



令和5（2023）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

令和6（2024）年3月



高津区役所

目 次

1	はじめに.....	1
2	事業の目的.....	1
3	令和5年度の事業の概要.....	1
4	高津区における分譲マンションの概況.....	3
5	マンションにおけるつながりづくりの普及啓発（好事例のヒアリングとリーフレット発行、チラシ作成）.....	7
6	マンションにおけるつながりづくり講演会・交流会について.....	9
7	マンションにおけるつながりづくりの課題と解決に向けた行動や取組.....	22
8	本事業の今後の方向性.....	25
9	相談先一覧.....	26

参考資料

1	川崎市マンション管理組合登録・支援制度.....	28
2	川崎市マンション段差解消工事等費用助成制度.....	32
3	川崎市マンション管理計画認証制度.....	36
4	川崎市住宅供給公社 ハウジングサロン.....	40
5	NPO 法人かわさきマンション管理組合ネットワーク（川管ネット）.....	42

1 はじめに

川崎市において、家族・地域社会の変容などによるニーズの多様化・複雑化が進み、地域における生活課題の多様性が高まっていることから、高齢者に限らず、障害者や子ども、子育て中の方、現時点で他者からのケアを必要としない方々を含め、すべての地域住民を対象として、平成 27 (2015) 年 3 月に「川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョン」を策定しました。

同ビジョンは「川崎らしい都市型の地域包括ケアシステムの構築による、誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域の実現」を基本理念とし、取組の重要な視点の一つとして、安心して暮らせる「住まいと住まい方」の実現が位置づけられています。

高津区においても、すべての人が住み慣れた地域で、自分らしく生き生きとした生活をしていくためには、家族、近隣そして地域の人々がお互いに気を掛け、いざというときには共に支え合うことが必要であると考え、その一環として「マンションにおけるつながりづくり支援事業」を平成 29 年から開始しました。

2 事業の目的

高津区では近年、分譲マンションの建設が進み、多くの区民が分譲マンションに居住しています。区分所有法に基づく分譲マンションは、高度な自治管理のために居住者の良好なコミュニティが必要となります。

そこで、高津区役所ではアンケート調査やヒアリングを通じて、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し、住民同士のつながりづくりの好事例の紹介や、マンション管理組合同士で課題を共有する機会、課題解決に向けたマンション居住者同士・地域の人々との良好な関係構築のきっかけづくりの場を提供し、相談・支援を進めています。マンションにおけるコミュニティの構築により、高津区全体の地域コミュニティの向上、支え合いの地域づくりにつながっていくことを目的に「マンションにおけるつながりづくり支援事業」を実施します。

3 令和 5 年度の事業の概要

(1) 高津区内分譲マンション一覧表の更新

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、管理員の形態等について情報を収集した一覧表を最新の情報に更新しました。

(2) マンションにおけるつながりづくりの普及啓発（好事例のヒアリングとリーフレット発行、チラシ作成）

つながりづくりに効果的な取組を行っている高津区内分譲マンションの管理組合関係者へ取組の内容についてヒアリングを行うとともに、ヒアリング内容をリーフレットにまとめました。

また、新築分譲マンションの入居者向けに、マンションにおけるつながりづくりに関する情報などを紹介するチラシを作成しました。

(3) 講演会・交流会の開催

マンション居住者・管理組合・自治会関係者等を対象に、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。

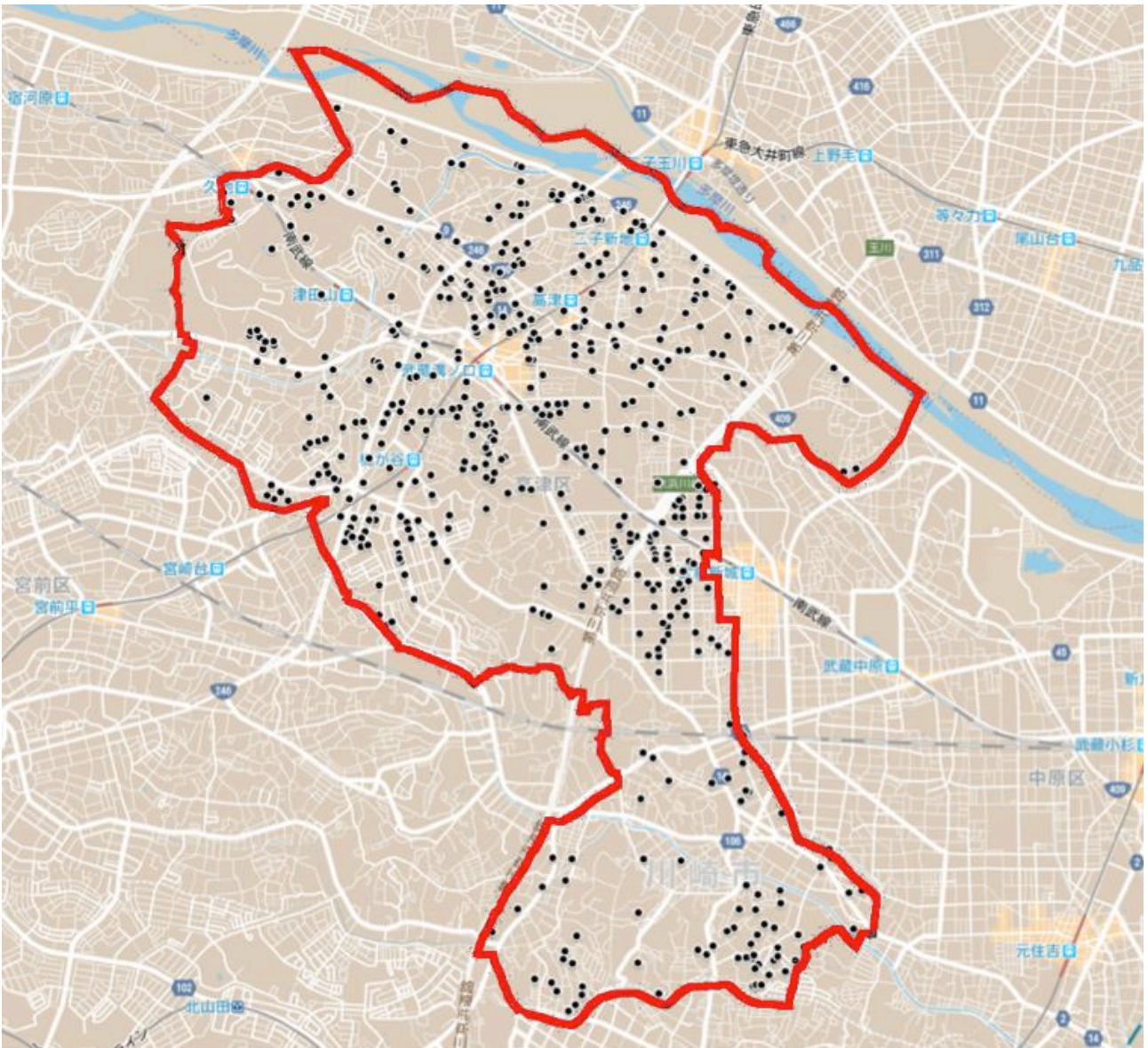
4 高津区における分譲マンションの概況

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、管理員の形態等について情報を収集した一覧表を最新の情報に更新しました。主な内容は、以下の通りです。

(1) 分譲マンションの地区別分布状況

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。地区別の内訳をみると、高津地区が329箇所(62%)、橘地区が200箇所(38%)と、高津地区に6割以上の分譲マンションが集中しています。戸数をみても、高津地区が20,002戸(65.0%)、橘地区が10,775戸(35.0%)と、高津地区に6割以上が集中しています。

町丁別でみると末長が65箇所(12.3%)、溝口が59箇所(11.2%)、下作延が56箇所(10.6%)の順となっています。



■ 分譲マンション地区別分布状況

No	地区	町丁	件数	戸数
1	高津地区	宇奈根	4	250
2		梶ヶ谷	32	1,220
3		上作延	21	962
4		北見方	14	1,393
5		久地	28	2,110
6		坂戸	15	1,118
7		下作延	56	2,690
8		下野毛	6	455
9		諏訪	13	460
10		瀬田	2	61
11		久本	33	3,945
12		二子	44	2,358
13		溝口	59	2,881
14		向ヶ丘	2	99
高津地区計			329 (62.2%)	20,002 (65.0%)
15	橘地区	明津	6	214
16		蟹ヶ谷	29	1,669
17		子母口	10	364
18		子母口富士見台	0	0
19		新作	43	2,143
20		末長	65	3,797
21		千年	19	814
22		千年新町	3	203
23		野川	5	231
24		久末	20	1,340
橘地区計			200 (37.8%)	10,775 (35.0%)
合計			529 (100.0%)	30,777 (100.0%)

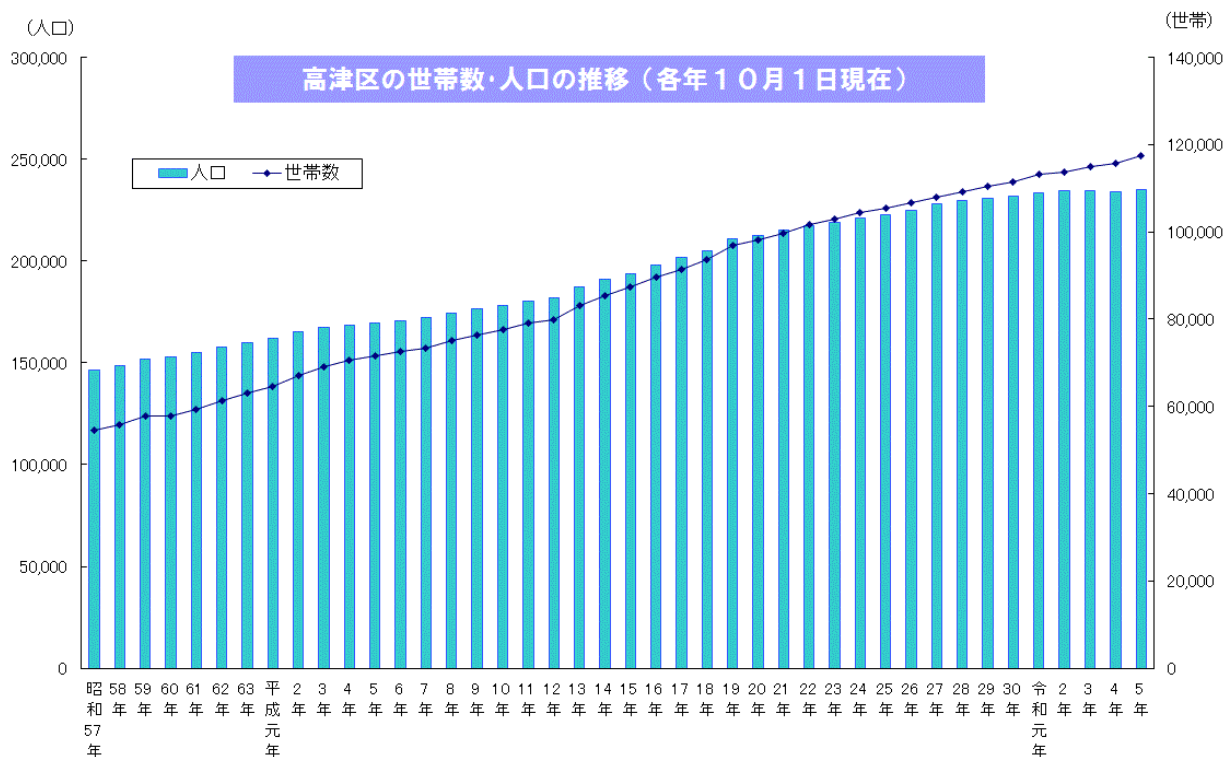
(2) 分譲マンションの築年数別状況

分譲マンションの築年数をみると、40年以上前に建てられたものが49箇所、そのうちもっとも古いものは、1965年に建設、築年数58年のマンションでした。築年数の分布をみると、もっとも多いのは築年数20年～29年（平成6年から15年の建設）で205箇所（38.7%）、次いで10年～19年（平成16年から25年の建設）の120箇所（22.7%）でした。

■ 分譲マンション築年数別状況

築年数	件数	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～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）



出典：「川崎市統計情報 グラフで見る各年10月1日現在の世帯数・人口」

(3) 分譲マンションの規模別状況

分譲マンションの規模を見ると、100戸を超える大規模マンションは42箇所、全体の7.9%です。もっとも多いのは50戸未満の小規模なマンションで、309箇所(58.4%)、全体の6割弱を占めています。

一方戸数を見ると、100戸を超える大規模マンションの戸数の全戸数に占める割合は31.2%となっており、大規模マンションだけで全戸数の3割の戸数を占めることとなります。

■ 分譲マンション規模別状況

規模 (戸数)	件数			戸数		
800戸～	2	6	1.1%	1,958	4,015	13.0%
600戸～799戸	1			648		
400戸～599戸	3			1,409		
300戸～399戸	3	5	0.9%	1,008	1,480	4.8%
200戸～299戸	2			472		
100戸～199戸	31	31	5.9%	4,118	4,118	13.4%
50戸～99戸	178	178	33.7%	12,261	12,261	39.9%
50戸未満	309	309	58.4%	8,903	8,903	28.9%
合計	529			30,777		

5 マンションにおけるつながりづくりの普及啓発（好事例のヒアリングとリーフレット発行、チラシ作成）

つながりづくりに効果的な取組を行っている高津区内分譲マンションの管理組合関係者へ取組の内容についてヒアリングを行うとともに、ヒアリング内容をリーフレットにまとめました。

また、新築分譲マンションの入居者向けに、マンションにおけるつながりづくりに関する情報などを紹介するチラシを作成しました。

(1) ヒアリング概要

ヒアリング日時	テーマ	実施マンション
令和6年 1月21日(日) 9:00～10:30	マンション美化活動・ 交流会（バーベキュー）	フローレンスパレス多摩川緑地 70戸

(2) リーフレット



第8号（令和6年3月発行）

- ・印刷数： 1,200部印刷
- ・配布先： 区内分譲マンション等へ配布
高津区役所 地域ケア推進課窓口
高津区内各関係機関へ配布

(3) 新築分譲マンションの入居者向けチラシの作成

新築分譲マンションの入居者向けに、マンションにおけるつながりづくりに関する情報などを紹介するチラシを作成しました。

たかつマンションぐらし
～つながりづくり はじめませんか？～

高津区役所では、マンションつながり事業を進めています。すべての人が住み慣れた地域で安心して生活していくために「地域の人々がお互いに気にかけていざという時には「共に支え合うことが必要である」と考えています。マンションで何か始めたい！健康づくりを皆さんで始めたい！防災の取り組みをしたい！など、そんな思いを形にしてみませんか、お手伝いさせていただきます。

まず何からはじめよう??
出前講座は、考え、話し合うきっかけに!

