

別表1（第13条第2項第5号関係）

第13条第2項第5号に規定する判定式

$$Y < A (+B)$$

Y：現在の長期修繕計画に基づく月額専有床面積当たりの修繕積立金の額（円／㎡・月）

A：専有床面積当たりの修繕積立金の額（円／㎡・月）

B：機械式駐車場がある場合の加算額（円／㎡・月）

※駐車場の維持管理・修繕工事費や駐車場使用料について、管理費や修繕積立金と区分して経理している場合など、機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄うこととしている場合には、機械式駐車場がある場合の加算額（B）を加算しない。

専有床面積当たりの修繕積立金の額（A）

階数	建築延床面積	月額の専有床面積当たりの修繕積立金の額
20階未満	5,000㎡未満	235円／㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	170円／㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	200円／㎡・月
	20,000㎡以上	190円／㎡・月
20階以上	—	240円／㎡・月

機械式駐車場がある場合の加算額（B）

$$B = \text{機械式駐車場の1台あたり月額修繕工事費} \times \text{台数} \div \text{マンション全体の専有床面積 (㎡)}$$

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 (1台当たりの月額)
2段（ピット1段）昇降式	6,450円／台・月
3段（ピット2段）昇降式	5,840円／台・月
3段（ピット1段）昇降横行式	7,210円／台・月
4段（ピット2段）昇降横行式	6,235円／台・月
エレベーター方式（垂直循環方式）	4,645円／台・月
その他	5,235円／台・月

別表2（第14条第1項関係）

業 務 項 目	具 体 的 な 作 業 内 容	備 考
<b>(1) マンションの現状調査</b>		
基礎調査	用途規制、周辺・隣地条件の把握、関係法令による規制等の調査、既存図面による建物現況、設備概要等の調査、借家人の存在等の権利関係の調査	測量調査、地質調査、土壌汚染調査等にかかる費用は補助対象外
土地調査（路線価等から推定）	周辺マンションの販売価格等からの土地価額の推定	不動産鑑定等にかかる費用は補助対象外
建物概算評価（経過年数等から推定）	経年減価等による現在価額の推定	
建物老朽度判定	既存資料、目視、各種試験、構造解析等から、構造安全性、防火・避難安全性、躯体及び断熱仕様に規定される居住性、設備の水準、EVの設置状況等の項目について判定	耐震診断、耐震判定 <sup>注1</sup> にかかる費用は補助対象外
<b>(2) 区分所有者の意向調査等</b> (現状への不満・改善要望、資金負担及び床取得又は住替えの意向、仮住居への希望など)		
アンケート作成・集計	項目の設定、アンケート票作成、集計作業	
要求改善水準の設定	集計結果の分析、改善項目まとめ、改善目標の仮設定	
説明会資料作成	アンケート結果まとめ、説明会資料作成	
説明会補助、意向集約	資料の説明、質疑対応、改善目標まとめ	
<b>(3) マンションの建替え等の手法検討</b>		
<b>① 建替え基本構想の作成</b>		
建替え構想の検討	建物配置、平面の計画等ボリュームスタディに必要な基本構想レベルの計画図の作成（建設可能規模、目標への対応可能レベルの検討）	
建替え費用概算額の算定	法律上可能な規模を上限に、同等のマンション建設工事費事例等からの概算費用の算出	
建替えの改善効果の判定	要求改善水準に対する改善効果の判定	
事業手法の検討	マンション建替法の活用検討、総合設計等の制度利用可能性の検討	
事業収支計画の検討	事業費等の算定シミュレーションによる最適事業収支計画の設定、補助制度、融資制度、債務保証制度、税制特例等の適用可能性の検討	
保留床処分計画の検討	事例ヒアリング等による保留床処分額、戸数等の検討	
権利変換モデルの検討	還元率と規模等による負担金額の概算検討	
権利調整	権利関係調査、抵当権者、賃借人等への対応検討	
<b>② 売却基本構想の作成</b>		
売却基本構想の検討	周辺土地利用状況調査や将来的な土地利用の予測、今後の開発状況等の調査、最有効使用の検討等、売却構想のとりまとめ	不動産鑑定評価費用は補助対象外
売却代金の見込額の算定	最有効使用を考慮した売却代金の見込額を算出	
分配金等の概算額の算定	算定方法の検討、権利関係調査、分配金や補償金の概算額の算出	

