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）

大阪府

目次

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 4
第 1 章　総論 4
1-1　分譲マンションを取り巻く状況 4
1-2　計画改定の背景 4
1-3　計画の目的と位置づけ 5
1-4　計画期間 6
第 2 章　大阪府域におけるマンションの現状と課題 7
2-1　大阪府全域の状況 7
2-2　町村域における状況 13
2-3　課題の整理（大阪府全域） 16
第 3 章　大阪府のこれまでの取組と成果 16
3-1　平成 12 年法施行等を踏まえた初期の取組 16
3-2　令和 2 年法改正を踏まえた取組 17
3-3　令和 7 年法改正を踏まえた取組 19
3-4　市に対する支援の取組 19
3-5　国への提案・要望等 20
3-6　まとめ 20
第 4 章　大阪府全域の基本理念・目指す将来像・基本方針【大阪府全域基本計画部分】 20
4-1　基本理念 21
4-2　目指す将来像 21
4-3　基本方針（ライフサイクルアプローチ） 21
4-4　大阪府全域の目標 24

第 5 章　大阪府マンション管理適正化推進計画【町村域法定計画部分】 24

5-1　町村域のマンションの管理の適正化に関する目標 25

5-2　町村域のマンションの管理の状況を把握するために大阪府が講ずる措置に関する事項 25

5-3　町村域のマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項 26

5-4　管理組合による管理適正化指針（大阪府マンション管理適正化指針）に関する事項 30

5-5　マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項 32

5-6　計画期間 32

5-7　その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項 32

第 6 章　マンション再生（大阪府全域） 33

6-1　章の目的・位置づけ 33

6-2　大阪府の施策の方向性 33

第 7 章　広域自治体としての取組（市域への後方支援） 36

7-1　章の目的・位置づけ 36

7-2　大阪府の施策の方向性 37

資料編 41

マンションの管理・再生に関する法制度の変遷 41

別紙一　法第五条の二に基づく助言・指導等を行う際の判断の基準の目安（国の基本方針） 44

別紙二　法第五条の十四に基づく管理計画の認定の基準（国の基本方針）. 45

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

第 1 章　総論

1-1　分譲マンションを取り巻く状況

我が国における分譲マンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性が高く評価されてきました。都市部を中心に普及が進み、現在では国民の 1 割以上が居住する重要な居住形態となっています。

大阪府においても、分譲マンションは府民の重要な居住の受け皿として定着しており、府内のマンションストックは約 84 万戸に達しています。また、大阪市をはじめとする都市部を中心に数多くのマンションが立地しており、良好な住環境の形成や地域経済の発展を支える重要な社会資本となっています。

マンションは一つの建物を多数の区分所有者が共同で所有・管理するという構造上の特性を有しています。そのため、区分所有者間における価値観や生活意識の相違に起因する合意形成の難しさ、居住・賃貸・事業用途の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物の維持管理に関する専門的知識の必要性など、戸建て住宅とは異なる特有の課題を抱えています。

大阪府では築 40 年を超える高経年マンションが約 21 万戸に達しており、今後も大幅な増加が見込まれています。これらのマンションが適切に維持管理されないまま放置された場合には、居住環境の悪化にとどまらず、建物や設備の劣化による安全性の低下、周辺地域の住環境および都市環境への悪影響など、社会的な問題を引き起こすおそれがあります。

また、マンションの高経年化に加え、区分所有者の高齢化も進行しています。管理組合役員の担い手不足や合意形成の困難化により、適切な維持管理や再生に向けた意思決定が難しくなる、いわゆる「マンションの二つの老い」が大きな課題となっています。

このような状況を踏まえると、マンションが将来にわたり良好な居住環境と社会的価値を維持していくためには、管理組合による適切な管理を継続するとともに、高経年化の状況に応じて建替えをはじめとする多様な再生を適切に進めていくことが重要となっています。

1-2　計画改定の背景

大阪府では、令和 2 年のマンション関連法改正を受け、令和 4 年 4 月に「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」を策定しました。

前計画は、大阪府全域におけるマンション施策を推進するため、各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しての役割を担うとともに、大阪府が事務主体となる町村域において、令和 2 年のマンション関連法改正により創設された管理計画認定制度や助言・指導・勧告制度への対応、マンションの実態把握及び推進体制の整備等を進めることを目的として策定したものです。

前計画策定後、大阪府では、町村域分譲マンション実態調査、管理適正化専門家派遣事業、再生円滑化専門家派遣事業等を実施し、分譲マンションの管理や再生を取り巻く実態の把握と支援の充実に取り組んできました。

これらの取組を通じて、多くのマンションにおいて管理組合や管理規約が整備されていることが確認された一方で、長期修繕計画の見直しや修繕積立金の確保、将来的な再生の検討など、継続的な対応が必要な事項があることも明らかとなりました。

さらに、令和 7 年のマンション関連法改正により、地方公共団体には、マンションの管理の適正化及び再生の円滑化に向けて、これまで以上に主体的な役割を果たすことが期待されています。

こうした状況を踏まえ、本計画では、これまでの取組を通じて把握した実態や課題に加え、令和 7 年のマンション関連法改正の内容を反映し、今後の施策の方向性を明確にするため、計画の改定を行うものです。

1-3　計画の目的と位置づけ

本計画は、大阪府における分譲マンション施策の基本計画として位置づけるものであり、大阪府全域におけるマンション施策の基本的な方向性を示し、各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しての役割を担うものです。また、大阪府が事務主体となる町村域においては、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」といいます。）」に基づく法定計画として位置づけます。

さらに、本計画は、マンション管理適正化施策に加え、マンション再生の円滑化に関する施策及び広域自治体としての大阪府の取組を含めた、分譲マンションの管理及び再生に関する総合的な基本計画として策定するものです。

本計画は、主に次の 4 つの部分で構成します

（1）大阪府全域の基本計画（第 4 章）

政令市・中核市・一般市・町村を含む大阪府全域を対象として、マンション施策の基本理念、目指す将来像及び基本方針を示す部分です。大阪府内各市がマン

ション管理適正化推進計画等を策定する際の参考となるよう、大阪府全域における施策の方向性を示します。

（2）町村域の法定計画（第 5 章）

マンション管理適正化法に基づき、大阪府が事務主体となる町村域を対象として、「大阪府マンション管理適正化推進計画」及び「大阪府マンション管理適正化指針」を定める部分です。実態調査の結果を踏まえ、具体的な施策、目標及び実施体制を定めます。

（3）マンション再生に関する施策（第 6 章）

建替えに加え、長寿命化修繕、耐震改修、一棟リノベーション、敷地売却、除却等の多様な再生手法を視野に入れ、管理組合がマンションの実情に応じた適切な選択を行えるよう、大阪府の役割及び施策の方向性を示す部分です。

（4）広域自治体としての取組（第 7 章）

大阪府内各市が地域の実情に応じたマンション施策を主体的に展開できるよう、大阪府が広域自治体として実施する広域的な調整及び市に対する支援の方向性を示す部分です。

なお、本計画は大阪府の住生活基本計画である「住まうビジョン・大阪」との整合を図るものです。

また、大阪府は、SDGs（平成 27 年 9 月に国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）」）の達成に向け、「SDGs 先進都市」の実現を目指して「Osaka SDGs ビジョン」（令和 2 年 3 月）を策定しています。本計画は、良質なマンションストックの形成及び次世代への継承を通じて、同ビジョンの推進にも資するものです。

1-4　計画期間

本計画の計画期間は、令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間とします。

なお、計画期間の中間年度をめどに施策の進捗状況等を検証するとともに、マンションを取り巻く社会情勢の変化や制度改正の動向も踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

第 2 章　大阪府域におけるマンションの現状と課題

本章では、大阪府域における分譲マンションの実態について、大阪府全域及び町村域の状況を整理し、マンションの管理・再生施策を検討するための基礎的な現状分析を行います。

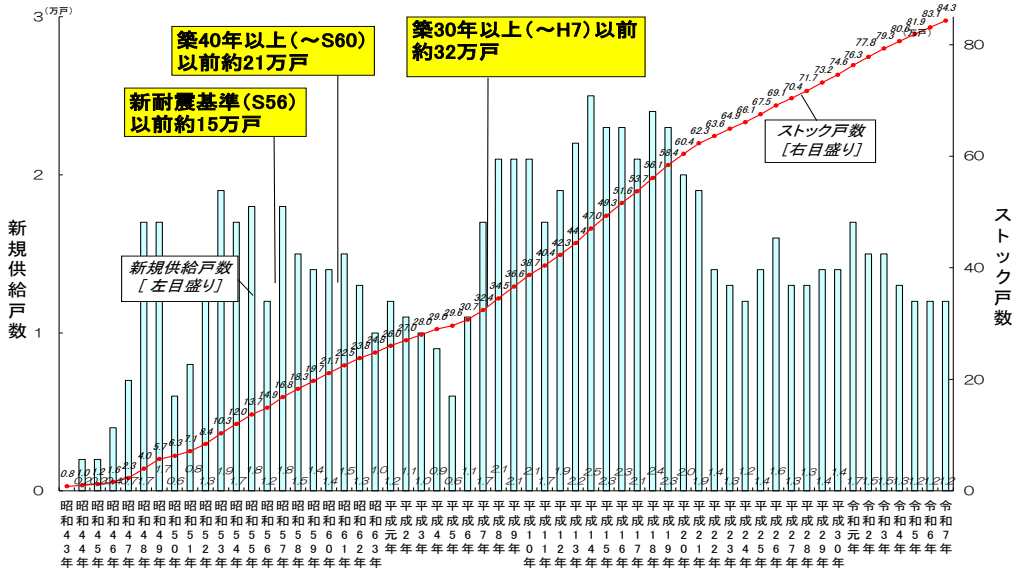
なお、大阪府全域に関するデータは主に国土交通省「令和 5 年度マンション総合調査」の大阪府分データ等を基に整理したものです。また、町村域に関するデータは、大阪府が実施した「町村域分譲マンション実態調査（令和 5 年度及び令和 6 年度）」に基づくものです。

2-1　大阪府全域の状況

（1）マンションストックの状況

大阪府内の分譲マンションストックは、約 84 万戸（管理組合数は約 9,300 組合）と推計されており、全国でも有数のマンション集積地域となっています。

また、築 40 年を超える高経年マンションは約 21 万戸に達しており、今後も大幅に増加することが見込まれています。このことは、大阪府内のマンション施策において、高経年マンションへの対応が重要な課題となっていることを示しています。



※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
※対象は中高層（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
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

