

# 名古屋市における マンション管理組合への支援の取組について

---

---

名古屋市  
マンション管理適正化・再生推進事業成果報告会  
R6.10.24

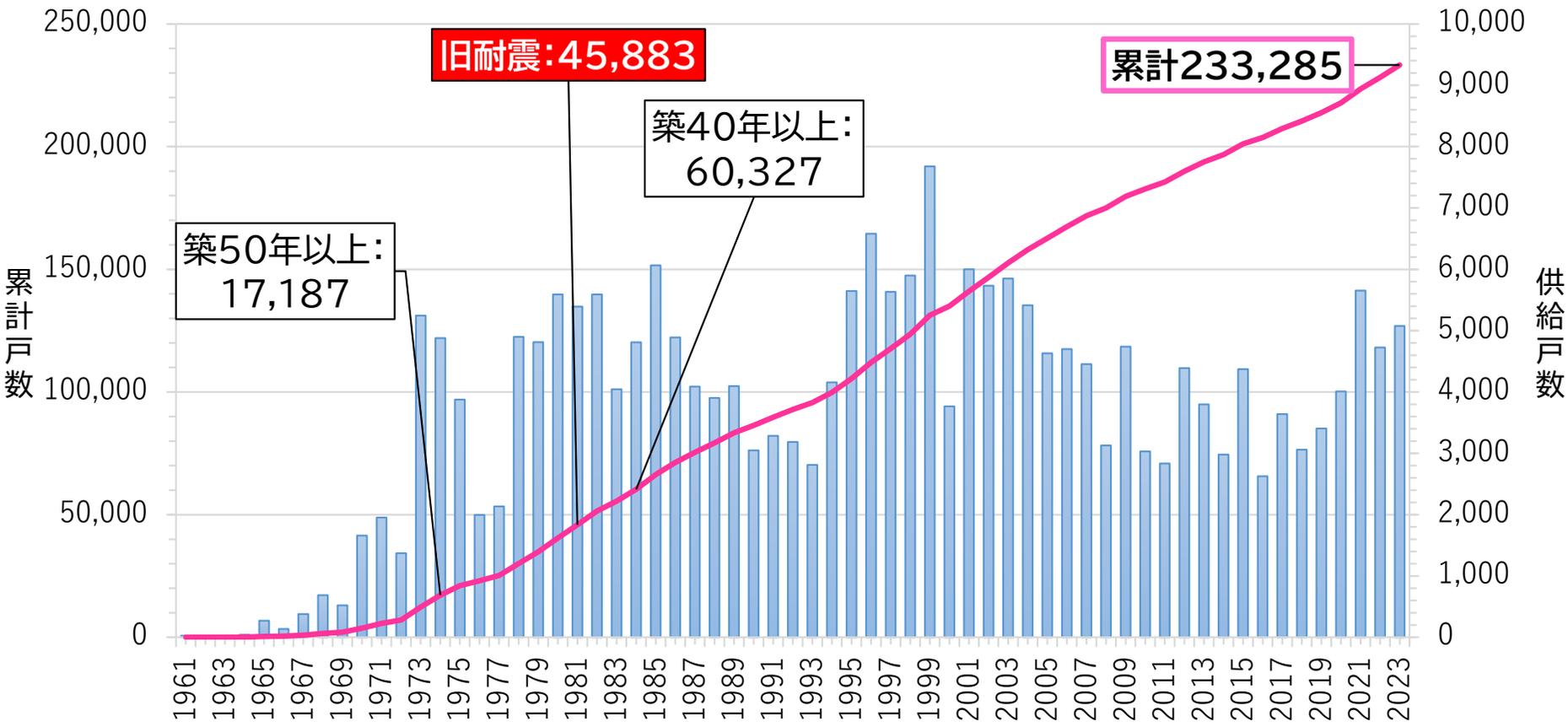


名古屋市マスコットキャラクター「だなも」

# 名古屋市のマンションストックの状況

マンションストック総数は **約6100棟、約23万戸**  
築40年以上は**約6万戸(約26%)**

(R5.12末時点)



■分譲マンションストック戸数(R5.12末)

