

第2回大阪府マンション施策懇話会 議事概要

日時：令和8年2月27日（水）13時30分～15時30分

場所：大阪赤十字会館 3階 302会議室

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

主な意見：

【管理】論点④ 市支援の取組みについて

- 令和9年4月にマンション管理計画認定の認定基準が改正されるにあたり、令和8年度1年をかけて、国が示す基準に基づき各自治体がマンション管理適正化推進計画を見直す流れになると理解しているが、市において、マンションの実態調査に着手できていない自治体が半数近くあるとのことであった。本来、マンション管理適正化推進計画の策定や目標設定には、域内マンションの実態把握が不可欠であるため、府として、改めて実態把握が重要であることを市に対して示し、理解や取組みを促すことが重要と考える。
- 分譲マンションの管理について、最大の問題は、管理組合に役員や管理者が不在で、何も決定できないマンションが多く存在することであり、こうした管理不全のマンションは相当数あると考えている。
令和8年4月1日に施行される所有者不明専有部分管理制度及び管理不全専有部分管理制度については、行政が「どのような場合に制度が活用できるか」を示すパンフレットやチラシを作成し、区分所有者や管理組合に周知することも1つの方法ではないかと考える。専門家は制度を理解しているが、一般の区分所有者はほとんど知らないのが実態であるため、制度周知を含め、意識啓発のための議論をさらに進めることが必要と考える。
- 管理組合支援の前段として、行政職員の働き方や考え方に関する研修が必要と考える。各市へ個別に出向く方法もあるが、実態調査が未実施である府内14市を対象として、研修会をまとめて定期的にも実施することも一つの方法ではないかと考える。
- マンション数が多い市は早期に対応している一方、少ない市では問題が深刻と認識されず、対応が後回しになっている印象があり、市内に保有するマンション数の違いにより、危機意識に大きな差があると感じている。
そのため、研修を実施しても、喫緊の課題として受け止められない可能性がある。対応のスタートアップ支援として、「この手順で進めれば対応できる」といったマニュアルを作成し、市へ提供することも必要ではないかと考えている。
今後の方針として示されている市町村が共通で利用できる資料を整備という

取り組みを行うことが、各市の取組を促すうえで考えられる1つの方法であると思う。

- 行政に分譲マンションに関する問い合わせがないということは、問題が存在しないという意味ではなく、分譲マンション専用の相談窓口がなく、住宅全般の相談窓口で相談されていて、分譲マンションの問題として認識されない可能性がある。また、行政ではなく、マンション管理組合連合会やマンション管理問題に取り組むNPOへ相談している場合も考えられ、各市との連携に加えて、管理組合連合会等の団体とも情報共有を行うことで、現時点では行政が把握していない管理に問題を抱えるマンションの情報が得られる可能性がある。

ある市では、市域における「マンション管理組合連合会」があり活発に活動されている。他自治体にも同様の団体が存在すると聞いている。こうした団体との連携も検討すべきではないかと考える。

- 行政よりもマンション管理士会に問い合わせが寄せられることが多いのが現状である。例えば、マンション管理士会豊中支部では2か月に1回セミナーを開催し、その場で様々な相談が寄せられている。このような状況から、住民にとって行政は相談しにくく、ハードルが高いと感じられているのではないかと考える。
- マンション管理支援の管住協でも相談対応を行っているが、相談に来られるのは、問題意識が高く、何とかしなければならぬと考えている方が中心である。一方で、「どうしてよいかわからない」「客観的には問題があるが、住民自身が問題と認識していない」といった層とは接点を持ちにくい状況にある。
- 「行政へ相談しづらい」という意見があったが、マンション適正化法施行以降、行政が相談業務を広く扱うようになり、その結果、当協会への相談が減少している面もある。
- 実態調査の方法として、不動産事業者へのヒアリングや分譲マンションと思われる物件リストの提供依頼など、複数の手法がある。
市としては、分譲マンションをどのように探し出すかについて方法が分からない場合もあると考えられるので、大阪府は調査方法や手順について、市町村と共有していくことが有効ではないかと考える。
- 実態把握調査が未実施の市に所在するするマンションの件数はおそらく多くなく、調査のボリュームもそれほど大きくないと考える。そのため、「十分に実施可能である」といった形で市を励ましていただけると、取り組みの後押しになるのではないかと考える。
- 管理組合の寄り合いや連絡会に関わらない管理組合も多く存在し、それらをどのように把握するかが課題である。