図 1　大阪府内におけるマンションストック数の推移

（2）地域分布の状況

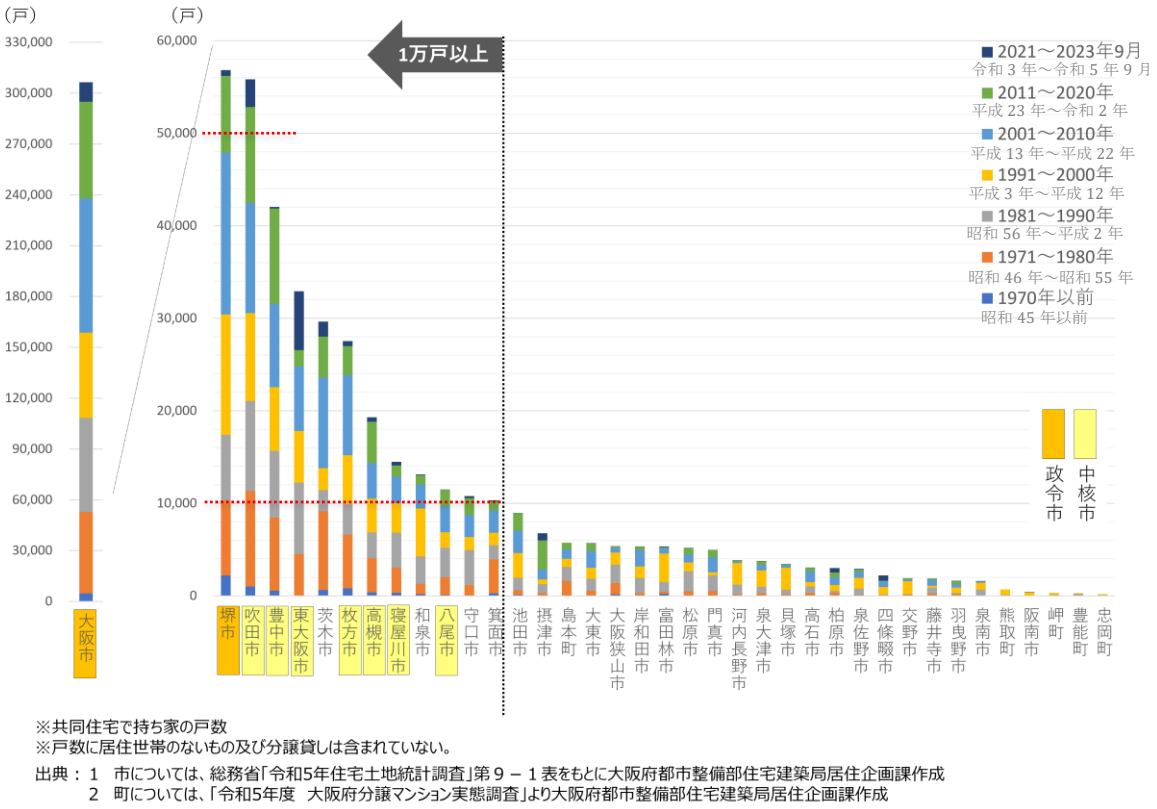
市町村別のマンション戸数を見ると、大阪市において 30 万戸を超えるマンションストックが集積しており、大阪府内全体のストックの大きな割合を占めています。

また、堺市及び吹田市においては 5 万戸を超えるマンションストックが集積しているほか、東大阪市、豊中市、高槻市、茨木市及び枚方市等においても 1 万戸を超えるマンションが立地しており、政令指定都市や中核市等を中心にマンションストックが形成されています。

一方で、市町村ごとのマンション戸数や築年構成には大きな差が見られます。マンションストックが多い市では、高経年マンションも数多く立地しており、老朽化対策や耐震化、将来的な再生への対応が重要な課題となっています。他方で、近年供給されたマンションの割合が高い市町村では、管理不全の予防や適正な管理の定着が重要となります。また、マンションストックが比較的少ない市町村においては、まずは区域内のマンションの実態把握や相談体制の確保など、施策の基盤づくりが求められます。

特に、昭和 56 年以前に建設された分譲マンション（以下「旧耐震基準の分譲マンション」といいます。）は、大阪市、堺市、吹田市、豊中市、茨木市、高槻市、枚方市及び東大阪市等に比較的多く分布しており、これらの地域では老朽化対策や耐震化、将来的な再生に向けた取組の重要性が高まっています。

このように、マンションストックの規模や築年構成、管理を取り巻く課題は地域ごとに大きく異なることから、それぞれの地域特性を踏まえたマンション管理・再生施策を展開していくことが重要です。



※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年度　大阪府分譲マンション実態調査」より大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課作成

図 2　大阪府内の市町村別のマンション戸数

（3）建物特性の状況

建築時期および建物規模の観点から見ると、1970 年代以降、11 階建て以上の中高層マンションや大規模マンションの供給が増加しており、現在のマンションストックの主流を占めています。

このような大規模マンションでは、修繕工事に多額な費用を要することに加え、多数の区分所有者による合意形成が必要となるため、意思決定に時間を要する傾向があります。また、管理組合の運営や建物・設備の維持管理も複雑化することから、管理の高度化・専門化への対応が求められています。

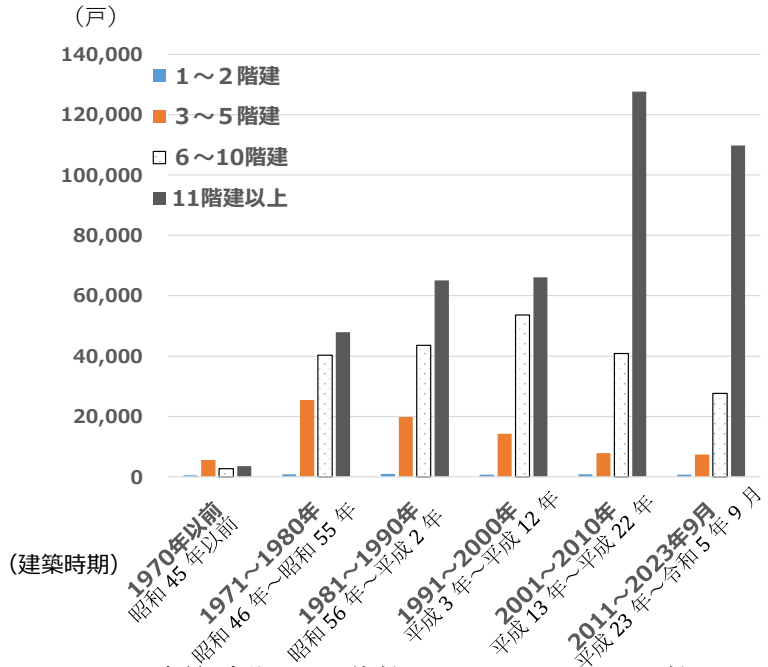


図３　建築時期別・階数別のマンション戸数

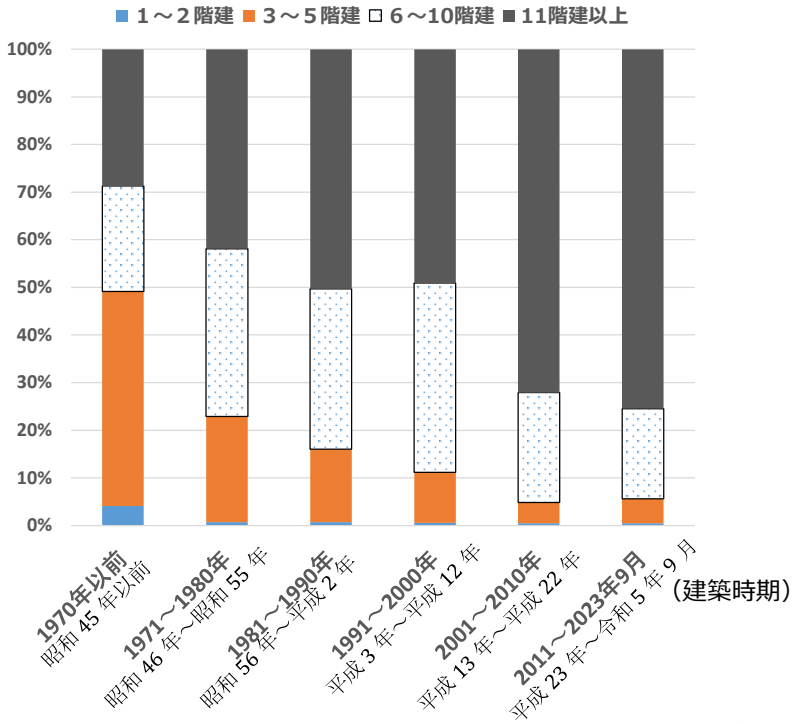


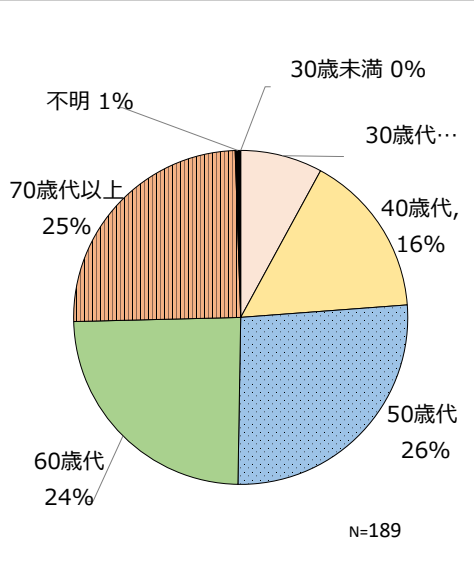
図４　建築時期別・階数別のマンション戸数割合

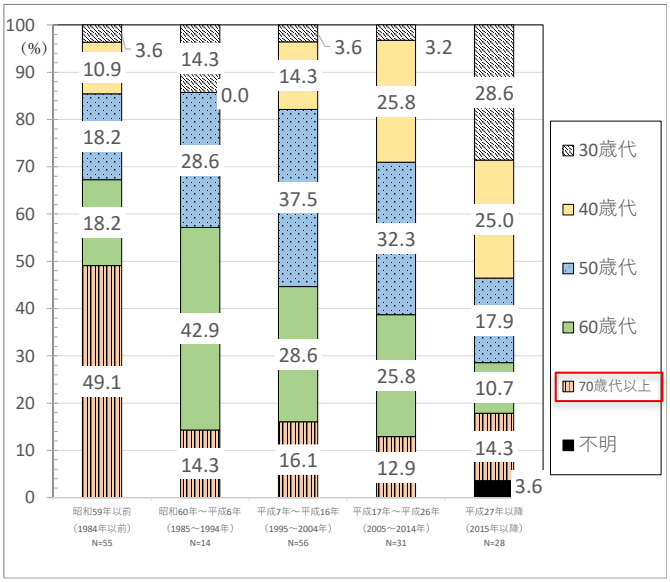
※共同住宅で持ち家の戸数。　※戸数に居住世帯のないもの及び分譲貸しは含まれていない。出典：総務省「令和５年住宅土地統計調査　第９－１表」　をもとに大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課作成

（4）居住者の高齢化の状況

大阪府内の分譲マンションにおける世帯主の年齢構成を見ると、60 歳代以上が約半数を占めており、昭和 59 年以前に建設されたマンションでは 70 歳代以上の割合が高くなっています。このことは、区分所有者の高齢化が進行していることを示しており、管理組合役員の担い手不足や意思決定機能の低下、修繕積立金の見直し等に係る合意形成の困難化など、マンション管理に関する様々な課題を生じさせる要因となることが懸念されます。

このように、建物の高経年化と並び、区分所有者の高齢化への対応も重要な課題となっています。



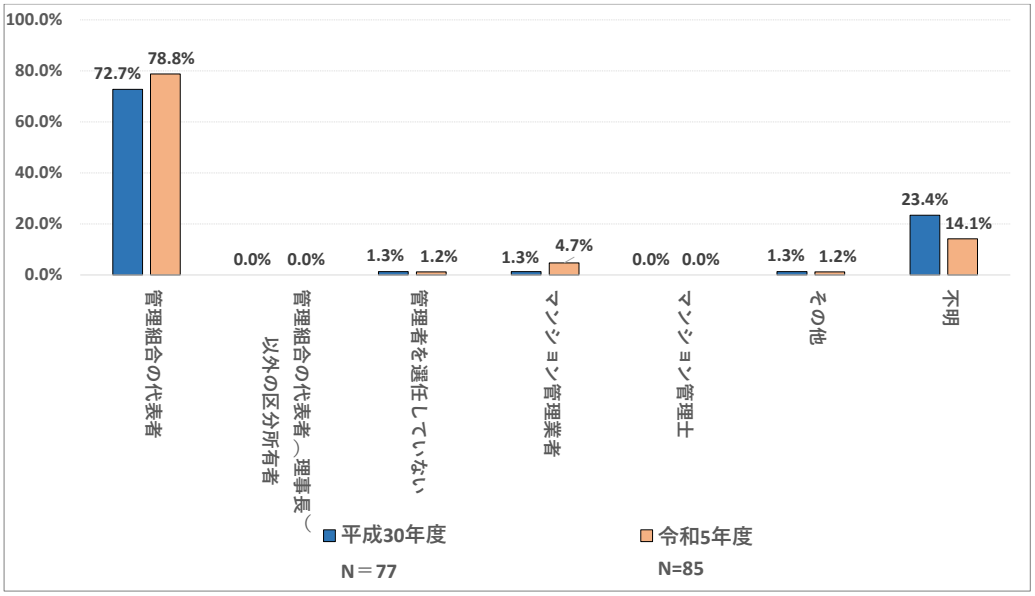


出典：国土交通省「令和 5 年度マンション総合調査」の大阪府内データをもとに大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課作成

