

名古屋市マンション管理適正化推進計画

1 計画策定の背景と目的

市内の分譲マンションは昭和 30 年代から供給され始め、今後、経年とともに、区分所有者や居住者の高齢化が進行し、管理組合の役員の担い手不足により適切な維持管理がなされない築 40 年以上の高経年マンションが急増することが予想されます。

老朽化したマンションで適切な維持管理がなされないまま放置された場合、居住者自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性があります。

令和 2 年 6 月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「マンション管理適正化法」という。）の一部が改正され、地方公共団体が地域の実情に応じてマンションの管理の適正化を効果的に推進できるよう、マンション管理適正化推進計画の作成、管理組合への助言・指導等の実施、一定の管理基準を満たすマンションの管理計画の認定を可能とする制度が設けられました。

そのため、名古屋市では、不適切な管理による周辺への危害や住環境の低下などを未然に防止し、管理組合の自立的運営による適正なマンション管理を促進するため、名古屋市マンション管理適正化推進計画を策定します。

2 現状と課題

市内には、令和 2 年 12 月末時点で約 20 万 3 千戸（5,720 棟）の分譲マンションがあり、そのうち築 40 年以上の分譲マンションが約 4 万 1 千戸（約 20.1%）あります。

名古屋市では、これらのマンションの管理状況等を把握するため、令和 2 年度に市内すべての分譲マンションを対象に、管理実態調査を行い、2,106 件（2,975 棟）の回答を得ました。

マンションを適切に維持管理していくためには、管理規約を作成し、管理組合が主体となって適切に維持管理するよう努める必要がありますが、管理組合の活動実態がないマンションが 45 件（2.1%）、管理規約が存在しないマンションが 28 件（1.3%）となっており、これらのマンションでは、適切な維持管理が行われていない可能性があります。

また、適時適切な修繕や改修を計画的に実施するためには、長期修繕計画を作成し、必要な費用をあらかじめ計画的に積み立てておくことが重要ですが、長期修繕計画がないマンションは 412 件（19.6%）あり、国が行ったマンション総合調査での未作成の割合（7%）と比べて高い割合となっています。

さらに、大規模修繕工事は通常 15 年周期で行われますが、築 30 年以上のマンションで大規模修繕工事未実施が 21 件（1.0%）あり、このようなマンションでは、外壁の剥落等

による危害の発生などが懸念されます。

一方、管理組合の運営等について専門家に相談したことがあると回答したマンションのうち、依頼した相談内容の多くは大規模修繕工事関係となっており、要因として、工事やその進め方等に対する管理組合の専門的な知識が不足していることが考えられます。

名古屋市のマンション管理に関する支援制度の認知度は、専門家派遣事業が 250 件（11.9%）であり、その他の支援制度の認知度についても低水準となっています。要因として、管理者等（マンション管理適正化法第 2 条第 4 号に規定する管理者等をいう。以下同じ。）の連絡先が把握できず、ダイレクトメール等での周知が行えないことが考えられます。

その他、災害等の発災時には居住者が役割分担し協力して対応する必要がありますが、防災訓練を行っていない、被災時の取り決めがないなど、防災への取組が行われていないマンションがあることがわかりました。

また、本調査において、未回答のマンションが約半数あり、これらのマンションの管理状況を把握することはできませんでした。

適切なマンション管理を促進するためには、すべてのマンションの管理状況を把握し、管理実態に応じた助言・指導等やマンション管理の知識に関する情報提供等、適切な支援を行う必要があります。

3 目標

実態調査で把握した内容を踏まえ、以下をマンションの管理の適正化に関する目標と定めます。

○管理者等やマンション分譲事業者（「以下「分譲事業者」という。）からの届出により、管理状況や管理計画等を把握し、管理状況に応じて助言・指導等を実施します。

○支援施策の実施や関係団体との連携により、管理の適正化を推進します。

4 計画期間

本計画の計画期間は、令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度までとします。なお、社会経済情勢の変化や名古屋市住生活基本計画等を踏まえ、必要に応じて本計画を適宜見直すものとします。

