

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

ご説明の流れ

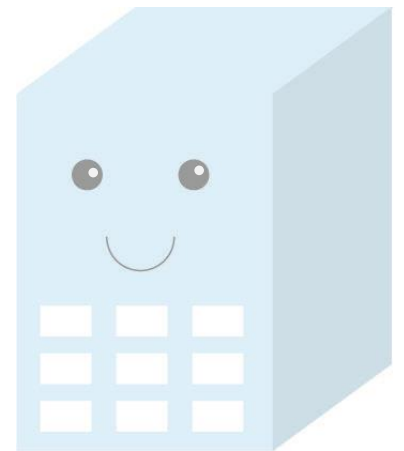
1. 大阪市の分譲マンション事情

2. 分譲マンションの管理に関する調査

3. 大阪市のマンション施策



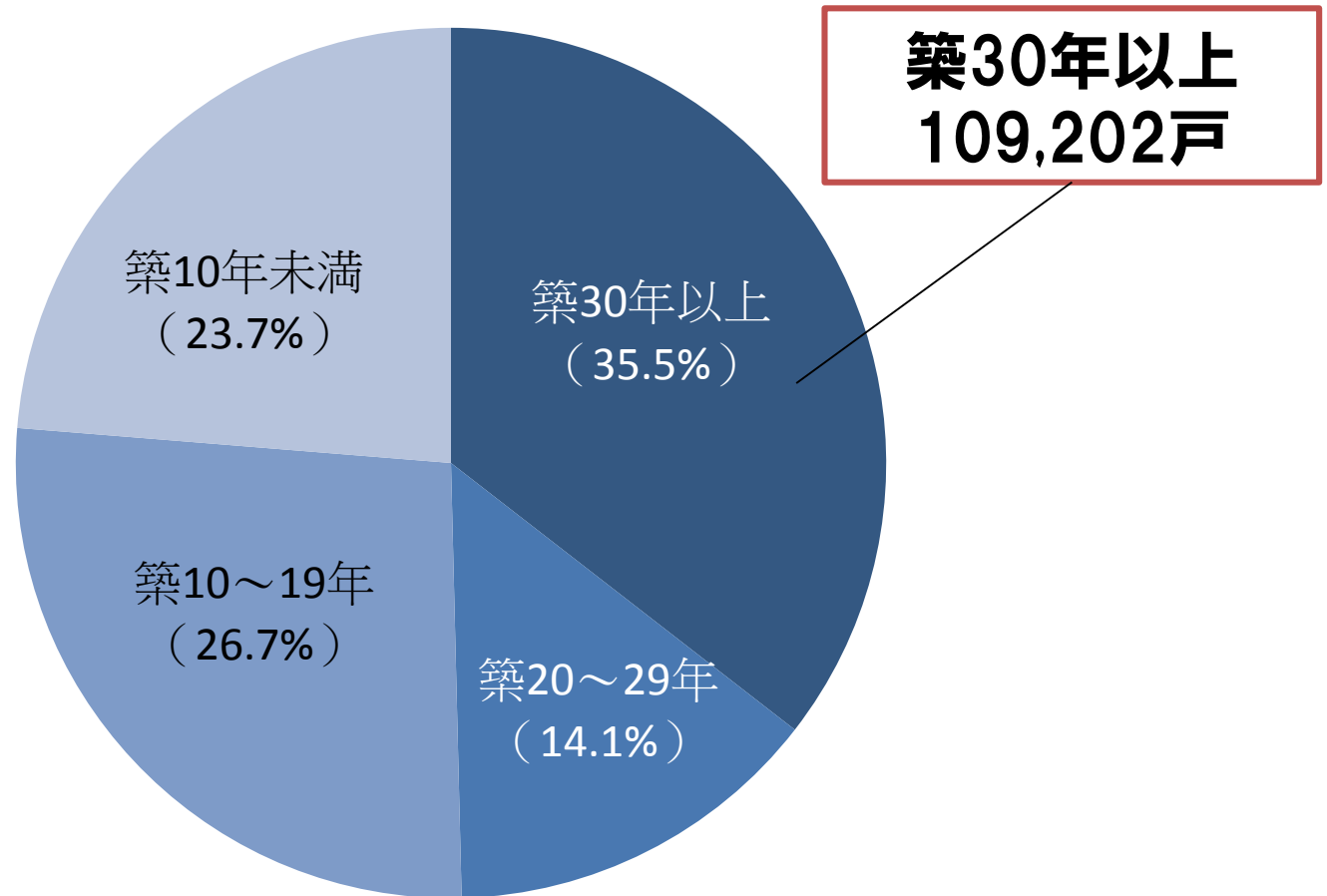
1. 大阪市の分譲マンション事情



大阪市の分譲マンション事情（平成26年12月末時点）

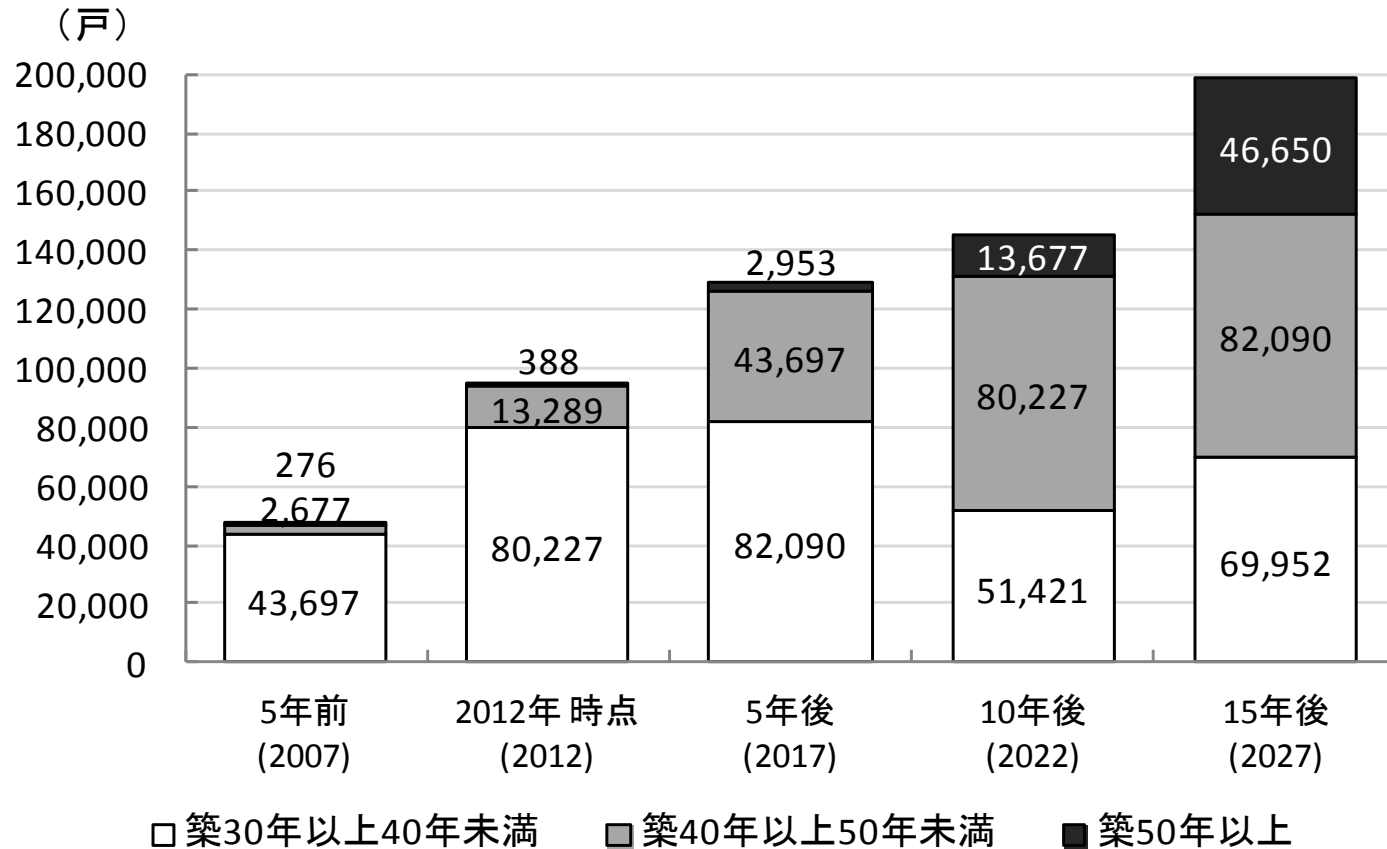
○大阪市内の分譲マンション戸数：約31万戸

○建築時期別戸数



大阪市の分譲マンション事情

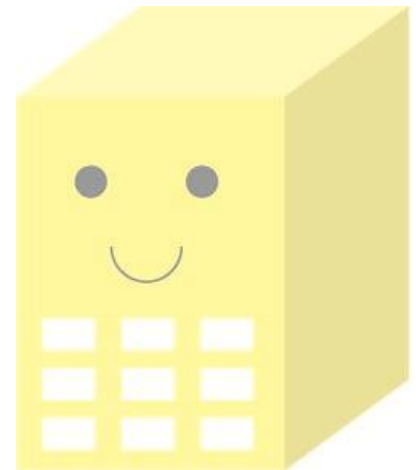
○高経年マンションの推移(平成24年度時点の推計)



○大阪市内における建替え実績(平成27年6月時点)

12件 546戸

