

会 議 録

会 議 の 名 称		第 1 回豊中市住宅マスタープラン検討委員会マンション部会		
開 催 日 時		令和 8 年(2026年) 6 月 17 日 (水) 15時00分～16時30分		
開 催 場 所		豊中市役所第二庁舎 3 階南会議室	公 開 の 可 否	◎・不可・一部不可
事 務 局		都市計画推進部住宅課	傍 聴 者 数	0人
公 開 し な か っ た 理 由				
出席者	委 員	◎横田 隆司、桶谷 直剛、西田 俊一、糸原 昌宏、大谷 由紀子 藤岡 亨 [◎：部会長] 以上 6 名出席		
	事 務 局	豊中市都市計画推進部住宅課長 岩下 歌、住宅課主幹 杉本 尚希 住宅課課長補佐 小嶋 美佳、住宅課総務企画係 小林 美香、 株式会社 地域計画建築研究所 嶋崎 雅嘉、竹内 和巳、 太田 雅己、内野 絢香		
	そ の 他			
議 題		1. 住宅マスタープラン検討委員会及びマンション部会について 2. 令和 7 年度住宅ストック基礎調査結果について 3. 現行マンション管理適正化推進計画の進捗状況について 4. マンション管理適正化推進計画の改定にあたっての論点について 5. その他		
審 議 等 の 概 要 (主な発言要旨)		別紙のとおり		

第1回豊中市住宅マスタープラン検討委員会マンション部会 議事要旨

●開会

- ・事務局による委員紹介
- ・委員6名全員出席により会議成立を確認

●案件（1）住宅マスタープラン検討委員会及びマンション部会について

【資料6 令和8年度住宅マスタープラン検討委員会の活動予定】

- ・資料に基づき事務局から説明

●案件（2）令和7年度住宅ストック基礎調査結果について

【資料7 住宅ストック基礎調査結果概要版、住宅ストック基礎調査結果報告書】

- ・資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・p.41に掲載がある〔管理者・管理規約〕について、管理者をマンション管理業者が担う割合が、国土交通省のマンション総合調査結果よりも高くなっていることについて、何か分析を行っているか。
- ・市内において、近年建替えが行われたマンションはあるか。

事務局：

- ・管理者に占める管理業者の割合が高い要因については把握していない。
- ・千里ニュータウンに位置する古いマンションの建替えは行われている。ただし、近年は「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づいた建替えはない。建替えにあたっての相談はあるが、近年では実施した事例はないと認識している。

委員：

- ・一部旧耐震が残っているとのことだが、市が働きかけをしている中で、うまくいかないところや、困っている事例があれば教えてほしい。

事務局：

- ・マンションの耐震化については、建築審査課で、耐震診断と耐震改修の補助制度を実施しているが、管理組合内での合意形成が難しく、申請件数は低調である。耐震診断を受けることで資産価値が下がるのではないかという懸念があると聞いている。

●案件（3）現行マンション管理適正化推進計画の進捗状況について

【資料8 マンション管理適正化推進計画の進捗状況まとめ】

- ・資料に基づき、事務局から説明

委員：

- ・目標1から3は順調だが、目標4についてはやや停滞している状況か。皆さんから何か質問はあるか。

委員：

- ・管理計画認定制度のメリットは何か。

事務局：

- ・認定を取得することで、管理運営が適正に行われているマンションとしての評価が高まり、付加価値の向上が期待される。また、認定を取得した際に受けることができる支援制度もある。例えば長寿命化促進税制では、一定の条件を満たした上で大規模修繕工事を実施した場合、翌年度の固定資産税が減額される。また、大規模修繕にあたって住宅金融支援機構から「マンションすまい・る債」における利率の上乗せや融資を受ける際に、金利の優遇を得ることができる。

