

市からのお知らせ

第3回マンション管理組合交流会を開催します！

3月13日(日)にマンション管理組合交流会をオンラインで開催します。今回はセミナーと交流会の2部構成で実施します。管理組合様が抱えるお悩みや、取組事例・経験などを忌憚なく情報交換できる場にしたいと考えておりますので、是非ご参加ください。

- ◇テーマ：大規模修繕工事の進め方・ポイント
- ◇日時：令和4年3月13日(日) 14時～16時(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)
- ◇内容：第1部 セミナー【約40分】
長期修繕計画・修繕積立金ガイドラインの改訂
- 第2部 管理組合交流会【約50分】
2グループに分かれ、取組、経験、お悩みなど意見交換
- ◇申込期限：令和4年3月9日(水)

**参加費無料！
自宅から気軽に
参加可能！**

※詳しくは同封の開催案内チラシをご覧ください。



編集後記

新型コロナウイルス感染症の終息はまだまだ見えない状況が続いていることから、第3回の交流会もオンライン形式で開催する運びとなりました。オンラインは自宅からでも気軽に参加できるというのが大きなメリットですが、直接、目を見て話せる対面式ならではの良さもあると思いますので、コロナが落ち着いてきましたら、対面式での交流会も開催していきたいと考えております。

ところで、マンション便りでは、市内マンションの維持・管理等に関する好事例などを紹介していきたいと考えています。『こんなコミュニティ活動をしている』とか『マンション再生に向けこんなことを実施した』などなど、ぜひ情報提供を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御理解と御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 安心居住班
〒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



川崎市マンション便り

第5号

令和4年2月15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。第5号では改正マンション建替円滑化法と、令和3年11月に開催した交流会の開催報告について掲載しています。



ハウジングサロンでは無料でマンション管理に関する相談対応・アドバイザー派遣を行っています

一般財団法人 川崎市まちづくり公社が運営する「ハウジングサロン」では、公的な住宅相談窓口として、マンション管理に関する様々な相談を受け付けています。マンション管理について、お悩みをお持ちの管理組合様におかれましては、ぜひお気軽にご利用ください。専門の相談員が無料で相談対応いたします。

さらに、ハウジングサロンに相談したうえで、アドバイザーの派遣が必要な相談案件については、年3回を上限に無償で専門家の現地派遣が受けられる「アドバイザー派遣制度」も実施しています。

Q

ハウジングサロンではどのような相談ができますか？



A

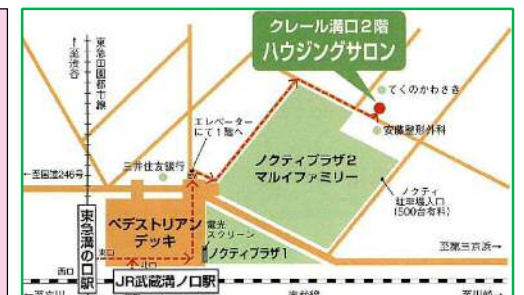
管理組合運営のようなソフト的な相談から、大規模修繕工事のようなハード的な相談まで幅広く相談できます。最近では以下の内容に関する相談が多く寄せられています。

○ソフト関係(組合運営等)	○ハード関係(計画修繕等)
総会・理事会の運営方法 管理会社との関係 管理規約 修繕積立金(管理・運用)	大規模修繕工事の進め方 給排水設備関係 長期修繕計画の作成・改定 工事内訳・見積り

お問合せ先(マンション管理相談・アドバイザー派遣)

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 044-822-9380 FAX 044-819-4320
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
HPアドレス <https://www.machidukuri.or.jp/jsoudan/salon/>

↓スマホの方はコチラ



改正マンション建替円滑化法について

令和2年6月にマンション建替円滑化法が改正されました。主な改正内容は、**除却の必要性に係る認定対象の拡充**と、**団地における敷地分割制度の創設**の二点です。

