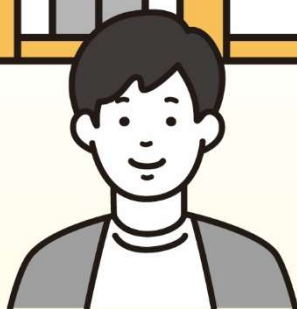
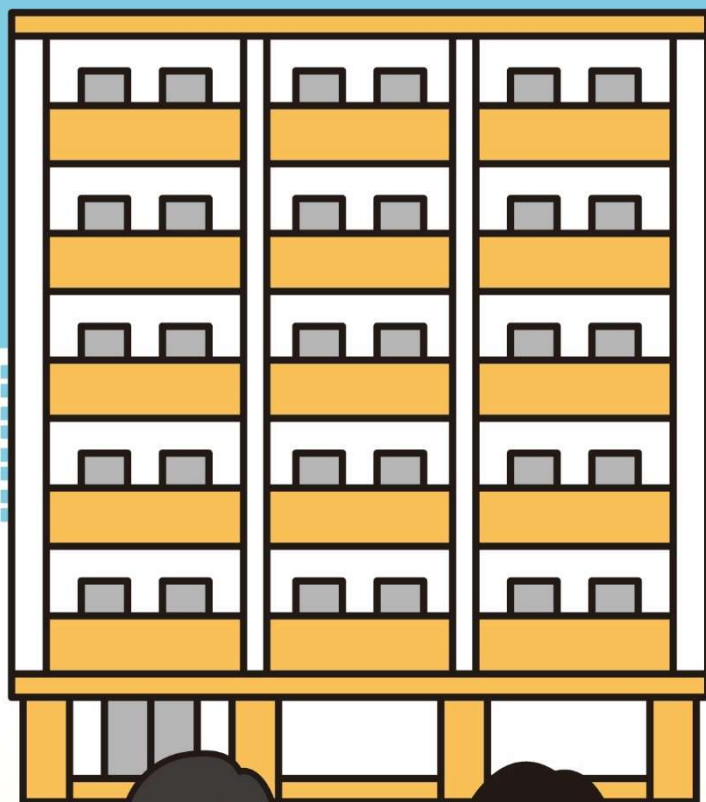


川崎市マンション管理適正化推進計画

【2023（令和5）年度～2027（令和9）年度】

市民向け
リーフレット



※「マンション」とは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律で規定する、いわゆる「分譲マンション」をいいます。

全国的に、建設後相当の期間が経過したマンション（高経年マンション）の増加が見込まれる中、適切に修繕されないと、外壁等の剥落などにより近隣へ悪影響を及ぼす可能性があることから、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」が改正されました。

川崎市でも、今後、高経年マンションの増加が予想されることから、市内のマンションの管理の適正化を計画的に推進するため、「川崎市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。

この機会に「マンションの管理」について考えてみませんか？

川崎市

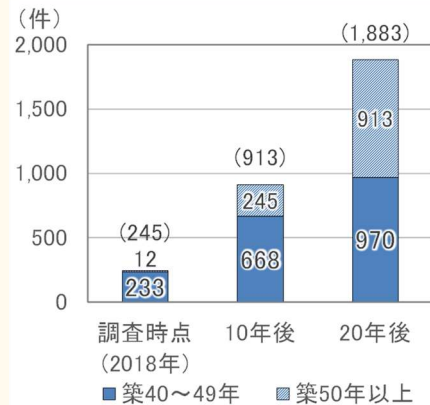
川崎市のマンションの現状と課題

川崎市は持ち家の約半分がマンション 今後、高経年マンションが継続的に増加

- 市内マンション数は約3千件、住戸数は約17万戸で市内の持ち家の約半分を占めており、その割合は政令指定都市で最も高くなっています。
- 高経年マンションは、今後継続的に増加する見込みです（川崎市では築40年以上のマンションが20年後に約8倍）。
- 戸数が20戸以下の小規模なマンションの割合は約2割と、全国値（5.9%※）より高い傾向がみられます。