図 5（左）　世帯主年齢層の構成比
図 6（右）　完成年次別世帯主の年齢層の割合

（5）管理の状況

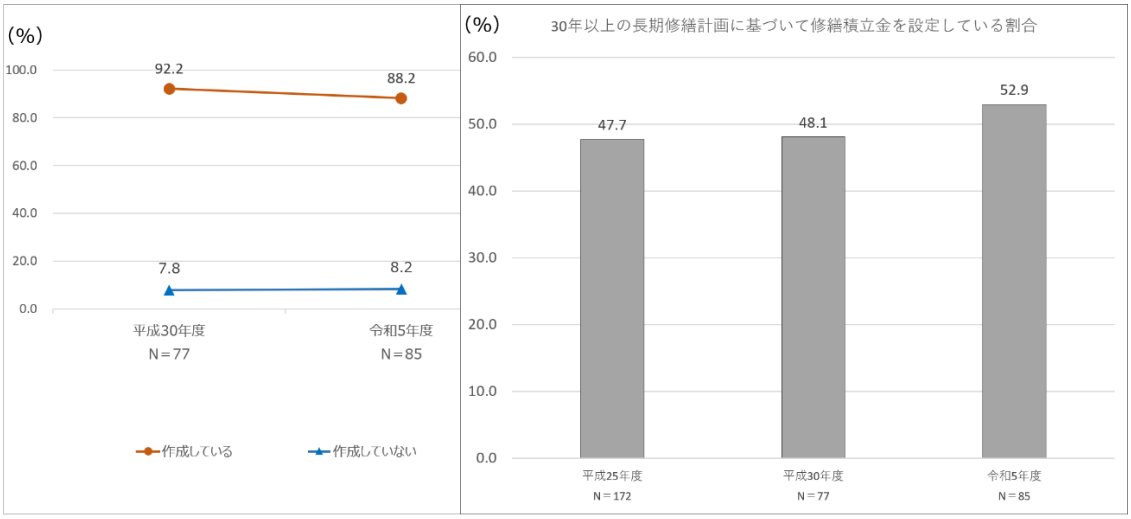
マンション管理の実態を見ると、管理者（管理組合理事長等）は区分所有者が 78.8%を占めており、自主管理型が主流となっています。一方で、第三者管理者方式を採用しているマンションは 5.9%にとどまっています。



※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

図 7　管理者の選任状況

また、長期修繕計画の作成割合は 88.2%と高い水準にあるものの、30 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割合は 52.9%にとどまっています。



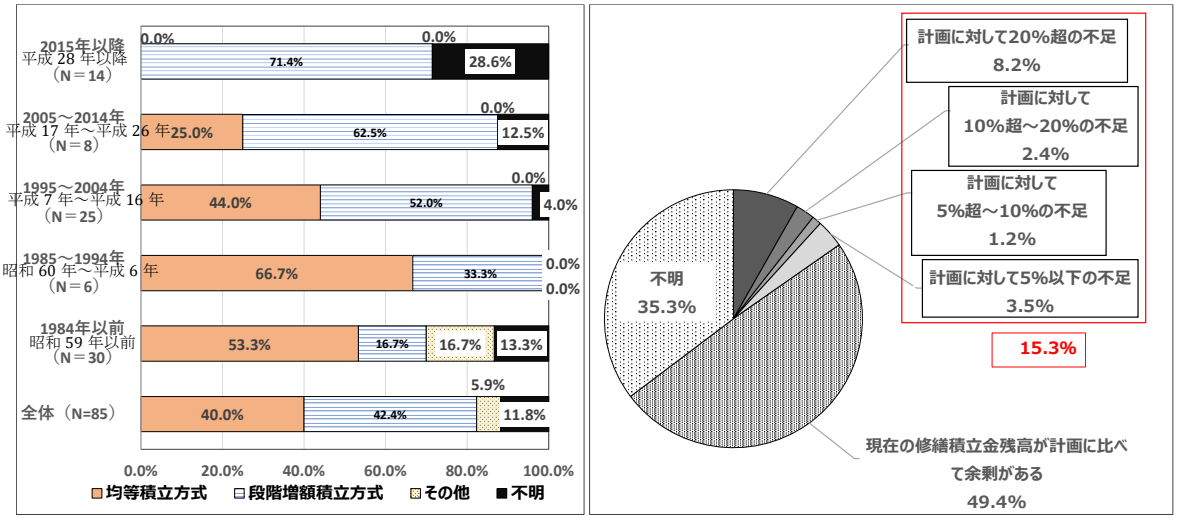
出典：国土交通省「令和5年度マンション総合調査」の大阪府内データをもとに大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課作成

図 8（左）　長期修繕計画の作成割合

図 9（右）　30 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

修繕積立金の積立方式については、均等積立方式が 40.0%、段階増額積立方式が 42.4%とほぼ同程度となっています。特に、建築時期が新しいマンションほど段階増額方式を採用している割合が高い傾向が見られます。

将来の大規模修繕に向けた修繕積立金については、長期修繕計画に照らして不足していると認識しているマンションは 15.3%存在しており、そのうち 8.2%は計画に対して 20%以上不足しているとされています。このため、将来的な修繕工事の実施や適切な維持管理への影響が懸念されます。



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

図 10（左）　修繕積立金の積立方式

図 11（右）　長期修繕計画上と実際の修繕積立金積立額の差

(6) 管理計画認定取得の状況

大阪府全域の管理計画認定の取得件数は 289 件であり、管理計画認定の取得割合は 4.3%（管理戸数ベース）となっています（令和 8 年 3 月末現在）。認定取得マンションは増加傾向にあるものの、大阪府内マンション全体に占める割合は依然として低い水準にあり、一層の普及促進が求められます。

2-2　町村域における状況

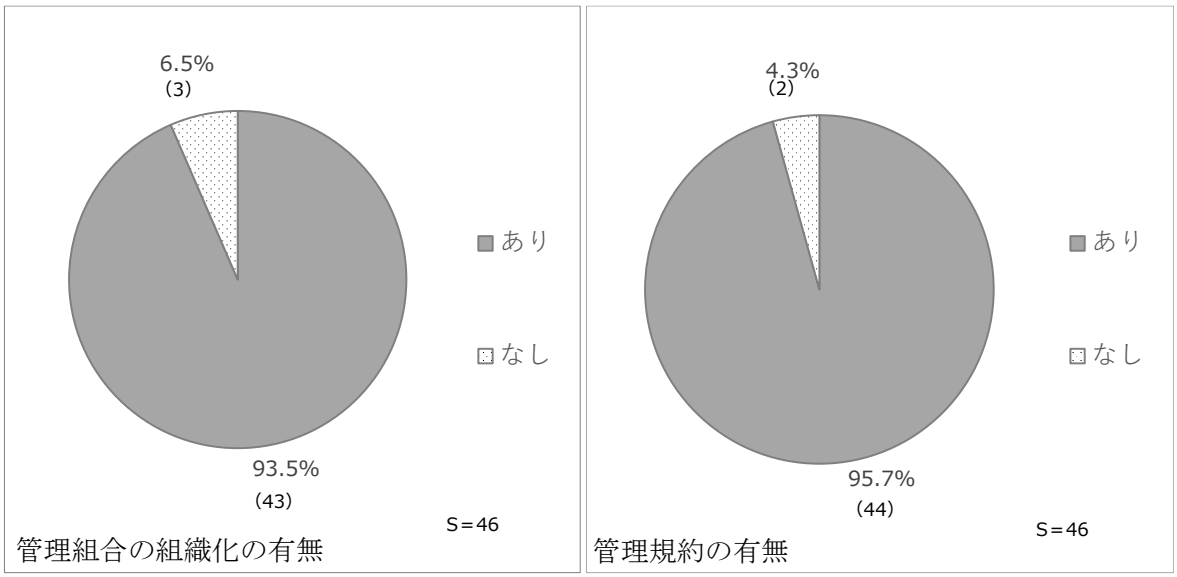
町村域の分譲マンションストックは約 8 千戸（管理組合数は約 50 組合）であり、政令指定都市や中核市と比較すると、その規模は限定的です。また、町村域の分譲マンションストックのうち約 7 割が島本町に立地している一方で、能勢

町、田尻町、太子町、河南町及び千早赤阪村には分譲マンションが立地しておらず、町村ごとの差が大きい状況にあります。

このように、町村域ではマンションストックの規模や立地状況に大きな差が見られることから、地域ごとの実績に応じたきめ細やかな対応が求められます。町村域は大阪府がマンション適正化推進計画を策定・運用する区域であることから、その実態を的確に把握し、地域特性を踏まえた施策を展開していくことが重要です。

（1）管理体制の状況

令和 5 年度から令和 6 年度に、町村域におけるマンション管理状況を把握するため、全管理組合 50 件（令和 4 年度末時点）を対象としたアンケート調査を実施し、92%という高い回答率を得ました。調査の結果、多くのマンションにおいて管理組合や管理規約が整備されていることが確認された一方で、管理規約が未整備のマンションも一部確認されました。また、長期修繕計画の見直し周期や修繕積立金の水準に課題を抱えるマンションも見られました。



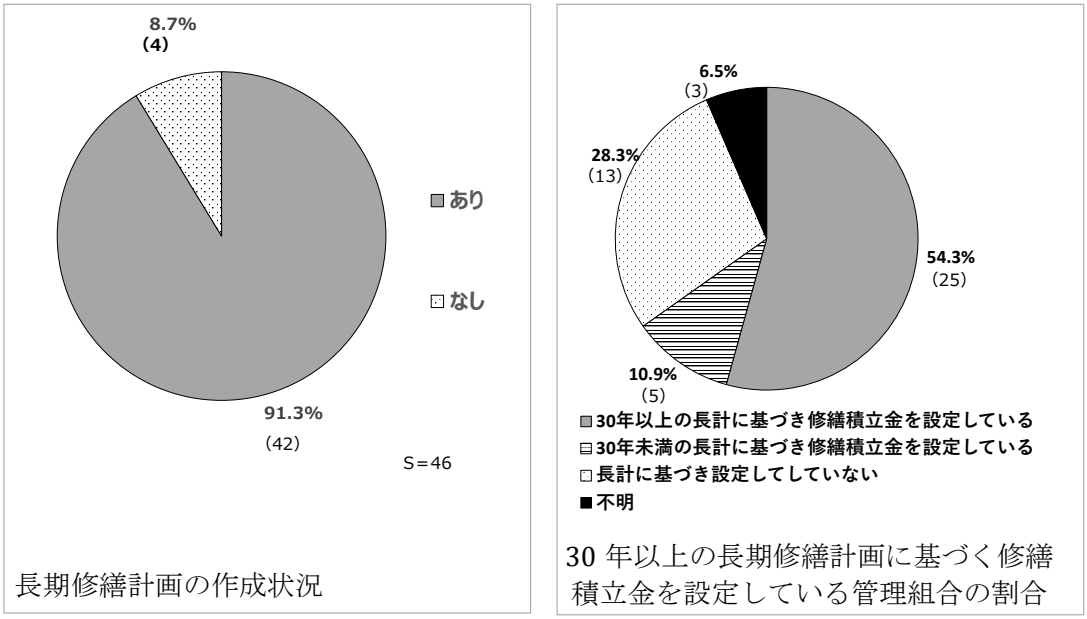
出典：町村域分譲マンション実態調査（R5～R6）（大阪府）

図 12　町村域分譲マンションの管理体制の状況

（2）維持管理の状況

長期修繕計画の作成割合は 91.3%に達しており、基本的な維持管理体制はおおむね整備されています。

一方で、30 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割合は54.3%にとどまっており、将来の修繕工事に必要な資金を計画的に確保することが課題となっています。