# マンション管理適正に向けた取組

## ◆マンション管理適正化推進計画（R4.3策定）

## ◆名古屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例（R4.3公布）

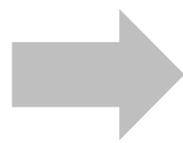
- ・ 将来的な管理不全マンションの予防の観点から、マンション**分譲事業者**に対して**分譲前に修繕積立金額等の届出を義務化**（R4.10～）
- ・ 管理状況を把握するためマンションの**管理者等**からの**届出を義務化**（R4.10～）
- ・ **管理状況に応じた支援**等の実施（訪問による**プッシュ型支援**）

# 条例制定の背景

マンション管理適正化法の改正により、地方公共団体はマンションに対する能動的な関与が求められるようになった

築40年以上のマンションが**急増**する見込みである

令和元・2年度に「管理実態調査」を行ったが、回答率が低く、**約半数の管理状況しか把握**することができなかった



**すべてのマンションの管理状況を把握し、  
管理状況に応じた適切な支援を行う必要がある**

届出率 (R6.3末時点)

**約85%**  
**(約5200棟)**

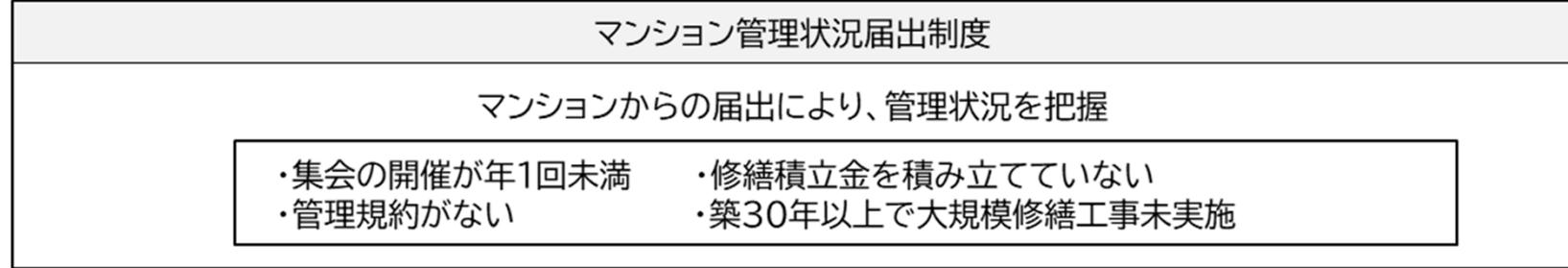
義務化により、  
多数のマンションの  
管理状況の把握が可能に

実態調査回答率 (R元・2年度)

**約52%**  
**(約3000棟)**

# 管理・再生に関する支援制度

届出情報より**管理不全予備軍を抽出し、プッシュ型支援**  
届出のあるマンションに対して、**管理状況に応じた支援**を実施



いずれかに適合する

適合しない

助言指導事業の実施  
※プッシュ型支援

管理組合からの申請により支援

|        | 管理  | 修繕   |  |                   | 再生                    |                                  |            |             |
|--------|---|--|--|-------------------|-----------------------|----------------------------------|------------|-------------|
| 【管理状況】 | 管理組合がない<br>管理組合が機能していない<br>管理規約がない<br>原始規約のまま | 組合運営がうまくいっていない(理事長任せ)<br>管理に課題がある(管理費滞納、生活トラブル等) | 計画的な修繕工事ができていない<br>修繕積立金が集められていない<br>金額が低い | 大規模修繕工事のやり方がわからない | お金が足りず、大規模修繕工事が実施できない | 再生を考えていきたい<br>修繕・改修、建替え等との比較をしたい |            |             |
| 【支援制度】 | 外部役員派遣<br>※マンション管理士を継続的に派遣                    | 専門家派遣<br>※マンション管理士を単発で派遣                         | 長期修繕計画作成支援                                 | ライフサイクルシミュレーション相談 | 修繕工事発注支援(相談窓口)        | 修繕工事の融資に対する利子補給                  | 再生アドバイザー派遣 | 再生検討支援(補助金) |

