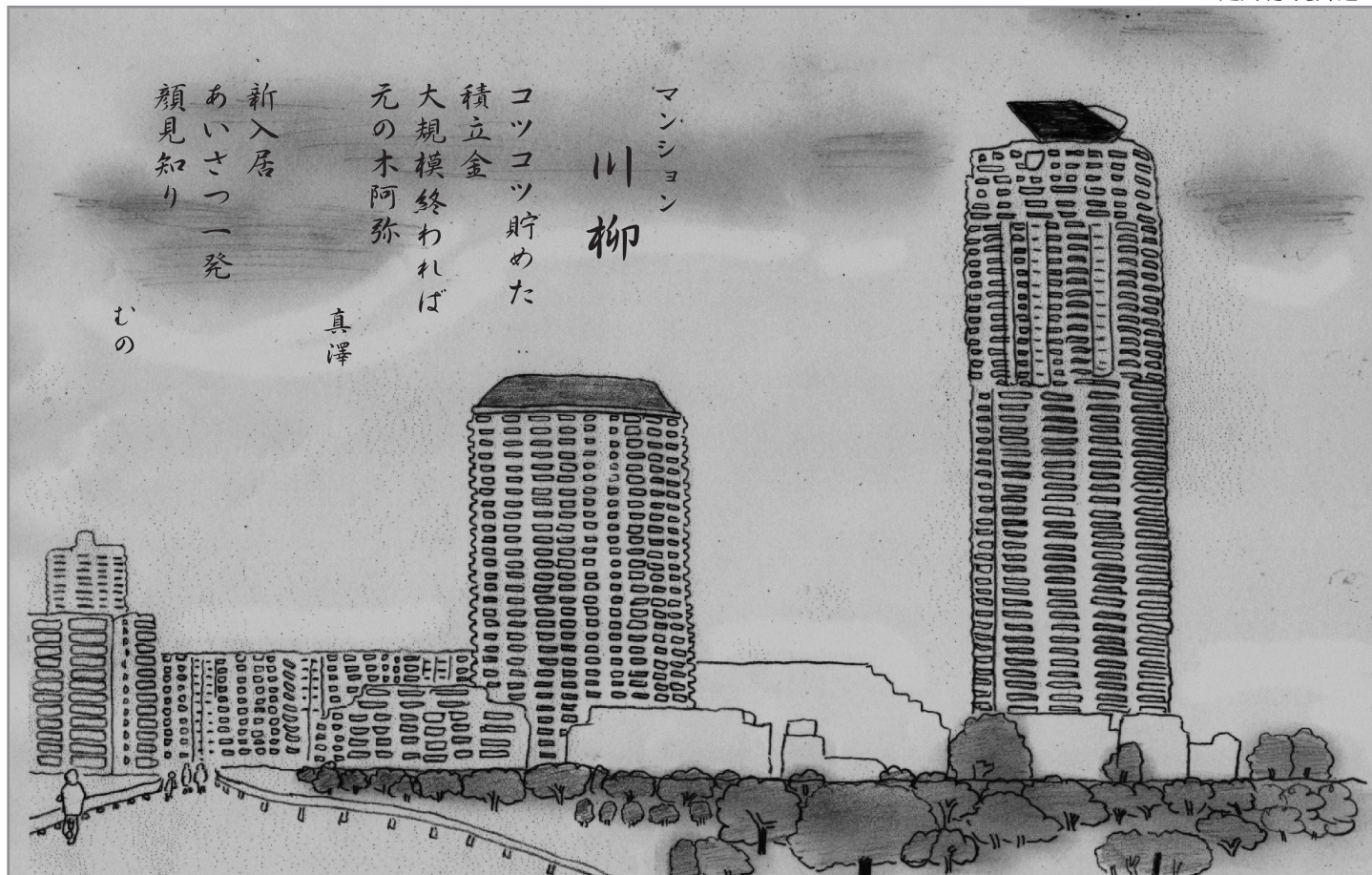


Title

Let's talk about マンションコミュニティ



芝川堤 元郷近く



川口市
マンションコミュニティ
連絡協議会

設立の意義

川口市のマンション居住者は今や10万人以上になり、大きなコミュニティを形成しつつあります。

しかし、居住者の多くは地域の人達とのつながりに関心が薄く、マンション管理

において 居住者同士の信頼関係や他のマンション居住者との情報交換が重要となります。

それらを踏まえ、更には町会等にかたよった行政との協議の必要性和、管理組合、自治会、町会などのマンション住民組織、マンション居住者間のネットワーク組織が必要と判断し、川口市との協働による「マンションコミュニティ連絡協議会」を設立・発足いたしました。

