

マンション管理適正化・再生推進事業の成果報告会

大阪府における 「マンション管理適正化専門家派遣事業」等の 取組みについて

令和5年10月27日

大阪府 都市整備部 住宅建築局 居住企画課

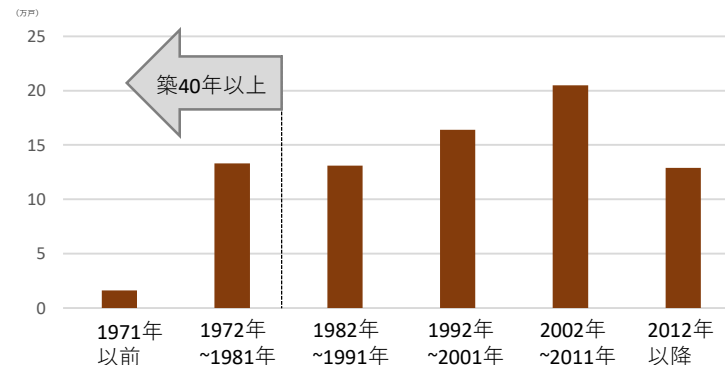
大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画の概要

1. 背景と目的

- マンション関連法が改正
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
- 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

- 多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ
- 分譲マンションの高経年化
 - ・建物の劣化により、居住者や近隣住民の生命・身体、住環境に悪影響
- 世帯主の高齢化
 - ・管理組合役員のなり手不足
- 府内分譲マンションのストック数は約80万戸
うち、築40年以上は約15万戸



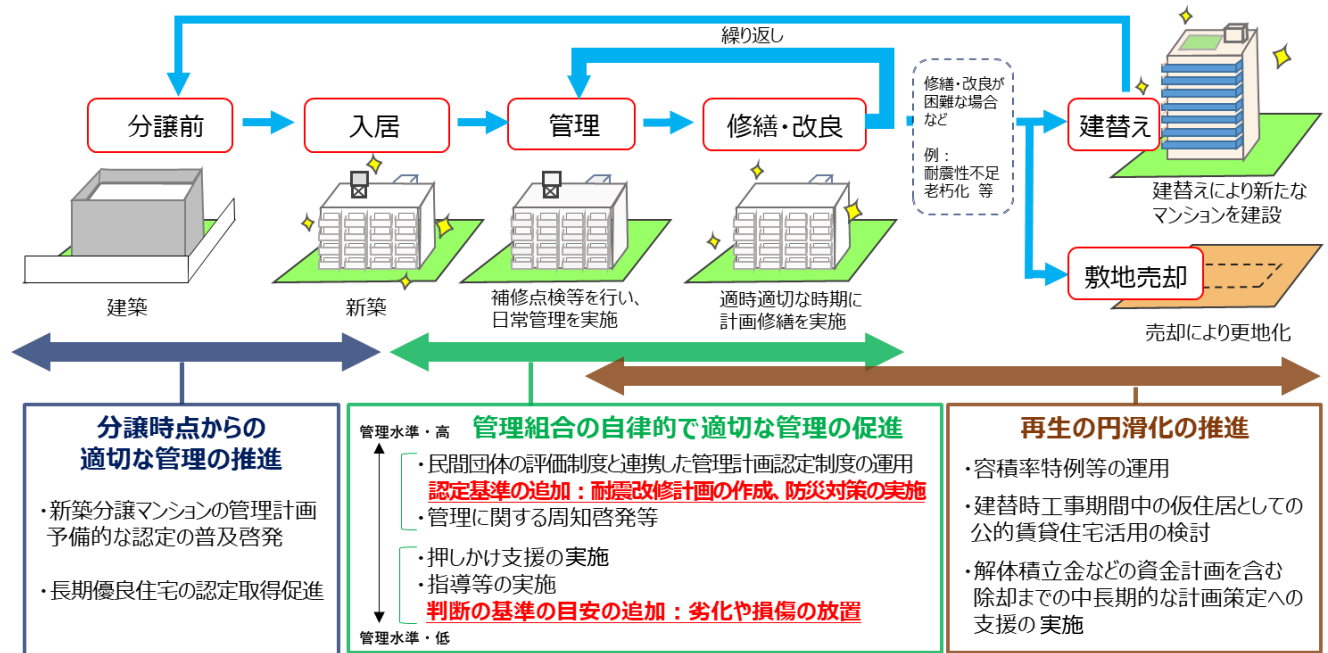
出典：国土交通省「住宅着工統計」等より大阪府推計

大阪府内の分譲マンションストック数（令和2年末時点）

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の概要（R4.4策定）

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の推進
 - 管理組合の自律的で適切な管理の促進
 - 再生の円滑化の推進