2. 分譲マンションの管理に関する調査



調査対象・調査内容

調査期間 平成24年10月下旬～平成25年3月上旬

調査対象

- ① 築35年以上の分譲マンション全て（267件）
- ② 築30～35年未満の分譲マンションのうち、本市既往調査において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）

調査内容

調査①：管理状況に関するアンケート調査

管理状況について直接聞き取りを行う。

調査②：外観等目視調査

外壁の劣化や共用部分の状況などを目視により確認する。

調査③：詳細ヒアリング調査

調査①の結果において、管理上の問題があると考えられるマンションに対して詳細ヒアリングを行う。

調査対象数とアンケート項目

調査対象数とアンケートの回収結果

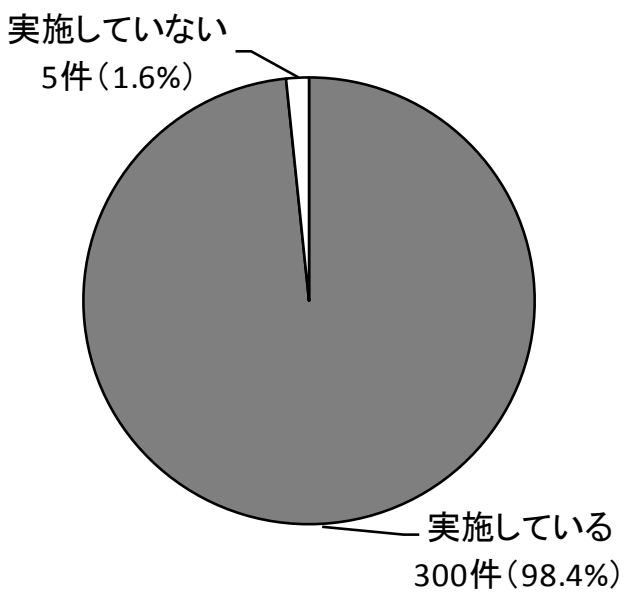
	件数
調査対象分譲マンション数 A	338
管理状況アンケート調査回収数 B	309
回収率 (B/A)	91.4%

