

第3章 近年の動向

1. 国・大阪府の住宅政策

(1) 住生活基本計画（全国計画）の見直し

●住生活基本計画（全国計画）の見直し

- ・平成18年（2006年）6月に制定された住生活基本法に基づき、同年9月に住生活基本計画（全国計画）が策定され、その後、平成23年（2011年）3月、平成28年（2016年）3月とおおむね5年ごとに見直しが行われてきた。
- ・そして、現在、令和3年（2021年）3月をめぐりに現行の住生活基本計画について見直しが行われている。
- ・令和2年（2020年）6月26日に開催された住宅宅地分科会において検討の方向性として下記があげられている。

1 「居住者の視点」

- ・子供を産み、育てやすい子育てフレンドリーな住まいの実現
- ・高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らし続けられる住生活の実現
- ・住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備
- ・多様な住民や世代が支え合い、いきいきと安心して暮らせる地域共生社会づくり

2 「ストック」の視点

- ・将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成
- ・良質なストックが市場で評価され、循環するシステムの構築
- ・魅力の向上や長寿命化に資する既存ストックのリフォーム・リノベーションや建替え等の推進
- ・空き家の状況に応じた適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進

3 「まちづくり」の視点

- ・将来にわたって災害に強い居住空間の実現
- ・持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成

4 「産業・新技術」の視点

- ・居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展
- ・新技術の活用や柔軟な働き方による新しい住まい方の実現

(2) 分譲マンションの管理適正化、建替えの促進

●マンション標準管理規約の改正（平成28年（2016年）3月改正）

- ・マンションの管理ルールについて、近年指摘されている高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化などの様々な課題に対応するため、管理組合役員の資格緩和（外部専門家の活用）やコミュニティ条項の再整理等の改正がなされた。

●マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正（令和2年（2020年）6月改正、令和4年（2022年）4月施行予定）

- ・マンション管理業者の登録制度等を定めるとともに、国や地方公共団体の役割が定められた法律の改正が令和2年（2020年）2月に閣議決定され、改正法では、国土交通大臣がマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定することとなった。
- ・地方公共団体は国の基本方針を踏まえ、必要に応じてマンション管理の適正化のために指導・助言、勧告などを行うことが盛り込まれた。
- ・また、適正な管理計画を有するマンションを認定する管理計画認定制度が創設された。

●マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正（令和2年（2020年）6月改正、要除却認定基準の施行は令和3年（2021年）12月、全面施行は令和4年（2022年）4月予定）

- ・マンションの建替え等を円滑に進めるための様々な手続きや方法が定められた法律。
- ・令和2年（2020年）6月の改正により、除却の必要性に係る認定対象に現行の耐震性不足のものに加え、外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等が追加された。そのほか、新たに要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度が創設された。

●大阪府分譲マンション管理適正化推進制度の創設（平成29年（2017年）2月）

- ・大阪府では管理組合が管理状況を報告することにより、管理状況の課題に気づき、その改善に取り組むきっかけを提供することを目的として、平成29年（2017年）2月に「大阪府分譲マンション管理適正化推進制度」を創設した。
- ・任意で管理状況を報告した管理組合に対して、適正な管理のために必要な情報の提供や専門家によるアドバイスをを行っている。

(3) 空き家等対策にかかる関連施策

●空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年（2014年）11月公布、平成27年（2015年）2月26日施行）

- ・少子高齢化、人口減少を背景に全国的な空き家数の増加が問題となる中、市町村が空き家対策に取り組むため、計画の策定、協議会の構成、空き家所有者を特定するために課税情報の利用や空き家が倒壊の恐れ若しくは衛生上問題のある空き家など（「特定空き家等」）に対する措置（勧告や命令など）が盛り込まれた。

●空家総合戦略・大阪2019（平成31年（2019年）3月策定）

- ・大阪府では、空き家対策を重点的に取り組む施策として位置付け、平成28年（2016年）12月に「空家総合戦略・大阪」を策定し、府内での空き家対策を戦略的かつ集中的に進めてきた。そして、空き家対策の更なる充実とスピードアップを図るため、平成31年（2019年）3月に新たな「空家総合戦略・大阪2019」を策定した。
- ・これまで進めてきた「空き家の適正管理等の促進」、「空き家の多様な利活用」、「中古住宅流通、

