q10. おせっかい型支援について京都市の条例で要支援マンションの定義等を正式に制度化、及び、要支援マンションが支援を受けることを義務化する予定はありますか？

A10. (京都市) : 現時点で条例化をする予定はありません。理由は様々あるのですが、支援をしていくということについては非常にデリケートな問題ですし、ケースバイケースで多様なアプローチをしていかなければいけないので、この部分だけを取り出して条例化するというのは非常に難しいと思っております。

今、京都市マンションの条例がないので、今後検討していく可能性はあるかと思えますけれども、現時点ではないということです。

Q11. 区分所有関係を解消し、ワンオーナーとなったとしても、オーナーが何もしなければ結局廃墟となります。それで良いのでしょうか？

A11. (京都市) : コメントしにくいのですが、我々の立場からすると、区分所有者が一番悩んでいる区分所有という関係から開放され、責任関係が明確化するというのが一つ利点としてあると思います。それは行政にとっても同じです。分譲マンションではなくなりますが、管理不全状態にある建築物という形で残るということになりますので、ワンオーナーになって頂いた方にも、行政が関与しているわけですから、そういう状態の建物であるということは理解して上で買って頂いているという風に考えております。我々マンション部隊の手から離れたとしても、他の部局にバトンタッチをして継続して状態を見ていくということになろうかと思えます。それで良いということではないです。

Q12. 建物の維持管理から入って大規模修繕工事に至った例はどの程度あるのでしょうか？修繕積立金が不足している場合はどのように工面されたのでしょうか？

長期修繕計画がないマンションで作成された場合の作成者や費用はどのようにされたのでしょうか？管理規約の作成なども具体的にどのようにされたのでしょうか？

A12. (サポートネット堀井氏) : 完璧な大規模修繕工事の事例は少ないですが、例えば、二期

に分けて行うとか、優先順位をつけて工事を行う、といったことは、当初この支援業務で目標にしていたことなので、そこまではお付き合いします。もしくは、区分所有者の中に工務店の方がおられるような場合も結構あるので、区分所有者同士で話し合ってもらって、外部からの支援は一步引いて、また問題が起きた時に関与するということもありました。

管理不全・要支援のマンションにおいては、ほとんどのケースで長期修繕計画はないです。管理組合の運営を適正化する場合において、長期的な計画は大事なもので、とりあえず簡易的なものをうちの方の建築士で作ってもらうということをいくつかのマンションで行いました。その典型的な例で、マスコミにも取り上げられたマンションがあります。長期修繕計画を作成した上で、前倒しで、直近での大きな工事を行い、給水管も直結にして、余分な施設は撤去するというようなことをやって、その場合に費用が足りなかったので住宅金融支援機構の融資を受けました。それには管理規約や会計の適正化ということが求められたので、その点にすごく注力してやったうえで、計画を作って、前倒しで工事をして綺麗なマンションにし、それまで管理をされてきた方に住んでもらうというようなところで、(マスコミに取り上げられるような)事例になったかと思います。

管理規約の作成ということもこの専門家派遣で入らせてもらったマンションでは理事会の中で標準管理規約をもとに作成しています。設備は少ないところが多いので、それほど細かいところは決めずに基本的なところに力を入れて作っております。

Q13. 建物敷地売却決議の判断材料となる修繕計画作成の作成と見積もりに要する作業は、どなたが実施し、計画策定の費用は誰が負担していますか？

A13. (京都市)：完全なものとまではいかないのかもしれませんが、サポートネットさんに所属されている方に作っていただいているという形です。費用は、支援事業の中で見ていただいているという形になります。

(サポートネット堀井氏)：補足ですが、基本的に私たちが入らせてもらっているのは合意形成の支援なので、管理組合が直接発注しなければいけないものについては、管理組合で計画を立てて総会を経て費用を出してもらうことになり、そこがすごく限られているので、費用に応じた簡易なものを作るということもあります。検討については、支援業務の方で検討させていただいていますが、私たちも税金で派遣してもらっているというところはすごく考えて、無駄な出費がないように、管理組合が支出すべきところは支出してもらうということが、管理組合として当事者意識につながりますし、その合意形成は非常に難しく根拠がいるところですが、私たちの立場としても、その根拠をしっかりと言い切ることが大事と思っています。

Q14. 管理組合もない、設計図面もない管理組合についてどのように指導するのでしょうか？

A14. (京都市)：先ほどの説明の事例紹介の中にもありましたが、話を聞いていただける方を捉まえて中に入っていく上で管理組合を立ち上げましょう、というところから支援をしているというのが実態です。言葉では簡単ですが、大変な労力がかかり、ものすごくノウハウがいるところだと思いますので、サポートネットさんならでは、と考えています。

(サポートネット堀井氏)：区分所有者に関心を持ってもらって、その後、建物を維持するためには、管理組合が動かないといけない、というところに持っていきます。

管理組合をどのように発足させるかという、区分所有法の規定通り、発起人を集めて、集会を開催する、その際には規約を作って、それを承認し、それから事業計画で半年やったり一年やったりして、事業計画と予算を作って、パッケージにして総会で承認するというようにして、なんとか立ち上げております。(以上)