

第3回大阪府マンション施策懇話会 議事概要

日 時：令和8年7月2日（木）10時00分～12時00分

場 所：大阪赤十字会館 4階 401会議室

議 事：大阪府の分譲マンション施策について

- ・目標の達成状況の評価指標の考え方
- ・管理計画認定基準の見直し
- ・その他（社会情勢等を踏まえた取組み等）

主な意見：

【管理】論点① 今後の大阪府計画の目標（町村域）はどうすべきか）

- 管理計画認定制度では、長期修繕計画が適切に策定されているかどうかが必要な判断要素となっているため、この指標を外すことには疑問がある。長期修繕計画が適切であるかをどのように判断しているのかも重要である。実際には、駐車場収入を管理費会計に組み込むなどして、修繕積立金が十分に確保できていないマンションも少なくない。本来の修繕積立金の水準が適切に設定されているかどうかを確認する必要がある。古いマンションの中には、駐車場が分譲されているため駐車場収入そのものが存在しないケースや、分譲事業者が駐車場を保有したまま賃貸しているケースもある。こうした実態も踏まえながら検討していく必要がある。
- 長期修繕計画については30年以上で統一した方がよいと考える。また、その期間の中で大規模修繕工事を最低2回実施することを前提とした考え方を一般的なものとしていく必要がある。
- 長期修繕計画について、多くの管理組合で作成されているものの、内容が修繕積立金に十分反映されていないケースが見受けられる。そのため、「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金設定割合 75%」という指標が、本当に計画と積立金が連動していることを意味しているのか確認したい。本来は、長期修繕計画と修繕積立金が適切に連動しているかという観点で評価すべきではないかと思う。
- 再生に関する目標については、公的機関が件数目標を掲げる性格のものではないと考える。建替えや敷地売却などは、それぞれのマンションが必要に応じて判断するものであり、件数を目標化する必要性は低いのではないかと思う。
- 大阪府内には築40年以上のマンションが数多く存在する。ただし、「再生」という言葉は建替えや敷地売却だけを指すものではなく、長寿命化に向けた取組も含めて考えるべきである。
- 建替えや敷地売却は管理組合の意思決定によるものであり、数値目標を設定

- することは難しいと考える。むしろ、管理不全に陥ったマンションに対して、どのように再生を進めていくかという視点で検討すべきではないかと考える。
- 管理計画認定の取得割合については、住生活基本法に基づき国が 20%という目標を掲げているため、まずはその水準を目指すべきではないかと思う。ただし、地域特性による差はあると思うので、基準等は自治体に裁量があるべきである。
 - 長期修繕計画については、今後は 25 年以上ではなく 30 年以上を基準とする方向が適切である。国のガイドラインもその方向になっていると認識している。
 - 管理計画認定取得率 20%という目標について、自治体によって手数料が無料の市と有料の市があるため、できる限り無料にした方がよいのではないかと。
 - 最終的な認定件数だけでなく、管理組合が認定取得に向けて総会決議を行うなど、取組を始めた段階も把握していくことが重要ではないかと考える。
 - 固定資産税の軽減などのメリットがあっても、住民には十分浸透していないのが現状である。そのため、認定制度の内容やメリットについて、管理組合や居住者に分かりやすく説明していくことが必要と考える。
 - 管理計画認定制度については、今回の見直しによって認定基準がやや厳しくなる方向になっているため、今後さらに認定取得が難しくなり、件数が伸びにくくなる可能性がある。そうすると、管理計画認定の取得割合だけを指標とすることが適切なのかという議論になると思う。
 - 現在、この町村域では認定取得件数が 1 件という状況であるため、認定取得に至る前の段階を評価するような指標についても、大阪府として残しておく必要があるのではないかと考える。数値や割合をどう設定するかは別の議論であるが、既存の指標を完全になくしてしまう必要はないと思う。
 - 管理計画認定取得率 20%という目標について、大阪府内でも市域と町村域では状況が大きく異なる。町村域では件数自体が少ないため、一律に 20%という目標を設定することにどれほど意味があるのか疑問がある。地域の実情に応じて段階的な目標設定を行うことも考えられる。
 - 再生件数について目標を設定すべきではない。むしろ、国が示している再生の枠組みを大阪府としてもう少し広く捉え、耐震化や改修なども再生の一部として取組を推進する施策を打ち出す方がよいのではないかと。
 - 再生件数を目標とすることについては適切ではないと考える。本来目指すべきは、マンションが適正に管理されている状態であり、それを「再生件数」という指標に置き換える必要はないと思う。建替えなどは管理組合の意思決定に大きく左右されるため、行政が件数目標を設定することには違和感がある。
 - マンション再生等の件数を目標として設定することには、どの程度意味があ