マンション管理適正化・再生推進事業

【啓発事業】 ・ 管理セミナー、 ・ 再生セミナー・相談会、 ・ 管理講座・交流会、 ・ 届出した管理組合理事長への定期的な情報提供

# 管理に関する支援制度

## 分譲マンション管理支援窓口(R5.7~)

届出受付から支援案内、一部支援の実施(専門家派遣、修繕工事発注支援)までを行う**ワンストップ窓口**を**名古屋市住宅供給公社**に開設

### 【背景】

#### 届出義務化

- ・理事長の変更届出への対応
- ・届出マンションへの情報提供
- ・未届マンションへの勧奨

#### 管理状況に応じた適切な支援の提供

届出から支援へのスムーズな対応

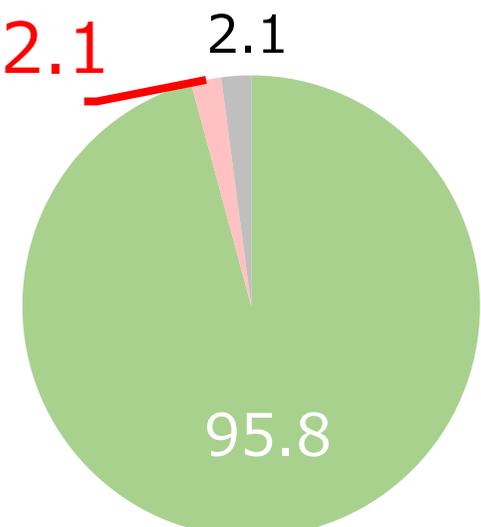
安心して相談ができる窓口

### 名古屋市住宅供給公社に 分譲マンション管理支援窓口を開設

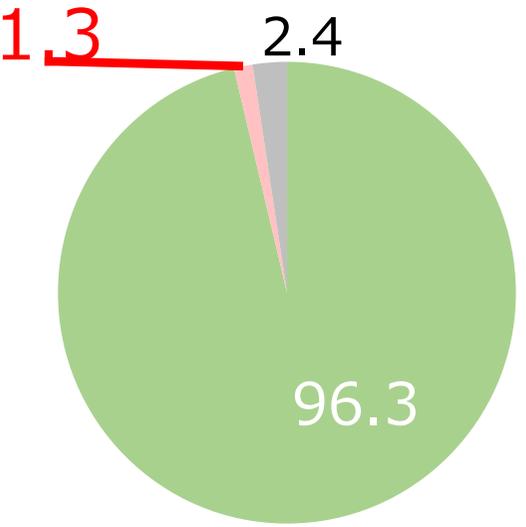
市営住宅等の管理から修繕工事に至るノウハウを活用し  
修繕工事の技術的な内容までの助言が可能



# 管理に関する支援制度（管理不全マンション支援）



管理組合がない  
マンション  
45件  
(2.1%)



管理規約がない  
マンション  
28件  
(1.3%)

【参考】  
管理状況届出  
(R6.3末時点)  
26件 (0.4%)

適切に  
維持管理が  
行われて  
いない  
可能性あり

## 外部役員派遣（R3年度～） ※マンション管理適正化・再生推進事業

- ・管理組合がない、管理規約がない等のマンション対象
  - ・マンション管理士2名を月1回程度定期的に継続的（最大2年）に派遣（無料）
  - ・管理組合の発足、立て直し、規約作成などを支援
- 〈実績〉 令和5年度 5件

## 助言指導事業（R4年度～） （プッシュ型支援） ※マンション管理適正化・再生推進事業

- ・届出情報より市が抽出
  - ・市職員とマンション管理士が押しかけ訪問（最大3回）（無料）
  - ・ヒアリングをもとに、今後の管理に役立つ「アドバイスシート」を作成・提供
- 〈実績〉 令和5年度 91件

【凡例】 ■ある ■ない ■不明・無回答 ※令和元・2年度管理実態調査

# 管理に関する支援制度 (管理不全マンションの支援事例)

## ■事例(助言指導➡外部役員派遣)

### 建物概要

|       |         |
|-------|---------|
| 築年数   | 築46年    |
| 戸数    | 8戸      |
| 階数・構造 | 4階建・RC造 |

