



KAWASAKI CITY

川崎市マンション便り

第 3 号

令和 3 年 3 月 3 日 発行

ごあいさつ

こんにちは。川崎市まちづくり局住宅整備推進課です。

「川崎市マンション便り」は、マンション管理活動のお役に立てればとの思いから、「マンション管理組合登録・支援制度」にご登録いただいている管理組合様へお届けしております。

今年度は、新型コロナウイルス感染症が猛威を振るった年となり、緊急事態宣言下では、ハウジングサロンの「マンション管理相談窓口」を閉鎖させていただきました。ご利用を予定されていた管理組合様には大変ご不便をおかけいたしまして申し訳ありませんでした。来年度以降につきましては、コロナの状況をみながら、極力、皆さまからの相談を受けられるようにしてまいりたいと考えておりますので、ご理解のほどよろしくお願い致します。

川崎市マンション管理組合登録・支援制度（アドバイザー派遣）

令和3年2月末時点で、579の管理組合様にご登録をいただいております。本制度の管理組合登録数は着々と増えておりますが、今年度は例年と比べて、「アドバイザー派遣」の派遣依頼が少なかったように感じました。ハウジングサロンでは、マンションの維持・管理等に関する相談を無料で受付けており、マンションに赴く必要性が高い相談案件については、アドバイザーの派遣を無料で実施しています（本制度に登録している管理組合様は年3回まで派遣可能）。管理組合の運営や管理規約の見直しなどのソフトに関するものから、大規模修繕工事や耐震などのハードに関するものまで幅広くご対応いたしますので、お気軽にご相談ください。

修繕のためのコンサルはどの様に探せばいいの？

バリアフリー工事を行いたい。現地を見て、適切な設置箇所などを教えて欲しい。

工事費の削減が可能かどうかアドバイスが欲しい。

大規模修繕や給排水管工事の実施時期が分からない！

管理会社が委託費用の大幅な値上げをしてきたが、どうしよう！



相談連絡先：一財団法人 川崎市まちづくり公社 ハウジングサロン

住所：川崎市高津区溝口1-6-1 クレール溝口2階

電話番号：044-822-9380

相談予約：火～土曜日 9～12時・13～16時（祝日・年末年始除く）

マンション管理相談日：火・木・土曜日10～12時・13～16時



第1回マンション管理組合交流会実施報告

開催日:令和2年12月6日

川崎市住宅整備推進課から「マンション管理組合登録・支援制度」に関する制度説明を、住宅金融支援機構からマンション管理組合が活用できる融資制度についてご説明を行いました。

また、分譲マンションの大規模修繕をテーマとして、市内マンションの管理組合員と管理会社から、大規模修繕に関する事例を紹介していただきました。



修繕事例ピックアップ

※その他修繕事例については、同封している適正管理事例集をご覧ください。

東京都築25年、総戸数51戸、地上8階・地下1階建てのマンション事例

① 施工前の状況

- ・ 居室内で漏水が複数発生
- ・ 階段手摺も腐食して危険な状態
- ・ 外観も色あせて老朽化が顕著な状態
- ・ 管理組合の活動が消極的
- ・ ゴミ出し喫煙等マナー違反も散見

マンションが全体的に陳腐化していた！

③ 解決するために

- リーダーが率先して管理組合を牽引
- 管理組合が一体となり理想のマンションに向けて活動
 - ・ 時間を惜しまず頻繁に会合を開催(土・日・平日夜)
 - ・ 管理会社との連携・協力体制
- 話し合いの内容は積極的に公開
 - ・ 借入をするメリットデメリット
 - ・ 大規模修繕工事を延期する場合のデメリット
- 細かな要望に応えられる良い施工業者と契約
- 管理組合が描いた理想を形にする設計コンサルと契約

② 課題

区分所有者の関心

- 総会は毎回成立条件が危ぶまれるほどの出欠表提出状況
 - 理事役員も毎年ほぼ同じメンバー
- #### 大幅な資金難

- 工事予算の数千万円ほど不足
- 修繕積立金値上げも困難

④ 実行

<検討された改善・改良工事>

- ・ エントランス改修
(マンションの顔をイメージアップ)
- ・ マンションオートロック化
(防犯性向上)
- ・ 外壁塗装色変更
(マンションのイメージチェンジ)
- ・ 中庭改良
(コミュニティ形成で明るいマンションへ)