るのか疑問に感じる。再生に向けた取組を進めているか否かの割合や、状況を把握することの方が重要ではないかと考える。

- 管理計画認定の取得割合を目標とすることについては賛成であるが、市域と町村域では状況が異なるため、認定取得が比較的進みやすい地域には積極的に取り組んでいただき、最終的には大阪府全体で目標 20%の達成を目指していくという考え方でもよいのではないかと考える。
- 長期修繕計画については、「25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額の設定割合を 75%（令和 2 年）とする」という数値そのものよりも、計画の中身が重要である。国土交通省の長期修繕計画ガイドラインでは、長期修繕計画は一定期間（5 年程度）ごとに見直すことが求められている。現在は工事費が大きく上昇しており、これまでに作成された長期修繕計画では対応できなくなる可能性もある。単に長期修繕計画があるかどうかではなく、「5 年ごとに見直しが行われている長期修繕計画を有する管理組合の割合」といった指標の方が、実態をより適切に把握できるのではないかと思う。
- 「25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金設定割合」の目標指標を今後に残すかどうかについては、取り下げてもよいのではないかと考えている。ただし、長期修繕計画の有無や計画の見直しが適切に行われているか、また修繕積立金が適正な水準であるかどうかといった事項は、マンション管理における基本的な要素であるため、大阪府が施策を進める上で必要な情報として、これらの実態把握を継続して行っていればよいのではと考える。
- 「25 年以上」という表現自体も現在の状況に必ずしも合致しておらず、仮に 30 年以上へ変更するとベンチマークも変わることとなり、これまでの指標との比較が難しくなるという課題もある。そうした点を踏まえると、この指標を今後も継続する意味があるのかどうかについては総合的に判断していただければよいと思う。必ずしも目標指標として掲げ続ける必要はないのではないかと考える。
- 住生活基本計画が本年 3 月に閣議決定され、新たな目標が設定されている。今後、大阪府の取組についても、国から評価や確認が行われる場面があると思われる。国と異なる指標体系になっている場合、全国との比較や説明が必要となる可能性がある。指標については可能な限り国と揃えておいた方が望ましいのではないかと思う。

