

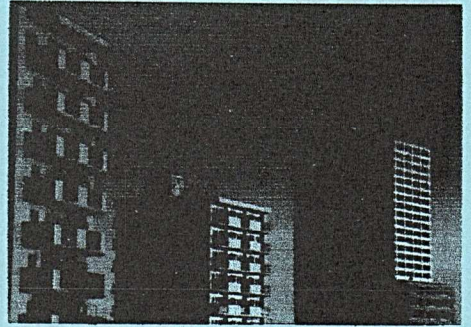
# 2・11防災フォーラム「防災とマンション」

笑顔、あいさつ、やさしい街 川口市マンションライフコミュニケーション紙

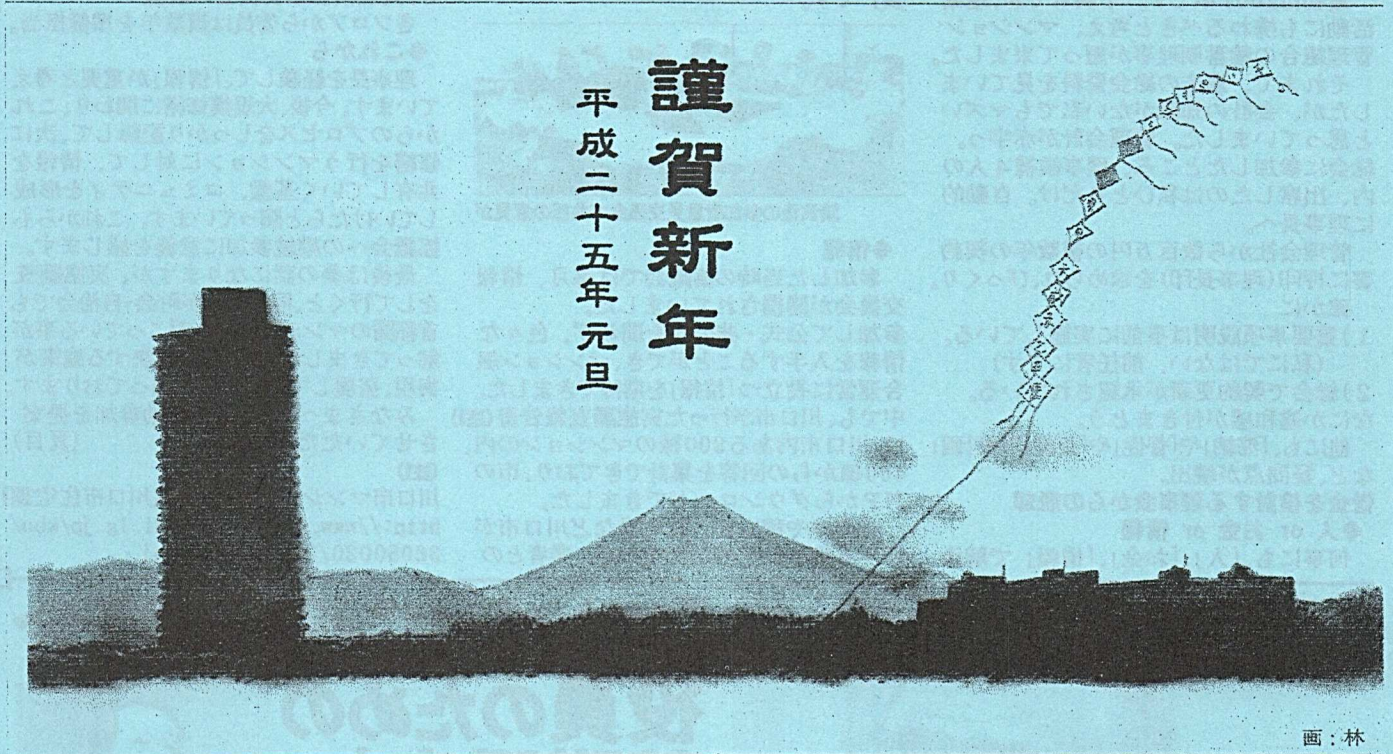
# Title

Vol.2  
2013  
January  
(bi-yearly)