5 マンションの管理に関係する者の役割

マンションの管理に関係する者の役割は以下のとおりです。

(1) 名古屋市

- ・マンションの管理の状況等の把握に努めるとともに、マンションの管理の適正化の推進に関する施策を総合的かつ計画的に策定し、実施します。
- ・施策の実施に当たっては、関係団体との連携を図り、必要な協力を求めます。
- ・マンションの管理の適正化の推進を図るため、管理組合又は区分所有者等に対し、情報の提供その他の必要な支援を行います。

(2) 区分所有者等

- ・管理組合を構成する一員としての役割を適切に果たすよう努めます。
- ・市が実施するマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力します。

(3) 管理組合

- ・マンションの管理の主体として、マンションを適正に管理するよう努めるとともに、マンションにおける良好な居住環境の維持向上に資するよう努めます。
- ・市が実施するマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力します。

(4) 管理者等

- ・マンションを適正に管理するため、誠実に職務を行うよう努めます。
- ・市が実施するマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力します。

(5) マンション管理士

- ・専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理者等、区分所有者等その他関係者の相談に応じ、助言、指導その他の援助を適正に行うよう努めます。
- ・市が実施するマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力します。

(6) マンション管理業者

- ・マンションの管理組合から委託を受けた管理事務を誠実に行うよう努めます。
- ・市が実施するマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力することにより、管理組合に対し、必要な支援を行うよう努めます。

(7) 分譲事業者

- ・マンションを分譲しようとするときは、あらかじめ、当該マンションの管理組合を円滑に運営することができるようにするため、当該マンションの管理規約及び長期修繕計画の案並びに修繕積立金の算定の基礎その他これらに関連する事項を適切に定めるよう努めます。
- ・分譲されるマンションの専有部分（区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。）を購入する者又は購入しようとする者に対し、管理規約等の案等の内容を説明し、理解を得るよう努めます。

- ・市が実施するマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力します。

6 管理の状況等を把握するために講ずる措置

条例により、管理者等や分譲事業者から管理状況や管理計画等の届出を義務化するとともに、管理者等に対して一定期間ごとに本市が行う管理の状況等に対する調査への協力を義務化します。

また、管理者等からの届出に対するインセンティブの付与や、届出がないマンション等への調査等も行います。

○届出の対象：市内に所在する居住の用に供する独立部分を6以上有する区分所有建物（新規分譲マンションを含む）

○届出の時期：条例施行後 30 日以内、届出の内容に変更があった場合は変更後 30 日以内、新規分譲マンションは分譲前に届出

7 管理の適正化の推進を図るための施策

マンション管理の適正化の推進を図るため、以下の施策を講じ、また、施策の充実を図ることを検討します。

(1) 管理者等・分譲事業者からの届出

管理者等からの届出により、管理の状況や管理者等の連絡先を把握します。

また、新規分譲マンションにおいては、分譲前に分譲事業者からの届出により、管理計画が国のガイドラインに準じた内容であるかを確認します。

(2) 管理計画の認定

マンション管理適正化法に基づいた管理計画の認定の事務を行います。また、国の認定基準に加え、防災や管理意識の向上の観点を踏まえ、名古屋市独自の認定基準を追加します。

(3) マンション管理に関する相談窓口の設置等

名古屋市やマンション管理推進協議会によるマンション管理に関する相談の実施、管理適正化等に関するセミナーの開催、弁護士や建築士などの専門家による相談等を実施します。

(4) 専門家派遣事業の実施

マンション管理士を管理組合が主催する勉強会等へ派遣し、助言等を行います。

(5) 外部役員派遣事業の実施

管理組合の活動実態や管理規約が存在しないマンションなどに対して、マンション管理の専門家を管理組合の役員として派遣し、管理の適正化に向けた支援を行います。

(6) 長期修繕計画の作成や大規模修繕工事の実施の円滑化に向けた支援

長期修繕計画が未作成のマンションに対する長期修繕計画の作成や、関係団体との連携などによる適時適切な大規模修繕工事の実施の円滑化のための支援を行います。

(7) 助言・指導等の実施

既存のマンションについては、必要に応じて専門家団体と連携した訪問による助言・指導等を実施します。新規分譲マンションについては、届出のあった管理計画の内容に応じて、分譲事業者に対し必要な調査等を実施します。