委員：

- ・住んでいるマンションで管理計画認定を取得したが、長寿命化促進税制を受けられる期間が1年であることを知り、当事者としてメリットが小さいと感じた。

委員：

- ・基礎調査（p.46）の「災害への備えとして管理組合が実施していること」について未回答が多く、対応が十分でない管理組合が多い可能性がある。この点を踏まえると、本市の認定基準には独自に防災に関する要件を設けていることから、当該基準が申請のハードルとなり、認定件数が目標を下回っている可能性がある。

事務局：

- ・未回答のマンションに対しては、追跡調査を行っていないため、防災の基準がネックになっているかは不明。管理組合によっては、防災基準があることで認定申請のハードルが高いと感じているとの声もある。本市においては防災施策に重点を置いているほか、現行のマンション管理適正化推進計画策定時において、旧耐震マンションが多いという課題を踏まえ、防災基準を位置付けている。そのため、防災基準については今後も引き続き位置付けることが望ましいと考えている。

委員：

- ・防災については市が管理組合を支援できる仕組みがあるとよいのではないか。

●案件（４）マンション管理適正化推進計画の改定にあたっての論点について

【資料９ 豊中市マンション管理適正化推進計画 論点の整理】

【参考１ 地方公共団体による独自基準の例（国土交通省資料）】

【参考２ マンション管理計画認定基準の見直し等について（国土交通省資料）】

- ・資料に基づき、事務局から説明

【質疑応答】

委員：

- ・認定基準見直しのスケジュールでは、公布・通知が6月予定となっている。既に通知されている場合は、その内容に沿って検討する必要があるため、現状を確認してほしい。

事務局：

- ・現時点で告示は確認できていないが、省令は公表されている可能性があるため、状況を確認する。

委員：

- ・p7の施策の取組み状況において、アンケート未回答の186件を把握しないと全体像を掴みきることではできない。アンケートに回答しているマンションの多くは適正に管理できていると思われるが、未回答のマンションには小規模・高経年が多いため、支援が必要な場合が考えられる。
- ・また、アドバイザー派遣が4件にとどまっている点について、制度上の上限の有無を確認したい。ポストの設置補助についても、内容を教えてほしい。

事務局：

- ・アンケート配布による実態調査を実施しており、未回答マンションに対しては毎年継続して調査を行っている。その結果、回収率は年々上昇しているが、把握率を100%に近づけるためにはアンケートのみでは限界があり、今後の把握手法について検討が必要と認識している。
- ・アドバイザー派遣制度は、管理不全傾向にあるマンションを対象としており、長期修繕計画が未作成の管理組合や、管理規約が未整備又は長期間改正されていない管理組合に対して実施している。これまでに実施した4件は管理組合数であり、1管理組合あたり最大5回まで専門家の派遣可能である。
- ・ポスト設置補助については、国土交通省が実施したアンケート調査において、不達が100件ほどあったことを踏まえ、制度を開始した。現在は分譲マンションの把握・整理が進み、郵便物の返戻件数が減少していることから、制度の継続については検討が必要である。

委員：

- ・アンケートに未回答であることをもって、直ちに管理不全と判断することはできないのではないかな。

事務局：

- ・未回答マンションには小規模マンションが多い傾向が見られる。管理組合の有無や管理会社への委託状況など、管理体制によって状況は異なると考えられるが、現時点では詳細は把握できていない。

委員：

- ・各マンションの管理状況に応じた区分を設定し、状況に応じた施策を展開できると望ましい。
- ・管理組合ネットワークの活動状況について確認したい。活動内容や取組みについて周知できるとよい。

事務局：

- ・p.10に記載のとおり、セミナーや、定例会を3ヶ月に1度開催している。
- ・独自のホームページを作成しており、市のホームページからアクセスできるようにしているほか、会員に対してはメールやチラシ等により活動内容の周知を行っている。