川口市との協働事業として運営をする・「市のメリット」

市全体のコミュニティ形成に有用な事業。

・「マンション住民のメリット」

町会・自治会にかたよった市のまちづくりにマンション独自の課題を反映させる事業。

個々のマンション内や、マンション間のコミュニティ活性化に対して具体的施策を行う事業。

マンション内の放射能除染対策は管理組合の手で



3・11(東日本大震災)は、私たちが平穏に暮らすこの川口にも放射能汚染という直接的な被害をもたらしました。

そして、残念ながら、私たちが住まうマンションもその影響を受けています。冷静な対応、対策が求められています。

低濃度セシウムは、危険な物ではありますが、決して恐れることなく、適切な対応によって、特に児童生徒への内部被爆の影響を低減できます。

行政が管轄している小中学校他施設でも基準を超えるマイクロスポットと云われる箇所が30箇所程度あり、市は除染作業を実施しています。

しかし、行政に出来ることには限界があり、特に民有地である我々マンションでは自衛するしかありません。

学校の建物とマンションの構造は、広く雨水を集める事では類似しており、部分的な箇所、特に雨水桟近辺では、管理組合が対応するしかありません。

川口市のホームページ(「放射能物質除染マニュアル-川口市」で検索)では、除染マニュアルが示されていますが、より解りやすい資料作成が必要です。(林)

本紙創刊にあたり、会長ご挨拶

生方 恵子



マンション管理組合団
体会員、個人会員の皆様
をはじめ多くの方々のご
支援をいただきまして、
当協議会も今年5年目を
迎えて、皆様のご理解と

ご協力の賜物と深く感謝しております。

さて、当協議会ではマンション管理組合
の健全な運営や市民生活に大切なコミュ
ニティ形成を支援する為の様々な事業を
実施し、当協議会が発信しているホーム
ページや「広報かわぐち」「川口市HP」
などを通じ情報発信しております。

新たな情報活動といたしまして川口市

マンションコミュニティ連絡協議会広報紙
「Title (タイトル)」の創刊に至りました。

マンションにお住まいの方々が当協議
会やマンションに関する事柄について、
関心を持っていただけの情報を知りやす
く、お届けして参ります。

これからも一層のご支援ご協力を賜り
ますようお願い申し上げます。



第5回を迎えた

総会

去る5月13日(日)、川口市マンション
コミュニティ連絡協議会、第5回総会が
開催されました。

出席・委任状合わせて52名の参加を得て

第1号議案 23年度事業報告

第2号議案 23年度収支決算

第3号議案 24年度事業計画(案)

第4号議案 24年度予算(案)

第5号議案 役員選任(案)

上記議案については全て承認されました。

次に、本年度の事業計画を説明します。

ベランダ菜園、第1回は4月22日(日)
に開催され、すでに終了しています。

第2回は8月26日(日)、

第3回は来年3月1日(日)に開催予定と
なっています。

マンションセミナー 7月22日(日)に、
第1部に管理組合体験発表、第2部として
規模別情報交換会を予定しています。

管理組合役員のための基礎講座
11月18日開催予定。

マンション管理に精通する村井講師に
講演いただきます。

組合運営の体験発表も行います。

昨年まではマンションフェスタとして
開催して参りましたが、今年度は新たに
「マンションコミュニティフォーラム」と
タイトルいたしまして、テーマを「防災と
マンション」とし、基調講演、パネルディス
カッションを来年2月11日(祝)キュー・ラ
本館4F「フレンディア」にての開催を予定。
フェスタではなく、フォーラム、討議を
する場を企画いたしました。盛大にです。

多数の協議会会員出席で順調な審議進行。
「交流会」では活発な意見交換が展開され、
この協議会の定着を強く印象づけました。

毎月第2水曜日に協議会の運営を話し
合う幹事会定例会を、第3木曜日に「マン
ション相談会」が開催されています。

各々の事業の詳細につきましては、当
協議会事務局までお問い合わせください。
川口市マンションコミュニティ連絡協議
会の今年度の事業にはぜひマンション管
理組合理事会の方々、居住者のみなさまの
ご理解をいただき、ご参加をお待ちして
おります。

(村瀬)