### 管理状況等

- ・組合・規約・総会なし
- ・外壁の劣化が顕著
- ・所有者不明住戸あり
- ・市より声がかかったことに危機感をもつ

### 支援内容

- ・勉強会の実施(月1回)
- ・組合員名簿の作成支援
- ・修繕計画の意見交換の実施
- ・修繕工事実施の集会開催補助
- ・規約案作成
- ・弁護士への死亡者相続人等の調査依頼の支援

### 成功のポイント

各区分所有者と話ができるキーマンの存在

### 効果

- ・管理者の選定、管理組合発足
- ・外壁改修実施
- ・管理規約の策定、管理費等の値上げ

# 管理に関する支援制度（管理不全マンションの支援事例）

## ■事例(助言指導➡外部役員派遣)

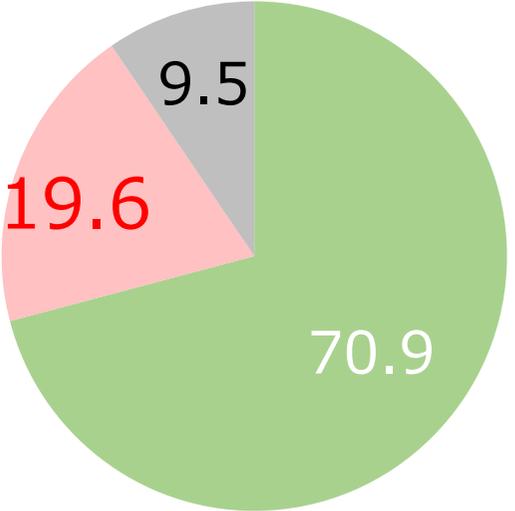
改修前



改修後



# 修繕に関する支援制度（長期修繕計画がないマンションへの支援）



■長期修繕計画の有無

※令和元・2年度管理実態調査

【凡例】 ■ある ■ない ■不明・無回答

長期修繕計画がないマンション  
412件 (19.6%)  
【参考】  
管理状況届出 (R6.3末時点)  
729件 (14.0%)

マンション総合調査 (H30) (国交省)  
7%より高い割合

## 長期修繕計画作成支援 (R4年度～) ※マンション管理適正化・再生推進事業

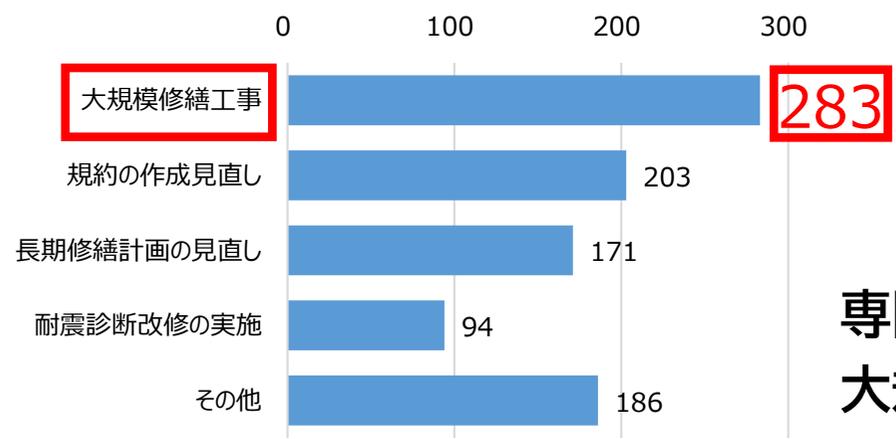
- ・マンション管理士1名派遣 3回～5回程度 (無料)
  - ・(公財)マンション管理センターの「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」を利用し作成 (サービス使用料は管理組合が負担 (21000円))
  - ・理事会等で長期修繕計画の内容を説明
  - ・図面や修繕履歴を調査し、入力票を作成
- 〈実績〉

令和5年度 20件

### 管理組合の声

長期修繕計画の必要性や作成した計画の内容をマンション管理士が丁寧に説明してくれてよかった など

# 修繕に関する支援制度 (修繕工事に悩んでいるマンションへの支援)



■ 専門家の業務内容  
 ※令和元・2年度管理実態調査

| 相談事項                 | 件数    |       |
|----------------------|-------|-------|
|                      | 専門家相談 | 専門家派遣 |
| 長期修繕計画、大規模修繕工事等に関する事 | 46    | 18    |
| 管理組合運営及び管理規約に関する事    | 45    | 11    |
| 管理費及び修繕積立金に関する事      | 25    | 8     |
| 管理委託契約に関する事          | 20    | 4     |
| その他                  | 17    | 1     |