Let's talk about マンションコミュニティ



謹賀新年  
平成二十五年元旦



画：林

## 論壇 12万人市民の分譲マンション政策 川口市に要望書を提出!

### 川口市人口の5分の1がマンション居住者

川口市での町会・自治会は、まちづくりの施策及び広報伝達手段としての重要な位置ですが、その加入率は65%と低迷しております。その結果、市民は等しく行政サービスを受け難い状況にあります。

そうした中、当協議会は、発足5年目を迎えており、当時から川口市との「協働事業」により、マンション独自の課題解決を目指すことで、市全体のコミュニティ形成を担ってきております。

すなわち町会等への未加入者の大部分はマンション等の世帯であると推測され、これらのコミュニティ形成を担う当協議会の役割は、決して軽いものではありません。

現在、川口市のマンション関係事務の管轄は、住宅課、自治振興課、市民パートナーズステーションの3組織となっており、市民からも戸惑いの声が集まってきております。

### 町会・自治会と行政サービスとの関係

当協議会が更に飛躍し、川口市のまち

づくりに資するためには、12万人に及ぶマンション住民の課題解決に対し壁となっているこの3組織の再編が重要ではないかと考えます。

そうした中、昨年12月の市議会ではこの問題が取り上げられて、市長から前向きな答弁がありました。

このような背景にあつて、当協議会は市長に対しまして、「効果的な組織・機構を早急に設置していただきたい。」との要望書を提出するに至りました。(林)

### 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12万人以上になり、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、更には町会等を基盤とした行政との協議の必要性と、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。

メリットとは何かを考えてみると……

### ・「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・自治会を基盤とし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。

体験発表  
新米理事  
奮闘記

お金が  
足りない

情報共有の基盤はコミュニティの形成から

◆自己紹介

川口市在住、37歳 2児の父  
職業：サラリーマン / IT系のエンジニア  
居住マンション・28戸・築13年  
2007年よりマンション管理組合の理事  
2009年より大規模修繕委員会の委員

◆動機

最初は2007年です。子供もでき、地域活動にも携わるべきと考え、マンション管理組合の輪番制理事が廻って来ましたが、過去の総会資料を見ていましたが、会計の知識がない私でもマズイと思っていました。管理会計が赤字。総会に参加したところ、理事候補4人の内、出席したのは私ひとりだけ。自動的に理事長へ。

管理会社から数百万円の複数年の契約書に押印(理事長印)を求められ、びっくり。確かに

1)重要事項説明は事前に実施している。

(私にはない、前任者にです)

2)総会で契約更新が承認されている。なにか違和感が付きまとう。

他にも、「滞納」や「督促」や「長期修繕計画」など、疑問点が続出。

借金を検討する理事会からの脱却

◆人 or お金 or 情報

何事にも、「人」、「お金」、「情報」で解決

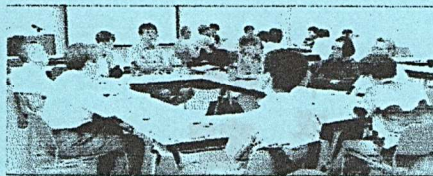
の糸口が見つかる要件です

「人材」。理事経験や専門知識でサポートしてくれる人。28戸数と小さいマンションで、人材は限られています。

「お金」。潤沢な資金など有り得ません。何せ管理会計は赤字、長期修繕計画では、1回目の修繕で1000万円もの借入をする計画なんですから。

「情報」。図書館で書籍を、情報交換会などに参加してのいろいろな研鑽も。

そこで出会ったのが川口市と協働する「川口市マンションコミュニティ連絡協議会」です。



講演後の参加者意見交換会で共感の意見が

◆情報

参加した当時の協議会では毎月、情報交換会が開催されていました。

参加して公式・非公式を問わず、色々な情報を入手することができ、マンション組合運営に役立つ「情報」を期待できました。中でも、川口市が行った実態調査報告書(注1)は、川口市内ある800棟のマンションの内、400棟からの回答を集計できており、市のHPからダウンロードできました。