つながりづくりを促進します!!
出前講座
区役所職員派遣のご紹介

同じマンションの方と親睦的になりませんが、お住まいのマンションで活動の場を創出します。
健康づくりの推進や、子育てなどの課題を解決しませんか?

出前講座メニュー

- ① みんなどうしてる? [子育ての話]
- ② ここもあつた所、おいしいごはん。[食事・食育の話]
- ③ からだの健康はお口から [歯と口の健康]
- ④ 正しく知ろう! [生活習慣病の話]
- ⑤ みんなで予防! [がん検診の話]
- ⑥ 今から知っておきたい! [認知症の話]
- ⑦ 地域がつながる! [高齢者の見守り活動の話]
- ⑧ 高津区で暮らしやすい! [地域包括ケアシステムの話]
- ⑨ 災害に備える [防災の話]

【電話で話さず、まずは話し合おう】

健康づくりでつながりづくり 高津公園体操!
高津公園体操は、高津区オリジナルの公園体操です。
軽やかな音楽とテーマの歌に合わせて、運動の苦手な方やお子さまから高齢の方まで無理なく気軽に行ける約15分の体操です。お子さま連れでも参加できます。一緒に体を動かしてみませんか? 体験取りが揃えてご近所付き合いが快適になります。

実施場所や日程については、高津公園体操マップをご覧ください。
<https://www.city.kawasaki.jp/takatsu/page/000079088.html>
マップに掲載されていない最新の情報や、詳細に立ち上げたばかりの場合は、別途お問い合わせください。

参加したい方
お問い合わせ先 高津区役所 地域まもり支援センター 地域支援課
TEL: 044-861-3315 MAIL: 67senta@city.kawasaki.jp 高津公園体操マップ

マンションの防災力向上 ～災害時に頼れるのはご近所の絆～

災害時に見知らぬ住民同士がスムーズに助け合うことは困難です。日頃から地域活動等に参加し顔見知りを増やすことが、災害時のスムーズな助け合いにつながります。
防災出前講座で防災に関する知識と顔見知りを増やしませんか?
防災出前講座の一部を紹介します。

防災マニュアルづくり
立地や階層、設備、居住者の構成などの多様な集合住宅にあった、独自の防災マニュアルを作る際のヒントが記載されている資料を紹介します。(マニュアル作成はしません)
<https://www.city.kawasaki.jp/takatsu/page/0000067588.html>

在宅避難
小中学校などの避難所に行くことが避難ではありません。自分だけの避難行動計画(タイムライン)を作成し、より安全な避難方法を検討します。
<https://www.city.kawasaki.jp/601/page/0000117993.html>

備蓄
自宅で備えておくべき備蓄品について紹介します。

問い合わせ先 高津区役所 危機管理担当
TEL: 044-861-3147 MAIL: 67kikika@city.kawasaki.jp

公園でつながりづくり

川崎市では、多くの公園で高津や草木の手入れなどを行う地域のボランティア(愛護会)が活動しています。さらには、遊び場づくりや花壇づくりなど、身近な公園を地域の庭として活用していただいています。
活動にあたっては、川崎市から補助金が支給されるほか、川崎市公園緑地協会が現地に出張しての指定講習会や、各種講座を開催しています。
お近くの公園でのボランティア活動の状況や、公園の愛護会については、高津区役所道路公園センターまでお問い合わせください。

問い合わせ先 高津区役所 道路公園センター 啓発・利活用推進担当
TEL: 044-833-1221 MAIL: 67dokyoku@city.kawasaki.jp

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

たかつマンションぐらし (新築マンション向け)

・印刷数： 1,000 部印刷

6 マンションにおけるつながりづくり講演会・交流会について

マンション居住者・管理組合・自治会関係者等を対象に、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。

(1) 開催概要

- ・日 時 令和6年2月25日(日) 10:00～12:00
- ・会 場 高津区役所5階 第1会議室
- ・参加者数 14名
- ・プログラム

基調講演「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」
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

交流会・講師講評

(2) 講演概要

マンションはプライバシーが保たれていて、すぐ隣に人が暮らしているため、いざというとき5秒で駆けつけてもらえる。

本当はすごく安心な住まい方のはずであり、私は普段からセーフティーネットとして孤独死を防ぐ、大災害時の助けあいなどができるマンションにしていくためのお手伝いをしている。

「マンションコミュニティ研究会」では、マンションは個々のライフスタイルが大切にされながら、人とどこかでつながっている安心感を得られる、とてもステキな住まい方であり、マンション住民が積極的な意味を見出し、一人一人がコミュニティを大切に育てていくような未来を作りたいという考え方で活動を行っている。

普段はそれぞれの生活を大切にし、あまり濃い付き合いはしていなくても、どこかでつながっているという「安心感」を感じながら暮らせるのがマンションであり、今の価値観にあった新しい都市型コミュニティである。

また、相手の立場を考えたちょっとした気配りが、マンション内の人間関係を円滑にすることから、そんなコミュニケーションのとり方を提唱し、「安心」集住の実現を目指して活動している。

① 合意形成のためのコミュニケーション術

マンションには専有部分と共用部分とがあり、共用部分の維持管理が管理組合の役割となっている。

資産価値の半分以上が共用部分にあり、建物の躯体、給排水設備、植栽、駐車場、管理室、会議室、娯楽施設の他、バルコニー、窓サッシ、玄関扉なども共用部分に含まれる。

従って、個人が専有部分だけ立派にしても限界があり、共用部分の維持と適切な管理を行うために管理組合の役割が重要となる。

マンション管理組合の役割としては、建物・敷地、駐車場など付属施設の維持管理のほか、区分所有者から集めた資金で管理員を起用したり、清掃、点検、修繕を実施したりなどがあげられる。その他、ソフト面では居住者が気持ちよく生活を送るため、総会決議で規約・細則など必要なルールを作り、ルールに基づいた運営を行う。(例：駐車場使用、ゴミ出し、ペット飼育、専有部分のリフォームなど)

理事会は管理組合を左右する重要な組織であり、理事会の方向が、そのマンションのすべてを決めると言っても過言でない。理事の任期が短いことから継続的な関与は難しい場合もあるが、住民に「知らない間に物事が決まっていた」と思わせてしまうことはNG。そのため、広報が大切であり、説明会、アンケート、臨時総会などをいとわず、住民とのコミュニケーションを十分に取りながら丁寧に進め、理事会と住民との距離感をなくすことが肝要。

理事会のすべての決定は話し合いで行われ、理事長の独断でできることはほとんどないことが特徴。理事長は会議の調整役であり、役員の発言力に上下はない。理事会は基本的に理事の合議制で進められ、理事長が単独で何かを決めたり責任を取ることはない。

「役員が好きにやっている」と言われないように業者変更、ルール変更などは必ず理事会に諮って、話し合っで決める習慣を作ることが大切。

② 管理組合としてのトラブル対処

最も多いトラブルは「居住者間のマナー」であり、苦情が上がったら、大事になる前に対処しなければならないが、いきなり理事が動くところ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おう。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も必要となる。

管理組合内で対立が生じる場合もあるが、役員は、組合員が何を考えているか、どう感じているか、常に注意を払わなければならない。こまめに情報を公開し、理事会が考えていることや、やろうとしていることを伝え、議論を尽くして、決まったことには従うという風土を作っていく。国のマンション標準管理規約にも定められているが、管理、財務に関する情報はオープンにすることがポイントになる。

③ 悩ましいペット飼育問題への対応

新しいマンションではペット飼育を可能とする物件が多いが、管理規約でルールをしっかりと明文化することが必要。入居当初のルールが曖昧な場合、まずアンケート調査を行って苦情・意見を吸い上げ、共用部で迷惑を受けたなど被害の実態を把握する。

その上で、管理組合が議論をリードするが、結論は住民に委ねる視点から、賛成派、反対派の話し合いで合意形成を図る。何年間かの試行期間を設けたり、飼育可への変更がむずかしい場合は一代に限り認めるルールにしたりする方法もある。

④ 合意形成を進めるための総会運営・総会議案書

本来、特別決議以外は議案の要領（概要）は必要ないが、議決権行使書や委任状が多い実態から、ほとんどの管理組合が普通決議についても議案の要領を作成している。議案書に特別決議と普通決議の別を明確に記載した上で、総会後の管理組合運営をスムーズにするためにも、十分な議案の説明を行うことが望ましい。議案書が詳しければ詳しいほど、総会は短時間で終わるケースが多い。議案書をシンプルに作ると質疑が重なり、議案承認にかなりの時間を要することもあるので注意しなければならない。

特に、大きな予算が動く大規模修繕工事の施工業者決定などについては透明性を高めたい。基本的には議案書によって賛否を判断できるのが理想である。

マンション管理組合にとって総会は重要なゴールであり、総会運営で留意しなければならない点が多い。

- ・ 賛否の記載がない議決権行使書
 - ➡ 出席扱いだが、表決については棄権扱い
- ・ 委任状と議決権行使書の両方が出された場合
 - ➡ 本人に確認できない場合、議決権行使を優先
- ・ 採決は拍手などで行うのではなく、賛否の人数が分かる様にできるだけ厳密にし、途中退席者は、退席後は欠席扱いとする。（賛否が拮抗した場合に重要）
- ・ 緊急動議は採択できない
 - ➡ 委任状、議決権行使を考慮。議案の修正は、形式的な字句修正、表現の修正など、基本的事項が維持される範囲で可能。
- ・ 会場で反対意見が多数あり、その意見に合理的な理由がある場合
 - ➡ 委任状、議決権行使で賛否を表明している方がいることを考慮。議事の経緯、結果に関する説明責任を果たし、改めて審議の場を設けることも必要。

総会議事録は作成を怠ったり、事実と反する記載をすると過料の対象になるため要注意。管理計画認定制度（後述）の認定審査の必須書類にもなっている。

議事録は要点でよい

- ・ 議事の経過の要領、その結果
- ・ 必要事項は外さず、適切に要約を
- ・ 組合員総数、議決権総数、出席組合員数、賛否数は忘れず
- ・ 管理会社に作成してもらう場合は、しっかり内容を確認する
発言者の部屋番号、姓名の記載は任意であるが、訴訟などの記録書類にもなるので理事長が発言し忘れたことを記入するのはNG。

区分所有者とのコミュニケーションを図るためには、臨時総会も積極的に開催したい。臨時総会や説明会の場でしっかりと説明するとスムーズに合意形成を進められることから、臨時総会や説明会の場を活用したい。

大規模修繕工事や給排水管など設備の更新には、組合員、居住者の合意、協力が不可欠であり、普段からのゆるく、押しつけがましくないつながりの醸成が欠かせない。例えば、お祭り、餅つき、防災訓練、サークル活動、パトロールなどの活動があげられる。

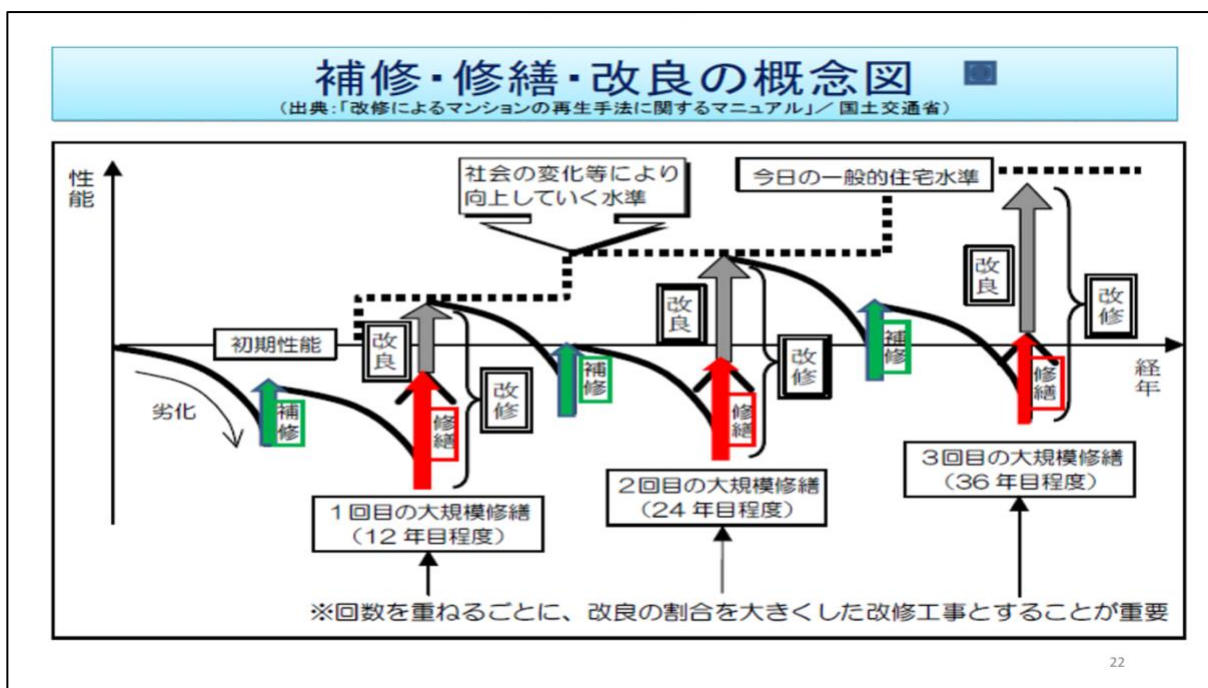
高齢者向けに、見守りサービス、ゴミ出し支援、ふれあいサロン、買い物サポート（荷物運びなど）などの活動を行っているマンションもある。