また、届出がないマンションの管理者等や分譲事業者は指導・勧告の対象とするとともに、正当な理由がなく勧告に従わない場合には公表を行います。

(8) 名古屋市住宅供給公社によるマンションの修繕やその他の管理の業務の実施

名古屋市住宅供給公社は、既にマンションの修繕や管理の業務を行っているほか、共同住宅の大規模修繕に関する豊富な知識や経験を有しています。マンション管理適正化の促進を図るため、名古屋市住宅供給公社は、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行います。

8 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（名古屋市マンション管理適正化指針）に関する事項

名古屋市マンション管理適正化指針については以下のとおりです。

本指針は、国のマンション管理適正化指針とともに、名古屋市におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。本指針の内容について十分ご留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めてください。

(1) 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

- ① マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされることが必要である。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- ② 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- ③ マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- ④ さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者

等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

(2) マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

① 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

② 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

③ 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

④ 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されていることが必要である。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費用を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

⑤ 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建築後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

⑥ 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

⑦ 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

⑧ その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その

管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、「個人情報の保護に関する法律」（平成十五年法律第五十七号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

(3) マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

(4) マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

(5) 特記事項

名古屋市中における管理計画の認定基準として、以下を追加します。

- ・自然災害等に備えた防災への取組の実施
- ・マンション周辺の自治会との連絡窓口を設けること

9 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

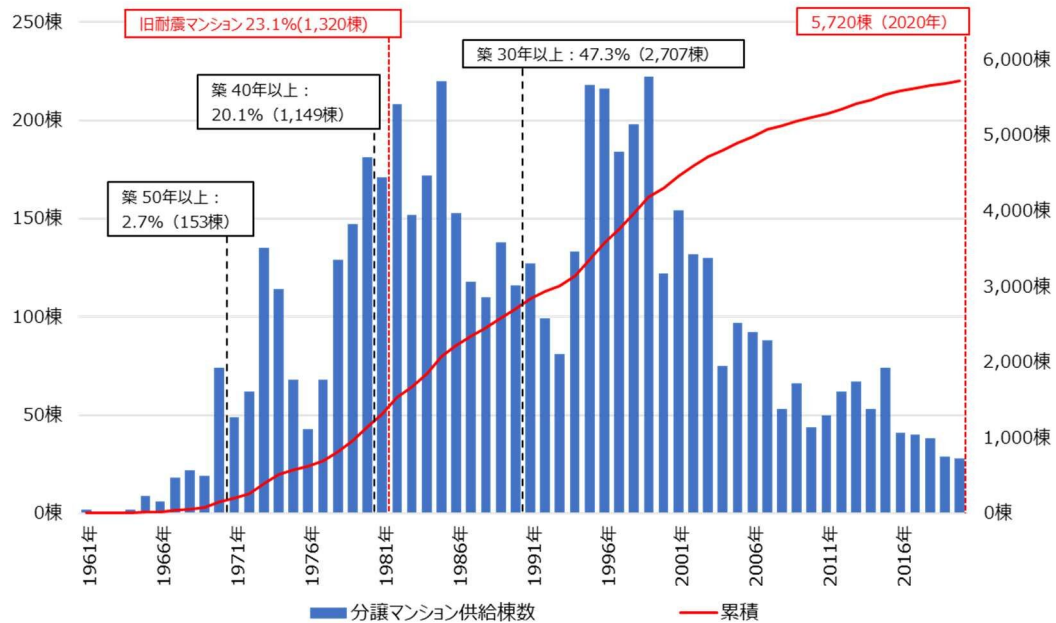
名古屋市やマンション管理推進協議会によるマンション管理に関する相談の実施、ウェブサイトでの情報発信、管理適正化に関するセミナーの開催、弁護士や建築士などの専門家による相談を実施します。

