大阪市は分譲マンションの再生に向けた管理組合の円滑な合意形成を支援します！

マンションは、適切な修繕等の実施など維持管理を適正に行い、できるだけ長持ちさせることが大切です。しかし、建物には寿命があることも事実です。マンションが古くなってくると、安全性や居住性に関して問題が生じてくることがあり、そのような問題を解決するためには、区分所有者のみなさんで将来どのように生活していくか、イメージを共有しながら、マンションの再生について検討する必要があります。マンションの再生の検討を円滑に進めるには、検討の初期段階から区分所有者の合意形成を適切に図っていくことが重要です。このため、大阪市はマンションの再生に向けた管理組合の合意形成を支援する「分譲マンション再生検討助成制度」を実施します。

主なマンション再生手法

①改修（耐震改修）

地震に対する安全性確保を目的とした耐震改修工事や長寿命化・居住環境の改善等を目的とした建物・設備の性能・機能向上を目的とした工事のこと。

②建替え

老朽状態にある現在のマンションを取り壊して、その敷地に新しいマンションを再建すること。建物の問題を改修で改善できない時に行う。

③敷地売却

耐震性不足のマンションに限って、マンション建替法に基づいて、マンションと敷地を一括して売却すること。

分譲マンション再生の合意形成のすすめかた

ステップ１ 準備段階

〈区分所有者の有志〉

【目標】管理組合として、マンションの再生の検討を行うことの合意を得る。
マンション再生の提起のための基礎検討・勉強を行う

【総会決議※１】再生検討委員会の立ち上げ、再生検討の実施について

ステップ２ 検討段階

〈マンションの再生について検討する専門委員会〉

【目標】マンションの再生手法について比較検討を行う。
コンサルタントの協力を得て、マンションの現状把握、区分所有者の意向調査等を実施し、改修、建替え、敷地売却のメリット・デメリットを比較検討する

マンションの再生方針（及び耐震診断の実施）を決定

ステップ３ 計画段階

〈改修についての専門委員会〉	〈建替えについての専門委員会〉	〈敷地売却についての専門委員会〉
【目標】再生手法の計画を作成するとともに、その再生手法の合意を得る		
・改修計画・工法等の検討 ・事業収支の検討など ※耐震診断にかかる費用は補助対象外	・建替えについて手法検討 ・建替え等基本計画の検討 ・事業収支の検討 ・事業協力者の選定など	・買受人候補の選定 ・買受計画内容について ・権利関係の調整など

改修の総会決議※2　建替えの総会決議※2　敷地売却の総会決議※2

分譲マンション再生検討費助成制度の補助対象範囲

分譲マンション再生検討費助成制度

マンションの再生（改修、建替え、敷地売却）に向けた検討の初期段階での合意形成を進めるために行う基礎的な調査や、検討に要する経費に対して補助します。

補　助　対　象

以下の内容について専門家に委託する経費
・マンションの現状調査
・区分所有者等の意向調査
・マンションの建替え等の手法検討
・事業協力者の導入可能性の検討
・マンションの改修の手法検討
・マンションの建替え等や改修の比較検討
・管理組合における再生検討組織の運営支援

補　助　内　容

・補　助　率：補助対象となる経費の1／3
・補助限度額：1回当たり60万円
（ただし、予算の範囲内での補助となります）
・補助は３回を限度とします。

注　意　事　項

・マンションの性能・機能の向上を目的とせず、建物・設備の劣化部の修理や取替えを行う修繕のみを検討する場合は、補助対象となりません。
・専門家に委託する前に申請していただく必要があります。
・管理組合理事長名または管理組合法人名で申請してください。（個人での申請はできません。）
・その他の注意事項や詳細については、大阪市ホームページをご覧いただくか、窓口までお問い合わせください。

対象となるマンションの要件

・大阪市内にある分譲マンションであること。
・耐用年数の1／2以上を経過している分譲マンションであること。
（参考）RC造の場合の耐用年数（47年）の1／2
・区分所有者が10人以上であること。
・専有面積の1／2以上が住宅用途であること。
・再生検討費助成制度を活用して再生の検討をすることについて決議を経ていること（裏面の総会決議※１）
（「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」に規定する普通決議により管理組合として再生を検討する意思を確認することが必要です。）
・管理組合において、再生を検討するための専門委員会を設けていること。
・区分所有法に規定する建替え決議、マンション建替法に規定するマンション敷地売却決議、区分所有者全員の同意による建替え若しくは売却を目的とした決議、改修工事を目的とした区分所有法に規定する決議又はこれに準ずる措置がなされていないこと。（裏面の総会決議※２）。

HPアドレス：http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000103942.html

分譲マンション再生検討費助成制度　お問い合せ・事前相談窓口

大阪市都市整備局 企画部住宅政策課 住宅政策グループ（大阪市役所本庁６階）

ＴＥＬ　０６－６２０８－９２２４　　ＦＡＸ　０６－６２０２－７０６４

制度の活用を検討されている場合は、申請していただく前に、補助対象要件等の確認や協議を行いますので、住宅政策グループまで必ずご相談ください。

“大阪市マンション管理支援機構”にぜひご登録ください！

大阪市が中心となり、弁護士会などの専門家団体やマンション関連事業者団体などが連携し、マンション管理組合を応援しています。
管理組合としてご登録いただくと、マンション管理セミナーや大規模修繕工事見学会、管理組合交流会などの案内、情報誌「らいふあっぷ」やマンション管理セミナーＤＶＤの進呈など様々な特典がすべて無料で受けられます。

登録料・年会費など すべて 無料

マンション管理セミナー

お問い合わせ　大阪市マンション管理支援機構事務局　☎06-4801-8232
WEBサイトから登録できます。　大阪市マンション管理　検索
※登録は大阪市内の管理組合に限らせていただきます。