

川崎市マンション便り 第12号

令和7年9月3日発行

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」に登録されている管理組合様へ、年2回お届けしています。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12号 目次

- 1 P | マンション修繕工事での談合対策について
- 2 P | マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法について（抜粋）
- 3 P | 川崎市主催 第10回 マンション管理組合交流会
川崎市のマンション管理計画認定件数 ～自治体別で全国第2位！～
- 4 P | 川崎市電気自動車（EV）用充電インフラ補助金について
脱炭素に向けた再配達抑制について
川崎市主催 「住み替え・空き家の活用&耐震リフォームセミナー」

マンション修繕工事での談合対策について

談合は、管理組合や区分所有者の財産が毀損される非常に悪質な行為であり、マンションの修繕工事や物品の調達に関する入札において、**参加する企業同士が事前に相談し、受注する企業や金額などを決めて、競争をやめてしまうことを**言います。企業間の競争が正しく行われずに、不当に高い工事費や品質が確保されないなどの問題があるため、不当な取引制限のひとつとして禁止され、2025年3月には公正取引委員会が大規模修繕施工業者に立ち入り検査を行っています。



管理組合でできる対策

- ・入札制度を導入し、透明性を確保する
- ・特定の業者だけでなく、複数の業者から見積もりを取得する
- ・業者選定の過程を記録・共有する
- ・「ハウジングサロン」を活用するなど、第三者の専門家（建築士・マンション管理士等）に相談する
- ・契約に**違約金特約条項**を設定する

違約金特約条項について

修繕工事の契約において、業者が契約内容を守らなかった場合に備えて「違約金特約条項」を設けることができ、国土交通省から、各種団体に対し、違約金条項の設定とその条文例について通知がなされています。

<参照：公益財団法人 マンション管理センター>

◆マンション修繕工事に係る請負契約における談合違約金特約条項

<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2025/06/ca152a36b4081c30fa985ae10c5c1f9b.pdf>



川崎市住宅供給公社

ハウジングサロンのご案内

マンション管理について
マンション管理士や一級建築士などの
専門家に無料で相談ができます！

【相談日】

火・木・土曜日 10時～12時/13時～16時
(祝日及び年末年始を除く)

【相談予約受付】

☎:044-874-0180
火～土曜日 9時～12時/13時～16時
(祝日及び年末年始を除く)

https://www.kawasaki-jk.or.jp/siteinfo/special/housing_salon.php



マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法について（抜粋）

建物と居住者の2つの老いの進行を背景に、「管理の円滑化等」「再生の円滑化等」「地方公共団体の取組の充実」の3つについて**法改正**が行われましたので、抜粋してご紹介します。
法律に沿った管理規約になるよう管理規約の見直しや改正などを適宜行ってください。

管理の円滑化等 ▶ 集会決議の円滑化（施行日：令和8年4月1日）

現行の全区分所有者の多数決では、「決議に参加しない無関心な区分所有者」や「所在不明の区分所有者」等の存在が、円滑な集会決議を阻害していました。

↓ 改正後

決議に参加しない無関心な区分所有者

建替え決議など区分所有権の処分を伴う決議を除き、**決議は出席者の多数決による**こととする
※出席者には議決権行使書や委任状により議決権を行使した者を含む
※特別決議においては定足数(過半数)あり

所在不明の区分所有者

裁判所が認定した**所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外**する制度を創設
※この場合の所在等不明区分所有者とは、必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な区分所有者をいう

決議具体例

<例：建物の維持保存の観点から定期的に行うことが予定されている外壁や屋上防水工事等のいわゆる大規模修繕工事を実施するための決議>

現行

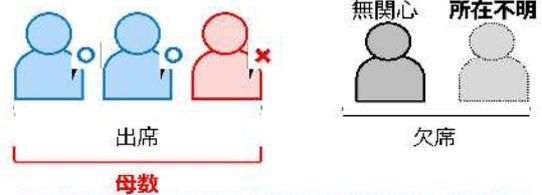
■全区分所有者の多数決による普通決議（過半数）の例



現行法：賛成 2/5で否決

改正後

■出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



改正後：賛成 2/3で可決

再生の円滑化等 ▶ 建替えの円滑化（施行日：令和8年4月1日）

新たな再生手法の創設

建替え、敷地売却

↓ 新たな再生手法が創設

<再生手法の種類>

- ・建替え
- ・敷地売却
- ・一棟リノベーション
- ・建物・敷地の一括売却
- ・建物の取壊し

建替え決議の要件緩和

建替え決議の多数決要件(4/5)

↓ 改正後

所在等不明区分所有者を決議の母数からの除外

+

客観的事由がある場合には

多数決割合を**3/4に引き下げ**

(原則的な多数決割合は現行規定(4/5)を維持)

