

第2回大阪府マンション施策懇話会

日 時：令和8年2月27日（金）午後1時30分～

場 所：大阪赤十字会館 3階 302会議室

（※ウェブ会議（Microsoft Teams）併用）

次 第

1 開会

2 議事

- ・管理適正化に向けた取組みについて（その2）
- ・再生円滑化に向けた取組みについて

3 閉会

（配布資料）

資料1 管理適正化に向けた取組みについて

資料2 再生円滑化に向けた取組みについて

参考資料1 大阪府マンション施策懇話会について

参考資料2 大阪府の分譲マンションの現状

管理適正化に向けた取組みについて

□管理適正化に向けた取組みについて

- 論点①：支援対象となるマンション（第1回で議論）
- 論点②：支援手法について（第1回で議論）
- 論点③：新たな制度への対応（第1回で議論）
- 論点④：市支援の取組み

■ 論点①：支援対象となるマンション
(第1回懇話会での意見)

○支援対象となるマンション（第1回懇話会での議論の整理）

【管理不全カテゴリの考え方】

| 管理不全カテゴリ | 管理不全カテゴリ別組合数 (R7.11時点。未回答除く。) | 管理不全状況 |
|----------|----------------------------------|---|
| A | 3 | ①管理組合がない、②管理規約がない、③修繕積立金の設定がない、のうち1つでも該当するもの |
| B | 1 | 長期修繕計画がない（※カテゴリAを除く） |
| C | 19 | ①計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定がない、②管理規約を長期間見直ししていない、のうち1つでも該当するもの（※カテゴリA,Bを除く） |

【主な意見】

- ・長期修繕計画を作成しているが、計画どおりに修繕がなされておらず、対応策をとっていないマンションも多々存在することから**長期修繕計画の有無だけでなく、長期修繕計画に基づく修繕が実施されているかも判断材料にしてはどうか。**
- ・区分所有法やマンション管理適正化法で、管理組合は2人以上の人がいれば自動的に成立すると用語が定義されていることから、「管理組合がない」ではなく「役員会組織が無い」や「管理者が決まっていない」という方が言葉としては正しいのではないか。
- ・長期修繕計画の計画期間は「25年以上」ではなく、国のガイドライン等でも示されている「30年以上」と整理した方がいいのではないか。
- ・マンション管理の問題は、単に建物の経年化・区分所有者の高齢化だけが要因ではない。**新しいマンションでも区分所有者に知見や資金力がないことから管理不全状態の事例もある**ことから、こういった点も念頭においた議論が必要。
- ・カテゴリAについて、「**修繕積立金の設定がない**」というのは**長期修繕計画と表裏一体**であることから、この2つはリンクするものだとすることを明確にするためにも同列にする方が適しているのではないか。
- ・法で経理区分が義務付けられていないので、「**修繕積立金の設定がない**」を**Aに設定するのは過大**だと思う。カテゴリAは「管理組合がない」「管理規約がない」に絞っていいのではないか。

○支援対象となるマンション（第1回懇話会での議論の整理）

【主な意見】

- ・アンケートを返さないマンションが一番危ない。**返答のない4件への対応が重要。**
- ・アンケートが届かない場合や個別訪問しても反応がないなど、**連絡がつかないことも問題**だと思うので、カテゴリAに入れても良いのではないかと。
- ・まったく設計図書が無い、意匠図はあるが設備図や構造図がないなどという管理組合が有るが、こういったことも管理する上での問題ではないかと。
- ・現在設定されているカテゴリ分けは、管理不全マンションのあたりをつけるための初期設定のような項目だと思う。既に50件全数把握されているのであれば、**もっと実態の方に目を向けてアプローチ**していくのもよいのではないかと。
- ・長い期間安定して適正に管理をしていくには人手が不足していないかなどを把握することも重要であり、**役員や管理を担っている人がごく少数に偏っていないか等は分類として考えられる**のではないかと。
- ・マンション数が多い基礎自治体は支援体制等も手厚く整っていると思うが、マンション数が少ない基礎自治体は手が回っていない状況が想定されることから、府全体のマンション施策をバランスよく推進するためにも、マンションの供給状況や支援体制の整い方などを調べることも必要。
- ・50件のマンションについてどこまで支援するのか整理した方がよいのではないかと。国が示している管理計画認定制度の基準や、指導・勧告の基準を基に細かい項目を設けて**点数化して、何点以下の物件に支援を行う等、指標を明確にするべき**ではないかと。

【第1回懇話会での意見を踏まえた大阪府の考え方】

○管理不全カテゴリと支援対象について



意見を参考に管理不全カテゴリを見直すとともに、カテゴリA,Bの実態を詳細に聞き取った上で「**管理組合の運営が著しく不適切であり支援が必要**」と判断したマンションについては、**能動的にプッシュ型の支援を実施。**

■ 論点②：支援手法について
（第1回懇話会での意見）

○支援手法について（第1回懇話会での議論の整理）

○現在、管理水準の低いマンション（管理組合がない、管理規約がない、長期修繕計画が策定されていない等）への専門家派遣事業を実施。

○計画の目標を達成するには、管理水準が高いマンションや中程度のマンションを対象にした取組みを実施する必要がある。

| 管理水準 | 管理状況の例 | 取組み（支援）の方向性 | 具体的な取組み（支援）の例 |
|------|---|---|---|
| 高 | <ul style="list-style-type: none"> ・新築マンション ・管理計画認定基準を満たすマンション など | <ul style="list-style-type: none"> ・管理状況が健全だと考えられるマンションが多いため、管理計画認定取得や区分所有意識の向上に向けた周知啓発を行う | <ul style="list-style-type: none"> ・管理計画認定制度の周知 ・セミナー等による意識の向上 ・個別相談会 |
| 中 | <ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金は設定しているが、計画期間が25年未満の長期修繕計画を策定している ・管理規約が長期間見直されていない など | <ul style="list-style-type: none"> ・将来的に管理計画認定が取得できるよう、各マンションの管理状況に応じた支援を実施 | <ul style="list-style-type: none"> ・セミナー等による意識の向上 ・個別相談会 ・規約・長期修繕計画の改定支援 |
| 低 | <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合がない ・管理規約がない ・長期修繕計画が未策定 など | <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が進行し、外壁の剥落などにより周辺住民へ悪影響を与える可能性があるため、積極的な支援を実施し、最低限の維持管理ができる状況まで支援を実施 ・必要に応じて建替えや除却を見据えた支援を実施 | <ul style="list-style-type: none"> ・プッシュ型の専門家派遣 |

○支援手法について（第1回懇話会での議論の整理）

【管理適正化における他の自治体の支援施策の例】

| 支援の種類 | 支援内容 | 実施自治体 |
|-----------------------|--|--|
| アドバイザー（専門家）の派遣 | 管理に課題を抱える分譲マンション等に対して、課題に応じたアドバイザーや専門家を派遣し、管理の適正化に向けて支援を実施 | 仙台市、東京都、港区、新宿区、台東区、豊島区、江東区、足立区、神奈川県、横浜市、川崎市、埼玉県、千葉県、愛知県、名古屋市、大阪府、大阪市、豊中市、吹田市、枚方市、兵庫県、神戸市、西宮市、京都市、大津市、岡山市、福岡市など |
| 長期修繕計画作成費助成 | 長期修繕計画がない又は見直しがされていないマンションに対して長期修繕計画作成に係る費用等を助成 | 千葉市、新宿区、横浜市、名古屋市など |
| 無料相談、個別相談会の実施 | 分譲マンションの維持・管理や、管理組合の運営について、専門家等による相談窓口の設置や相談会を実施し、管理組合の相談に対応 | 東京都、千代田区、中央区、足立区、武蔵野市、国分寺市、横浜市、相模原市、埼玉県、さいたま市、千葉市、愛知県、大阪府、大阪市、堺市、吹田市、茨木市、枚方市、広島市など |
| 管理状況等届出制度 | 分譲マンションの管理状況について、条例等により届出の義務化を規定 | 東京都、名古屋市、吹田市、神戸市など |
| 防災対策に係る助成 | 分譲マンション管理組合に対して、EVの防災対策工事や防災資器材及び共同備蓄品の購入する費用の一部を助成 | 東京都、荒川区、大阪市など |

※マンション再生協議会HP、各自治体HPより主要都市部の支援事例を掲載。

○支援手法について（第1回懇話会での議論の整理）

【主な意見】

- ・法改正で管理計画認定の事前申請制度ができ、事前認定を受けたマンションについては長期修繕計画も引き継ぐことになるので、良い方向であると思うが長期修繕計画だけでは、建物の仕様や数量がわからないという問題があるため、付随する書類として仕様や数量の記載がある見積書式など追加資料を添付するようにするべきだと思う。計画策定時の見積書があれば、次の修繕や更新の見直し時期に取り組みやすくなり、昨今の問題である不適切コンサルタントの抑制にもなるのではないか。
- ・実際の**管理組合の活動は人の問題**であり、管理水準の低いマンションはそもそも動く人がいない状況だと思うので、管理組合を組織させ管理規約を作って支援しても、支援終了後に人がいなくて運営ができなければ意味がない。どこまで公的に支援するのかの判断は難しいとは思いますが、**管理をうまく回していくシステム構築まで支援しないと、自主的な活動はできない**と思う。
- ・支援により、管理組合の体制が整ったことで今まで非協力的だった区分所有者が反応するようになったという事例もあるため、管理水準の低いマンションについてはプッシュ型の支援を継続して実施していくのがよいと思う。
- ・法改正や標準管理規約の改正などの**情報が管理組合や区分所有者に十分届いていない**と感じる。市域は市が実施主体かもしれないが、**大阪府からもこういった情報について、幅広く広報していくことが必要**だと思う。
- ・**資金がないため耐震改修工事を諦めているマンションもかなり多い**。特に大阪府内は補助もほとんどないので、**耐震に関しても何かしら策**を講じていただきたい。
- ・区分所有者が管理組合活動として何をしたらよいかわかっていない人が多く、セミナー等に参加して知見・関心のある方が管理組合内で発言するとクレーマー扱いをされてしまうこともあるため、区分所有者の意識醸成を図ることが必要。
- ・これまで実施したモデル事業とプッシュ型支援で大きな問題のあるマンションには大方アプローチできているように思うが、**支援をどこまで継続するのかを検討する必要がある**と思う。他の自治体と比べると派遣件数が非常に多く、終われない支援に陥っていると思うので、他の自治体の事例も参考に**支援終了のパターンを類型化して出口を示す**べき。
- ・**管理水準が中水準、高水準のマンションを常にフォローアップしておくことも重要**。50件であればそこまで件数も多くないので、問題が顕在化する前に防ぐ観点から、定期的に状況確認や情報提供をした方がよい。

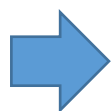
○支援手法について（第1回懇話会での議論の整理）

【主な意見】

- ・分譲マンションの問題は問題が起こりやすい要因があるはずなので、管理水準レベルの区分ではなく、支援内容別にセミナーを企画したり、情報発信をしていくことが有効かと思う。
- ・戸数規模が少ないマンションだと役員になれる方が少ないので、管理組合の立ち上げの努力自体が無駄になってしまう場合もあるため、第三者管理など外部の方に頼む方向で考えるしかないのではないか。
- ・管理水準が高水準、中水準のマンションでは、**区分所有者の管理意識を上げていくことが重要**。新しいマンションで管理規約等の条件が整っているから安心かという、そうではなく、何か問題があった際にとっても弱いことが想定される。防災グッズ等の来場者プレゼントを用意してできるだけセミナー等に参加してもらえるよう工夫するなど、**管理についてお任せ意識を解消するようなアプローチが必要**だと思う。

【第1回懇話会での意見を踏まえた大阪府の考え方】

○管理水準が高水準又は中水準のマンションに対する支援について



区分所有者の管理意識を高めるために、見てもらえる・興味を持ってもらえるような情報発信等を検討。

○管理水準が低水準のマンションに対する支援について



- ・支援終了後も管理組合が自走できるよう、①組織化⇒②規約等の整備⇒③長期修繕計画や管理費、修繕積立金初期設計⇒④管理費等の集金開始⇒⑤集会等の運営といった一連の流れにより管理組合の再建を段階的に支援。
- ・上記支援後は継続して適正管理が行われるようフォローアップの実施等を検討。

■ 論点③：新たな制度への対応
（第1回懇話会での意見）

○新たな制度への対応（第1回懇話会での議論の整理）

○マンション管理適正化支援法人の活用について

- ・法改正により地方公共団体の権限が強化されるが、地方公共団体のマンパワーにも限界がある。
- ・マンション管理について十分な知識を有している民間団体による管理組合等への支援は有効である。



管理適正化支援法人に求める支援内容や登録基準等を検討し、積極的に制度を活用。

【大阪府が管理適正化に向けてマンション管理適正化支援法人に対して求める支援の例】

- ・**専門家派遣事業を通じて管理組合への助言**
（日常の管理、管理規約・長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事の発注等）
- ・**分譲マンションの管理に係る相談対応の実施**
- ・**管理計画認定取得の促進に向けた制度の周知**
- ・**管理組合や区分所有者向けのセミナーの実施**
（地域・管理状況に応じたセミナーの実施等）
- ・**地方公共団体の行う分譲マンション実態調査の実施支援** 等
（調査項目への助言、現地訪問の実施等）

○新たな制度への対応（第1回懇話会での議論の整理）

【主な意見】

- ・色んなマンション管理に携わる団体同士が連携できるような横のつながりができるということがあればよいと思う。単体で活動する分には支援法人として登録しなくてもできるので、お互いに連携しあうための基盤づくりとしてならば重要な意味を持ちうるのではないかと思う。
- ・実態調査が進んでいない又は支援が必要なマンションの特定に至っていない市がまだまだ多いかと思うので、まずはそういったところでマンション管理適正化支援法人の活用を考えることがよいかと思う。

【第1回懇話会での意見を踏まえた大阪府の考え方】

○マンション管理適正化支援法人に求める支援について



前述の支援の例に挙げた項目について、マンション管理適正化支援法人の申請があった法人と協議し、支援内容を検討。

■ 論点④：市支援の取組み

○市支援に取り組み

○大阪府内のマンション管理適正化推進計画の策定状況（令和6年8月時点）

○大阪府（島本町、豊能町、能勢町、忠岡町、熊取町、田尻町、岬町、太子町、河南町、千早赤阪村）【府内全10町村策定済み】

○大阪市、堺市、岸和田市、豊中市、池田市、吹田市、泉大津市、高槻市、貝塚市、守口市、枚方市、茨木市、八尾市、泉佐野市、富田林市、寝屋川市、河内長野市、松原市、大東市、和泉市、箕面市、柏原市、羽曳野市、門真市、摂津市、高石市、藤井寺市、東大阪市、泉南市、四條畷市、交野市、大阪狭山市、阪南市
【府内全33市策定済み】

府内全域で計画策定済

○大阪府内の分譲マンション実態調査実施状況（令和7年6月時点）

○町村域 … 大阪府により分譲マンション実態調査実施（令和5年度～6年度）

○市域 … 府内全33市中19市実施済み（未実施：14市）

○市支援に取り組み

【分譲マンション施策に取り組めない理由】（実態調査未実施市へのヒアリング）

- ・少人数で複数の事業を担当しているため、マンション施策に取り組む余裕がない
- ・分譲マンションに対する問い合わせ等がない

○大阪府による支援

- ・担当者連絡会議等に出席できていない市に対して府が出向いて意見交換を実施
- ・大阪府が実施した事業のノウハウ等の情報提供
- ・他事業との連携した担当者連絡会議等の実施 等

○大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会を通じた支援

- ・セミナーの実施支援
- ・共通で利用できる分譲マンション施策に関する広報物等の作成 等

意見交換をお願いしたい事項

- ・市支援の取組みについて。

| | お伺いしたい事項 |
|---|----------------------------|
| 1 | 大阪府として市に対してどのような支援を実施すべきか。 |
| 2 | その他ご意見等はないか |