管理費や積立費、駐車場など川口市が示す平均との比較根拠を作成、業者との

価格折衝や居住者への理解を求める際の裏付けデータとして活用できました。

◆実施策

以下の施策を実施しました。

- 1)理事会を毎月開催  
問題点や情報が集まるようになりました。
- 2)理事の任期2年 / 半数交代制  
組織の継続性を重視。
- 3)支出の削減  
実態調査のデータを元に交渉し、削減。
- 4)管理費 / 修繕積立費の値上げ  
将来の軽減すべく、徐々に値上げを合意。
- 5)大規模修繕委員会の設置  
各フロアから委員は複数年を準備担当。

◆これから

理事長を経験して、「情報」が重要と考えています。今後、大規模修繕に関わり、これからのプロセスをしっかりと記録して、次に修繕を行うマンションに対して、情報を共有していく基盤、コミュニティを形成していけたらと願っています。これからも協議会への継続参加に意義を感じます。

最後は夢の話になりますが、実態調査をして行くと、同じことが町会・自治会でも首都圏のマンションでも起こっている事が解ってきました。それらが解決する施策が実現、発展していけたらと願っております。

みなさまへ、ご理解と活動参加を提案させていただきます。(夏目)

(注1)

川口市マンション実態調査(川口市住宅課)  
<http://www.city.kawaguchi.lg.jp/kbn/36050020/36050020.html>



講演する村井忠夫先生

# 「マンション管理組合 役員のための 基礎講座」

マンション管理問題評論家  
村井忠夫講師



理事長体験を発表する安藤氏

## 「まさかの時に備えた管理組合の組織づくり」 ～名簿の確保の重要性～

2012年11月18日(日)、かわぐち市民パートナーステーションで「マンション管理組合役員のための基礎講座」を開催しました。

新しく管理組合の役員になる方を中心として約50名の皆様に参加していただきました。

まず、昨年まで管理組合の理事長をされていた安藤清史氏が体験発表。管理組合活動の活性化にはコミュニケーションが大切だと強調されました。

理事は年に数回の「飲みケーション」、防災訓練、餅つき大会など、コミュニティ作りをして来たことが報告されました。

続いて、マンション管理問題評論家の村井忠夫先生の講演です。「まさかの時に備えた管理組合の組織づくり」をテーマに

居住者の「名簿」づくりの大切さについてのお話をいただきました。

防災や高齢化問題への対応には名簿はなくてはならないものですが、正確な名簿を持っているマンションは多くありません。

プライバシー保護への意識が高まっている中、個人情報保護法を理由に名簿作りに反対する意見が出ることもあります。しかし、「個人情報保護法の対象となるのは、五千名以上の名簿なので、管理組合が作成する程度の名簿であれば、法律は適用されないで問題にはならない」と村井先生は言います。

標準管理規約には詳しい規定がないので、それぞれの管理組合が創意工夫する必要があります。

名簿の作成については「作成の合意形成」「情報提供の呼びかけ」「集めた情報の整理」「保管や利用のルールづくり」など、かなり大変な作業なので、管理会社を上手に活用しながら進めたいとの事でした。(碓)

来年度も村井先生の講座を開催する予定です。ご期待ください。



## 座談会のまとめ 行動する組織へ

### ●多彩な活動、

平成20年8月に設立された当連絡協議会も5年目に入っています。

川口市と協働でマンションのコミュニティ形成を促進し、管理組合運営を健全にし、さらに地域の活性化にも貢献できるようにと考えて事業に取り組んできました。しかし、現実的に見て残念ながらマンションでは、コミュニティの形成が困難な状況にあると言えます。

今まで情報発信してきた事は、コミュニティ集会として、管理組合役員のための基礎講座、大規模修繕等の様々なセミナー、規模別懇談会、交流会、講演会開催、マンションフェスタ開催、ベランダ菜園講習会など地域の方とも一緒にイベント、広報紙発行など様々な取り組んできました。