把握する方法としては、行政が保有する固定資産税情報などによる対象物件の抽出に加え、3年に1度の法定点検の未実施マンションに着目することを提案する。法定点検が行われていない物件は、管理不全や役員不在の可能性がある。

- 各自治体では、管理組合向けにマンションの管理等について案内文書を発出する場合があります、その際、住宅金融支援機構からもマンションすまい・る債、リフォーム融資等の情報を併せて提供している。
管理不全組合へのアプローチが優先されるべきであるが、状況は時間の経過とともに変化するため、毎年継続的に同じ目線でアプローチを行うことが重要と考える。

【再生】論点① 支援対象について

- 支援対象として追加すべき事項について、まず火災時の避難安全性不足を挙げたい。これは人命に関わる問題であり、耐震性と同様に支援対象に含めるべきと考える。
- 関西圏でマンション建替えが実施されているのは、大阪府と兵庫県のみであり、京都府、滋賀県、奈良県では建替え事例がない。
- 今後の建替えについては、建築工事費の高騰・高止まりにより、区分所有者の負担が増加するため、建替えの実現は一層困難になると考える。また、敷地売却が成立するかどうかは条件によるうえ、解体費すら確保できないマンションも多い。
- 全国的にも事例は少ないが、区分所有法の4月1日施行の改正により、敷地売却が活用しやすくなるため、今後は建替えよりも敷地売却の選択肢が増加すると予想される。

【再生】論点② 支援手法について

- 再生に向けた支援手法について、管理不全が深刻なマンションは、延命や長寿命化では対応が困難であり、建替え、敷地売却、または解体・更地化といった「マンションの終活」をどのように導くかが重要である。今回の法改正で、解体や敷地売却が新たに可能となった点は大きい。
- 行政に対しては、耐震性不足のマンションへの対応について強調したい。南海トラフ地震等の発生を考えると、事前対策が極めて重要であり、阪神淡路大震災および熊本地震での経験からも、早期の防災・減災に向けた助成制度の設置が必要と考える。
- 建替えに関する実務を4件経験しているが、建替えの実務的知識を持つメンバーは極めて少なく、今回の法改正により選択肢が拡大したため、専門家と

して制度内容を十分に学び、専門家同士で情報提供等を行い、実務に応用できるよう理解を深める必要がある。専門家が相互に連携し議論する研究会等は、現在のところ存在していないため、大阪府の協力により専門家同士で意見交換や勉強会を行うなど連携を図るなど、知見を共有する仕組みを作ることが重要だと考える。

- 旧耐震マンションから長期修繕計画作成の依頼を受ける際、耐震性が考慮されていないケースが多い。耐震について計画に盛り込むべきと助言するが、「予算がない」として対応できない管理組合が多く、中にはサッシ更新すら実施できないマンションもある。
- 他自治体の分譲マンションの耐震改修の案件では、国 1/4、県 1/4、市 1/4 の補助により、改修費用の 3/4 が補助され、4 億円の工事が 1 億円で実施できたケースがある。このように、補助制度により耐震改修が進むケースがあるので、大阪府でもこのような補助制度の拡充を検討されたい。
- マンション再生は大きく「事業として成立するケース」と「事業として成立しないケース」に分けて考える必要があり、両者は全く異なる課題を抱えるため、同一線上で議論するのは難しいと考える。
- 事業性があるケースについては、再生事業・建替え事業を行う事業者の視点が重要であり、区分所有者が希望しても、事業者にメリットがなければ事業は成立しない。一方、事業性がないケース、例えば他府県での事例のように、管理組合が機能せず再生が困難なマンションでは、行政の支援が不可欠となる。
- また、管理組合支援の観点では、最終的に「居住支援」が必要となる可能性が高いと考える。再生できず、経済的にも住み替えが困難な住民に対し、行政が生活基盤の確保を支援することで、結果として敷地売却や再生につながる場合があると思う。
- 行政が即座に介入するのではなく、全国的にも再生事例はまだ少ないこともあるので、例えばまず事業者との連携強化や情報収集するであるとか、実態に即した支援の仕組みづくりの検討・整理を進めるなど、前のめりにならず慎重に進めていくといった視点は必要なのではないかと考える。
- 生活者の居住安定の観点から、「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」は極めて重要であると考え。過去に建替えを検討した際、近くに公営住宅があり、仮住居としての一時的な利用を依頼したが、貸与は認められなかった。
- 建替えや敷地売却で転出される方の受け皿住宅の確保は不可欠であり、大阪府として府下自治体に対し、公的住宅の柔軟な提供・活用を働きかけていきたい。