<客観的事由> 次の①～⑤いづれかに該当

- ① 耐震性の不足
- ② 火災に対する安全性の不足
- ③ 外壁等の剝落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- ⑤ バリアフリー基準への不適合

※基準の詳細は法施行までに法務省令で規定(要除却認定基準と同様の内容を予定)

(一棟リノベーション工事のイメージ)



東京都、共有住宅（築56年）

【出典】「マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法(国土交通省)」

<参照：国土交通省>

◆マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

https://www.mansion-info.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2025/07/20250708_法改正等説明会_当日資料.pdf



川崎市主催 第10回 マンション管理組合交流会

交流会のテーマは、「**マンションの将来検討**」です。

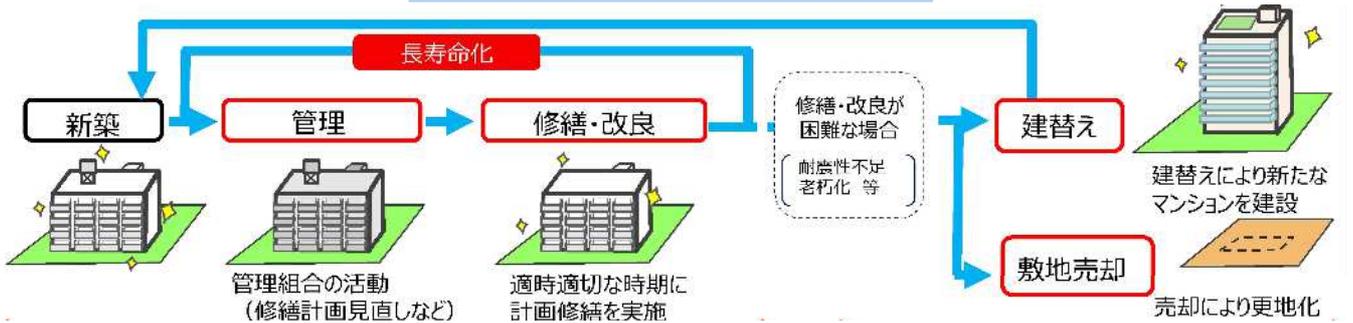
まだまだ外見が綺麗だからと、なんとなく将来検討を後回しにしていますか？

将来の方針を決める合意形成は数年以上かかるため、早めに検討を始めることが肝心です。

今回は、修繕・改修、建替え等のシミュレーション検討にモデルマンションとしてご協力いただいた管理組合の方をパネリストとしてお招きし、シミュレーション検討の経験談を伺います。

