

川崎市マンション便り

令和6年8月28日発行

「川崎市マンション便り」は、マンション管理に関する情報提供を目的に、「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」にご登録の管理組合様へ、年2回お届けしています。マンション内への回覧や掲示等によりマンション内の交流にご活用ください。

第10号 目次

- 1P | 国の「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」について
- 2P | マンションの長寿命化について
- 3P | 交流会の開催について
ハウジングサロンのご案内
- 4P | 川崎市EV用充電インフラ補助金について
川崎市のマンション管理計画認定状況 ～自治体別で全国第2位！～

国の「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」について

【検討会の趣旨】

我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化（**2つの老い**）に対応するため、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行うための検討会が国土交通省に設けられ、R5年8月にその時点で考えられる政策の方向性がとりまとめられました。

【今後の対応】

検討方法が明らかになった事項については、施策の具体化に向けた検討が行われており、R6年6月にマンション標準管理規約の改正や長期修繕計画作成ガイドライン、修繕積立金に関するガイドラインの改訂等がなされました。

マンションと居住者の「2つの老い」の進行

➤ 築40年以上のマンションは、20年後には4倍になる見込み。あわせて居住者の高齢化も進行。



(国土交通省：今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ)

【管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性】

- ① マンションの長寿命化の推進
→ マンションの寿命を見据えた超長期修繕計画の検討を行う 等
- ② 適切な修繕工事等の実施
- ③ 管理不全マンションへの対応
- ④ 管理組合役員の担い手不足への対応
- ⑤ 定期借地権マンションの今日的評価
- ⑥ 大規模マンション特有の課題への対応
- ⑦ マンションの管理状況が価格に反映される環境作り

【建替え等に関する現状・課題、施策の方向性】

- ① 円滑な建替え事業に向けた環境整備
→ 世帯人数の変化や地方公共団体の意見も踏まえ、面積基準の引下げや必要性等について検討を行う 等
- ② 多様なニーズに対応した事業手法
- ③ 自主建替えの円滑化

具体的な課題や施策の方向性等、詳しくは、国土交通省のHPをご覧ください。
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000214.html



マンションの長寿命化について

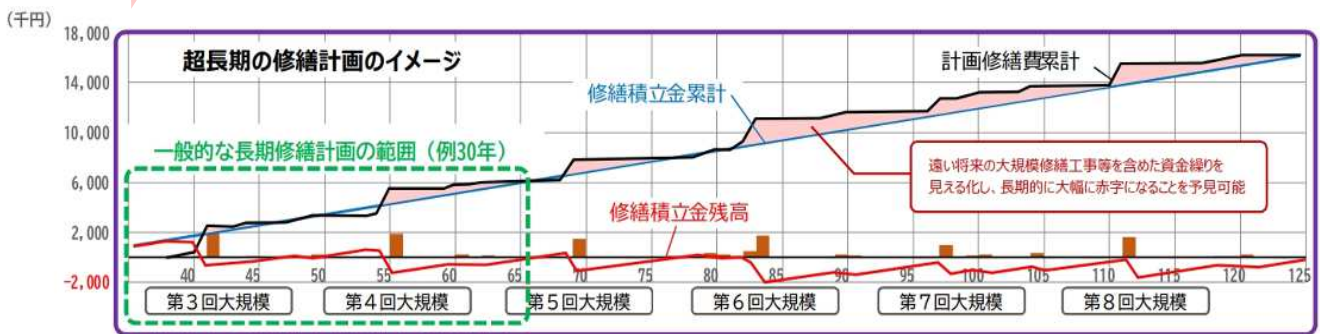
国のあり方に関する検討会でも示されているとおり、マンションは適切な修繕工事を行えば、長く住み続けることができるものです。そのためには、マンションの寿命を見据えた長い視点に立った資金計画等に基づき、修繕積立金の確保や長期修繕計画の作成など、長寿命化の取組が必要となります。

超長期の修繕計画とは？

マンションの寿命を意識した上で、通常の長期修繕計画よりも長期の計画（超長期の修繕計画）を作成することは、長寿命化の検討を進めるにあたり有効とされています。

【遠い将来の工事費用（工事費用上昇の影響も含む）も見込む】

長い期間をかけて緩やかに修繕積立金を確保できる効果が期待される



【出典】「マンションの終末を仮に見据えた超長期修繕基本計画の提案（明海大学 不動産学部 藤木亮介准教授 発表資料）」

「修繕積立金」の積立て方式とは？

段階増額積立方式

＜積立方法＞

当初の積立額を抑え、段階的に積立金を値上げする方式

＜課題＞

- ・ 予定通り引上げできない可能性がある
- ・ 区分所有者の高齢化等により費用負担が困難
⇒ 将来にわたり安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、早期の引き上げ完了が理想