管理状況アンケート項目

- ・管理組合、通常総会の開催、管理規約の有無
- ・管理会社への業務委託状況(全部委託、一部委託、自主管理)
- ・管理費・修繕積立金の徴収状況、徴収金額(戸当たり月額)
- ・大規模修繕工事の実施の有無、回数
- ・長期修繕計画の作成の有無
- ・建替え事業の検討の有無
- ・日常管理においての問題

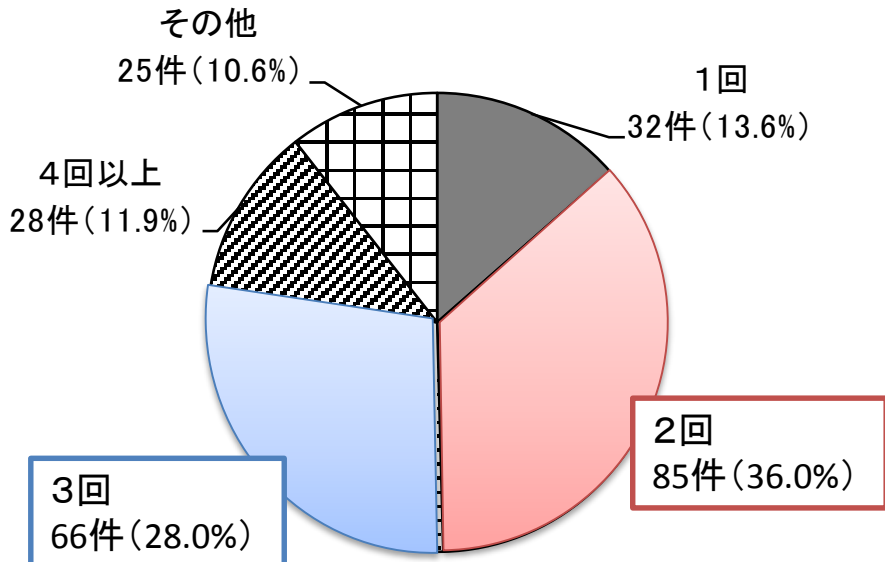
管理状況アンケート調査結果①

大規模修繕工事の実施の状況



(n=305件)

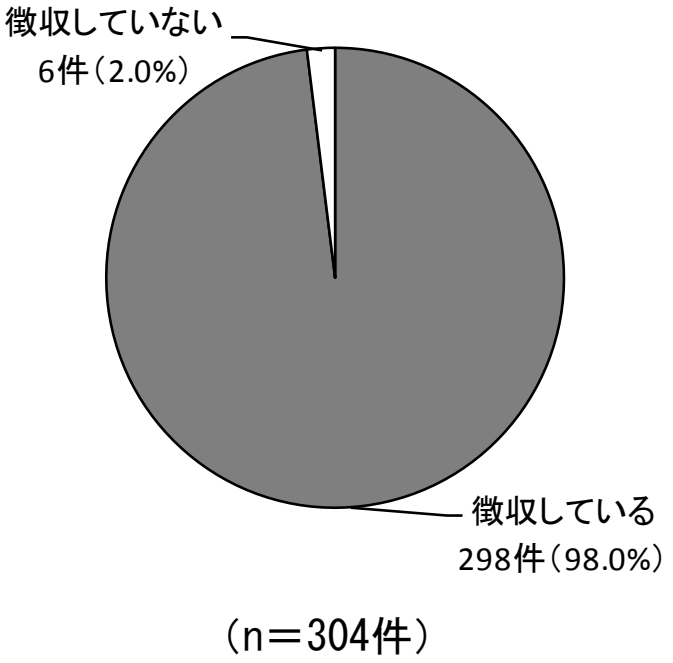
大規模修繕工事の実施回数



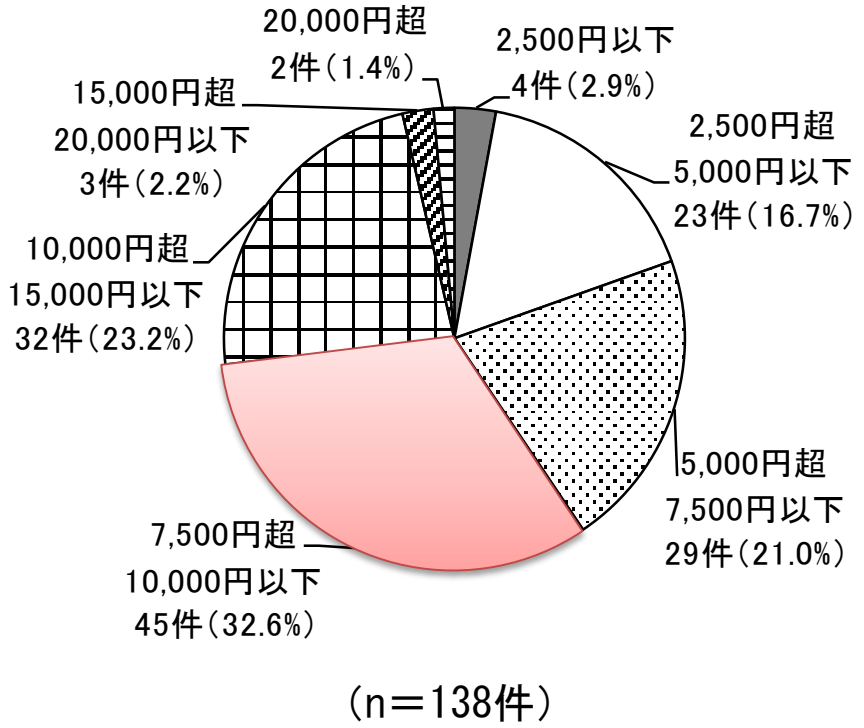
(n=236件)

