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　改定概要

【事務主体】
市域:市　町村域:府

大阪府の現状と課題

・**府内の分譲マンションは、約84万戸(町村域では約8千戸)**
・うち**築40年以上は、約20万戸(町村域では約2千戸)**
・世帯主は**半数以上が60歳代以上。**建物の高経年化と所有者の高齢化が進行(2つの老い)
・修繕積立金不足や、運営不全のマンションが一部存在する
・府内での管理計画認定取得数は、289件(町村域では1件)
・建替実績は46件(R7.3時点。町村域では実績なし)。工事費高騰等により耐震改修や建替えが困難化

これまでの取組み成果

(府全域)
・管理適正化推進計画を府内全市で策定済
≪府モデル事業(マンション5件)≫
・マンション5件で集会を開催
・マンション4件で管理規約を策定等
・モデル事業で培った管理適正化ノウハウ等を手引きにまとめ、各市に共有し説明会実施

(町村域)
・全マンション管理組合の実態調査
・管理組合運営不全マンション2件で
- **管理組合の組織化**
- **管理規約の策定**
- 管理費の徴収開始に係る決議等

改定のポイントと計画の位置づけ

計画期間:令和8年度から令和17年度

府全域のマンション対策の基本的な考え方
・各市の取組みを推進する際の参考となるよう、府全域のマンション施策の指針を示す
・ライフサイクル全体を見据え、マンションの管理水準に応じた施策体系を明確化

大阪府マンション管理適正化推進計画
(町村域の法定計画)
・町村域の分譲マンション実態調査(令和5年及び令和6年度)及び令和7年のマンション関連法改正を踏まえ、大阪府マンション管理適正化推進計画(府の管理計画認定基準を含む)を見直し
・住まうビジョン・大阪の改定にあわせて計画目標を見直し

マンション再生等
・建替え、敷地売却等の検討を円滑に進めるための支援体制を明確化
・要除却認定の適正運用、耐震施策との連携等

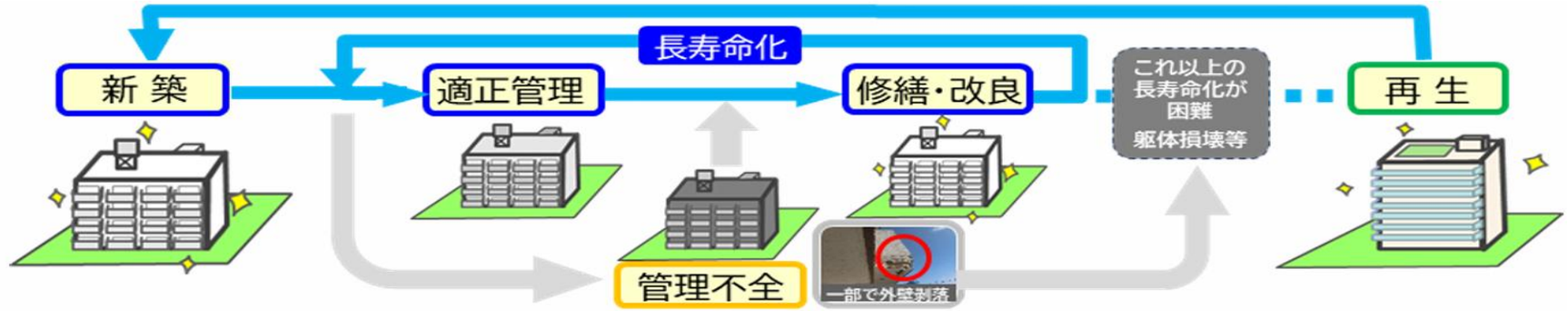
広域的な今後の取組み
・各市の専門家派遣制度の構築の支援
・市町村担当者向けの研修会・意見交換会
・府内の管理状況を把握する共通システム整備
・必要な情報を一元的に発信するサイトの充実等

新たな目標

管理計画認定の取得割合
4.3%(R7・大阪府域) ⇒ 20%(R13)
(約3.6万戸／約84戸)

府内の分譲マンション対策の基本的な考え方(各市の指針)

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



新築時
・分譲時の管理計画認定取得の促進
・適切な管理計画の引継ぎ
・購入者への意識啓発
・修繕積立金の適切な初期設定　等

管理水準に応じた施策体系

管理水準の高いマンション	管理計画認定を取得するなど管理水準が高いマンション	定期的に管理水準の維持状況を把握
管理水準が中程度のマンション	管理は概ね適正に行われているが、将来の大規模修繕の実施に向け、管理水準の一層の向上が求められるマンション	管理計画認定取得など管理水準の向上支援 管理計画認定基準の見直し(※R9.4.1施行)。
管理組合運営不全のマンション	管理体制に著しい課題がみられるマンション	専門家派遣等により管理体制の基盤整備

再生の促進
・建替え・敷地売却・除却など多様な手法の選択・適切な相談体制の整備
・要除却認定制度等の適切な運用
・情報提供、意識啓発
・耐震施策との連携

定期的な管理状況の把握

大阪府マンション管理適正化推進計画　(町村域における施策の実施)

国の「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、大阪府内の町村域に適用する以下の項目等を定める
①計画目標　**管理計画認定の取得割合　1.1%(R7)⇒20%(R13)**　②計画期間　③実態調査
④管理適正化の施策　・専門家派遣(プッシュ型)　・認定促進支援　・耐震化と連携した支援
⑤管理適正化指針(管理計画認定の基準を国基準どおりとする等)　⑥相談窓口の運用　⑦意識啓発や広報活動　等