業 務 項 目	具 体 的 な 作 業 内 容	備 考
<b>(4) 事業協力者の導入の可能性の検討</b>		
周辺市場調査等	近隣のマンション供給状況、今後の開発状況等の調査	
事業協力者候補抽出、非公式打診	参画可能性、条件等の打診	
(売却の場合) 買受計画に係る事項の確認	デベロッパー等による区分所有者・借家人等の意向把握の結果や代替建築物の提供等計画内容の確認	
デベロッパー等の選定に向けた検討	デベロッパー等から示された条件等についての比較検討資料や所見のまとめ等、選定に必要な資料の作成、まとめ	
デベロッパー等との協議	区分所有者等の意向実現にむけた協議	
<b>(5) マンションの改修の手法検討</b>		
改修基本構想の検討	改修項目・内容の検討、改修工事の手法検討	
改修費用概算額の算定	改修対応可能項目（耐震改修を含む）毎の概算費用の算定	耐震診断、耐震判定 <sup>注</sup> にかかる費用は補助対象外
改修の改善効果の判定	要求改善水準に対する対応可能レベルの検討、改善効果の判定	
改修計画の検討	改修工事の工法、仕様等の検討	
事業収支計画の検討	事業費等の算定シミュレーションによる最適事業収支計画の設定、区分所有者等の負担額の算定	
<b>(6) マンションの建替え等や改修の比較検討</b>		
建替え等及び改修の比較検討	建替え等及び改修の比較検討・判断資料の作成、総合判断結果のまとめ	
敷地分割計画の検討	敷地分割線の検討、敷地分割概算費用の算定、費用分担の設定、共同利用施設の分割後の管理及び仕様についての検討	不動産鑑定等にかかる費用は補助対象外
<b>(7) 管理組合における検討組織の運営支援</b>		
スケジュール作成・更新	総会決議までのスケジュール化	
会議資料作成、会議出席・説明	検討組織・理事会・総会等への説明資料作成・説明・質疑対応	
ニュース等広報協力	検討内容の広報原稿作成協力	

注) 大阪市マンション除却の必要性に係る認定運用要領第3条に規定する者が行う、マンションの耐震診断の結果に関する評価・判定等をいう。

別表3（第14条第3項関係）

業 務 項 目	具 体 的 な 作 業 内 容	備 考
<b>（1）調査・診断報告書の作成</b>		
資料調査の実施	設計図書、補修等の履歴などの調査、分析	
現場調査の実施	建物及び設備の劣化状況の調査、分析、報告書の作成	
<b>（2）計画作成</b>		
修繕計画の検討	計画期間、推定修繕工事項目及び修繕周期の設定、推定修繕工事費の算定	
収支計画の検討	修繕積立金の額の設定	

別表4（第15条第2項関係）

添付書類		申請書様式	
		第10-1号	第10-2号
1	委任状（手続きを委任する場合のみ）	○	○
2	事業概要書	○	○
3	区域図	○	
4	付近見取図	○	○
5	建物の配置図、平面図、立面図、断面図（既存図面がない場合はこの限りではない。）	○	○
6	現地写真	○	○
7	建物の建築年を証する書類	○	○
8	住宅用途に供する専有部分の床面積の合計が建物全体の専有部分の床面積の合計の2分の1以上であることを証する書類	○	○
9	区分所有者が10名以上であることを証する書類	○	○
10	補助事業を活用することについて決議を経たことを証する書類	○	○
11	管理組合における検討組織を有していることを証する書類	○	
12	申請を行う者が理事長等であることを証する書類	○	○
13	管理規約	○	○
14	補助事業に関する委託業務見積書	○	○
15	契約書及び業務仕様書の案	○	○
16	長期修繕計画を作成済みの場合は、別表1の判定式に適合していることを証する書類		○
17	長期修繕計画を作成済みの場合は、現行の長期修繕計画		○
18	その他、市長が必要と認めるもの	○	○