

# 横浜市における 要支援マンションに対する 専門家派遣について

— 管理組合活動活性化支援 —

横浜市建築局住宅再生課 担当係長 吉澤 健太

2023年10月27日

# 本日の内容（要支援マンションに対する専門家派遣）

①派遣対象の管理組合の選定方法

②専門家派遣の具体的な支援の内容

③今後の展開

# 1 派遣対象の管理組合の選定方法

マンション実態把握調査の回答結果により、管理状況に課題のあるマンションを「要支援マンション」として選定。

## 回答結果（R1～4年度）

調査項目	合計 (全回答数1,117件)
<b>1 管理不全を判断する上での最重要項目</b>	
ア 管理組合設立	80
イ 総会の開催	27
ウ 理事会の開催	159
エ 管理規約の作成	45
<b>2 適正な管理を行うために必要な項目</b>	
ア 修繕積立金の設定	37
イ 長期修繕計画の策定、見直し	245
ウ 大規模修繕工事の実施	12
いずれか一つでも「無い」と回答（要支援マンション）	335

※調査対象：区分所有法改正の1983（昭和58）年以前に建築され、かつ6戸以上・非木造の市内のマンション2,881棟の管理組合1,425件（調査当初の1,453件から対象外を除いた件数）

明日をひらく都市  
OPEN X PIONEER  
YOKOHAMA

# 1 派遣対象の管理組合の選定方法

R3から調査票の郵送に加えて訪問調査を実施し、より多くの要支援マンションの把握が進んだ。

	調査母数※1	調査対象数	回答数	回答率	回答における要支援マンションの割合	
R1	1,453	1,453	643	44.3%	27.4%	} 郵送のみ
R2	1,452	809	293	36.2%	30.4%	
R3	1,438	126※2	60 (10)※3	47.6%	38.3%	} 郵送+ 訪問調査
R4	1,424	168※4	110 (1)※5	65.5%	42.7%	
合計	—	1,425※5	1,117	78.4%	30.0%	