他マンションとの交流の効果は大きく、他のマンションの先行事例や同じような課題を知り、参考にすることで、理事会の仕事をスピードアップ、レベルアップすることができる。それぞれのマンションの会議室や共用部で懇親会を開催するなど、周辺のマンションとリラックスした会合を開催することも交流のきっかけづくりとして役立つ。こうした情報交換を行うことは大規模修繕工事に関する悪質業者の排除にも効果的である。

⑤ 主体的に取り組む大規模修繕工事

大規模修繕工事は 12～15 年ごとのサイクルで行われる大事業。最近では 18 年周期のマンションもある。1 戸あたり 100 万円を超す費用を要し、毎月集める修繕積立金の半分ほどが費やされる。また工事の足場、覆いなどが設置され、数か月間、工事内容によって生活が制限される。

実施時期や内容、費用の目安は長期修繕計画に定められる。大規模修繕では躯体の劣化などについて補修するとともに、その時々々の社会環境に応じて初期性能の改良を行い、今日の一般的な住宅の水準と同じレベルを維持していくことも想定される。



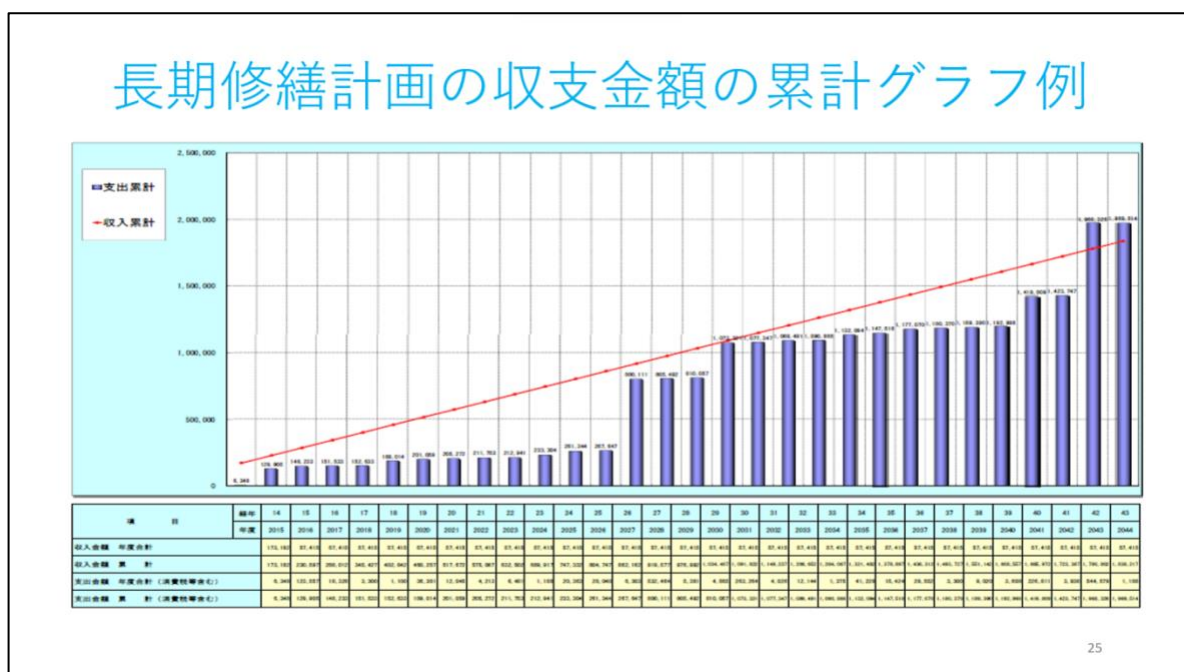
2022 年度から「管理計画認定制度」が始まっているが、きちんと管理されているマンションに行政がお墨付けを与える制度であり、マンション管理は「新時代に入った」とも形容される。長期修繕計画がしっかり作られていないと認定取得につながらない。

認定されると、市場価値の向上や、住宅金融支援機構の住宅ローン【フラット 35】、共用部分リフォームローン、マンションすまい・る債の金利優遇などのメリットの他、管理計画認定制度を取得した上で、大規模修繕工事を実施した後に申請すると区分所

有者の固有資産税の減額（マンション長寿命化促進税制）を受けられる場合もある（要件を満たすことが必要）。

長期修繕計画は「100年マンションを目指す」など将来ビジョンも含めて設定されることもある。マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するため、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する。

そのためには、大規模修繕など、将来見込まれる修繕・改修工事の内容、時期、概算費用や、計画修繕工事に必要な積立金の根拠を明確にすることが必要。あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図ることができる。そのため長期修繕計画には5～6年ごとに計画の見直しが必要となる。



大規模修繕の計画策定に際して参考にできる資料は下記のインターネットで入手できるので参考にしてほしい。

- ・住宅金融支援機構

「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」のご案内

https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guidebook.html



- ・国土交通省

マンション管理・再生ポータルサイト

<https://2021mansionkan-web.com/>



- ・公益財団法人マンション管理センター

講演 大規模修繕工事と修繕積立金の意義等

<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2023/09/20230901seminar-daikibosyuuzen.pdf>



⑥ 大規模修繕の進め方の代表的手法

1. 設計監理方式

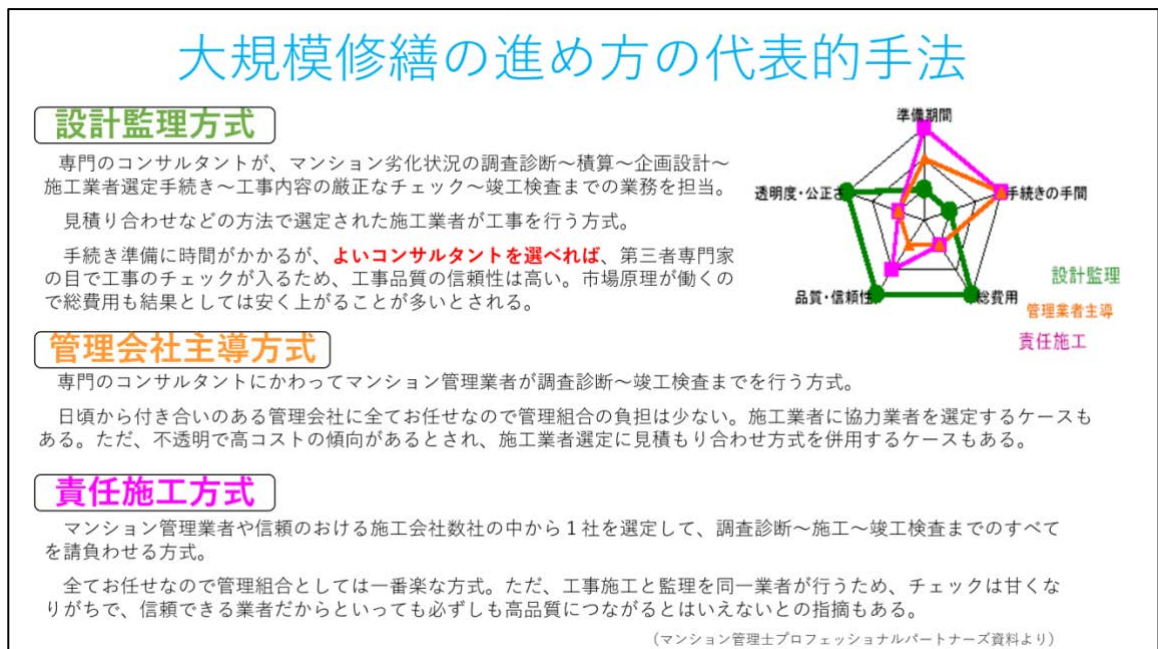
今一番多いケースであるが、専門のコンサルタントが、マンション劣化状況の調査診断～積算～企画設計～施工業者選定手続き～工事内容の厳正なチェック～竣工検査までの一連の業務を担当し、見積り合わせなどの方法で選定された施工業者が工事を行う方式。手続きや準備に時間がかかるが、よいコンサルタントを選べれば、第三者専門家の目線から工事にチェックが入るため、工事品質の信頼性は高くなるとされている。市場原理が働くので総費用も結果としては安く上がることが多いとされる。

2. 管理会社主導方式

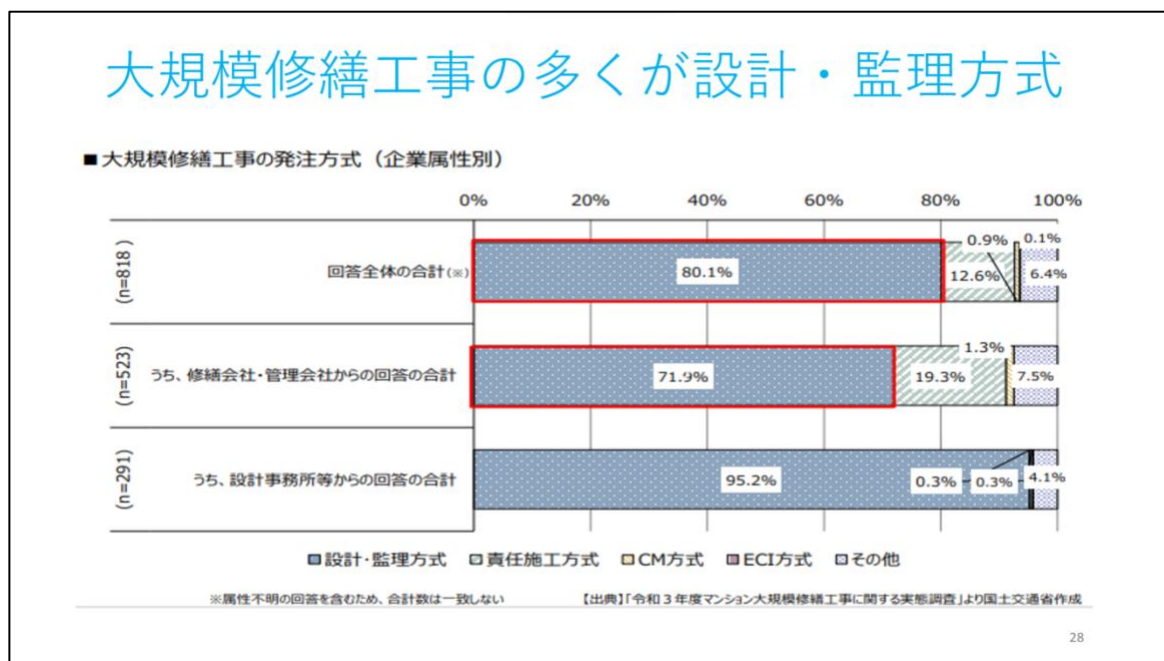
専門のコンサルタントにかかわってマンション管理業者が調査診断～竣工検査までを行う方式。日頃から付き合いのある管理会社に全てお任せなので管理組合の負担は少ない。管理会社が、施工業者として管理会社の協力業者を選定するケースもある。ただ、不透明で高コストになる傾向があるとされ、施工業者選定にあたり、見積り合わせ方式で他の事業者と比較しながら選定を進めるケースもある。

3. 責任施工方式

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。全てお任せなので管理組合としては一番楽な方式。ただ、工事施工と監理を同一業者が行うため、チェックは甘くなりがちで、信頼できる業者だからといっても必ずしも高品質につながるとは言えないとの指摘もある。



それぞれメリット、デメリットがあり、そこを検討しながら方式を採用していかなければならない。



⑦ 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う。マンションの規模が小さい場合は有用な場合もあるが、不必要な設計により工事費用が増大するリスクもある。

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る。そのため、設計コンサルタントの適正な選定が重要となる。デメリットとして監理費の発生が挙げられる。

設計・監理方式はコンサルタント選びが鍵となる。数年前、極端に安い見積額で設計・監理を受注し、管理組合に隠れて、施工会社からキックバックなどの形で報酬を受ける設計コンサルタントが問題になった。

工事会社選定に際し、コンサルタント主導で受注先を決め、形ばかりの見積もり合わせを行うケースもある。そのため、見積もり提出事業者の中には現場調査にも来ない場合もある。これでは、工事内容をチェックする立場の設計コンサルタントと施工会社との間に緊張関係がなく、チェックが甘くなる恐れがある。

設計コンサルタントからの見積りが安すぎる場合は注意しなければならない。業務は劣化調査、修繕設計、施工会社選定支援、工事監理など多岐にわたるが、経験に応じた適正な人件費が見積もられているかチェックしていかなければならない。

費用の目安は、マンションの条件によって変わるが戸数に応じて250～1,500万円程度を要し、例えば、100～200戸なら500～700万円程度、200～400戸なら700～1,000万円程度を要するとされる。

適正な設計コンサルタントの条件

1. 独立した専門の設計事務所

2. 主要業務はマンションの維持保全
3. 代表者は一級建築士
4. 主要業務を行うのは資格のある社員
5. 担当者の経験・実績が豊富
6. リピーターが多い（マンション同士の交流がないため、悪い評判は他の管理組合に伝わりにくい）
7. 担当者の個人的人柄（社会的活動や実績が有力な情報に）
8. 長期修繕計画の策定実績が多い（バックマージンにつながらない業務）
（NPO 日本住宅管理組合協議会発行「設計監理方式の導入 コンサルタント選定マニュアル」より）

