

CITY OF YOKOHAMA

横浜市における 談合等に対する取組について

マンション大規模修繕工事の発注等の適正化に関する検討会
(第1回) 資料

横浜市 建築局 住宅部
住宅再生課長 平野 清孝

令和8年10月19日



横浜市

談合等に対する取組の全体像

管理組合（区分所有者等）と事業者の間の知識差を「縮める」「踏まえて支援する」



情報発信

談合に関する知識や予防策等を管理組合に発信



専門家派遣 (大規模修繕工事に対する)

大規模修繕工事の検討に対する専門家派遣制度の実施



セカンドオピニオン (工事価格に対する)

大規模修繕工事費用シミュレーターの紹介
【民間事業者との連携】



入札代行

大規模修繕工事入札代行サービスの提供
【市住宅供給公社との連携】



情報発信



横浜市

横浜市ホームページ



現在位置 [横浜市トップページ](#) > [くらし・手続き](#) > [住まい・暮らし](#) > [住宅](#) > [ヨコハマ分譲マンションポータル](#) > [維持・管理をする](#) > [大規模修繕工事](#) > 談合を防ぐため、マンション管理組合ができること

最終更新日 2026年9月29日

談合を防ぐため、マンション管理組合ができること

マンションの大規模修繕工事は、住民の資産価値や安全性を守るために欠かせない重要な取り組みです。しかし、工事業者の選定において「談合」と呼ばれる不正行為が発生する可能性があることをご存じでしょうか？このページでは、談合の仕組みやリスク、そして管理組合としてできる対策についてご紹介します。

管理組合ができる対策

談合を防ぐために、以下のような対策を講じましょう

- 業者選定の過程を記録・共有する
- 管理会社推薦の業者だけでなく、複数の業者から見積もりを取得する
- 取得した見積もりの内容をチェックする

⇒ 民間事業者による見積もりチェックのサービス

- 第三者の専門家（建築士・コンサルタント等）に相談する

⇒ 専門家に相談

⇒ 専門家との顧問契約

- 入札制度を導入し、透明性を確保する

⇒ 大規模修繕工事の入札代行サービス

- 契約に違約金を設定する

⇒ 違約金の設定でトラブルを未然に防ぐ

→ 管理組合へのアドバイス

→ 本市支援制度へのリンク

→ 管理組合へのアドバイス

→ 本市支援制度へのリンク

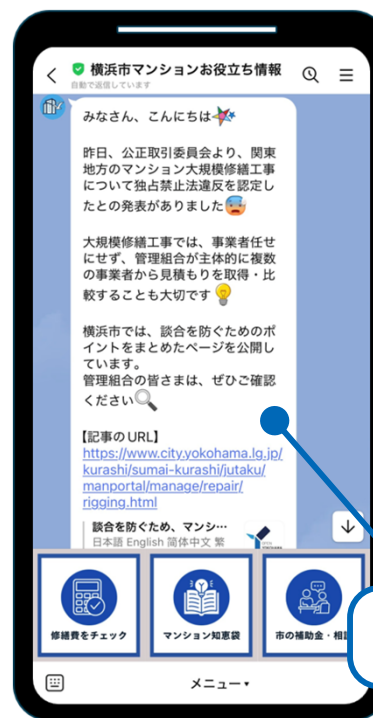
→ 管理組合へのアドバイス

→ 本市支援制度へのリンク

→ 管理組合へのアドバイス

→ 本市の関連ホームページへのリンク

LINE公式アカウント



【登録件数】

約890件(R8.10.9現在)

【配信開始】

R8.1～

【配信内容】

マンション大規模修繕でよくあるトラブルと対策 等

【配信頻度】

毎週月曜日10時+α

談合認定を受けて臨時配信！





専門家派遣 (大規模修繕工事に対する)

横浜市マンションアドバイザー派遣支援

- ☞ マンションの管理・運営等について、管理組合の求めに応じ、専門家を派遣する制度
- ☞ 本制度は、幅広く管理組合からの相談に対応するものであり、**大規模修繕工事の進め方等について専門家によるアドバイスを受けることが可能**
- ☞ 専門家は、マンションに関連する実務経験を5年以上有するマンション管理士や一級建築士等



マンションの専門家を派遣します！

～アドバイザー派遣支援・顧問導入支援～

『アドバイザー派遣支援』とは…

管理運営・規約・長期修繕など、
管理組合の課題を横浜市登録の専門家がサポート。
現地またはオンラインで相談できます。

→相談はお気軽に！！少しでも気になったらまずはお問合せください

初回
無料

土日祝日
対応可能

- 初回無料、2回目以降12,650円
- 現地またはオンラインで、1回3時間以内
- 事前相談を実施し、**相談内容に合致する専門家を選定し、派遣**



セカンドオピニオン (工事価格に対する)

