

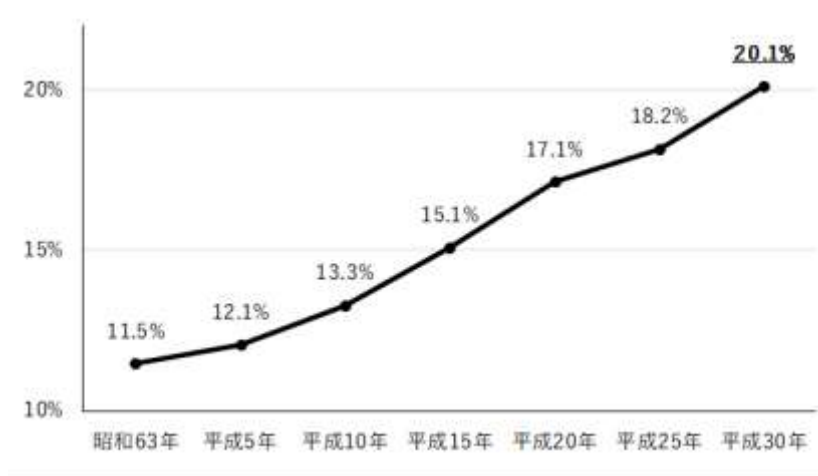
(5) 分譲マンションの適切な維持管理の促進

<社会経済情勢等>

- 分譲マンションは、住宅全体のストック数の約2割を占めるなど、本市の主要な居住形態として定着している。
- 本市の分譲マンションの戸数は令和2年度末時点で約35万3千戸となっており、そのうち、築30年以上のマンションが約13万9千戸と約4割を占めており、全国の割合（約3割）より高い状況となっている。
- 築30年以上のマンションは、10年後には約1.4倍の19万3千戸、20年後には約2倍の27万6千戸と急増することが見込まれている。