併せて、管理組合に対してマンション管理士を派遣する専門家派遣事業等を行います。

名古屋市では、上記の取組に加え、組合運営等における改善事例や築年数・管理状況に応じて参考となる情報のダイレクトメールによる送付や、ウェブの活用などにより、マンション管理に関する知識の普及や管理の適正化に向けた啓発に取り組みます。

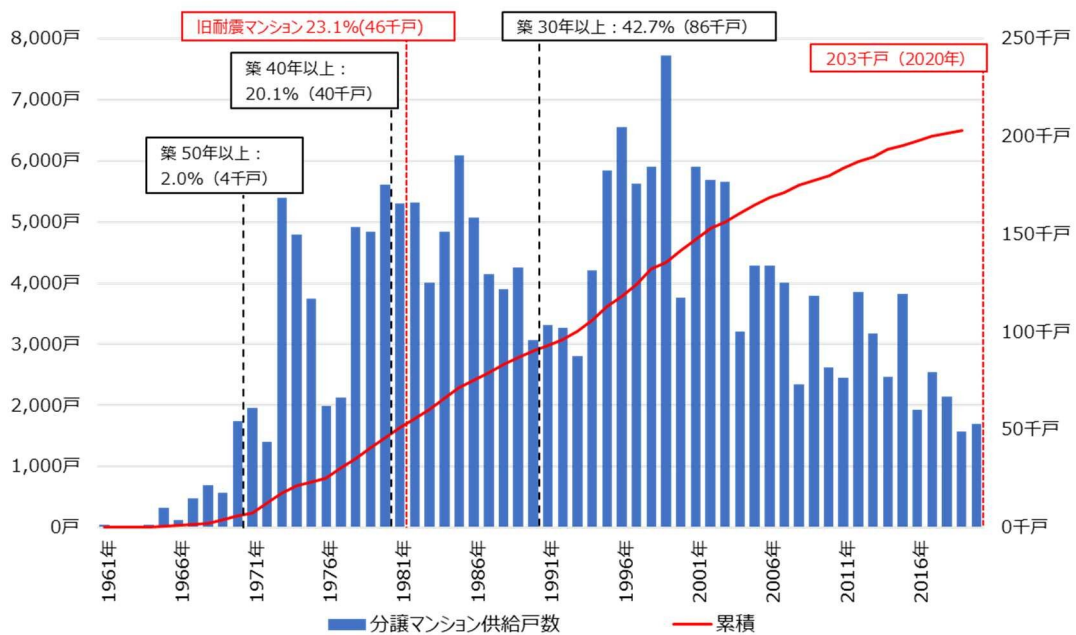
【参考】 データ集

図表 1 分譲マンションの供給棟数の推移



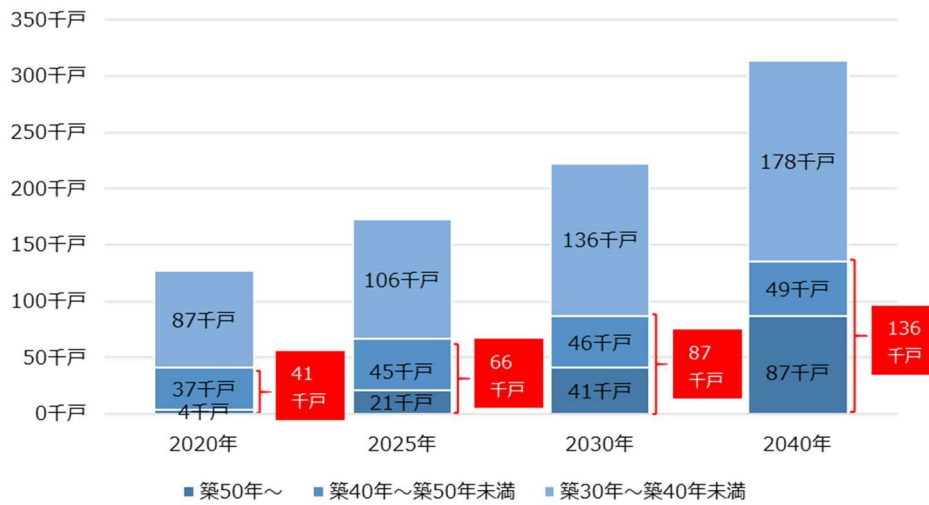
資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表 2 分譲マンションの供給戸数の推移