【管理・再生】論点② 国の管理計画認定基準の見直し案を踏まえて、大阪府基準はどうすべきか（防災面は国基準でよいか、耐震性を求める部分はどうするか）

- 管理計画認定制度の取得率を高めていくという目標から考えると、耐震性を

- 絶対要件とする必要はないと考える。基本的には、管理に対する意識を高めていただくことを重視して制度を運用していく方がよいのではないかと考える。
- 旧耐震マンションにとって、耐震性の基準は非常に高いハードルになっている。管理計画認定制度は、管理組合がどれだけ適切に管理に取り組んでいるかを評価する制度であるべきである。旧耐震マンションについては居住者や管理組合の努力だけでは解決できない事項が認定要件となっている点に、課題があると考えている。耐震化の重要性は十分理解しているが、「管理計画認定制度の認定基準に入れるべきかどうか」という点については、認定基準から外した方がよいと考えている。
 - 大阪府は耐震改修促進法に基づき、耐震化を重要施策として進めてきた経緯があり、マンション施策においても耐震化を重視することは当然の流れである。認定基準に盛り込まれていることに違和感はない。また、人命や財産を守るという観点からも耐震化は非常に重要な課題であり、旧耐震マンションについては地震発生時のリスクが高いことは事実であるため、行政として耐震化を促進していく必要がある。
 - 耐震化が進まない理由としては、管理組合の知識不足と資金不足が大きな要因であると考えている。耐震診断費用への補助を拡充するなど支援策を充実させることが重要であり、旧耐震年代のマンションであっても十分な耐震性能を有している建物も存在しており、「耐震基準適合証明書」を取得されている。そのようなマンションの発掘や周知、耐震診断の促進についても行政として取り組む必要がある。
 - 耐震性については認定基準として維持すべきと考える。大阪府は木造住宅に対して耐震化支援事業を進めているにもかかわらず、マンション管理計画認定について耐震性を問わないというのは整合性が取れない。また、自治体によって耐震性の扱いが異なることも望ましくないと考える。
 - 耐震化はすべきだが、マンション管理の認定基準としては入れない方がよい。
 - 国としては、不良資産を次世代へ残さないという大きな方針を持っており、耐震化は引き続き積極的に進めるべき課題である。また、中古マンション市場では、旧耐震マンションが安価で取引されるケースがあるが、購入後に耐震性の問題を知るケースもある。将来的には、重要事項説明の中で耐震性やバリアフリー性能などについて、より分かりやすく説明していく必要があると思う。そうした観点からも、耐震性は認定基準の中で一定程度評価されるべきではないかと考える。
 - 非常に難しい問題であり、耐震性の基準を盛り込みたいという考え方にも賛同する部分がある。一方で、旧耐震マンションは既存不適格建築物であり、「地

震が来たら必ず倒壊する」というような表現は避けるべき。耐震性能が不足している可能性があることは正しく伝える必要があるが、居住者に過度な不安を与えない配慮も必要である。

- 管理計画認定制度に耐震性を盛り込むべきかどうかは、大阪府が制度をどのような目的で活用するのかによって結論が変わるのではないかと考える。例えば、「優良マンションを評価する制度」と位置付けるのであれば耐震性を含める考え方もあるが、管理水準全体の底上げを図ることを目的とするのであれば、耐震性を要件から外すという考え方もあり得ると思う。
- 現在の管理計画認定基準は、特別に優れた取組を評価するというよりも、適正な管理を行うために必要な基本事項を定めたものだとして理解している。その意味では、防災名簿の整備など防災に関する取組を評価項目として追加することには意義があると思う。一方で、耐震性のような建物そのものの性能を認定基準に組み込むことについては反対である。
- 耐震性は区分所有者や管理組合の努力だけでは改善できない場合が多く、管理計画認定が市場評価に影響するのであれば、建物の耐震性能によって評価が左右されることになる。マンションに耐震が無くても最初に購入した人に責任はなく、その後購入した人も改善が難しい。耐震化がなかなか進まないのは、耐震化は非常に難しい課題ということである。耐震化は重要な課題であるが、耐震施策でアプローチするのが筋である。
- 防災に関する基準については、ぜひ盛り込むべきであると思う。一方で、耐震性については、実際に耐震性能を有していることまで求めるのか、耐震診断の実施を求めるのか、あるいは耐震化について管理組合で検討していることまでを求めるのかなど、段階的な考え方もある。管理計画認定制度の趣旨を考えると、耐震化について管理組合として認識し、検討している段階までを評価対象とすることは考えられるのではないかと思う。ただし、実際に耐震性能を有していることまで認定要件とするかどうかについては慎重になる必要がある。

【管理】論点③ 府域・町村域で管理計画認定数を伸ばすために、今後どのような施策が必要か（民間の評価の仕組みも含めて、府内でどのようにマンション管理評価の取組を普及させていくか）

- 住宅金融支援機構は、管理計画認定を取得したマンションに対するインセンティブ制度を設けている。「マンションすまい・る債」については、今年度は金利を大幅に引き上げており、管理計画認定を取得したマンションについては金利を上乗せする優遇制度も設けている。また、今年度からはマンション管理業協会やマンション管理士会の評価制度等を活用している場合についても一定の優遇措置を設けている。6月に公表した募集状況では、「マンションす

