

1. 背景と目的

- マンション関連法が改正（令和4年4月施行）され、管理計画認定制度や管理組合への指導など、地方公共団体の役割が強化された。
※改正法の正式名称は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」
- 市がマンション管理適正化推進計画を策定する際の指針となるよう、府全域の分譲マンションの管理適正化及び再生円滑化の考え方を示すとともに、町村域のマンション管理適正化推進計画を策定する。

2. 現状と課題

参考資料 2

○府内分譲マンションの高経年化、世帯主の高齢化
○全国的に、周辺へ悪影響を及ぼす事例が発生
○全国的に、築40年以上のマンションは、外壁等の剥落等生命、身体、財産に影響する問題を抱えるものが多い

築年数	ストック数（万戸）
1971年以前	0.5
1972年～1981年	12.5
1982年～1991年	12.5
1992年～2001年	15.0
2002年～2011年	20.0
2012年以降	12.5

出典：国土交通省「住宅着工統計」等より大阪府推計
大阪府内の分譲マンションストック数（令和2年末時点）

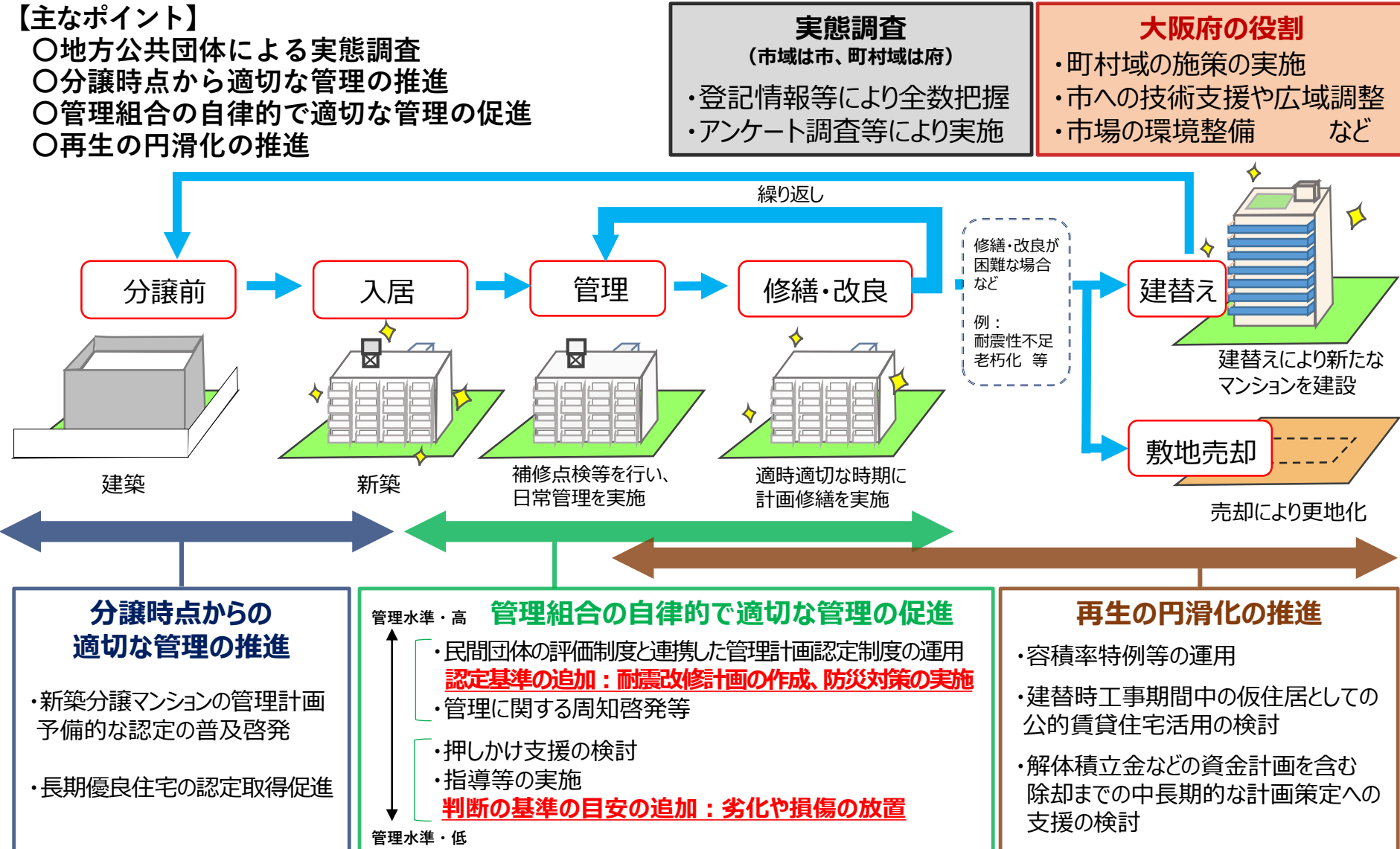
2階の廊下部分が崩落した事例
出典：国土交通省資料

外壁が崩壊等した事例
出典：国土交通省資料

全国の周辺へ悪影響を及ぼしている事例

3. 管理適正化及び再生円滑化の考え方

- 【主なポイント】
- 地方公共団体による実態調査
 - 分譲時点から適切な管理の推進
 - 管理組合の自律的で適切な管理の促進
 - 再生の円滑化の推進



4. 計画期間と目標

- 計画期間 令和4年度から令和12年度
- 目標 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合
60%（平成30）⇒75%（令和12）

5. これまでの経緯

- 令和2年6月
マンション関連法の改正（公布）
- 令和2年11月～令和3年2月
管理不適正マンション実態調査
6件の管理不適正マンションを調査し管理不適正となる要因を整理
- 令和3年4月
大阪府マンション政策懇話会設置
- 令和3年6月～8月
第1回～第3回懇話会開催
- 令和3年9月～令和4年1月
市町村協議・パブリックコメント
- 令和4年4月
改正法施行に合わせて策定