4. 計画期間と目標

計画期間

令和4～12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）

マンション管理適正化専門家派遣事業の位置づけ

基本計画における大阪府の役割

- 町村域を対象とした分譲マンションの管理適正化
- 広域自治体として
 - ・ 府全域に関する調整
 - ・ 管理適正化や再生円滑化の先進的な事例収集や研究動向の把握
 - ・ 市町村と連携した普及啓発
 - ・ 市場の環境整備 等

【R4年度～】

管理適正化・再生円滑化に向け
専門家の育成、ノウハウの蓄積、市への情報提供等の支援を目的に
町村域だけでなく、市域も含めて、2つの専門家派遣事業を実施

- ① マンション管理適正化専門家派遣事業
- ② マンション再生円滑化専門家派遣事業

①大阪マンション管理適正化専門家派遣事業

1. 目的

- 管理に課題のあるマンションの支援の経験のある専門家の育成、ノウハウの蓄積
- 将来的に、蓄積したノウハウを府内市町村や関係団体に共有するなど、マンション管理適正化の環境整備を図ることを予定

2. 事業内容

管理組合が組織化されていない、又は適切に運営されていない分譲マンションにマンション管理士を派遣し、管理適正化に向けて支援する

- 委 託 先 : (一社)大阪府マンション管理士会
- 選 定 方 法 : 大阪府内の分譲マンションより、大阪府が5件を選定
- 府・市の役割 : 区分所有者等に連絡
 必要に応じてマンション適化法に基づく助言
- 専門家の役割 : 当該区分所有者等に管理組合の組織化や管理規約の作成、
 長期修繕計画の策定、修繕積立金の設定等を支援

①大阪マンション管理適正化専門家派遣事業

3. 派遣マンションの選定方法

①府内各市町村へ照会を実施し、回答のあったマンション

②令和2年管理不適正マンション実態調査の対象マンション

<参考>②における管理不適正マンションの抽出方法

- ・市が実施した実態調査など既往調査
- ・マンション関係者へのヒアリング
- ・不動産情報・流通情報（低価格マンション等） 等

⇒上記より得た情報をもとに現地調査の上抽出

5件を抽出

条件：管理組合の活動実態がない

管理規約がないとおもわれるもの など

①大阪マンション管理適正化専門家派遣事業

4. 派遣マンション事例 ①

<マンションの概要>

建物の状況

棟数・階数	1棟・5階	築年数	40年
住戸数	総戸数 9戸 (うち 住宅9戸)		
エレベーター	1台	駐車場	なし

管理組合の運営状況

管理組合	あり
管理規約	あり (竣工当時より改定されていない)
総会等の開催	年1回
管理運営	自主管理 (理事長・会計担当で管理運営)

管理費等

管理費月額	11,000円/戸・月		
修繕積立金月額	14,000円/戸・月 エレベーター修理の際のローン返済のための特別積立金込み		
区分経理	なし	滞納状況	長期滞納2戸

①大阪マンション管理適正化専門家派遣事業

4. 派遣マンション事例 ①

図書の保管状況

設計図書	あり
修繕等履歴情報	なし
区分所有者名簿	なし
居住者名簿	なし

修繕工事等

大規模修繕工事の実施状況	竣工以来未実施
その他修繕の状況	<ul style="list-style-type: none">・部分的な補修は各区分所有者で実施されている模様・エレベーターはローンにより修繕工事を実施（数年前まで故障により使用不可の状況が続いていた）

区分所有者の状況（全9戸）

区分所有者の居住状況	7戸
所有者不明の区分所有者	0戸
賃貸化の状況	2戸（ただし、本事業期間中は空室）
空室の状況（非居住）	2戸

①大阪マンション管理適正化専門家派遣事業

4. 派遣マンション事例 ①

<建物劣化状況>

区分所有者へ、建物の関心を高めてもらい、修繕工事の必要性を認識いただくため実施
今後、長期修繕計画作成支援に活用予定

建物目視打診調査（一級建築士による）

- 屋上防水 : 劣化あり
- 外壁 : 一部クラックあり
- 補強C B 塀 : 劣化・損傷あり
- 非常用照明 : 点灯せず
- バルコニー避難ハッチ : 劣化がみられ、使用可能か確認できない
- 竣工以来大規模修繕工事がなされていない

⇒ C B 塀、外壁、避難ハッチ、防水補修工事が必要。
E V 扉に防災スクリーンの設置が必要

給排水設備劣化診断調査（専門業者による）

- 共用部給水管（V P） : 異常なし
- 共用部排水立管（V P） : 異常なし
- 屋外汚・雑排水会所（R C） : 破損
- 屋外・床下横引き排水主管・枝管（V P） : 異常なし。ただし全体的に汚れの堆積がみられるため、高圧洗浄を勧める。