※H30 マンション総合調査（国土交通省）

築40年以上の
マンション件数の推移予想



マンションの高経年化に伴い「役員のなり手不足」による組合活動の停滞や「長期修繕計画を作成していない」ことにより適正管理の維持ができなくなることが懸念されます。

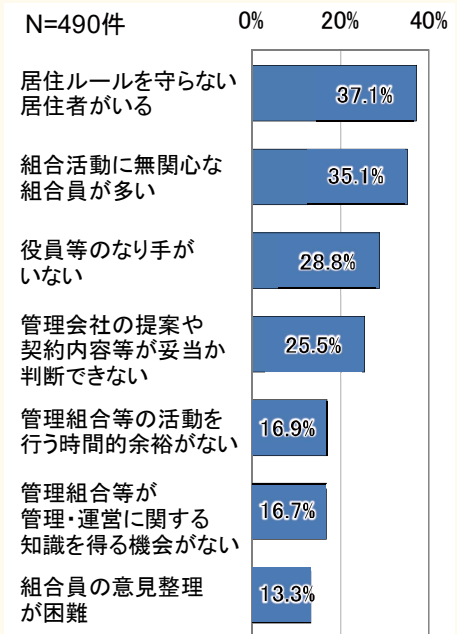
管理組合活動への関心の低さや管理に関する知識の不足などにより、 今後組合活動の停滞に繋がる恐れも

●管理組合向けのアンケート調査※の結果

- 「組合活動に無関心な組合員が多い」「役員のなり手がいない」という意見が多く、また、築年数が古いほど役員のなり手が不足していると感じている傾向もみられます。
- 長期修繕計画を作成していない管理組合や管理会社等へ管理委託していない管理組合の割合は、築年数が古いほど高く、また、20戸以下の小規模マンションでも高い傾向がみられます。
- 公的機関からの定期的な情報提供や管理セミナーを求める意見が多くみられます。
- 自主管理の管理組合では、身近に相談できる専門家がいなるとの意見が多くみられます。

※平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

管理・運営上の問題点



•マンションの管理の主体は管理組合ですが、「組合活動に無関心な組合員が多い」と感じているマンションでは、組合活動の停滞に繋がる恐れがあります。

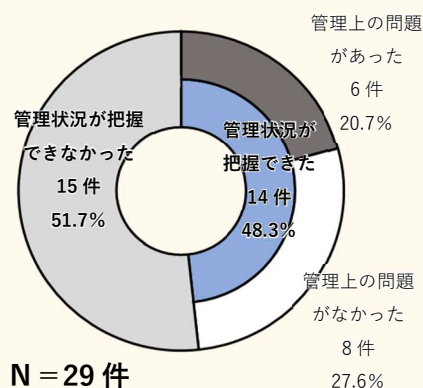
•マンションの管理には専門的な知識等が必要となりますが、知識が不足している管理組合があることも懸念されます。

管理上の問題があるマンションでは問題がさらに深刻化する恐れも

- 旧耐震マンション357件を対象にした外観目視調査^{※1}で「やや不良」と判定された29件を対象に、ヒアリング調査等^{※2}を実施しました。
- このうち6件は、長期修繕計画や総会の開催がないなど、管理上の問題があることが確認されました。また、15件は、調査依頼への回答が得られなかったことなどにより、管理状況を確認できませんでした。

※1 令和2年度に川崎市が実施

※2 令和3年度に川崎市が実施



管理上の問題があるマンションは、管理組合が機能しておらず管理が不適切な状況である可能性があることから、改善に向けた主体的な取組を期待できず、さらに問題が深刻化することが懸念されます。

マンション管理適正化の促進に向けた基本的な考え方

施策の方向性

- 将来に渡って市民が安心して暮らし続けていくために、管理組合等の適切な管理に向けた継続的な取り組みを推進し、管理不全化を未然に防ぎます。

施策を推進するにあたっての基本的な考え方

- 効果的・効率的にマンションの管理不全化を予防するために、増加する高経年マンションの実態を継続的に把握し、管理状況に応じた施策を展開します。
- 管理組合（区分所有者）がマンションの維持管理等に関する知識や特殊性への理解を深め、適正な管理を行えるよう、管理組合（区分所有者）に対して情報提供等を継続的に実施し啓発及び知識の普及を図ります。
- マンションの管理の主体は管理組合であることから、管理組合の主体的な取組を促し、適正な管理へと誘導します。