委員：

- ・マンション管理適正化法は、マンション全体の管理水準の向上を目的としている。そのため、一定程度管理されているマンションについては、認定制度の取得を促進し、管理が不十分なマンションについては外部不経済の発生防止の観点から管理不全の未然防止に向けた施策が必要である。
- ・このため、実態把握が重要であり、把握率 100% を目標に要支援マンションを特定した上で、管理不全のおそれのあるマンションに対してアウトリーチ型支援を実施する必要があると考える。
- ・他自治体では、アンケートに加えて現地訪問を実施している例もあり、また届出制度の実施により未把握マンションを減らした上で訪問につなげるといった手法も考えられる。限られたリソースの中で、適した手法を検討する必要がある。
- ・については、未回答マンションに対する現地訪問の実施の有無及び状況について、効果や課題を含め確認したい。

事務局：

- ・実態把握の向上に向け、今後の手法について検討を進めていく必要がある。令和 7 年 10 月の法改正によりマンション管理適正化支援法人制度が創設され、本市では令和 8 年 2 月に大阪府マンション管理士会を登録している。これを踏まえ、昨年度より訪問を実施しているところであり、詳細については糸原委員より説明をお願いしたい。

委員：

- ・本年 2 月に大阪府マンション管理士会が本市の支援法人として登録を受けた。登録前にも管理不全が懸念されるマンションへの訪問を行っていたが、当時は訪問時に身分を示しにくく、不審がられるケースも多かった。現在は支援法人としての立場を示すことができるため、訪問は以前より円滑に実施できている。
- ・一方で、対応は主に支部メンバーがそれぞれの業務と並行して行っているため、マンパワーには制約があり、訪問件数は限定的である。未回答マンションについては訪問等の働きかけを行わなければ実態把握が進まないことから、施策面や予算面での支援があれば、取組みをより推進できると考える。
- ・また、アドバイザー派遣については、実績 4 件は少ないと認識している。無料相談の場で制度の案内を行っているものの、制度自体の認知度が低い状況にある。そのため、施策や取組みについて、広報誌への掲載や窓口での周知、マンション管理組合ネットワーク等の機会を通じた PR の強化が必要である。

委員：

- ・要支援マンションの優先順位付けにあたっては、チェック項目等の評価基準を設け、一定の基準により判断できる仕組みが必要ではないか。例えば、戸建ての空き家対策においては、「草木の繁茂」などの項目により判定が行われている。

事務局：

- ・実態把握の手法については、他市の状況も確認している。京都市においても同様の取組みを進めているが、アンケート調査には多くの課題があり、訪問時に身分が分かりにくいことから警戒され、把握率が伸びにくい状況にあると聞いている。このため、まず支援が必要なマンションを選定する考え方を採用し、評価基準を設定した上で、優先的に支援対象を絞り込み、現地調査につなげている。
- ・また、横浜市においても同様に支援対象のマンションを選定する仕組みを設けており、Google マップ等を活用して一定の絞り込みを行った上で、現地確認を実施していると聞いている。

委員：

- ・管理状況未把握 186 件というのは、管理組合の有無も含めて状況が分からないという理解でよいのか。そうであれば確認は現地で各戸訪問となるのか。

事務局：

- ・そのとおりである。

委員：

- ・アンケート未回答の理由は様々であり、自主管理で連絡先が把握できないケースや、管理組合の運営が十分に行われていないケースも想定される。一方で、管理会社に委託しているマンションであれば、管理会社を通じて状況を把握できる可能性もある。このため、多様な手法を組み合わせながら実態把握を進める必要がある。
- ・近年は物価高騰により修繕費用が増加しているが、管理組合が対応に苦慮している事例があるかについて確認したい。

委員：

- ・大規模修繕工事に際しては、「資金が不足している」「将来の見通しに不安がある」といった相談が多く寄せられている。管理組合の役員となった際に初めてマンションの状況を把握するケースも多く、修繕積立金の引上げの必要性は理解される一方で、その進め方に関する相談も見られる。
- ・また、資料に建替えについての記載があるが、建替えは非常にハードルが高いと認識している。マンション管理士会としては、建替えを前提とするのではなく、適切な修繕や維持管理により可能な限り長期居住を図るという考え方が主流である。市内における建替えの具体的な検討状況について確認したい。

