

2013年11月12日

京都市都市計画局住宅室住宅政策課
担当課長 寺澤昌人様

NPO 法人京滋マンション管理対策協議会
代表幹事 谷垣千秋

平成23年度高経年マンション実態調査報告書に関わる質問

拝啓

平素はマンション管理組合に対するご支援ご指導を賜り心より御礼申し上げます。

さて、本年3月に公表されました標記「平成23年度高経年マンション実態調査報告書」に關しまして、小会におきましても高経年マンションの会員の比重が高いこともあって、強い関心をもって拝読させていただきました。その結果、いくつか疑問な点が出てまいりましたので、下記のとおりご質問をさせていただきます。

ご多用のところ、お手数をおかけしてまことに申し訳ございませんが、質問趣旨をご賢察の上何卒ご回答賜りますようよろしくお願い申し上げます。

敬具

記

京都市における高経年マンション実態調査は、過去に平成17年度にも実施されております。この17年度調査から6年後に今回の平成23年度調査が実施されており、この二つの調査結果を比較することによって、6年間の支援活動の効果を知ることができます。

まず今回の23年度調査結果に基づく4グループへの分類は、次頁表のようになっております。この結果を見て、まず第1グループに属する適正な建物管理及び管理組合運営ができているマンションが、1割にも満たない7%しかないという実態に驚きます。さらに建物に深刻な劣化症状は認められないが、標準的な管理組合運営が出来ていない第2グループは、今後、要支援マンションとなる可能性があるというマンションですが、これは35%となっています。次に要支援マンションの対象となる第3グループは5%、さらに建替えも視野に入れた検討が必要な第4グループは2%となっています。この結果から要支援対象となる第3グループ、第4グループを合計すると47マンション・7%となります。これに第2グループの要支援予備マンションの17を加えると、64マンション・9.6%となります。

この結果は、要支援対象マンションの方が、適正な管理ができている第1グループのマンションより多いという事実を示しています。

<平成23年度調査結果の分類表>

グループ名	分類の概要	マンション数(%)	平均戸数
第1グループ	建物に深刻な劣化が認められず、標準的な管理組合運営が行われているマンション	45マンション (7%)	105戸
第2グループ	建物に深刻な劣化症状は認められないが、標準的な管理組合運営が行われていない部分が認められ、今後要支援マンションとなる可能性があるマンション	234マンション (要支援マンション 17を含む。) (35%)	80戸
第3グループ	京都市住宅マスタープランに定義される要支援マンションの4項目のいずれかに該当するマンションまたは建物に深刻な劣化症状が複数箇所に認められるマンション	34マンション (5%)	30戸
第4グループ	建物に深刻な劣化症状が多数認められ、修繕だけでなく建替え等も視野に入れた検討が必要と認められるマンション	13マンション (2%)	31戸
分類できず		337マンション (51%)	64戸
合計		663マンション	70戸

<平成17年度調査で要支援対象となった16マンションの今回の分類結果>

第1グループ・・・・・・・・・・0

第2グループ・・・・・・・・・・3(うち要支援予備マンション1)

第3グループ・・・・・・・・・・5

第4グループ・・・・・・・・・・4

分類できず・・・・・・・・・・4

以上のうち、第3グループ、第4グループは要支援マンションですので、前回の要支援から改善されたのは、第2グループの要支援予備マンションとされた1マンションを除く2マンションのみとなります。

以上のことを踏まえて、京都市にお尋ねしたいことは、次の5点であります。

- (1)京都市は前回調査結果に基づく要支援マンションのことを「22年要支援マンション」と呼んでおられますが、この22年要支援マンションに対する支援活動は、いつから始められたのでしょうか？またそれは市民に公表されたのでしょうか？
- (2)今回の報告書によると、要支援の取組みとして、「高経年マンション専門家派遣制度」や「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」などの制度を活用して支援活動を行なっていくと説明されていますが、これまでの要支援活動に関しては、市民や市会への報告は行われてきたのでしょうか？
- (3)仮に支援活動が平成22年から始まったと仮定すると、現在までにすでに3年経過しています。しかしながら、先にあげましたように前回調査で要支援とされたマンションのほとんどが、今回調査によっても要支援となっています。また要支援マンションの数も前回の16から47（要支援予備マンションを含めると64）に増えています。これらの結果からみると、この間の支援の効果が上がっていないと判断できますが、その原因を京都市はどのように分析されているのでしょうか？
- (4)今回の調査では、建物に深刻な劣化が認められず、標準的な管理組合運営が行われているマンションは45マンションで、全体のわずか7%しかないという深刻な結果となっています。京都市がこれまで、他の自治体以上に積極的にマンション管理に対する支援活動を行なってきたにもかかわらず、このような結果になっていることを京都市はどのように考えておられるのでしょうか？
- (5)京都市住宅マスタープランには、分譲マンションの適切な維持管理を推進するための19項目の施策が示されておりますが、今回の調査結果を踏まえて、これらの施策をどのように活用しようと考えておられるのでしょうか？

以上のとおりお尋ね申し上げますので、お手数をおかけいたしますが、ご回答賜りますようお願い申し上げます。