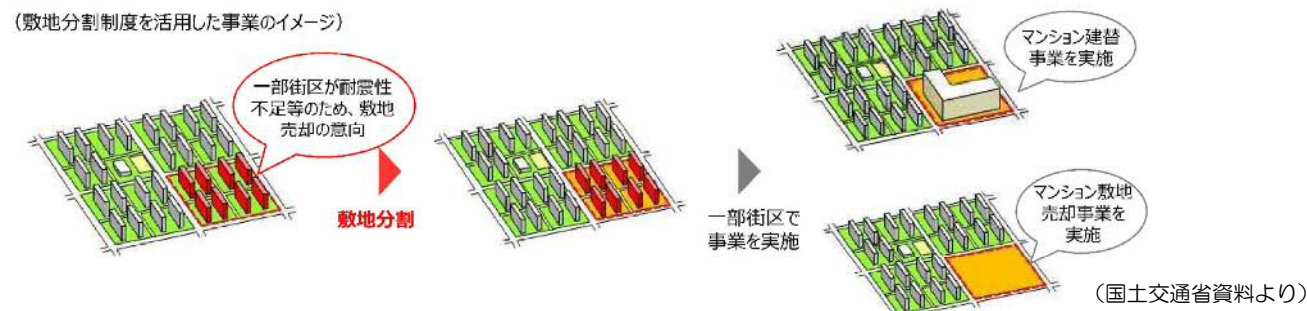
そこで今回は、管理組合様において将来訪れるマンションの建替え等に備え、再生方法について考えていただくきっかけとなるよう、改正マンション建替円滑化法についてまとめました。

要除却認定の対象拡大（令和3年12月20日施行）

老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化のため、除却の必要性に係る認定対象が拡充され、**容積率の緩和特例の適用対象及びマンション敷地売却事業の適用対象が拡大**されました。これまで、耐震性が不足するマンションのみが対象でしたが、火災に対する安全性が不足するマンション等も新たに認定の対象となりました。

団地における敷地分割制度の創設（令和4年4月1日施行）

団地型マンションの再生に係る合意形成を図りやすくするため、**団地における敷地分割制度が創設**されました。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・敷地売却事業の実施にあたり、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、全員合意によらず、4/5の合意による敷地の分割が可能となります。



要除却認定の種類と適用される制度の関係

※赤字が拡充・新設

除却の必要性に係る認定		容積率緩和特例	マンション敷地売却事業	団地における敷地分割事業
特定要除却認定	耐震性の不足	○	○	○
	火災に対する安全性の不足	○	○	○
	外壁等の剥落による危険性	○	○	○
給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ		○	対象外	対象外
バリアフリー基準への不適合		○	対象外	対象外

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/>

第2回 マンション管理組合交流会 ～開催報告～

令和3年11月20日に第2回交流会をオンラインで開催しました。当日は参加者を2つのグループに分けて、「マンションコミュニティの形成」をテーマに意見交換を行いました。

開催概要

- 日時 令和3年11月20日（土）10:00～11:30
- 開催形式 WEB会議ツールによるオンライン開催（ZOOMを使用）
- 参加者数 11 管理組合
- アドバイザー（講師） 特定非営利活動法人 かわさきマンション管理組合ネットワーク
高橋 秀行 氏（マンション管理士、管理業務主任者）
神谷 敏男 氏（鷺沼ライラック管理組合 元理事長）

交わされた主な意見の内容

グループ 1
(小規模マンションのグループ)

- ・防災対策として太陽光パネルを設置。その活動の中でコミュニティの形成が図られた。
- ・理事会議事録を住民全員へ配布し、情報提供や連絡を密に行っている。
- ・定期的な清掃活動やゴミ出しを管理組合で実施することで、住民の管理意識が高まった。
- ・グーグルフォームを活用した住民アンケート実施などITを活用し、住民の管理意識の向上を図った。
- ・投資用マンションで住民活動の参加率が低い。
- ・管理会社から管理費の値上げ要請がある。資料の見方もわからず困っている。

グループ 2
(中、大規模マンションのグループ)

- ・年3、4回の広報誌の発行を通じて、理事会活動やコミュニティが活性化した。
- ・大規模修繕工事の進捗を記載した広報誌を修繕委員会が定期的に発行し、周知を図っている。
- ・居住者に対して連絡が取れずに苦労したので、居住者の緊急連絡先名簿を作成する予定。
- ・災害時の連絡のため情報共有シートを作成している。これには病気の情報の記載もあるため、個人情報やプライバシーに関する情報の取扱いには十分配慮して管理している。
- ・居住者名簿管理のポイントとして、管理規約に名簿管理について明記しておくことよい。

交流会参加者の声、感想

- 他のマンションの多種多様な事例を知ることが出来て非常に参考になりました。
- マンション管理組合として様々な工夫、対応、活動を知る事で、今後のヒントをもらえました。
- 簡単な広報誌づくりなど、出来ることから少しずつトライできればと思います。
- 自宅からZOOMで参加出来て便利でした。

～担当者の感想～



管理組合様同士が意見交換する交流会の開催は今回が初めてでした。実際に開催したことで、**他のマンションの取組・経験を共有**できる交流会の意義を改めて実感することが出来ました。

これからも、管理組合様の管理運営の一助となるよう、有意義な交流会の企画・運営に努めてまいります。