

# 京都市特有の課題と 要支援マンションの実情を踏まえて



SDGs未来都市  
京都

京都市都市計画局住宅室住宅政策課

# 京都の景観政策

## ◆ 「新景観政策」の実施（2007年9月～）

小さな東京にならない

- ① 建物の高さ規制強化  
45m→31m、31m→15m など
- ② 建物のデザイン規制
- ③ 眺望景観・借景の保全
- ④ 屋外広告物の規制強化  
屋上看板・点滅式看板の全面禁止  
色・大きさ・高さ等の規制
- ⑤ 歴史的町並みの保全・再生  
歴史的な町並みや建造物の指定  
伝統的な建造物の外観の修理・修景に  
対する助成

## ◆ 新景観政策の更なる進化・深化

景観の概念を「見る景観」から「感じる景観」、  
「生きた景観」へと拡張させ、政策を展開

➔ 「新景観政策の更なる進化」を実行  
(2019年12月)

➔ 「景観」と「活力」の調和

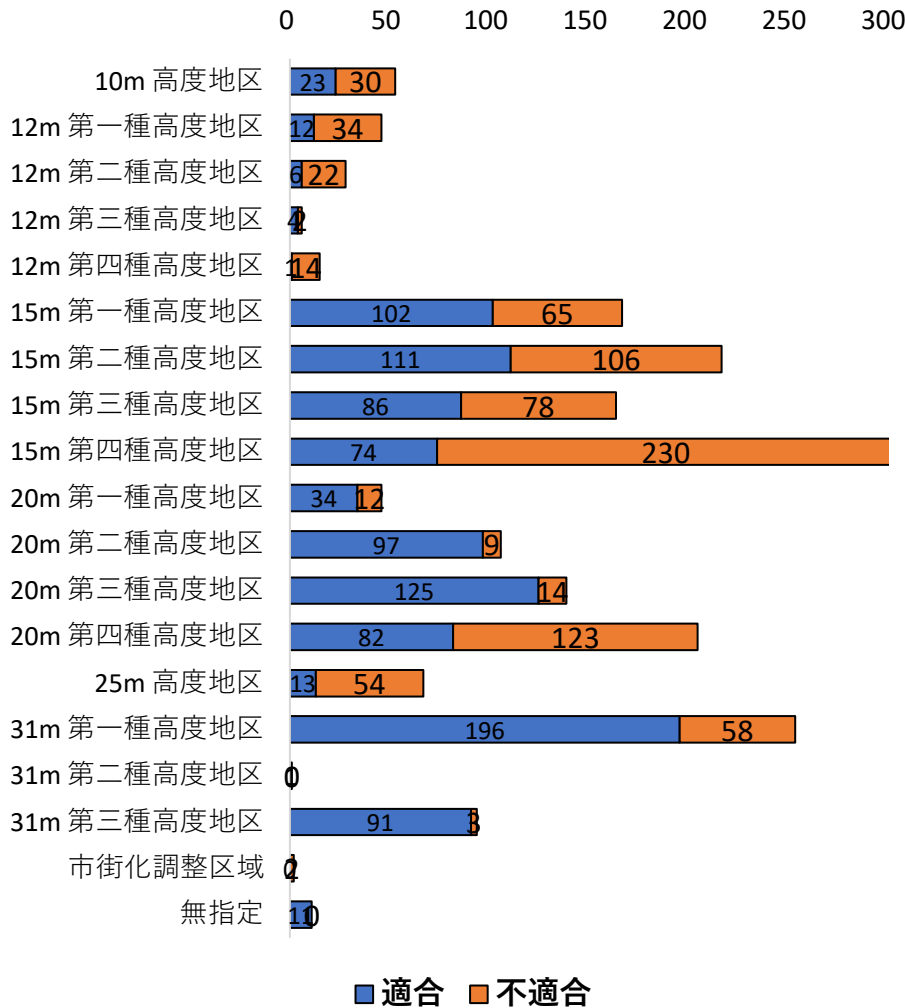


提供：京都新聞社

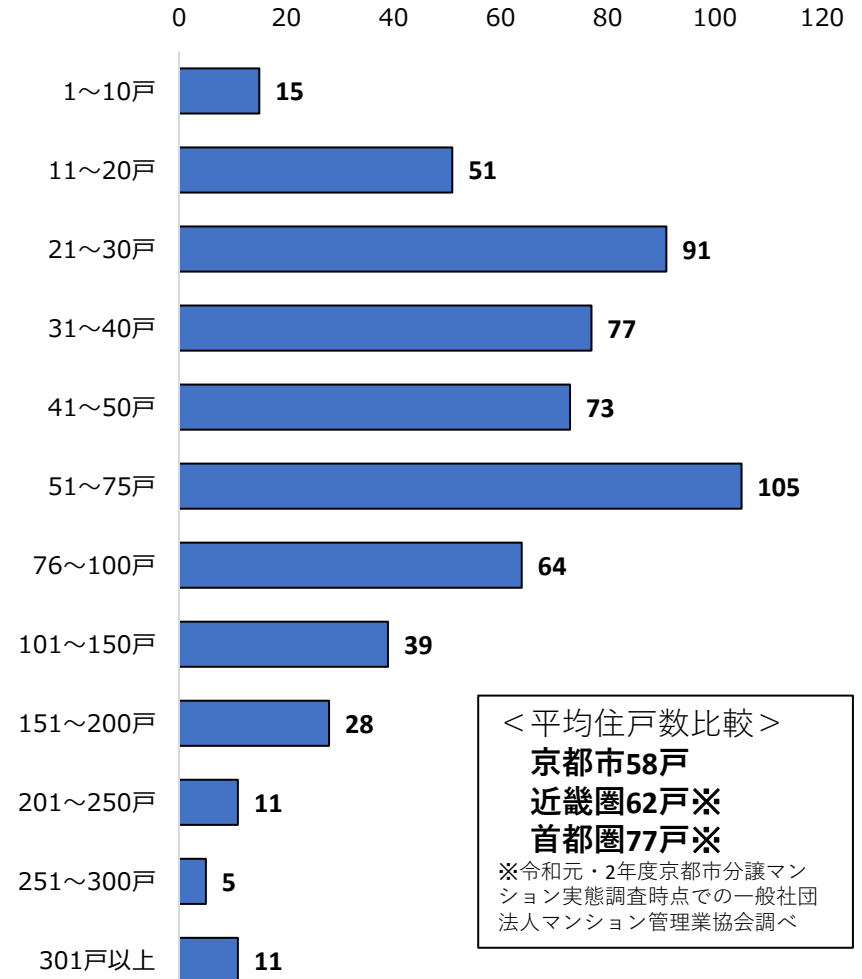


# 京都の景観政策とマンションの状況

## ■高度地区別 高さ適合・不適合マンション数



## ■住戸別マンション数



＜平均住戸数比較＞  
 京都市58戸  
 近畿圏62戸※  
 首都圏77戸※  
※令和元・2年度京都市分譲マンション実態調査時点での一般社団法人マンション管理業協会調べ

# マンション管理支援施策のあゆみ

## 昭和56年 12月 京滋マンション管理対策協議会が発足

- 会員マンションの実態調査を実施し、建築士の派遣や弁護士  
士の無料相談などを行う「管対協コンサルタント」制度を設立
- 大規模修繕工事の見学会などを開催 等

平成12年度

分譲マンション実態調査

平成13年度