○開会の挨拶をする生方会長

続いて 交流会

管理組合の理事さんたちの悩みは
尽きないようです。この日とばかりに
質問、意見で盛り上がりしました。

さて、21世帯、築20年、
管理組合も20年を経ると……

○21世帯の管理組合理事長さんからは、
地震で被災したので修繕計画を考えたい。
共用部と専有部の区分について管理会
社に相談しても判明しないので困っている。
管理会社の担当から何か提案がほしい。
例えば、

判定には費用がかかる

外部専門家に依頼する 等……

相談しても方法も示さないのであれば、
管理会社はプロとしての存在意義がなく
なるのでは・・との意見がでました。

○管理組合の理事長になったが、以前の
理事などがあまりに長期間にわたり担当
していたので、その影響が残っていて、
今後の運営がとても心配です。

[アドバイス] 建築後20年以上を経過すると、
分譲当時にボランティア等の好意で担当
していた方が困って、知人の業者などに
依頼して喜ばれる時期も実際にあります。
しかし、住民意識の高まりや、その後に
担当した業者さんとの馴れ合い等が原因
で、透明性を求める運動や現状に対する
不満から反対に転ずる運動に発展する例
も増えています。

(吉澤)



○質問する原野会員

そして 避難食 試食体験



○災害備蓄食糧を確認する参加者
市では大規模住宅であるマンションの防
災対策活動についても積極的に支援をし
ており、今回、市防災課から災害用備蓄
食料の提供を受け、実際に作ることを経
験し防災意識を高めることができました。



数年前に旧耐震のマンションで耐震診断が管理組合で話題となりました。耐震診断であっても、費用は数百万円～数千円程度かかることがあります。

その後の手続きとなる耐震改修工事の実施については数千円～数億円のお金が必要となることもあります。

診断をしても工事費用の捻出及び総会での合意ができず、診断結果で耐震改修工事の必要性も検証されて振り出しにも戻れずに困った管理組合の事例の報告が散見されておりました。

この情報も現在は管理組合に周知され、各自治体で助成金を準備しても、利用する管理組合が少ないのが現状です。

いずれにしても、診断対象となるマンションは建築後の経過年数に起因する課題から、設備改修工事や改善工事等にも多額の費用を必要とします。

その時期に、区分所有者の高齢化等も重なり、窮地に追い込まれるマンションも増加しています。

川口市の助成金、活用の現状

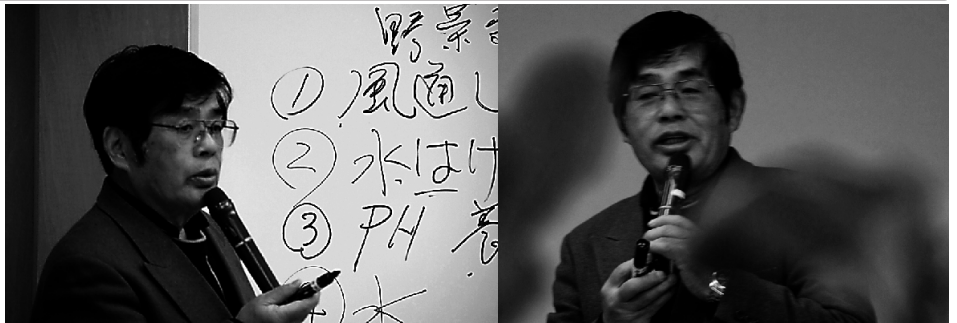
過日、川口市の建築審査課に訪問し、現状を問い合わせましたが、大震災により管理組合からの問い合わせが以前に比べて増加しても助成金の活用件数はのびていないようです。

活用する管理組合は年間1件程度であり、昨年と同様であるとのことでした。

助成金の範囲

- ・ 診断助成金は、最大150万円
 - ・ 改修工事助成金は、最大300万円
- 以上ですが、自治体の助成費用は実際の診断費や改修工事費と比べて少ないとも思えます。

諸条件などについては川口市のホームページまたは建築審査課にお問い合わせください。(吉澤)



● 小島 勉講師の絶妙なトークが人気



ベランダ菜園講習会

協議会が開催する名物イベント

3月18日及び4月22日にベランダ菜園講習会が実施されました。

参加者は延べ40人ほど。

講習会に熱心なみなさんです。

講義には簡単な実習があります。

更には講師からはご厚意の、種や苗のプレゼントもあります。

小島講師も参加者も和気藹々、楽しく講習会の時間を過ごしています。

今後はベランダ菜園の成果を参加者の間で語りあう機会を増やし、ベランダ菜園参加者相互のコミュニティ形成の芽が育てば嬉しいと考えております。

楽しみながら、マンションの住人には一番みじかな共用部分であるベランダの活用方法や分譲マンション特有の利用上の制限等もより多くの方にご理解頂き、マンション住民同士、区分所有者相互のコミュニティとして防災防犯面でも利用していただきたいと思います。