⑧ 大規模修繕の専門委員会の設定

理事会業務は多岐にわたり、仕事量も多い。大規模修繕は事前調査から完了まで2年以上かかる場合もあるが、役員は1～2年で交代し、継続的な取り組みが難しい。そのため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。

先述のマンションコミュニティ研究会5周年記念フォーラムで、弁護士としてマンション管理の第一人者である篠原みちこさんが東京有明のマンション連合自治会の会長の活動を評して、自分たちのマンションの魅力を再確認し、理事会活動を楽しみながら「住みたくなるマンション」づくりに向かって先を見据えた活動している姿に、「視点を少し遠くにして歩くと颯爽として見える」と評していた。

大規模修繕も長期修繕計画もマンションの将来を左右する重大事。コミュニケーションを大事にしながら「視点を少し遠くにして歩くと、颯爽として見えることは間違いない。

(3) 意見交換

講演後、主に各マンションで取り組まれている大規模修繕について情報や意見交換が行われた。

【参加者の自己紹介（参加動機）】

- 他のマンションとのつながりを作りたい。
- 大規模修繕を控えており、参考にしたい。
- 理事長職、大規模修繕委員長の経験があり、理事同士の意見の相違をどのように克服していったかなど、他の皆さんの経験を伺いたい。
- 大規模修繕工事を控えている。過去の経験から相見積などチェック機能を重視しており、その情報交換のため。
- 初めて理事長に就任したがマンション内のコミュニケーションが全くないので、どのようにコミュニケーションを取られているか参考にしたい。
- 次の大規模修繕工事が2回目。1回目の経験を受けて2回目をどのように計画しているかなど参考にしたい。
- 現在、理事長に就いているが任期の関係で次の理事長にどのように引きついでい

けるか整理したい。

【質疑応答】

- 通常の工事も含めて、大規模修繕工事で信頼できる事業者を選ぶことが重要だが、どうやってそこにたどりつくかの情報が欲しい。
→自分が管理組合の理事長職であったときは、周辺のマンションと交流しながら事業者に関する情報をかなり集めた。
→私の入居しているマンションでは自主管理をしているが、専門家を理事会の顧問として招聘して参加してもらい適宜アドバイスを受けている。
→マンション管理士など専門家に間に入ってもらうことで、管理会社に対する交渉力を高めていくこともやり方の一つ。
- 50～60年を経た時に躯体の老朽化に対して、大規模修繕と建て替えのどちらを考えたらいいか？
→建て替えは住民間の合意形成が難しい。維持管理の状態が良ければ躯体は80～100年はもつと言われており、国土交通省でもマンションの長寿命化施策を推進している。仮に建て替えの議論がなされる場合でも、そのマンションの立地や建ぺい率、周辺の環境に応じて論点が異なってくる。
→住民間の合意形成については区分所有法の改正の議論も出ている。ただし建て替えには1戸あたり1,500～1,600万から2,000万円の費用を要する場合もあるなど、立地条件が良くないと難しいのが実情。
→建て替えをした経験があるが、建ぺい率に余裕があったため、旧マンションで48世帯であったのを、増床し92世帯に増やした分を新規分譲して、生じた資金で等価交換方式にした。今後は、単体のマンションではなく近隣マンションも交えて建て替えするなどの方策も検討しなければならない。

(4) 講師による講評

情報交換が盛んに行われていた。地域のマンションとの情報交換が有効という話をしたが、この場がそのように活用されていると感じた。マンションの建て替え問題については、そのマンションの立地や周辺環境によって大きく左右される。立地によっては、たとえ更地にしたとしても次の買い手を見つけるのが難しい物件もあり、今後の法制度改正も含め期待したい。

本日のような交流の場が重要であり、是非活用して他のマンションの取組や情報を参考にして、よりよい組合運営を行ってほしい。

(5) 当日の開催模様



会場の様子



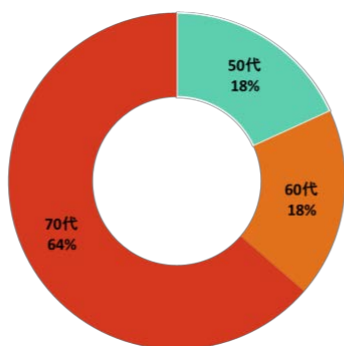
講師 森 健一 氏



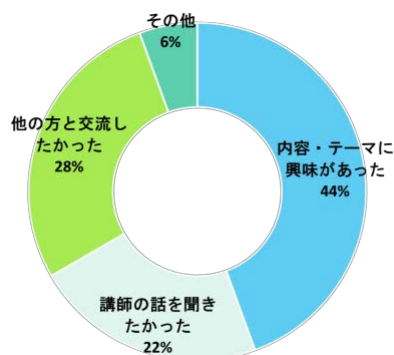
交流会

(6) アンケート結果

1. あなたの年代を教えてください。



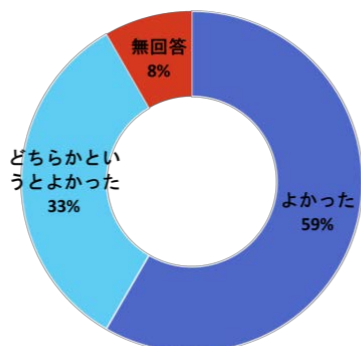
2. 本日参加しようと思ったきっかけを教えてください。(複数選択可)



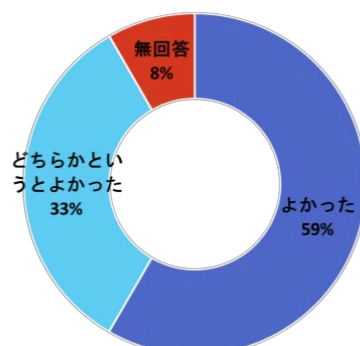
【2. その他の内容】

- 地域交流のやり方、事例を知りたかった

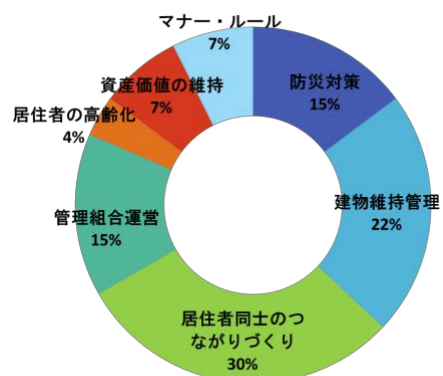
3. 講演はいかがでしたか？(一つだけ)



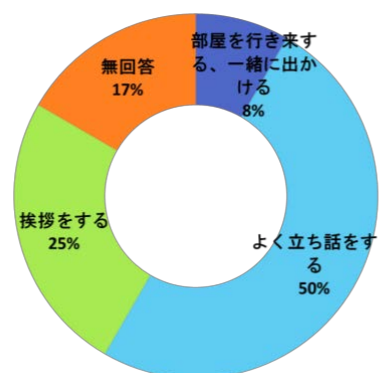
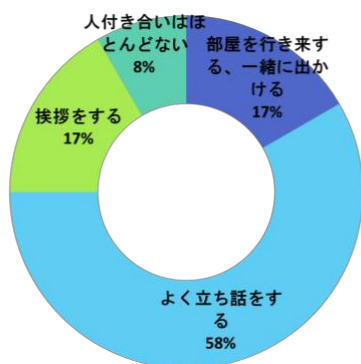
4. 交流会はいかがでしたか？(一つだけ)



5. マンションの課題で気になっていることは何ですか？(複数選択可)



6. マンション内でどの程度の人付き合いをしていますか？
7. マンション内でどの程度の人付き合いが理想だと思いますか？



8. その他（取り上げてほしいテーマ、紹介してほしい取組など）

- マンション管理と個人情報の兼ね合い
- 町内会（自治会）とマンションの管理組合の関係
- マンション内の効果的な世代間交流のやり方

【アンケート票】

令和6年2月25日開催

マンションにおけるつながりづくり交流会

本日はご来場いただき、ありがとうございました。
今後の取り組みの参考とするため、皆様からご意見をいただきたいと考えています。ご協力をお願いします。

1. あなたの年代を教えてください。

- 20代以下 30代 40代 50代 60代 70代 80代以上

2. 本日参加しようと思ったきっかけを教えてください。（複数選択可）

- 内容・テーマに興味があった 講師の話を書きたかったから 他の方と交流したかった

その他（ _____ ）

3. 講演はいかがでしたか？（一つだけ）

- よかった どちらかというよかった
 どちらかというよくなかった よくなかった どちらともいえない

理由（ _____ ）

4. 交流会はいかがでしたか？（一つだけ）

- よかった どちらかというよかった
 どちらかというよくなかった よくなかった どちらともいえない

理由（ _____ ）

5. マンションの課題で気になっていることは何ですか？（複数選択可）

- 防災対策について 建物維持管理について 居住者同士のつながりづくり
 管理組合の運営について 居住者の高齢化について 資産価値の維持について
 防犯対策について 生活上のマナー・ルールについて 特になし

具体的内容・その他（ _____ ）

6. マンション内でどの程度の人付き合いをしていますか？

- 部屋を行き来する・一緒に出かける人がいる 家族のこと・世の中のことなどよく立ち話をする人がいる
 会ったときにあいさつする程度 人付き合いはほとんどない

7. マンション内でどの程度の人付き合いが理想だと思いますか？

- 部屋を行き来する・一緒に出かける人がいる 家族のこと・世の中のことなどよく立ち話をする人がいる
 会ったときにあいさつする程度 人付き合いはほとんどない

8. その他、自由記入欄（取り上げてほしいテーマ、紹介してほしい取組など）

ご協力ありがとうございました。

7 マンションにおけるつながりづくりの課題と解決に向けた行動や取組

交流会の結果に加え、好事例の取組についてヒアリングを行い、高津区の方譲マンションにおけるつながりづくりの課題を抽出するとともに、課題解決のヒントとなり得る先進的な取組を把握しました。

(1) **課題** コミュニティの形成、地域とのつながりづくり

防災・防犯対策も含め、何かあったときに声がかかりやすい環境（雰囲気）をマンション内で醸成することが必要。また、町内会や周辺マンションなど地域とのつながりづくりにも様々なメリットがある。

課題解決に向けた取組のヒント

- 好事例の紹介では、マンションの美化活動終了後にバーベキュー会を開催しているケースを紹介した。継続のコツは、緊急時・災害時にスムーズに助け合うことができる環境づくりが一番の目的であることを周知・徹底することと、役割分担を決めて運営側に人を巻き込んで「自分の事化」していき、運営メンバーを増やしていくことなどが挙げられた。
また、居住者の近隣の友人・知人の参加も可能にすることで、マンション周辺地域との交流も推進している。
- 町内会・子ども会の活動や町会対抗ソフトボール大会などを通して構築した地域とのネットワークを持っていることにより、地域で助け合える関係性の醸成につながっている。

(2) **課題** 管理組合と住民との間の合意形成の進め方

マンションの共用部分の維持と適切な管理を行うためには、住民との密なコミュニケーションを通じた合意形成が鍵となる。

課題解決に向けた取組のヒント

- 理事会は管理組合を左右する重要な組織であり、理事会の方向が、そのマンションのすべてを決めると言っても過言ではない。住民に「知らない間に物事が決まっていた」や「役員が好きにやっている」と思わせてしまうことは避けなければならない。そのためにも広報が大切であり、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りながら丁寧に進め、理事会と住民との距離感をなくすことがポイントとなる。
- 管理組合にとって総会は重要なゴールであり、総会運営で留意しなければならない点が多い。臨時総会や説明会も積極的に開催し、しっかりと説明した上で総会に付議するとスムーズに進められる。
- 大規模修繕工事や給排水管など設備の更新には、居住者の合意、協力が不可欠であり、普段からのゆるく、押しつけがましくないつながりの醸成が欠かせない。例えば、お祭り、餅つき、防災訓練、サークル活動、パトロールなどの活動があげられる。高齢者向けに、見守りサービス、ゴミ出し支援、ふれあいサロン、買い物サポート（荷物運びなど）などの活動を行っているマンションもある。

(3) 課題 管理組合が対応するトラブル処理

最も多いトラブルは「居住者間のマナー」であり、苦情が上がったら、大事になる前に対処しなければならない。また、新しいマンションではペット飼育を可能とする物件が多いため、ペットの飼育問題が起こることもある。

課題解決に向けた取組のヒント

- 居住者間のマナーに関する問題は、いきなり理事が動くところ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おう。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も必要となる。
- 管理組合内で対立が生じた場合、役員は組合員が何を考えているか、どう感じているか常に注意を払わなければならない。こまめに情報を公開し、理事会が考えていることや、やろうとしていることを伝え、議論を尽くして、決まったことには従うという風土を作っていく。
- ペットの飼育については、管理規約でルールをしっかりと明文化することが必要。入居当初のルールが曖昧な場合、まずアンケート調査等を通じて苦情や意見を吸い上げて実態を把握することが欠かせない。その上で、賛成派、反対派の話し合いで合意形成を図る。何年間かの試行期間を設けたり、飼育可への変更がむずかしい場合は一代に限り認めるルールにしたりする方法もある。

(4) 課題 大規模修繕工事をいかにスムーズに進めるか

大規模修繕工事は多額な費用を要し、数か月間に及ぶ工事で生活が制限されるため、しっかりとした計画を立てることが重要。

課題解決に向けた取組のヒント

- 長期修繕計画は「100年マンションを目指す」など将来ビジョンも含めて設定されることもある。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する。将来見込まれる修繕・改修工事の内容、時期、概算費用など計画修繕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で計画修繕工事の円滑な実施を図る。長期修繕計画は5～6年ごとの見直しが必要。
- 2022年度から始まった「管理計画認定制度」に認定されると、市場価値の向上や住宅ローン【フラット35】、共用部分リフォームローン、マンションすまい・る債の金利優遇などのメリットの他、大規模修繕工事を実施後に区分所有者の固有資産税の減額(マンション長寿命化促進税制)などの優遇制度を受けられる場合もある(要件を満たすことが必要)。
- 大規模修繕の進め方の代表的手法としては、「設計監理方式」「管理会社主導方式」「責任施工方式」の3つの手法がある。それぞれの方式にはメリットデメリットがあり、そこを検討しながら方式を採用していくことが重要。専門のコンサルタントが調査診断～竣工検査までを担当する「設計監理方式」が現在一番多く採用されている方式で、第三者専門家の目線から工事にチェックが入るため、工事品質の信頼性は高くなるとされており、総費用も安く上がることが多いとされている。
- 責任施工方式では設計、施工を同一会社が担う。マンションの規模が小さい場合は有用な場合もあるが、不必要な設計により工事費用が増大するリスクもある。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る。そのため、設計コンサルタントの適正な選定が重要となる。デメリットとしてそのためのコストの