4. 派遣マンション事例 ①

<当該マンションの特徴・所見>

- 当初、1区分所有者が建設し、自身の住戸以外を分譲販売
⇒管理組合の組織化やルール作り、管理費や修繕積立金の適正な設定などが未整備
- 建設以来、大規模修繕工事など適切な維持管理がなされていない
エレベーターも数年故障により止まっていた
理事長・会計担当が、管理人等の役割を担い、掃除や簡易的な修繕などがされている模様
- 区分所有者自身が居住している住戸が多い
適正な管理運営に向けた取組に前向きな区分所有者が多い
所有者不明住戸は発生していない

①大阪マンション管理適正化専門家派遣事業

4. 派遣マンション事例 ①

< 支援内容 >

マンション管理士が月 1 回程度の頻度で訪問し、支援を実施

第 1 回訪問

- 理事長等が、管理適正化に対し前向きな姿勢であった
- 今後、月 1 回程度訪問し、管理規約の改正や、長期修繕計画の策定、修繕積立金等の見直しなどの支援をすることとした。

第 2 回訪問～

- 収支報告書などに不備が見られたため、作成方法を支援
- 過去の総会議事録を確認するなど組合運営に関する事務手続き手法などについて助言
- 組合員名簿、居住者名簿の作成・運用支援
- 長期滞納者に対し、弁護士相談等を助言
- 管理規約たたき案を提示し、区分所有者の意見を反映したうえで、管理規約（案）の作成を支援
- 駐輪場等使用規則、ペット使用細則、専有部分改修規則など当該マンションの状況に応じたルール作りを支援

①大阪マンション管理適正化専門家派遣事業

4. 派遣マンション事例 ①

<今後の課題>

- 管理規約、その他細則等の改正
- 理事会役員（副理事長や監査など）の選定
- 共用部分などに係る点検や排水管清掃などの適切な管理
- 長期修繕計画の作成
- 適正な管理費、修繕積立金の設定（慢性的な資金不足の解消）
- 長期滞納者への対応

⇒令和5年度同事業において支援を継続

①大阪マンション管理適正化専門家派遣事業

5. 派遣マンション事例 ②

<マンションの概要>

建物の状況

棟数・階数	1棟・8階	築年数	31年
住戸数	総戸数 13戸 (うち 住宅13戸)		
エレベーター	1台 (利用不可)	駐車場	あり (平面)

管理組合の運営状況

管理組合	なし
管理規約	なし
総会等の開催	なし
管理運営	自主管理 (基本的には各自が必要に応じて実施)

管理費等

管理費月額	なし		
修繕積立金月額	なし		
区分経理	なし	滞納状況	—

①大阪マンション管理適正化専門家派遣事業

5. 派遣マンション事例 ②

図書の保管状況

設計図書	なし
修繕等履歴情報	なし
区分所有者名簿	なし
居住者名簿	なし

修繕工事等

大規模修繕工事の実施状況	竣工以来未実施
その他修繕の状況	部分的な補修等は、仲介不動産会社や一部区分所有者が実施している模様

区分所有者の状況（全13戸）

区分所有者の居住状況	3戸（その他4戸においては不定期使用）
所有者不明の区分所有者	2戸
賃貸化の状況	0戸
空室の状況（非居住・未使用）	6戸（所有者不明含む）

①大阪マンション管理適正化専門家派遣事業

5. 派遣マンション事例 ②

<建物劣化状況>

建物目視打診調査（一級建築士による）

- 屋上防水：防水層表面落下、排水ドレン詰まり
- 外壁：一部外壁タイル剥落、露筋あり
- 防火戸・その他扉：錆・腐食あり、一部脱落
- バルコニー避難ハッチ：錆により一部使用不可、一部脱落
- 非常照明・誘導灯、照明：点灯せず
- エレベーター：作動せず、機械室内部が鳩の糞で埋め尽くされている
- 受水槽外部：苔で汚れている

⇒外壁剥落など非常に危険な状態。早急な改修工事が必要

給排水設備劣化診断調査（専門業者による）

- 給水部縦主管（VLP）：既設揚水ポンプ及び各貯水槽周辺設備（バルブ類）の劣化が著しいことから調査不可
- 共用部排水立管（VP）：構造上点検不可
- 屋外汚・雑排水会所（RC）：一部排水停滞が見られるため改善が望まれる
- 屋外・床下横引き排水枝管（VP）：一か所配管の割れあり。早期に対策が必要

①大阪マンション管理適正化専門家派遣事業

5. 派遣マンション事例 ②

<当該マンションの特徴・所見>

- 当初、1法人により建設され、知人などへ分譲販売
当該法人の倒産後、管理が全くされなくなったと推察
- 建設以来、大規模修繕工事など適切な維持管理がなされていない
- 一部区分所有者等が、最低限の清掃・修繕等を実施
仲介不動産業者が、一部電気代等の費用を支払い
- 多くの区分所有者が売却を希望している模様だが売買未成立
一部区分所有者は、継続居住を希望
- 管理費・修繕積立金の徴収に難色を示す区分所有者が多く、
管理に無関心

