

マンション再生協議会 講演会  
③大阪市におけるマンション再生の取組み

平成27年7月7日  
大阪市都市整備局企画部  
住宅政策課長 阿部 正和

大阪市住宅政策課長の阿部でございます。

それでは、大阪市のマンション再生の取組みについてご説明させていただきます。本日のご説明につきましては、まず最初に大阪市の分譲マンションの事情についてご説明させていただいて、2つ目に、平成24年度に実施しました築年の古い分譲マンションを対象とする管理実態調査の概要をご説明いたします。そして、最後に、現在実施しておりますマンション施策についてご紹介させていただきます。

まず、大阪市の分譲マンションの事情でございます。平成26年12月時点で、分譲マンション戸数は約31万戸でございます。大阪市内の住宅総数は134万戸でございます。大体20%程度が分譲マンションになります。大阪は長屋ですとか借家が多いですので、持ち家率は40%程度です。したがって、持ち家の約半分が分譲マンションという状況でございます。大阪市では、昭和40年代に分譲マンションの供給が始まっておりまして、築30年以上の分譲マンションが約11万戸、全体の35%を占めているという状況でございます。

5ページのグラフは、平成24年度時点で築30年以上の、いわゆる高経年のマンションの将来見通しを推計したものでございます。先ほど、国土交通省さんと東京都さんの事例にもございましたけれども、大阪市においても今後、古いマンションが急増していく状況が見込まれるところでございます。それに対しまして、私どもの市内の分譲マンションの建替え実績というのは12件、546戸となっております。建替え後の戸数は約1,000戸ですので、容積率に余裕があつて戸数を倍稼げるような事例で建替えが実施できたといったことになるわけですが、このように、市内の分譲マンションの建替えがほとんど進んでいない状況を踏まえ、高経年マンションの戸数は今後ますますふえていくものと考えています。

次に、平成24年度に実施しました分譲マンションの管理に関する調査の実績を

ご紹介いたします。

大阪市の24年度調査といいますのは、いわゆる高経年マンションの管理実態を把握するために行いました。大阪市内で把握しております築35年以上の分譲マンション267件と、それから、築30年から35年未満の分譲マンションのうち、これまでの調査で管理組合の有無が確認できていない分譲マンション71件、計338件を調査対象といたしました。調査の内容は大きく3つございまして、1つ目に、管理状況についてのアンケート、それから、2つ目に、外壁の劣化など共用部分の状況の目視による調査、3点目に、管理上の問題などを各マンションからヒアリング調査をいたしました。

それでは、その結果概要をご説明いたします。調査対象338件に対しまして、アンケートの回答を得られましたのが309件、回収率は約9割でございます。アンケートの項目につきましては、管理組合の有無ですとか、総会の開催状況、管理規約の有無、それから、管理会社への業務委託の状況、管理費・修繕積立金の徴収状況とその金額、大規模修繕工事の実施状況、長期修繕計画の有無、建替え事業の検討の有無、日常管理における問題点などを確認しております。本日は時間の都合上、赤の下線を引いております項目についてご説明いたします。なお、この調査の内容については、ホームページで概要を公表しておりますので、よろしければご参照いただけたらと思います。

まず、大規模修繕工事の実施状況でございますが、ほとんどのマンションで「実施している」と回答しております。実施回数は2回ないし3回でございます。築30年以上のマンションでございますので、大規模修繕工事を10年から15年間隔で行うとすれば、この2、3回というのは妥当であると思われれます。

次に、修繕積立金につきまして、ほとんどのマンションで徴収しておりますが、その金額は戸当たり7,500円から1万円が最も多くなっております。

長期修繕計画については、4分の3のマンションで作成しております。管理形態別で見ますと、委託管理のマンションでは80%以上で作成しておりますが、自主管理のマンションでは、作成していないマンションが半数を超えております。平成20年に国土交通省から長期修繕計画作成ガイドラインが示されておりますが、それ以前はこうした計画的な維持管理に対する情報が乏しかったことや、自主管理のマンションにはこうした情報が十分に行き届いていないことが考えられます。

最後に、マンションの建替え検討状況についてお尋ねしました。「検討したことがある」という答えがあったマンションは全体の15%にとどまっており、大半のマンションでは建替えについて検討をしたことがございませんでした。