川口市との協働事業ですが、当協議会もマンパワーに限界がある中、これ以上の情報発信と一緒に取組むには限界があり、もう一歩進んだ形の協働事業をしなければならぬと痛感しています。



### ●マンション担当課の設置を要望

「一歩進んだ協働事業」とは、使命の再確認を行い、人材・資金をも含め、どうしていくのかとの協議を行い、具体的な事業を要望書として提出致しました。

その中には、マンション住民がいつでも、市役所の総合的な対応を受けられるよう窓口の一本化が必然であり、かつ、市全体としてのコミュニティ形成にいかにか資するかテーマとなります。

最近首都圏でマンション管理についての条例を制定した例がありますが、行政としてもマンション管理組合[私有財産の集合体]の実態の見えない現状に危機感を持っていることが分かります。

左から林副会長、吉澤理事、生方会長

川口市も首都圏に近く、かかえる問題は同じです。

### ●法制度(仕組み)の確立を!

管理組合の理事長が理事長名を市に届け出義務を負う管理組合リスト作成等は、行政の意向を確実に届け、また組合の要望を受ける仕組みとして有効な方法です。

協議会としても管理組合への情報が届かない弊害を乗り越えられ、もっと具体的なかつ有効なコミュニティ支援ができることを確信しています。

また、当協議会会員のコミュニティを促進させて、協議会の会員として協力してくださる方を広く求めてまいります。

## 今、マンション居住者間、管理組合間の柔軟な連携が求められています。

### 基礎講座 意見交換会 第2部 交流会での「共感できる発言」

#### テーブル1(築20年超)

築20年を超えるマンション管理組合は参加者13名でした。自己紹介をし、簡単にマンションの状況の報告を頂きました。本日の講演のテーマである「名簿の作成状況」についても話し合いました。

「築20年超のマンションは、建築の当初は管理会社・分譲会社や町会の名簿などは整備されていました。しかし、その後名簿の内容を更新するのはとても難しい作業」との意見が多数を占めました。

ベテランの理事の中にはその後名簿の整備を独自継続していて、実務上は困らない程度の情報を保有している管理組合もありました。

しかし、最新状況を詳細に記載している名簿を管理組合として正式保有しているマンションは残念ながらありませんでした。

参加者の共通意見は、村井講師よりアドバイスを頂いたこの機会に、名簿の更新に取り組むたい、検討したいとの意見が多く出されました。

その他、理事会の権限や運営方法などの歴史を積み重ねた理事体験に裏打ちされた意見が多く出されました。(吉澤)

#### テーブル2(築20年以下)

テーブル2の出席者は8名です。48戸から465戸、築年数は10年以上の居住者の方々と、活発な情報交換ができた。



- ・築18年だが、入居2年目に管理会社を変え、年間800万円も節約できた。
- ・機械式駐車場を解体してメンテナンス料を浮かし、駐車場の用地を購入した。
- ・駅前のマンションだが、駐車場が区分所有者の買い取り方式になっていて、独立会計として処理されている。
- ・管理組合の居住者名簿の作成について村井先生の話は良かった。管理組合・緊急各名簿は理事長は持っていないといけない。
- ・これから理事をやるので、勉強をしにやってきました。
- ・これから大規模修繕工事を予定しているので、皆さんの管理費、修繕費、修繕積立基金、駐車場台数を教えていただきたい。平米あたりおいくらですか?
- ・465戸、築20年ですが、いちど理事をやったら2度はできない。このルール?等々・多くの発言があったがマンション管理費が誰も正確に答えられないことに苦笑した。今回は把握して来ましようと思つて来た。(細谷)

