

マンションの維持・管理に関すること

- 「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」を利用したい
- 建物の維持管理や修繕について検討していきたい
- 管理組合の活動支援等について専門家からアドバイスを受りたい

相談先 ▶川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 TEL: 044-200-2996 FAX: 044-200-3970
※川崎市では、分譲マンションの適正な維持・管理などのためマンション管理組合を支援する制度として「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」を設けています。

相談先 ▶川崎市住宅供給公社ハウジングサロン TEL: 044-874-0180 FAX: 044-874-0181
※予約受付 毎週火～土曜日(祝日及び年末年始は休み)9時～12時・13時～16時
 管理組合の運営・管理規約・修繕積立金・長期修繕計画・大規模修繕工事・耐震等に関する相談をお受けします。

防災に関すること

- 居住者向けに防災ミニ講座を開催する
- 防災の取組について検討する(自主防災組織を立ち上げる)

相談先 ▶高津区役所危機管理担当(区役所2階) TEL: 044-861-3147 FAX: 044-861-3103

町内会・自治会に関すること

- 町内会・自治会活動への参加のしかた

相談先 ▶高津区役所地域振興課(区役所2階) TEL: 044-861-3144 FAX: 044-861-3103
 ▶橋出張所 TEL: 044-777-2355 FAX: 044-777-4299

高齢者に関すること

- 健康維持・介護予防・介護保険(制度説明、申請のお手伝い)など

相談先 ▶川崎市地域包括支援センター(高齢者等に関する公的な相談機関)
 TEL: 044-861-3255(高津区役所高齢・障害課、問合せは各センターへ)
お住まいの地区ごとに区内に7か所あります。

子ども・子育てに関すること

- 健康づくりや子育ての話を知りたい
- 子育て世代が集まる居場所を作りたい

相談先 ▶高津区役所地域支援課(区役所3階) TEL: 044-861-3315・3316 FAX: 044-861-3307

マンションに隣接する公園の維持管理に関すること

- 愛護会・管理運営協議会を立ち上げる
- 地元の公園を「地域の庭」として清掃活動や運営活動をする
- 近所の公園を集いの場としていきたい

相談先 ▶高津区役所道路公園センター
 TEL: 044-833-1221 FAX: 044-833-2498

管理運営協議会

地域の庭に愛着を! 川崎市では公園を《地域の庭》として、環境をより良くする活動をしていただける団体を募集しています。

森の妖精 モリオン

問い合わせ 高津区道路公園センター TEL: 044-833-1221

問い合わせ先

発行：令和6年3月

編集・発行：高津区役所 地域みまもり支援センター 地域ケア推進課 TEL: 044-861-3313 FAX: 044-861-3307

※本編は高津区ホームページ(URL)で閲覧及びダウンロードできます。

Webサイト <https://www.city.kawasaki.jp/takatsu/page/0000105019.html>



令和5年度 マンションにおける つながりづくり 支援事業報告書【概要版】



高津区では、マンションにおけるつながりづくりを進めています。

高津区役所では、分譲マンションにおけるコミュニティ活動の実態や課題認識等を明らかにするため、住民同士のつながりづくりの好事例をまとめてお知らせすると共に、分譲マンションの住民や管理組合同士で課題を共有する場として講演会・交流会を実施しました。そこで抽出した課題と、課題解決に向けた取り組み例についてまとめました。

区内分譲マンションの調査結果

高津区内の分譲マンションのマンション名、住所、築年数、階数、戸数、管理会社、管理人の有無等について情報を整理しました。今回の調査で把握された分譲マンションは529箇所、戸数は30,777戸でした。

区内分譲マンションの地区別分布状況

高津地区	329(62.2%)	20,002(65.0%)
橋地区	200(37.8%)	10,775(35.0%)

区内分譲マンションの築年数別状況

築年数	箇所数	割合
建築中(令和5年)	3	0.6%
0～9年(平成26年～令和4年の建設)	36	6.8%
10～19年(平成16年～平成25年の建設)	120	22.7%
20～29年(平成6年～平成15年の建設)	205	38.7%
30～39年(昭和59年～平成5年の建設)	116	21.9%
40年～(昭和58年以前の建設)	49	9.3%
合計	529	

(令和6年2月現在)



～すべての人が住み慣れた地域で自分らしく生き生きと生活していくために～
高津区ではマンション居住者同士のつながりや地域との良好な関係づくりを進めています。
マンション居住者同士や周辺地域との良好な関係が築かれ、それぞれの課題解決に向けた取組が促進されるよう支援します。

マンションにおけるつながりづくり講演会・交流会 令和6年2月25日開催
「合意形成のためのコミュニケーション術と主体的に取り組む大規模修繕」

マンションにおけるコミュニケーション術と大規模修繕問題を中心に講演会を開催しました。終了後は大規模修繕問題を中心に、マンションの現状、課題、取組などを参加者同士で共有するための交流会を開催しました。