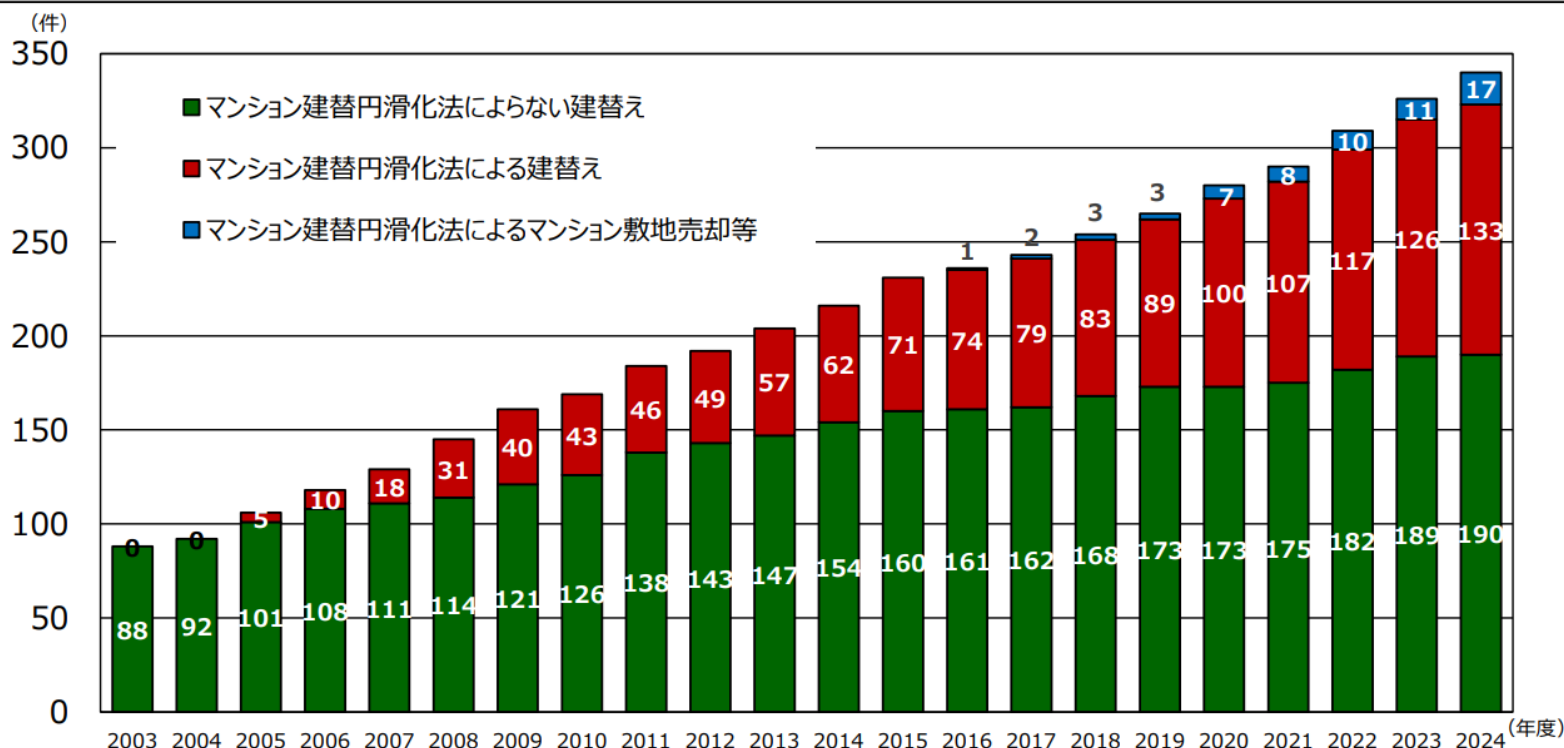
再生円滑化に向けた取組みについて

○マンションの再生を取り巻く現状

1. 改正法の背景・必要性

マンション建替え等の実施状況

- マンションの建替えの実績は累計で323件（約26,000戸）（2025年3月31日時点）
近年は、マンション建替円滑化法による建替えが選択されているケースが多い。
- マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却等の実績は累計で17件（約1,300戸）（2025年3月31日時点）



※ 国土交通省による、地方公共団体等向けの調査をもとに国土交通省が集計。過年度件数は、今回の調査により新たに判明した件数も含む。
 ※ マンション建替円滑化法による建替え：建替え後のマンションの竣工件数
 マンション建替円滑化法によらない建替え：建替え後のマンションの竣工件数
 マンション建替円滑化法による敷地売却等：マンション及び敷地の売却件数（マンション建替円滑化法による事業：11件、マンション円滑化法によらない事業：6件）
 ※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年、2025年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計
 ※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計115件）は含まない

○マンションの再生を取り巻く現状

【大阪府内の建替え件数※1】（令和7年3月31日時点）

| 建替え種別 | 件数※2 | 戸数 (従前住戸の戸数) |
|-----------------------------|------|-----------------|
| 法定建替え（建替え円滑化法による建替え） | 8件 | 666戸 |
| 大阪市 | 1 | 51 |
| 池田市 | 1 | 184 |
| 豊中市 | 2 | 220 |
| 吹田市 | 2 | 115 |
| 枚方市 | 1 | 72 |
| 八尾市 | 1 | 24 |
| 任意建替え（建替え円滑化法、都市再開発法以外の建替え） | 38件 | 3,475戸 |
| 大阪市 | 11 | 495 |
| 豊中市 | 17 | 2,246 |
| 吹田市 | 10 | 734 |
| 敷地売却等 | 0件 | 0戸 |
| 大阪府内合計 | 46件 | 4,141戸 |

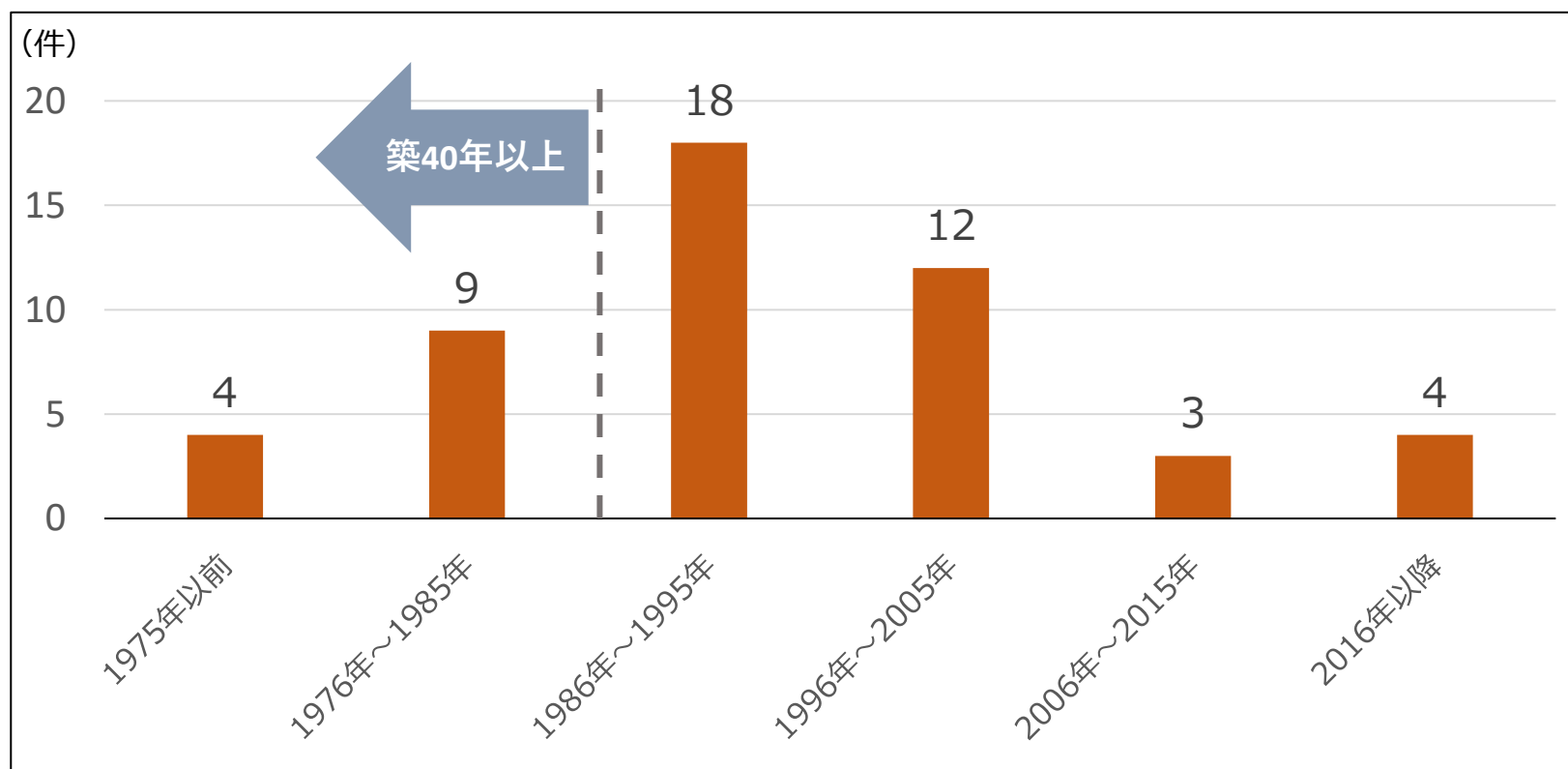
※1：国土交通省による、地方公共団体等向けの調査結果をもとに大阪府内のデータを抽出。

※2：法定建替え、任意建替えについては建替え後のマンション竣工件数。敷地売却についてはマンション及び敷地の売却件数。

○マンションの再生を取り巻く現状

【町村域の建築時期別マンション件数※】

- 1985年以前の築40年以上のマンションは13件あり、そのうち旧耐震基準のマンションは8件。
- 築40年以上のマンションには、団地型マンションも含まれている。



※町村域分譲マンション実態調査（R5～R6）（大阪府）より抽出。

○マンションの再生を取り巻く現状

【大阪府のこれまでの取組み】〔再掲〕

○再生円滑化専門家派遣事業（R4～R6） （※府内の分譲マンションを対象にモデル的に実施）

【目的】

- ・除却までの資金計画を含む中長期の計画策定の経験のある専門家の育成、ノウハウの蓄積
- ・蓄積したノウハウを府内市町村や関係団体へ共有することによる再生円滑化の促進

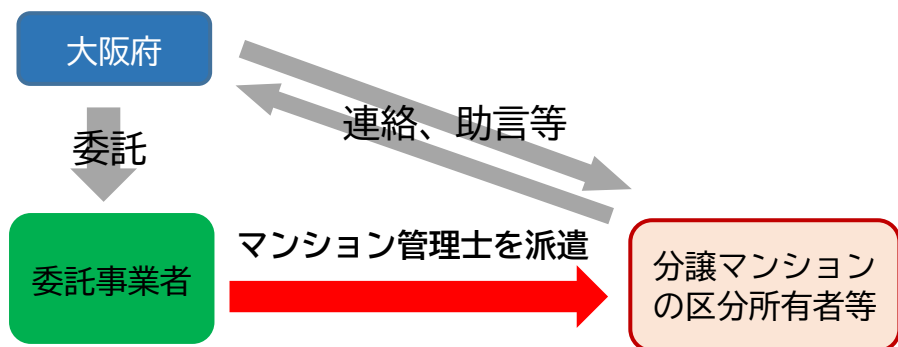
【実施内容】

- ・築40年を超える分譲マンションに、マンション管理士を派遣し、マンション除却までの資金計画を含む中長期の計画策定などの支援を実施

【対象マンションの選定方法】

- ・除却までの資金計画を含む中長期の計画策定を検討する築40年を超えるマンションの管理組合を公募

【事業スキーム】



<公募チラシ>

○マンションの再生を取り巻く現状

○再生円滑化専門家派遣事業（R4～R6）〔再掲〕

【事業成果】

■ 支援事例①（総戸数22戸（住戸16戸、店舗・事務所6戸）、築48年、自主管理）

- ▶ 支援中に管理組合の体制が変わり、新管理組合の意向により支援を終了。
建替え等の再生ではなく、管理適正化を図る方向にシフト。

■ 支援事例②（総戸数234戸、築47年、管理委託）

- ▶ 将来の建替え又は敷地売却を見越して、検討を開始。意見交換会等への支援を実施する中で、簡易耐震診断により耐震性能が一定確保されていることが示され、耐震診断の実施・長寿命化の検討を行うこととなり、管理組合の意向により支援を終了。

■ 支援事例③（総戸数50戸（住宅39戸、店舗11戸）、築46年、管理委託）

- ▶ 理事会にて建替えを検討する動きがあり、将来の建替えを見据えた検討を開始。意見交換会等への支援を実施する中で、賃借人への補償や工事費について相当の負担がかかることなどから建替えに対して反対の意見が示され、管理組合として建替えを見据えた検討の中断を判断。管理組合の意向により支援を終了。

■ 支援事例④（総戸数110戸（住宅110戸）、築46年、自主管理）

- ▶ 団地型のマンションで、建替えや除却等を検討するにあたり区分所有者の合意形成を図ることを目的に勉強会、区分所有者へのアンケート等の支援を実施。単棟で建替えを行う場合は、建基法86条関係や開発許可がハードルになることが判明。最終的に建替えや除却までの中長期的な将来計画の策定支援を行い、支援を終了。

【課題】

- ・建替え等の検討を契機に、管理適正化や長寿命化にシフトし、マンションの除却までの資金計画を含む中長期の計画策定まで至るのが難しい。
- ・高経年マンションにおいては、区分所有者に将来的に建替えや除却することも含めて中長期の計画を考える必要性があることを理解していただけるような支援が必要。

○マンションの再生を取り巻く現状

【大阪府のこれまでの取組み】

○分譲マンション耐震化サポート事業者情報提供制度（耐震部局で実施）

分譲マンションの管理組合が耐震化(耐震改修や建替え)の合意形成を円滑に進めることができるよう、耐震化の事業実績があり継続的なサポートができる事業者を公募・登録し、管理組合等に対して情報提供を行う。

耐震化の実現に向けたサポートの流れ

耐震化の
意識醸成
のための支援

意識啓発

- 大阪府と市町が連携しDM発送や個別訪問を実施
- 耐震化の意識向上を図るためセミナー等の実施

初動・勉強期の相談等（大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム協議会）

- 耐震化の手法や進め方に関するセミナー等の実施
- 相談・実務アドバイザーの派遣

耐震化実現に
向けた具体的
な事業支援

分譲マンション耐震化サポート事業者情報提供制度

- (1) 分譲マンション耐震化の検討段階から耐震化の実施に至るまで継続的に管理組合をサポートする事業者を公募
- (2) 府において要件に適合するサポート事業者を登録し、ホームページ等でサポート事業者情報を公開
- (3) 分譲マンションの管理組合がサポート事業者を自ら選択し、耐震化に係る業務を委託

【サポート事業者の登録要件】

- ・旧耐震分譲マンションにおいて、耐震化手法の検討及び管理組合運営等支援を行い、耐震化（耐震改修又は建替え）の決議に導いた業務実績があること
- ・大阪府消費者保護条例第4条（事業者の責務）の規定の内容を遵守すること 等

【サポート事業者情報の公開内容】

- ・事業者の名称、所在地
- ・耐震化支援手法の特色
- ・耐震化手法の検討から事業実施に至るまで支援できる業務の種類
- ・企業コンプライアンスとして定め公表している事項
- ・管理組合との業務委託の契約、覚書、協定書等の締結にあたり、法令遵守、個人情報保護及び苦情等の対応について記載する事項

○マンションの再生を取り巻く現状

【法改正の概要（再生円滑化）】

1. 改正法の背景・必要性 マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

【令和7年5月30日公布】

（老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律（令和7年法律第47号））

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
 - ※ 築40年以上のマンション：全体の約2割（約137万戸） 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



改正法の概要

1. 管理の円滑化等

【施行日：令和8年4月1日】

※管理計画認定の拡充については、【施行日：公布日から2年以内】

① 適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

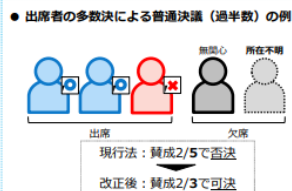
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

② 集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（現行：全区分所有者の多数決）

- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設



③ マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

3. 地方公共団体の取組の充実

① 危険なマンションへの勧告等

【マンション再生法・マンション管理法】

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

2. 再生の円滑化等

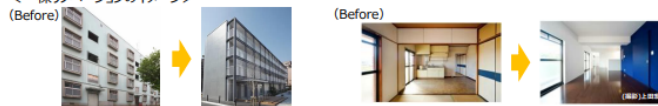
【施行日：令和8年4月1日】

① 新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議（4/5※）により可能とする
 - ※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3
- 上記決議に対応した事業手続等（※）を整備
 - ※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

＜一棟リノベーションのイメージ＞



② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
 - ※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

② 民間団体との連携強化

【マンション管理法】

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

【施行日：令和7年11月28日】

【目標・効果】(KPI)

①管理計画認定の取得割合：約3% (R6) → 20%

②マンションの再生等の件数：472件 (R6) → 1,000件

【認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準 ※マンション購入時の平均比較物件数：5件程度】

【外壁剥落等の危険なマンションを10年後に撤廃できる水準】

9

○マンションの再生を取り巻く現状

3. マンション管理法・再生法等の改正内容

【施行日:令和8年4月1日】

再生の円滑化等の推進(新たな再生手法の創設等)【マンション再生法】

※「マンション建替円滑化法」から名称見直し

背景・必要性

○老朽化マンションの増加が見込まれること等を踏まえ、建替えだけでなく、様々な手法で老朽化マンションの再生を進めていくことが必要。

改正法の概要 ①

○ 区分所有法の改正により創設された**新たな再生手法**（一棟リノベーション、建物・敷地の一括売却、建物の取壊し等）について、安定的な事業遂行が可能となるよう、新たな決議に対応した**事業手続**（組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等）を整備する。

区分所有法

【区分所有法 第64条の5、第75条（新旧P22、46）等】
【区分所有法 第62条第2項（新旧P20）、被災区分所有法 第5条第2項（新旧P86、87）】
【区分所有法 第64条の2～第64条の4（新旧P21、22）等】