### 好評・恒例ベランダ菜園講習会

2012年8月26日に開催、協議会人気のセミナー「ベランダ菜園講習会」参加者は28名でした。講師のご厚意で種や苗が参加者に配られて好評でした。



軽妙なトークで人気  
小島 勉 先生

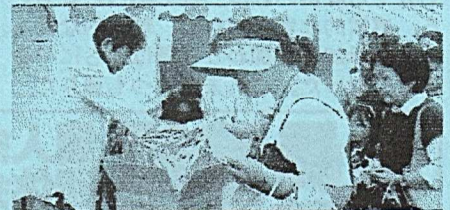
この講習の目的は参加者相互の交流です。(吉澤)

次回、3月17日(日)午後2時~  
ご期待ください

### 第11回ボランティア見本市に参加!

平成24年10月14日  
ブースは「マンション相談」と「アンケートでくじ」と「ベランダ菜園」の3本立。小島先生がお愛想よく無料の苗を配布。

午後からは災対非常食「わかめご飯」に熱湯を入れるところから実演。50食分試食した行列から「美味しいですね」と好評。1時頃から雨が降り出して残念。(生方)



非常食の試食に行列が photo: 吉澤

**2・11** (月・祝) 午後1時~4時30分  
 川口駅東口 キュポ・ラ4F

マンションコミュニティフォーラム  
 参加者300名規模

# 「防災とマンション」

第1部:講演・パネルディスカッション 第2部:意見交換会(出席者交流)

講師:小倉務 「孤立だけは避けたい」

経歴: 昭和56年 川口市消防本部入庁 平成12年 台湾大震災に 国際緊急援助隊員として出場  
 昭和59年 特別救護隊に配置 平成16年から3年間 総務部災害対策室に勤務  
 平成7年 阪神淡路大震災に 特別救助隊長として出場 平成22年から2年間 総務部災害対策室長として勤務  
 平成24年 危機管理部次長兼防災課長

フォーラムのお問い合わせ: 048-227-7633 「マンションコミュニティフォーラム」担当  
 お申込み: Fax.048-226-7718 E-mail:volun@city.kawaguchi.lg.jp  
 主催: 川口市マンションコミュニティ連絡協議会・川口市

## 随筆 ある日の定例会議

第二水曜日の夕刻、いつものようにメンバーが三々五々集まってきた。寒さのせいなのか口数も少ない。

この日の議題は、当協議会最大のイベント「マンションコミュニティフォーラム」開催の細部にわたる調整、「ベランダ菜園講習会」の準備、広報誌の発行と盛り沢山だ。

会長が開会を宣言し、定例会が始まった。いつも通りに。

イベントを開催するに当たって、細部まで話を詰めなければならない。しかしながら素人ゆえに詰めの甘さが露呈する。その甘さから会議は紛糾した。まくし立てる者がいれば、押し黙った者もいる。感情的な者もいれば、理性的な者も。

途中参加者が加わり、話はさらにややこしくなった。これまたいつも通りだ。



市との協働事業のため、市民パートナーズテーションから市の担当者が出席しているのだが、最後はその担当者が悲鳴をあげつつも、話は閉館時間直前になんとかまとまった。

参加者の意気込みはどうだったであろう。いくら屋外が冷気に包まれようとも、しだいに会議室は暑く盛り上がり、熱気でムムムとなる。好みのペットボトル飲料はこの会議での必須アイテムである。

多少の意見の違いこそあれ、マンション生活の今後を憂える気持ちはみな同じであるが故、自身の甘さを感じながらも、最終的には折り合えるのである。折り合ったものの、マンパワー不足を感じつつ閉会となった。いつも通りに。

ほてった体を冷ましに皆で喫茶店に向かった。ここでアイスコーヒーを注文した。これが会議後の慣習である。どこまでもいつも通り、、、。(丹沢)

**会員登録 (随時受付)** 個人会員 (マンション居住者) 団体会員 (管理組合・自治会)  
**2・11、防災意識の具体的再確認を!**

編集後記 「防災」「災対」「自助」「共助」「自治会」「コミュニティ」。  
 災害対策だけでなく、生活の潤いとして「個々人」が近隣との柔軟な連携と融和を図って暮らす日常が望まれています。(森)