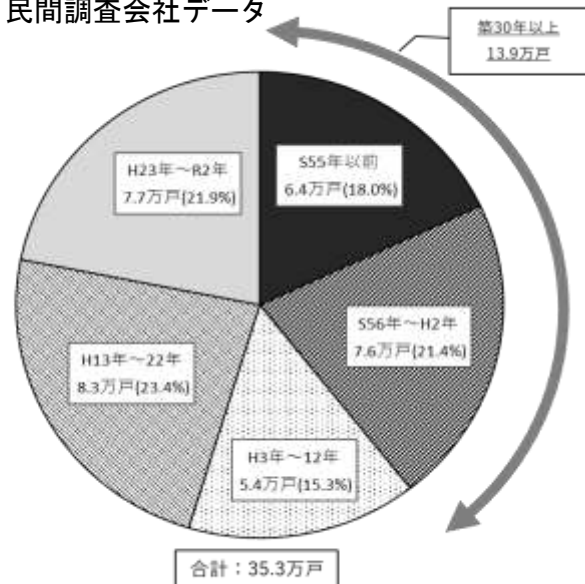
【総住宅に占める分譲マンションの割合の推移（令和2年度末時点）】

資料：住宅・土地統計調査、民間調査会社データ等



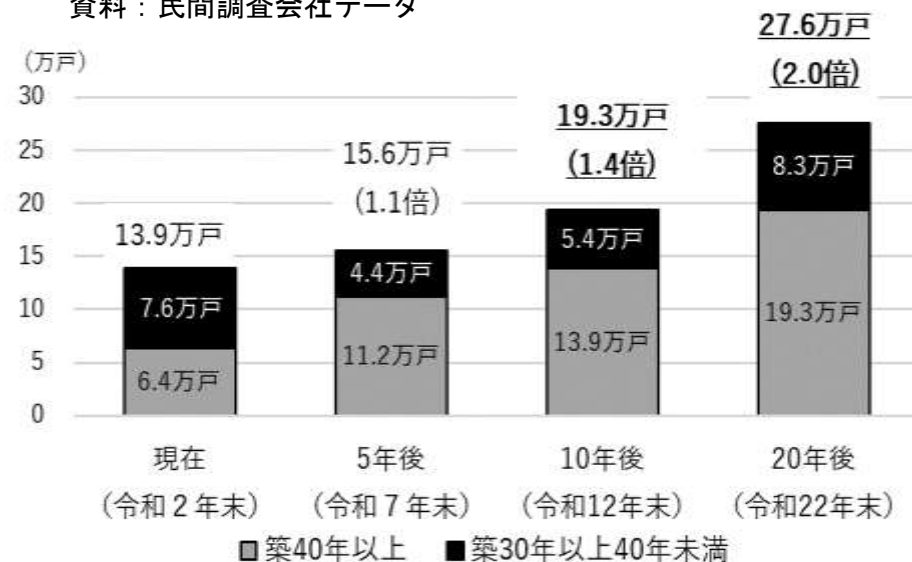
【分譲マンションの竣工時期別戸数（令和2年度末時点）】

資料：民間調査会社データ



【築30年以上の分譲マンションの将来推計】

資料：民間調査会社データ

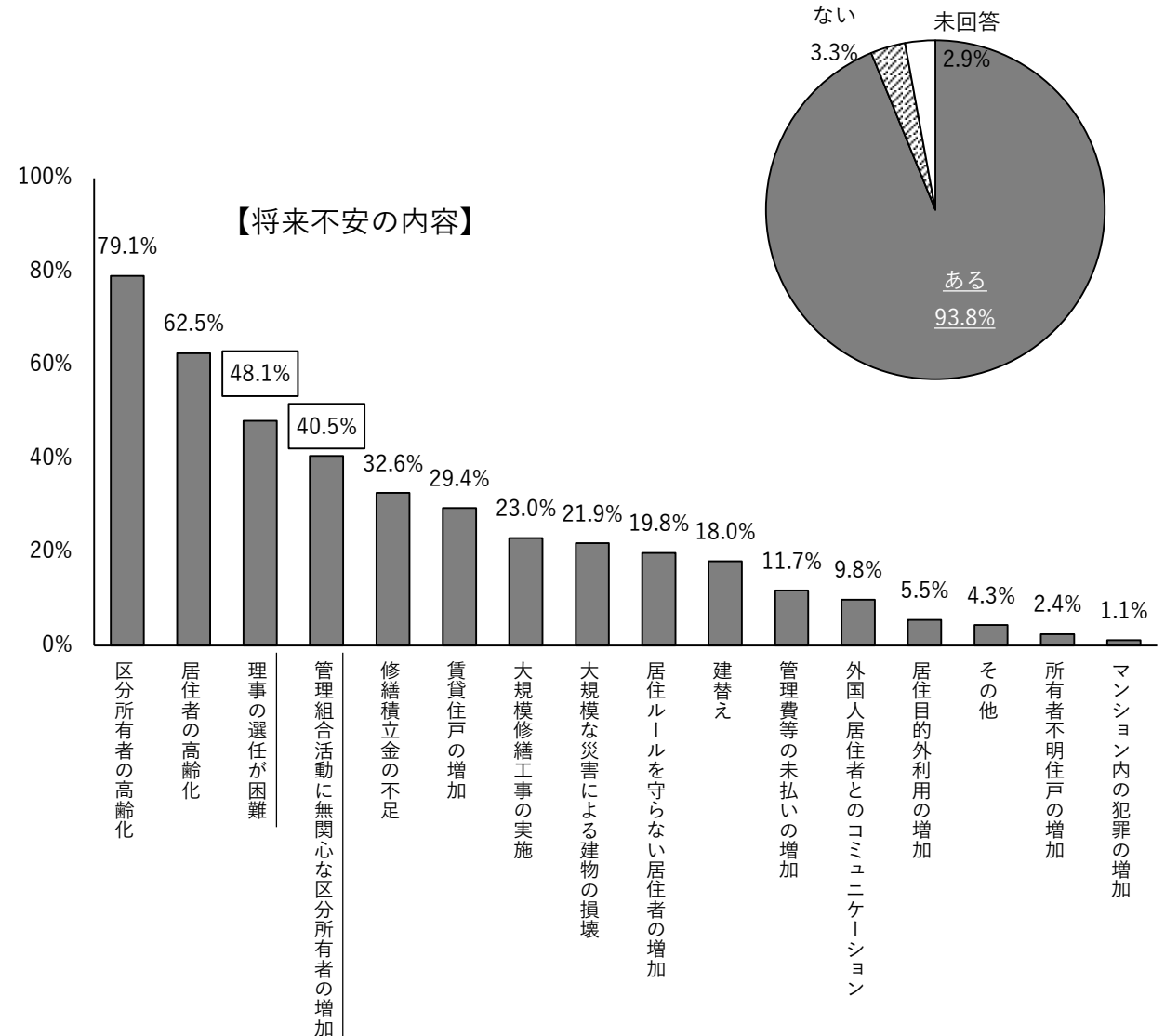


(5) 分譲マンションの適切な維持管理の促進

- ・ 築30年以上のマンションにおいて、将来の不安がある管理組合の割合は9割を超えており、「区分所有者の高齢化」が最も多く、次いで「居住者の高齢化」となっている。
- ・ また管理組合活動に関する不安としては、「理事の選任が困難」や、「管理組合活動に関心な区分所有者の増加」と回答した割合が、それぞれ4割を超えて高い値となっている。
- ・ 築30年以上のマンションにおいては、管理組合が機能しておらず、管理が不適切な状態なものが一定数あり、これらはマンションのさらなる高経年化や居住者の高齢化等により、課題が深刻化する可能性が高い。