出典：町村域分譲マンション実態調査（R5～R6）（大阪府）

図 13　町村域の分譲マンションの維持管理の状況

（3）管理計画認定取得の状況

町村域の管理計画認定の取得件数は 1 件であり、管理計画認定の取得割合は1.1%（管理戸数ベース）にとどまっています（令和 8 年 3 月末現在）

（4）まとめ

町村域においては、多くのマンションで管理組合や規約が整備されており、基礎的な管理体制は概ね確立されています。一方で、一部には管理組合や管理規約が未整備の管理不全のリスクの高いマンションが存在するほか、修繕積立金水準や長期修繕計画の内容に課題を抱えるマンションも見られます。

このため、町村域においては、管理不全のリスクが高いマンションへの重点的な支援を行うとともに、多くを占める中程度の管理水準のマンションについても、管理計画認定の取得促進や適切な維持管理に向けた支援を進めていくことが重要です。

2-3　課題の整理（大阪府全域）

以上の現状分析から、計画期間内に大阪府域において重点的に取り組むべき主な課題を次のとおり整理します。

（1）高経年化の進行への対応

築 40 年を超える高経年マンションが増加する中、建物の安全性や居住環境を維持していくためには、適切な維持管理や耐震化を進めるとともに、マンションの状況に応じた多様な手法による円滑な再生を進めていく必要があります。

（2）区分所有者の高齢化への対応

管理組合役員の担い手不足や合意形成の困難化が進行していることから、専門家の活用を促進するとともに、管理組合の運営を支援する体制の充実が求められます。

（3）修繕積立金の不足・長期修繕計画の質の向上

長期修繕計画の内容の充実を図るとともに、将来必要となる修繕費用を見据えた適切な修繕積立金水準の確保を促進し、将来の修繕や再生の支障となる資金不足を未然に防止する必要があります。

（4）管理水準に応じた施策展開

マンションの管理水準は一様ではなく、良好な管理が行われているマンションから、管理不全のリスクを抱えるマンションまで様々です。このため、管理不全のリスクが高いマンションに対する重点的な支援を行うとともに、管理水準の向上が求められるマンションについては、管理計画認定制度等を活用した適正管理への取組を促進するなど、管理水準に応じた施策を展開していく必要があります。

第 3 章　大阪府のこれまでの取組と成果

3-1　平成 12 年法制定等を踏まえた初期の取組

分譲マンションに関する施策は、平成 12 年のマンション管理適正化法の制定及び平成 14 年の「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替円滑化法」といいます。）」の制定を契機として、本格的に推進されてきました。

大阪府においては、平成 15 年に地方公共団体および関係団体等で構成する「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（以下「協議会」

といいます。）を設立し、大阪府全域におけるマンションの管理・再生を支援する官民連携のプラットフォームを構築しました。

協議会では、大阪府内市町村、専門団体及び住宅金融支援機構等と連携し、管理組合へのアドバイザー派遣、セミナーの開催、マンションの管理状況を分析する登録制度の運用、啓発冊子「そぉなんや！マンションシリーズ」の作成・提供などの取組を実施してきました。

これらの取組を通じて、管理組合に対する情報提供や普及啓発を推進し、管理組合による自主的かつ適正な管理の基盤づくりを進めてきました。

3-2　令和 2 年法改正を踏まえた取組

令和 2 年のマンション関連法改正を契機として、マンション施策は、従来の協議会を中心とした管理組合支援に加え、行政による実態把握や管理不全マンションへの重点的な支援など新たな制度の運用を含む取組へと発展しました。

大阪府においても、法改正の趣旨を踏まえ、以下の取組を推進してきました。

（1）管理不適正マンション実態調査（令和 2 年度）

分譲マンションの管理不全に至る要因を詳細に把握するため、大阪府内のマンション 6 棟を対象として、登記情報の確認、建物状況の調査及び全住戸へのヒアリング等を含む詳細な実態調査を実施しました。その結果、管理不全の要因として、分譲時点における管理体制の未整備（管理組合や管理規約の不存在）、区分所有者の無関心や所在不明、賃貸化や所有者の分散による意思決定の困難化、管理費・修繕積立金の不足や未徴収、空き住戸の増加、災害や建物の不具合に伴う負担の増加などが確認されました。

（2）基本計画の策定（令和 4 年 4 月）

大阪府では、府全域におけるマンション施策の方向性を示す「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」を令和 4 年 4 月に策定しました。

この計画において、大阪府内の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を示すとともに、大阪府が事務主体となる町村域におけるマンション管理適正化推進計画を位置付けることで、大阪府域全体でマンション管理の適正化を推進するための体制を整備しました。

（3）町村域実態調査（令和5 年度及び令和6 年度）

町村域における具体的な管理状況を把握するため、全管理組合 50 件（令和 4 年度末時点）を対象としたアンケート調査を実施し、92%という高い回答率を得ました。

調査の結果、多くのマンションで管理組合や管理規約は整備されていることが確認された一方で、長期修繕計画の見直し周期や修繕積立金の水準に課題を抱えるマンションも見られました。

また、管理状況を分類・分析した結果、管理不全化のリスクが高く重点的な支援を要するマンションが一部存在する一方で、多くのマンションは一定の管理体制を有しているものの、管理計画認定の取得や修繕積立金の確保など、更なる管理水準の向上が求められる状況にあることが明らかとなりました。

（4）管理適正化専門家派遣事業（令和4 年度から令和6 年度）

大阪府域の管理体制に課題のあるマンション 5 件に対し、マンション管理士等の専門家を派遣する支援を実施しました。

その結果、管理組合が組織化されていなかった 4 件のマンションすべてにおいて管理組合の組織化が実現したほか、管理規約が未整備であったマンションについても、標準管理規約をベースとした管理規約の整備が行われるなど、具体的な改善成果が確認されました。

一方で、所有者の非居住化や所有権の移転に伴う区分所有者の頻繁な入れ替わり等により、合意形成や課題解決に長期間を要するケースも見られました。このことから、専門家派遣は管理体制の立て直しに有効な手法である一方、管理不全化のリスクが高いマンションに対しては、継続的かつきめ細やかな支援が必要であることが明らかとなりました。

当該事業で得られた、管理組合の設立や運営改善につながるノウハウを手引きとして取りまとめ、令和 7 年度に各市に共有しました。

（5）再生円滑化専門家派遣事業（令和4 年度から令和6 年度）

大阪府域の建替え等のマンション再生に向けた検討を行う管理組合 4 件に対し、専門家を派遣する支援を実施しました。その結果、検討の過程で建替えから長寿命化に向けた修繕へ方針を変更する事例や、合意形成の困難さから検討を中断する事例が多く見られました。

これらの支援を通じて、マンションの再生は日常的な管理や修繕以上に区分所有者間の合意形成が重要となること、また、建替えだけでなく、長寿命化修繕や

敷地売却等を含めた多様な選択肢を視野に入れた検討が必要であることが明らかとなりました。さらに、再生に向けた意思決定を円滑に進めるためには、長期的かつ多角的な視点に立った支援が重要であることが確認されました。

（6）管理計画認定制度の運用

令和 4 年に開始された管理計画認定制度について、大阪府全域での認定件数は 289 件、そのうち町村域での認定件数は 1 件（令和 8 年 3 月現在）となっています。管理計画認定制度の活用は徐々に進んでいるものの、市域と比較すると町村域における認定取得は限定的な状況にあります。このため、管理計画認定制度の更なる普及促進を図るとともに、認定取得に向けた管理組合への支援を充実していくことが課題となっています。

3-3　令和 7 年法改正を踏まえた取組

令和 7 年のマンション関連法改正により、地方公共団体の役割が一層強化されたことを受け、大阪府では法改正の趣旨を踏まえ、新たな支援体制の整備に取り組んでいます。

（1）マンション管理適正化支援法人の登録

町村域における地域に密着した支援体制を強化するため、令和 8 年に一般社団法人大阪府マンション管理士会を、法に基づく「マンション管理適正化支援法人」として登録しました。これにより、行政と専門団体が連携し、マンション管理組合に対してよりきめ細やかな支援を行うための体制を整備しました。

（2）専門家派遣・相談体制の強化（令和 7 年度から）

町村域において、管理不全化のリスクがあるマンションに対するプッシュ型の専門家派遣を実施するとともに、区分所有者や管理組合を対象とした個別相談会及び基礎セミナーを定期的に開催しています。

3-4　市に対する支援の取組

大阪府は広域自治体として、府内各市が主体的にマンション施策を展開できるよう、様々な支援を実施してきました。

具体的には、定期的に「大阪府・各市担当者施策意見交換会」を開催し、法改正の動向や施策の方向性に関する情報共有を行っているほか、個別の市への訪問を通じて、施策推進に関する助言やノウハウの共有、関係部局との連携に向けた調整等の支援を行っています。

また、協議会を通じた支援として、各市が主催する市民向けセミナーの開催支援や、大阪府内共通の広報資料の作成・配布を行うなど、市の取組を後押ししてきました。これらの取組の結果、大阪府内すべての市においてマンション管理適正化推進計画の策定が完了しました。

一方、人員不足や地域における課題やニーズの顕在化が十分でないことなどを理由として、区域内の分譲マンションの管理状況に関する実態調査が未実施の市もあります。

このように、市によって施策の実施体制や取組状況には差が見られることから、今後は各市の実績に応じた支援を継続するとともに、市域間における取組体制や施策推進力の格差の解消を図っていくことが課題となっています。

3-5　国への提案・要望等

大阪府では、地方公共団体が担うべきマンション施策を安定的かつ効果的に推進するため、国に対して積極的な提案・要望活動を行ってきました。

主な要望項目として、将来的なマンションの除却を見据えた新たな積立制度の創設をはじめ、マンション管理の適正化及び再生の円滑化に向けた制度の充実等を働きかけています。

3-6　まとめ

これまでの取組により、協議会を中心とした啓発等の支援体制は確立され、実態調査や専門家派遣を通じた重点支援のノウハウも蓄積されてきました。

今後は高経年マンションの増加や「二つの老い」の深刻化を見据え、管理不全の「未然防止」、中程度の管理水準にある「中間層の底上げ」、および多様な手法による「再生の実現」という、多層的な課題に対応する施策の展開が求められています。

第 4 章　大阪府全域の基本理念・目指す将来像・基本方針

本章は、大阪府全域を対象として、マンション施策に関する基本理念、目指す将来像及び基本方針を示すものです。大阪府内の各市がマンション管理適正化推進計画等を策定する際の参考となるよう、府全域におけるマンション施策の指針を示します。

分譲マンションは、府民の重要な居住の受け皿であるとともに、長期にわたり活用される重要な社会資本です。その価値を維持・向上しながら次世代へ継承していくためには、適切な管理と計画的な修繕・再生を継続していくことが必要です。

