

# 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"><li>・新築マンション</li><li>・管理計画認定基準を満たすマンション など</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理計画認定制度の周知</li><li>・セミナー等による意識の向上</li><li>・個別相談会</li></ul>
中	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・管理規約が長期間見直されていない など</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・セミナー等による意識の向上</li><li>・個別相談会</li><li>・規約・長期修繕計画の改定支援</li></ul>
低	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理組合がない</li><li>・管理規約がない</li><li>・長期修繕計画が未策定 など</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・必要に応じて建替えや除却を見据えた支援を実施</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・プッシュ型の専門家派遣</li></ul>

# ○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
<b>アドバイザー（専門家）の派遣</b>	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
<b>長期修繕計画作成費助成</b>	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
<b>無料相談、個別相談会の実施</b>	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
<b>管理状況等届出制度</b>	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
<b>防災対策に係る助成</b>	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なるべきだと思う。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。

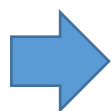
# ○支援手法について（第1回懇話会での議論の整理）

## 【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）

## 【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参加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