発生が挙げられる。

- 理事会業務は仕事量が多く、役員の任期が短いため継続的な取り組みが難しい。そのため、理事会の諮問機関として大規模修繕の専門委員会を設定するケースが多い。
- 大規模修繕工事では信頼できる事業者を選ぶことが重要なため、マンション管理士など専門家に間に入ってもらい、適宜アドバイスを受けたり、管理会社に対する交渉力を高めたりすることもやり方の一つ。
- 他のマンションとの交流の効果は大きく、他のマンションの先行事例や同じような課題を知り、参考にすることで、理事会の仕事をスピードアップ、レベルアップすることができる。見学会や情報交換会などを開催することも効果的である。

8 本事業の今後の方向性








高津区役所では「マンションにおけるつながりづくり支援事業」を関係機関、団体等と連携し、今後も継続して行い、区内分譲マンションのコミュニティに関する課題把握や相談・支援等を進めていきます。

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。

- 区内分譲マンションにおけるコミュニティの実態把握、課題認識等の把握。
- マンションにおけるつながりづくりに役立つ講演会や福祉・防災等に関する出前講座の実施など啓発活動。
- マンション間や周辺地域との交流促進。
- つながりづくりの好事例に関する情報提供。
- つながりづくりの取組や立ち上げ、課題等に対する必要な相談、支援。


9 相談先一覧

マンションの維持・管理、防災、町内会・自治会、高齢者・子育て支援等に関する御相談がある方は、以下にお気軽にお問い合わせください。

マンションの維持・管理	
例え ば	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の活動を支援してほしい ・マンション共用部に手すりやスロープを付けたい ・マンションの管理計画の認定を取りたい
連絡 先	<p>□ 担当部署 川崎市まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課（市役所本庁舎 18 階）</p> <p>□ 連絡先 TEL 044-200-2996、Fax 044-200-3970</p> <p>※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。 https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000113133.html </p> <p>※川崎市は、マンションの建物管理や管理組合の運営に関する 17 の事例を掲載した「マンション適正管理事例集 共有財産であるマンションをより良く使い続けるための 17 のヒント」を作成・公開しています。 https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000096633.html </p> <p>※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。 https://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/24-4-16-2-0-0-0-0-0-0.html </p> <p>※マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定します。 https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000149085.html </p>
例え ば	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の運営について相談したい ・建物の維持管理や修繕・改修について相談したい
連絡 先	<p>□ 担当部署 川崎市住宅供給公社 ハウジングサロン</p> <p>□ 連絡先 TEL 044-874-0180、Fax 044-874-0181</p> <p style="padding-left: 40px;">※ 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</p> <p style="padding-left: 40px;">※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・耐震等に関する無料の相談窓口です。</p> <p style="text-align: center;">https://www.kawasaki-jk.or.jp/siteinfo/special/housing_salon.php </p> <hr/> <p>□ 担当部署 NPO 法人かわさきマンション管理組合ネットワーク</p> <p>□ 連絡先 TEL 044-322-8071、Fax 044-322-8072</p> <p style="padding-left: 40px;">※ 事務所開設日 毎週火～土曜日（祝日及び年末年始は休み） 10 時～12 時・13 時～16 時</p> <p style="text-align: center;">https://kawakan-net.or.jp/ </p> <hr/> <p>□ 担当部署 一般社団法人神奈川県マンション管理士会</p> <p>□ 連絡先 TEL 045-662-5471、Fax 045-662-5471</p> <p style="text-align: center;">https://www.kanagawa-mankan.or.jp/ </p>

防災	
例えば	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住者向けに防災ミニ講座を開いてほしい ・ 防災の取組方法について教えて欲しい ・ 自主防災組織について知りたい
連絡先	<input type="checkbox"/> 担当部署 高津区役所 危機管理担当（区役所 2 階） <input type="checkbox"/> 連絡先 TEL044-861-3147、Fax 044-861-3103

町内会・自治会	
例えば	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町内会・自治会活動への参加のしかた
連絡先	<input type="checkbox"/> 担当部署（高津地区） 高津区役所 地域振興課（区役所 2 階） （橋地区） 橋出張所 <input type="checkbox"/> 連絡先 地域振興課 TEL 044-861-3144、Fax 044-861-3103 橋出張所 TEL 044-777-2355、Fax 044-777-4299

高齢者	
例えば	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者等の健康維持・介護予防・介護保険（制度説明、申請のお手伝い）など
連絡先	<input type="checkbox"/> 担当部署 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） お住まいの地区ごとに区内に 7 か所あります。 <input type="checkbox"/> 連絡先 TEL 044-861-3255（高津区役所 高齢・障害課 問い合わせは各センターへ） 

子ども・子育て	
例えば	<ul style="list-style-type: none"> ・ 健康づくりや子育ての話を聞きたい ・ 子育て世代が集まる居場所を作りたい
連絡先	<input type="checkbox"/> 担当部署 高津区役所 地域支援課（区役所 3 階） <input type="checkbox"/> 連絡先 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	
例えば	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
連絡先	<input type="checkbox"/> 担当部署 高津区役所 道路公園センター <input type="checkbox"/> 連絡先 TEL 044-833-1221、Fax 044-833-2498

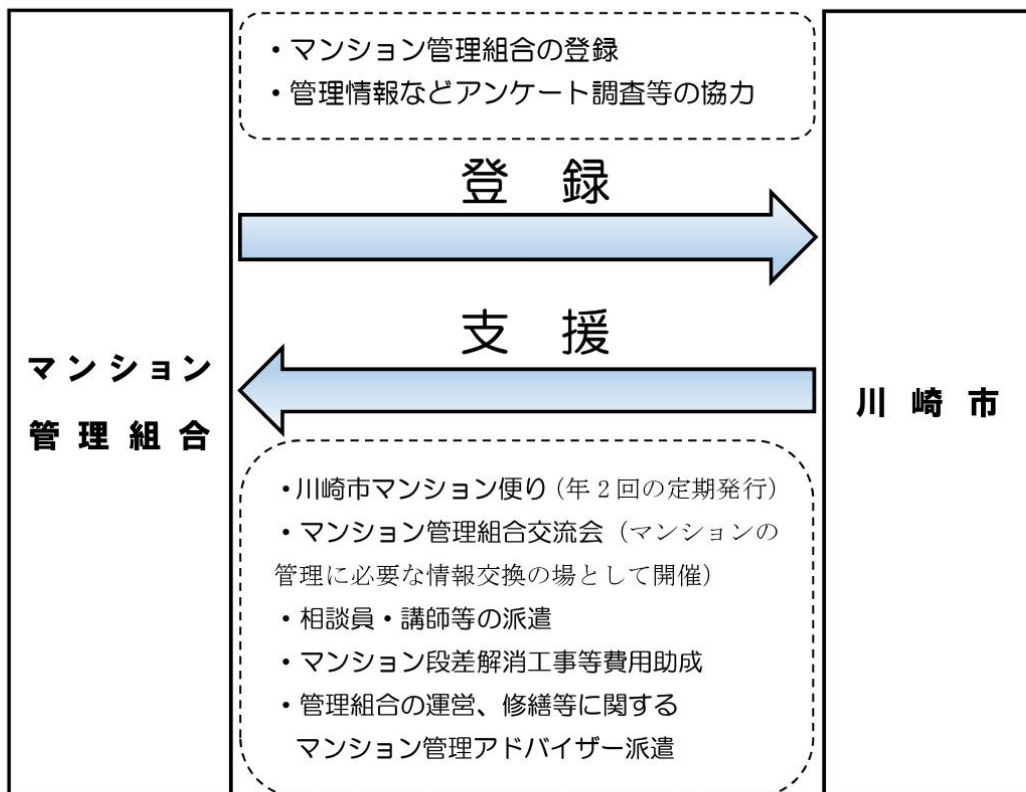


川崎市マンション管理組合 登録・支援制度のご案内（登録無料）

分譲マンション管理に関する必要な市の各種情報やサービスを適切に提供することなどにより、安心して暮らし続けられる居住環境の形成を目指すため、マンション管理組合等からの申請（マンション名、所在地、住宅戸数、連絡窓口等）に基づき、登録させていただいたマンションに、5つの支援メニューを提供いたします。

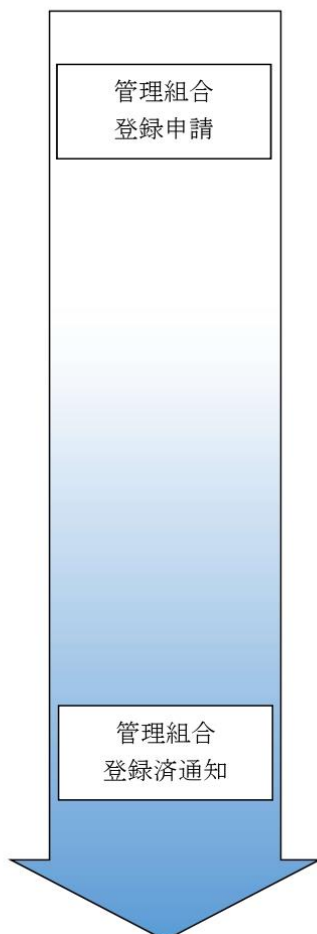
※管理組合から提供された情報は、個人情報の保護に努め、統計調査や市等からの情報提供及び刊行物の配布等のみを利用し、管理組合の同意なしに目的外に利用することはありません。

※従来の制度（マンション管理組合登録制度）に登録している管理組合様につきましては、登録している内容が、自動的に新制度に引き継がれます。



登録申請の手続きの流れ

本制度の登録申請を行う場合は、必要書類を川崎市まちづくり局住宅整備推進課にご提出ください。



① 川崎市マンション管理組合登録申請書の提出

申請は、窓口の他、郵送、FAX、電子申請フォームでも受け付けています。

【第1号様式】の申請書と併せて、【第2号様式】「マンション管理組合登録情報確認票」もご提出願います。

理事長であることを確認できる書類（総会等の議事録）を必ず添付してください。

【提出書類リスト】

- 【第1号様式】川崎市マンション管理組合登録申請書
- 【第2号様式】マンション管理組合登録情報確認票
- 総会等の議事録（理事長名を確認できる書類）

※川崎市からの連絡は、原則としてご記入いただいた「連絡先」に行いますので、忘れずにご記入ください。

（「連絡先」は理事長以外の方でも構いません）。

② 登録完了のご連絡

申請書の受理後、登録番号等を通知させていただきます。

登録完了のご連絡は、時間がかかる場合がありますのでご了承ください。

※登録完了後、理事長名など申請内容に変更が生じたときは、「【第3号様式】川崎市マンション管理組合登録変更申請書」を提出してください。

様々な支援メニューが利用可能に！

川崎市ホームページにて、申請書様式等を掲載しております。



<http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000113133.html>

本制度についての問合せ・申請窓口

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市 まちづくり局 住宅整備推進課（本庁舎18階）

電話：044-200-2996 FAX：044-200-3970

E-mail：50zyusei@city.kawasaki.jp



※マンション内の子育て世帯、高齢者世帯等を対象とした「相談員・講師等の派遣」と「マンション段差解消工事等費用助成制度」については、別途、利用上の条件がございますので、ご利用を希望する際には、事前に川崎市ホームページでご確認いただくか、上記問合せ・申請窓口にお問い合わせください。

※「管理組合の運営、修繕等に関するマンション管理アドバイザー派遣」については、川崎市住宅供給公社が運営しているハウジングサロンの「マンション管理相談（無料）」により実施しておりますので、詳細については、以下にお問い合わせください。

〒213-0053

川崎市中原区上小田中6-34-24

スターブル中原1階

電話：044-874-0180

受付時間：火～土曜日

9時～12時・13時～16時



川崎市マンション管理組合登録・支援制度要綱（抜粋）

（目的）

第1条 この要綱は、市内に所在するマンション管理組合を市に登録することにより、マンション管理に関する必要な情報を提供し適正管理を図るとともに、マンションの特性から行政情報が届きにくい居住者等に対して、市の各種情報やサービスを適切に提供すること等により、誰もが安心して暮らし続けられる居住環境の形成を目指す。

（定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) マンション 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）に規定する区分所有された建築物で、区分所有者の居住の用に供する部分を有するものをいう。
- (2) 管理組合 区分所有法第3条及び第65条に規定する区分所有者の団体をいう。
- (3) 管理者等 マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第4号に規定する管理者等をいう。

（登録）

第3条 市内に所在するマンションの管理組合は、市長の登録を受けることができる。

（登録申請）

第4条 登録を受けようとする管理組合の管理者等は、川崎市マンション管理組合登録申請書（第1号様式）に登録情報確認票（第2号様式）及び管理者等を確認できる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、登録申請を川崎市が提供する電子申請フォームにより行うときは、第1号様式及び第2号様式の提出に代えて、第1号様式及び第2号様式の内容をフォームに入力することにより行うことができる。

（登録の要件等）

第5条 市長は、第4条の規定の基づく登録申請が次の各号に掲げる要件に適合するときは、その登録をするものとする。

- (1) マンションの所在地が市内であること。
 - (2) 管理組合が、第6条の規定に基づき市長が登録情報（次項に基づき市長が管理組合登録簿に記載した情報をいう。以下同じ。）を活用することを承諾すること。
- 2 前項の登録は、次に掲げる事項を管理組合登録簿に記載してするものとする。
- (1) 川崎市マンション管理組合登録申請書（第1号様式）及び登録情報確認票（第2号様式）に記載された事項
 - (2) 登録年月日及び登録番号