一方で、建物の老朽化と区分所有者の高齢化という「二つの老い」の進行により、管理組合の機能低下や意思決定の停滞等の課題が顕在化しています。また、マンションの管理状況や抱える課題は物件ごとに大きく異なり、求められる対応も一様ではありません。

このため、大阪府におけるマンション施策は、分譲・新築から再生に至るまでのライフサイクル全体を見据えるとともに、マンションの管理状況に応じた施策を講じることを基本的な考え方とし、総合的かつ計画的に推進します。

4-1　基本理念

大阪府全域におけるマンション施策の基本理念を、次のとおり定めます。

良質なマンションストックを次世代へ継承する

分譲マンションは、府民の重要な居住の受け皿であるとともに、都市や地域社会を構成する重要な資産です。

管理組合による主体的な管理を基本としながら、行政をはじめとする多様な主体が適切に関与することにより、良質なマンションストックを次世代へ継承していくことを、大阪府全域で共有する基本理念とします。

4-2　目指す将来像

基本理念のもと、大阪府全域において次の将来像の実現を目指します。

- 管理組合が適切に機能し、管理不全マンションの発生が未然に防止されている
- 管理組合による自律的な取組により、マンションの管理水準の維持・向上が図られている
- マンションの良好な管理状況が市場において適正に評価されている
- 再生が必要なマンションについて、早期の段階から再生に向けた検討が行われている
- マンションの適切な管理や再生を通じて、地域の安全・安心が確保されている

4-3　基本方針（ライフサイクルアプローチ）

目指す将来像の実現に向け、大阪府内におけるマンション施策は、分譲・新築時から再生に至るまでのライフサイクル全体を見据え、次の基本方針に基づいて推進します。

これらの基本方針は、大阪府全域に共通する施策の方向性を示すものです。具体的な施策の内容や実施手法については、市域については各市が、町村域については大阪府が、それぞれの地域の実情等を踏まえて定めます。

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

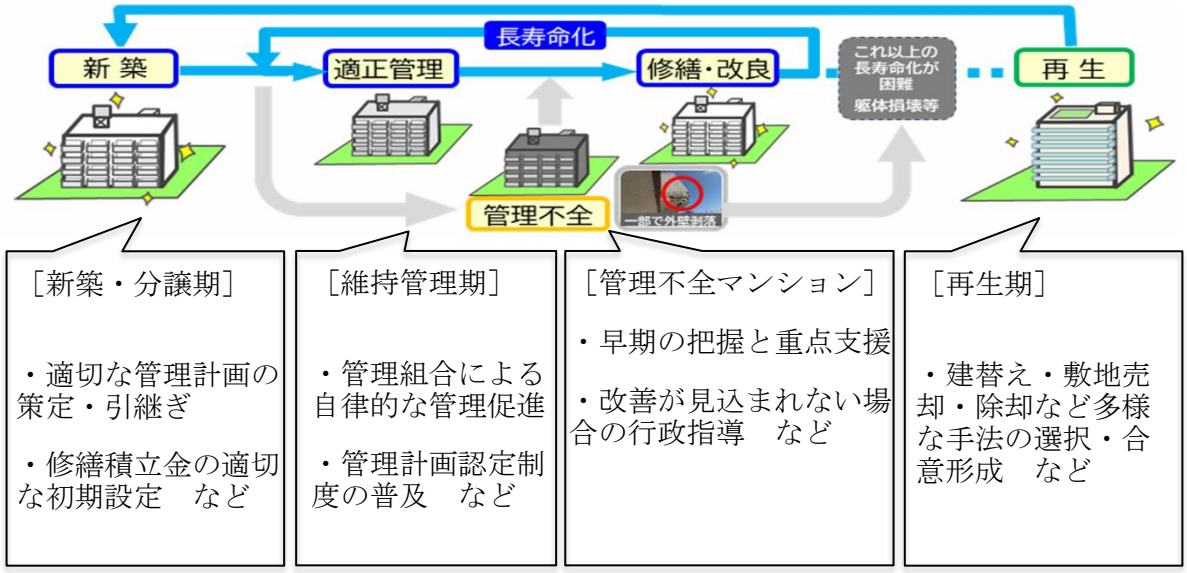


図 14　分譲マンションのライフサイクルに応じた施策体系

（1）実態調査の推進

すべての施策を効果的に推進するためには、区域内のマンションの管理状況を的確に把握することが必要です。このため、定期的な実態調査の実施やマンション台帳の整備・更新を通じて、分譲マンションの管理状況に関する継続的な把握の推進を大阪府全域で目指します。

（2）新築・分譲時点からの適正管理の定着

管理不全マンションの発生を未然に防止するため、分譲・新築段階からの取組を推進します。令和 7 年の法改正を踏まえ、分譲事業者による管理計画の策定及び引継ぎ、標準管理規約に準拠した規約の整備、長期修繕計画の作成及び修繕積立金の適切な初期設定を促進することにより、分譲当初から適切な管理が行われる仕組みの定着を目指します。

（3）管理組合による適正管理の促進

マンションの適正な管理は、管理組合による自律的な取組が基本です。マンションが抱える課題や管理水準は一様ではなく、良好な管理が行われているマンションから、管理体制に課題を抱えるマンションまで、その状況は様々です。このため、管理状況を的確に把握した上で、管理水準に応じた施策を講じることが重要です。

管理水準が高いマンションについては、管理状況の継続的な把握を通じて良好な管理の維持を促します。また、管理水準の一層の向上が求められるマンションについては、管理計画認定制度の普及、適切な情報提供、相談体制の充実及び専門家の活用促進等を通じて、管理水準の向上を支援します。

あわせて、管理状況の「見える化」を推進し、良好な管理が不動産市場において適正に評価される環境の整備を目指します。

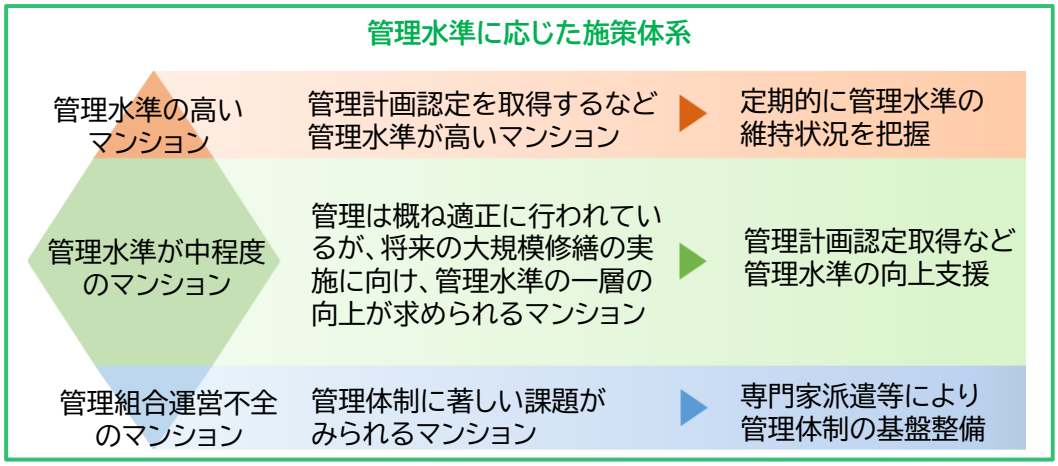


図 15　管理水準に応じた施策体系（大阪府全域）

（4）管理不全マンションへの早期対応

管理組合の機能が著しく低下している、又は機能していないマンションに対しては、早期の把握と重点的な支援を行います。専門家派遣等による管理組合の再建支援を基本としつつ、区分所有者の非協力等により意思決定が行えない状態が継続するなど、管理不全の改善が見込まれない場合には、状況に応じてマンション管理適正化法第五条の二に基づく助言・指導・勧告等の措置を適切に講じることにより、管理不全の深刻化や周辺地域への悪影響の発生を未然に防止します。

（5）多様な手法による再生の円滑化

適切な維持管理を行ってもなお老朽化や機能面での課題を抱えるマンションについては、早期の段階から再生に向けた検討を促進します。建替えのほか、一棟リノベーション、敷地売却、除却等、令和 7 年法改正により拡充された多様な再生手法の中から、管理組合がマンションの実情に応じた適切な選択を行えるよう支援します。

（6）役割分担と連携の強化

多様化・複雑化するマンションの課題に対応するため、大阪府、市町村、関係団体、民間専門家が緊密に連携した推進体制を構築します。

大阪府は広域的な調整機能及び町村域の分譲マンションへの支援を担い、各市は市域において地域の実情に応じた施策を展開します。また、関係団体や民間専門家等が専門的な知見やノウハウを生かしてこれらの取組を補完することにより、大阪府全域において支援体制の充実を目指します。

4-4　大阪府全域の目標

本計画に掲げる基本方針を着実に推進し、大阪府内におけるマンション管理の適正化を推進するため、大阪府全域の目標を次のとおり設定します。

なお、大阪府が事務主体となる町村域における目標については、第 5 章に別途定めます。

- **管理計画認定の取得割合（戸数ベース）**
- **現状：** 4.3%（令和 8 年 3 月時点、大阪府内全域推計）
- **目標：** **20%**（令和 13 年度まで）

第 5 章　大阪府マンション管理適正化推進計画【町村域法定計画部分】

本計画は、マンション管理適正化法第三条の二第一項に基づき、国が定める「マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針」を基本として、大阪府内の町村域（島本町、豊能町、能勢町、忠岡町、熊取町、田尻町、岬町、太子町、河南町及び千早赤阪村）に適用する「大阪府マンション管理適正化推進計画」を定めるものです。

ただし、「建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」といいます。）」が適用される建物のうち、長屋については、一般的な共同住宅型マンシ

ョンとは管理形態や管理の実態が大きく異なることから、本計画の対象外とします。

5-1　町村域のマンションの管理の適正化に関する目標

町村域の分譲マンションにおいて、管理不全を未然に防止するとともに、適正な管理の定着を図ります。これにより、マンションの管理水準の維持向上と良好な管理状況が市場において適正に評価されることを目指します。

国の住生活基本計画において令和 13 年度までに管理計画認定の取得割合を 20%とする目標が掲げられていることを踏まえ、本府においても、町村域に立地する分譲マンションの管理計画認定の取得割合を成果指標として位置づけ、その普及を図ります。

- **管理計画認定の取得割合（戸数ベース）**
- **現状：** 1.1%（令和 8 年 3 月時点、町村域集計）
- **目標：20%**（令和 13 年度まで）

5-2　町村域のマンションの管理の状況を把握するために大阪府が講ずる措置に関する事項

大阪府では、令和 5 年度及び令和 6 年度に実施した実態把握調査の成果を基に、町村域に立地する分譲マンションのデータを集約した台帳を整備しました。今後は、この台帳を活用し、分譲マンションの管理状況を定期的かつ継続的に把握できる体制の構築を進めます。

1.　毎年の基本的な情報把握等

管理者や管理会社、管理組合の連絡先等の最新情報を把握するため、全ての管理組合に対して、年 1 回の定期届出の提出を依頼し、施策の推進に必要な基礎情報を継続的に更新します。

届出の運用にあたっては、スマートフォンやパソコン等から簡便に提出可能な電子申請方式を導入し、管理組合側の事務負担の軽減に努めます。

また、建物の老朽化に伴う外壁剥落等の危険兆候を早期に発見するため、大阪府と関係町村が連携し、年 1 回の合同パトロール（外観目視調査）を実施します。

２．５年に１度の総合調査

国が 5 年ごとに実施する「マンション総合調査」に合わせて、町村域の分譲マンションを対象とした詳細な実態調査を実施します。これにより、マンションの管理状況の経年変化や新たな管理課題の傾向を的確に把握し、支援施策の改善や重点化に活用します。

