

分譲マンション再生検討費助成制度

マンションの再生（改修、建替え、敷地売却、敷地分割）に向け、初期段階での合意形成を進めるために行う現状調査や手法検討などを専門家に委託する経費に対して次のとおり補助します。

補助対象となる経費

次の委託経費

- ・マンションの現状調査
- ・区分所有者等の意向調査
- ・マンション建替え等の手法検討
- ・事業協力者の導入可能性の検討
- ・マンションの改修の手法検討
- ・マンションの建替え等や改修の比較検討
- ・管理組合における検討組織の運営支援

補助内容

- ・補助率：補助対象となる経費の1/3
- ・補助限度額：1回あたり60万円
（ただし、予算の範囲内での補助となります。）
- ・補助は3回を限度とします。

注意事項

- ・マンションの性能・機能の向上を目的とせず、建物・設備の劣化部の修理や取替えを行う修繕のみを検討する場合は、補助対象となりません。
- ・専門家に委託する前に申請していただく必要があります。
- ・管理組合理事長名又は管理組合法人名で申請してください。
※個人での申請は受付できません。
- ・その他の注意事項等につきましては、大阪市のホームページ（右記参照）をご確認ください。

補助対象となるマンションの要件

- ・大阪市内にある分譲マンションであること
- ・耐用年数の1/2以上を経過している分譲マンションであること
[参考] RC造の場合の耐用年数：47年
- ・専有面積の1/2以上が住宅用途であること
- ・区分所有者等が10人以上であること
- ・本助成制度を活用して再生の検討をすることについて、決議※を経ていること
※「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」に規定する普通決議により管理組合として再生を検討する意思を確認することが必要
- ・管理組合において、再生を検討するための専門委員会を設けていること
- ・区分所有法に規定する建替え決議、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に規定するマンション敷地売却決議又は敷地分割決議、区分所有者全員の同意による建替え若しくは売却を目的とした決議、改修工事を目的とした区分所有法に規定する決議又はこれに準ずる措置がなされていないこと。

ホームページアドレス：

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000103942.html>



分譲マンション再生検討費助成制度 お問合せ・事前相談窓口



本制度をご申請いただく前に、補助対象要件等の確認等を行ったうえで受付いたしますので、事前に次の窓口までご連絡ください。

大阪市都市整備局 企画部住宅政策課 住宅政策グループ(大阪市役所本庁6階)

TEL 06-6208-9224 FAX 06-6202-7064

“大阪市マンション管理支援機構”にぜひご登録ください!

大阪市が中心となり、弁護士会などの専門家団体やマンション関連事業者団体などが連携し、マンション管理組合を応援しています。

管理組合としてご登録いただくと、マンション管理セミナーや大規模修繕工事見学会、管理組合交流会などの案内、情報誌「らいうあっぷ」やマンション管理セミナーDVDの進呈など様々な特典がすべて無料で受けられます。

登録料・年会費など

すべて **無料**



お問い合わせ

大阪市マンション管理
支援機構事務局

☎06-4801-8232

WEBサイトから
登録できます。

大阪市マンション管理

検索

※登録は大阪市内の
管理組合に限らせて
いただきます。

大阪市は分譲マンションの再生に向けた管理組合の円滑な合意形成を支線します！

分譲マンションを安全で快適な住まいとして維持し、資産価値を守っていくためには、管理組合の皆さんで協力し、日常の維持管理を適切に行っていくことが大切です。しかしながら、適切な維持管理を行っていた場合でも、地震に対する安全性の確保や建物の老朽化などから、いずれはマンションの再生（改修、建替え、敷地売却、敷地分割）を検討する必要があります。

分譲マンションは複数の所有者が一つの建物を区分して所有するという複雑な権利関係を有していることなどから、再生を検討する際には、区分所有者全体の合意形成を円滑に図っていくことが重要です。

主なマンション再生手法

①改修

マンション全体の性能を改善することを目的とし、マンションの修繕と併せて建物・設備の性能・機能を向上させる工事のこと。

②建替え

現在のマンションを除却するとともに、その敷地に新たにマンションを建築すること。

③敷地売却

現在のマンション及びその敷地を売却すること。

④敷地分割

老朽化したマンションを含む団地（以下「団地型マンション」という。）において、団地全体ではなく一部のマンションのみで改修、建替え又は敷地売却を行う場合に、その所有者が共有するの敷地又はその借地権を分割すること。

分譲マンション再生の合意形成の進め方

ステップ1 準備段階	【目標】 管理組合として、マンション再生の検討を行うことの合意を得る。
	【内容】 ・区分所有者の融資による勉強会の発足 ・再生に関する情報について、既存資料や先行事例の収集 など

- ・勉強会から理事会へ再生検討の必要性を提起
- ・理事会から総会へ検討組織の設置等を提起

ステップ2 検討段階	【目標】 管理組合として、マンション再生手法を決定する。
	【内容】 ・マンションの現状調査 ・区分所有者等の意向調査 ・マンションの再生手法の比較検討 （団地型マンションの場合は敷地分割計画の検討を含む） など

- (建替え等の場合)
理事会から総会へ建替え等の計画検討を提起

ステップ3 計画段階	【目標】 再生計画を策定するとともに、それを前提とした再生の合意を得る。		
	<改修の場合>	<建替えの場合>	<敷地売却の場合>
	・改修計画の検討 ・事業収支計画の検討 など ※耐震診断にかかる費用は補助対象外	・建替え手法の検討 ・収支計画の検討 ・権利調整 など	・売却代金の見込額の算定 ・分配金等の概算額の算定 など

改修の総会決議

建替えの総会決議

敷地売却の総会決議

本制度の補助対象範囲