

大阪市マンション管理適正化推進計画 【概要版】

背景・目的等

<背景>

- ・分譲マンション（以下「マンション」という）は、区分所有者間の意思決定や建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で多くの課題が存在
- ・今後、全国的に高経年化したマンションの急激な増大が見込まれており、老朽化が進行すると、区分所有者等の居住環境の低下のみならず、周辺の住環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあることから、管理の適正化に向けた施策を強化・推進

令和2年6月「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」改正（令和4年全面施行）
（以下「マンション管理適正化法」という）

- 国による「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」の策定
（以下「国の基本方針」という）
- 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進
 - ・管理適正化の推進のための計画を策定（マンション管理適正化推進計画）
 - ・管理組合が留意すべき事項などを定めた指針の作成（マンション管理適正化指針）
 - ・一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定
 - ・管理の適正化のために必要に応じて管理組合への助言・指導等を実施

<計画の目的>

- ・本市では、これまで相談対応、情報提供や普及啓発、専門家の派遣、長期修繕計画作成に対する助成など、マンションの管理組合に対する様々な支援を実施
- ・今後、本市においても老朽化したマンションの増大等が見込まれており、管理不全を予防し、マンション及び周辺地域の良好な住環境の維持や、安全で良質なストックの形成を図ることが重要

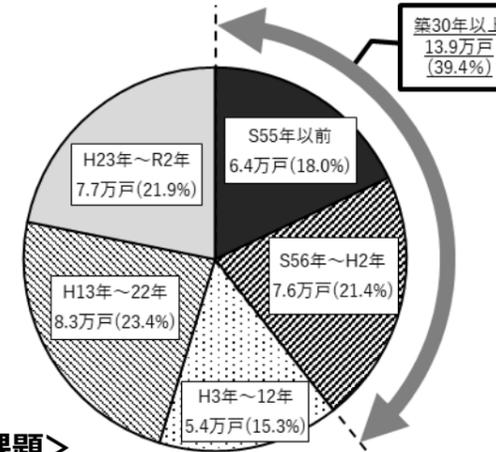
目標や施策の基本的な方向性等を定め、現行施策のさらなる推進にくわえ、国の基本方針を踏まえた取組を関係団体との連携も強化して進めるなど、マンション管理の適正化を総合的・計画的に促進

現状と課題

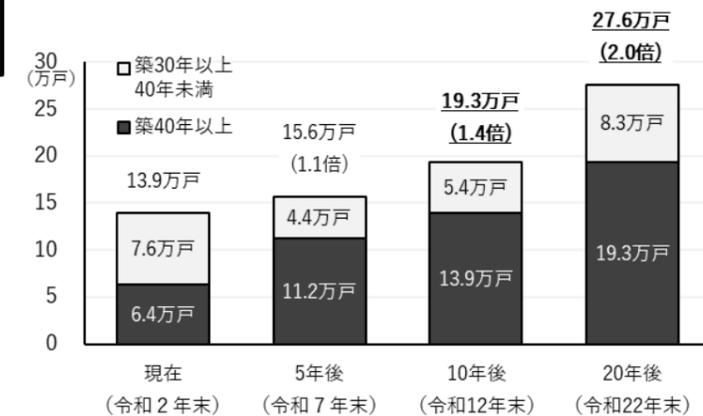
<本市におけるマンションの現状>

- ・本市のマンションのストック戸数は令和2年末時点で約35万3千戸となっており、住宅全体のストック戸数の約2割を占めるなど、本市の主要な居住形態として定着
- ・そのうち、築30年以上のマンションが約4割を占めており、10年後には約1.4倍、20年後には約2倍と急増する見込み

【マンションの竣工時期別戸数】



【築30年以上のマンションの将来推計】



資料：民間調査会社データ等

<課題>

- 適切な長期修繕計画の不備
長期修繕計画を作成している割合は約7割。このうち計画期間が25年以上のものは約3割（全国水準は約5割）
- 管理組合活動の停滞
組合活動の停滞に繋がる様々な課題を抱え、将来の不安がある管理組合の割合は9割超
- 専門的知識等の不足
外部専門家を活用したことがある管理組合の割合は5割超
- 管理が不適切なマンション
長期修繕計画を作成していないなどマンション管理に関する課題を抱えている管理組合は約3割。なかには、管理組合の実態がないマンションも存在
※各データは、築30年以上のマンションを対象に行った本市調査による

計画期間における目標

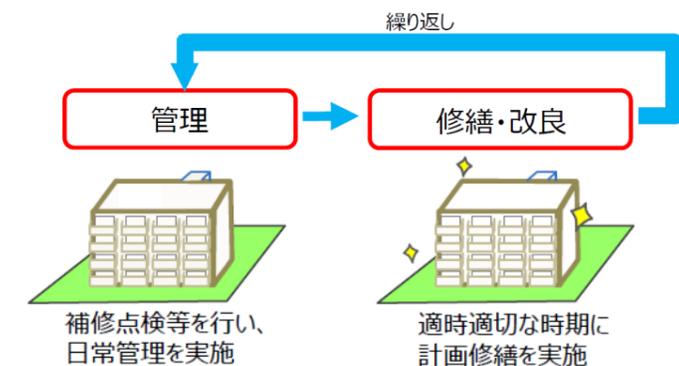
<計画期間>

令和4～13年度（中間年度である令和8年度に必要な応じて見直し）

<目標>

国の基本方針や本市におけるマンションの現状と課題を踏まえ、計画の進捗状況を測定する指標を設定し、目標を定める。

指標	目標値
築30年以上のマンションにおいて、計画期間25年以上の長期修繕計画を作成している管理組合の割合	令和13年度までに50%以上
大阪市マンション管理支援機構と連携して開催するマンション管理に関するセミナー等への参加者数	年間400名以上