5-3　町村域のマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

（1）管理水準が著しく低いマンションに対する重点支援

管理組合が組織化されていない等、組合運営に著しい不備が認められるマンションに対しては、将来的な深刻な管理不全や、建物の老朽化による危険の発生を未然に防止するため、大阪府及び専門家が能動的に働きかけるプッシュ型の支援を実施します。

具体的には、マンション管理士等の専門家を現地に派遣し、次に示す 1）から 5）までの取組について、一貫した段階支援を行うことで、中程度の管理水準への到達を目指します。

また、これらの支援を行ったにも関わらず、意思決定が行われない場合や管理不全が改善されない場合には、法に基づく助言・指導・勧告等の措置について適切に検討します。

1) 組合再建支援（組織化・理事選任・名簿整備等）

管理組合の機能が停止している又は組織化されていないマンションに対し、専門家を派遣し、区分所有者の特定、名簿の整備、臨時集会の開催手続き、及び管理者・理事の選任を支援します。また、必要な書式や手順を提示し、管理組合としての基盤づくりを支援します。

2) 総会開催支援（招集・議案作成・議決手続きの適正化）

総会の確実な開催及び円滑な運営を支援するため、招集通知書、議案書、委任状及び議決権行使書などの標準的な様式を提供します。あわせて、定足数や議決要件の確認、委任状等の回収方法の助言を行うとともに、当日の議事進行から議事録の作成についても、専門家による支援を行います。

3) 管理規約の整備

現在の管理運営の状況や建物の特性を踏まえ、国の「マンション標準管理規約」に準拠した管理規約案を提示します。規約の制定や改正に向けて、区分所有者向けの説明資料の作成や説明会の開催により、円滑な合意形成を支援します。

4) 長期修繕計画と修繕積立金の初期設計

建物の維持管理状況を客観的に評価するため、必要に応じて簡易な建物劣化診断を実施します。その結果を踏まえ、標準的な修繕項目や工事周期等に基づく簡易な長期修繕計画案を作成・提示するとともに、適切な修繕積立金の水準を算出し、総会での決議に向けた合意形成を支援します。

5) 銀行口座の開設と集金の開始

管理費と修繕積立金が適切に分別管理されるよう、管理組合名義の専用銀行口座の開設を支援します。また、口座振替や振込等の方法の導入を促すとともに、出納帳等の会計記録様式を提供し、継続的な資金管理と適切な会計処理が行われる体制づくりを支援します。

6) 経過観察によるフォローアップ

上記の支援により、中程度な管理水準に到達したマンションについては、再び管理不全の状態に陥ることを防止するため、支援終了後も一定期間にわたり定期的な面談等を継続します。総会の開催状況や会計処理の状況、修繕積立金の積み立て状況などを確認し、自律的な管理運営の定着を支援します。

7) 助言・指導・勧告等、法に基づく措置の検討

専門家派遣や各種支援を実施したにもかかわらず、区分所有者の非協力等により意思決定が行えない状態が継続し、管理不全の改善が見込まれない場合には、状況に応じてマンション管理適正化法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告等の措置を適切に講じることを検討します。

8) マンション管理適正化支援法人等との連携

重点支援施策を効果的かつ円滑に実施するため、マンション管理適正化支援法人その他の関係団体との連携を図ります。また、専門家の確保や支援ノウハウの共有を進めることで、支援体制の充実及び施策の実効性の向上に努めます。

（２）管理の諸問題に関する専門家による個別相談

中程度の管理水準にあり、自律的な運営が行われているマンションに対しては、管理組合からの要請に応じて専門家をアドバイザーとして派遣し、日常の管理運営における様々な課題の解決に向けた支援を行います。具体的には、次に掲げる事項をはじめ、管理組合の実情に応じた幅広い助言を行います。

1) 長期修繕計画の見直しに関する助言

現行の長期修繕計画について、計画期間、見直し周期、修繕費用の算定根拠及び将来的な一時金徴収の必要性などの観点から点検を行い、国の「長期修繕計画作成ガイドライン」を踏まえた見直し方法について助言します。

2) 修繕積立金の見直しに関する助言

将来的な修繕資金の不足を防ぎ、区分所有者の負担の平準化を図る観点から、段階増額積立方式から均等積立方式への移行や、適切な積立水準の設定に向けた考え方について助言するとともに、合意形成の進め方について支援します。

3) 管理規約の更新に関する助言

国の「マンション標準管理規約」の改正内容を踏まえ、総会や理事会へのオンライン活用、外部専門家の活用、個人情報の適正な管理、災害時における対応体制の整備など、社会情勢の変化やマンションの実情に応じた管理規約の見直しについて助言します。

4) 総会・理事会の運営改善に関する助言

総会への参加促進や円滑な議事運営を図るため、電子的方法による議決権行使の活用、事前質問の受付手順、アンケートによる意見集約の手法などを紹介し、区分所有者間の円滑な合意形成に向けた運営改善について助言します。

5) 管理計画認定の取得に向けた助言

管理計画認定の取得を促進するため、認定を取得することによる融資金利の優遇等のメリットについて分かりやすく情報提供するとともに、認定基準と現在の管理状況との比較・確認を行い、不足している要件や改善が必要な事項について助言します。

また、今後供給される新築マンションについては、管理不全の未然防止を図る観点から、分譲事業者による管理計画認定制度の活用を促進します。このため、

町村及び関係部局との情報共有を通じて町村域におけるマンション開発の動向把握に努めるとともに、分譲事業者に対して制度の周知を行い、計画段階から管理計画認定の取得を働きかけます。

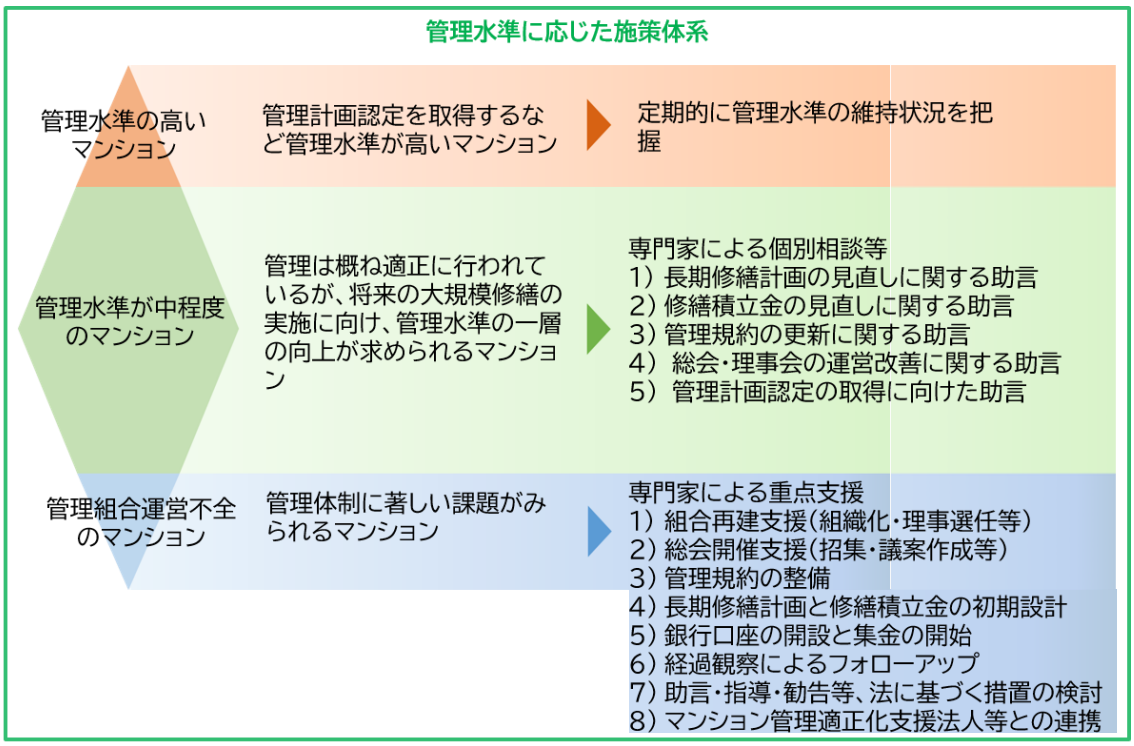


図 16　管理水準に応じた施策体系（町村域）

（３）管理計画認定取得促進に向けた支援

管理計画認定制度の普及及び認定取得割合の向上を図るため、管理組合による認定取得の取組を支援します。

特に、認定基準への適合に当たっては、長期修繕計画の作成又は見直しが必要となるマンションが多いことから、管理計画認定取得促進に向けた必要な支援について検討します。

また、管理計画認定の取得に必要な手続や基準に関する情報提供を行うとともに、国土交通大臣が指定するマンション管理適正化推進センター（公益財団法人マンション管理センター）、一般社団法人日本マンション管理士連合会（日管連）、マンション管理適正化支援法人等の関係団体・専門家と連携し、管理組合の円滑な認定取得を支援します。

（4）旧耐震基準マンションに対する支援

旧耐震基準に基づいて建設された分譲マンションについては、大規模地震時における倒壊等のリスクを低減するため、耐震診断や耐震化を推進することが重要です。このため、マンションのライフサイクルを通じた取組の一環として、耐震施策を所管する大阪府の関係部局及び関係町村と緊密に連携し、耐震化に向けた支援を行います。

特に、旧耐震基準の分譲マンションが管理計画認定の取得を目指す場合には、認定取得の段階から関係部局等と情報共有を図り、管理計画認定の取得を契機として耐震化の検討が進められるよう、重点的に働きかけを行います。

（5）大阪府住宅供給公社によるマンションの修繕等

マンションの管理の適正化の推進に関する法律では、都道府県等は、その区域内において、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、マンション管理適正化推進計画に、地方住宅供給公社による当該事業の実施に関する事項を定めることができるとされています。

このため、大阪府住宅供給公社は、町村域におけるマンションの管理の適正化を促進するため、これまでの事業で培った専門的な知見やノウハウを活かし、委託により、マンションの修繕のほか、修繕工事の発注支援や企画・実施の調整など、その他の管理に関する業務を行うことができるものとします。

なお、具体的な実施業務の内容については、今後、大阪府と大阪府住宅供給公社が協議の上、別途定めるものとします。

5-4　管理組合による管理適正化指針（大阪府マンション管理適正化指針）に関する事項

「大阪府マンション管理適正化指針」は、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に定めるマンション管理適正化指針を基本として、次の 2 事項について定めるものです。

- マンション管理適正化法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安
- マンション管理適正化法第五条の十四に基づく管理計画の認定基準

（1） マンション管理適正化法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

大阪府がマンション管理適正化法第五条の二に基づき管理組合に対して助言、指導又は勧告を行う際の判断基準の目安については、国が基本方針において示す基準（別紙一）と同様とします。

ただし、その運用に当たっては、直ちに行政指導を行うのではなく、5-3 に掲げるプッシュ型支援をはじめとする自発的な改善を促す各種支援施策を優先的に実施することを原則とします。

その上で、これらの支援施策を実施したにもかかわらず、管理組合の運営不全や意思決定機能の停止した状態が長期間継続している場合には、その状況を踏まえ、マンション管理適正化法に基づく段階的な助言、指導又は勧告等の措置について検討します。

長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われず、建物の老朽化や損傷が放置された結果、外壁の剥落や部材の落下など、保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれのある状態に該当する可能性がある場合には、マンション施策部局と建築指導部局との間で、迅速な情報共有と緊密な連携を図ることが重要となります。

