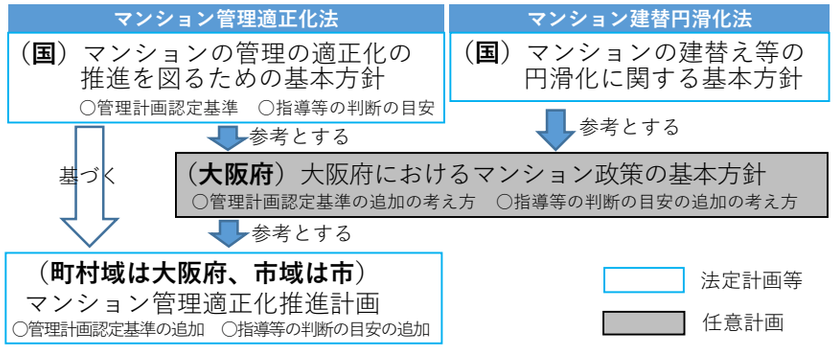
第１回及び第２回大阪府マンション政策懇話会の全体像

参考資料１

■懇話会の概要

趣　旨　大阪府におけるマンション対策のあるべき姿や支援策等を盛り込んだマンション政策の基本方針を策定するために有識者等の意見を伺う。



目　的　マンション関連法の改正による**新制度の基準の意見交換等**
大阪府全域の**マンション政策の基本方針にかかる意見交換等**

テーマ
第１回（６月２２日）　管理が不適切なマンションの対策
第２回（６月２８日）　適切な管理を行うマンションの増加方策
第３回（７月下旬頃）　大阪府のマンション政策の基本方針

構成員　**有識者**（折田委員、齊藤委員、藤本委員、横田委員）
マンション関連団体（長田委員、藤岡委員、山口委員、横山委員）
不動産関連団体（角前委員、長尾委員、吉田委員）
公的金融機関（城地委員）　**弁護士団体**（池田委員）**計１３名**
※不動産関係団体は第２回、第３回のみ参画予定

■第１回懇話会での意見交換の概要　（テーマ：管理が不適切なマンション※の対策）　※建物の劣化や損傷が放置されている状態

①管理不適切となる前に支援していくことが必要

意見交換等項目

地方公共団体が管理不適切となるおそれのあるマンションを捉えるためにどのような調査をすべきか。

機能不全状態の管理組合の主体性を確立するためにどのような施策を実施すべきか。

管理組合を機能不全状態にしないようにどのような情報提供や施策を実施 すべきか

② 管理不適切となった場合は指導等が必要

助言・指導、勧告行う判断基準について、国の目安案ではハード面での基準が設定されていない。

（国の判断基準の目安案の概要）
以下の事項が遵守されていない場合
・管理者等を定めること
・集会を年１回以上開催すること
・管理規約の作成、必要に応じ改正すること
・管理費、修繕積立金等を区分経理し、適正に管理すること
・修繕積立金を積み立てておくこと

意見交換等項目

助言・指導、勧告行う判断基準の目安の追加として以下の案でどうか。

（府追加案）
以下の事項が遵守されていない場合

・建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること

③その他

意見交換等項目

建て替え等が見込めない場合のマンションのたたみ方がどうあるべきか。

■第２回懇話会での意見交換の概要　（テーマ：適切な管理を行うマンションの増加方策）

①適切な管理の基準をどうすべきか

国の管理計画認定基準案には、国のマンション管理標準指針に示されている防災対策、耐震性の検討、防犯対策等や、法改正の背景である二つの老い（建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化）への対策の観点が入っていない。

（国の認定基準案の項目）
①管理組合の運営
②管理規約
③管理組合の経理、長期修繕計画の作成及び見直し等
④その他

意見交換等項目

府の認定基準の追加として以下の案でどうか。

（府追加案）
・耐震改修計画（５年以内に完了）を策定し、所管行政庁の認定を受けていること
・防災対策を実施していること

二つの老いへの対策は、現時点では適切な管理の基準として設定するのではなく、モデル事例の横展開や更なる研究が必要ではないか。

② 管理組合の自律性・主体性の確立に向けて何をすべきか

意見交換等項目

マンション関連団体の制度と地方公共団体の情報共有や連携をどうすべきか。

インセンティブの現状。

管理状況の周知・公開の現状と課題。

鑑定方法等への反映にかかる課題。

分譲主へ何を求めるか。

スケジュール（予定）

【令和３年】
６月22日　第１回懇話会
６月28日　第２回懇話会
７月下旬頃　第３回懇話会
８月頃　府基本方針（案）の策定及び公表
９月～12月　市町村協議・パブコメ

【令和４年】
４月　法施行日に合わせて、府基本方針及び（町村域の）府マンション管理適正化推進計画を施行