マンションの管理の適正化を図るための施策の展開

<基本方針1> 継続的な実態把握の推進

実態把握に向けて、管理状況に関する調査を実施します。

●市内マンションの課題やニーズの把握【継続】

・計画期間中、市が把握する約3,000件を対象に管理等に関するアンケート調査を実施

●高経年マンションの管理状況の把握【継続】

ステップ① 計画期間中に築40年に達する約500件を対象に外観目視調査を実施

ステップ② 外観目視調査で課題が確認されたマンションの管理状況を把握

高経年マンションの管理状況の把握に関する実施フロー
外観目視調査

計画期間中に築40年に達する全てのマンション（約500件）を対象に外壁の汚れ、ひび割れ、鉄部のさび、清掃状況などを調査



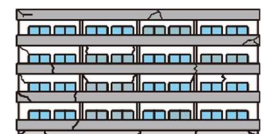
管理状況の実態把握

外観目視調査により課題が確認されたマンションの管理組合に対して、アンケート調査やヒアリング調査により管理状況の実態を把握



要改善マンションへ位置づけ

管理上の問題※が確認されたマンションを「要改善マンション」へ位置づけ



※「管理上の問題」とは、「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安（6ページ参照）」に該当する場合とします。

●市内マンションの情報の管理【拡充】

・アンケートや外観目視調査、登記情報の収集等の機会をとらえ、データベースを更新

目標値

築40年以上のマンションの外観目視調査実施率 100% 【2027（令和9）年度】

<基本方針2> 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

川崎市では、マンションの管理運営に関する様々な情報提供のメニューを用意しています。
是非、ご活用ください。

●相談窓口やセミナー等による情報提供等【継続】

◎マンション管理組合（区分所有者）向けの相談窓口「ハウジングサロン」による相談対応

ハウジングサロンでのマンション管理相談（窓口）

火・木及び土曜日（祝日及び年末年始は休み） 午前10時～12時・午後1時～4時

ハウジングサロン

受付日時：火～土曜日 9時～12時／13時～16時
（祝日・年末年始を除く）

<令和5年9月まで>

〒213-0001 川崎市高津区溝口 1-6-1 クレール溝口 2階

電話 044-822-9380（お問合せ・相談予約）

<令和5年10月から>

〒213-0053 川崎市中原区上小田中 6-34-24 スターブル中原 1階

電話 044-874-0180（お問合せ・相談予約）



◎管理組合からの申請に基づくマンション管理アドバイザーを派遣

◎マンション管理の基礎的な知識の習得に向けたマンション管理基礎セミナーの開催



マンション管理基礎セミナー

●「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」を活用した情報提供等【継続】

- ・他のマンションの好事例の取組や法改正の概要等を紹介する「マンション便り」の発行
- ・他のマンション管理組合と意見交換等を実施する「管理組合交流会」を開催



管理組合交流会



マンション便り

●マンション施策等に関するホームページの充実【継続】

- ・ホームページを充実し、管理組合等が管理などに関する情報を検索しやすいよう整備

目標値

管理組合登録・支援制度への登録数

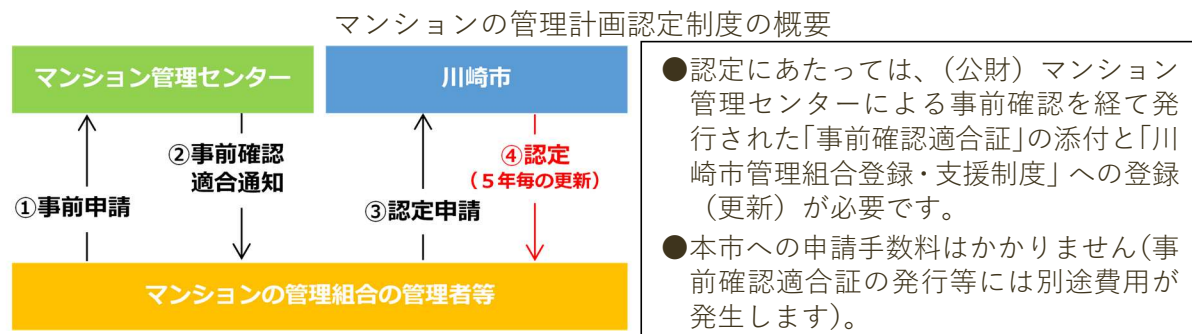
608件【2021（令和3）年度実績】⇒830件以上【2027（令和9）年度】

<基本方針3> 適正管理への誘導

管理計画の認定を受けたマンションは、市場で高く評価されるなどのメリットが期待できます。

●管理計画認定制度の実施【新規】

・法に基づき、認定基準を満たすマンションの管理計画を認定



●マンションの管理の適正化のための助言・指導・勧告【新規】

・法に基づき、「要改善マンション」に対しては必要に応じて助言・指導・勧告を実施

- 本市では、「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」に、国の基準に加え「修繕に関する計画があり、適切に見直しがされていることが遵守されていない場合」を追加しています。