リフォーム・リノベーション市場の活性化」の取組みに、「災害を教訓とした空き家対策の強化」の視点を加えて、取組みの充実を図っている。

(4) 住宅セーフティネットにかかる関連施策

●住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律（新たな住宅セーフティネット制度）（平成 29 年（2017 年）4 月公布、平成 29 年（2017 年）10 月施行）

- ・住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めた法律。
- ・住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない一方で、民間の空き家・空室は増加していることから、それらを活用した新たな住宅セーフティネットの構築を目的に、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の創設、住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置を図ることになった。
- ・また、国の基本方針に加え、地域の住宅事情に応じ、自治体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定することができるようになった。供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者の追加や、登録住宅の登録基準の強化・緩和を図ることができる。

●大阪府賃貸住宅供給促進計画（平成 29 年（2017 年）12 月策定、平成 30 年（2018 年）12 月改定）

- ・大阪府では、「住まうビジョン大阪」に基づき、高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の供給促進のため、大阪府賃貸住宅供給促進計画を策定した。
- ・登録住宅の登録目標戸数を令和 7 年（2025 年）までに 2 万戸としている。
- ・居住支援法人の指定や市町村への居住支援協議会の設立の働きかけ等、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図ることとしている。
- ・大阪府では、多様なニーズに対応できる様々なタイプの住宅の登録が行えるよう、一般型住宅の登録基準を床面積「25 m²以上」から「18 m²以上」へ、一部共用型住宅（居室の一部を共用）の登録基準を床面積「18 m²以上」から「13 m²以上」とするなど、法の規定による基準の一部緩和が行われている。

2. 先進市の取組紹介

(1) マンションの適正管理に関する取組

今後、増加が見込まれる築40年以上の高経年マンションでは、区分所有者の高齢化・非居住化(賃貸・空き住戸化)が進行し、管理組合の役員の担い手不足や総会運営や集会の議決が困難等の課題により管理不全に陥る可能性がある。そのため、マンションの適正な維持管理・建替え等を促進するため、多数の自治体でマンションの管理実態の把握や相談事業・セミナー、分譲マンションアドバイザー派遣、建替え・共同化支援、修繕費助成のほか、届出制度等を独自に行っている自治体が存在する。

大阪府では平成29年(2017年)2月に「大阪府分譲マンション管理適正化推進制度」を創設しており、本市の分譲マンションにおいても、本制度に登録した管理組合は日常管理・大規模修繕・建替えの相談支援を受ける事ができる。

事例

	事例名	実施主体	概要
計画策定	良質なマンションストックの形成促進計画	東京都	<ul style="list-style-type: none"> 東京都では平成28年(2016年)3月に、将来にわたり良質なマンションストックの形成を目指した施策を総合的かつ計画的に推進するための計画を策定した。 ■今後10年間の目標と具体的な施策展開 <ol style="list-style-type: none"> 1. マンションの適正な管理の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進 ・管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善 ・管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成 2. 老朽マンション等の再生の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備 ・旧耐震基準のマンションの耐震化の促進 ・まちづくりと連携した老朽マンション等の再生
管理条例・登録制度	東京都におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例	東京都	<ul style="list-style-type: none"> 東京都は、分譲マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を平成31年(2019年)3月に制定した。 ■条例の主な内容 <ol style="list-style-type: none"> ①都や管理組合、事業者等の責務の明確化 ②管理組合による管理状況の届出(管理状況届出制度) ③管理状況に応じた助言・支援等の実施 この条例に基づく②管理組合による管理状況の届出(管理状況届出制度)は令和2年(2020年)度から開始。 ■届け出の対象及び内容 <ul style="list-style-type: none"> ○対象：昭和58年(1983年)12月31日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に居する独立部分が6以上あるもの

		<p>○届出事項： マンション概要、管理不全を予防するための必須事項、適正な維持管理に関する事項、マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項、連絡先</p> <p>■管理状況に応じた助言・支援等の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届け出を行ったマンションの管理組合に対し、その管理状況に応じ、必要な調査、助言・支援や指導・勧告等を行っている。
東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例	東京都板橋区	<ul style="list-style-type: none"> ・板橋区では平成30年(2018年)7月1日に、マンションの適切な維持管理、居住者等管及び地域とのコミュニティの形成の推進を目的に、管理に必要な事項を示した条例を策定した。 <p>■条例の主な内容</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 区長、区分所有者、管理者、管理業者、分譲事業者等、マンション管理士等、宅地建物取引業者、居住者等の責務を明記 (2) マンションの適正管理、危機管理、コミュニティの形成について、義務規定と努力義務規定を明記 <p>■マンションの適正管理に関する所有者等への義務規定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者全員でマンションを適切に維持管理(管理組合を置き、集会を開き、規約を定め、管理者を置く) ・管理規約等の設定及び取扱い ・議事録の作成及び適正な取扱い ・設計図書等の適正な保管 ・法定点検、設備点検、清掃等の適切な実施 ・長期修繕計画の作成 ・名簿の作成及び保管 <p>■届け出や指導・勧告等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの管理状況の届出を義務化(区内の全てのマンション) ・未届や条例不適合のマンションに対しては、区からアドバイス・支援を行うとともに、状況に応じて指導・勧告の上、マンション名の公表を行う。