(1) マンションを再生する手法

①建替え決議：マンションを取り壊し、新たなマンションを建築



②更新（一棟リノベ）決議：躯体の補強と全専有部分の改良



③再建決議：被災等による滅失マンションの再建



④一括建替え等決議：滅失マンションの再建とマンションの建替え（団地）



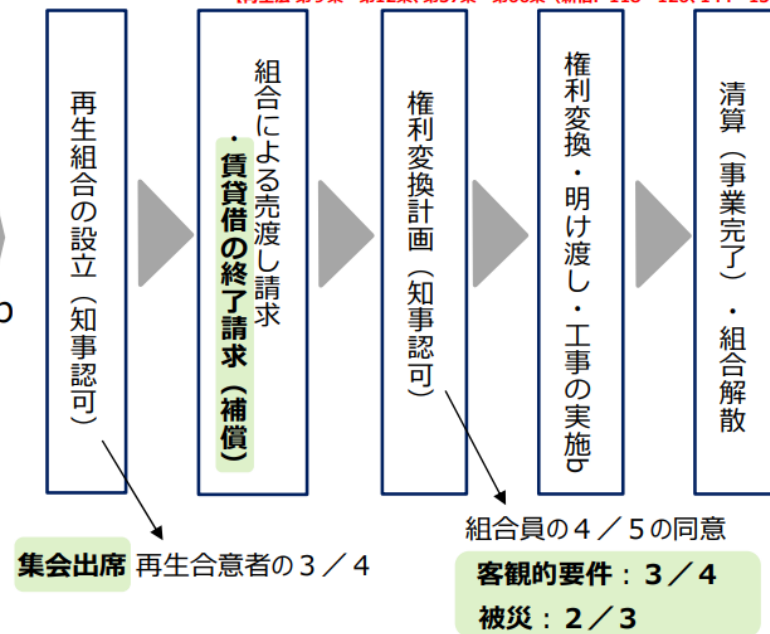
※住宅金融支援機構による資金の貸付けを新設

原則 4 / 5 の同意
耐震性不足等の客観的要件：3 / 4
政令指定災害による被災：2 / 3

※区分所有者による売渡し請求、賃貸借の終了請求（補償）

マンション再生法

【再生法 第9条～第12条、第57条～第66条（新旧P 118～126、144～154）】



○マンションの再生を取り巻く現状

3. マンション管理法・再生法等の改正内容

【施行日：令和8年4月1日】

再生の円滑化等の推進(新たな再生手法の創設等) 【マンション再生法】

改正法の概要 ②

区分所有法

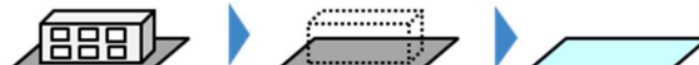
【区分所有法 第64条の6、第64条の7、第76条（新旧P23～25、47～49）等】
【区分所有法 第62条第2項（新旧P20）、被災区分所有法 第5条第2項（新旧P86、87）】

(2) マンションを売却する手法

①建物敷地売却決議：マンションと敷地を一括して売却



②建物取壊し敷地売却決議：マンションを取り壊した上で敷地を売却



③敷地売却決議：被災等により滅失したマンションの敷地を売却

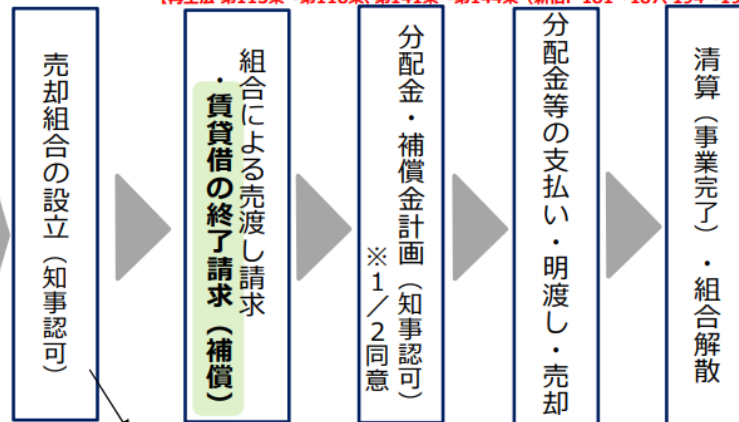


原則 4 / 5 の同意
耐震性不足等の客観的要件：3 / 4
政令指定災害による被災：2 / 3

※区分所有者による売渡し請求、賃貸借の終了請求（補償）

マンション再生法

【再生法 第113条～第118条、第141条～第144条（新旧P 181～187、194～196）】



集会出席 売却合意者の 3 / 4

(3) マンションを除却する手法

【区分所有法 第64条の8（新旧P25～26）等】
【区分所有法 第62条第2項（新旧P20）、被災区分所有法 第5条第2項（新旧P86、87）】

建物取壊し決議：マンションの取り壊し

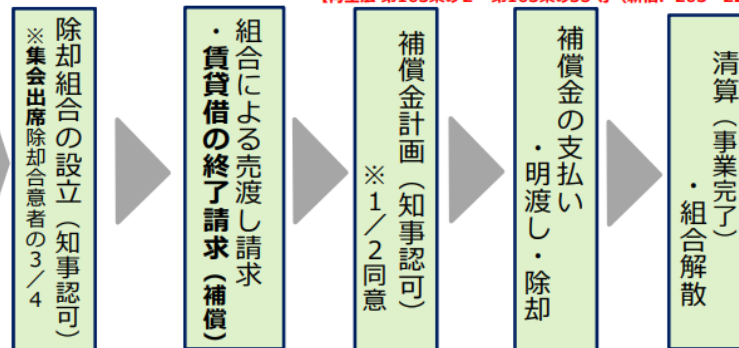


原則 4 / 5 の同意

耐震性不足等の客観的要件：3 / 4
政令指定災害による被災：2 / 3

※区分所有者による売渡し請求、賃貸借の終了請求（補償）

【再生法 第163条の2～第163条の55等（新旧P 203～226）】



※マンション再生法の「敷地分割事業」は、引き続き、要除却等認定マンションについてのみ事業実施を容認
(ただし、合意要件は「3 / 4」に緩和、被災の場合は2 / 3に引き下げ)

○マンションの再生を取り巻く現状

3. マンション管理法・再生法等の改正内容

区分所有法・マン建法改正によるJHFの対応

- 区分所有法において一棟リノベーション、敷地売却等に関する新たな決議が創設され、マンション建替円滑化法において新たな決議に対応した事業手続が制定される。
- 併せて、JHF法の改正により業務を拡充し、**マンションの再生等の取組を金融面でサポートする。**

①一棟リノベーションへの融資の新設（JHF法第13条第1項業務の追加）

マンションの共用部分・専有部分を一体的に更新する一棟リノベーションについて、必要な費用の融資を行う。

| 事業 | スキーム図 | 融資対象 | 対象事業費 |
|---------------------------|-------|----------------------|----------------------------|
| 建物更新決議による一棟リノベーション | | マンション再生組合 | リノベーション工事費、補償費等 |
| | | 区分所有者 (高齢者向け返済特例) | 更新後の住戸に住み続けるための清算金 |
| 建物敷地売却決議後の買受人による一棟リノベーション | | マンション等売却組合 | 区分所有者から所有権を買い取るための分配金、補償費等 |
| | | 区分所有者 (高齢者向け返済特例) | 再分譲された住戸の取得費用 |

②要除却等認定マンションの除却等費用の融資の拡充（マンション建替円滑化法の規定の新設 + JHF法第13条第2項業務の追加）

要除却等認定マンションの除却等※に必要な費用について、除却後にマンションが再建されない場合でも融資対象とする。

| | | | |
|-----|--|--|--|
| 現行 | 要除却認定マンションの除却費用は、マンション建替事業又はマンション敷地売却事業により 除却後にマンションが再建される場合のみ 、融資対象。 | 融資対象 | 対象事業費 |
| 改正後 | 建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議等により、 除却後にマンションが再建されない場合 でも、融資対象に含める。 | マンション等売却組合等 | 区分所有者から所有権を買い取るための分配金、補償費等 除却費用（組合自ら除却する場合） |
| | | ※要除却等認定事由を解消する工事であれば、当該マンションを除却しない工事（他用途にコンバージョンする場合）であっても上記の事業費の融資の対象となる。 | |

○マンションの再生を取り巻く現状

3. マンション管理法・再生法等の改正内容

【施行日：令和8年4月1日】

再生の円滑化等の推進（隣接地等を取り込んだ建替え等の推進）【マンション再生法】

【再生法 第58条第1項第5号・第8号、第71条第2項（新旧P146、147、156）等】

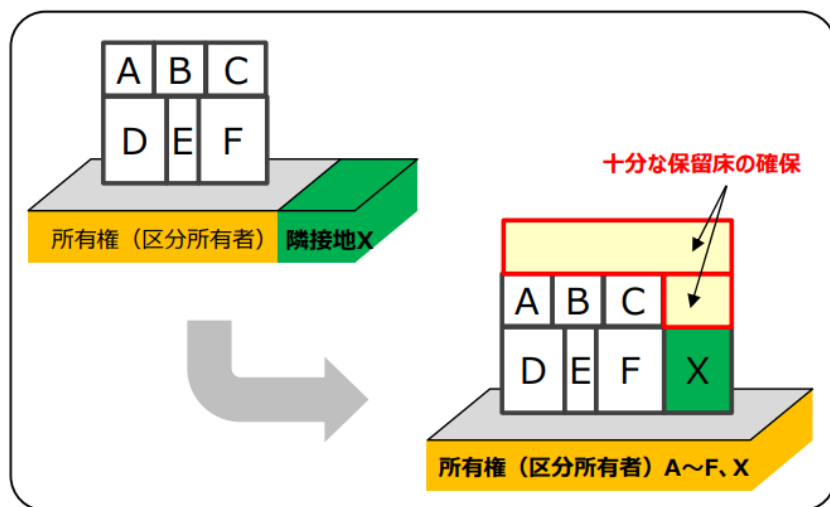
背景・必要性

- マンションの建替えを円滑に進めるためには、**保留床の確保などによる区分所有者の負担軽減を図り、合意形成をしやすい環境を整備することが重要。**
- 建築規制によって、既存敷地のみでは十分な建築規模が確保できないケースでは、**隣接地を取り込むことで事業性が向上することがあるが、隣接地の権利者が事業に協力するインセンティブが不足（現行は、補償金のみの対応）**している。
- また、借地権型マンションの建替えにあたり、**底地を取り込み、所有権型マンションに移行するニーズが存在するものの、底地の所有権は権利変換の対象となっていない。**

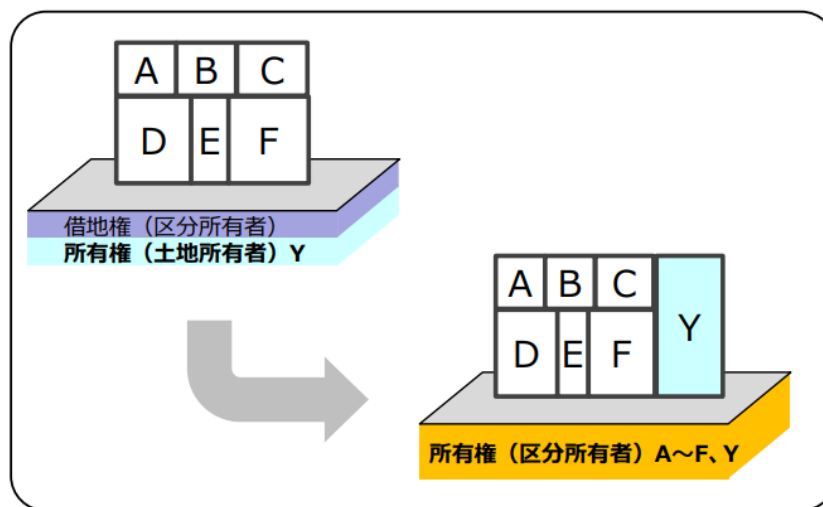
改正法の概要

- 隣接地の所有権や借地権、底地権を**建替え・再建後のマンションの区分所有権に権利変換**できるようにする。

隣接地の取り込み（イメージ）



底地の取り込み（イメージ）



○マンションの再生を取り巻く現状

3. マンション管理法・再生法等の改正内容

【施行日:令和8年4月1日】

再生の円滑化等の推進(高さ制限の緩和)【マンション再生法】

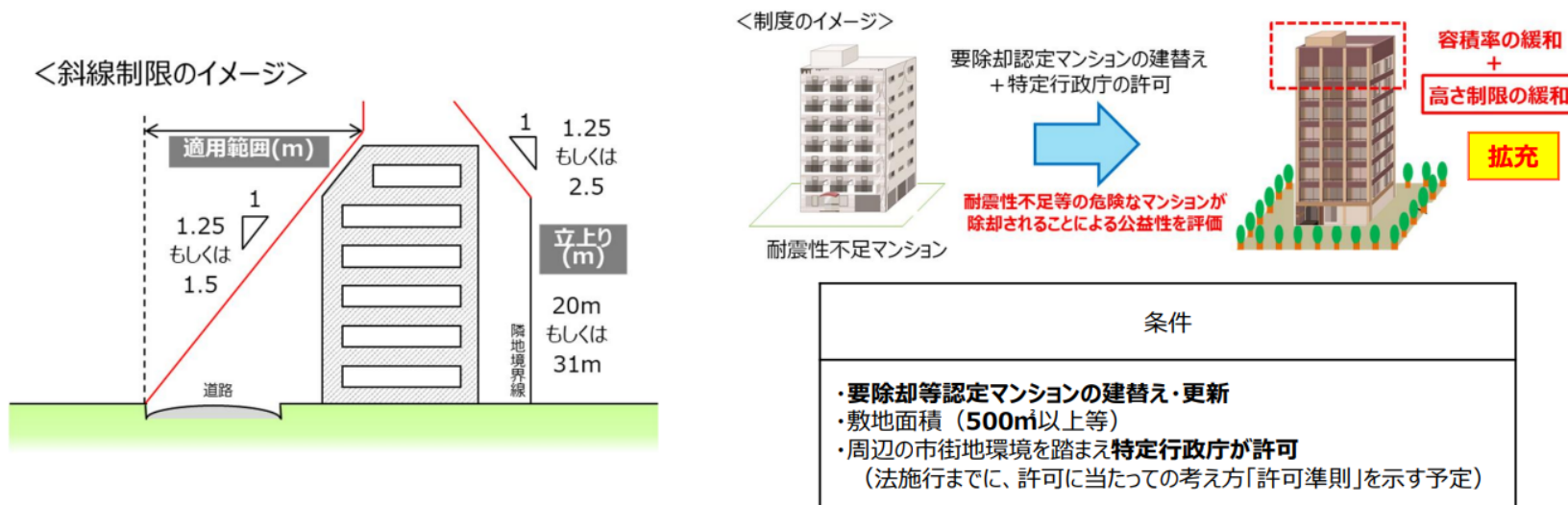
【再生法 第163条の59 (新旧P229)】

背景・必要性

- マンションの建替を円滑に進めるためには、**保留床の確保などによる区分所有者の負担軽減を図り、合意形成をしやすい環境を整備することが重要。**
- このため、**耐震性不足等のマンションの建替え**により、新たに建築されるマンションについて、特定行政庁の許可による**容積率の特例制度(マンション建替型総合設計制度)**を設けているものの、容積率の緩和にあたり、**高さ制限がネック**なる場合が存在。
※ 建築基準法における建築物の余線制限、絶対高さ制限

改正法の概要

- 現行の容積率の特例に加え、**耐震性不足等のマンション(要除却等認定を受けたマンション)**の**建替え・更新**をする場合、**特定行政庁の許可による高さ制限の特例**を追加する。



○マンションの再生を取り巻く現状

3. マンション管理法・再生法等の改正内容

【参考】マンション再生円滑化法の概要 ※「マンション建替円滑化法」から名称見直し

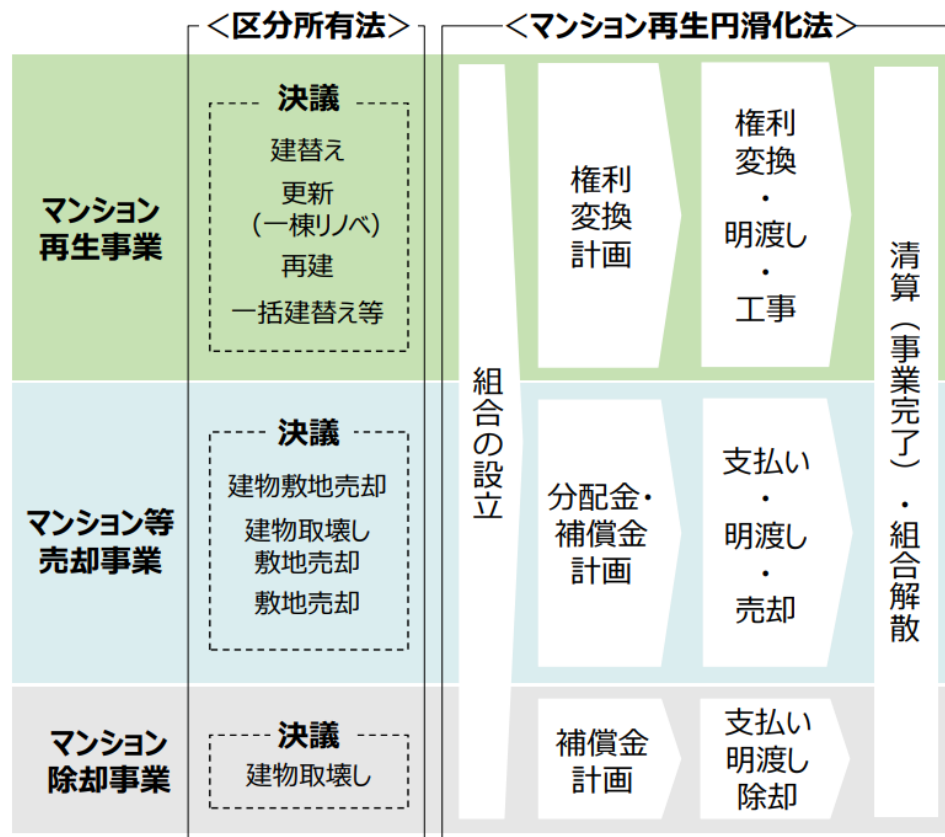
目的

- マンションにおける良好な居住環境の確保、地震によるマンションの倒壊や老朽化したマンションの損壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するための事業制度及び特例措置について定めたもの。

主な概要

※赤字は令和7年改正関係部分

- ✓ 国によるマンションの再生等の円滑化に関する基本方針
- ✓ 地方公共団体による助言・指導等
- ✓ 区分所有法に基づく再生等の決議に対応したマンション再生事業、マンション等売却事業、マンション除却事業に係る事業手続（組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等）
- ✓ 除却等をする必要のあるマンションに係る特別の措置（要除却等認定、敷地分割事業、容積率・高さ緩和特例）