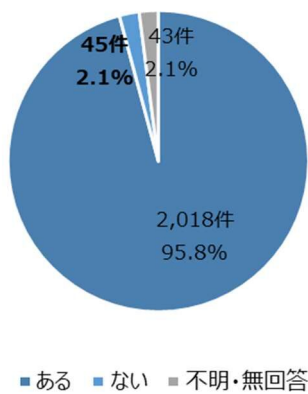
資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表3 築40年以上の高経年マンションの将来推計



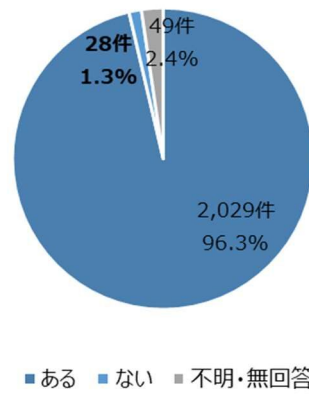
資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表4 管理組合の有無



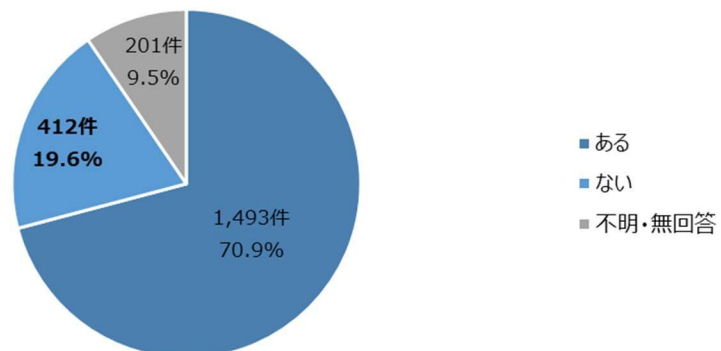
資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表5 管理規約の有無



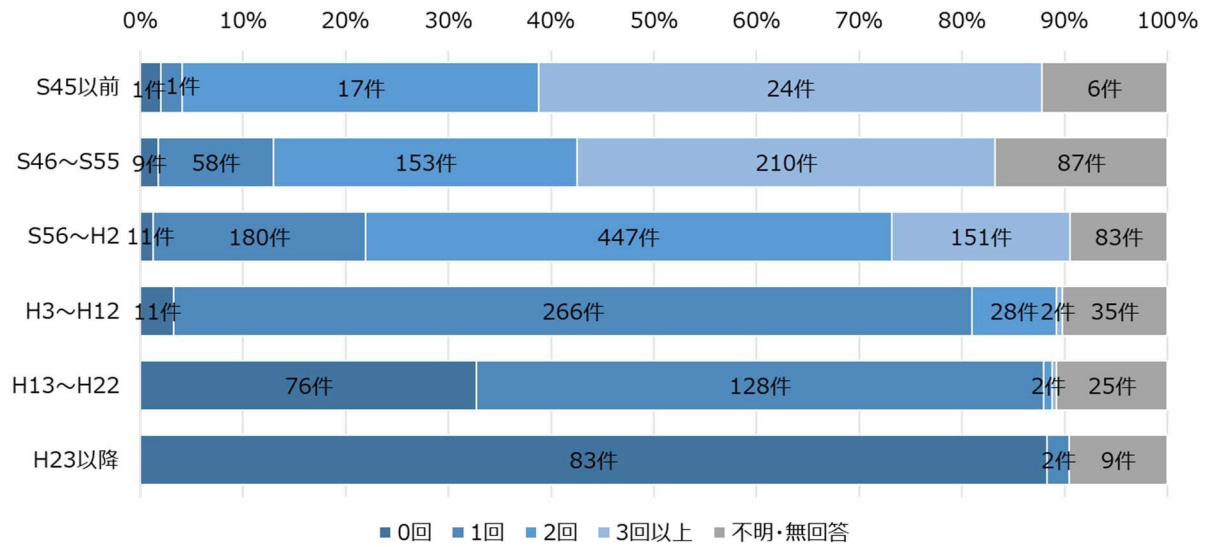
資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表6 長期修繕計画の有無