このため、早期の段階で建築指導部局に対して必要な情報を提供し、建築指導行政とも密接に連携しながら、実効性のある対応を図ります。

(2)　マンション管理適正化法第五条の十四に基づく管理計画認定の基準

大阪府がマンション管理適正化法第五条の十四に基づき管理計画の認定を行うに当たっては、国が基本方針において定める認定基準（別紙二）の全てに適合していることを要件とします。

ただし、令和 9 年 4 月 1 日付けで国において認定基準の見直しが予定されていることを踏まえ、本計画の策定日から令和 9 年 3 月 31 日までの間は、国が定める認定基準に加え、次の基準にも適合していることを要件とします。

（良好な居住環境の維持及び向上）

次に掲げる事項が記載されたマンションの防災に関する方針を記載した書類が

作成され、その内容が当該マンションの区分所有者等に周知されていること

・ 防災訓練の実施方針

・防災情報及びその周知方法

・防災物資等の備蓄方針

・災害等の緊急時における活動体制

なお、前計画（令和 4 年 4 月策定）においては、国の認定基準に加え、大阪府の独自基準として、防災及び耐震に関する基準を定めていました。

令和 9 年 4 月 1 日施行予定の国の認定基準の見直しに伴い、防災及び耐震に関する国の考え方が示され、防災に関する事項については、国基準に追加されました。一方、耐震に関する事項については、「管理計画認定を、耐震化の必要性を認識する契機として活用してもらうことが望ましい」との考え方が示され、国の認定基準には位置付けないとされました。

そのため、本計画においては、国の考え方を踏まえ、耐震に関する大阪府独自の管理計画認定基準は設けないこととします。

旧耐震基準に基づき建設されたマンションの耐震化は、引き続き重要な課題であることから、管理計画認定の申請等を契機として、マンション管理組合及び区分所有者等が耐震化に向けた検討を行えるよう、関係部局等が連携して支援します。

5-5　マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

分譲マンションの適正な管理に関する理解と意識の向上を図るため、わかりやすい小冊子やウェブサイトを活用した広報活動を実施するとともに、他のマンションの模範となる管理事例や再生事例の紹介、マンション管理適正化推進センターやマンション管理適正化支援法人等と連携したセミナー等の周知を積極的に行います。

また、マンション管理適正化推進センターやマンション管理適正化支援法人等と連携し、管理組合や区分所有者等が適切な助言や支援を受けられるよう、分譲マンションに関する相談体制の充実に努めます。

5-6　計画期間

本推進計画（町村域）の期間は、第 1 章で定めた基本計画とあわせ、令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間とします。なお、計画期間の中間年度をめどに、社会情勢や制度改正の動向を踏まえ、必要に応じて中間見直しを行います。

5-7　その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

マンションの管理の適正化に関する施策を効果的かつ総合的に推進するため、大阪府と関係町村との連携を強化するとともに、耐震対策、空家対策その他の関連施策を所管する関係部局との連携体制の充実に努めます。

町村が地域のマンションの詳細な実情を把握している場合もあることから、町村との連絡体制を確立し、緊密に連携しながらマンション管理適正化推進行政事務を実施します。また、分譲マンション施策全般に係る基礎自治体への権限移譲のあり方については、町村の実情等を踏まえつつ、引き続き検討を進めます。

第 6 章　マンション再生等

6-1　章の目的・位置づけ

マンションの再生は、区分所有者による自発的な合意形成と自主的な取組を基本とします。しかしながら、建物の老朽化や区分所有者の高齢化の進行に伴い、区分所有者間の合意形成や意思決定が困難となる場合もあることから、地方公共団体による伴走型の支援や専門的知見の提供が重要となります。

本章では、「マンションの再生等の円滑化に関する法律（以下「マンション再生円滑化法」といいます。）」及び国の「マンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針」に基づき、老朽化マンションの再生（建替え、一棟リノベーション、敷地売却、建物除却等）に関する大阪府の基本的な施策の方向性を示します。

6-2　大阪府の施策の方向性

（1）技術・制度的な相談支援

老朽化対策に直面する管理組合が、初期段階における疑問や不安を解消し、マンション再生の検討を円滑に進められるよう、次の支援体制を整備します。

① 相談体制の整備

協議会等と連携し、マンション再生に関する相談窓口や支援制度を分かりやすく整理した一覧を作成するとともに、ウェブサイトや小冊子等を通じて広く周知します。

② 再生アドバイザーの派遣

協議会を通じ、管理組合の要請に応じて、再開発プランナー等の専門家を派遣します。建物の現状把握から、令和 7 年の法改正により創設された多様な再生手法（一棟リノベーションや建物除却等）の紹介、再生手法の選択肢の提示、概算の資金計画に関する助言など、初動段階における幅広い支援を行います。

③ 情報提供・啓発活動の強化

協議会を通じ、各種再生手法の概要、法的手続の流れ、権利変換の仕組み、再生組合設立の手順等について、図解を用いて分かりやすく解説した情報冊子を作成します。また、ウェブサイト等を通じて広く情報発信を行い、区分所有者の理解促進と機運醸成を図ります。

（2）要除却認定・特例許可等の適正運用

マンションの再生円滑化法に基づく要除却認定や、要除却認定を受けたマンションの建替え等に伴う容積率制限の特例等に係る事務は、建築基準法に基づく特定行政庁が所管しています。このため、要除却認定や建替え等の検討段階から情報共有を行うなど、必要な連携を図ります。

表１　マンション関連法と各種権限の整理

	特定行政庁である市の区域	左記以外の市の区域	町村の区域
【マンション管理適正化法（第五条の二)】助言、指導等	市	市	大阪府
【マンション再生円滑化法（第四条の二)】助言、指導等	市	市	大阪府
【マンション再生円滑化法（第百六十三条の五十六)】 除却等の必要性に係る認定	市 （特定行政庁）	大阪府 （特定行政庁）	大阪府 （特定行政庁）
【マンション再生円滑化法（第百六十三条の五十八)】要除却等認定マンションの除却等に係る助言、指導等	市	市	大阪府
【マンション再生円滑化法（第百六十三条の五十九)】容積率等の特例	市 （特定行政庁）	大阪府 （特定行政庁）	大阪府 （特定行政庁）
【マンション再生円滑化法（第十二条ほか)】組合設立の認可等	市	市	大阪府 （島本町を除く町村では町村に権限移譲）

（3）耐震施策との連携

当面の間、再生の具体的な検討対象となる可能性が高いのは、旧耐震基準に基づき建設されたマンションと考えられます。このため、関係部局が密接に連携し、大阪府及び町村が実施するマンションの耐震施策と再生施策を一体的に推進することが重要です。

耐震相談の受け付け、専門家アドバイザーの派遣及び「大阪府分譲マンション耐震化サポート事業者」登録制度の活用等を通じて、耐震診断の実施から耐震改修、さらにはマンション再生に向けた合意形成にかかる支援を行います。

（4）公的賃貸住宅との連携

建替えや耐震改修工事の実施期間中において、居住者の仮住居を確保することは、事業の円滑な推進や合意形成を図る上で重要な要素です。

このため、公的賃貸住宅の活用を選択肢の一つとして円滑に検討できるよう、再生組合や管理組合の希望に応じて、大阪府が調整役となり、大阪府住宅供給公社や独立行政法人都市再生機構等の公的賃貸住宅事業者との連携を支援します。また、必要に応じて入居に関する情報提供や調整を行い、仮住居の確保に向けた取組を支援します。

（5）町村域における再生円滑化の施策

①再生円滑化法に係る権限の移譲

大阪府では、地方分権改革の推進に伴い、島本町を除く町村に対して、再生組合の設立認可及び権利変換計画等の認可に係る権限（除却事業等に関する権限を除く。）を移譲しています。

このため、権限移譲を受けた町村長が、再生組合の設立認可等を行う場合には、事務処理が円滑に進むよう、必要な技術的助言を行うなど、事務を担う町村を支援します。

なお、島本町内に立地する分譲マンションについては、認可に係る権限が大阪府知事に留保されているため、当該地域に関して申請があった場合には、大阪府がこれらの事務を迅速かつ適正に処理します。

②外壁剝落等の危険なマンションへの対応

建物の老朽化や著しい管理不全により、外壁の剝落等の危険な状態が発生した場合には、マンション再生円滑化法、マンション管理適正化法及び国の基準に基

づき、報告徴収、助言、指導及び勧告並びに区分所有者間の合意形成に向けたあっせん等の措置を講じることを基本とします。

ただし、現時点において、大阪府内の町村域に立地するマンションに関する既存調査では、このような危険な状態にあるマンションは確認されていません。そのため、当面の間は、定期的なパトロール（外観目視調査）を確実に実施するなど、危険な兆候の有無を継続的に把握し、管理不全の深刻化を未然に防止するための予防的な取組に重点を置きます。

第 7 章　広域自治体としての取組

7-1　章の目的・位置づけ

大阪府全域の分譲マンションの管理適正化を推進するためには、大阪府に権限がある町村域における施策の推進のみではなく、大阪府は広域自治体として、行政と民間事業者等の連携体制の構築や、各市の取組に対する支援といった役割を果たすことが重要です。

本章は、マンションの管理・再生に関する大阪府全域における広域的な調整と、各市に対する支援の基本方針を示すものです。マンション関連法及び国の基本方針を踏まえ、各市が地域の実情に応じたマンション対策を自律的かつ持続的に推進できるよう、広域自治体として各市に対する必要な支援を行うことを目的とします。

特に、（1）実態把握、推進計画の策定及び行政指導など、市が担う事務の円滑な実施に向けた支援と取組状況の把握、（2）大阪府内の先行自治体が有する先進事例や実務ノウハウの共有、（3）協議会を通じた取組、を重点的に推進します。これらを通じて、分譲マンションの管理・再生に係る施策は各市が主体となって実施し、大阪府は広域自治体として各市の取組を支援します。

また、専門的な知見や経験の蓄積が必要となる再生施策については、当面の間、協議会が中心となって補完的な支援を行う体制を整備します。これにより、大阪府、市及び協議会が連携し、大阪府域全体における支援体制の構築を目指します。

7-2　大阪府の施策の方向性

（1）各市域のマンション対策に対する支援

① 実態調査の実施

施策を実施していくうえで基本となるマンション管理状況の把握は、個々のマンションの課題を把握し、適切な支援や指導につなげるために実施するものです。市域のマンションについては、マンション管理適正化法に基づき、助言・指導等の権限を有する各市が、地域の実情に応じて管理状況を把握し、町村域は大阪府が実態調査を実施します。

市域では令和 8 年 9 月末現在、33 市中 23 市において管理組合等へのアンケート調査が実施されています。これらの調査を通じて、管理不全のおそれがあるマンションの有無についても各市が把握しており、大阪府はその結果について定期的に報告を受け、集約のうえ各市と共有しています。今後も、各市のアンケートによる実態調査を促し、大阪府全域の管理状況の把握に取り組みます。

大阪府は、府内のマンションの管理状況を的確に把握するため、各市及び町村域における実態調査の結果を集約・分析するとともに、府内で共通して利用できる申請システムの整備を検討します。これらの取組を通じて、府内マンションの管理状況の把握に努め、その結果を施策の推進に活用します。

管理状況の把握手法については、自治体ごとのマンションストック数や管理の実態、行政の人員体制などに応じて最適な方法が異なります。

大阪府は、先行して実態調査を実施した市が有する調査手法、集計・分析項目、住民アンケートの設問設計等の実務的なノウハウを収集・共有するとともに、大阪府のシステムの活用等による実態把握調査の検討など、広域自治体として各市の実態把握の取組を支援していきます。