36

○マンションの再生を取り巻く現状

3. マンション管理法・再生法等の改正内容

【施行日：令和7年11月28日（財産管理制度関係は令和8年4月1日）】

地方公共団体の取組の充実（危険なマンションへの勧告等）【マンション管理法・マンション再生法】

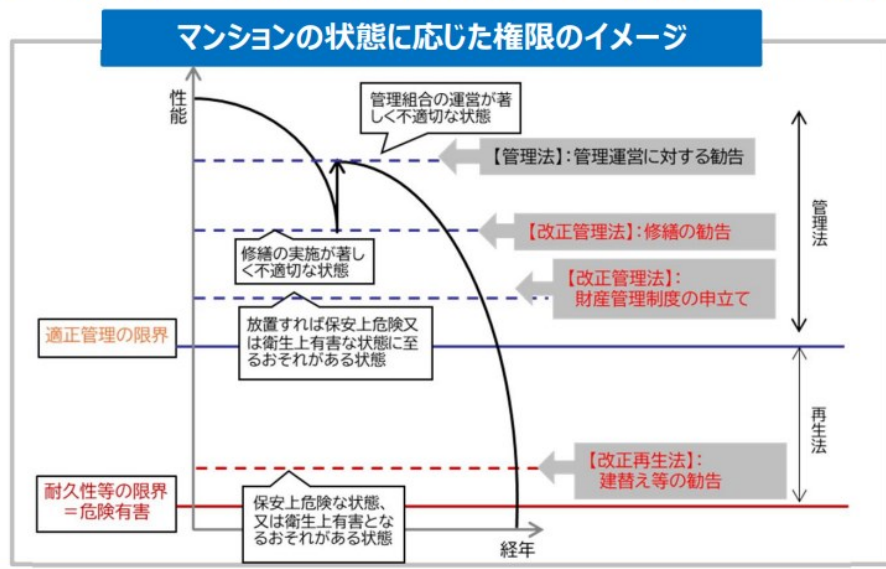
【再生法 新 第4条の2（新旧P115～117）、管理法 第5条の2（新旧P242、243）】

背景・必要性

- 適切な管理が行われず、その状態が続くと、**外壁が剥落する等、地域への悪影響を及ぼす可能性**。
更に、マンションが空家化し、除却等の**行政代執行が必要**となると、**多大な時間的・金銭的コストを要するおそれ**。
- 令和2年改正により、**地方公共団体がマンションの管理に関して、助言・指導・勧告ができる制度**を創設したところ、
更なる**能動的な働きかけ**を可能とするよう、**地方公共団体の権限の強化**が求められている。

改正法の概要①

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する**報告徴収、助言指導・勧告、専門家のあっせん**等、地方公共団体の権限を強化する。
- 区分所有法改正で創設する**財産管理制度**について、**地方公共団体による申立て**も可能とする。
- 地方公共団体の助言、指導等の判断の参考となる**基準や手続き**については、詳細はガイドラインで規定。



危険な状態のマンション

外壁剥落等の危険な状態



保安上危険な状態として行政代執行した事例



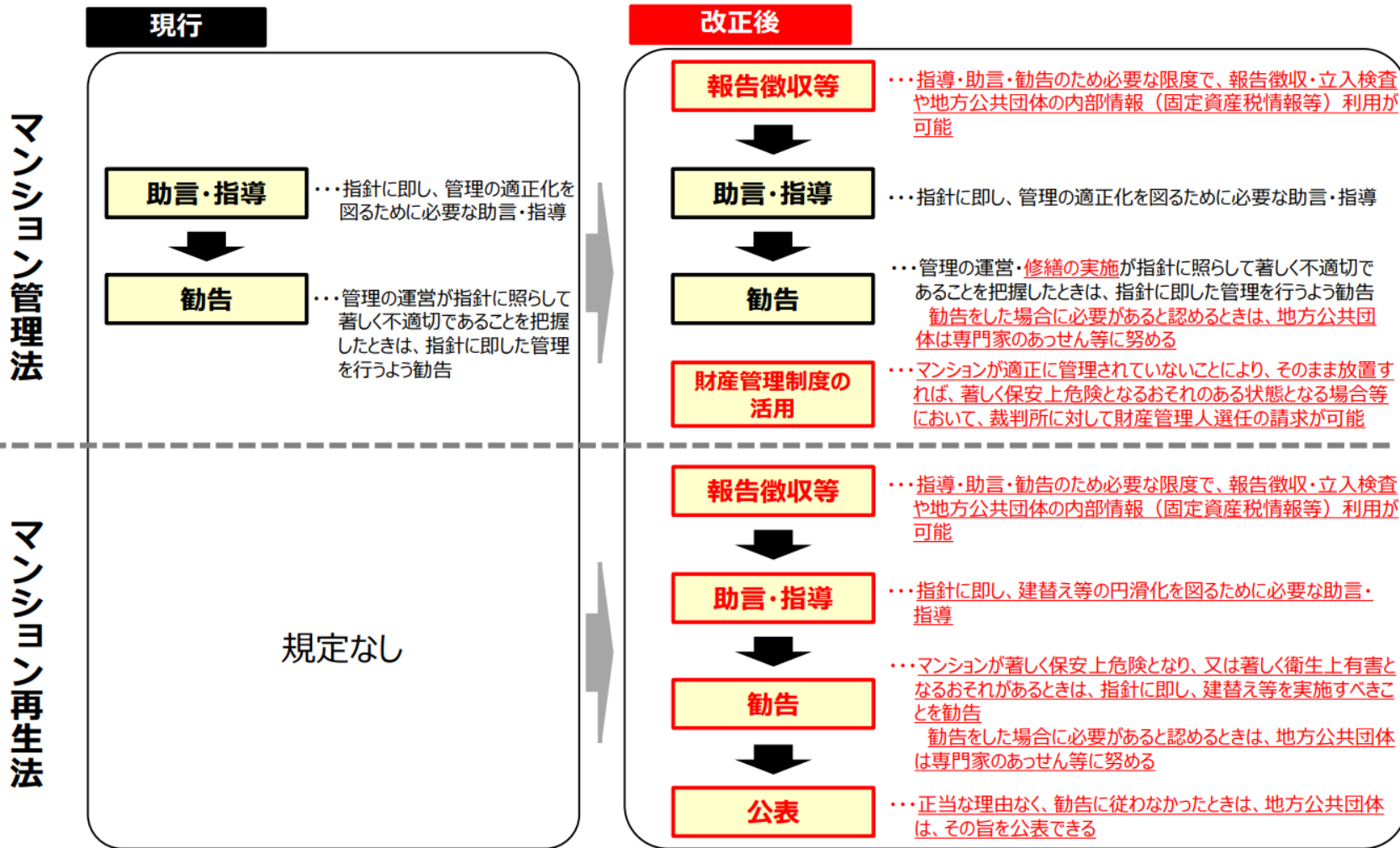
○マンションの再生を取り巻く現状

3. マンション管理法・再生法等の改正内容

【施行日:令和7年11月28日(財産管理制度関係は令和8年4月1日)】

地方公共団体の取組の充実(危険なマンションへの勧告等)

改正法の概要②



※出典:令和7年度改正マンション関係法に関する全国説明会説明資料(令和7年12月 国土交通省住宅局、法務省民事局)

□今後の再生円滑化に向けた取組みの方向性について

- 論点①：支援対象となるマンション
- 論点②：支援手法について
- 論点③：市支援の取組み及び府全域での施策について

■ 論点①：支援対象となるマンション【再生】

○支援対象となるマンション【再生】

【これまでの支援対象マンション】

- ・築40年を超えるマンション
- ・除却までの資金計画を含む中長期の計画策定を検討するマンション



【支援対象マンションの想定】

- ①再生の意向があるマンション（検討を含む）
- ②旧耐震基準のマンション
- ③外壁等の剥落により周囲に危害を生ずるおそれがあるマンション

■ 論点②：支援手法について 【再生】

○支援手法について【再生】

【再生円滑化における他の自治体の支援施策の例】

| 支援の種類 | 支援内容 | 実施自治体 |
|---------------------------------|---|--|
| アドバイザー（専門家）の派遣 | 建替え等の再生に向けた勉強会や合意形成のためにマンション管理士などの専門家を派遣 | 千代田区、港区、墨田区、さいたま市、愛知県、名古屋市、大阪市、堺市、吹田市、兵庫県、福岡県、福岡市 など |
| マンション改良工事等に係る利子補給 | 分譲マンションの管理組合が、（独）住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を受ける際に、利子補給する制度 | 東京都、名古屋市 |
| マンションの再生方針等検討費助成 | 高経年マンションの再生を検討する際の調査や検討、合意形成などに必要となる費用を助成 | 仙台市、千葉市、横浜市、名古屋市、大阪市、堺市、神戸市 など |
| マンション・団地再生コーディネート支援 | 高経年マンションの将来検討のための、区分所有者による意見交換、検討の場づくり | 横浜市 |
| 耐震化に係る費用助成 （耐震診断、耐震設計、耐震改修等） | 分譲マンションの耐震診断、耐震設計、耐震改修に係る費用の助成 | 札幌市、仙台市、さいたま市、東京都、港区、横浜市、大阪府、大阪市、堺市、豊中市、吹田市、高槻市、茨木市、神戸市、京都市、福岡市 など |
| 建替え等（除却含む）に係る費用助成 | 分譲マンションの建替えや除却等に係る費用の助成 | 東京都、さいたま市、千代田区、港区、新宿区、茨木市 など |

※マンション再生協議会HP、各自治体HPより主要都市部の支援事例を掲載。

○支援手法について【再生】

【大阪府が再生円滑化に向けて実施する取組み（支援）の方向性】

- ①再生意向のあるマンション（検討を含む）
- ②旧耐震基準のマンション



- ・**専門家やマンション管理適正化支援法人の派遣による管理組合への助言等**
（初動期の相談、合意形成に向けた勉強会等）
- ・**再生に関する各種情報の提供**
（専門家派遣やセミナーなどを通じて相談窓口やJHFによる融資等の案内、新たな再生手法の情報提供等）
- ・**耐震部局や関係団体等と連携した取組み**
（補助制度や各種支援制度の周知、マンション建替円滑化法の高さ制限等の特例等の適切な運用等）
- ・**建替え工事期間中の仮住居として公的賃貸住宅の活用等の検討**

- ③外壁等の剥落により周囲に危害を生ずるおそれがあるマンション

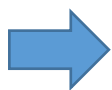


- ・**専門家やマンション管理適正化支援法人の派遣による管理組合への助言等**
（耐震部局、空き家部局、建築指導部局及びマンション管理適正化支援法人等と連携を取りながら修繕の実施、合意形成に向けた支援等）

■ 論点③：市支援の取組み
及び府全域を対象とした施策について【再生】

○市支援の取組み及び府全域を対象とした施策について【再生】

【大阪府が再生円滑化に向けて実施する取組み（支援）の方向性】



全国的にも再生事例が少ないことから、広域自治体（協議会としての互助的な事業を含む）として下記の取組みを実施することにより府内のマンションの再生を推進する。

- ・**行政職員向けのマンションの再生に関する勉強会等の開催**
（再生事例のある自治体等による事業手続き等の講習、先進事例の紹介等）
- ・**全国的な事例の収集、研究**
（マンション学会、国土交通省の実施する研修会等への参画）
- ・**ノウハウの蓄積・共有等を目的とした専門家派遣等の実施**
（専門家派遣等による再生支援のノウハウの蓄積、環境整備等）
- ・**マンションの再生等に係る技術的助言等**
（再生事例のない自治体等に対するサポート等）

○意見交換をお願いしたい事項

- ・今後の再生円滑化に向けた取組みの方向性について。

| | お伺いしたい事項 |
|---|-------------------------------------|
| 1 | 支援対象に追加すべき対象はないか。 |
| 2 | 地方公共団体が積極的に支援を実施すべき分譲マンションについて。 |
| 3 | 再生に向けて、支援対象マンションを地方公共団体がどこまで支援すべきか。 |
| 4 | 再生に向けて有効な支援手法について。 |
| 5 | 大阪府として、市に対してどのような支援を実施すべきか。 |
| 6 | 広域自治体として、実施すべき取組みについて。 |
| 7 | その他ご意見等はないか。 |

大阪府マンション施策懇話会について

名称：大阪府マンション施策懇話会

マンション施策について、これまでの大阪府の取組の進捗状況や、令和7年5月30日に公布された「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」を踏まえ、地方公共団体の権限強化への対応や、マンション管理適正化支援法人制度等の新制度の施行に係る制度の運用方針、大阪府のマンションの管理適正化及び再生円滑化等を図るための施策について、専門的見地等からの意見交換等を行うことを目的とする。