※1 賃貸マンション等の精査による調査母数の減あり

※2 R2未回答マンションのうち、対象を2区に限定して調査実施

※3 R3調査対象外から回答あり

※4 R2未回答マンションのうち、対象を6区に限定して調査実施

※5 新たに調査対象マンションが1件増

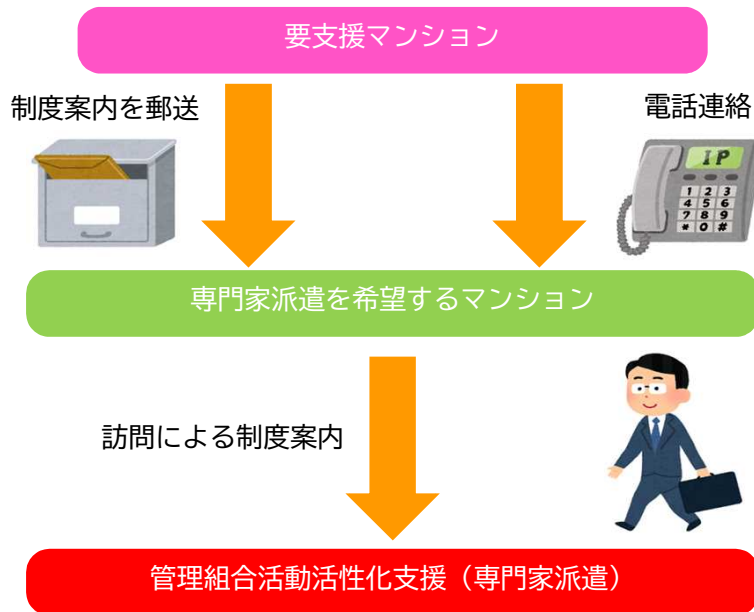
明日をひらく都市

OPEN X PIONEER

YOKOHAMA

# 1 派遣対象の管理組合の選定方法

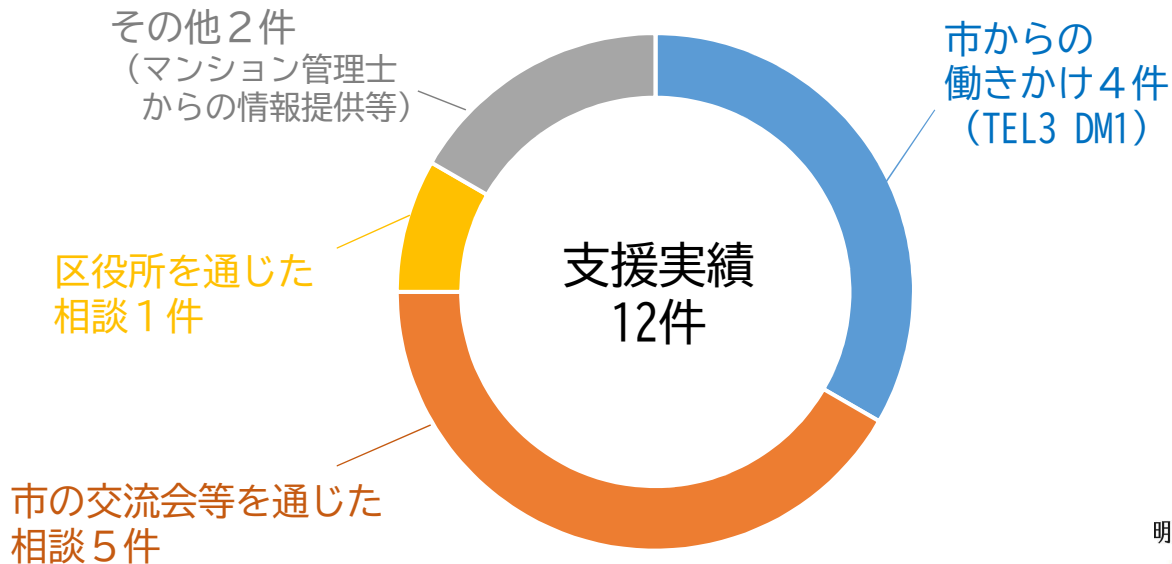
「要支援マンション」に電話やチラシ郵送による働きかけを行い、専門家派遣の制度説明を希望するマンションに対し、訪問による制度案内を実施。



# 1 派遣対象の管理組合の選定方法

支援のきっかけとしては、電話やチラシ郵送のほか、現状に危機感を持ったマンション側からの相談も多い。

## 支援のきっかけ（R1～R4年度）



※12件の他、実態把握調査開始前に4件支援実績あり

明日をひらく都市

OPEN X PIONEER

YOKOHAMA

## 2 専門家派遣の具体的な支援の内容（制度概要）

### 支援制度の概要

**制度名** 管理組合活動活性化支援

**派遣する専門家** 2名（マンション管理士、一級建築士等）

**支援内容** 管理組合活動に対する意見の整理及びアドバイス  
各種議事録及び対応策等の資料作成  
関係資料の収集及び提供  
総会及び理事会に係る開催支援

**支援期間** 原則2年

**派遣回数** 年度あたり最大7回

**派遣費用** 無料（市費及び国の交付金を活用）

## 2 専門家派遣の具体的な支援の内容（事例紹介）

要支援マンションに多い  
30戸以下の小規模・自主管理の高経年マンションの事例

### 建物概要

昭和55年築、20戸（店舗あり）、自主管理

### 支援前のマンション状況

- ・管理規約未改正
- ・総会議事録などの記録が不明瞭
- ・長期修繕計画未作成
- ・管理費と修繕積立金の金額設定の根拠なし
- ・理事の担い手不足



## 2 専門家派遣の具体的な支援の内容（事例紹介）

### 支援の内容

#### 1年目

- マンション内の課題整理
- マンション管理の基礎知識の共有
- 現行規約における課題整理、説明
- 標準管理規約の説明（勉強会実施）

#### 2年目

- 規約改正に向けた検討、課題整理  
（法律や実態と照らし合わせて整理）
- 理事会（理事長）業務の棚卸
- 長期修繕計画の説明
- 長期修繕計画の作成イメージの共有

➡管理規約や長期修繕計画の勉強会などを通じて、  
2年間かけてマンションの課題整理や適正管理の  
必要性への理解を深める土台づくりを行った。

## 2 専門家派遣の具体的な支援の内容（事例紹介）

### 支援の成果と住民の声

#### 支援の成果

- マンションの課題共有
- マンション管理における知識向上
- 管理規約、長期修繕計画に対する理解向上
- 管理規約改正（案）の作成 ※今後総会に諮る予定

#### 住民の声

- 管理規約を読まずにマンションに入居しており、初めて知ること多かった。
- 住民同士の話し合いの良いきっかけとなった。
- マンションに住んでいると、日々のトラブルも多く、対応方法に悩むことも多かったが、個人の考えによる対応ではなく、規約をはじめルールに沿った対応方法を知る良い機会となった。