- ・ 老朽化が進行すると、周辺も含めた住環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあるため、マンションの管理の適正化に向け、管理組合に対する支援の必要性が増している。

【築30年以上のマンションの管理組合運営における将来不安】

資料：令和元年度本市実態調査



(5) 分譲マンションの適切な維持管理の促進

- 一方、マンション管理適正化法の改正により、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備が図られることを目的として、本市において「大阪市マンション管理計画認定制度」を創設するとともに、修繕等に関する公社の特例業務が新たに位置付けられた。

【大阪市マンション管理計画認定制度】

管理組合が自らのマンションの管理計画を地方公共団体に提出し、管理組合運営や長期修繕計画等について一定の基準を満たす場合に認定を受けることができる。

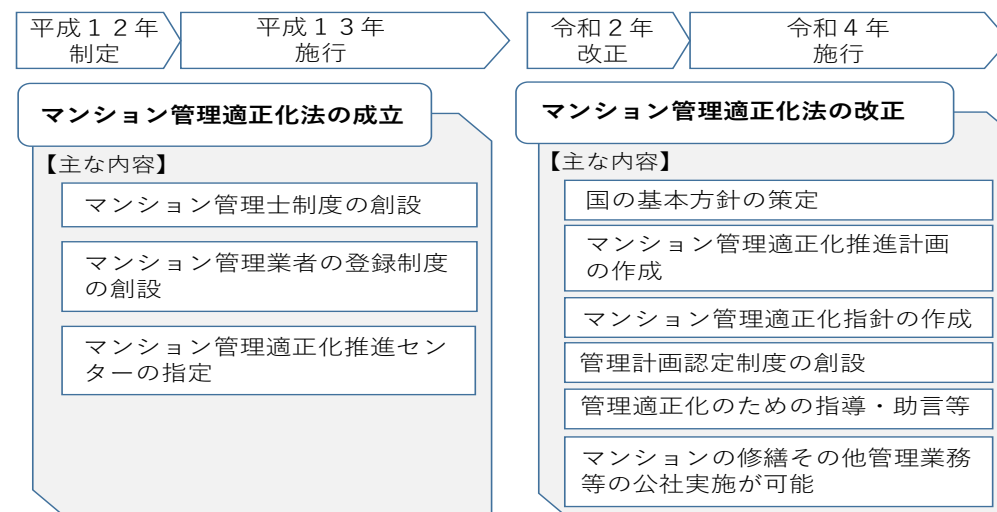
(国の指針に基づく基準)

- ・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

(本市の追加基準)

- ・長期修繕計画に基づく、大規模な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
- ・防災訓練等の防災対策
- ・旧耐震基準のマンションにおける耐震診断の実施等