■ 専門家相談、専門家派遣の件数 (令和3年度)

専門家の活用は  
 大規模修繕工事  
 関係が多い

工事に対する  
 管理組合の  
 専門的な  
 知識不足

管理組合の声

工事内容は技術的なことが多く難しいが、丁寧に気軽に何回も聞くことができるとよい

修繕工事に関する発注支援 (R4年度～)

- ・ 公社分譲マンションや市営住宅の管理から修繕工事に至るノウハウがある **名古屋市住宅供給公社** による **修繕工事に関する無料相談窓口** (毎週火曜日、2コマ)

- 〈実績〉
- 令和5年度 60件
- (主な相談内容)
- ・ 工事の発注方法や業者の選定方法、業者リストを見せてほしい (主体的に工事を進めている管理組合)
  - ・ 管理会社が提案した工事内容のや見積り内容を教えてほしい

# 再生に関する支援制度（R5年度～）

5件

（名古屋市）

297件（全国）

マンションストック数  
から見ると少ない

■名古屋市における建替え実績  
（令和6年4月）

（主な意見）

- ・ 建替えに対する機運の低さ
- ・ 初期段階をコーディネートする建替えを専門とする民間事業者不足
- ・ セミナー等の広報、集客力は行政に期待

■民間事業者ヒアリングの意見  
（令和4年度）

再生に関する  
機運醸成

再生事業  
実務経験者  
による  
アドバイスの  
機会創出

再生検討  
初期段階  
における  
管理組合  
への支援

管理組合の声

管理組合としての今後の方向性がわかり、よかった。

## 再生セミナー・相談会

有識者等によるマンション再生に関する講義と再生アドバイザー団体による相談会

## 再生アドバイザー派遣

再生事業の実務経験者である再生アドバイザー2名を派遣  
（無料）

派遣回数：年3回最大6回まで

## 再生検討支援（補助金）

再生に向けた検討・調査に係る補助金検討費の一部を補助

1/2以内、30万円以内

# 支援制度で連携・ご協力いただいている各団体

## マンション管理推進協議会(平成14年～)

行政機関、不動産やマンション管理等の関係団体や建築士・弁護士等の専門家団体が連携して、平成14年3月に設立した協議会(参加団体 53団体)

### 【運営団体】(6団体)

愛知県、愛知県住宅供給公社  
名古屋市、名古屋市住宅供給公社  
住宅金融支援機構東海支店  
マンション管理業協会中部支部

### 【専門家協力団体】(4団体)

愛知県弁護士会  
愛知建築士会  
愛知県建築士事務所協会  
愛知県マンション管理士会

### 【事業参加団体】 (43団体)

愛知県内35市  
都市再生機構  
中部支社 等

## 関係団体と協定締結(令和4年3月)

名古屋市  
名古屋市住宅供給公社  
住宅金融支援機構東海支店  
愛知県マンション管理士会  
中部マンション管理組合協議会

## 管理講座・交流会

中部マンション管理組合協議会  
愛知県マンション管理士K.J.勉強会  
愛知県マンション管理士会連合会  
マンション管理ネット中部  
マンション維持管理機構

## マンション管理士派遣・特別相談

中部マンション管理組合協議会  
マンション管理ネット中部  
愛知県マンション管理士会  
愛知県マンション管理士会連合会  
愛知県マンション管理士K.J.勉強会

## 管理支援窓口・修繕工事発注支援

名古屋市住宅供給公社

## 外部役員派遣・助言指導・長期修繕計画作成支援

愛知県マンション管理士会

## 再生アドバイザー派遣・相談会

長谷エコーポレーション  
URリンクージ  
旭化成不動産レジデンス  
積水ハウス  
大和ハウス工業

## 修繕工事の融資に対する利子補給 ライフサイクルシミュレーション相談

住宅金融支援機構東海支店

## 管理状況届出制度周知等

マンション管理業協会中部支部