懇話会の全体像

【第1回懇話会での意見交換等】（令和7年11月26日）

○大阪府の分譲マンションの現状

- ・現計画の概要
- ・これまでの取り組み状況
- ・マンション関連法改正について 等

○管理適正化に向けた取り組みについて

- ・支援対象マンション
- ・支援手法について
- ・新たな制度への対応 等

【第2回懇話会での意見交換等】（令和8年2月27日）

○管理適正化に向けた取り組みについて（その2）

- ・市支援の取り組み 等

○再生円滑化に向けた取り組みについて

- ・支援対象マンション
- ・支援手法について
- ・市支援の取り組み 等

【第3回懇話会での意見交換等】（令和8年6月頃予定）

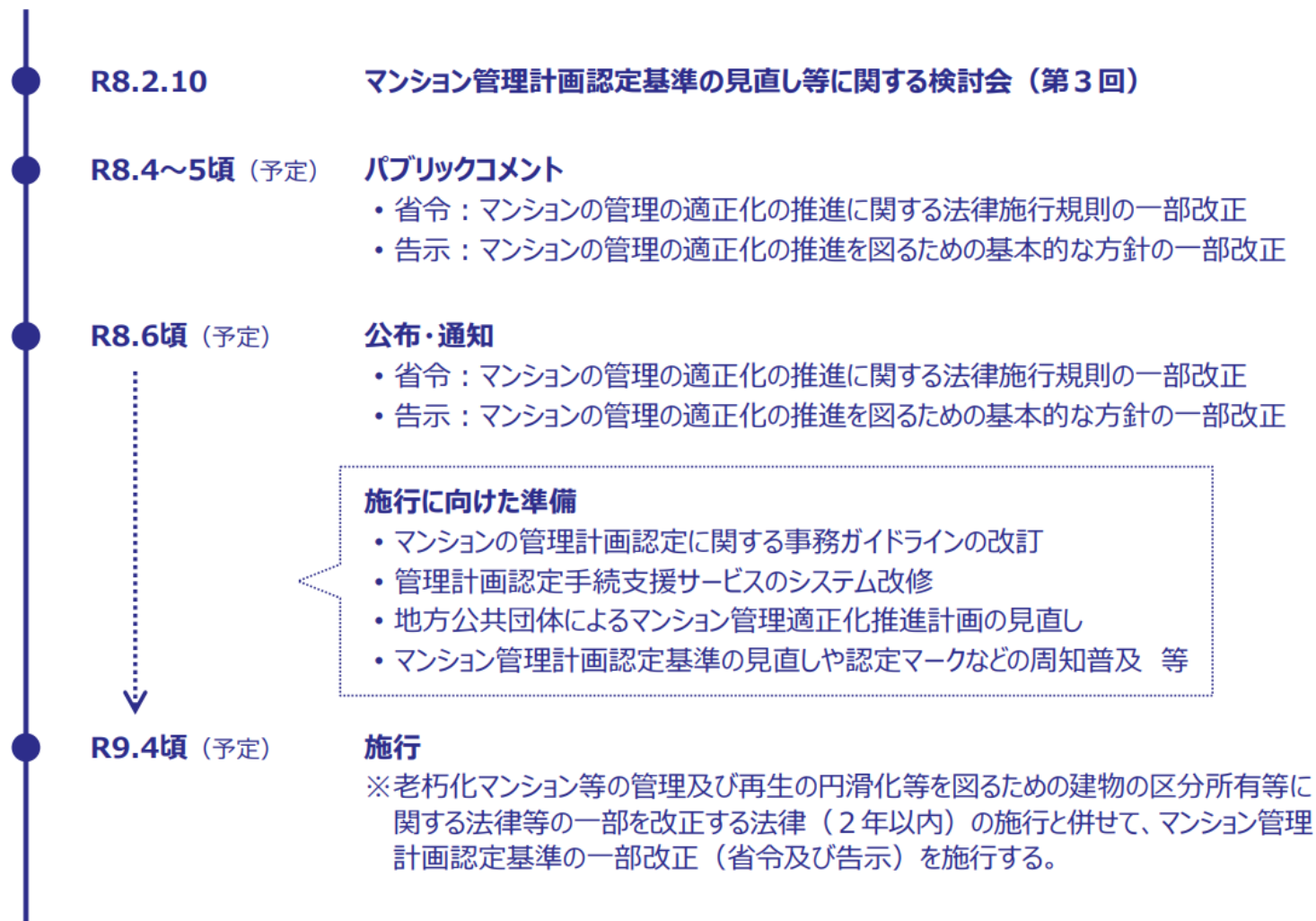
○大阪府の分譲マンション施策について

- ・目標の達成状況の評価指標の考え方
- ・管理計画認定基準の見直し
- ・社会情勢等を踏まえた取り組み 等

※上記のほか、必要に応じて懇話会を開催します。

※上記スケジュールは 国の方針やガイドライン等の公表時期によって前後する可能性があります。

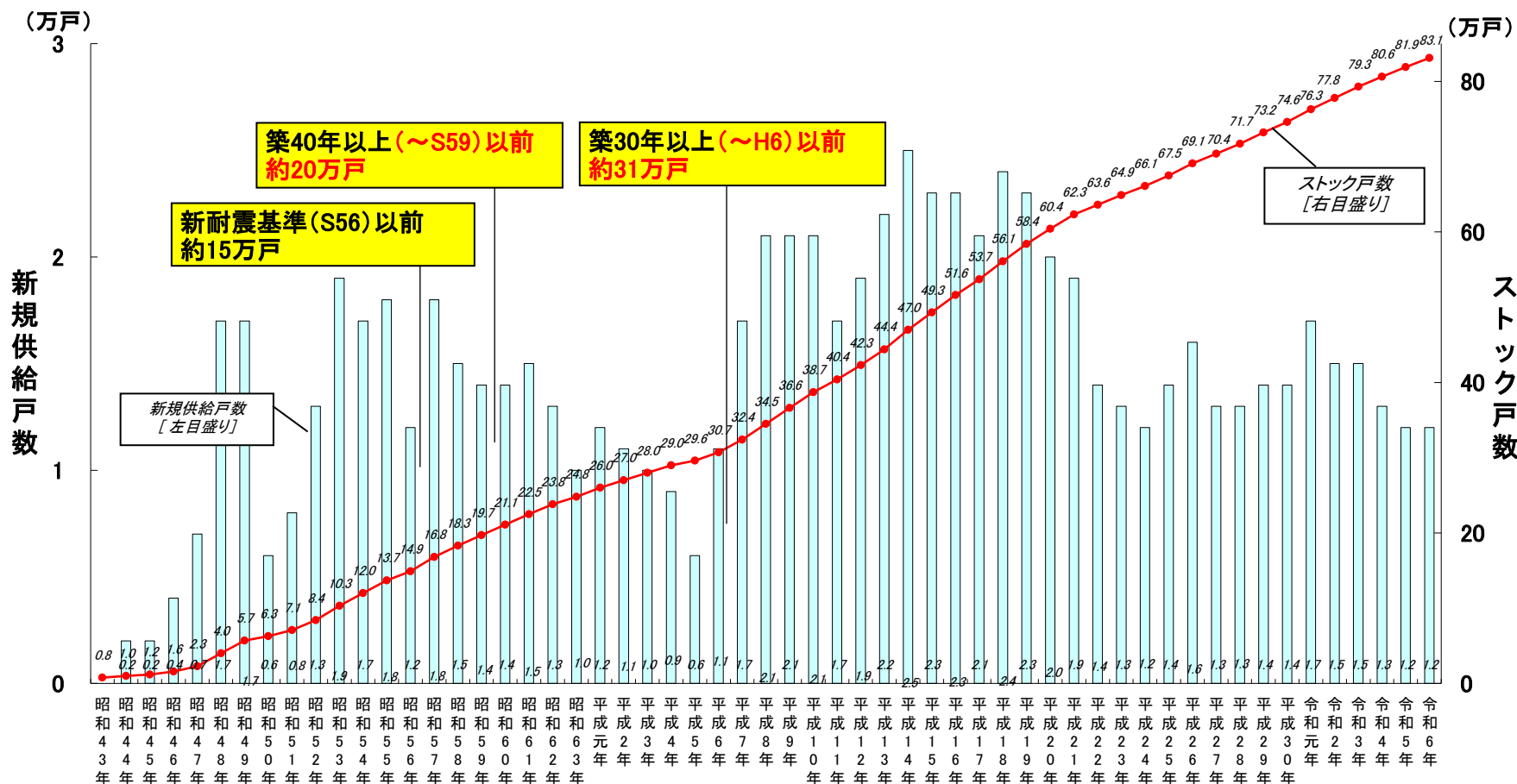
認定基準見直しに向けたスケジュール



大阪府の分譲マンションの現状

大阪府のマンションストック数

- 大阪府内のマンションストック数は**約83万戸**
- 築40年を超える**マンションストック数は**約20万戸**
- 大阪府内の分譲マンションの**管理組合数**は**約9,000管理組合（推計）**



※ストック戸数は、新規供給戸数の累計等を基に、各年末時点の戸数を推計

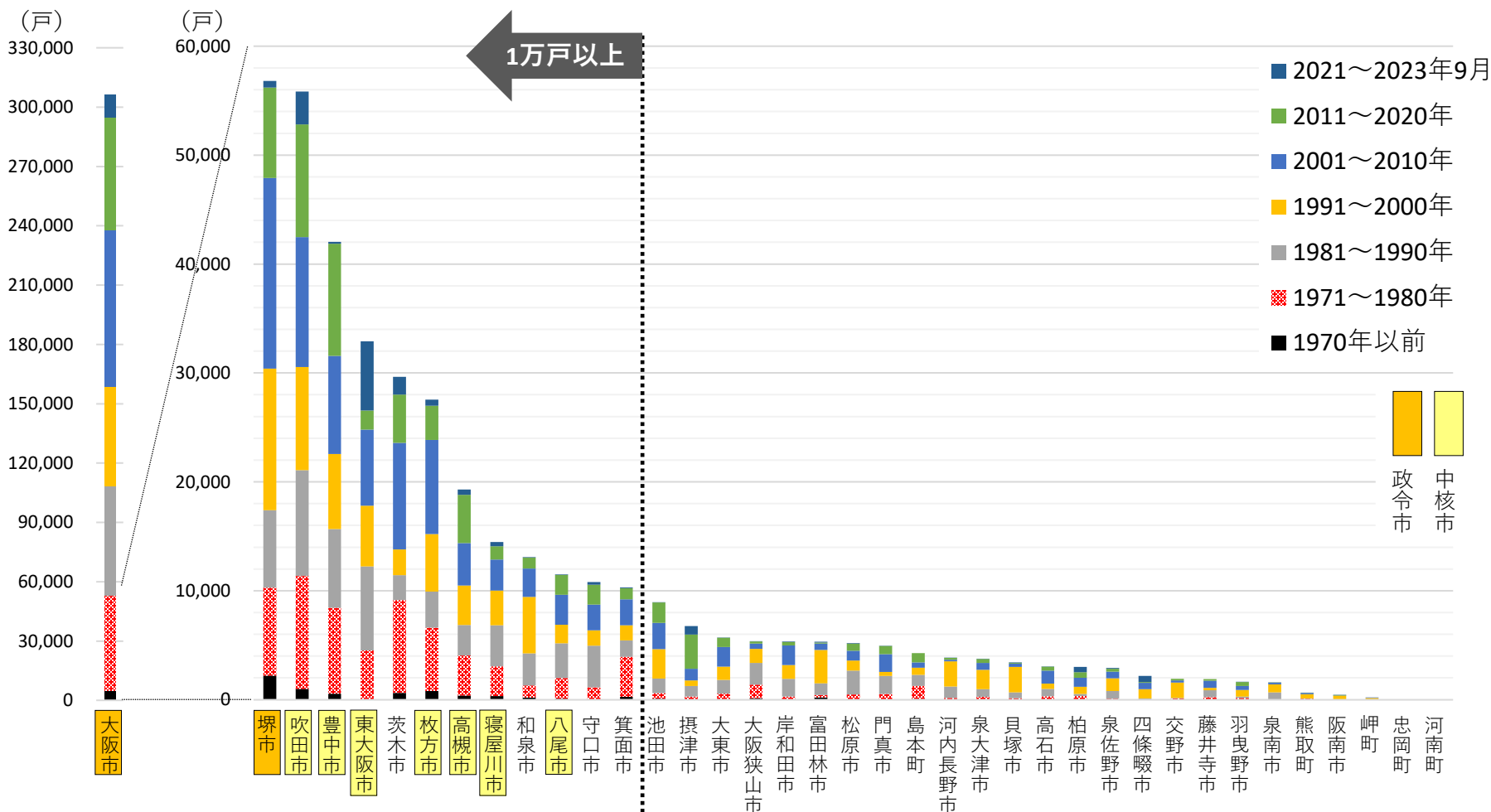
※管理組合数は、「マンション管理受託動向調査結果報告書」（R5.4.1時点（一社）マンション管理業協会）をもとに推計

※ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建てで、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリートまたは鉄骨造の住宅をいう

出典：国土交通省「建築着工統計」、国土交通省「住宅着工統計」をもとに大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課作成

大阪府内の市町村別のマンション戸数

○ 政令市、中核市、茨木市、和泉市、守口市、箕面市が1万戸以上
 ○ 市町村ごとではばらつきが大きい



※共同住宅で持ち家の戸数

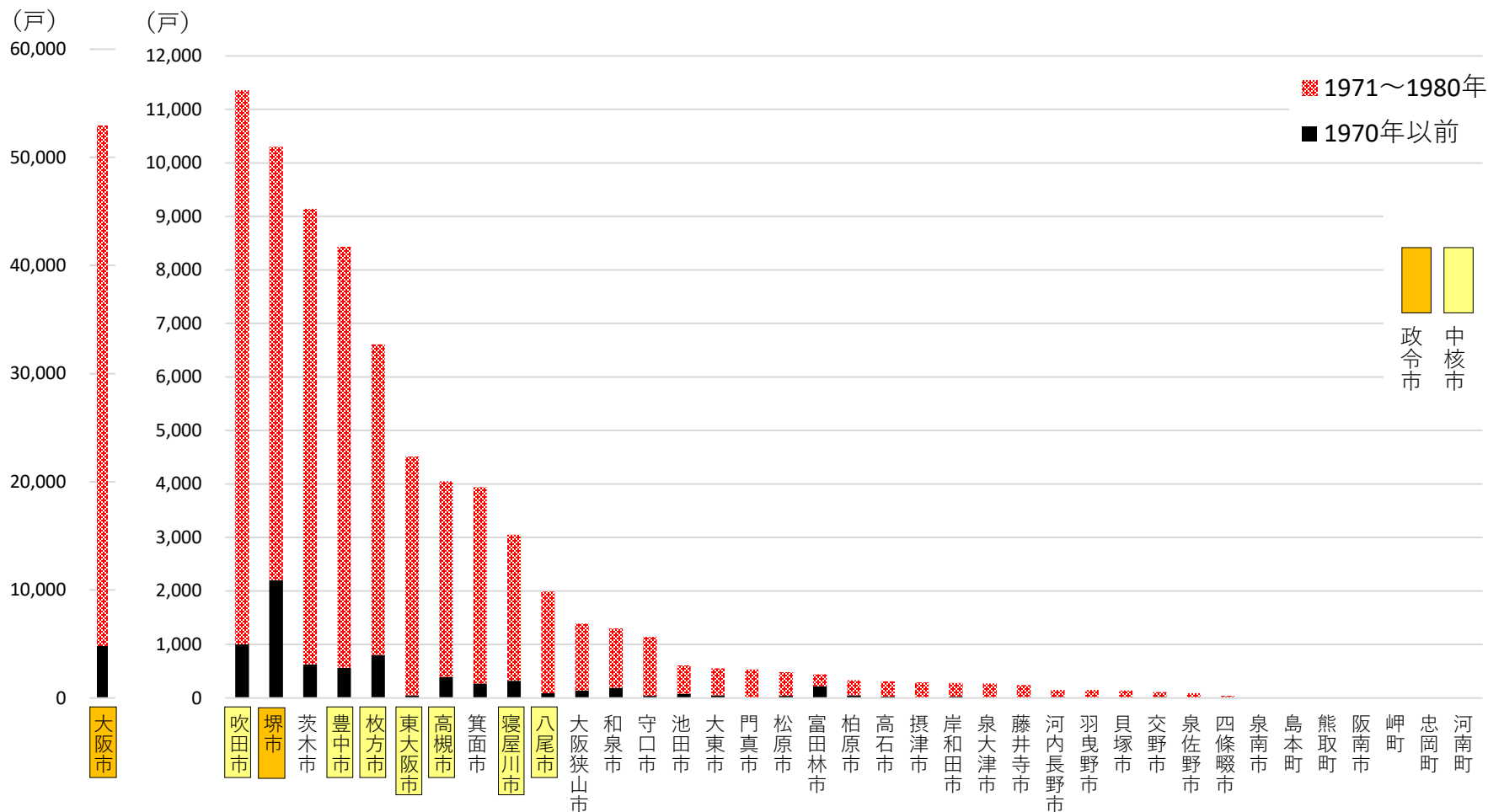
※戸数に居住世帯のないもの及び分譲貸しは含まれていない。

出典：1 市については、総務省「令和5年住宅土地統計調査」第9-1表をもとに大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課作成

2 町については、令和5年住宅土地統計調査大阪府独自集計より大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課作成

大阪府内の市町村別1980年以前のマンション戸数

○ **1980年以前**のマンションは、**多い順から大阪市、吹田市、堺市、茨木市、豊中市、枚方市、東大阪市、高槻市、箕面市、寝屋川市、八尾市**



※共同住宅で持ち家の戸数

※戸数に居住世帯のないもの及び分譲貸しは含まれていない。

出典：1 市については、総務省「令和5年住宅土地統計調査」第9-1表をもとに大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課作成

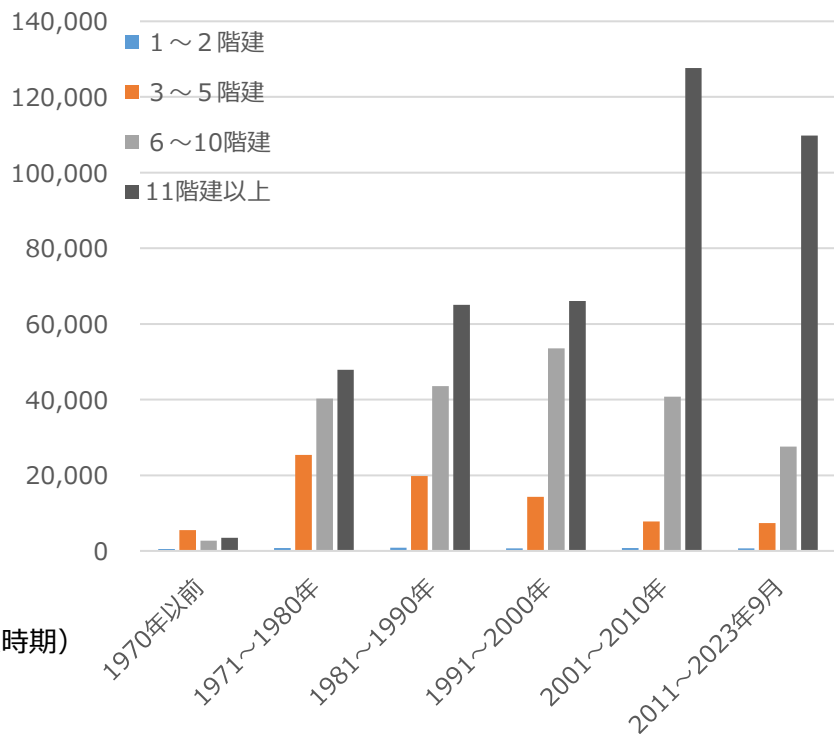
2 町については、令和5年住宅土地統計調査大阪府独自集計より大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課作成

大阪府内の建築時期別・階数別のマンション戸数

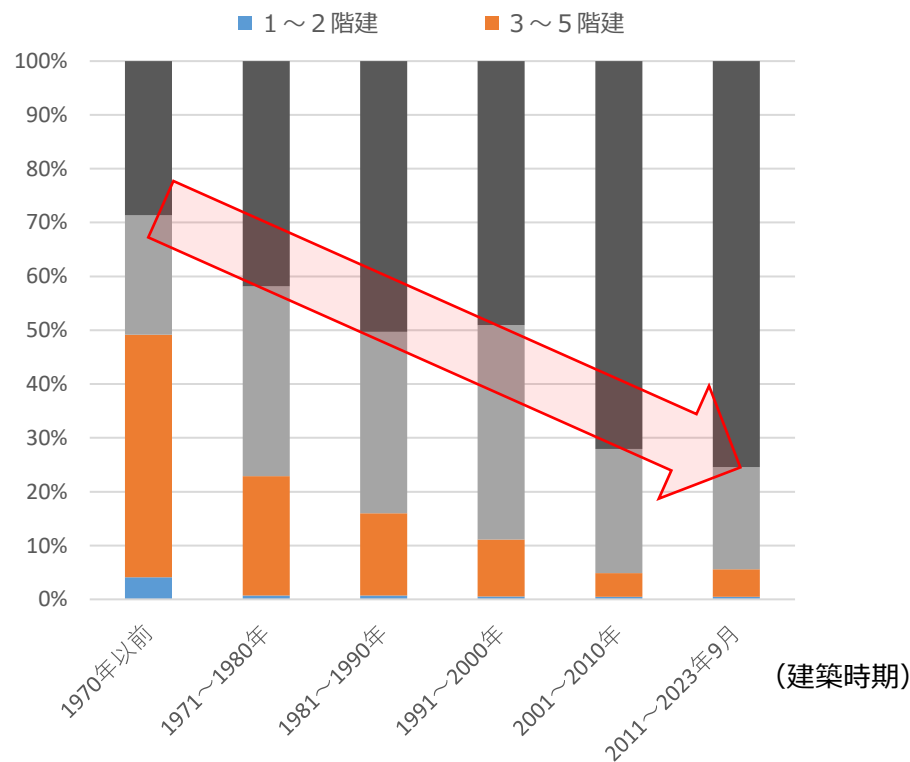
○1971年以降、**11階建以上の大規模なマンションが一番多く、その割合は増加傾向**にある

■ 建築時期別・階数別のマンション戸数

(戸)



