

# ご存じですか？「マンション適正管理事例集」

お住まいのマンションの管理について悩んだときに、「他のマンションはどう対応したのだろうか」と思うことってありますよね。この事例集は、様々な悩みを抱えていた管理組合が問題を解決し、良好なマンション生活につながった事例をピックアップしてまとめたものです。全部で17の事例が掲載されています。快適なマンション生活のヒントとして、ぜひご利用ください。

## CONTENTS 目次

- | はじめに・川崎市のマンションの現状
- 01 | 管理費を考える
- 04 | 大規模修繕・設備改修
- 09 | マンションの価値を高める
- 12 | 共用部分の使い方
- 13 | 災害に備える



事例集は市のHPから、PDFデータでご覧いただけます。冊子をご希望の方は、まちづくり局住宅整備推進課に在庫がございますので、お問い合わせください。

川崎市 マンション適正管理事例集

検索

<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000096633.html>



## 編集後記



令和4年4月から改正マンション管理適正化法が全面施行されたことで、市内の管理組合様や、管理会社様などから、管理計画認定制度に関して多くのお問い合わせがあり、マンション管理に対する関心の高まりを感じています。川崎市においては、令和4年度中のマンション管理適正化推進計画の策定と、令和5年4月からの管理計画認定制度の運用開始を目指し、準備を進めております。

また、第4回の管理組合交流会は久しぶりの“オフライン”開催となりますので、参加者の皆様と直接お話しできることを、事務局としても楽しみにしております。

引き続き、本市の住宅政策の推進にご理解・ご協力をよろしくお願いいたします。



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6号

令和4年10月17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6号では、前回の管理組合交流会の様式や、次回の開催案内を掲載するとともに、「マンションとコミュニティ活動」及び「マンション適正管理事例集」について紹介しています。

## 令和4年度 マンション段差解消工事等費用助成制度 ～申請受付期間を11月まで延長しています～

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4年度の申請については、事業計画書の受付期間を9月末まで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、受付期間を**11月16日(水)**まで延長しています。

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、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



階段の昇り降り  
がしやすい!

### ○段差解消機(リフト)新設



車いす利用者に  
やさしい!

### ○傾斜路(スロープ)新設



ベビーカーを利用する  
子育て世帯もうれしい!

### 助成金の額

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。

申請の流れ、提出書類等の詳細は、下記ホームページに掲載しています。  
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>



# 第3回 マンション管理組合交流会 ～ 開催報告 ～

第3回交流会をオンラインで開催しましたので、その模様についてご報告いたします。

## 開催概要

- ・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) 14:00～16:00
- ・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 第1部「セミナー」 22名 / 第2部「意見交換・交流会」 10名



## 第1部「セミナー」の様相

マンション管理士の長谷川 充明様を講師にお招きし、「長期修繕計画・修繕積立金ガイドラインの改訂」について、変更点にポイントを絞り、解説いただきました。給排水管の取替えを例とした解説はとてもわかりやすく、参加者からも参考になったとの声が多く寄せられました。

## 第2部「意見交換・交流会」で交わされた主な意見

### グループ1

- ・14年目のタワーマンションで、1年半後くらいに大規模修繕工事を計画中。先日、設計管理会社の公募を出し、面接をする中で、最近の工法等を勉強しながら、準備を進めている。
- ・機械式駐車場の空きが続く状況を、管理会社に伝えても改善がないため、理事会で検討し、機械式駐車場の撤去と管理会社を変更した。
- ・管理会社に言われるがままの状態ではなく、川管ネットに相談しつつ、他の会社からも見積りを取るなど、今後の修繕をどう進めるかをみんなでも検討している。

### グループ2

- ・2回目の大規模修繕工事に向けて、皆様のお話を聞き、勉強したくて参加した。
- ・28年目のマンションで、2回目の大規模修繕工事を今年9月から半年間で実施予定。約4年前から修繕委員会を立ち上げ、各々の経験（技術系・デザイン系等）を活かし準備してきた。
- ・アンケート回収率が悪い(悩み) ⇒ 掲示板・エレベータでも周知するといいかも(回答)
- ・ベランダから水漏れするという声を受け、環境省の補助制度を活用して、全戸アルミサッシ改修工事を実施した。

## 参加者の声、感想

- ・ガイドラインの変更点に絞ってのセミナーで、解りやすかった。
- ・理事長としてマンションの管理の方針を決定する上でも、また管理会社と意見交換する上でも必要な知識が得られて大変有意義でした。
- ・私のマンションは築28年ですが、もっと古いマンションの方のお話は興味深く、今後起こり得る問題と対策を伺うことが出来て勉強になりました。

## 第4回マンション管理組合交流会を開催します！

**11月5日(土)**にマンション管理組合交流会を開催します。今回のテーマは「適正管理の好事例」ということで、令和4年10月に3回目の大規模修繕工事が終了予定の、鷺沼ライラック管理組合様にご協力いただき、「**現地見学会**」形式で行います。申込方法等の詳細は、同封の「**開催案内チラシ**」をご覧ください。

## ～ 知識向上 コーナー ～

ちょっと分かりにくい、マンションとコミュニティ活動の関係について、市民文化局 コミュニティ推進部 市民活動推進課がお答えします。

## マンションとコミュニティ活動についてよくある質問

Q

マンション管理組合がコミュニティ活動を行うことに、法的な問題はないですか？

A

国が公表している「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」では、「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。」とあり、国もマンション管理組合がコミュニティ活動を行うことを推奨しています。

ただし、管理組合は、区分所有法に基づき、区分所有者全員で構成される団体であり、居住者が任意加入する自治会とは異なる性格の団体であることから、管理組合と自治会との活動を混同することのないよう注意する必要があります。例えば、管理組合の法的性質からすれば、マンションの管理に関わりのない活動を行うことは適切ではないため、例えば、一部の者のみに対象が限定されるクラブやサークル活動経費などは、管理費とは別に、参加者からの負担によって費用を賄うべきです。

## 自治会に関する支援について

何が起こるか分からない時代だからこそ、日頃からのつながりは大切なものと言えます。住民の孤立を生まないため、災害時の助け合いを円滑にするためにも、住民同士が顔の見える関係を築いていくことが重要です。これを機会にマンションのコミュニティについて考えてみてはいかがでしょうか。

市民文化局コミュニティ推進部市民活動推進課では、地域の活動に参加することで、新たなつながりができ、地域住民との交流の場が持てるよう、自治会に関する支援を行っています。市のホームページに、設立の概略をまとめた入門編資料である設立の手引き等を掲載しておりますので、これから自治会設立をお考えの場合は参考にしてみてください。

市ホームページ：町内会・自治会のページ <https://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/32-7-9-2-0-0-0-0-0-0.html>



(お問い合わせ先)  
市民文化局 コミュニティ推進部 市民活動推進課  
電話 044-200-2479 FAX 044-200-3800  
E-mail 25simin@city.kawasaki.jp