管理状況アンケート調査結果②

修繕積立金徴収の状況

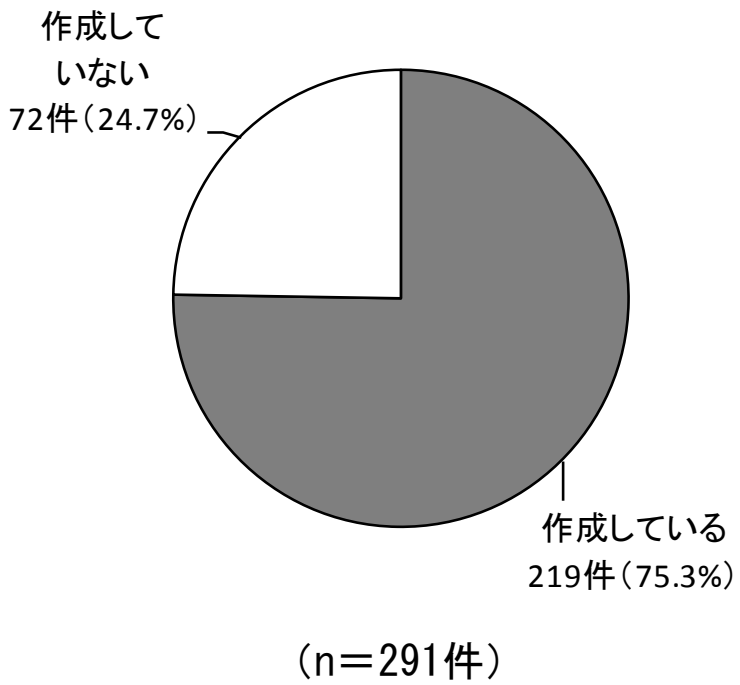


修繕積立金徴収金額の状況

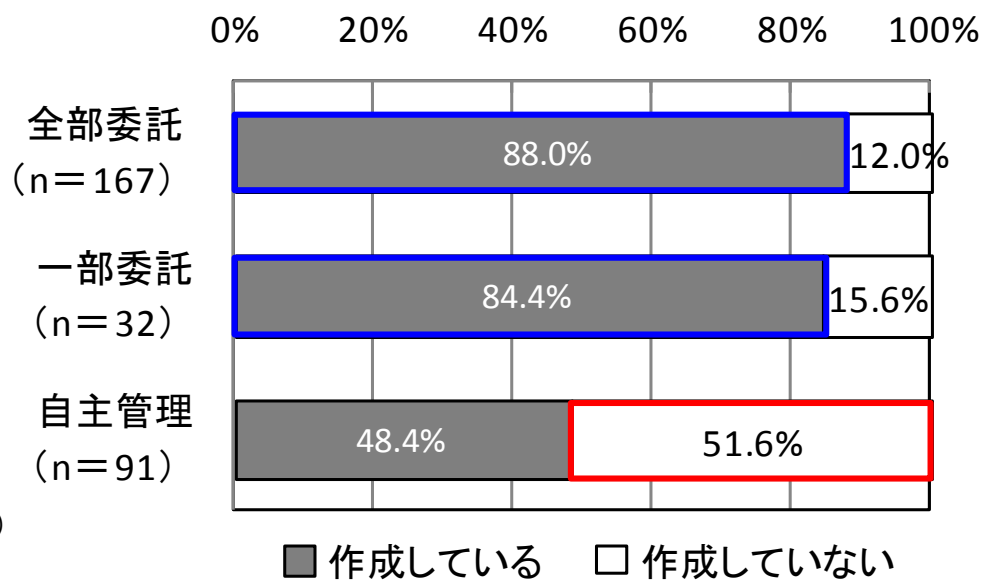


管理状況アンケート調査結果③

長期修繕計画の作成の状況

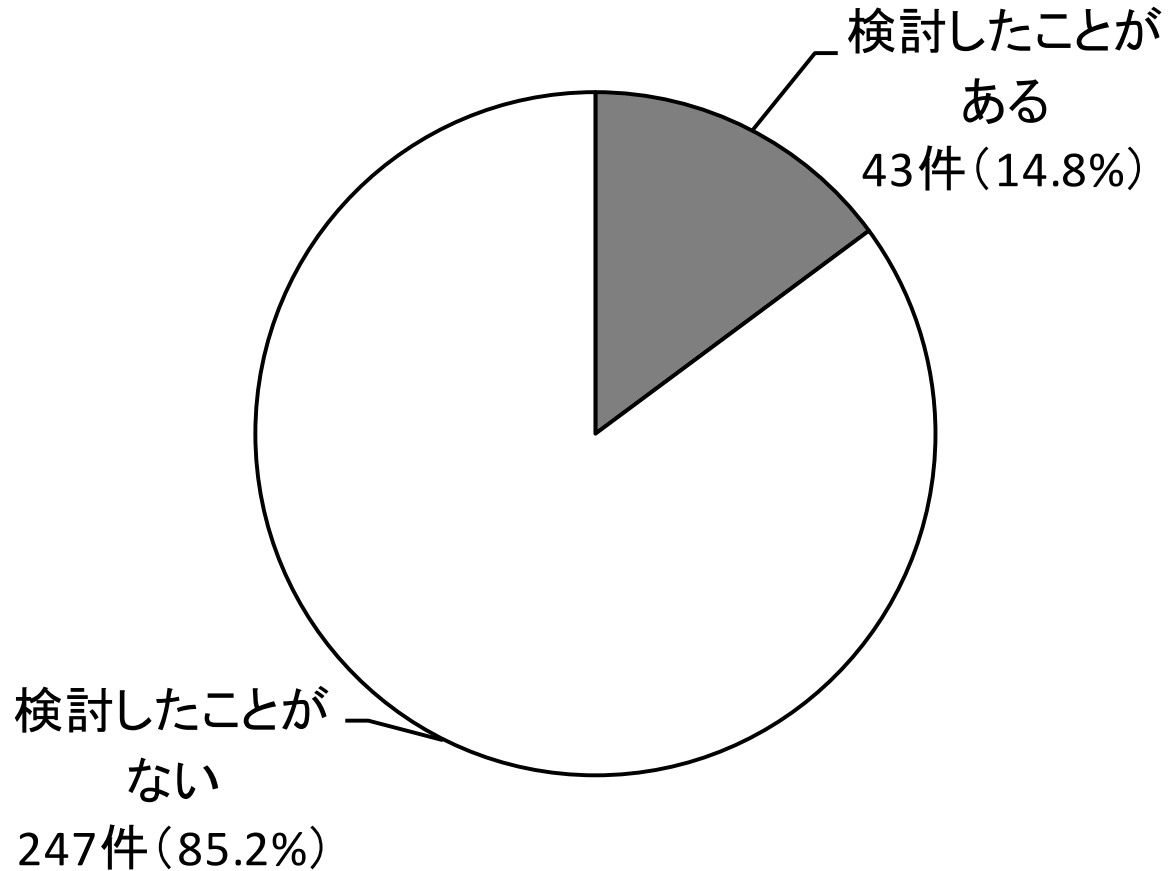


管理形態別 長期修繕計画の有無



管理状況アンケート調査結果④

建替え事業の検討状況

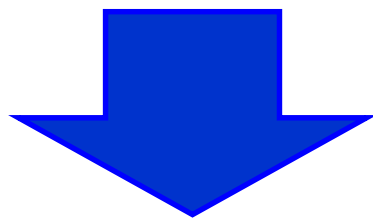


(n=290件)

まとめ

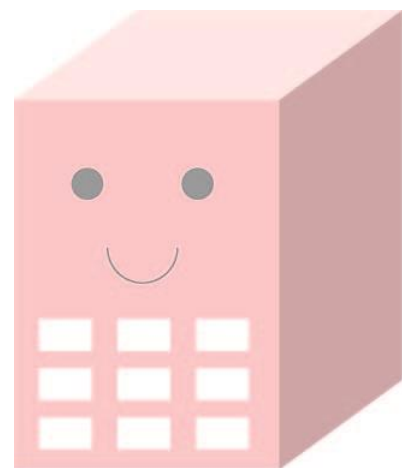
大部分の高経年マンションは、大規模修繕工事を実施しているが、一部のマンションでは維持保全の取組が不十分であった。

- **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
- **建替えを検討**したことのある高経年マンションが**14.8%**に止まっている



管理の適正化に向け、課題に応じた施策を実施

3. 大阪市のマンション施策



①分譲マンション建替検討費助成制度

分譲マンションの管理組合に対して、**建替えを検討する費用**の一部を補助。

補助対象

以下の内容について専門家に委託する費用

- ・建替えの検討組織の運営支援
- ・マンションの現状調査
- ・区分所有者等の意向調査
- ・建替え基本構想の作成
- ・敷地売却制度の活用検討(平成27年4月から)