■ 建築時期別・階数別のマンション戸数割合



※共同住宅で持ち家の戸数。

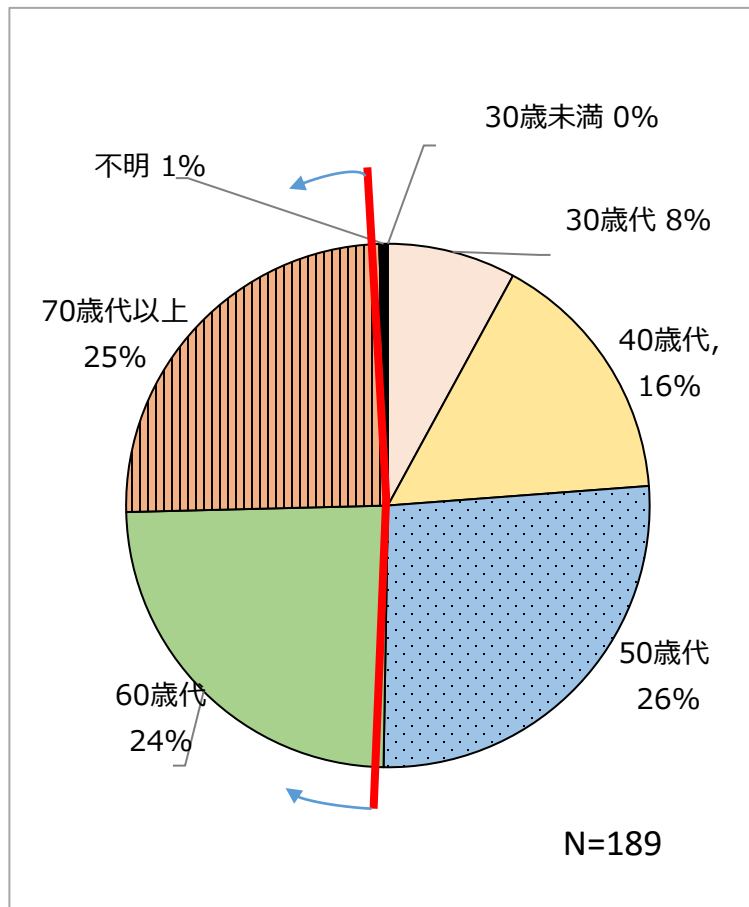
※戸数に居住世帯のないもの及び分譲貸しは含まれていない。

出典：総務省「令和5年住宅土地統計調査 第9-1表」をもとに大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課作成

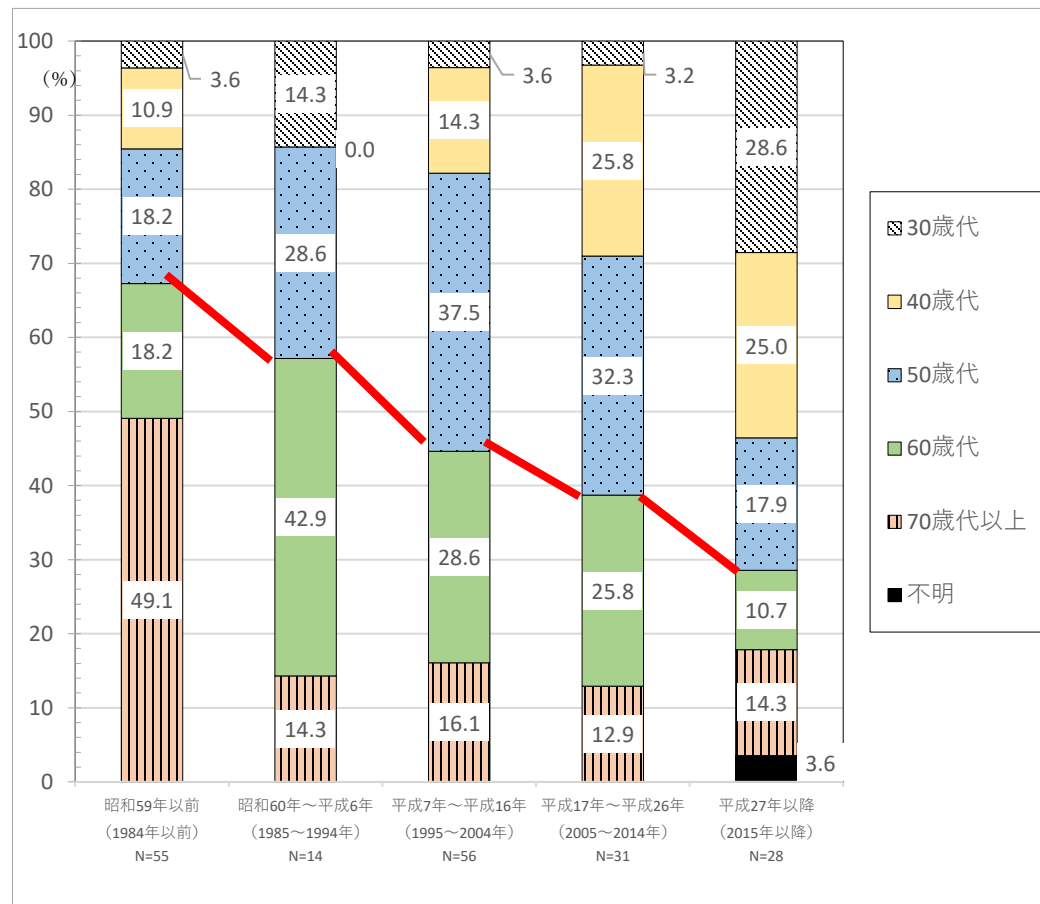
大阪府のマンションの世帯主年齢の状況

○大阪府内のマンションの世帯主の半数以上は60歳代以上
 ○完成年次が古いマンションほど70歳以上の割合が大きくなっている

■世帯主の年齢（大阪府）



■完成年次別世帯主の年齢の割合（大阪府）



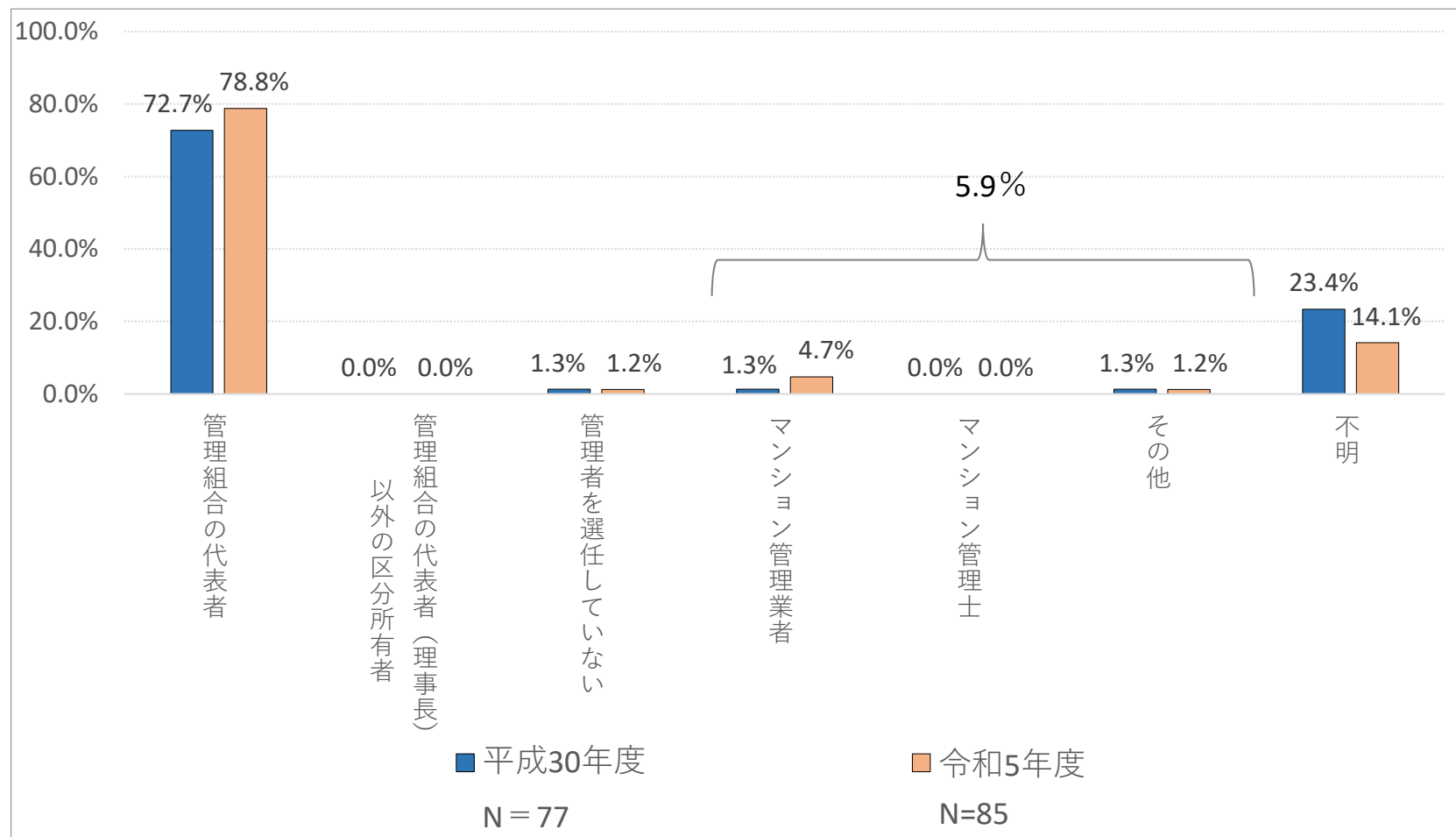
※いずれも四捨五入等により合計しても100%にならないことがある。

出典：国土交通省「令和5年度マンション総合調査」の大阪府内データをもとに大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課作成

大阪府のマンションの管理の現状（大阪府内）

○管理者の選任状況については、78.8%が管理組合の代表者（区分所有者）であり、**区分所有者以外の第3者が管理者**となっているマンションは**5.9%**となっている。

■ 管理者の選任



※いずれも四捨五入等により合計しても100%にならないことがある。

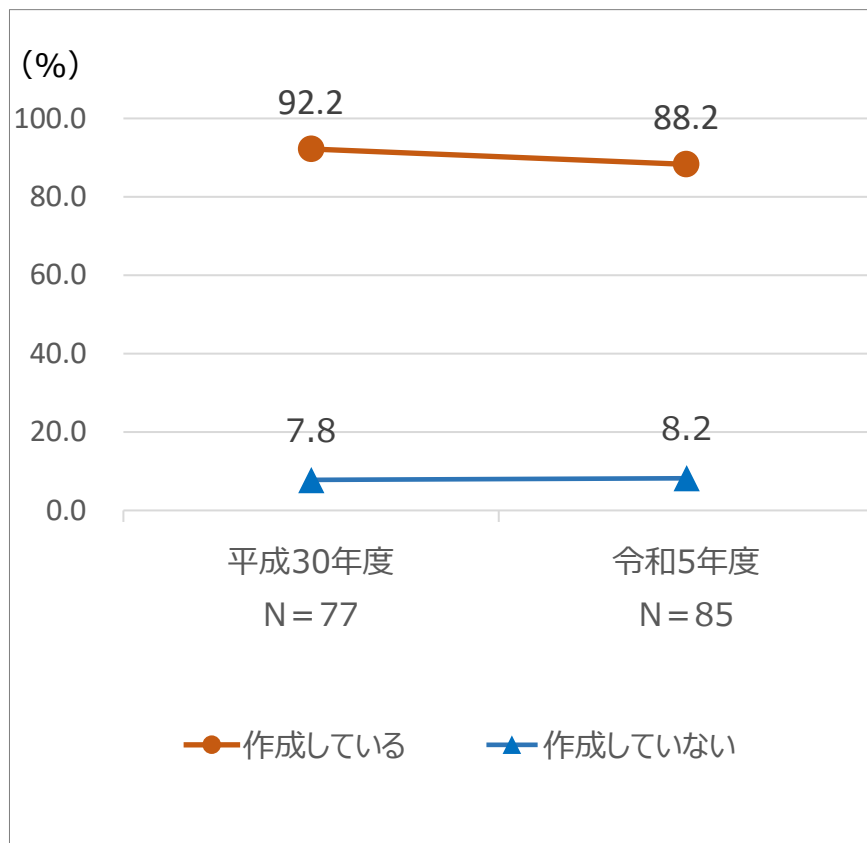
出典：国土交通省「令和5年度マンション総合調査」の大阪府内データをもとに大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課作成

大阪府のマンションの管理の現状（大阪府内）

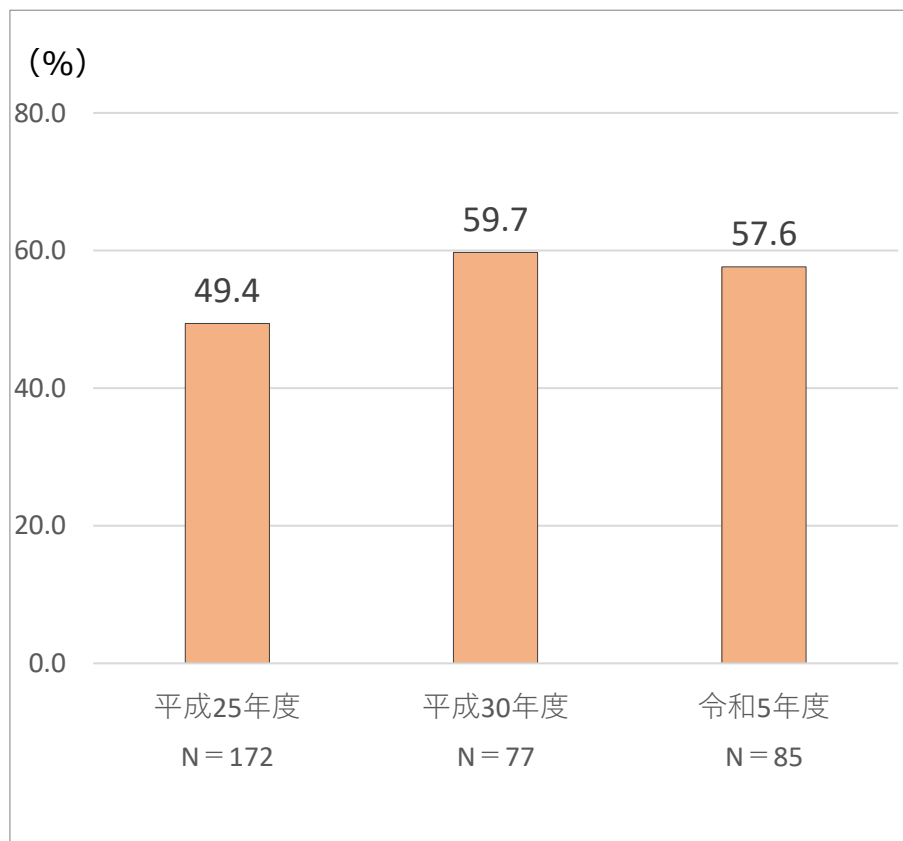
○長期修繕計画を作成している管理組合の割合は88.2%。

○**25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定**している管理組合の割合は**57.6%**。

■長期修繕計画の作成状況



■25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合

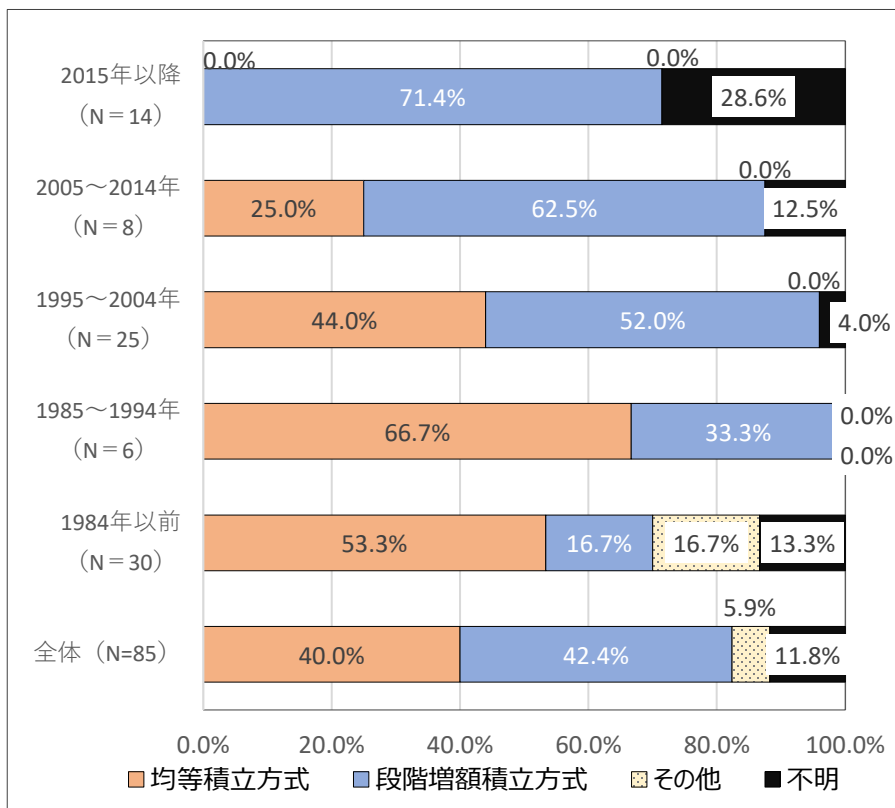


出典：国土交通省「令和5年度マンション総合調査」の大阪府内データをもとに大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課作成