【マンション管理適正化法の一部改正】



<参考>

- ・マンション管理適正化法の改正を踏まえ、令和3年度末に大阪市マンション管理適正化推進計画を作成。
- ・法改正により、公社の業務特例として以下の業務を行うことができる。なお、①は上記の管理適正化計画への記載が必要。
 - ①建設後一定期間が経過したマンションの修繕その他の管理に関する業務
 - ②管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整（修繕計画の作成・見直しや修繕工事発注、業者調整等）

(5) 分譲マンションの適切な維持管理の促進

<施策推進上の課題>

- ・マンションの維持管理に**関連する情報が専門的で複雑かつ多岐にわたる**ため、管理組合が**信頼・安心して情報を入手できる環境**が求められている。
- ・分譲マンションの維持管理に関わる業務は、民間事業者においても実施されているものの、**高経年のマンションにおける建物の維持管理や管理組合の運営に関わる問題は、市場での対応が困難**なものも多い。

<施策推進に求められる役割>

- ・管理組合に対する**公平・中立の立場からの信頼性の高い情報提供や、組合活動へのサポートを行う役割**が必要である。

<公社の取組の方向性>

○ 公社が有するノウハウ及び中立性・信頼性を発揮し、マンション管理の適正化に貢献する

- ・これまで公社は、マンション管理支援に関する情報提供や普及啓発等を行う大阪市マンション管理支援機構に参画するとともに、その事務局業務を担ってきており、マンション管理支援に関するノウハウを有している。引き続き、公平・中立の立場から、機構内の各種団体との調整や管理組合への情報発信等に取り組むなど、機構の中心的役割を果たしていく。
- ・公社賃貸住宅事業や市営住宅の管理受託等を通して、集合住宅の維持管理に関わる技術的知見の蓄積や大規模修繕工事の発注業務実績等があり、また、法改正により公社の業務範囲も広がったことから、公社としての公平性・中立性を活かし、分譲マンション管理組合への直接的な支援などを行うことができると考える。
- ・公社が有するノウハウ及び中立性・信頼性を発揮してマンション管理の適正化に貢献していく。

(6) 住宅セーフティネット機能の強化

<社会経済情勢等>

○大阪市の居住支援に関わる取組

【住宅セーフティネット住宅登録戸数／居住支援法人数(R4.3末時点)】

- ・大阪市内のセーフティネット住宅登録戸数 6,385戸
登録物件数 567件
- ・大阪府下の居住支援法人数 89団体
(うち大阪市内を活動の対象とする団体 75団体)

【居住支援協議会「Osakaあんしん住まい推進協議会」への参画】 (平成27年に大阪府等と連携して設立)

- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録及び制度の周知や、居住支援に係る情報提供の推進
- ・構成員
不動産関係団体、公的事業者（大阪府住宅供給公社、大阪市住宅供給公社等）、地方公共団体（大阪府、府内市町村）、居住サポート会員（NPO等）、賛助会員
- ・居住支援研修会の開催（年1回）
 - 居住支援法人・協力不動産店・家賃債務保証業者の取組紹介
 - 交流会でのグループワークの実施 など
- ・居住支援法人を紹介するパンフレットの作成、大阪府ホームページでの周知

(6) 住宅セーフティネット機能の強化

【庁内連絡会議「大阪市住宅セーフティネット連絡会議」の設置（平成29年設立）】

＜会議の概要＞

- ・住宅部局と福祉部局間の情報共有・意見交換等を実施
- ・構成員：都市整備局（住宅関連）、市民局（就労支援、人権施策）
福祉局（高齢者支援、障がい者支援、地域福祉、生活困窮者自立支援、生活保護）
健康局（精神障がい者支援）、こども青少年局（子育て支援）

＜地域の居住支援連携の促進に向けた情報交換会の開催＞

- ・第1回：令和元年5月 港区において開催
参加者35名（大阪府、区役所、居住支援法人、居住支援協議会）
- ・第2回：令和4年5月 阿倍野区において開催
参加者90名（大阪府、区役所、居住支援法人、居住支援協議会、福祉事業受託者 など）
- ・情報交換会の内容
住宅セーフティネット制度の取組紹介、居住支援法人による地域における活動紹介、住宅確保要配慮者への家賃債務保証紹介、住まい情報センターによる住宅確保要配慮者からの相談事例紹介 など