補助率・限度額

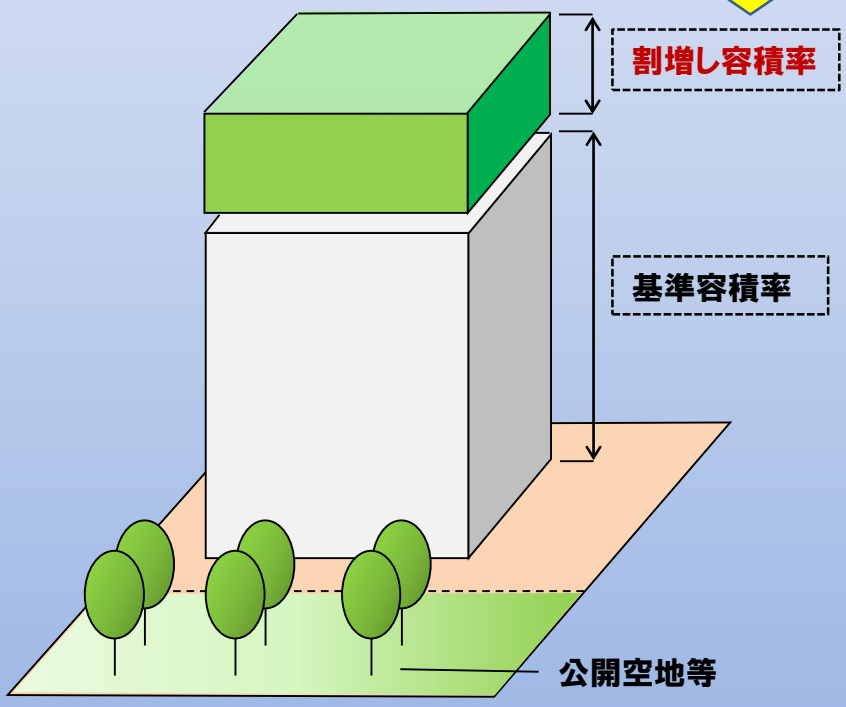
補助対象となる経費の1／3

1件当たり150万円を上限

②大阪市におけるマンション建替型総合設計制度

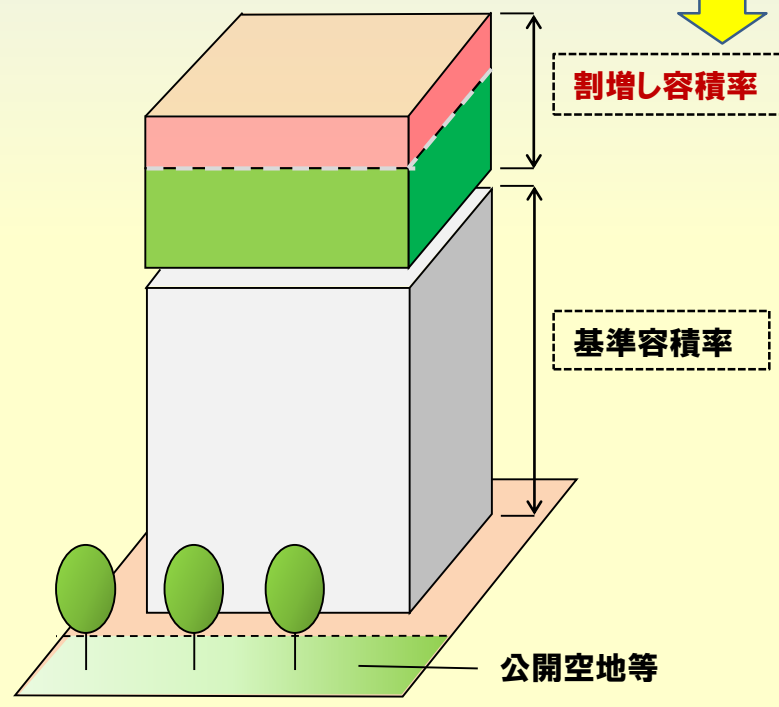
従来の総合設計制度

- ・公開空地等の整備
- ・地域貢献施設等
(医療・福祉施設、子育て支援施設等)



マンション建替型総合設計制度

- ・耐震性不足マンションを除却する公益性
- ・公開空地等の整備
- ・地域貢献施設等
(医療・福祉施設、子育て支援施設等)



②大阪市におけるマンション建替型総合設計制度

マンション建替型総合設計制度の適用要件 その1

	市街地住宅総合設計制度	マンション建替型総合設計制度
■容積率		
算定式	$\text{割増後容積率} \leq v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times Ki \times KA \times (3/4 \times a + 1)\}$	$\text{割増後容積率} \leq v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times Ki \times KA \times (3/4 \times a + 1) \times 1.5\}$
	v: 基準容積率 A: 敷地面積 S: 有効公開空地面積 Ki: 基準容積率による割増係数 KA: 敷地条件による割増係数	
割増しの限度	<ul style="list-style-type: none"> ・原則: 基準容積率の1.75倍と基準容積率+300%のうち小さい方 ※① ・住宅特化型の場合: 基準容積率の2倍と基準容積率+400%のうち小さい方 ※①② ※①: 住宅部分の床面積の割合が2/3を超える場合 ※②: 敷地面積5,000㎡以上で一定の接道要件を満たし住宅の割合が3/4以上の場合	
■敷地の要件等		
敷地面積の最低限度		
住居系	500㎡以上	500㎡以上
準工業	1,000㎡以上	500㎡以上
近隣商業・商業	500㎡以上	300㎡以上
道路幅員		
住居系	5m以上	5m以上(周囲の状況により歩道状公開空地を含むことも可)
近隣商業・商業・準工業	6m以上	6m以上(周囲の状況により歩道状公開空地を含むことも可)
歩道の整備	2.5m以上	2.5m以上(敷地面積<500㎡の場合は1.5m以上)