①大阪マンション管理適正化専門家派遣事業

5. 派遣マンション事例 ②

< 支援内容 >

①大阪府による区分所有者の追跡・接触

- 大阪府により区分所有者の所在の特定作業を実施
みなし解散されている法人所有などがあり、2戸について追跡不可
- 区分所有者の連絡先の確認（郵送、個別訪問）

②マンション管理士による支援

区分所有者意見交換会の開催（2回程度）、その他個別訪問実施 等

- 各区分所有者連絡先の共有（同意者のみ）
- 各区分所有者へのアンケートを実施
今後の居住・売却意向などを確認

①大阪マンション管理適正化専門家派遣事業

5. 派遣マンション事例 ②

<今後の課題>


- 管理組合の設立、管理費・修繕積立金の設定に向け、区分所有者の機運醸成を図る
- 将来的な管理適正化に向け、その手法等を検討

⇒ 令和5年度同事業において支援を継続

①大阪マンション管理適正化専門家派遣事業

6. 派遣事業により明らかとなった課題や成果

- いずれのマンションも建物の劣化により何らかの不具合が生じているが、資金不足により修繕が困難
- 区分所有者の所在と連絡先の把握に多大な時間と労力が必要
地方公共団体でも特定できない区分所有者が存在
- 多くの区分所有者は管理に対する認識が低いが、一部の区分所有者は管理適正化に前向き

- 
- 管理適正化に向け区分所有者の理解を得るために、管理適正化に前向きな区分所有者を中心とした組織作り、建物の劣化状況を示しながらの説明会など、管理適正化への機運醸成を行いながらの支援が必要
 - 全ての支援マンションに対し、来年度も引き続き管理規約や長期修繕計画の作成等の支援が必要

②大阪マンション再生円滑化専門家派遣事業

1. 目的

- 除却までの資金計画を含む中長期の計画策定の経験のある専門家の育成、ノウハウの蓄積
- 将来的に、蓄積したノウハウを府内市町村や関係団体に共有するなど、マンション再生円滑化の環境整備を図ることを予定

2. 事業内容

築40年を超える分譲マンションに、マンション管理士を派遣し、マンション除却までの資金計画を含む中長期の計画策定を支援する。

委 託 先：（一社）大阪府マンション管理士会

選 定 方 法：除却までの資金計画を含む中長期の計画策定を検討する築40年を超えるマンションの管理組合を公募

マンション再生円滑化専門家派遣事業のお知らせ

あなたの
**分譲マンションの将来を
検討しませんか？**

無料

そろそろ建替えなども考えていないか。
何をどう検討したらいいのか。

マンション管理士と相談しながら、
将来の建替えなどを検討したいけど、
どう調べればいいの？

マンション管理士を無料で派遣し、
建替えや除却までの将来計画策定を支援します！

※大阪府が委託した（一社）大阪府マンション管理士会がマンション管理士を派遣し、派遣します。

将来計画策定を検討する
管理組合を募集!!

募集対象（以下のすべてを満たす分譲マンションの管理組合）

- ・大阪府内に立地する築40年を超えるもの（昭和57年8月1日以前に新築竣工されたもの）
- ・理事会等で将来計画※を検討する意思決定をされたもの
- ・大阪府が検討内容や検討結果を公表することに了承するもの
（ただし、個人情報、所在地、建物の種別は非公表）

※将来計画：資金計画を含んだ、現存する分譲マンションの建替え又は除却までの中長期（概ね50年以内）の計画（原則、建替え、又は除却後に敷地売却するもの）

応募方法などは裏面へ

公募チラシ

②大阪マンション再生円滑化専門家派遣事業

3. 支援内容

事例① 総戸数22戸、築48年、容積率の余剰なし

途中で管理組合の体制が変わり、支援を中止。
管理計画認定基準に合わせるよう管理適正化を図る方針にシフト

事例② 総戸数234戸、築47年、容積率及び高さの既存不適格

簡易耐震診断により耐震性能が一定確保されている可能性が示され、当面については、耐震診断の実施・長寿命化の検討を行うこととなった

4. 派遣事業により明らかとなった課題や成果

建替え等の検討を契機に、管理適正化や長寿命化にシフトし、マンションの除却までの資金計画を含む中長期の計画策定まで至るのが難しい

▶ 高経年マンションにおいては、区分所有者に将来的に建替えや除却することも含めて中長期の計画を考える必要性があることを理解していただけるような支援が必要