	神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱	神戸市	<ul style="list-style-type: none"> ・神戸市では、マンション管理組合による自主的な適正管理の取組を促すことを目的として、令和 3 年（2021 年）2 月 1 日に神戸市マンション管理支援制度が施行された。 ・「管理状況の良好なマンションに対する適正な維持管理の継続と継承の支援」と「管理状況に課題を抱えるマンションに対する適正な維持管理への転換の支援または再生への支援」を行うため、「届出」「情報開示」制度を運用し、神戸市内のマンション管理の適正化を推進している。 ■届出について <ul style="list-style-type: none"> ・6 戸以上の分譲マンションの管理組合は、3 年毎に管理状況の届出を行う。 ・届出により、神戸市は管理状況の実態を把握し、管理状況に応じた助言・支援を行う。 ■情報開示 <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の意向を確認した上で、届出内容を神戸市のホームページに公開する。 ・情報開示により、管理状況を市場が評価することや、購入予定者が管理状況を確認できるようになる。
--	-------------------------	-----	---

（２）空き家対策に関する取組

平成 26 年（2014 年）11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、特措法）が公布され、多くの自治体において特措法第 6 条に規定する空き家等に関する対策についての計画である「空家等対策計画」が策定され、空き家予防や空き家活用、除却、特定空き家への対応等に取り組んでいる。

事例

	事例名	実施主体	概要
空き家の適正管理の促進	空き家ホットライン	東京都品川区	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等に関する専用相談窓口である「空き家ホットライン」を開設。区が委託した株式会社品川都市整備公社が相談を受け、現地を訪問し調査する。 ・その結果を受け、対応が必要な空き家と区が判断した場合は、所有者に対して、文書や電話等で連絡し改善を求める。
	空家等の適正管理助成事業	東京都北区	<ul style="list-style-type: none"> ・区内で 1 年以上の空家となっている戸建住宅の所有者がその空家の管理を委託した場合等の費用を助成する。
空き家活用	若者世代空き家活用補助制度	大阪府枚方市	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策と子育て世代の定住を促進するために、市外に 1 年以上居住または市内賃貸に在住の世帯のうち、18 歳以下の子を持つ世帯または、40 歳未満の夫婦を対象に、空き家を取得して新築またはリフォームする場合に、上限 100 万円を補助する。
	学生シェア移住助成	神奈川県横須賀市	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の既存一戸建て住宅を 2 名以上の学生（大学生、短期大学生、専門学校生）が連名契約で借りた場合に、入居時の初期費用について最大 15 万円を助成する。

	空き家家財処分費助成金	茨城県 稲敷市	・稲敷市空き家バンクを通して、空き家の売買や賃貸借が成約した場合に、空き家の機能の維持及び向上のために行う家財処分をした場合に最大 10 万円を助成する。
	空き家活用リフォーム助成	兵庫県 川西市	・若年・子育て世帯が移住・定住により自己居住用の住宅として改修する場合に最大 100 万円、地域団体や自治会が地域交流拠点として活用する場合に最大 200 万円を助成する。
	子育てファミリー世帯及び新婚世帯向け空家改修費補助事業	兵庫県 尼崎市	・子育てファミリー世帯または新婚世帯が尼崎市市内において、一戸建ての空家を取得し、その改修を行った場合に、市が最大 50 万円を助成する。補助上限費については、親世帯との同居、他市からの転入、見学会の実施等により加算される。
空き家の解体・ 除却の促進	空き家除却補助金	大阪府 寝屋川市	<ul style="list-style-type: none"> ・1年以上空き家となっている木造住宅の除却工事に対し、除却工事費の 4/5 で最大 50 万円まで補助を行う。 ・ただし、狭小敷地（45 ㎡以下）は隣接者の購入等により一団の土地として住宅宅地とする空き家の除却など条件がある。