講師 一般社団法人日本マンション管理士会連合会 副会長／マンションコミュニティ研究会 監事
森 健一 氏

マンション内での合意形成のヒント

- マンションには専有部分と共用部分があり、共用部分の維持管理が管理組合の役割となっています。管理については、住民が「知らぬ間に決まった」と思わないよう、説明会、アンケート、臨時総会など住民とのコミュニケーションを十分に取っながら丁寧に進め、理事会と住民との距離感をなくすことが肝要です。
- マンションで最も多いトラブルは「居住者間のマナー」が挙げられますが、いきなり理事が動くことじれる場合もあるので、まず当事者同士の話し合いで解決してもらい、その上で、非常識な要求には、まず話し合い、場合によっては毅然たる対応を取ることも必要となります。
- 居住者とのコミュニケーションを図るため、臨時総会や説明の場を積極的に設けることや、お祭り、防災訓練などマンション内のイベントを通じて、普段からゆるく押しつけがましくない、つながりを醸成することも大切です。また、他マンションとの交流により同様の事例を知ることで、理事会の仕事スピードアップ、レベルアップすることも可能です。こうした情報交換を行うことは大規模修繕工事の事業者選定にも効果があります。



大規模修繕工事实施の課題とスムーズに進めるヒント

多額の費用がかかり、工事によって生活が制限されることから、長期修繕計画をしっかりと作ることが重要となります。計画は将来ビジョンも含めて設定し、いつどのようなメンテナンスを行うかを30年ほど先までを目安として設定します。工事に必要な積立金の根拠を明確にし、あらかじめ合意しておくことも円滑な実施を図る上で欠かせません。そのため5～6年ごとに計画の見直しが必要です。また、きちんと管理することで「管理計画認定制度」に認定されると、市場価値の向上やローンの金利優遇、「マンション長寿命化促進税制」などの優遇制度を受けることもできます。



大規模修繕の進め方の代表的手法

設計監理方式、管理会社主導方式、責任施工方式の3つがあります。設計監理方式は、今一番多いケースで、専門のコンサルタントがマンション劣化状況の調査診断～積算～企画設計～施工業者選定手続き～工事内容の厳正なチェック～竣工検査までの一連の業務を担当し、見積り合わせなどの方法で選定された施工業者が工事を行う方式です。手続が準備に時間がかかりますが、よいコンサルタントを選ぶことができれば、第三者のチェックが入るため、工事品質の信頼性は高く、総費用も安く上がることが多いとされています。管理会社主導方式は、マンション管理業者が調査診断～竣工検査までを行う方式で、日頃から付き合いのある管理会社に任せられるため管理組合の負担は少ないものの、不透明で高コストの傾向があるとされ、施工業者選定にあたって見積り合わせ方式を併用し他の事業者と比較しながら選定を進めるケースもあります。責任施工方式は、マンション管理業者や信頼のおける施工会社数社の中から1社を選定して、調査診断～施工～竣工検査までのすべてを請負わせる方式です。全てお任せなので管理組合としては一番楽な方式ですが、工事施工と監理を同一業者が行うため、チェックが甘くなりがちで必ずしも高品質につながるとはいえないとの指摘もあります。

責任施工方式と設計・監理方式の違い

責任施工方式では設計、施工を同一会社が担います。マンションの規模が小さい場合は有用な場合もありますが、不必要な設計により施工費用が増大するリスクもあります。一方で設計・監理方式では設計、施工は分離しており、設計コンサルタントが中立的に設計、監理を行うことにより工事の適正化が期待できるとされています。デメリットとしては監理費の発生が挙げられます。設計・監理方式では設計コンサルタントの適正な選定が重要となります。理事会は仕事量も多く、役員は1～2年交代で継続的な取組が難しいため、大規模修繕については、理事会の諮問機関として専門委員会を設定するケースが多いです。

つながりづくりの普及啓発としてリーフレットを発行

～ つながりづくりのヒントとして御活用ください ～

高津区内分譲マンションにおけるつながりづくりの好事例を紹介

つながりづくりに効果的な取り組みを行っている高津区内分譲マンションの方々へヒアリングを行い、その内容をリーフレットにまとめました。

何かあったときに声をかけやすい環境をマンション内でつくるには？



取り組みのヒント

長年にわたってイベントを行うことで、人のつながりができていきます。イベントを継続するには、目的の明確化や、理事会以外にも準備などに加わってもらい、運営メンバーを増やしていくことがポイントです。



マンションで新たにコミュニティ活動を始めてみたい方へ

きっかけづくりの提案

マンションで何かを始めたい！
 顔見知りをつくりたい！ 増やしたい！
 まず何からはじめよう？

取り組みのヒント

顔見知りをつくるきっかけとして、健康や防災に関する出前講座の開催、高津公園体操への参加、公園でのボランティア活動を紹介しています。



つながりづくりをサポートします。

マンションでなにかを始めたい！とお考えの方はご相談ください。

問い合わせ先 高津区役所 地域みまもり支援センター 地域ケア推進課 TEL: 044-861-3313 MAIL