横浜市版 大規模修繕工事費用シミュレーター

- ☞ 談合やなりすまし等の社会的事件を受けて、**管理組合から大規模修繕工事費用の妥当性等に不安を抱える声**が寄せられた
- ☞ 市のテーマ型共創フロント(民間事業者から募集テーマに基づく公民連携の提案をいただく窓口)を用いて、**管理組合の困りごとにこたえられる提案を募集し、事業者からの提案を受け開始(R8.1~)**



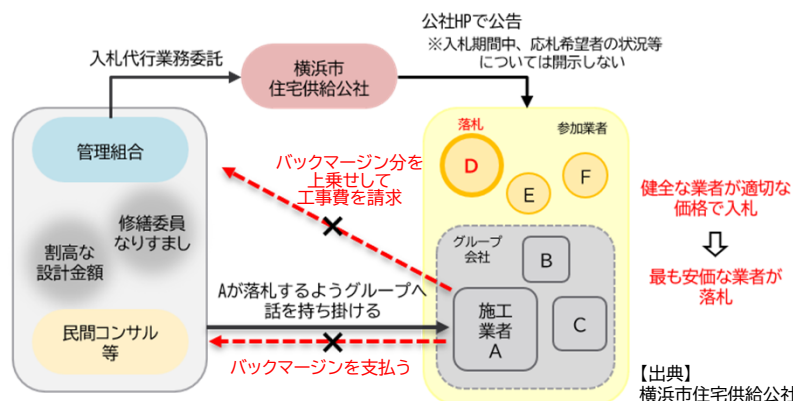
- **民間事業者によるサービス提供**
- 大規模修繕工事の見積書をアップロードすることにより、エリア、規模等が考慮された費用相場が算出される
- 利用料は無料
- 参考情報、**セカンドオピニオン**として活用いただくことが目的



入札代行

大規模修繕工事入札代行サービス

- ☞ 談合やなりすまし等を受けて、**透明性と公平性を確保した業者選定プロセス**が求められた
- ☞ 管理組合への支援として、従前の設計監理方式の手続きのうち、施工業者選定部分を切り離し、横浜市の公的機関である**横浜市住宅供給公社**の入札システムを提供(R7.11～)



【出典】
横浜市住宅供給公社公表資料を一部加工

記者発表資料

明日をひらく都市
OPEN X PIONEER
YOKOHAMA

つくる、つなげる、再生する。
横浜市住宅供給公社

令和7年10月16日
横浜市建築局住宅再生課
横浜市住宅供給公社

マンションの大規模修繕 入札代行サービスを創設します

～様々な制度の活用でマンション管理組合を総合的に支援します～

横浜市と横浜市住宅供給公社では、マンションの大規模修繕工事をめぐるトラブルに対応するための検討を進めてきました。

このたび、横浜市住宅供給公社において、分譲マンションの大規模修繕工事における入札代行サービスを本日から開始し、マンション管理組合による工事事業者の選定を支援します。

あわせて、横浜市では、マンション管理組合の困りごとに多角的にこたえられるよう、民間と連携した情報発信を行うため、公民連携事業の提案やアイデア等を募集し、情報発信を強化します。

新規

●1 入札代行サービス創設の経緯・概要

マンションに快適に住み続けるためには、日頃からの適切な管理が大切です。大規模修繕工事を含むマンションの管理には専門的な知識が必要であり、工事事業者とは知識・情報の格差があるマンション管理組合にとって、交渉は大きな負担となっています。

昨今、マンションの大規模修繕工事をめぐり、独占禁止法に違反した疑いで公正取引委員会が多数の工事会社に入立検査を実施した事案や、区分所有者（住人）になりました工事事業者関係者が自社に有利な取引を誘導した事案など、マンション管理組合が被害者となる事件が発生しています。

そこで、通常は大規模修繕工事を取り仕切るコンサルタント会社が実施している工事事業者選定を、公的団体である横浜市住宅供給公社が行い、透明性・公平性を確保した事業者選定を開始します。

3. 入札代行サービスの役割

最も重要な「施工業者選定」プロセスを切り離し、守る仕組み

公社が第三者として入札代行を担うことで、不適切な行為を排除し、健全なプロセスを守ります。

これにより、一部業者の恣意的な排除等、不適切な行為を防ぎます。



大規模修繕工事における設計監理方式では、①～④までの支援をひとつのコンサルタントが担うのが一般的です。ここで、リスクが最も高いのは③施工業者選定のフェーズです。そこで、本サービスでは入札代行として業者選定のみを切り離し、第三者である横浜市住宅供給公社が公的団体としての入札システムを用いることで、透明性・公平性を確保した業者選定の実現をご支援します。