（登録情報の活用）

第6条 市長は、登録情報を次の各号に掲げる業務に活用することができる。

- (1) マンションの適正管理、改修又は建替えの促進その他マンションにおける良好な居住環境の形成の促進を図るため、第5条第1項の規定に基づき登録された管理組合（以下「登録管理組合」という。）に対し、法令等の改正や講習会の開催などの情報の提供、職員や専門家の派遣又は第8条に規定する支援を行うこと。
 - (2) 市のマンション施策の企画・立案のための統計データの作成や管理組合等向けの調査を実施すること。
 - (3) 市の庁内関係課と登録情報を共有し、庁内関係課が福祉、防災等に関する情報・サービスの提供その他マンション居住者向けの施策を実施すること。
- 2 市長は、前項に定める業務以外の業務に登録情報を使用してはならない。ただし、登録管理組合の承諾を得た場合はこの限りでない。
- 3 登録情報を第1項に定める業務及び前項ただし書きの承諾を得て行う業務に活用するにあたっては、市長は、個別の登録組合の不利益情報が特定されないように配慮しなければならない。ただし、登録管理組合の承諾を得た場合はこの限りでない。
- 4 第1項に定める業務及び前項ただし書きの承諾を得て行う業務を第三者に委託又は依頼するにあたっては、市長は当該業務の委託又は依頼を受けた当該第三者に登録情報を提供することができる。
- 5 市長は、当該第三者が、前項に基づき提供された登録情報を、市長が指定する目的以外の目的に使用することを禁止しなければならない。

（登録情報の内容変更、抹消）

第7条 登録管理組合は、第4条の規定により申請された内容に変更が生じた場合には、川崎市マンション管理組合登録変更申請書（第3号様式）を市長に提出するものとする。

2 登録管理組合は、第4条の規定により申請された登録を抹消しようとする場合には、川崎市マンション管理組合登録抹消申請書（第4号様式）を市長に提出するものとする。

3 前二項の規定にかかわらず、変更または抹消の申請を川崎市が提供する電子申請フォームにより行うときは、第3号様式または第4号様式の提出に代えて、第3号様式または第4号様式の内容をフォームに入力することにより行うことができる。

4 第1項から第3項に基づく変更または抹消の申請があった場合には、市長は、管理組合登録簿の登録内容を修正し、または抹消する。

（登録管理組合への支援）

第8条 市長は、登録管理組合に対して、予算の範囲内において、分譲マンションの適切な維持管理に必要な情報発信や情報交換の場の提供、子育て世帯や高齢者世帯等を対象とした相談員・講師等の派遣その他支援を行うことができる。

川崎市マンション段差解消工事等費用助成制度のご案内

まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課

川崎市では、分譲マンションの管理組合がマンション共用部のバリアフリー化工事を行う場合、その費用の一部を助成しています。段差のある箇所に手すりや傾斜路(スロープ)を設置する工事などが助成の対象となります。

目次

要件・助成内容.....	1
手続きの流れ.....	2
手続きに必要な書類.....	3
段差解消工事等の設置基準.....	4
無料相談窓口・融資制度.....	4

要件・助成内容

■対象となる工事

- ・マンション共用部の段差箇所または傾斜路に手すりを設置する工事
- ・マンション共用部の段差箇所に傾斜路を設置する工事
- ・マンション共用部の段差箇所に車いす使用者用特殊構造昇降機を設置する工事
(※既存の手すり等の更新・改修工事は対象外です)

■対象となる分譲マンション

(次の全ての条件にあてはまる必要があります)

- ・鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造のもの
- ・異なる区分所有者の住宅の戸数が、原則として6以上のもの
- ・一部が店舗・事務所などとなっている複合用途マンションの場合、住宅部分の床面積の合計が全床面積の3分の2以上のもの
- ・建築基準法に基づく確認済証と検査済証の交付を受けていること
- ・管理組合の代表者が暴力団員で無いこと(管理組合が法人の場合は、代表者及び役員が暴力団員でないこと)

■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)を助成します。ただし、住戸数に1万円を乗じた額を限度とします。

例)工事費用150万円、住戸数30戸の場合、助成金の額は30万円となります。

※注意事項

- ・助成にあたって、川崎市マンション管理組合登録・支援制度※に登録していただきます。
- ・原則として、助成は1管理組合あたり1回限りですが、工事内容により、2回目以降も助成できる場合があります。
- ・必ず施工者等との契約前に申請してください。契約後の受付はできません。
- ・受付期間は、毎年4月から9月末日。ただし、予算に達した時点で受付は終了となります。手続きや工事内容など不明な点がございましたら、事前にご相談ください。
- ・補助金交付額が100万円を超える工事を発注する場合は、市内中小企業者による入札又は市内中小企業者2者以上から見積りを徴取して発注先を決めることとなります。詳細については右記、担当窓口にお問い合わせください。

■本制度説明の

川崎市ホームページ



※川崎市マンション管理組合登録・支援制度

登録されたマンション管理組合へ、マンション便りの送付、講習会・交流会のご案内等の情報提供を行います。登録は無料です。

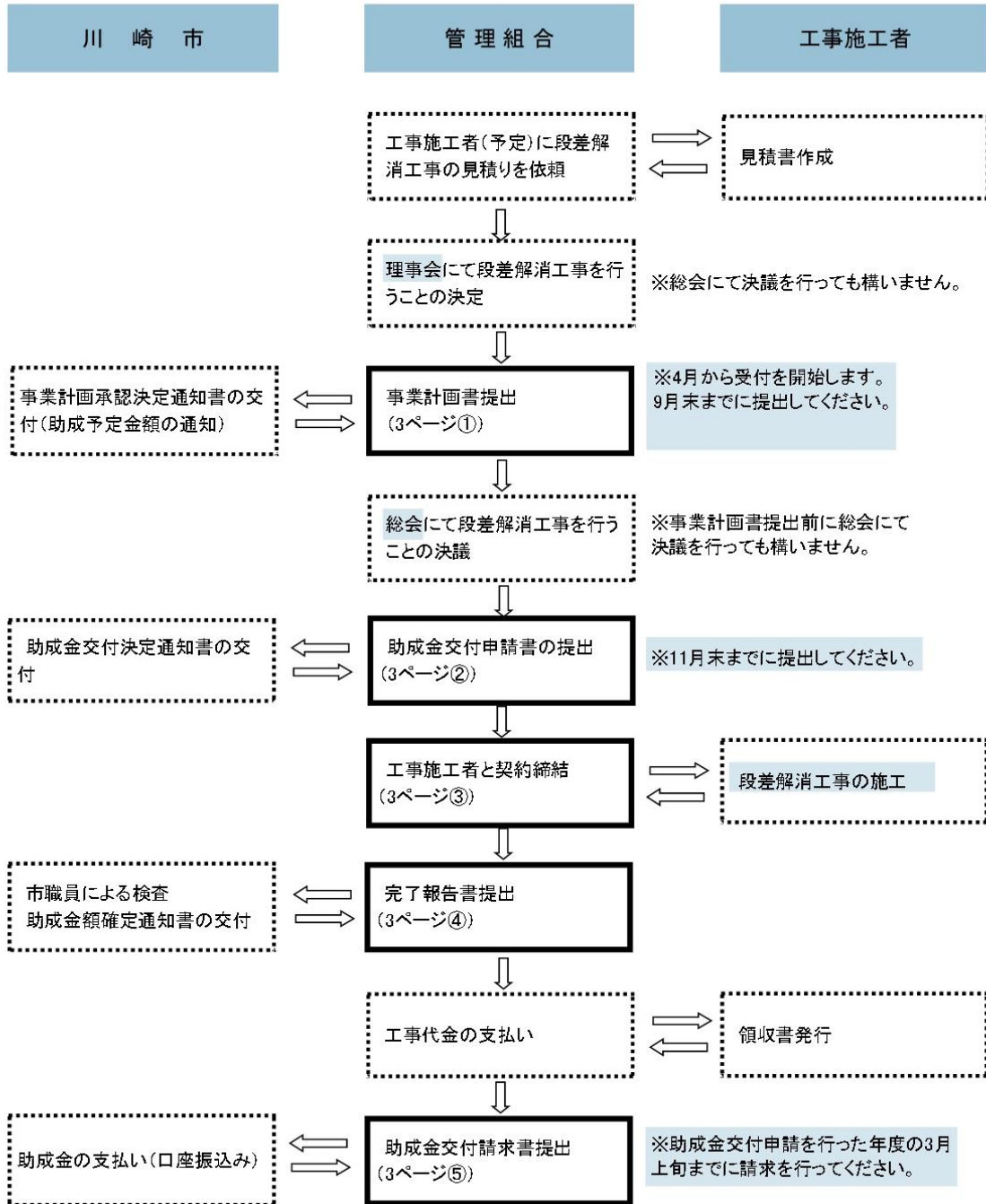
まちづくり局 住宅政策部
住宅整備推進課
(電話 044-200-2996)



お問い合わせ・申請窓口

まちづくり局
住宅政策部 住宅整備推進課
〒210-8577
川崎市川崎区宮本町1番地
(本庁舎 18階)
電話:044-200-2996
ファクス:044-200-3970
E-mail:
50zyusei@city.kawasaki.jp

手続きの流れ



手続きに必要な書類

① 事業計画書提出時（※9月末までに提出してください）

- ・マンション段差解消工事等事業計画書（第1号様式）
- ・マンション新築時の確認済証および検査済証（コピー）
※お持ちでない場合は、それぞれの建築確認等台帳記載証明書を提出してください。建築確認等台帳記載証明書は次の窓口で発行しています。
まちづくり局 指導部 建築管理課（明治安田生命川崎ビル11F） 電話 044-200-3015
- ・建物の登記簿謄本又は登記事項証明書（一住戸分）（コピー）
- ・管理組合の代表者を確認できる書類（現理事長を選任した際の議事録などのコピー）
- ・管理組合が法人の場合、法人登記事項証明書（コピー）
- ・管理規約
- ・住戸数を確認できる書類（管理規約、分譲時のパンフレットなど）
- ・段差解消工事に要する費用の見積書（コピー）
- ・マンションの案内図、配置図
- ・段差解消工事を行う箇所の現況写真
- ・段差解消工事の内容がわかる工事図面（平面図、立面図、詳細図など）
- ・工程表
- ・総会又は理事会の議事録（段差解消工事を行うことを決定した際のもののコピー）

② 助成金交付申請書提出時（※11月末までに提出してください）

- ・マンション段差解消工事等費用助成金交付申請書（第4号様式）
- ・総会の議案書・議事録（段差解消工事を行うことを決議した際のもの コピー）
（事業計画書提出時に提出した時は不要）

③ 施工者との契約締結後（※契約締結後なるべく早く提出してください）

- ・段差解消工事の契約書又は注文書及び請書（コピー）

④ 完了報告書提出時

- ・マンション段差解消工事等完了報告書（第13号様式）
- ・工事写真（施工前と施工後を同アングルで撮影したもの、手すりの高さや傾斜路の幅等がわかるものなど）
- ・段差解消工事費用の請求書（コピー）

⑤ 助成金交付請求書提出時

- ・マンション段差解消工事等費用助成金交付請求書（第18号様式）
- ・段差解消工事費用の領収書（コピー）
- ・振込み先口座を確認できるもの（通帳のコピーなど）

工事内容に変更があった場合

- 事業計画書承認後に変更がある場合
再度、「マンション段差解消工事等事業計画書（第1号様式）」に変更に関する書類を添えて提出してください。
- 交付決定後に助成金の額に変更がある場合
「マンション段差解消工事等費用助成金交付変更申請書（第7号様式）」に変更に関する書類*を添えて提出してください。
- 交付決定後に管理組合代表者、事業費用、完了予定期日等の変更がある場合
「マンション段差解消工事等事業変更報告書（第10号様式）」に変更に関する書類*を添えて提出してください。

- 段差解消工事等を取りやめる場合
すみやかに「マンション段差解消工事等取りやめ承認申請書（第11号様式）」を提出してください。
※変更に関する書類は、変更する内容により異なりますので、提出前にご相談ください。

助成金交付決定の取り消しと助成金の返還

次のいずれかに該当する場合は、助成金の交付決定を取り消し、既に助成金が交付されているときは、その助成金を返還していただきます。

- (1) 虚偽その他不正な手段により助成金の交付を受けたとき。
- (2) 助成金を段差解消工事等以外の用途に使用したとき。
- (3) 定められた期間内に完了報告又は助成金の請求を行わなかったとき。
- (4) 川崎市マンション段差解消工事等費用助成制度要綱又は関係規定に違反したとき。

段差解消工事等の設置基準

管理組合運営等の窓口相談

川崎市では、分譲マンションの大規模修繕や管理組合運営等についての相談窓口を設けています。相談にはマンション管理士・一級建築士等が対応します。予約制となっておりますので、事前にお電話ください。相談は無料です。

○川崎市住宅供給公社ハウジングサロン（中原区上小田中6-34-24 スタール中原1F）
予約受付時間
火～土曜日 9時～12時・13時～16時
電話 044-874-0180

アドバイザー派遣制度

上記の窓口相談で、現地での相談対応が必要と判断した場合、アドバイザー（マンション管理士・一級建築士等）を現地に派遣します。費用は年1回までは無料です。

※川崎市マンション管理組合登録・支援制度により登録された管理組合は、年3回まで無料です。

融資制度について

マンション管理組合が共用部分のリフォーム工事を行う場合、住宅金融支援機構の融資を利用できます。

住宅金融支援機構本店
まちづくり業務グループ
（電話 03-5800-9366）

■手すり・傾斜路の構造は、次の基準に適合する必要があります。

川崎市マンション段差解消工事等費用助成制度要綱第2条第5号の規定に基づき、段差解消工事等の設置基準を次のとおり定める。ただし、川崎市福祉のまちづくり条例（平成9年川崎市条例第36号）の協議を要するものについてはこの限りでない。