② 実務ノウハウの水平展開と伴走型の支援

令和４年度から６年度には、大阪府に権限がある町村域だけでなく、市域に立地するマンションも対象として取り上げ、管理組合が無いなど管理水準の低いマンションに専門家を派遣して管理体制の段階的な改善を支援するモデル事業を実施しました。当事業で得られた、管理組合の設立や運営改善につながるノウハウを手引きとして取りまとめ、令和７年度に各市に共有しました。同様の専門家派遣事業について、各市が制度を構築できるよう支援していきます。

大阪府は、定期的に開催する「大阪府・各市担当者施策意見交換会」等を活用し、今後も、先行市が実施している専門家派遣事業、長期修繕計画の作成支援、

再生検討費用に対する補助制度、届出制度の運用実務などの先進的な取組や実務ノウハウを共有します。

また、多くの市では、マンション施策を所管する部署が都市計画、住宅・建築、空き家対策などの業務を幅広く担当していることから、各市の状況や課題に応じた伴走型の支援を実施します。

さらに、マンション施策と密接に関連する空家対策や耐震施策の担当者会議との合同開催などを通じて、関連施策を効率的・一体的に推進する方策を検討し、各市の業務負担の軽減と施策の効果的な実施を図ります。

（2）大阪府分譲マンション管理・再生サポートシステム推進協議会の取組

① 協議会の位置づけ

令和 2 年のマンション関連法改正により、マンション管理適正化の推進における地方公共団体の役割と権限が明確化されました。これを踏まえ、これまで管理組合への直接的な支援を中心に担ってきた協議会は、今後、各市の自律的な取組を支える広域的な支援機関としての役割を強化します。

今後の協議会の取組方針は、次のとおりとします。

(a) 管理分野（各市への後方支援への重点化）

住民向けの啓発セミナー等については、各市が地域の実情に応じて主催することとし、協議会はその実施を支援するため、講師候補者のデータベース、標準的な講演プログラム、実施運営に関する手引き及び住民向け広報資料の雛形など共通的な実施スキームを提供します。

また、管理アドバイザー派遣事業についても各市が主体となって実施することとし、協議会は円滑な派遣手続の仕組みや事業要綱の雛形を提供するとともに、派遣制度を導入していない市に対して制度構築に向けた支援を行います。

(b) 再生分野（広域的・補完的機能の維持）

建替えや敷地売却などのマンション再生は、大阪府内においても事例が限られており、各市が単独で実務ノウハウを蓄積することは効率的ではないと考えられます。このため、協議会は大阪府域を対象とした「再生アドバイザー派遣事業」を当面の間継続して実施し、初期段階の課題整理、再生手法の検討等について支援を行います。

また、合意形成が特に難しいとされる団地型マンションの再生については、大阪府住宅供給公社や独立行政法人都市再生機構等の知見を有する機関と連携し、敷地分割や段階的な建替え手法に関する実務的な調査・研究を進めるとともに、その成果を大阪府内各市へ共有します。

(c) 会員向け研修の充実（人材育成）

市の実務担当者及び専門団体の会員を対象として、管理計画認定制度の審査実務、条例や届出制度の運用手法、マンション再生の手法、合意形成支援の実務、旧耐震基準マンションへの対応、登録支援法人制度の活用方法などをテーマとした研修会や意見交換会を定期的に開催し、大阪府域全体の専門人材の育成を図ります。

(d) 府民への周知・啓発（統一的で分かりやすい情報提供）

協議会が運営するポータルサイトについて、分譲マンションの管理や再生に関する情報発信を一元的に行えるよう内容の充実を図ります。また、府民や管理組合が、居住地域や相談内容に応じた適切な相談窓口へ円滑にアクセスできるよう、「総合相談窓口一覧」を作成し、協議会及び大阪府のホームページ等で広く周知します。

また、協議会がこれまで作成してきた啓発冊子（「そぉなんや！マンションシリーズ」等）については、最新の制度改正等を踏まえて内容を更新し、大阪府内全市町村が活用できる共通教材として整備します。

さらに、各市が地域特性や独自制度に応じた情報を追加できるカスタマイズ可能な共通パンフレットの仕組みを構築し、大阪府域全体で効率的かつ統一的な情報発信を推進します。

（3）国への提案・要望（市の実務ニーズを踏まえた制度・財政措置の拡充）

大阪府はこれまでも、将来の円滑な建物除却を見据えた新たな積立金制度の創設など、実務上の課題を踏まえた提案・要望を国に対して行ってきました。今後も、大阪府内各市が直面する課題やニーズを的確に把握し、それらを踏まえた制度改正や財政支援の充実について、国に対する提案・要望を継続的に実施します。

（4）大規模修繕工事の不適正な発注等への対応

マンションの適切な維持管理を支えるためには、大規模修繕工事の適正な実施が重要です。このため、協議会及び大阪府のホームページ等で、工事見積りの透

明性の確保や利益相反行為の防止に資する国土交通省が案内する相談窓口、参考資料及びガイドライン等の周知に取り組むとともに、管理組合が安心して適切に工事を発注できるよう、施工会社の募集と選定方法などの必要な情報提供を行います。また、マンション管理士など中立的な立場の専門家による相談体制の充実に努めます。

資料編

マンションの管理・再生に関する法制度の変遷

我が国における分譲マンションは、昭和 30 年代以降に都市部を中心に供給が本格化しました。当時は、一棟の建物を複数の区分所有者が所有する区分所有建物に関する法制度が十分に整備されていなかったことから、昭和 37 年に、民法の特別法として「建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」といいます。）」が制定されました。これにより、区分所有建物における権利関係や管理組合の基本的な枠組みが整備されました。

その後、昭和 58 年の区分所有法改正において、専有部分と敷地利用権の一体化や管理組合法人制度の整備などが行われ、現在のマンション管理制度の基礎となる仕組みが確立されました。

さらに、マンションが主要な居住形態として定着する中で、管理の適正化や老朽化への対応の重要性が高まったことから、平成 12 年には「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」といいます。）」が制定されました。この法律により、マンション管理業者の登録制度やマンション管理士制度が創設されるとともに、マンション管理の適正化を推進するための仕組みが整備されました。

また、老朽化したマンションの建替えを円滑に進めるため、平成 14 年には「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替円滑化法」といいます。）」が制定され、建替え事業やマンション敷地売却事業等に関する手続きが整備されました。

我が国のマンションに関する法制度は、区分所有法を基盤として、管理の適正化を担うマンション管理適正化法と、再生の円滑化を担うマンション建替円滑化法が整備されることで発展してきました。

（1） マンション管理適正化法の改正（令和 2 年）

①法改正の背景

建設後相当の期間が経過した高経年マンションの割合が急速に増加し、これらのマンションにおいて適切な維持管理や修繕が行われない場合、居住者だけでなく、外壁の剥落等により周辺地域にも危険を及ぼすおそれがあります。

また、区分所有者の高齢化や非居住化の進行により、管理組合の運営や合意形成が困難となる事例が増加しており、管理不全マンションの発生が社会的な課題として顕在化してきました。

このような状況を踏まえ、管理組合による自主的な取組だけでは十分な対応が困難であるとの認識のもと、地方公共団体による関与を強化し、マンション管理の適正化を計画的に推進するための制度整備が求められるようになりました。

②主な改正内容

令和 2 年のマンション管理適正化法改正では、地方公共団体の役割が大幅に強化され、マンション管理の適正化を体系的に推進するための仕組みが創設されました。

主な改正内容として、国による「マンション管理適正化基本方針」の策定や、都道府県および市による「マンション管理適正化推進計画」の策定制度が創設されました。また、地方公共団体が管理組合に対して助言・指導・勧告を行うことができる制度や、管理状況が一定の基準を満たすマンションを認定する「管理計画認定制度」が新たに創設されました。

この改正により、マンション管理は管理組合の自主性を基本としながらも、地方公共団体が積極的に関与し、支援や誘導を行うこととなりました。

（2）　マンション関係法の改正（令和 7 年）

①法改正の背景

令和 7 年のマンション関係法改正は、マンションを取り巻く課題の深刻化を背景として実施されました。

その背景には、建物の老朽化と区分所有者の高齢化が同時に進行する、いわゆる「マンションの二つの老い」の加速があります。加えて、所有者の所在不明化や非居住化の進行により、管理組合の運営や合意形成が困難となる事例が増加していました。その結果、大規模修繕や建替え等の検討が進まず、管理や再生が停滞するマンションの増加が懸念されるようになりました。

このような状況を踏まえ、マンションの新築から管理、再生に至るまでのライフサイクル全体を見据えた総合的な制度の見直しが行われました。

②主な改正内容

本改正では、区分所有法、マンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法等が一体的に改正され、管理と再生の両面にわたる制度の充実・強化が図られました。

管理の円滑化および適正化に関しては、分譲事業者が新築時から管理計画を作成し、管理組合へ引き継ぐ仕組みが導入されました。また、管理業者による利益相反のおそれがある取引に関する説明義務の強化や、所在不明の区分所有者を決議の母数から除外できる仕組みの導入など、合意形成の円滑化に向けた制度整備が行われました。さらに、裁判所が選任する管理人による管理不全専有部分の管理制度が創設されるなど、マンション管理の実効性向上が図られました。

マンション再生の円滑化に関しては、従来の建替えに加え、建物更新（一棟リノベーション）、マンション敷地売却、建物の除却等の再生手法が拡充されました。また、これらの再生事業について意思決定要件の合理化が図られるとともに、隣接地の取り込みや、要除却等認定マンションを対象とした容積率・高さ制限の特例等により、事業の円滑な実施を促進する仕組みが整備されました。

さらに、地方公共団体の役割も強化され、外壁の剝落等により周辺へ危害を及ぼすおそれがあるマンションなどに対する報告徴収や助言・指導・勧告等の権限が拡充されたほか、管理組合の合意形成支援等を担う「マンション管理適正化支援法人」の登録制度が創設されました。これにより、国、地方公共団体及び民間団体が連携してマンションの管理・再生を推進する体制が整備されました。

別紙一　法第五条の二に基づく助言・指導等を行う際の判断の基準の目安（国の基本方針）

法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言・指導等を行う際の判断の基準の目安は、以下の場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六４の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言・指導等を行うことは差し支えない。

（助言・指導等）

１ 管理組合の運営

⑴ 管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない場合

⑵ 集会が年に一回以上開催されていない場合

２ 管理規約

管理規約が作成されておらず、また、必要に応じた改正が行われていない場合

３ 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていないなど、適正な管理が行われていない場合

４ 長期修繕計画の作成及び見直し等

長期修繕計画が作成されておらず、また、必要に応じた見直しが行われていない場合や、適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない場合

５ マンションの修繕の実施

（助言・指導）長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない場合

（勧告）長期修繕計画に基づき、適切な修繕が行われておらず、老朽化したマンションをそのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められる場合

別紙二 法第五条の十四に基づく管理計画の認定の基準 （国の基本方針）

法第五条の十四に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

１ 管理組合の運営

⑴ 管理者等が定められていること

⑵ 監事が選任されていること

⑶ 集会が年一回以上開催されていること

２ 管理規約

⑴ 管理規約が作成されていること

⑵ マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること

⑶ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること

３ 管理組合の経理

⑴ 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること

⑵ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと

⑶ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

４ 長期修繕計画の作成及び見直し等

⑴ 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること

⑵ 長期修繕計画の作成又は見直しが七年以内に行われていること

⑶ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること

⑷ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと

⑸ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと

⑹ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

５ その他

⑴ 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること

⑵ 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること


SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
11 住み続けられるまちづくりを
12 つくる責任 つかう責任
17 パートナーシップで目標を達成しよう