私も楽しみながら、開催しております。



収穫! 「つるなしインゲン」▲
「6月6日、ベランダ菜園講習会で習ったインゲンを収穫」のメールが届きました。

今年度のイベントスケジュール

マンションセミナー

7月22日(日)午後2時から
「新米理事奮闘記～お金が足りない!」
マンション組合の理事経験者をゲストにお招きし、体験を通じたお話をさせていただきます。意見交換もあります!

ベランダ菜園講習会

8月26日(日)午後2時から
来年3月17日(日)午後2時から

管理組合役員のための基礎講座

11月18日(日)午後2時から
有識者をお呼びして、新任理事さんが必要とするテーマを選び、マンション運営にお役立てください!

マンションコミュニティフォーラム

来年2月11日(祝)午後1時から
キュポ・ラ本館 4Fフレンディア
テーマは「防災とマンション」
マンションの視点で防災を考えます!

意見
提案

マンションライフ、管理組合の運営コミュニティとの関わり、
などのご意見ご提案を掲載して参ります。原稿をお寄せください。
1行18文字詰め、20行程度。次号掲載原稿〆切 12月2日(日)

原稿
募集

次回「ベランダ菜園講習会」 8月26日(日)午後2時から

秋・冬野菜のお勉強

川口駅東口キュポ・ラ本館 M4F
市民パートナーズステーション会議室
お申込:

Tel.048-227-7633 Fax.048-226-7718

volun@city.kawaguchi.lg.jp

定員50名(先着順)受付中!

起震車体験 はしご車 救助訓練

昨年、大がかりな消防・防災訓練を実施して住民の防災意識の高揚に役だったというコスモ川口ステーションフロント(築8年・223戸・29階建て)管理組合第7期理事長安藤 清史さんに体験談を伺いました。

生方：訓練当日の実施内容は？

安藤：横曽根消防署のご協力で、はしご車、起震車、発煙マシン、水消火器を用意していただきました。

住民を2班に分けて、「廊下煙中避難訓練」「起震車体験」「消火器使用体験」「ベランダ避難パターションの破壊実験」「はしご車による住民救助訓練」「子供消防服着用で記念撮影」そして消防署長のお話があり多彩でした。