＜その他の取組＞

- ・住宅セーフティネット制度を説明したリーフレットの各区役所等市内関係施設への配架
- ・庁内の各種会議（地域包括支援センター管理者会、福祉業務担当係長会等）を活用し、関連部署に制度周知
- ・大阪市内を活動の対象とする居住支援法人の支援内容及び支援対象者の一覧表を作成し、ホームページに掲載するほか、住まい情報センターの相談窓口で情報提供を実施
- ・居住支援法人の活動内容等について、学識経験者へのヒアリングを実施（令和3年3月末）

(6) 住宅セーフティネット機能の強化

<施策推進上の課題>

- 住宅確保要配慮者のニーズは多様であり、公共が直接サービスを提供する場合、公平かつ迅速・きめ細やかに対応することは難しい。
- 住宅確保要配慮者の住まいの確保に向け、各地域では居住支援法人がそれぞれ活動を行っているが、大阪市として居住支援法人の活動内容を十分には把握できていない。
- 個々の法人の**活動内容の発信や法人同士の連携が十分ではなく**、要配慮者に必要な情報が行き届かない。

<施策推進に求められる役割>

- 居住支援法人による多様な活動が活発に行われ、住まいを必要とする住宅確保要配慮者や、要配慮者からの相談に対応する公共の窓口や居住支援法人等に対し、その活動内容が十分に周知されるためには、**居住支援法人の活動をサポートし、各法人同士、公共・法人を繋ぐネットワークづくりを行う中間支援組織的な役割**の存在が必要である。

<公社の取組の方向性>

○ 公平・中立の立場から、居住支援法人のサポートやネットワークづくりに取組むなど、居住支援に係る活動を強化する

- 大阪市において、居住支援法人や学識経験者のヒアリングを行うなど、住宅確保要配慮者を取り巻く実態把握や課題の整理に取組み、居住支援協議会も含め、居住支援に関する連携のあり方について検討する。
- その検討の中で、大阪市と公社との関わり方や役割分担等を検討・協議していく。
- 公社は、公社賃貸住宅ストックを活用し、居住支援法人との連携により要配慮者への多様な支援活動などの取組を進めるとともに、住まい情報センターにおけるこれまでの活動（住まいまちづくりネットワーク、セミナー、相談事業等）で培ったノウハウやネットワークを活かし、住宅セーフティネットに係るネットワークづくりに取組むなど、公平・中立な公的団体として、居住支援に係る活動を強化していく。