1 傾斜路の基準は次のとおりとする。

- (1) 有効幅員は、120cm以上とすること。ただし、ア又はイに該当する場合はこの限りでない。
 - ア 階段を併設した場合は、90cm以上とすることができる。
 - イ 現況の有効幅員が120cm未満の場合は、90cm以上とすることができる。
- (2) 傾斜路のこう配は、12分の1以下とすること。ただし、高低差が16cm未満の場合、8分の1以下とすることができる。
- (3) 高低差が75cmを超える場合は、その高低差75cm以内ごとに踏幅150cm以上の踊場を設けること。
- (4) 高低差が30cm以上の場合は、手すりを設けること。
- (5) 両側は、転落を防ぐ構造とすること。
- (6) 表面は、滑りにくい仕上げとすること。
- (7) 排水溝の溝ぶたを設置する場合は、つえ、車いすのキャスター等が落ち込まない構造とすること。
- (8) 不燃材料を使用すること。ただし、仕上材はこの限りでない。

2 車いす使用者用特殊構造昇降機は、次のとおりとする。

専ら車いす使用者の利用に供するもので、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第129条の3第2項第1号又は第2号の規定により国土交通大臣が定めた構造方法を用いる昇降機であること。

3 手すりの基準は次のとおりとする。

- (1) 握りやすいものとする。
- (2) 床仕上げ面から手すり上端までの高さは、原則として2段の場合は、上段概ね75cmから85cm程度、下段概ね60cmから65cm程度とし、1段の場合は、概ね75cmから85cm程度とすること。
- (3) 手すりの端部は、壁面又は下方に巻き込むなど端部が突出しない構造とすること。
- (4) 屋上、機械室への階段等の住戸の出入りに使用しない場所に設置する工事は助成の対象外とする。ただし、集会室や避難場所に指定されている場所等に設置する手すりは対象とする。
- (5) 高低差が16cm以上ある傾斜路に設置する工事は助成の対象とする。

4 その他建築基準関係規定における特定行政庁の事務手数料については、助成の対象としない。ただし、民間機関等の事務手数料についてはこの限りでない。

5 段差解消工事等において、当該段差解消箇所固定されていないものは、助成の対象としない。

6 その他建築基準関係規定に適合すること。

川崎市マンション管理計画認定制度のご案内

まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課

○「マンション管理計画認定制度」はマンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「法」という。)第5条の3及び第5条の4の規定に基づき、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する制度です。詳しくは、国土交通省ホームページに掲載されている「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン(以下「国のガイドライン」という。)」をご覧ください。

国土交通省ホームページ



2021mansionkan-web.com

○認定取得には、住宅金融支援機構の「マンション共用部リフォーム融資」における金利優遇や「フラット35(維持保全型)」の借入金利優遇などのメリットがあります。詳しくは、住宅金融支援機構のホームページをご覧ください。

住宅金融支援機構ホームページ



www.jhf.go.jp/loan/index.html

制度概要

■対象となるマンション

- ・川崎市内に所在する法第2条第1号*に規定するマンション
- ※2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの

■申請者

- ・マンションの管理組合の管理者(総会等で選任された理事長や管理組合法人の理事)等
- ※団地型マンションや複合用途型マンションなどで管理者が複数いる場合は、管理者等の権限の範囲によって、申請者が異なります。詳しくは、国のガイドラインか、(公財)マンション管理センターのホームページに掲載されている「管理計画認定手続支援サービス利用案内」をご覧ください。

マンション管理センターホームページ



www.mankan.or.jp/
11_managementplan/mpsupport.html

■認定の有効期間

- ・認定の有効期間は認定を受けた日から5年間となります。認定を更新する場合は、有効期限内に認定の更新を申請してください。

■認定(更新)の申請手続き

- ・本市への認定(更新)の申請には、マンション管理センターが発行する「事前確認適合証」が必要となりますので、マンション管理センターが提供する「管理計画認定手続支援サービス」(詳しくは、マンション管理センターのホームページをご覧ください。)により申請してください。

川崎市マンション管理組合登録・支援制度

登録されたマンション管理組合へ、マンション便りの送付、講習会・交流会のご案内等の情報提供を行います。登録は無料です。



www.city.kawasaki.jp/500/
page/0000113133.html

■認定の独自基準

- ・本市では、「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」ことを、管理計画認定の独自基準に定めています。認定(更新)の申請の際は、川崎市マンション管理組合登録・支援制度のホームページより、登録(又は登録内容の変更)をお願いします。

■認定計画の変更

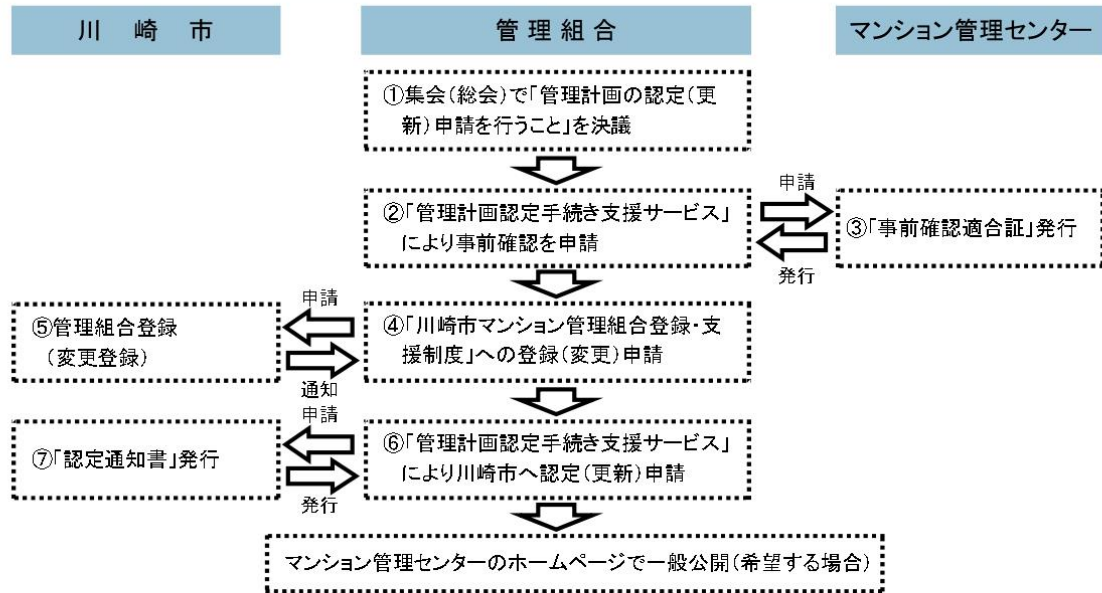
- ・認定を受けた管理計画を変更する場合は、軽微な変更を除き、変更の認定の申請が必要になります。なお、軽微な変更については、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第1条の9に定められています。
- ・変更の認定の申請には、「管理計画認定手続支援サービス」を利用できません。川崎市担当窓口へ申請してください。

【川崎市担当窓口】 まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地(本庁舎18F)

電話:044-200-2996 ファクス:044-200-3970 E-mail:50zyusei@city.kawasaki.jp

認定(更新)申請手続きの流れ



- ① 集会(総会)で「管理計画の認定(更新)申請を行うこと」を決議
 - 認定(更新)申請にあたっては、その旨を集会(総会)で決議しておく必要があります(管理規約で別段の定めをした場合を除く)。
- ② 「管理計画認定手続き支援サービス」により事前確認を申請
 - マンション管理センターがインターネット上で提供する「管理計画認定手続き支援サービス」により申請してください。詳しくは、マンション管理センターホームページをご覧ください。
 - 事前確認の申請には、以下の4つのパターンがあります。詳しくは、国のガイドラインをご覧ください。
 - ・事前確認講習を修了したマンション管理士に事前確認を直接委託
 - ・管理会社等を経由して、(一社)マンション管理業協会が提供する「マンション管理適正評価制度」と併せて申請
 - ・(一社)日本マンション管理士会連合会を経由して、「マンション管理適正化診断サービス」と併せて申請
 - ・管理計画認定手続き支援サービスの利用申込をセンターへ直接申請

「管理計画認定手続き支援サービス」に関するお問合せ先

公益財団法人 マンション管理センター 企画部 管理計画認定手続き支援サービス係
 住所: 〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2丁目5-5岩波書店一ツ橋ビル7階 電話:03-6261-1274
 業務日・業務時間 平日の月曜日～金曜日【土・日・祝日及び年末・年始(12/29～1/3)休み】 9:30～17:00

- ③ 「事前確認適合証」発行
 - 事前確認審査の結果、国の管理計画認定基準に適合しているマンションへ「事前確認適合証」が発行され、申請者へ事前確認完了メールが届きます。(「事前確認適合証」は「管理計画認定手続き支援サービス」でダウンロード可)
- ④ 「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」への登録(変更)【登録料無料】
 - 本登録制度への登録がない場合は、新規に登録申請してください。また、登録があっても、登録内容が最新(管理計画の認定申請時点)の情報に更新されていない場合は、変更申請してください。
 - ※登録(変更)の申請方法等は川崎市のホームページをご覧ください。
 - ※登録の有無等が不明な場合は、「まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課」までお問合せください。
- ⑤ 管理組合登録(変更登録)
 - 登録完了後、管理組合へ通知します。
- ⑥ 「管理計画認定手続き支援サービス」により川崎市へ認定(更新)申請【申請手数料無料】
 - 「管理計画認定手続き支援サービス」へアクセスし、川崎市へ管理計画認定申請を行ってください(「認定申請」ボタンは必ず申請者本人が押下してください)。

⑦「認定通知書」発行

- 川崎市が、認定基準への適合状況を審査し、適合している場合は「認定通知書」を発行します。なお、認定審査が完了すると、マンション管理センターから申請者へ「マンション管理計画認定通知書発行のお知らせ」メールが送信され、「管理計画認定手続き支援サービス」により、「認定通知書(見本)」をダウンロードすることが可能となりますが、正式な通知書は、後日、川崎市から郵送します。

認定基準と確認対象書類

	認定基準	確認対象書類
(1)管理組合の運営	・管理者等が定められている、監事が選任されている	・管理者等を選任することを決議した集会(総会)の議事録の写し ・監事を置くことを決議した集会(総会)の議事録の写し ※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより管理者が選任又は監事が置かれたことを証する書類(理事会の議事録の写し等)
	・集会(総会)が年一回以上開催されている	・認定申請日の直近に開催された集会(総会)の議事録の写し(年1回集会(総会)を開催できなかった場合は、その措置が図られたことが確認できる書類)
(2)管理規約	・管理規約が作成されている ・管理規約に「緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り」「修繕等の履歴情報の管理等」「管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付」が定められている	・管理規約の写し
(3)管理組合の経理	・管理費及び修繕積立金等を明確に区分して経理が行われている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない	・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会(総会)において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会(総会)において決議された収支予算書
	・直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の二割以内	・当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類 ・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会(総会)において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会(総会)において決議された収支予算書
(4)長期修繕計画の作成及び見直し等	・長期修繕計画が国の「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会(総会)にて決議されている	・長期修繕計画の写し ・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会(総会)の議事録の写し ※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類
	・長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われている	・長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会(総会)の議事録の写し
	・長期修繕計画の計画期間が三十年以上かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されている	・長期修繕計画の写し (マンションの除却その他の措置の実施が予定されている場合は、その実施時期が議決された集会(総会)の議事録の写し等)
	・長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない	・長期修繕計画の写し
	・計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない	・長期修繕計画の写し (修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合は、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書)
	・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっている	・長期修繕計画の写し
(5)その他	・組合員名簿、居住者名簿を備え、年一回以上は内容確認を行っている	・組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることを確認することができる書類(表明保証書等)
	・川崎市マンション管理適正化指針に照らして適切なものである	
	・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	

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）

（管理計画の認定）

第5条の3 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

（認定基準）

第5条の4 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること。

（認定の更新）

第5条の6 第5条の4の認定は、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2（略）

3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

（認定を受けた管理計画の変更）

第5条の7 認定管理者等は、第5条の4の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2（略）

マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（抄）

（管理組合の運営の状況の基準）

第1条の5（略）

一～三（略）

四 規約に次に掲げる事項が定められていること。

- イ マンションの管理のため必要となる、管理者等によるマンションの区分所有者の専有部分及び規約（これに類するものを含む。）の定めにより特定の者のみが立ち入ることができることとされた部分への立入りに関する事項
- ロ マンションの点検、修繕その他のマンションの維持管理に関する記録の作成及び保存に関する事項
- ハ マンションの区分所有者その他の利害関係人からマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する事項

（法第5条の7第1項の国土交通省令で定める軽微な変更）

第1条の9 法第5条の7第1項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一 長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの

- イ マンションの修繕の内容又は実施時期の変更であって、計画期間又は修繕資金計画（長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画をいう。ロにおいて同じ。）の変更を伴わないもの
- ロ 修繕資金計画の変更であって、マンションの修繕の実施に支障を及ぼすおそれのないもの
- ニ 2以上の管理者等を置く管理組合にあっては、その一部の管理者等の変更（法第5条の4の認定（法第5条の7第1項の変更の認定を含む。）又は法第5条の6第1項の認定の更新があった際に管理者等であった者の全てが管理者等でなくなる場合を除く。）

三 監事の変更

四 規約の変更であって、監事の職務及び第1条の5第4号に掲げる事項の変更を伴わないもの

川崎市マンション管理計画認定制度事務取扱要綱（抄）

（管理計画の認定の申請）

第3条 法第5条の3第1項の規定による認定の申請は、管理計画認定手続き支援サービスにおいて、規則別記様式第1号の記載事項を記録し、及び規則第1条の2第1項各号の書類の電磁的記録をアップロードすることにより行うものとする。

2～3（略）

（管理計画の変更の認定の申請）

第5条 認定管理者等は、法第5条の7第1項の認定を受けた管理計画の変更（規則第1条の9で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、規則別記様式第1号の5による申請書の正本及び副本に、それぞれ規則第1条の2第1項に規定する書類のうち変更に係るものを添えて、市長に提出するものとする。

マンション管理や住宅リフォームなどの **無料** 相談窓口

お気軽に
ご相談ください

ハウジングサロンのご案内

マンションの
長期修繕計画
大規模修繕工事

マンション
管理組合の運営
管理規約
修繕積立金

住宅の
新築・増改築

住宅の
リフォーム
バリアフリー

耐震診断
耐震改修
省エネ

令和5年10月3日から武蔵中原でリニューアルオープン！



〒211-0053 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

令和5年10月3日(火)以降のお問合せ・相談予約

相談予約受付

火～土曜日 (祝日及び年末年始は休み)
9時～12時 / 13時～16時

☎ 044-874-0180

(令和5年9月29日(金)までのお問合せ先 ☎ 044-822-9380)

FAX 044-874-0181 ホームページ <https://www.kawasaki-jk.or.jp/>



川崎市住宅供給公社 ハウジングサロン

専門家による無料の相談窓口です

マンション管理や住宅リフォームなどについて、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、無料でご相談に応じます。

ご都合に合ったご相談方法をお選びいただけます。まずはお電話にてご相談ください。

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。



NEW!