まい・る債」の応募組合数は前年同期比で約 1.5 倍、認定マンション向け商品も約 1.2 倍となっており、現時点で大幅な増加が見られている。こうした優遇制度を広く周知することによって、管理計画認定の取得促進につなげていきたいと考えており、大阪府や市町村のマンション施策にも貢献できるよう、今後も広報活動を強化していきたい。

- 管理計画認定件数を増やしていくために、まず管理組合に制度そのものを認知していただくことが重要である。制度を知らない管理組合も多いと感じている。
- マンション管理適正評価制度の普及に取り組んでいるが、その PR を行う際には管理計画認定制度についても併せて紹介している。管理計画認定制度は適否を判断する制度であり、必ず認定が取得できるものではないが、制度の内容やメリットを知ってもらうことは重要であり、評価制度と合わせて案内することで管理組合の関心を高めることができるのではないかと考えている。
- 資料 36 ページにあるとおり、管理適正評価制度の登録件数は約 12,000 件、このうち管理適正評価制度に登録し、かつ管理計画認定も取得しているマンションは約 2,900 件であり、管理計画認定マンションのおよそ 7 割が管理適正評価制度にも登録している状況である。管理適正評価制度では星評価を行っているが、管理計画認定を取得できるマンションの多くは高い評価を受けている。実際に、管理適正評価制度で高評価を受けたマンションのうち、半数以上が管理計画認定も取得している。管理計画認定制度の普及は重要な役割であると認識しており、引き続き積極的に取り組んでいきたい。
- 管理会社に管理業務を委託しているマンションや、理事会にマンション管理士などの専門家が関わっているマンションは、国や行政からの情報が比較的届いていると感じている。一方で、自主管理のマンションは、役員が熱心に取り組んでいても必要な情報が届きにくい場合が少なくない。管理計画認定制度に限らず、マンション全般の共通課題として、行政からの支援として、情報をどのように伝えるかを検討する必要がある。
- 自身のマンションでも管理計画認定制度の取得について検討したことがあるが、固定資産税の減額措置については大規模修繕工事の実施時期との関係から、既に工事を終えていたため大きなメリットを感じられなかった。また、「マンションすまい・る債」についても既に利用を開始していたため、途中から管理計画認定を取得しても優遇措置を受けられない状況であった。結果として、認定取得による具体的なメリットを感じにくく、申請には至らなかった。また、資産価値の向上といった説明もあるが、現在居住している区分所有者にとっては実感しにくい部分もあり、認定取得の動機につながりにくかったというのが率直な感想である。

- 多くの区分所有者は、自分たちのマンションの管理状況がどのように評価されるのかを十分に理解していない。管理費や修繕積立金を負担していても、それが適正なのかどうか判断できない方が大半である。そのため、専門家が制度の内容やメリットを分かりやすく伝えていくことが重要であり、専門家同士が情報共有や勉強会を行いながら制度の普及に取り組んでいく必要がある。
- 相談会などに参加していても、管理計画認定制度をご存じの方はほとんどいない印象である。制度を知ったきっかけを聞くと、「管理会社から説明を受けた」というケースが大半であり、行政による広報がまだ十分ではないのではないかと感じている。自治体の広報誌や各種刊行物などを活用し、制度の周知を強化する必要がある。また、マンション管理業協会の会員企業が管理するマンションは市場全体の大部分を占めているため、管理会社を通じた働きかけが最も効果的な手法の一つである。行政による広報と管理会社による周知の両方を進めていくことが重要である。
- 管理計画認定制度と管理適正評価制度の二つが存在していることで、管理組合から見ると分かりにくい面がある。当初は両方に取り組んでいたものの、申請手続きの負担から管理適正評価制度のみに移行したマンションもあると聞いている。また、耐震性を満たさないマンションでは管理計画認定制度の取得が難しいため、最初から申請を諦めているケースもある。そのため、これまで申し上げているとおり、認定制度の中で耐震性を引き続き評価していくべきと考えている。
- 市域と町村域は分けて考えた方がよいと思う。特に町村域については対象マンション数が50件程度であるため、直接働きかけを行う方が効果的ではないかと考える。管理計画認定制度について個別に説明に行くような取組も考えられる。一方、市域については対象件数も多く状況が異なるため、別の手法を検討する必要がある。
- 現在のインセンティブは購入予定者や将来の居住者に向けたものが中心であり、管理組合や現に居住している者にとってのメリットが見えにくいように感じる。そのため、一般の消費者や管理組合に対して制度の意義をしっかりと伝えていく必要がある。
- 民間評価について、京都マンション管理評価機構で行っているのは順位付けや評価そのものではなく、マンション管理に関する情報開示の仕組みである。点数によるランキングではなく、それぞれのマンションの状況を確認できる仕組みを提供しているものであり、市場を育てていくためには評価制度だけでなく情報公開の仕組みも必要であると考ええる。不動産流通の場面でこうした情報が活用され、購入者に「マンションを選ぶ際には管理状況も見るべきだ」という考え方が浸透していくことが重要である。

