

# 川崎市マンション便り

第 4 号

令和3年10月27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、マンション管理に関する情報の提供を目的に、「川崎市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、年2回お届けしています。

マンション関連の話題として、令和4年4月より改正マンション管理適正化法が全面施行となります。そこで今回は、改正法の概要についてまとめましたので、ぜひご覧ください。

これからもわかりやすい情報提供に努めてまいりますので、引き続きよろしくお願い致します。

## 令和3年度 マンション段差解消工事等費用助成制度 ～ 事業計画書の申請受付期間を11月まで延長しました！ ～

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しています。令和3年度の申請については、事業計画書の提出期限を9月末としておりましたが、申請総額が予算額に達していないため、事業計画書の申請受付期間を11月16日（火）まで延長しました。

申請総額が予算額を超えた場合、その時点で受付終了となりますので、制度の利用を検討中の管理組合様におかれましては、まずは、川崎市まちづくり局住宅整備推進課までお問い合わせください。

### ○手すり新設



### ○段差解消機(リフト)新設



### ○傾斜路(スロープ)新設



<b>助成金の額</b>	工事費用（消費税を含まない）の1/3（千円未満は切り捨て）。ただし、住戸数に1万円を乗じた額を限度とする。
<b>事業計画書の提出期限</b>	令和3年11月16日（火）まで
<b>提出書類</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> マンション段差解消工事等事業計画書（第1号様式）</li> <li><input type="checkbox"/> 新築時の確認済証及び検査済証の写し</li> <li><input type="checkbox"/> 登記事項証明書の写し</li> <li><input type="checkbox"/> 現理事長を選任した際の議事録などの写し</li> <li><input type="checkbox"/> 管理規約</li> <li><input type="checkbox"/> 住戸数を確認できる書類（管理規約、分譲時のパンフレットなど）</li> <li><input type="checkbox"/> 段差解消工事に要する費用の見積書の写し</li> <li><input type="checkbox"/> マンションの案内図、配置図</li> <li><input type="checkbox"/> 工事個所の現況写真</li> <li><input type="checkbox"/> 工事内容がわかる工事図面（平面図、立面図、詳細図など）</li> <li><input type="checkbox"/> 工程表</li> </ul>

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



川崎市マンション段差解消工事等費用助成制度  
<https://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/24-4-16-2-0-0-0-0-0-0.html>

# 改正マンション管理適正化法が令和4年4月1日から全面施行されます！

令和2年6月にマンション管理適正化法が改正され、令和4年4月1日から全面施行されることとなりました。

そこで今回は、改正法の概要についてまとめましたので、今後のマンション管理活動の参考にさせていただければ幸いです。

## 改正の背景

全国的には、築40年超のマンションは現在（令和2年度末）の103万戸から10年後（令和12年度末）には約2.2倍の232万戸、20年後（令和22年度末）には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みとなっています。

## 改正法の概要

マンション管理の適正化に関する取り組みを計画的に進めていくため、地方公共団体がより積極的に関与できる新たな制度等が創設されました。

### 国による基本方針の策定

国土交通大臣はマンションの管理の適正化を図るための基本的な方針を策定（令和3年9月28日公表）

### 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

地方公共団体は次の措置を講じる

○マンション管理適正化推進計画制度	基本方針に基づき、管理適正化の推進を図るための施策を定める計画を作成できる。（川崎市では令和4年度末に策定予定です。）
○管理計画認定制度	マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は、適切な管理計画を有するマンションを認定できる。（川崎市では令和5年度から開始予定です。）
○管理適正化のための指導・助言等	管理組合の管理者等に対し、必要に応じて助言・指導及び勧告を行うことができる。

## 管理計画認定制度について

マンションの管理組合は、自らのマンションにおける管理計画を地方公共団体に提出し、一定の基準を満たす場合、地方公共団体の長による認定を受けることが可能となります。

川崎市では、令和5年度から認定申請の受付開始に向けて、準備を進めております。

### 【主な認定基準】

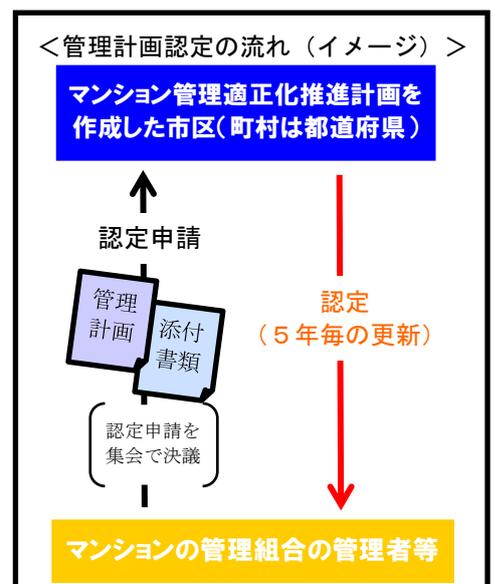
- ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容に基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている など