⑤ 結果

- 資産向上…売却価格が150~200万程度上昇した
- コミュニティの活性化…毎年、クリスマスツリーの飾り付けイベントを行っている
- 防犯性向上…オートロック化により部外者が激減
- 快適性向上…きれいになったことにより、居住者の意識が改善

交流会について担当者の感想



今回の交流会では、大規模修繕工事を実施することで、『マンション価値の向上』だけでなく、『住生活者のコミュニティ形成』までもが図られたということがとても印象深かったです。マンション管理におけるコミュニティの重要性を再認識することができ、担当者自身、とても勉強になりました。

かわさきマンショントピックス

分譲マンション共用部のバリアフリー化 気になるところ、ありますか？

マンション段差解消工事等費用助成制度のご案内

川崎市では、分譲マンション共用部の階段やスロープへの手すりの設置、スロープの新設等の段差を解消する工事費用の一部を助成する制度を実施しております。令和3年度につきましても、4月から申請の受付を開始します。

※申請が予算額を超えると受付終了となります。

※事業計画書の提出期限は9月末までとなります。

補助実績

R2 年度 13 管理組合

R1 年度 17 管理組合

H30 年度 6 管理組合

○手すり新設

○段差解消機（リフト）新設

○傾斜路（スロープ）新設



*申請方法等の詳細につきましてはホームページに掲載しておりますので、ご確認ください。

<http://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/24-4-16-2-0-0-0-0-0-0.html>



マンション共用部分リフォーム融資のご案内

住宅金融支援機構ではマンション共用部分のリフォームを行う際に、融資を行っています。

検討されている方は、ご活用ください。

○法人格のない管理組合も申請が可能！

○担保不要！

○全期間固定金利！ などなど……。



詳しくは住宅金融
支援機構まで

マンション建替え円滑化法の改正について

マンション建替え円滑化法（正式には「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」）が令和2年6月に改正され、「団地における敷地分割制度」が新設されました。

◆マンション建替円滑化法の改正

団地における敷地分割制度の創設

- 棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、全員同意によらず多数決により敷地の分割を可能とする

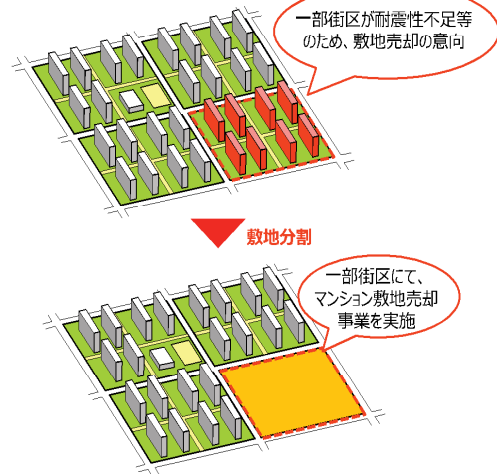
■ 団地型マンションにおける敷地分割の決議要件

全員同意【民法】

要件の緩和

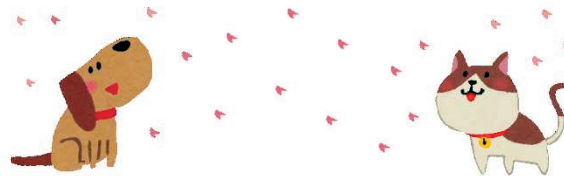
団地型マンションにおいて、一部棟が耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等の場合、4/5の同意による敷地分割を可能に

(敷地分割のイメージ)



(国土交通省資料より)

編集後記



日差しも暖くなり、コロナ禍ではありますが、そろそろ自由な外出が恋しくなってきましたね。今年度のマンション管理組合交流会は川崎区での開催となりましたが、今後はいろいろな区で、その地域のマンションの特徴に応じた内容をテーマにした交流会を開催したいと考えております。開催前に「マンション便り」でご案内させていただきますので、是非ともご参加いただければと思います。

「マンション便り」では市内マンション管理組合様の先進的な取り組みなどをご紹介したいと考えております。「こんなコミュニティ活動を実施している」とか「マンション再生に向けてこんなことをやった」などなど、その他、内容は問いませんので情報提供いただければと思います。

引き続き、本市のマンション政策の推進にご理解とご協力をよろしくお願い致します。



発行元連絡先：

川崎市 まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

電話 044-200-2996 FAX 044-200-3970

E-mail 5Ozyusei@city.kawasaki.jp