(その他)

- 管理計画認定制度については、「認定を受けているから安心」ということではなく、認定制度のチェック項目一つ一つを購入予定者や居住者自身が確認できることが重要である。自分たちのマンションがどのような状態にあるのかを居住者自身が確認することによって、主体的な管理への関わりが生まれるのではないかと考える。管理計画認定を取得しているという結果だけではなく、マンションを購入したり居住したりする際にどのような点を見るべきかについて、大阪府として広報していくことも大切である。
- 今回の大規模修繕工事に関する談合問題を見ていて、改めて第三者の専門家が関与することの重要性を感じている。「管理会社任せにしないことが大事だ」と言われる一方で、管理会社を排除すればよいわけではない。理事の知人や区分所有者の紹介による業者選定になると、癒着など別の問題が生じる場合もある。大規模修繕工事の見積内容や工事内容は専門性が高く、区分所有者だけで適切に判断することは容易ではない。そのため、管理会社や施工業者と利害関係のない第三者的な専門家が関与し、客観的な立場から助言する仕組みが重要である。大阪府としても、住民から相談があった際に第三者的視点から助言できる体制や仕組みがあることが重要である。
- 耐震診断が進まない要因として、X型ブレース補強を耐震化事例写真でよく使用されるため、「見た目が悪くなるのでやりたくない」といった誤解が生じている面がある。また、「耐震診断の結果、耐震性が不足していると資産価値が下がるのではないかと」といった誤解も見受けられる。実際には、アウトフレーム工法や壁の増設など様々な耐震補強の手法があるため、行政が耐震化に関する資料を作成する際には、多様な補強方法についても紹介していただきたい。
- 大規模修繕工事においては、責任施工方式や設計監理方式など様々な発注方式がある。管理会社が工事を一括して行う場合は管理組合にとって分かりやすい反面、利益構造が見えにくいという課題がある。一方で、第三者の設計コンサルタントを活用しようとしても、その役割を担える専門家は多くない。施工業者選定の段階では管理組合内で意見対立が生じ、結果としてコンサルタントが外れるケースや管理会社主導の体制に戻るケースも少なくない。
- なりすましの問題については、役員や理事等へ就任する際に本人確認を行うことで一定の対応は可能であると思う。一方で、投資目的等で区分所有者となった者でも、形式上は適切な手続きを経て役員等に就任することも可能であるため、完全に防ぐことは難しい。また、そのような者が管理組合運営に関与する場合、一定の影響力を持ちながら組合運営に関与していくことも考えら

れるため、大きな課題である。

- 現在は建替えだけでなく大規模修繕についても建築工事費の高騰が大きな問題となっている。工事費は高止まりあるいはさらなる上昇が続く可能性があり、再生事業や大規模修繕においても従来以上に余裕を持った資金計画が必要になっている。さらに金利上昇の影響も大きくなっており、建替え事業においても融資金利の上昇が事業費全体に大きな影響を与えている。行政として、工事費高騰への対応に加え、金利負担を軽減する支援制度についても検討の余地があるのではないかと考える。

以上