

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（案）の概要

1. 背景と目的

○マンション関連法が改正（令和4年4月施行予定）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」

（国）管理計画認定基準の項目
管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画の作成及び見直し等

（国）指導等の判断基準の目安の項目
管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画の作成及び見直し等

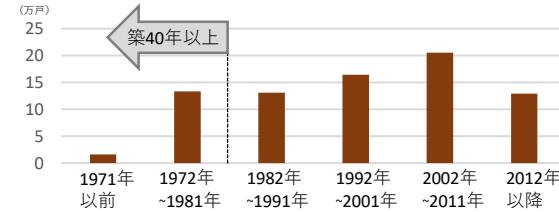
○市がマンション管理適正化推進計画を策定する際の指針となるよう、府全域の分譲マンションの管理適正化及び再生円滑化の考え方を示すとともに、町村域のマンション管理適正化推進計画を策定する。

2. 現状と課題

○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



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
外壁が崩壊等した事例

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を確保
- 管理組合の自律的で適切な管理を促進
- 建替えや敷地売却による再生を中長期で検討

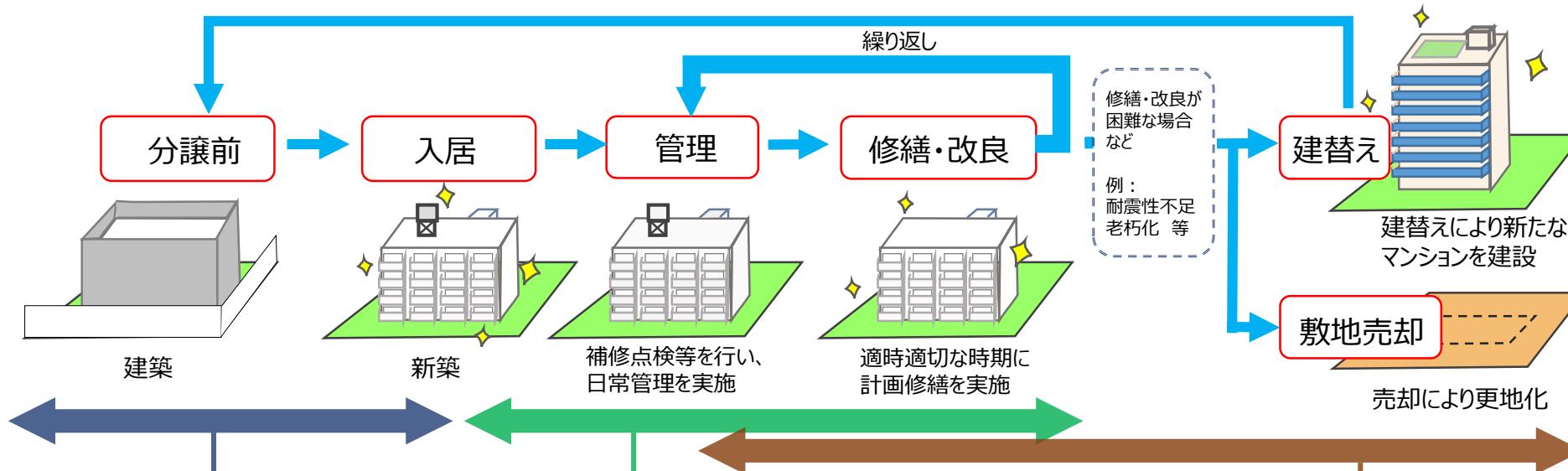
実態調査方法

（市域は市、町村域は府）

- ・登記情報等により全数把握
- ・アンケート調査等により実施

大阪府の役割

- ・町村域の施策の実施
- ・市への技術支援や広域調整
- ・市場の環境整備 など



分譲時点からの適切な管理の推進

- ・新築分譲マンションの管理計画予備的な認定の普及啓発
- ・長期優良住宅の認定取得促進

管理水準・高 管理組合の自律的で適切な管理の促進

- ・民間団体の評価制度と連携した管理計画認定制度の運用
- ・認定基準の追加：耐震改修計画の作成、防災対策の実施
- ・管理に関する周知啓発等
- ・押しかけ支援の検討
- ・指導等の実施
- ・判断の基準の目安の追加：劣化や損傷の放置

管理水準・低

再生の円滑化の推進

- ・容積率特例等の運用
- ・建替時工事期間中の仮住居としての公的賃貸住宅活用の検討
- ・解体積立金などの資金計画を含む除却までの中長期的な計画策定への支援の検討

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. これまでの経緯と今後のスケジュール

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