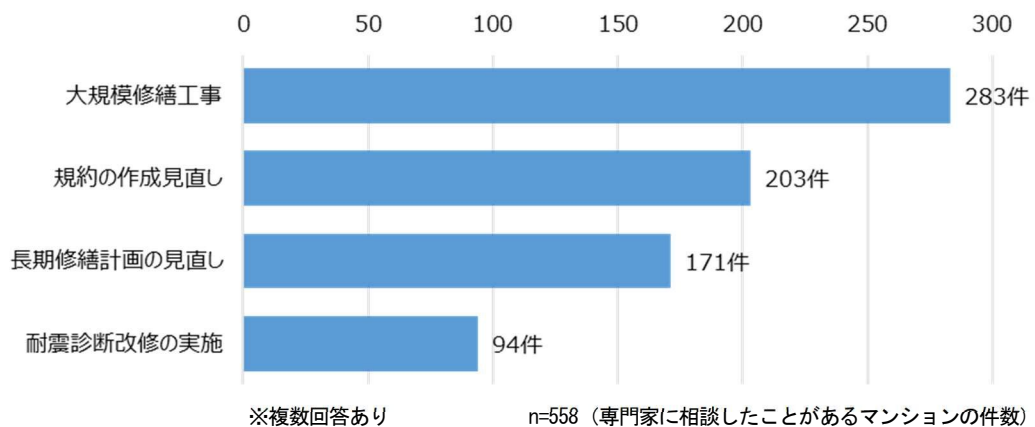
資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表 7 建築年別大規模修繕工事の実施状況



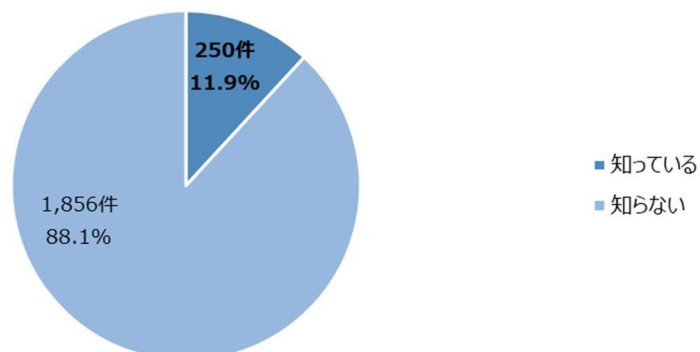
資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表 8 専門家の相談内容



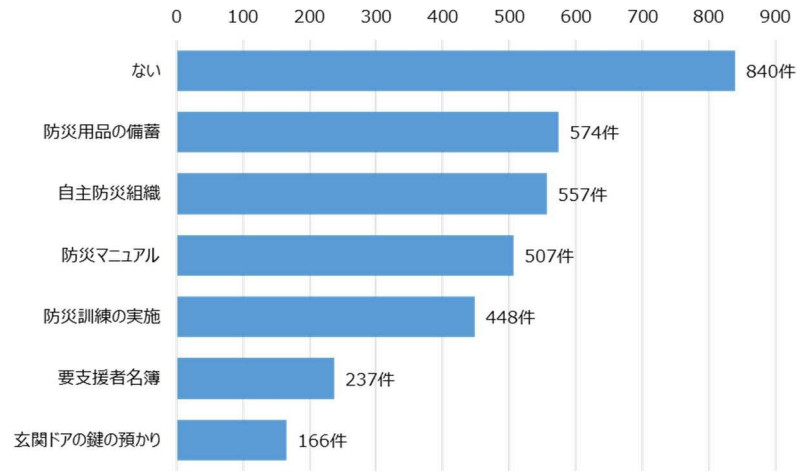
資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表 9 専門家派遣事業の認知度



資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）

図表 10 防災への取り組み



※複数回答あり

n=2,106 (回答件数)

資料：名古屋市分譲マンション管理実態調査（令和2年度）