すまいよろず相談、すまいスクール出張版 開始

8月

マンション管理適正化法施行

12月

前々・京都市住宅マスタープラン 策定

→ 「分譲マンションの適切管理を明記」

平成17・18年度

高経年マンション実態調査

平成19年度

分譲マンション建替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度 開始

分譲マンション耐震診断補助制度 開始

(改修補助20年度～、計画作成補助24年度～)

分譲マンション実態調査

9月

新景観政策 施行

平成22年

3月

前・京都市住宅マスタープラン 策定

→ 「予防的な観点を重視した分譲マンションの適切な維持管理の推進」を明記

平成22年度

高経年マンション専門家派遣事業 開始

平成23年度

高経年マンション実態調査 → 要支援マンションを抽出

令和元・2年度

分譲マンション実態調査

令和3年度

京都市分譲マンション管理適正化推進計画 策定

令和4年度 9月

分譲マンション管理計画認定制度 開始

# 慢性的な管理不全の要支援マンション事例



## 【事例1】1974年築・12戸

- ・管理組合の設立支援、相続人不明者の捜索、長期滞納者の訴訟等を実施してきた。
- ・十分な積立がなく危険個所の修繕、相続財産清算に係る預託金の納付等で現金が枯渇している。
- ・電気系統が不安定になっているため早急に対策を講じる必要があるが、居住区分所有者が1世帯のみとなり、投資目的で最近購入した所有者が1戸、所在不明区分所有者が1戸、倉庫として利用する所有者が1戸となっており、**少なくとも12戸中3戸が修繕や除却に対する反対票**となっている。
- ・現在一棟売却を視野に合意形成を進めているが、**非居住の区分所有者が大半を占めており、全員合意を得るのに相当の時間を要する**と思われる。

