

第1回大阪府マンション施策懇話会 議事概要

日 時：令和7年11月26日（水）14時00分～16時00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

主な意見：

（論点① 支援対象となるマンション）

- 長期修繕計画を作成しているが、計画の失念、お金がない、合意が得られなかったなどの理由から計画どおりに修繕がなされておらず、そのまま、何ら対応策をとっていないマンションも多々存在する。長期修繕計画の有無だけでなく、長期修繕計画に基づいて修繕が実施されているかも判断材料にはしてはどうか。
- 区分所有法はマンションのための民法の特別法と言われるが、建物の維持管理の観点では建築基準法8条や12条に基づいている。一度我々専門家は、こういった原点に立ち返って進めていくべきではないか。
- 「管理組合がない」とあるが、区分所有法やマンション管理適正化法では、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。実際に不足しているのは役員組織や管理者である。それ故、「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、正しい言葉(用語)を使用した方が良いのではないか。
- 以前は計画期間25年の長期修繕計画をつくるよう国も示していたが、マンションに使われている部材などを考えると、30年でおおよそ全ての部材が入れ替わるため25年では短いということを過去から論文やセミナー等を通じて国交省にも提言してきた経緯があり、その結果ガイドライン等では30年に変更された。このあたりを再整理してからでないと根本的な解決にはならないのではないか。
- マンション管理の相談で多いのが、区分所有者に管理運営の知見が乏しいことと資金不足が起因した相談である。建物の経年化・区分所有者の高齢化というが、それだけが要因なのではない。新しいマンションでも区分所有者に知見がなく資金力がないことから管理不全状態の事例もある。行政の議論の場では、こういった点も念頭においていただく必要がある。
- カテゴリーの分け方について、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。Aに記載の「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。立派な長期修繕計画があっても、それに見合った修繕積立金は溜まっていないというマンションが多くある。この2つはリ

ンクするものだという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。相談のある例でいうと、修繕積立金と管理費を一緒に集金して、必要なものを拠出、会計年度終了時の残額を修繕積立金に充当しているマンションもある。法で経理区分が義務付けられていないので、そういう意味でも「修繕積立金の設定がない」をAに設定するのは過大なのではないか。

- 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と思う。
- 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。
- 家政学方面では初期設定（管理規約があるか、管理組合が機能しているかなど）がきちんとされていないマンションが問題視されていた。ただ、この初期設定は一定の年代以降に建設されたマンションは該当しないと想定される。現在設定されているカテゴリ分けは、この初期設定と同じような項目だと思う。この項目はあたりをつけるためのチェック項目であって、今後ずっとこれを守り続けなければいけないわけではないと感じている。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。実際には管理組合がなくても管理が上手くいっているものもあると思う。実際にアプローチして手応えの中で難しそうだと感じるマンションにコンタクトを取り続けていくのが良いのではないかと思う。
- 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。判断項目にするのは難しいと思うが、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考えられるのではないか。
- 府全体でみると北部に供給数が多く南部に少ないという状況とのことだが、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。NPO等の民間団体や管理組合の連合団体も地域によって成熟していないところもあると思うので、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だと思う。
- 現在もA～Cのカテゴリ分けはされているが、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良いのではないか。国が示している管理計画認定制度の基準や、指導・勧告の基準があるので、それら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、指標を明確化するべきではないかと思う。

(論点② 支援手法について)

- 今回の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。ただ、長期修繕計画だけでは、建物の仕様がわからないう、数量がわからないという問題があるがあるため、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な。
- 実際の管理組合の活動は人の問題である。管理水準の高いマンションは特に支援せずとも動いていくだろうし、中水準のマンションは管理組合としての組織や管理規約があれば、輪番制である程度は活動している。ただし低水準のマンションはそもそも動く人がいない状況だと思う。そういったマンションに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支援していないのと実態は同じだと思う。どこまで公的に支援するの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てあげないと、自立的な活動はできないと思う。
- 過去に支援した物件では、管理組合がなく区分所有者の多くが外部にいて賃貸マンション化が進んでいるマンションがあった。そのため、まず区分所有者それぞれ個別に説明しに訪問したが、その際に「管理規約がないのになぜ私が管理活動をしなさいといけないのか」言われた。しかし、支援を実施して管理規約を作った後、その方に総会の案内をしたら、参加はしなかったが委任状は出していただけた。こういった事例もあるので、今後も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。
- 相談を受けた際、「管理会社から、民法の改正に伴い R8.4 に標準管理規約を改正する必要があることを聞いていない」という方がおられた。市域は市が実施主体かもしれないが、大阪府からも標準管理規約の改正等の情報について、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。
- 相談を受けたとき、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、区分所有者の知見が不足している。ただ、説明すればある程度納得する方も多い。逆に、セミナー等に参加して知見・関心のある方がセミナーに参加して管理組合内で発言するとクレーム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。アプローチの仕方として、わかりやすく生命・財産を守るという観点から耐震化の重要性を伝え

るといいのではないか。お金がないともよく言われるが、融資やローンを利用して改善していくことを専門家らが助言をすることが肝要である。

- これまで実施したモデル事業と R7 年度の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。その中で、この支援をどこまで継続するのかを検討しなければいけないのではないか。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、出口のパターンを示さないといけない。例えば、要支援状態から管理計画認定を取得するに至ったマンションもある。このマンションについては外部理事制を採用するなどして、管理組合ができない部分について出口のパターンを示した。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きっちり示すべきだと思う。他の自治体では民間に引き継ぐことを基本にしているところもある。ただし、そのまま引き継ぐとなると業者のあっせんになるので、そうならないような仕組みや費用負担等の整理は必要になる。
- 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である。問題が起こるのは新理事が変わるときだと思う。管理を頑張っているマンションも引継ぎができずに途切れてしまうケースも想定される。2,000 件、3,000 件という規模になればフォローアップも難しくなってくると思われるが、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。
- 大規模修繕工事实施時の意見の食い違いや給排水管の修繕が困難であるなど、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。
- 管理水準が低いマンションについては、これまで実施されているプッシュ型の支援を続けていくのが良いと思う。
- 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すごく無駄になってしまう。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高めていくことが重要。ある調査では、若い世代ほど管理についてお任せの意識が強いことがわかっており、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、実は何か問題があった際にとっても弱いことが想定される。役員が変わった時にセミナー等をするにしても、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をしていただきたい。

(論点③ 新たな制度への対応)

- マンション管理適正化支援法人は居住支援法人のマンション版という理解をしている。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。一方で、居住支援法人制度については、具体的に大きな成果がでていないと聞かない。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。
- マンション管理適正化支援法人の活用方法という点では、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の活用を考えることがよいかと思う。
- 令和7年11月21日に国交省からもプレスリリースがあったが、住宅金融支援機構の業務として来年4月以降「マンションの更新等に必要な資金の貸し付け」が追加された。今までも建替えや共用部分のリフォームへの支援を担ってきたが、今後は一歩踏み込んで除却という選択肢等への対応も担うことになるのでご紹介させていただく。

以上