②大阪市におけるマンション建替型総合設計制度

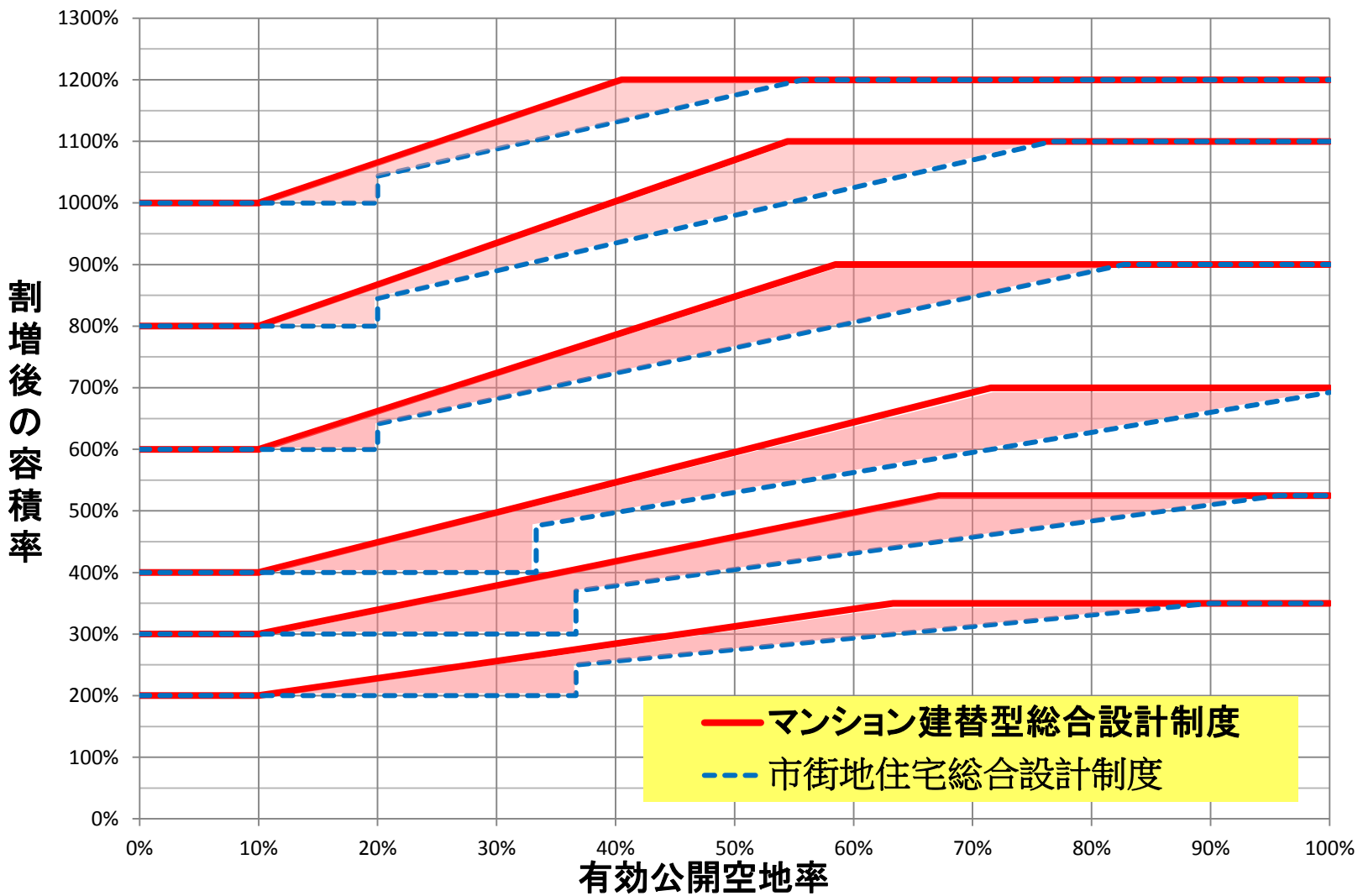
マンション建替型総合設計制度の適用要件 その2

		市街地住宅総合設計制度	マンション建替型総合設計制度
■公開空地等			
最小幅	一般	4m以上	<u>3m以上</u>
	歩道状	2.5m以上	2.5m以上(敷地面積<500㎡の場合は1.5m以上)
最小単位面積	住居系・準工業	200㎡以上	<u>敷地面積の1/10以上かつ50㎡以上</u> (左欄の数値を超える場合は左欄の数値)
	近隣商業・商業	100㎡以上	
有効公開空地率の下限		$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$ C:基準建ぺい率	—
公開空地に準ずるものの最小単位面積等			
屋上緑化		公開空地に準ずる	公開空地に準ずる
隣地側緑地		100㎡以上	<u>敷地面積の1/10以上かつ50㎡以上</u> (100㎡を超える場合は100㎡)
中庭		300㎡以上	<u>敷地面積の1/10以上かつ100㎡以上</u> (300㎡を超える場合は300㎡)