段階増額積立方式から
均等積立方式への移行が望ましい！

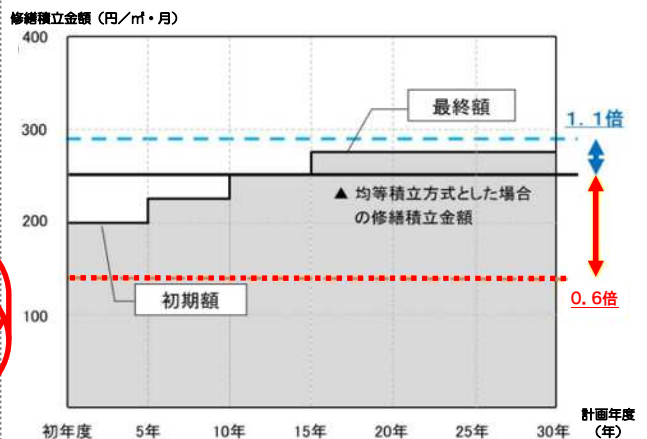
均等積立方式

＜積立方法＞

長期修繕計画で計画された修繕工事費の累計額を、計画期間中に均等に積み立てる方式

段階増額積立方式における適切な引上げの考え方（イメージ）

段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とした場合、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以上とする。



※上記は、段階増額積立方式において、計画初年度から5年ごとに3回の引上げを行う場合を一例として図示したものであり、具体的な引上げ計画は、個々のマンションに応じて異なる。

（国土交通省：マンションの修繕積立金に関するガイドライン）

＜参照：国土交通省ホームページ一覧＞

- 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン（コメント含む）（PDF形式）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001747006.pdf>

- マンションの修繕積立金に関するガイドライン（PDF形式）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001747009.pdf>



交流会の開催について

無料!

第8回マンション管理組合交流会は、「**マンションの長寿命化・再生**」がテーマです。第1部のセミナーでは、国の動向や具体的な事例を交えて、講師の方に講演をしていただきます。第2部の意見交換会・交流会については、申込時のアンケート結果を踏まえて、講師による進行のもと意見交換会を行います。参加にあたり、**事前知識がなくても大丈夫です!**マンション管理について、多くの方に関心を持っていただくきっかけになればと思っておりますので、マンションの理事の方だけでなく、ご興味ございましたらお気軽にご参加ください。

<第1部 セミナー>



<第2部 意見交換・交流会>



※詳細は、同封の「**開催案内チラシ**」をご覧ください。

参加申込み用 二次元コードはこちら⇒



ハウジングサロンのご案内

無料!

ハウジングサロンでは、マンション管理士や一級建築士などの専門家(アドバイザー)が、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。

窓口相談

ハウジングサロンの窓口で専門家に直接相談できます。



オンライン相談

自宅からお持ちのスマートフォン、パソコン等を利用しオンラインで相談できます。

- ※1回目は窓口相談になります。
- ※オンライン相談はGoogle meetを利用します。
- ※通信料は自己負担となります。

すまいの相談窓口での相談

月に1回程度、すまいの相談窓口でも相談を実施します。

- ※すまいの相談窓口は、川崎区にある川崎市住宅供給公社本社内にあります。



相談窓口 川崎市住宅供給公社 ハウジングサロン
住 所 川崎市中原区上小田中6丁目34番24号 スターブル中原1階
電話番号 044-874-0180
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
住宅相談日 火・土曜日13～16時



川崎市EV用充電インフラ補助金について

川崎市では、共同住宅向けのEV用充電器に対する**補助金**があり、EV用充電器を**少ない自己負担**で設置できます。充電器の設置によりマンションの**資産価値向上**も期待できます！

○補助率

設置費用から国の補助金を除いた額の4分の3

○補助額上限

- ・普通充電器 23万
 - ・充電用コンセント 12万
- 1共同住宅あたり5基まで

○補助を受けることができる方

共同住宅の管理組合、所有者、リース会社等



約95%もお得に！



<補助金の申請方法などの詳細は市HPをご覧ください>
<https://www.city.kawasaki.jp/300/page/0000147639.html>



マンションごとの個別説明会も実施していますのでお気軽にお問い合わせください。
 問い合わせ先：川崎市環境局地域環境共創課
 TEL：044-200-2530 Mail：30kyoso@city.kawasaki.jp

川崎市のマンション管理計画認定状況 ～自治体別で全国第2位！～

- 公益財団法人マンション管理センターのHPで公表されている令和6年7月末時点の認定件数は、全国で1003件、自治体別では第1位の横浜市123件に次いで、**川崎市が60件で全国第2位**です！
- 区別の認定件数を見ると、**中原区が17件、次いで高津区が10件**となっています。
- 認定マンションの傾向を見ると、「築年数別」では**築20年以上29年以下が約40%、築30年以上のマンションが15%**となっています。
- 「戸数別」では、**中規模（51戸～）以上が約57%で半数を超えています。**

区別の認定件数(総数:60)

所在区	川崎	幸	中原	高津	宮前	多摩	麻生
認定件数	6	5	17	10	8	8	6

認定マンションの傾向(総数:60)

件数： 築年数別	10年未満	10～19年	20～29年	30～39年	40年以上
	17 (28.3%)	11 (18.4%)	23 (38.3%)	6 (10%)	3 (5%)
件数： 戸数別	20戸以下	21～50戸	51～100戸	101戸以上	
	2 (3.4%)	24 (40%)	17 (28.3%)	17 (28.3%)	

認定を取得することで、長期的にマンションを適切に維持・管理しやすくなる、市場で高く評価される等の効果が期待できます。詳しくは、市HPをご覧ください。

<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000149085.html>



川崎市 マンション 認定制度



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