Q：この消防・防災訓練を企画した発端、消防署への協力要請、その対応は？

A：消防署には快諾していただきました。管理組合ではかなり以前から計画をしていました。

高層マンションの特殊性から大震災を経て、防災の観点からも住民の関心が高まっていてグッドタイミングでした。

Q：「消防・防災訓練の実施計画」「訓練メニュー」「いざ火事の時は…」などの印刷物では綿密な計画と努力が読みとれます。

A：防火管理者が企画し、理事会が主導、理事が役割分担しました。管理会社には協力参加をしていただきました。

Q：イベントのお知らせの方法は？

A：ポスティング、エントランスに掲示、さらに3基のエレベーターにも掲示。

Q：訓練の成果と今後の課題は？

A：43家族、約100名の参加で貴重な体験イベントとなりました。住民の防災意識の機運が高まりました。

管理組合が主催する消防・防災訓練の参加者数の減少する傾向の中で、管理組合として対策を考えてきました。

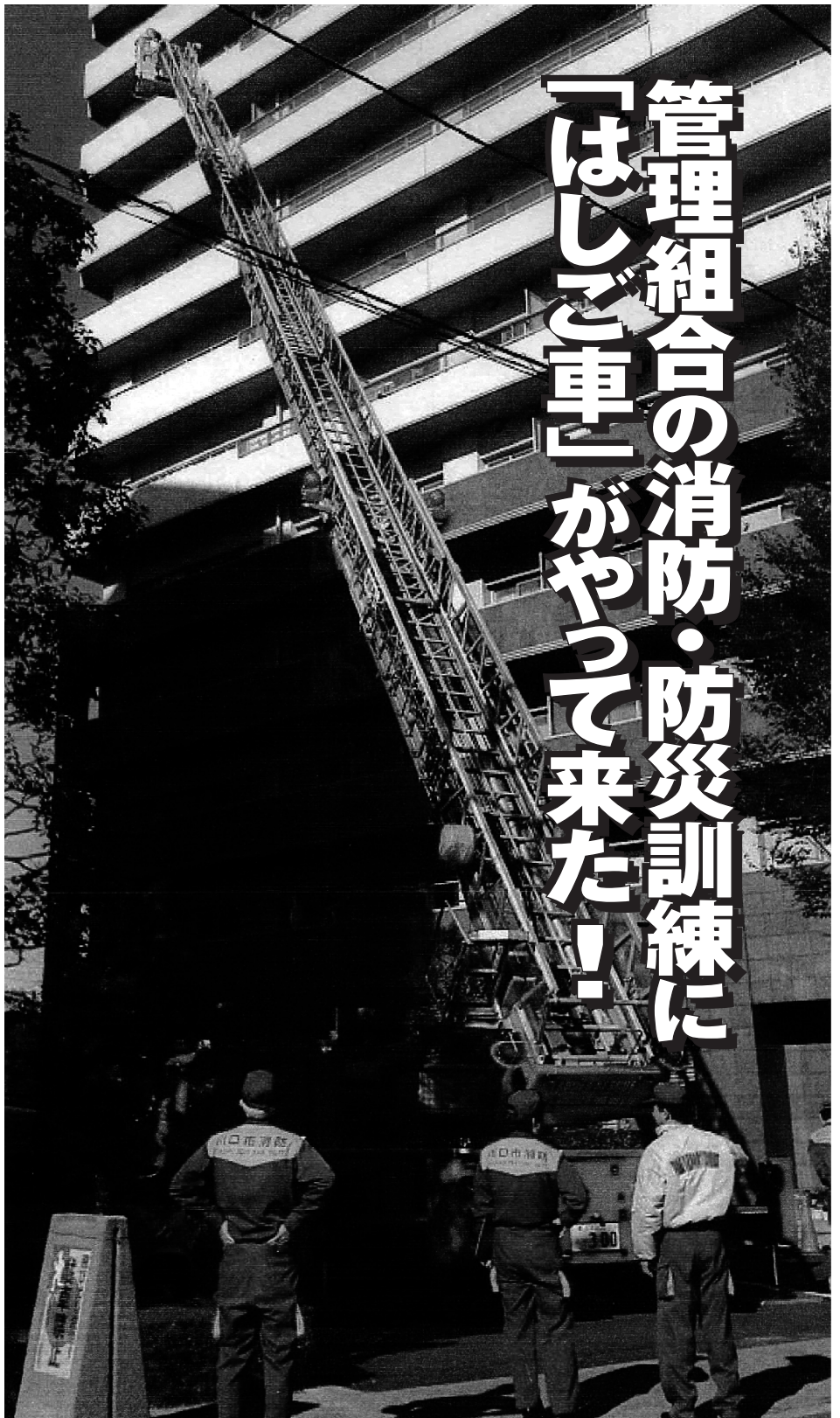
いざと云う時に迷わず、住民の全員がスムーズに安全に避難行動ができるようなこのような訓練を何度でも体験していただきたいと思います。

会員募集

管理組合員のコミュニティ形成の支援と管理組合間の相互が連絡・交流。

組合運営上に起こる問題、事情の違いや解決策の多様な事例を交換して多くを知ること、より賢明な管理組合運営活動、市民生活、コミュニティに役立つ事業の展開を目標目的とします。

積極的なご参加を歓迎いたします。



管理組合の消防・防災訓練に
「はしご車」がやって来た！

川口市マンションコミュニティ連絡協議会

- マンション管理組合 会員(団体会員)
- マンション居住者 会員(個人会員)

お問い合わせ(随時受付 月曜休館)

〒332-0015

川口市川口1-1-1キューボ・ラ M4 F

かわぐち市民パートナーズステーション内

連絡協議会 事務局：老川(おいかわ)

Tel.048-227-7633 Fax.048-226-7718

PC-ル volun@city.kawaguchi.lg.jp

編集後記

ブレンテキスト・・・？、DTP・・・？、マンションに詳しくても紙面作りには皆さん悪戦苦闘のご様子。思い出しました、標準管理規約・・・？、マンション管理適正化法・・・？だった私。(丹沢)

マンションごとの組合運営は似て似ない事情があって、無事円満とは行っていないのが実状のよう。交流会で聞く発言の白熱ぶりは我が身に染みます。ガンバル理事さんッ、人の話は参考になりますヨ。(森)