目標値

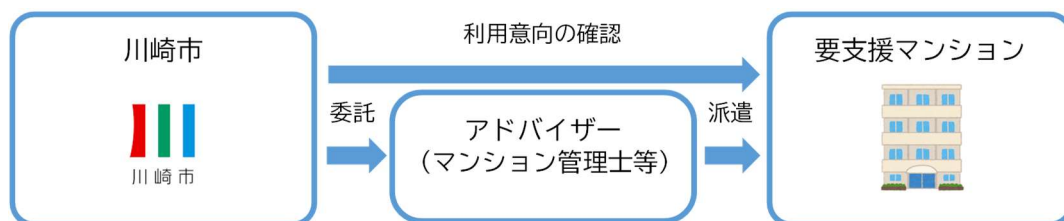
管理計画認定制度による認定件数 100件以上【2027(令和9)年度】

<基本方針4> 管理上の問題がある管理組合に対する支援

老朽化が進むなど課題の大きいマンションへは、市からアドバイザーの派遣を働きかけます。

●「要改善マンション」に対するアウトリーチ型の支援【新規】

・「要改善マンション」に対しては、各管理組合の管理状況に応じた改善を促す必要があることから、市から働きかける「アウトリーチ型のアドバイザー派遣」を実施



目標値

「要改善マンション」に対する改善に向けた「働きかけ」の実施率 100%【2027(令和9)年度】

本市における、『助言・指導・勧告を行う判断基準の目安』、 『認定制度における管理計画認定の基準』

助言・指導・勧告を行う 判断基準の目安 (下記が遵守されていない場合)	管理計画認定の基準
1 管理組合の運営	
<ul style="list-style-type: none"> 管理者等を定める 集会（総会）を年に一回以上開催する 	<ul style="list-style-type: none"> 管理者等が定められている、監事が選任されている 集会（総会）が年一回以上開催されている
2 管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行う 	<ul style="list-style-type: none"> 管理規約が作成されている 管理規約に「緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り」「修繕等の履歴情報の管理等」「管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付」が定められている
3 管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理する 	<ul style="list-style-type: none"> 管理費及び修繕積立金等を明確に区分して経理が行われている 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> 適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておく <u>修繕に関する計画があり、適切に見直しがされている</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画が国の「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会（総会）にて決議されている 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われている 長期修繕計画の計画期間が三十年以上かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されている 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない 計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっている
5 その他	
	<ul style="list-style-type: none"> 組合員名簿、居住者名簿を備え、年一回以上は内容確認を行っている 川崎市マンション管理適正化指針に照らして適切なものである <u>川崎市マンション管理組合登録・支援制度に登録されている</u>

※下線部は本市追加基準

マンション管理適正化に向けた取組の全体像

基本方針1：継続的な実態把握の推進

市内の全てのマンション

市民からの情報提供等により管理が不適切な可能性を把握したマンション

築40年以上のマンション

外観目視調査

A：良好
B：やや良好

C：やや不良

D：不良

管理組合等へのアンケート調査やヒアリング調査による実態把握

管理状況に問題なし

管理状況に問題あり

要改善マンションに位置づけ

基本方針4：管理上のある管理組合に対する支援

・アウトリーチ型のアドバイザー派遣

改善意思あり

情報提供等

- ・マンション管理等に関する相談対応
- ・マンション管理アドバイザー派遣
- ・マンション管理基礎セミナーの開催

管理組合登録・支援制度を活用した情報提供等
・マンション便りの発行
・管理組合交流会の開催

情報提供等に向けた環境整備

- ・管理組合登録・支援制度の普及
- ・ホームページの充実

基本方針2：管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

定期的な手紙や訪問等による啓発
(市との関係性の構築)

管理組合の改善意思の確認

改善意思なし

助言・指導の実施

勧告の実施

認定基準に追加し登録を促進

管理計画認定制度の実施

周知による普及促進

基本方針3：適正管理への誘導

登録マンションへの支援
継続的な情報提供等