オンライン相談

自宅からお持ちのスマートフォン、パソコン等から、オンラインで相談できます。

※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。



NEW!

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、川崎区にある川崎住宅供給公社本社内にあります。



無料

■ マンション管理相談 ■

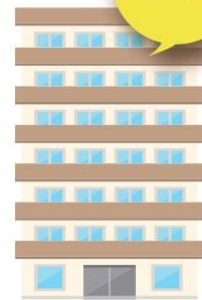
予約制

相談日 火・木・土曜日（祝日及び年末年始は休み）
10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。

■ 現地相談：相談日は相互調整

窓口相談の結果、現地相談が必要と認められたもののうち、「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」に登録されているマンション管理組合については、年3回を限度に、未登録のマンション管理組合については、年1回を限度にアドバイザーを派遣します。



無料

■ 住宅相談 ■

予約制

相談日 火・土曜日（祝日及び年末年始は休み）
13時～16時

住宅（マンション専有部分共）のリフォーム・バリアフリー・耐震・省エネ・シックハウス等に関する相談をお受けします。

■ 現地相談：相談日は相互調整

窓口相談の結果、現地相談が必要と認められたものについては、年1回を限度にアドバイザーを派遣します。



無料

■ 住宅融資・助成案内および資料コーナー ■

閲覧日 火～土曜日（祝日及び年末年始は休み）
9時～12時・13時～16時

住宅融資・助成制度の案内を行っています。

住宅・マンション管理関係の図書や資料の閲覧コーナーがあります。



相談予約受付

火～土曜日（祝日及び年末年始は休み）
9時～12時 / 13時～16時

☎ 044-874-0180

NPO 法人 川管ネット 入会のご案内

川崎市内のマンション管理組合の連携組織として、会員間の情報交換や相談会を通じて、問題解決の支援を行っている NPO 法人です。



マンションは所有者の財産であると同時に都市を構成する社会資本でもあります。これらを良好に維持管理していくことは極めて重要です。

長期修繕計画、大規模修繕工事等建物の老朽化対策、居住者の高齢化問題、居住者間のトラブル等管理組合の抱える問題は広範囲に、かつ多岐に渡っています。川崎市内の管理組合がネットワークを組むことにより、共通の問題を解決すべく管理の適正化に向けて努力しましょう。

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

設立趣意

NPO 法人「かわさきマンション管理組合ネットワーク（略称：川管ネット）」は、川崎市内のマンション管理組合の連携組織として、会員間の情報交換や相談会を通じて問題解決の支援を行うとともに、川崎市と緊密に連携を保ちマンション管理の適正化と住環境の向上に寄与することを目的として、平成 13 年 4 月に設立しました。平成 15 年 10 月には神奈川県承認を得て、NPO 法人となりました。

入会された方へ

1 「マンション管理セミナー」「情報交換会」と勉強会等への参加

フォーラムやセミナー、基礎セミナー（川崎市住宅供給公社の基礎セミナーは共催しています）、情報交換会、勉強会等開催しています。会員と賛助会員相互の情報交換会は会員のみが参加できます。



「マンション管理基礎セミナー」



2 広報誌により最新の情報を提供

年 4 回発行。マンション関連の最新情報を発信している広報誌「かながわマンションネットワーク通信」は、神奈川県神管ネット加盟管理組合に配布しています。なお川管ネットは会員管理組合全戸に配布しています。



3 「マンション管理相談」を開催

この事業は川崎市住宅供給公社からの受託事業として実施しています。未入会者でも相談会には参加できます。

- 予約窓口 ハウジングサロン tel : 044-874-0180
(電話予約は火曜～土曜)
- 窓口相談と電話相談日
火曜・木曜・土曜 10時～12時 / 13時～16時
(祝日 / 年末年始は休み)
- マンション訪問相談 月曜～日曜 (相談日は相互調整)
年 3 回を限度としますが、川崎市の「マンション管理組合登録・支援制度」に登録していないと年 1 回になります。
- プロの相談員を揃えています。

4

会員管理組合用に特化したホームページのテンプレートを提供

川管ネットの活動を、ホームページで発信しています。例えば川管ネット主催のセミナーなどの概要を発信しています。

また、会員管理組合のホームページの作成を支援しています。管理組合に特化したテンプレートも提供しています。



川管ネット
ホームページ



会員管理組合用ホームページ（サンプル）
テンプレートを提供しています。

5

見学会への参加

マンションの管理運営の参考となるべく、見学会を企画しています。過去には「大規模修繕工事の見学会」などを実施しました。



大規模修繕工事の見学会

関連組織

〈神管ネット〉

NPO かながわマンション管理組合ネットワーク

〈川管ネット〉

NPO かわさきマンション管理組合ネットワーク

〈浜管ネット〉

NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク

〈よこ管ネット〉

NPO よこすかマンション管理組合ネットワーク

〈湘管ネット〉

NPO 湘南マンション管理組合ネットワーク

〈県央ネット〉

NPO かながわ県央マンション管理組合ネットワーク

会員組織

正会員

川崎市内のマンション管理組合の加盟会員

個人正会員

学識経験者、技術者、専門家等で活動を支援する個人

団体賛助会員

会の目的に賛同し、事業の推進を援助する加盟団体

個人賛助会員

会の目的に賛同し、事業の推進を援助する個人

団体賛助会員 参加社名（業種別・五十音順・2023年10月現在）

【大規模修繕】株式会社アール・エヌ・ゴトー / 株式会社エーアールエー / 株式会社カシワバラ・コーポレーション / 建装工業株式会社 / シンヨー株式会社 / 株式会社 大和 / 株式会社ティーエスケー

【給水管改修】ティケイケイエボリューション株式会社

【大規模修繕・給排水・空調設備】川本工業株式会社

【建物改修】川崎住宅管理保全建築協同組合（川管保全協）

【建材塗装・販売】関西ペイント販売株式会社 / 株式会社

LIXIL リニューアル / YKK AP 株式会社

【外断熱改修】Sto Japan 株式会社

【給・排水管洗浄】フジクス株式会社

【給・排水管改修】株式会社神奈川保健事業社

【造園】有限会社柴田造園

【管理会社】株式会社穴吹ハウジングサービス / 株式会社東急コミュニティー / 日本ハウズイング株式会社

【設計事務所】アワブレン環境設計株式会社 / 株式会社改修設計 / 株式会社神奈川建物リサーチ・センター / 協同組合

川崎市建築家の会 / 株式会社建物保全センター / 株式会社 T.D.S / 株式会社ディー・アール・シー

【保険金融】株式会社グット保険サービス / 株式会社住宅あんしん保証 / 日新火災海上保険株式会社 / マンション保険バスターズ株式会社

事業内容

① マンション管理セミナーの開催

管理組合の適正な運営と維持管理の向上を目的に実施。

② マンション管理相談

管理組合の管理運営、管理規約、修繕積立金、長期修繕計画、大規模修繕工事、耐震、防火、防災等に関する無料相談。この事業は、川崎市住宅供給公社からの受託事業として実施しています。

窓口相談と電話相談 / 現地相談 / 年3回を限度にアドバイザーを派遣しています。

(注) 窓口相談後、現地相談が必要と認められたもののうち【川崎市マンション管理組合登録・支援制度】に登録されているマンション管理組合については、年3回を限度に無料でアドバイザーを派遣します。未登録マンション管理組合については、年1回を限度に無料でアドバイザーを

派遣します。

③ 情報交換会の実施

会員管理組合、賛助会員相互間における情報交換と交流。

④ 会員管理組合への訪問

会員管理組合訪問による情報交換と問題解決の支援。

⑤ 「かながわマンションネットワーク通信」の発行

神奈川県的神管ネット加盟管理組合に配布している広報誌(年4回発行)。なお川管ネットは会員管理組合全戸に配布しています。

⑥ ホームページによる情報発信と支援

川管ネットの活動をホームページで発信。
会員管理組合のホームページ作成を支援。

⑦ 川崎市のマンション行政窓口との協働

川崎市まちづくり局住宅整備推進課と連携。

入会のご案内

川管ネット事務局までお申し込みください。
入会申込書は事務局、または川管ネットのホームページからダウンロードできます。

入会金・年会費

	入会金	年会費
正会員	10,000円	別表参照
個人正会員	10,000円	20,000円
個人賛助会員	5,000円	5,000円
団体賛助会員	30,000円	50,000円

別表(年会費)

管理組合の戸数	年会費
10戸未満	7,000円
10～19戸	7,000円 + (戸数-10) × 300円
20～59戸	10,000円 + (戸数-20) × 200円
60～99戸	18,000円 + (戸数-60) × 100円
100～199戸	22,000円 + (戸数-100) × 60円
200～299戸	28,000円 + (戸数-200) × 20円
300～1,299戸	30,000円 + (戸数-300) × 10円
1,300戸以上	40,000円 + (戸数-1,300) × 30円



入会・資料のお問い合わせ

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
NPO 法人 川管ネット事務局

〒211-0053 川崎市中原区上小田中 6-34-24
スターブル中原 (ハウジングサロン内)
tel : 044-322-8071 fax : 044-322-8072
e-mail : info@kawakan-net.or.jp
home page : <https://kawakan-net.or.jp>
アクセス : JR 武蔵中原駅 徒歩 8 分

無料

ハウジングサロンに気軽に相談してみませんか。

マンション管理相談

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、防火、防災等に関する相談をお受けします。

窓口・電話相談

(予約制・無料)
火曜・木曜・土曜
(祝日、年末年始は休み)
10～12時 / 13～16時

住宅相談

住宅(マンション専有部分共)のリフォーム、バリアフリー、耐震、省エネ、シックハウス等に関する相談をお受けします。

窓口・電話相談

(予約制・無料)
火曜・土曜
(祝日、年末年始は休み)
13～16時

住宅融資と助成制度の案内 / 資料コーナー

住宅融資・助成制度の案内を行なっています。住宅・マンション管理関係の図書や資料の閲覧コーナーがあります。

閲覧日 : 火曜～土曜 (祝日、年末年始は休み)
9～12時 / 13～16時 (無料)

川崎市住宅供給公社 ハウジングサロン

〒211-0053 川崎市中原区上小田中 6-34-24
スターブル中原 1 階

tel : 044-874-0180 fax : 044-874-0181
home page : <https://www.kawasaki-jk.or.jp/>

2023.10

あとがき

ここに、今年度の本事業の報告書をまとめました。本事業の実施に当たり、好事例のヒアリング等に御協力いただいたマンションの方々には感謝申し上げます。

高津区内では、今後も新築の分譲マンションの販売が予定されており、分譲マンションで生活される方が増えるものと思われます。また年々高経年マンションの増加も見込まれ、建物の高経年化とマンション居住者の高齢化への対応も必要になります。

令和4年に実施した第6回川崎市地域福祉実態調査結果によると、地域のつながりに関して問題だと感じている人の割合と、地域での生活に特に問題だと感じていることはない人の割合がともに増加しており、地域に関心がある人とない人の間で乖離が生じていることがみえてきました。

マンションでの生活は、建物管理や手助けを必要とされる方への対応、防災・防犯対策等、居住者一人では解決困難なことが多々発生します。住み慣れた場所で安心して暮らし続けるためには、普段から地域のことに関心を持ち、気軽に交流し顔見知りになる等、いざというときに助け合える関係づくりが大切になると考えています。

令和2年以降、新型コロナウイルス感染症の影響により、行動制限を余儀なくされてきましたが、令和5年5月に新型コロナウイルス感染症が5類感染症へと位置付けが変更され、少しずつ、コロナ禍前の日常が戻ってきました。これまで中止していた取り組みの再開や、全く新しい取り組みが始まるといった状況の中、皆さまの御協力のもと、リーフレットによるマンションの取り組み紹介や、専門家による講演会を開催することができました。

令和6年1月に発生した能登半島地震では甚大な被害が発生し、現在様々な支援によって復旧・復興活動が続けられています。この地震を自分事として考えたとき、地域のつながりの果たす役割の大きさを改めて認識するとともに、引き続き、マンション居住者同士、近隣マンション間、地元町内会等とのつながりづくりの支援を進めていきたいと考えています。

日々の困りごとや新たに始めたい取り組み等ありましたら、本報告書にあります「相談先一覧」の担当部署宛てにお気軽に御相談ください。

今後も、本事業が、マンションにおけるコミュニティづくり及び地域とマンションとのコミュニティづくりを構築するための一助になりますよう、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をお聞かせいただく等、引き続きの御協力をお願い申し上げます。

令和5（2023）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

発行：令和6（2024）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



高津区