- また、ある地域の建替えでは、公営住宅の貸与や金銭支援はないものの、容積率の 200%から 300%の緩和、防災性能を満たす場合などの一定の要件を満たせば、開発許可の不要、駐車場の附置義務台数の緩和など、建替え促進のための規制緩和を受けており、大変助かったケースもある。
- 除却までの資金確保について、通常の修繕積立金とは別に「建替え用長期積立金」として管理費の余剰分を積み立てており、管理組合解散時には戸当たり約 38 万円となり、引越し費用等に活用できた。旧耐震マンション等では将来の終活を見据えた資金確保の意識が重要であり、マンション管理士等専門家の指導が必要であると考ええる。

【再生】論点③ 市支援の取組及び府全域の施策について

- マンションの建替えについて、同規模での建替えであれば住宅戸数は維持されるが、敷地売却等により大幅に規模が縮小し、戸建てになるケースも想定される。この場合、大量の住宅ストックがどのように再編されるかは、住宅供給全体に大きな影響を及ぼす。
- これまでの議論とは異なる中長期的視点となるが、建替えや敷地売却は個々のマンションの課題である一方、国や大阪府としては、今後どこにどの規模の住宅を確保していくべきか、住宅政策上の観点から検討する必要があると考える。
- マンション供給初期には立地の偏りや不適切な開発もあり、それが結果的に管理不全につながっているという面もあるため、今回を住宅ストック再整備の機会と捉え、再発防止も含めた広域的検討が求められる。
- 建替えや敷地売却が行われた事例について、どのように成功したのか、その要因を大阪府として把握し、他の管理組合への情報提供など、広域自治体としての役割を果たすべきと考える。

(その他)

- 建替え決議等については、決議が後に無効と判断されれば、円滑化法に基づく組合設立も無効となる可能性があり、建替えでは実際に訴訟となった例もあるため、決議の有効性確保が最重要である。
- 法改正により従前の要除却等認定に相当する基準が緩和され、決議要件も耐震性不足等の客観的要件があれば、4/5 から 3/4 に緩和されるが、初めから 3/4 での成立を狙うのではなく、原則として 4/5 以上の賛成を目指し、やむを得ない場合に 3/4 を活用するのが望ましいと考える。
- 約 20 年前の区分所有法にあった「過分の費用要件」は、当初は形式的な文言と見られていたが、これを根拠として建替え決議の無効確認訴訟が多数提起

され、決議は成立したにもかかわらず工事が進まない事例が多く発生したこともあるので、決議要件の緩和により決議は成立しやすくなる一方、後日の紛争リスクが高まる可能性があると考える。

- 建替えや再生、大規模修繕において法律上は4/5や3/4等の要件があるものの、実際には全員の同意がなければ工事が前に進まないケースが多い。
- 建替えや再生においては、建築士や専門家と連携し、住民全体が納得できる説明と合意形成が不可欠であり、議決要件が4/5や3/4等で規定されているとしても、実務上は最終的に全員合意に到達できるかどうかが重要であると考える。
- マンション建替えの検討が進む中で、「建替え後のマンションへの入居を希望していたが、取得額が高額で経済的な負担が大きい。このため、民間賃貸住宅への入居を検討しているが、高齢のため入居条件を満たしにくく、行き場所が無い。」という相談があった。今後、建替え事業を進めるうえで、高齢者等の住宅セーフティネットの確保が益々重要になってくると考える。このような実情を住宅の施策策定の参考にして欲しい。
- 築40年以上のマンションへの対応が優先される一方で、今後マンションを購入する層に対し、将来の管理や建替えを見据えた意識形成が必要である。購入時点で適切な情報提供を行わなければ、数十年後に同様の問題が繰り返される可能性が高い。このような事前の意識啓発も重要と感じている。

以上