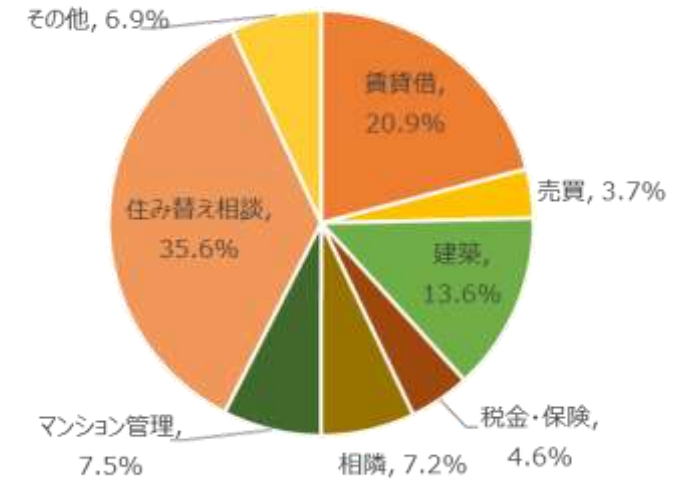
（７）住情報の提供・都市居住文化の発信

＜社会経済情勢等＞

- ・大阪市では、住まい情報センターを拠点として、住まい・まちづくりに取組む専門家団体やNPO等との連携を図りながら、住まいに関わる相談対応、居住地魅力の情報発信と総合的な住情報サービスの提供等を行っている。
- ・市民からの住まいに関する相談は、家賃や原状回復等の「賃貸借」や、新築・リフォームの見積もりや瑕疵等の「建築」、「住み替え相談」など多岐にわたっており、近年では、新型コロナウイルス感染症の影響による住まい探しや家賃・住宅ローンの支払いに関する相談、空き家の増加に伴う相続・利活用に関する相談など、その内容はますます多様化・高度化してきている。
- ・大阪市内に主たる事務所を置くNPO法人は約1,600団体、そのうち「まちづくりの推進」を活動分野にしている法人は約500団体で安定的に推移しており、多数の団体がまちづくりに関わる活動を行っている。
- ・大阪市内には、伝統的な様式の町家や近代建築をはじめとする都市・地域の魅力を高める建築物や、長い歴史と伝統に培われた都市居住文化の蓄積などの魅力資源が数多く存在している。

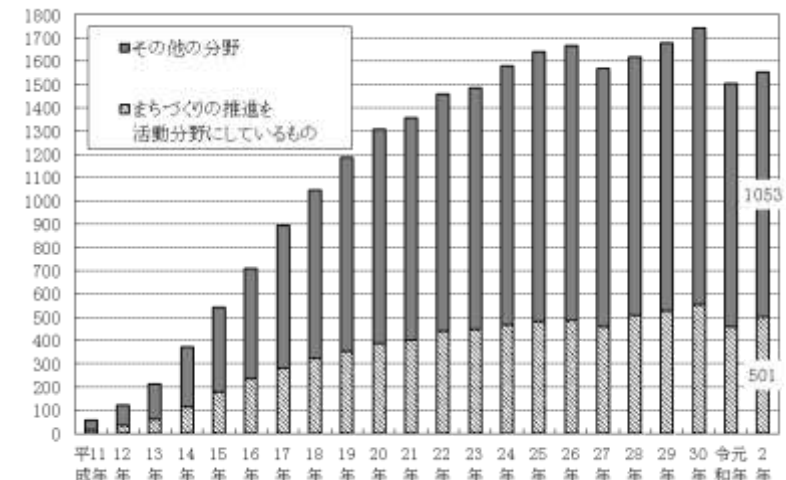
【住情報プラザにおける相談内容】

資料：住まい情報センター（R3年度）



【特定非営利活動（NPO）法人数の推移（大阪市内）】

資料：内閣府HP



（７）住情報の提供・都市居住文化の発信

＜施策推進上の課題＞

- ・ **多様化・高度化する住情報に対する市民ニーズ**に対応するためには、多様なノウハウを持つ**NPOや専門家団体等との連携の充実**を図ることが不可欠であり、また、住まいのみならず、福祉や子育てという観点も踏まえた、**複合的な情報の提供**が必要である。
- ・ 建築物等を活かした**都市・地域魅力の向上・発信**をより一層促進するためには、まちづくりに関わる**地域の多様な担い手との連携**が必要である。

＜施策推進に求められる役割＞

- ・ 多様化する市民の居住ニーズに的確に対応した住情報を提供するためには、NPOや専門家団体、他の公的団体、民間事業者など、**行政の枠組みを超えた多様な主体との連携を促進する中間支援組織的な役割**が求められる。

＜公社の取組の方向性＞

○ **公的団体の公平性・信用力とこれまでに培ってきたノウハウを活かし、住まい・まちづくりに関わる情報提供、都市居住文化の発信に貢献する**

- ・ 公社は、これまで指定管理者として住まい情報センターを運営する中で、住まい・まちづくりに取組む専門家団体やNPOとの協働・交流を促進する「住まい・まちづくりネットワーク」や、三都市（大阪市、神戸市、京都市）の住情報施設による連携協定の締結など、公社・公的団体としての強みを活かした独自提案の事業を実施することにより、大阪市の住情報施策を補完する役割を果たしてきている。
- ・ 引き続き、公的団体としての公平性・信用力と、これまで住まい情報センター事業など、各種大阪市住宅・まちづくり施策に携わってきたノウハウや福祉・まちづくりなど多様な団体とのネットワークを活用し、住まい・まちづくりに関わる情報提供、都市居住文化の発信に貢献する。