事務局：

- ・マンションの建替え等の円滑化に関する法律の活用に関する相談はあるが、近年において実際に建替えを実施した事例はない。建替えを検討したものの実現が困難であり、長寿命化へ方針転換する事例が見られる。

委員：

- ・大規模修繕に伴い修繕積立金の引上げが可能なマンションもある一方で、対応が困難なマンションも存在すると考えられる。特に高齢者世帯が費用負担できないケースへの対応など、一歩先を見据えた支援策について、検討する必要がある。
- ・管理計画認定制度はどのように周知しているか。

事務局：

- ・ホームページへの掲載、セミナー時にチラシ配布、年に一度の市からのダイレクトメール郵送時に同封するなどしている。

委員：

- ・私のマンションでも、認定制度については、管理会社からの提案により取得に至ったが、それ以前は管理組合内で十分に情報共有されていなかった。こうした状況を踏まえ、管理会社と連携した推進も有効ではないか。管理会社における具体的な取組み状況について確認したい。

委員

- ・マンション管理業協会では、マンション管理適正評価制度を独自に運用しており、管理状況を点数化し6段階で評価している。管理計画認定制度は適否判定であるのに対し、評価制度では改善点が明確になるため、改善に向けた提案やこれに併せての管理計画認定申請提案を行う管理会社も多い。また、マンション管理センターの事前確認制度を活用し、システム連携により管理計画認定制度と併せて一体的に申請できる仕組みも整備されている。
- ・評価制度の登録件数は全国で約12,000件であり、管理計画認定件数よりも件数は多くなっている。これは、認定基準のハードルに加え、適否判定と管理状況評価という制度上の仕組みの違いも一因であると考えられる。

委員

- ・高齢者が多い小規模マンションはハードルが高いと思う。認定取得を促すことができるような働きかけは何かしているか。

事務局：

- ・市の方でセミナーを年1回開催しており、直近では令和7年度に管理計画認定をテーマに実施した。独自基準については内容が詳細にわたるため、セミナーの内容は国が定める基準についての説明が中心であった。独自基準については個別で管理会社や管理組合からの相談を受け付けている。

事務局：

- ・小規模マンションの対応について、マンション管理センターには多様な相談が寄せられていると考えられるが、大規模マンションと小規模マンションでは相談内容や管理に対する意識に違いがあるのではないかと。これまでの経験から、どのような傾向が見られるか教えてほしい。

委員：

- ・全国で年間約15,000件、大阪では約3,000件の相談が寄せられており、現在の大きな課題はマンションの高経年化や所有者の高齢化である。特に30戸未満の小規模マンションやテラスハウス型の物件において顕著である。規模の大きいマンションでは、管理会社への委託により比較的安定した管理が可能であり、一定の管理水準が維持されている。
 - ・一方、小規模かつ高経年のマンションでは居住者の高齢化が進み、管理組合役員も高齢者が中心となるケースが多い。
 - ・近年は管理組合役員のなり手不足も深刻化しており、外部管理者方式等の導入が進む一方で、それに伴うトラブルに関する相談も寄せられている。
- また、昨今の工事費の高騰にともない大規模修繕に必要な資金の確保が困難となる傾向がある。

部会長：

- ・法改正など、今後もさまざまな動きがあるため、引き続き情報収集を行った上で、小規模・高経年マンションなど、管理不全に陥りやすいところに対し、どのように支援するかが重要である。
- ・マンションの状況や課題のレベルに応じて整理を行い、それぞれに適した支援策を検討していただきたい。
- ・その他、何か意見があれば事務局へお伝えいただきたい。

●案件（５）その他

【資料６「令和８年度住宅マスタープラン検討委員会の活動予定」】

- ・資料に基づき、事務局から説明
- ・法改正の内容公開が９月以降になると見込まれるため、１０月中旬に第２回を行う想定している。日程調整は改めて実施する。
- ・本日の会議録は、事務局で案を作成後、委員確認を経て確定し、概要を市ホームページで公開する。