「検討を始めると言っても何から始めたらいいのか…」そんなお悩みを抱えている、**築30年以上の管理組合の皆様**に特にご参加いただきたい内容です。

マンションのライフサイクル



【出典】「第2回 マンション政策小委員会(令和6年度)参考資料3 マンション関係法の概要等 (国土交通省)」

【参加費無料】

日時:10月25日(土) 13:00~15:30

場所:川崎市役所本庁舎 復元棟301会議室

◆お申込みはこちら

<https://logoform.jp/f/lVWms>

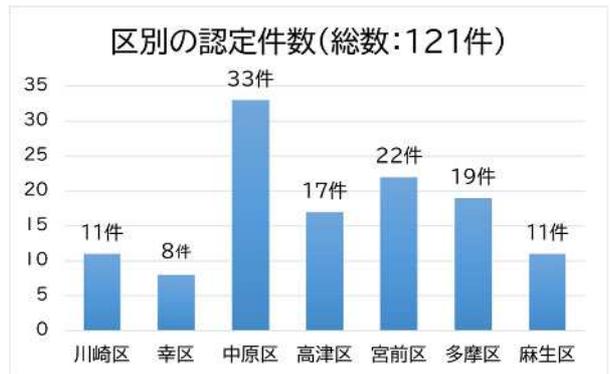


川崎市のマンション管理計画認定件数 ~自治体別で全国第2位!~

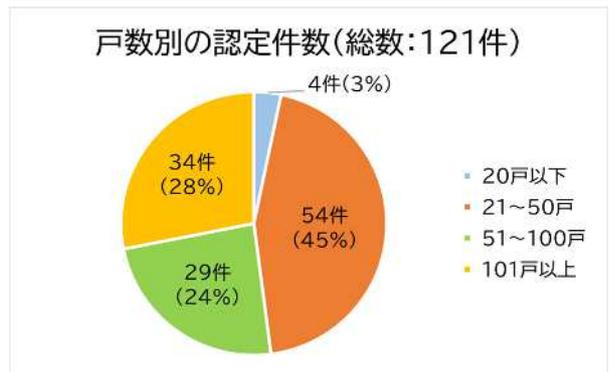
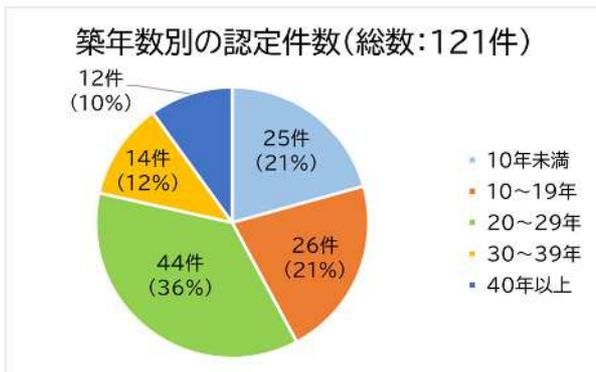
管理計画認定制度は、管理・修繕に関する基準を満たしたマンションを地方自治体が認定する制度です。認定取得に向けてマンションの管理状況を見直し、「見える化」することで、区分所有者だけでなく、これからマンションを購入される方などにも管理状況が分かりやすいものとなることが期待されています。

<令和7年7月末時点の認定件数>

- ・全 国 2,613件
 - ・自治体別 1位 横浜市:236件
 - 2位 **川崎市:121件**
 - 3位 名古屋市:103件
- (公益財団法人マンション管理センター閲覧サイト調べ)



市内認定マンションの傾向



◆川崎市マンション管理計画認定制度

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



川崎市電気自動車(EV)用充電インフラ補助金について

< 設置費用合計140万円の普通充電器を1基設置した場合の補助金の活用例 > ※設置費用・補助額は一例です

設置費用合計 - (国の補助金 + 川崎市の補助)
140万円 - (110万円 + 22.5万円)

約95%もお得!

自己負担額
7.5万円

ご希望に応じてマンションの理事会等へも個別に説明にお伺いします!

<https://www.city.kawasaki.jp/300/page/0000147639.html>



脱炭素に向けた再配達抑制について

「宅配便、いつも再配達を依頼していませんか？」

国土交通省の調査では、再配達のためにトラックが走行することで、全国で年間約25.4万トンのCO₂が排出され、約6万人相当の労働力がロスしていると試算されています。

宅配便を1回で受け取るために個人で実践できることが色々あります!



確実に受け取る
日時・場所を指定しよう

出典：ラストマイル配送の効率化等に向けた検討会（国土交通省）

- ・共用宅配ボックスの荷物の早めの引き取り
- ・配達日時・場所の指定
- ・配送業者の「事前通知サービス」の利用
- ・駅、コンビニ、区役所等の「オープン型宅配ボックス」の利用 等

<https://www.city.kawasaki.jp/300/page/0000113202.html>



川崎市 環境局 地域環境共創課 TEL 044-200-2530 Mail 30kyoso@city.kawasaki.jp

川崎市主催 「住み替え・空き家の活用&耐震リフォームセミナー」

【参加費無料】

日時:10月12日(日) 14:15~16:05 (受付時間14:00~)

場所:中原市民館 視聴覚室(WEB受講も可)

申込:9月16日(火)10時~10月8(水)17時迄(先着順)

<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000110041.html>



講演1 「マイホーム借上げ制度」 (対象:マンション、戸建て)

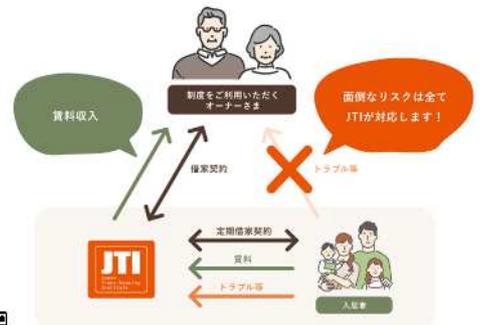
一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)が制度利用者の自宅を借上げて転貸する制度等を説明します。

<制度の特徴>

- ・空き室時でも毎月賃料受け取りが可能
- ・賃貸期間は、事前に設定した期間のみ
- ・入居者トラブル等は、JTIで対応

※制度の利用には諸条件あり

<参照:一般社団法人移住・住みかえ支援機構> <https://www.jti.or.jp>



出典:一般社団法人移住・住みかえ支援機構HP

講演2 耐震化による安心・安全な住まい作り (対象:戸建て)

能登半島地震の被害状況や、耐震改修などの実例を紹介します。

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 マンション再生担当

TEL 044-200-2996 Mail 50zyusei@city.kawasaki.jp