② 大阪市におけるマンション建替型総合設計制度

マンション建替型総合設計制度による容積率の割増し

<市街地住宅総合設計制度との比較>



③大阪市立住まい情報センターにおける相談事業

○住まいの一般相談

住まいを購入するときや借りるとき、分譲マンション管理及び大阪市を中心とした公的な住宅政策などに関する相談に、窓口又は電話で住まい情報センター相談員が対応。

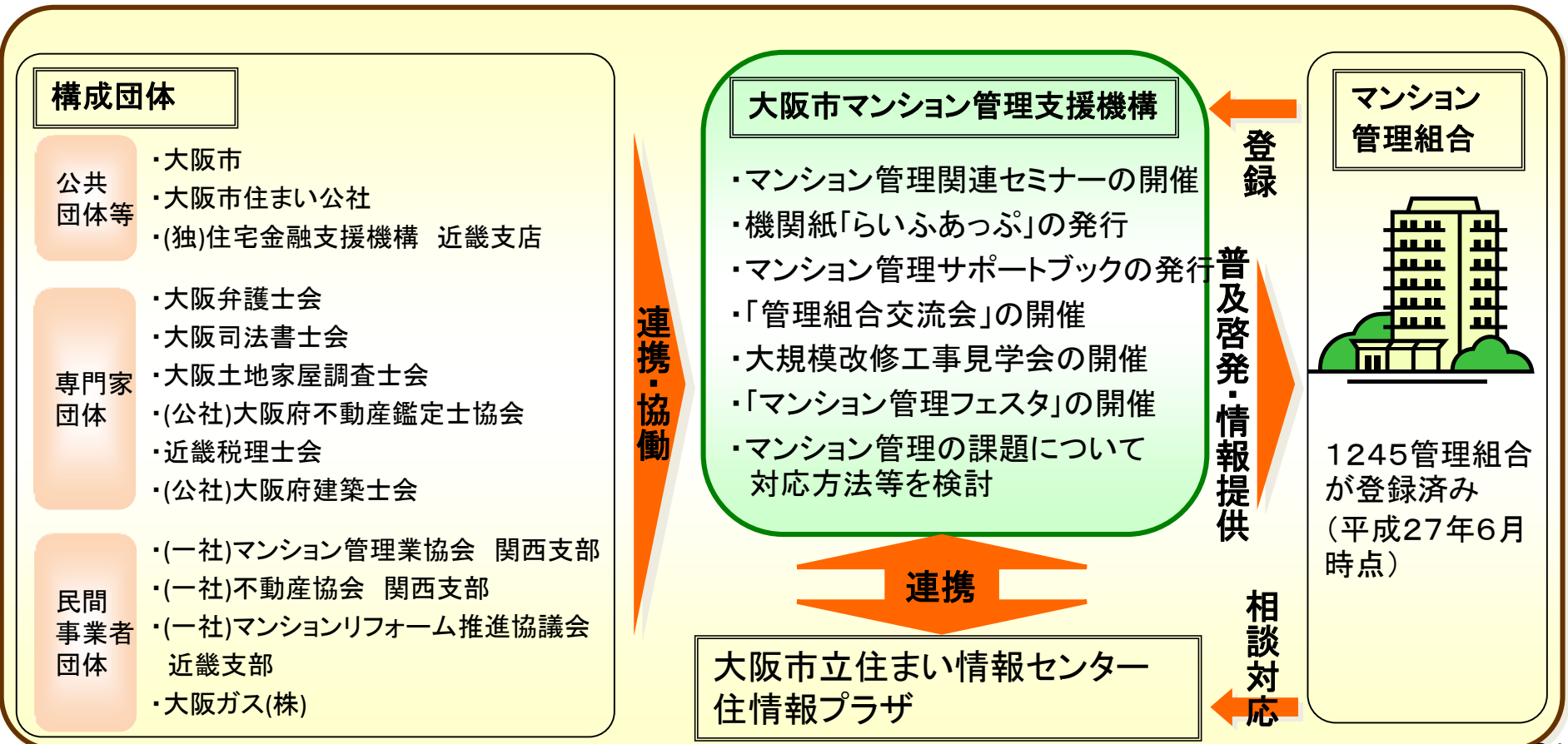
○住まいの専門家相談

一般相談では対応できない高度で専門的な内容の相談に対応するため、定期的に建築士・弁護士・ファイナンシャルプランナー等による相談(面接のみ)を実施。

- ・住まいの法律相談
- ・住まいの資金計画相談
- ・住まいの建築リフォーム相談
- ・分譲マンション相談(法律、管理一般)

④大阪市マンション管理支援機構

公共団体、専門家団体、民間事業者団体が連携して、平成12年に設立。マンション管理について総合的に研究するとともに、住まい情報センターにおける相談業務に対する支援や、管理組合に対する情報提供、普及啓発などを実施。



④大阪市マンション管理支援機構

平成27年度の主な取り組み

- 基礎セミナー(7月開催)
 - ・管理費滞納と法的措置 (大阪弁護士会)
 - ・長期修繕計画と大規模修繕工事 ((公社)大阪府建築士会) 等
- 大規模修繕工事見学会(未定)
- マンション管理フェスタ(9月開催)
- 基礎講座(11月開催予定)
 - ・マンション管理のトラブル事例
 - ・管理組合理事・監事の役割と業務
 - ・交流サロン
- 情報誌「らいふあっぷ」
 - ・6月、10月、2月の年3回定期発行
- マンション管理サポートブック(発行予定)
 - ・マンションの管理組合の運営等について、わかりやすく説明する冊子

⑤分譲マンションアドバイザー派遣制度

マンションの建替えや計画的な修繕・省エネルギー改修についてのアドバイスを行うため、**管理組合の勉強会**などの講師役として**専門家を派遣**。

派遣料
無料

アドバイス内容

- ①建替えの検討
- ②大規模修繕工事
- ③省エネルギー改修

大規模修繕工事に関するアドバイザーは2回、建替え又は省エネルギー改修に関するアドバイザーの派遣はそれぞれ1回、合計3回を限度



⑥分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度

平成24年度の調査結果より課題認識

- ・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
- ・長期修繕計画が作成済みでも、修繕積立金が十分でないマンションが存在



- ・修繕積立金の不足により、計画的な大規模修繕工事ができない
- ・必要な時期に修繕工事ができない場合、外壁等の落下など、周辺にまで悪影響を及ぼす恐れ

- ・長期修繕計画作成
 - ・管理状況等の変化に応じた適時適切な長期修繕計画の見直し
 - ・長期修繕計画に基づく資金計画作成
- などの取り組みを支援する必要

⑥分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度

分譲マンションの管理組合に対して、**長期修繕計画の作成にかかる費用の一部を補助**

補助対象

以下の内容について専門家に委託する費用

- ・マンションの現状調査・診断
- ・長期修繕計画の作成・見直し

補助率・限度額

補助対象となる経費の1／3

1件当たり30万円を上限

⑦その他の管理組合支援の取り組み

マンション耐震化緊急支援事業

一定の要件を満たす民間マンションの**耐震診断・耐震改修設計**及び**耐震改修工事**に要する費用の一部を補助。

分譲マンション耐震改修検討費助成

分譲マンションの管理組合に対して、**耐震改修の合意形成に**かかる**費用**の一部を補助。

防災力向上アクションプラン策定マニュアル

ライフラインが途絶えるような災害時において、マンションでの生活を維持していくため、**各家庭の備え**や、**管理組合等におけるマンション全体での組織的な備え**について、既存マンションでも取り組みやすい対応事例を紹介するマニュアルを作成・公表。

**分譲マンションの適正な維持管理・円滑な
建替えに関する支援の取り組みについて、
引き続き、皆様のご協力をお願いします。**