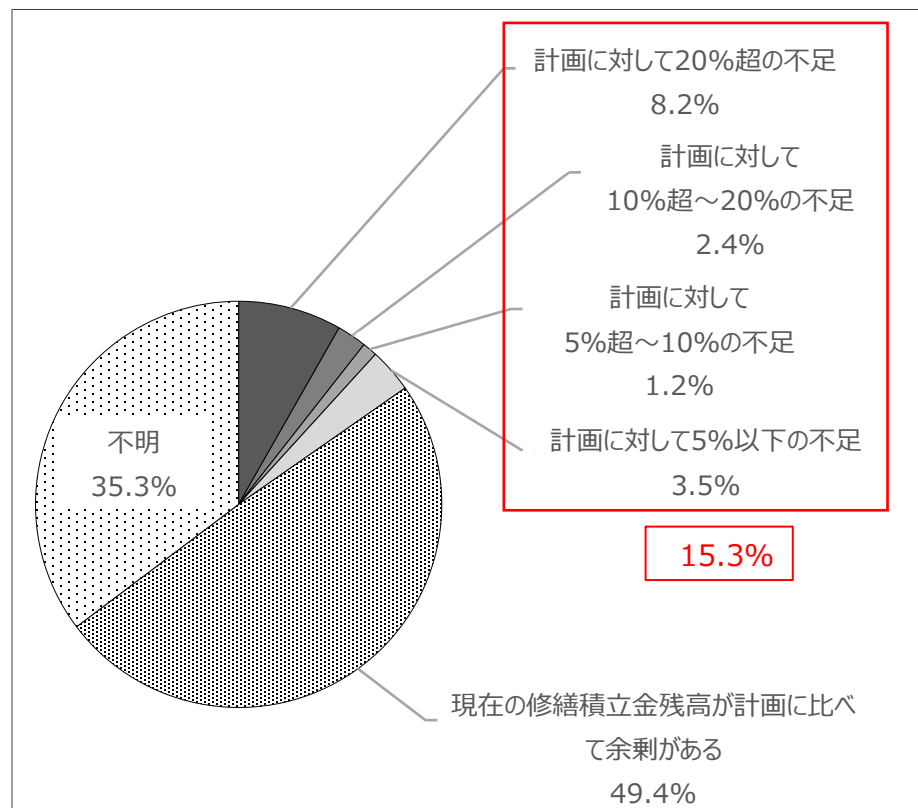
大阪府のマンションの管理の現状（大阪府内）

○修繕積立金の積立方式は、均等積立方式が40.0%、段階増額積立方式が42.4%。
 完成年次別内訳をみると、**新しいマンションほど段階増額積立方式の割合が多い**。
 ○計画上と実際の修繕積立金の積立額の差は、**実際の積立額が計画に比べて不足しているマンションが15.3%**。そのうち**不足の割合が20%超のマンションが8.2%**。

■ 修繕積立金の積立方式



■ 長期修繕計画上と実際の修繕積立金積立額の差

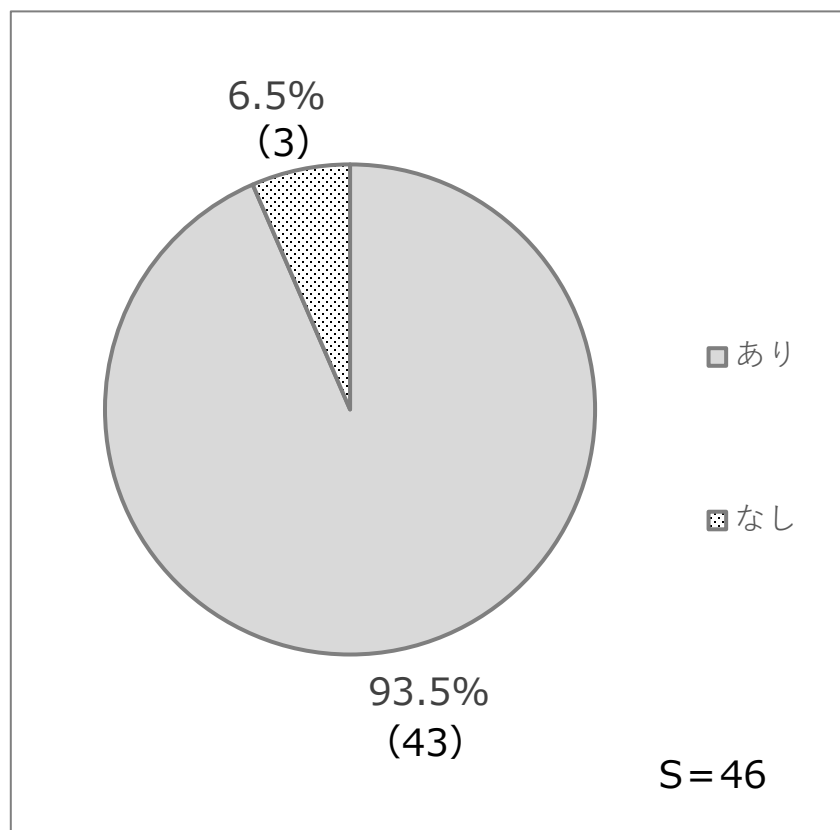


出典：国土交通省「令和5年度マンション総合調査」の大阪府内データをもとに大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課作成

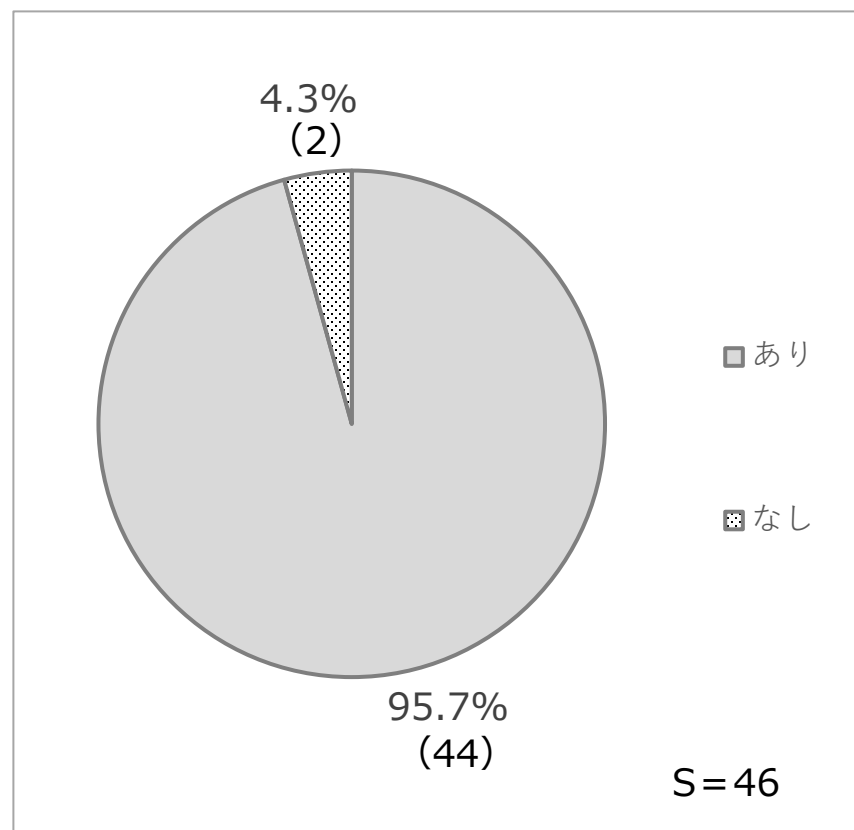
大阪府のマンションの管理の現状（町村域）

- 管理組合については、ありが93.5%を占めている。**管理組合がないマンションは3件。**
- 管理規約については、ありが95.7%を占めている。**管理規約がないマンションは2件。**

■管理組合の有無



■管理規約の有無



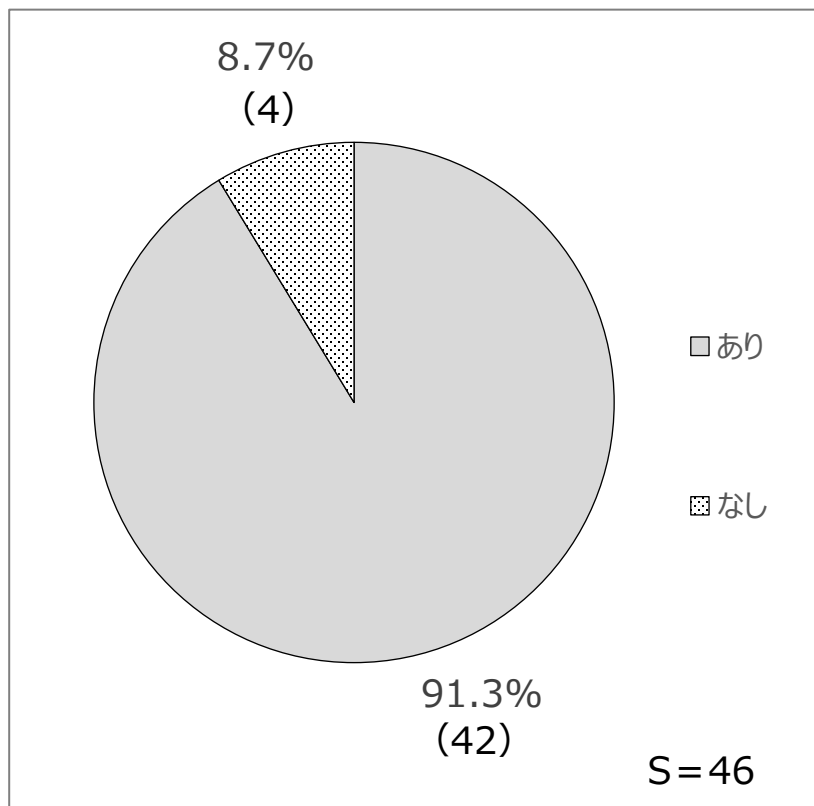
出典：町村域分譲マンション実態調査（R5～R6）（大阪府）

大阪府のマンションの管理の現状（町村域）

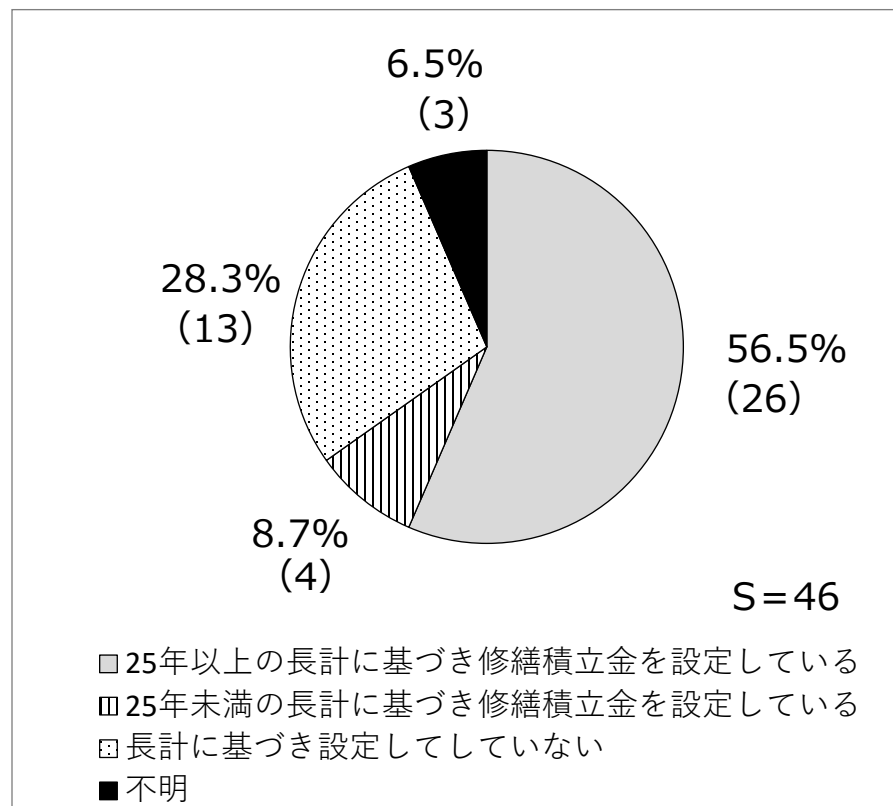
○長期修繕計画を作成している管理組合の割合は91.3%。

○**25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定**している管理組合の割合は**56.5%**。

■ 長期修繕計画の作成状況



■ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合



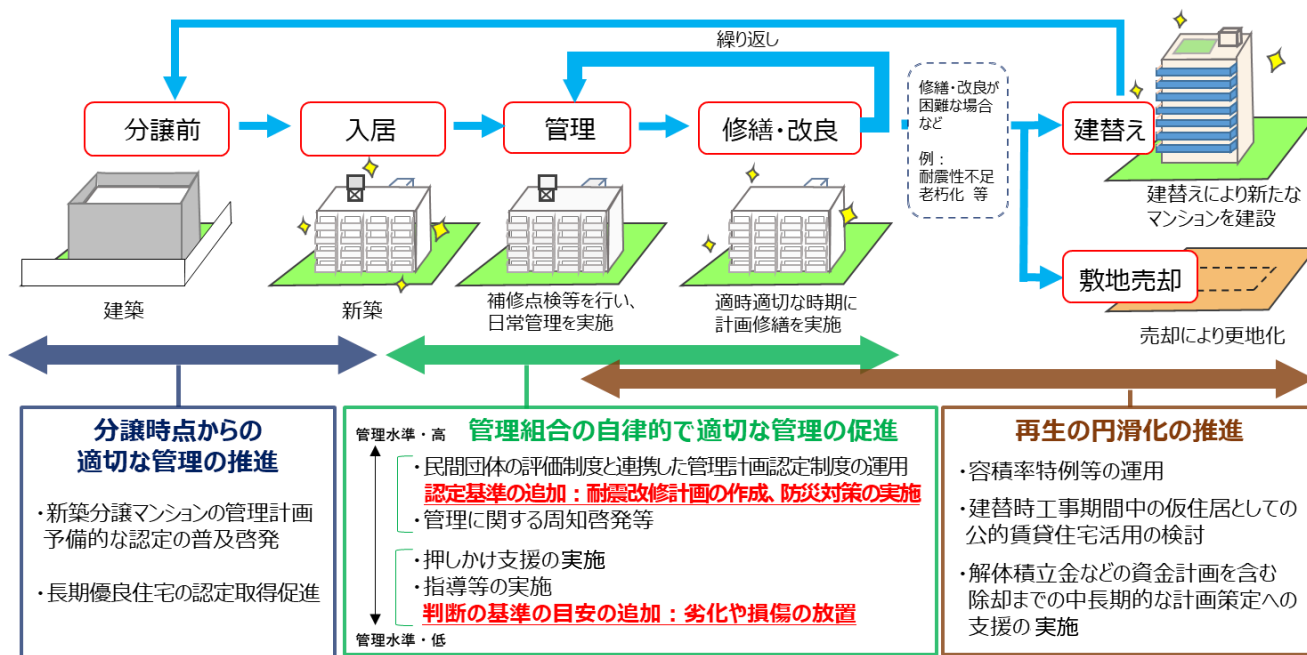
大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画（R4.4）

○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

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



計画期間と目標

計画期間

令和4～12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）

大阪府のこれまでの取り組み

○管理不適正マンション実態調査（R2年度）

【概要】 マンション管理適正化推進計画の策定や分譲マンションの管理適正化の推進を図るための施策の検討にあたり、分譲マンションが管理不適正となる要因や管理不適正となった場合の適正化す心を図るうえでの課題を明確にするために、具体的な分譲マンションを抽出し、その管理実態について詳細な調査を実施。

【調査内容】・法定図書調査（登記簿、建築計画概要書）
・目視による現地調査
・全住戸へのヒアリング調査
・ヒアリングできなかった区分所有者、賃借人にポスティング又は郵送でアンケート調査

■抽出したマンション：大阪府内のマンション6棟

| 分類 | 抽出に使用したデータ等 | 立地 | 内容 | 備考 |
|-----|---------------|-----|------------------------------|--------------------------------|
| ソフト | 既往調査 | 市街地 | 管理組合がなく、長期修繕計画・修繕積立金のないマンション | |
| | 既往調査 | 市街地 | 長期修繕計画・修繕積立金のないマンション | |
| | 既往研究 不動産情報 | 郊外 | 管理規約、管理費等の規定がないと推定されるマンション | リゾート型 釣り道具等の倉庫 としての利用が想定 |
| ハード | 既往調査 | 市街地 | ハードに係る管理不適正として把握していたマンション | |
| | 既往研究 | 都心 | ハードに係る管理不適正として把握していたマンション | |
| | 既往研究 | 都心 | ハードに係る管理不適正として把握していたマンション | |

○管理不適正マンション実態調査（R2年度）

■調査結果及び既往研究による管理不適正となる要因

管理不適正の要因

- 1) 分譲時の未整備（管理組合の未設立、管理規約なし等）
- 2) 管理に無関心な大口所有者存在
- 3) 投資型やリゾート型での所有者の分散
- 4) 賃借人の増加
- 5) その他居住目的以外の所有者の増加
- 6) 管理会社等の倒産
- 7) 無秩序な増築や住戸リフォーム
- 8) 反社会的団体の関与・地上げ進行
- 9) 空き住戸の増加
- 10) 管理費・修繕積立金の不足もしくは未徴収
- 11) 修繕積立金の毀損・紛失
- 12) 低層階店舗区画の需要低迷
- 13) 地価下落・マンション需要の低迷
- 14) 災害や欠陥による過大な費用負担

大阪府のこれまでの取り組み

○実態調査（町村域 R5～R6年度）

【概要】 管理状況の把握を行うために町村域の分譲マンションの管理組合あてにアンケート調査を実施

【対象】 町村域にある区分所有建物で用途が住宅のもの（※長屋、3戸以下のものを除く、R4登記情報による）

【方法】 アンケート調査票を郵送。未回答マンションに対しては、個別訪問によるヒアリング等を実施。

【回答数】（R7.11時点）

| | 調査対象数 | | | 回答率 | 回答 管理組合数 | 未回答 管理組合数 |
|---|-------|-----|-------|-------|-------------|--------------|
| | 管理組合数 | 棟数 | 戸数 | | | |
| 計 | 50 | 129 | 7,122 | 92.0% | 46 | 4 |