管理状況のアンケート調査の結果については以上でございます。

以上の結果から、大部分の高経年マンションは大規模修繕工事を行っており、一定の管理が行われておりますが、一部のマンションでは維持保全の取り組みが不十分な状況が確認されました。特に長期修繕計画が未作成である高経年マンションが約4分の1存在すること、それから、建替えを検討したことのあるマンションは全体で15%程度にとどまっていること、この2点を課題として考えております。そのため、今後は課題に応じて、管理が不十分な状態にならないような予防策や、管理が不十分なマンションについては適正な状態に改善していただくための誘導策、さらには状況に応じて建替えを進めるための支援策が必要であると考えております。

続きまして、ただいまの課題を踏まえた私どもが実施しております分譲マンションに関する主な施策についてご紹介させていただきます。まず、マンションの建替えに関する支援についてでございます。老朽化したマンションの将来の対応について、管理組合がさまざまなニーズや課題を踏まえて、建て替えるか、あるいは、大規模修繕で対応するかといった方針をしっかりと検討いただくことが重要であると考えております。そのため、私どもでは建替えを検討する管理組合に対して、専門家への委託費の一部を補助する分譲マンション建替検討費助成制度を実施しております。内容については、建替え検討組織の運営支援、マンションの現状調査、区分所有者の意向調査、建替え基本構想の作成などを対象に、補助率3分の1、限度額は150万で実施しております。また、今年度からは、マンション建替法改正により創設されましたマンション敷地売却制度の検討についても補助対象としているところでございます。

次に、マンション建替法の改正により創設されましたマンション建替型総合設計制度についてご紹介いたします。耐震性が不足しているものとして特定行政庁の認定を受けたマンションについて除却し、新たなマンションを建築する場合で、特定行政庁の認定を受けたものは容積率の緩和が受けられるというものでございます。私どもでは、国土交通省の技術的助言に基づきまして、マンション建替型総合設計

制度を実施しております。これまでも私どもでは総合設計制度を積極的に活用しております。1,000件を超える許可実績がございます。公開空地の整備のほか、医療、福祉、子育て支援施設などの地域貢献施設を整備するといったことで容積率の割り増しを付与しております。今回のマンション建替型総合設計制度は、これらに加えて、耐震性不足の老朽マンションを除却するという公益性を評価して、容積率の割り増しを行うこととなります。

小さな字で恐縮ですが、大阪市のマンション建替型総合設計制度の適用要件を記載しております。適用要件については、国の許可準則をベースに、従来からの総合設計制度ともバランスを考慮しながら定めております。赤字になっている部分が、制度要件を緩和している内容ですけれども、例えば、容積率の割り増しの算定に当たりましては、準則どおり、通常の割り増しの1.5倍という係数を加算しまして、容積率の割り増しの伸び率が高くなるようにしております。また、敷地の最低条件についても、政令どおり、比較的小規模な敷地でも適用できるようにしております。道路幅員についても、歩道状公開空地を含むことができることとしておりまして、市街地住宅総合設計では幅員2.5メートル以上としているところを、マンション建替型では、敷地が500平米未満の場合は、1.5メートルでもよいこととしております。また、容積率の割り増しの条件となります公開空地についても、準則に従いまして、最小規模、最小幅等の緩和をしております。有効公開空地率等についても下限を設けておりません。

これらをグラフにしたものが19ページでございます。敷地規模に対する公開空地の割合に応じて、割り増し後の容積率がどの程度になるかを示しております。青色の破線で示した従来型の割り増しに対して、赤い線のマンション建替型のほうが容積率の伸び率が高いことがおわかりいただけると思います。また、従来型ですと、公開空地の必要割合に下限がございますが、マンション型ではこの下限を緩やかにしておりますので、10%以上の有効公開空地率で割り増しが受けられるようになっております。

今後、私どもの助成制度や、今般の法改正で新たに創設されたマンション敷地売却制度や総合設計制度を活用しながら、マンション建替えの支援をしてまいりたいと考えております。

ここからは、マンション建替えに至る前の段階で管理組合活動を支援する取り組

みについてご紹介いたします。まずは、大阪市立住まい情報センターにおける相談事業についてご紹介いたします。住まい情報センターでは、一般相談といたしまして、住まいを購入するときですとか借りるときの相談のほか、分譲マンション管理や、大阪市を中心とした公的な住宅施策など幅広い相談について、窓口や電話で相談員が対応しております。また、一般相談では対応し切れない高度な専門相談については、定期的に建築士、弁護士、ファイナンシャルプランナーなどによる面接による相談も実施してございます。