【マンションの適正な管理（イメージ）】

基本的な方向性とマンション施策

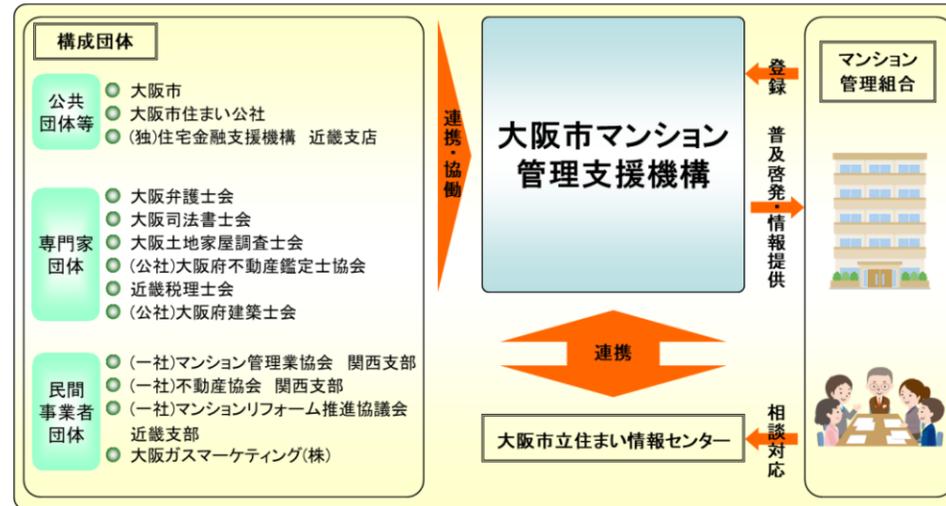
① 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

(1) 相談対応

- ・マンションの管理を含めた住まいに関する一般的な相談に対し、住まい情報センターの相談員が対応
- ・専門的な知識が必要な相談に対しては、弁護士や建築士等の専門家が対応

(2) 情報提供及び普及啓発の実施

- ・大阪市マンション管理支援機構において、セミナーや管理組合の意見交換会の開催をはじめ、広報誌の発行、ホームページによる情報発信等を実施
- ・管理組合等の勉強会の講師として、一級建築士や弁護士などの専門家を派遣し、建物の技術的な内容や法的な問題等に対するアドバイスを実施



【大阪市マンション管理支援機構】 計画30ページ参照

② 管理の適正化に関する助成

- ・管理組合の下記の業務について、専門家に委託する費用の一部を助成し、費用面での負担を軽減することにより、管理組合による自主的な取組みを支援
 - 長期修繕計画の作成や見直し
 - 機能向上を行う改良や耐震化等に向けた検討
 - 耐震診断、耐震改修設計及び耐震改修工事

③ 管理計画認定制度の推進

- ・一定基準を満たすマンションの管理計画を認定する管理計画認定制度の積極的な周知を図りながら適切に運用し、管理状況が市場で評価される環境の整備を促進
- ・本市独自の認定基準を追加することにより、効果的に運用

④ 管理の状況把握及び管理が不適切なマンションに対する支援

(1) マンション管理の状況把握

- ・築30年以上のマンションを対象に、概ね5年毎にアンケート調査や外観調査等を実施し、管理組合の運営状況や大規模修繕工事の実施状況などを把握

(2) 築30年以上の管理が不適切なマンションに対する支援

- ・管理が不適切と考えられる築30年以上のマンションを把握した場合は、本市から管理組合に能動的に働きかけ
- ・一級建築士・弁護士・マンション管理士等の専門家を派遣し、それぞれのマンションが抱える課題の解決に向けたアドバイスを実施

大阪市マンション管理適正化指針

<指針の位置づけ>

- ・国のマンション管理適正化指針を基本として、マンションの管理組合が管理適正化に向けて留意が求められる事項等を示すもの
- ・管理組合の管理者等に対する「助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」と「管理計画の認定の基準」を規定
- ・本市では、本市におけるマンションの管理の実情を踏まえ、独自の基準を追加

<指針の項目>

- (1) 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向
- (2) マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項
- (3) マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項
- (4) マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項
- (5) 助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安
- (6) 管理計画の認定の基準

<本市における追加基準>

○助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

(国の指針に基づく基準)

- ・管理組合の運営
- ・管理規約
- ・管理組合の経理
- ・長期修繕計画の作成及び見直し等

(追加基準) ※以下の事項が遵守されていない場合

- 管理組合の実態があること
- 大規模修繕工事の定期的な実施

○管理計画の認定の基準

(国の指針に基づく基準)

- ・管理組合の運営
- ・管理規約
- ・管理組合の経理
- ・長期修繕計画の作成及び見直し等
- ・その他

(追加基準)

- 長期修繕計画に基づく、大規模修繕工事の計画的な実施
- 大阪市マンション管理支援機構への登録
- 防災訓練を含む複数の防災対策
- 旧耐震基準のマンションにおける耐震診断の実施等