# 慢性的な管理不全の要支援マンション事例



## 【事例2】1971年築・14戸

- ・ 外壁全体が剥がれ亀裂が多数、角部のモルタルが破損して落下の危険性があるなど老朽化がかなり進行しているため危険個所の修繕を行った。
- ・ 耐震性に問題があるが、大金を投じて長寿命化工事をするのは経済合理性が低いため除却や一棟売却に向けた合意形成を進める段階である。
- ・ **14戸中に投資目的所有が2戸あり、集会や理事会の協議に応じない状態**であり膠着状態が続いている。

# 慢性的な管理不全の要支援マンション事例



## 【事例3】1972年築・7戸

- ・ 外壁が剥がれ落下し危険な状態になっていたため危険箇所は修繕を支援したが、躯体の強度を上げるなど構造的なところの改修はできていない。
- ・ 修繕積立金が枯渇し今後の建物や設備の維持が難しくなっている。
- ・ 理事会で除却や一棟売却に向けた検討を進めているが、**並行して事情を知らずながら売却する区分所有者が後を絶たず（半年で4件の売り逃げ）**区分所有者の入れ替わりが続き協議が先に進まない。
- ・ 事情を知らずに購入した**投資目的の区分所有者との折り合いがつかず全員合意による一括売却の手段が困難**になっている。

# 区分所有法制の改正に関する中間試案 に対する意見

## ●区分所有者の責務

- ・区分所有建物の管理・再生を論じるうえで、その根幹となるのが責務規定との認識。公法の枠組みにも大きな影響を与える。
- ・現状、区分所有者の責務は、戸建て住宅所有者のそれと比べてあいまいであり、これに起因する区分所有を巡る問題は少なくないと認識。
- ・区分所有者は、管理組合の構成員としての責務だけでなく、区分所有建物の所有者個人としての責務も負うべきであり、これについても明らかにされるべきと考える。
- ・中間試案については、以下の2点をお願いしたい。
  - 1 個人（区分所有者）と団体（管理組合）の責務をそれぞれ明確にする。。
  - 2 区分所有者の責務は努力義務ではなく義務規定とする。



# 区分所有法制の改正に関する中間試案 に対する意見

## ●区分所有建物の管理の円滑化を図る方策について

- ・「所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み」は有効と考える。
- ・無関心や非協力的な区分所有者の存在が阻害要因となるケースも多いことから「出席者の多数決による決議を可能とする仕組み」についても有効と考える。  
なお、定足数について議論があるが、本市の要支援状態にある区分所有建物では投資型マンションも含まれ、ほとんどの区分所有者が非居住で管理に無関心のケースもあることから、柔軟に運用できるよう検討いただきたい。
- ・「国内管理人」の選任制度の創設も有効と考える。試案では「できる規定」の想定であり実効性が課題。国外居住所有者がメアド等の連絡先を明らかにし、自ら管理費の支払事務を行う体制を整える場合など柔軟なあり方の許容を前提としたうえで、選任を努力義務とするなど実効性を高めるよう検討いただきたい。
- ・また、国内管理人は民法の委任規定に従い集会通知の受領や議決権行使や管理費等の債務の弁済ができる規定になっているが、国内管理人に対して行った通知送達や費用請求の効力が区分所有者に帰属する仕組みも検討いただきたい。

# 区分所有法制の改正に関する中間試案 に対する意見

## ●区分所有建物の再生の円滑化を図る方策について

- ・「建替え決議の多数決割合の緩和に関する各案」について法定の多数決の緩和は有効と考える。  
なお、「客観的事由」として建替え法の特定要用除却認定・要除却認定の基準参酌や築年による判断の議論があるが、これに加え、将来的に特定要除却認定の基準に該当の恐れが予見される「管理不全状態」に該当する場合を追加いただきたい。
- ・「区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み」は、本市特有の課題である既存不適格が理由で建替えが容易ではないことの解決案として注目している。  
例えば、建物敷地の一括売却や一棟リノベーションは実効性の高い手法であるが、試案補足説明にて指摘のとおり、現行法は建替えよりも負担が少ないにもかかわらず要件が厳しい状態は改善すべきと考える。

# 区分所有法制の改正に関する中間試案 に対する意見

## ●被災区分所有建物の再生の円滑化について

- ・ 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和については、大規模一部滅失をした被災区分所有建物に倒壊等の危険性が認められる場合など、客観的自由を比較考量した結果、速やかな決議が求められる場合には特に必要であると考ええる。
- ・ 被災区分所有法に基づく決議可能期間の延長については、全部滅失をした場合と同様の期間を確保することは妥当であると考ええる。  
ただし、大規模一部滅失をした被災区分所有建物の危険性の程度によって、決議、とりわけ建物取壊し決議に求められるスピード感は異なると考えられる。