また、私どもでは、公的団体や、法律、建築などの専門家団体と連携しまして、平成12年に大阪市マンション管理支援機構を設立しております。こちらで管理組合に対する情報提供、普及啓発、それから、先ほどの住まい情報センターにおける分譲マンションの相談業務に対する後方支援を実施しております。現在、市内のマンションの約3分の1に当たる1,245組合にご登録いただいております。

マンション管理組合の残り3分の2の方々に本当は必要な情報をお伝えしたいところではあるのですが、ダイレクトメールでご案内をお送りしても、なかなか登録していただけないということ、本当に高経年マンションで悩んでおられる方にきちんと情報を伝えたいということがなかなかできていないということが悩みの種でございます。

このマンション管理支援機構の今年度の取り組みでございますが、2年に一度のマンション管理フェスタのほか、管理組合向けの基礎セミナー、交流サロンの開催を予定しております。また、情報誌を定期発行するほか、マンション管理運営についてわかりやすく説明する「マンション管理サポートブック」の発行も今年度予定してございます。また、大規模修繕工事見学会では、工事中の現場を実際に見ていただくことで、工事中の生活環境を具体的にイメージしていただけるほか、工事を実施した管理組合の方の生の声を聞いていただくことで、非常に参加者の多い好評な企画となっております。

また、交流サロンでは、マンション管理組合の皆様自由に意見交換、情報交換をしていただいて、課題や悩みを共有するなど、ネットワークの広がりによって役立っております。先日も行いましたけれども、どこのマンションでも役員の高齢化が進んでいて、なり手がいないといった状況で、同じ悩みを抱えておられる方々が集まって、どういうやり方をしてうまく運営しているかというご苦労を共有していただく

ことで、管理組合活動に再度意欲をお持ちいただいたというふうに考えております。

それから、分譲マンションアドバイザー派遣制度では、マンションの建替えや計画的な修繕、省エネ改修に関するアドバイスを行うために、管理組合の勉強会などの講師役として、建築士などの専門家を大阪市が無償で派遣しております。

先ほどのマンションの管理実態から浮かび上がった問題の一つでしたが、長期修繕計画をつくっていないマンションが多々あるということでもございました。そのため、長期修繕計画がない、あるいは長期修繕計画を作成しても、その後適切な見直しがなされておらず、修繕積立金が十分でないマンションもあって、このようなマンションでは、修繕積立金が不足して、将来必要な時期に十分な工事が実施できない、そのために外壁が落下するようなことですか、管理不全のために空き家が増加するなど、さまざまな問題を引き起こして、ひいては周辺の地域にまで悪影響を及ぼす事態も危惧されます。そのため、管理組合が長期修繕計画を新たに作成する、あるいは、適切な見直しを行う場合に、そういった取り組みを支援するため、助成制度を昨年度から実施しております。

この補助の内容ですが、管理組合がマンションの現状調査や診断、それから、長期修繕計画の作成、見直しを専門家に委託する場合に補助をしております、補助率3分の1、限度額は30万円でございます。

最後に、このほか、管理組合の支援といたしまして、マンションの耐震診断、設計、工事に対する費用を補助するほか、耐震改修の合意形成に係る費用の一部を補助しております。また、マンション全体の防災力を強化するというような仕組みで、建物の安全性、それから、災害に対する備えのハード、ソフトの水準を満たしたマンションに対して大阪市が認定するという、防災力強化マンションという取り組みも実施しております。6年ほど前から実施しておりますが、約40件、4,300戸を認定しております。ただ、こうした取り組みは新築のマンションがほとんどでございまして、既存マンションでの取り組みができておりませんので、防災力向上アクションプラン策定マニュアルというのを公表しまして、既存のマンションの管理組合でも災害時における組織的な備えに取り組んでいただけるよう、情報提供をしているところでございます。

これまでご紹介いたしました、私どもとしても、マンションの建替え、修繕がますますこれから進むよう、適切な支援に取り組んでまいりたいと思っております。

ので、ぜひ皆様のご支援、ご協力をお願いいたします。どうもありがとうございました。(拍手)

— 了 —