# 3 今後の展開

## 課題と対応の方向性

### 1 支援後のフォローアップ

課題 : 年数が経つと支援前の状況に戻る恐れ

方向性 : 定期的な状況把握、専門家活用等の提案

### 2 長期修繕計画作成支援の強化

課題 : 長計未作成の要支援マンションが多いものの、  
2年間の支援で長計作成まで進むケースは少ない

方向性 : 長計作成の支援の強化  
(作成費用補助、長計作成に特化した専門家派遣の検討)

### 3 専門家の人材育成

課題 : 要支援マンションの支援は豊富な知識や経験が必要

方向性 : 専門家向けガイドブックの作成、研修の充実

# 3 今後の展開

## 専門家向けガイドブックのご紹介

R4にマンション管理適正化・再生推進事業を活用し作成



目次	
1	はじめに ..... 2
2	支援の目的・概要 ..... 3
3	事例紹介 ..... 4
	事例1 活性化支援の基本的な進め方 ..... 5
	事例2 管理組合の立ち上げ ..... 7
	事例3 管理組合の復活 ..... 9
	事例4 居住者の得意分野を活かした運営 ..... 11
4	ケーススタディ（A・B） ..... 13
5	「管理組合活動活性化支援」に関するQ&A ..... 15
6	さいごに ..... 18

※市に登録している専門家に配付

# オンライン/ マンションセミナー 管理計画認定制度

無料



管理計画認定制度とは、マンションの管理組合が作成した管理計画を横浜市に申請し、一定の基準を満たしていれば認定を受けられる制度です。

横浜市 管理計画認定制度



どうやって申請  
するの？

申請の手助けとなる手引きや説明動画に加え、専門家派遣等の支援制度を知ることができます

認定申請をしよう  
かな？

認定を受けた管理組合の生の声を聞くことができます

制度が複雑でよくわか  
らないな・・・

よくある質問を中心にわかりやすくお伝えします



2023  
10/29 (日)

14:00 ▶ 15:30

オンライン (ZOOM) 開催

お申し込みは  
こちらから→



10/20 (金) まで

※前日までにZOOM URLをお送りします。

主催

明日をひらく都市  
OPEN x PIONEER  
YOKOHAMA

横浜市建築局住宅再生課



045-671-2954



kc-jutakusaisei@city.yokohama.jp

## プログラム

1

横浜市

管理計画認定制度の  
概要について

14:00 ▶ 14:20

- よくある質問
- 認定申請を支援する専門家派遣
- 固定資産税の減額制度



2

横浜市住宅供給公社

認定マンションへの  
インタビュー

14:20 ▶ 14:40

- 「泉区：サン・ステージ緑園都市西の街」(本市第1号認定)
- 「緑区：竹山16-2住宅」(第2号認定)



3

マンション管理業協会  
神奈川県マンション管理士会

関連制度のご紹介

14:40 ▶ 15:00

- 業界団体独自の評価制度 (管理計画認定制度と同時申請可)
  - ・マンション管理適正評価制度
  - ・マンション管理適正化診断サービス



4

各団体  
相談窓口

15:00 ▶ 15:25

- 横浜市住宅供給公社
- (独)住宅金融支援機構
- (一社)神奈川県マンション管理士会
- (特非)横浜マンション管理組合ネットワーク
- (公財)マンション管理センター



## 企画・運営

- ・横浜市建築局住宅再生課・横浜市住宅供給公社・(独)住宅金融支援機構
- ・(一社)神奈川県マンション管理士会・(公財)マンション管理センター
- ・(特非)横浜マンション管理組合ネットワーク

## セミナー当日のお問合せ先



横浜市住宅供給公社

横浜市住宅供給公社街づくり事業課



045-451-7740



mansion-adviser@yokohama-kousya.or.jp

ご清聴ありがとうございました。

明日をひらく都市

OPEN X PIONEER

YOKOHAMA