※棟数、管理組合数については一部想定を含む。 ※「実態把握調査」に基づき算出、未回答マンション分は登記簿等より算出。

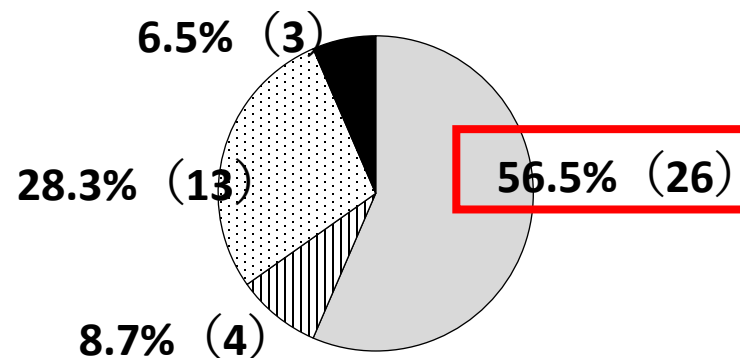
■管理不全カテゴリ分類

カテゴリ

- A : 管理組合がない、管理規約がない、修繕積立金の設定がない、のうち1つでも該当するもの
- B : 長期修繕計画がない（※カテゴリAを除く）
- C : 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定がない、管理規約を長期間見直ししていない、のいずれかに該当するもの（※カテゴリA,Bを除く）

| | 管理 組合数 | 回答数 | 管理不全カテゴリ別組合数 | | | |
|---|-----------|-----|--------------|---|----|-----|
| | | | A | B | C | その他 |
| 計 | 50 | 46 | 3 | 1 | 19 | 23 |

■計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定割合（再掲）



- 25年以上の長計に基づき修繕積立金を設定している
- ▨ 25年未満の長計に基づき修繕積立金を設定している
- ▤ 長計に基づき設定してしていない
- 不明

○管理適正化専門家派遣事業（R4～R6） （※府内の分譲マンションを対象にモデル的に実施）

【目的】

- ・管理に課題のあるマンションの支援の経験のある専門家の育成、ノウハウの蓄積
- ・蓄積したノウハウを府内市町村や関係団体へ共有することによる管理適正化の促進

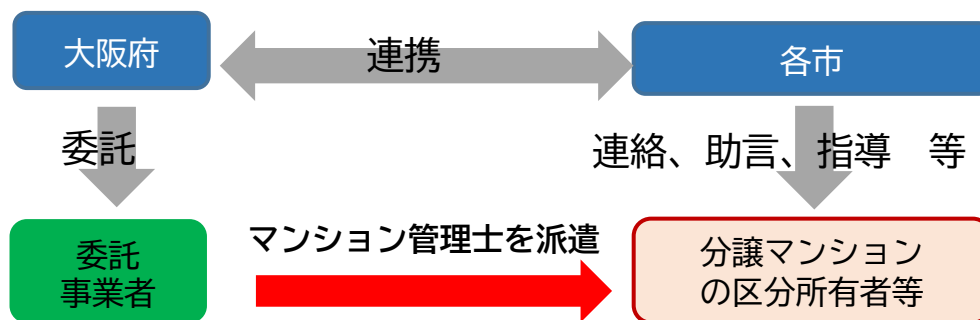
【実施内容】

- ・管理組合が組織化されていない、又は適切に運営されていない分譲マンションに専門家（マンション管理士）を派遣し、管理適正化に向けて支援を実施

【対象マンションの選定方法】

- ・大阪府内の分譲マンションより、①府内各市町村への照会により回答のあったマンションと②令和2年度管理不適正マンション実態調査の対象マンションのうち、管理組合の活動実態がない、管理規約がないと思われるマンションを大阪府が5件選定

【事業スキーム】



大阪府のこれまでの取り組み

○管理適正化専門家派遣事業（R4～R6）

【事業成果】

- ・管理組合のなかった4件のマンションについては、区分所有者への働きかけや設立に向けた合意形成の場の提供などを支援し、4件については管理組合の設立に至った。
- また、管理規約の策定（改訂）についても、4件について国交省から示されている標準管理規約を基にそれぞれのマンションの実情に応じた管理規約の策定ができた。
- 上記のことから、支援前に比べて、区分所有者の意識が向上し、今後管理組合が主体となりマンションの適正管理に向けた取り組みが実施される体制が整い、管理適正化の推進に一定の効果があったと考えられる。

| 選定物件 | 派遣回数 | 管理状況調査 | 劣化診断調査 | 区分所有者特定等 | 管理組合設立 | 管理規約策定（改訂） | 長期修繕計画策定 | 管理組合運営自律支援 |
|------|------|--------|--------|----------|--------|------------|----------|------------|
| A | 30回 | ○（R4） | ○（R4） | ○（R4） | ○ | ○（R4） | ○（R5） | ○（R6） |
| B | 27回 | ○（R4） | ○（R5） | ○（R4） | ○（R4） | ○（R4） | ○（R5） | ○（R6） |
| C | 32回 | ○（R4） | ○（R4） | ○（R4～5） | ○（R5） | ○（R6） | — | ○（R6） |
| D | 26回 | ○（R4） | ○（R4） | ○（R4～5） | ○（R6） | ○（R6） | — | ○（R6） |
| E | 24回 | ○（R4） | ○（R4） | ○（R4～6） | ○（R6） | — | — | — |

【課題】

- ・支援対象のマンションの中には、当該マンションに居住していない区分所有者が多く、また、所有者不明であったり物件の売却により支援中に区分所有者が変わるケースもあり、管理組合の設立支援以前の区分所有者の特定等に時間を要しているものも存在。こういったマンションについては、支援が長期化する可能性がある。

○再生円滑化専門家派遣事業（R4～R6） （※府内の分譲マンションを対象にモデル的に実施）

【目的】

- ・除却までの資金計画を含む中長期の計画策定の経験のある専門家の育成、ノウハウの蓄積
- ・蓄積したノウハウを府内市町村や関係団体へ共有することによる再生円滑化の促進

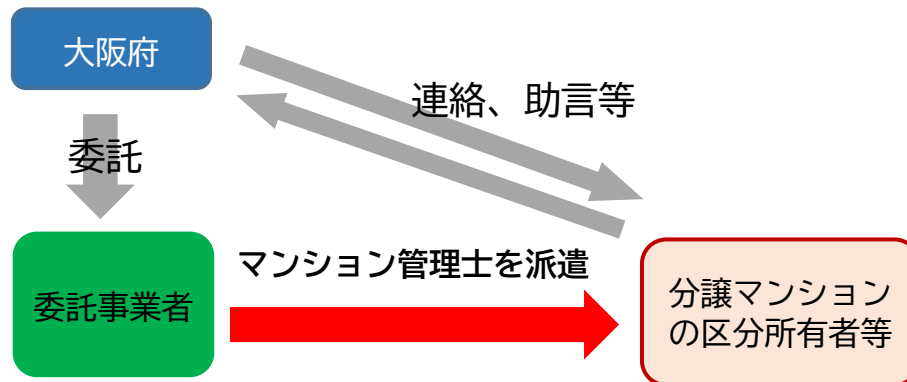
【実施内容】

- ・築40年を超える分譲マンションに、マンション管理士を派遣し、マンション除却までの資金計画を含む中長期の計画策定などの支援を実施

【対象マンションの選定方法】

- ・除却までの資金計画を含む中長期の計画策定を検討する築40年を超えるマンションの管理組合を公募

【事業スキーム】



<公募チラシ>

○再生円滑化専門家派遣事業（R4～R6）

【事業成果】

■ 支援事例①（総戸数22戸（住戸16戸、店舗・事務所6戸）、築48年、自主管理）

- ▶ 支援中に管理組合の体制が変わり、新管理組合の意向により支援を終了。
建替え等の再生ではなく、管理適正化を図る方向にシフト。

■ 支援事例②（総戸数234戸、築47年、管理委託）

- ▶ 将来の建替え又は敷地売却を見越して、検討を開始。意見交換会等への支援を実施する中で、簡易耐震診断により耐震性能が一定確保されていることが示され、耐震診断の実施・長寿命化の検討を行うこととなり、管理組合の意向により支援を終了。

■ 支援事例③（総戸数50戸（住宅39戸、店舗11戸）、築46年、管理委託）

- ▶ 理事会にて建替えを検討する動きがあり、将来の建替えを見据えた検討を開始。意見交換会等への支援を実施する中で、賃借人への補償や工事費について相当の負担がかかることなどから建替えに対して反対の意見が示され、管理組合として建替えを見据えた検討の中断を判断。管理組合の意向により支援を終了。

■ 支援事例④（総戸数110戸（住宅110戸）、築46年、自主管理）

- ▶ 団地型のマンションで、建替えや除却等を検討するにあたり区分所有者の合意形成を図ることを目的に勉強会、区分所有者へのアンケート等の支援を実施。単棟で建替えを行う場合は、建基法86条関係や開発許可がハードルになることが判明。最終的に建替えや除却までの中長期的な将来計画の策定支援を行い、支援を終了。

【課題】

- ・建替え等の検討を契機に、管理適正化や長寿命化にシフトし、マンションの除却までの資金計画を含む中長期の計画策定まで至るのが難しい。
- ・高経年マンションにおいては、区分所有者に将来的に建替えや除却することも含めて中長期の計画を考える必要性があることを理解していただけるような支援が必要。

大阪府のこれまでの取組み

○管理適正化専門家派遣事業【町村域】（R7～）

【目的】

- ・大阪府に権限のある町村域の分譲マンションの管理適正化を図るとともに、市町村や専門家等関係団体への情報提供を行うなど自事業を通じて得られたノウハウの横展開を行う。

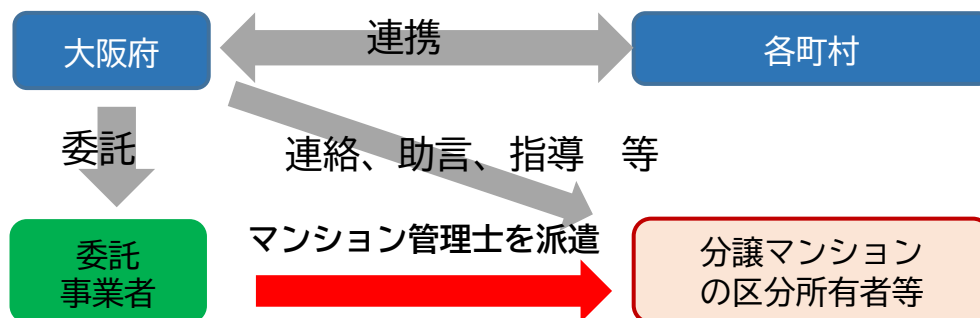
【実施内容】

- ・管理組合が組織化されていない、又は適切に運営されていない分譲マンションに専門家（マンション管理士）を派遣し、管理適正化に向けて支援を実施

【対象マンションの選定方法】

- ・令和5年度～6年度にかけて実施した町村域の分譲マンション実態調査により、①管理組合がない、②管理規約がない、③修繕積立金の設定がない、④長期修繕計画がないと思われるマンションを選定。

【事業スキーム】



○個別相談会【町村域】（R7～）

【目的】

- ・大阪府に権限のある町村域の分譲マンションのうち、管理状況に課題があり、長期修繕計画が国や府の計画目標である基準（「計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している」）に満たないマンション等に対して管理水準のボトムアップを図り、管理適正化を推進する。

【実施内容】

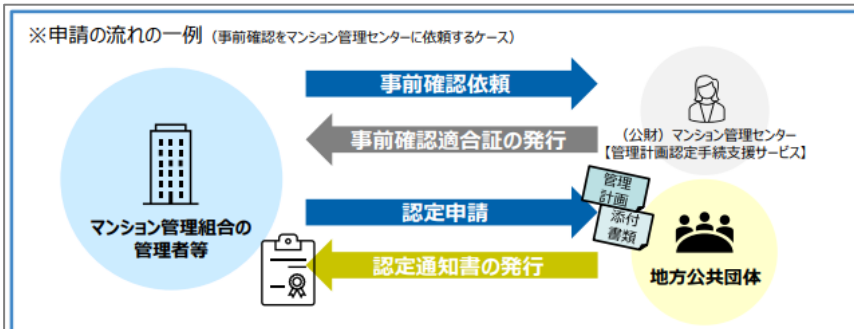
- ▶大阪府による情報提供 …… 大阪府の取り組みや管理組合に有益となる情報の提供
- ▶マンション基礎セミナー …… マンションの管理や関係法令など、分譲マンションの基礎的な内容のセミナーを実施
- ▶個別相談会 …… 日常の管理や大規模修繕工事、将来の建替えなどを専門家に相談してもらう機会を設定

【対象マンション】

- ・町村域のマンションのうち、専門家派遣事業の対象となっているマンション以外のマンション。

○管理計画認定制度

・令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。（※市域は市、町村域は都道府県）



主な認定基準

- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・ 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・ 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
 - ※ 修繕積立金ガイドラインで示す水準以上
- (3) 管理組合の運営状況
 - ・ 総会を定期的開催していること 等
- (4) その他
 - ・ 地方公共団体独自の基準に適合していること 等

管理計画認定制度のメリット

メリット1：マンション管理の適正化

- ・ 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されることが期待されます。

メリット2：マンション市場における適切な評価

- ・ 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待されます。

メリット3：認定マンションに関する金融支援

- ・ 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用分リフォーム融資の金利引下げが実施されます。
- ・ 住宅金融支援機構が発行するマンションすまいの債の利率上乘せが実施されます。

メリット4：固定資産税額の減額

- ・ 認定を受けたマンションが一定の大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税額が減額されます。

※出典:管理計画認定制度説明資料より抜粋（国土交通省）

○管理計画認定取得件数（令和7年10月末時点）

| | |
|--------|--------|
| 全 国 | 3,128件 |
| 大阪府内全域 | 246件 |
| 町 村 域 | 1件 |

※出典:管理計画認定マンション閲覧サイト（公益社団法人マンション管理センター）

大阪府分譲マンション管理建替えサポートシステム推進協議会の取組み

大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会の設置（H15～）

○マンションの管理や改修、建替えなどに係る情報の提供やアドバイザーの派遣などにより、区分所有者や管理組合への支援を実施。

【メンバー】 地方公共団体（大阪府、34市町）、（公財）マンション管理センター大阪支部、（公社）大阪府建築士会、（一社）大阪府建築士事務所協会、（一社）再開発コーディネーター協会、（公社）日本建築家協会近畿支部、大阪司法書士会、大阪弁護士会、（独）住宅金融支援機構近畿支店、（一社）大阪府マンション管理士会、大阪府住宅供給公社

【事務局】 大阪府

【主な取組み】 ・アドバイザー派遣（一部無料）

・セミナー開催

・マンション登録制度

（管理状況を毎年無料分析、セミナー開催等の各種情報提供、マンション管理ガイドブック贈呈）

※マンション関連法の改正を踏まえ、協議会体制等の再構築を検討中

マンション管理ガイドブック「そおなんや！マンションシリーズ」は分野ごとに7巻作成



マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

【令和7年5月30日公布】

(老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律(令和7年法律第47号))

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
 - 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
- ※ 築40年以上のマンション：全体の約2割(約137万戸) 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



改正法の概要

1. 管理の円滑化等

【施行日:令和8年4月1日】

※管理計画認定の拡充については、【施行日:公布日から2年以内】

①適正な管理を促す仕組みの充実

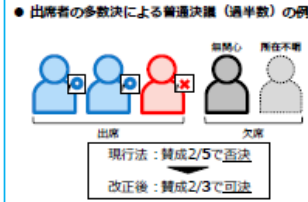
【マンション管理法】

- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み(分譲事業者と管理組合で共同変更)を導入
- 管理業者が管理組合の管理者(代表者)を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

②集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項(修繕等)の決議は、集会出席者の多数決による(現行:全区分所有者の多数決)
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設



③マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

2. 再生の円滑化等

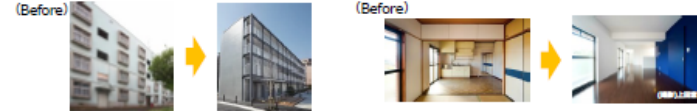
【施行日:令和8年4月1日】

①新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替と同様に、多数決決議(4/5※)により可能とする
※耐震性不足等の場合:3/4、政令指定災害による被災の場合:2/3
- 上記決議に対応した事業手続等(※)を整備
※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

<一棟リノベーションのイメージ>



②多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に交換することを可能に
※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

3. 地方公共団体の取組の充実

①危険なマンションへの勧告等

【マンション再生法・マンション管理法】

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

②民間団体との連携強化

【マンション管理法】

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

【施行日:令和7年11月28日】

【目標・効果】(KPI)

①管理計画認定の取得割合:約3%(R6) → 20%

(認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準 ※マンション購入時の平均比較物件数:5件程度)

②マンションの再生等の件数:472件(R6) → 1,000件

(外壁剥落等の危険なマンションを10年後に概ね解消できる水準)

改正法案の施行日

- 公布日から6月以内
(令和7年11月28日)
 - 3. 地方公共団体の取組の充実
 - ① 危険なマンションへの勧告等
 - ② 民間団体との連携強化

- 令和8年4月1日
 - 1. 管理の円滑化等の推進
 - ① 適正な管理を促す仕組みの充実(管理業者管理方式に限る。)
 - ② 集会の決議の円滑化
 - ③ マンション等に特化した財産管理制度
 - 2. 再生の円滑化等の推進
 - ① 新たな再生手法の創設等
 - ② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

- 公布日から2年以内
 - 1. 管理の円滑化等の推進
 - ① 適正な管理を促す仕組みの充実(管理計画認定の拡充に限る。)