## 認定取得によるメリット

例えば、『適正に管理されたマンションであることが市場において評価される』『住人の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる』などがメリットとして期待されます。

## 改正法についてもっと知りたい方は…

国土交通省の「マンション管理・再生ポータルサイト」がおすすめです。こちらのサイトでは、マンションの管理・再生に関する資料、Q&A、説明動画などがわかりやすく掲載されています。



マンション管理・再生ポータルサイト  
（国土交通省）

<https://2021mansionkan-web.com/>

# 先進的な取組事例のご紹介

川崎市マンション管理組合登録・支援制度にご登録をいただいている、「トーカンマンション宮前平」では、太陽光発電パネルの設置をはじめとした、様々な取組みを行うことで、マンション管理の適正化や、資産価値の向上を図っています。今回はその取組みについてヒアリングを行ってまいりましたので、ご紹介します。

トーカンマンション宮前平  
【概要】

- ・RC造5階建て
- ・48戸
- ・築37年

## ○取組事例の紹介



川崎市まちづくり局住宅整備推進課



トーカンマンション宮前平 管理組合様

### （取組事例その1）太陽光発電パネルの設置による省エネ&防災力の向上



太陽光発電パネル設置のきっかけを教えてください。

東日本大震災が起きたことで、災害時でも安心してマンションで生活できることが大切だと思い、太陽光発電パネルの設置を決めました。



設置したことで、どのような効果がありましたか。

発電した電気を売電し管理組合の収益としたことで、省エネや管理組合収支の改善の効果がありません。また、災害時には発電した電気をリチウムイオン蓄電池に蓄電することで、マンションの電灯、携帯・スマホの充電、懐中電灯、ラジオなどに利用できるため、マンションの防災力が向上したと思います。



（屋上に設置された太陽光パネル）

### （取組事例その2）管理会社への委託内容の見直しを始めとした管理組合収支の改善

過去25年間は管理人の常駐、共用部の清掃、植栽の剪定など全てを管理会社に委託していたのですが、それが管理組合の収支を圧迫していたため、委託内容の見直しを行いました。



どのような点を見直したのですか。

清掃業務は近隣の清掃会社へ直接発注し、植栽の手入れは住人自ら行うことで、管理会社への委託内容を「総会運営の補佐」「議事録の作成」「会計管理」の3点のみに絞り、委託費用を約1/4に圧縮しました。



それはすごいですね。その他、管理組合運営にあたって気を付けていることはありますか。

設備等の補修工事の際には、複数業者から見積を取り、費用や性能等を比較検討することで、よりよい施工業者に発注することを心がけています。また、電子プレーカー等の新しい技術の導入も行っています。



### ～担当者の感想～

省エネや防災に関する取組みを積極的に実施されていることが印象的でした。左の写真の太陽光パネルは電気設備に詳しい住人の方々と協力して設置したと伺い、マンション内のコミュニティ形成が図られていると感じました。また、管理委託業務の見直しや、複数業者からの見積取得など、マンションの管理運営において、とても参考になるお話が伺えました。

# 市からのお知らせ

無料!

## 川崎市 第2回マンション管理組合交流会を開催します!

「川崎市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が相互に情報交換が行える場として、マンション管理組合交流会を開催します。なお、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、今回はオンライン開催とします。

- ◇テーマ : マンションコミュニティの形成について
- ◇日時 : 令和3年11月20日(土) 10時~11時30分(予定)
- ◇開催形式 : WEB会議ツールによるオンライン開催(ZOOMを使用)
- ◇受付期間 : 令和3年11月1日(月)~令和3年11月16日(火)



※詳しくは同封の開催案内チラシをご覧ください。

無料!

## 相談窓口とアドバイザー派遣をぜひご活用ください!

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年3回まで無料で実施しています。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対応いたしますので、お気軽にご相談ください。



数年後の大規模修繕工事に向けて大規模修繕委員会を立ち上げたけど、今後の進め方についてアドバイスが欲しい。

ハウジングサロンの相談窓口ではいろいろと相談に乗ってもらったので、ぜひ現地ではかの理事にも説明して欲しい。

### ↓ 連絡先はコチラ ↓

**相談窓口** (一財)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

### 編集後記

新型コロナウイルス感染症の影響もあり、今回の交流会は完全オンラインで開催いたします。事務局としても初の試みとなりますが、準備万端で臨みたいと思いますので、ぜひご参加ください。

また、「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、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、本市の住宅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 安心居住担当  
〒210-8570 川崎市川崎区宮本町1番地

電話 044-200-2996 FAX 044-200-3970

E-mail 50zyusei@city.kawasaki.jp