

第1回 マンション管理セミナー

日程 7月21日(日)
時間 2:00～4:00
(受付 1:30～)

★一部…体験発表
★二部…交流会

テーマ マンションと
地域との連携

体験発表者
管理組合理事長 清水龍三氏
管理組合元理事長 奥田正道氏
お気軽に参加ください!

お問い合わせ(随時受付 月曜休館)
川口市川口1-1-1 キュボ・ラ本館M4階
かわぐち市民パートナーステーション

TEL 048-227-7633
FAX 048-226-7718

セミナー・基礎講座・フォーラム

ベランダ菜園講習会

9月15日(日) 第2回マンション管理セミナー
(仮題) マンションと地域と行政との連携による
コミュニティ形成

11月17日(日) 管理組合役員の為の基礎講座
講師 村井忠夫氏

平成26年2月26日(日) マンションフォーラム
(仮題) 災害対策 第2弾
マンションにおける「日常の危機管理対策」

9月1日(日) 第2回
秋冬野菜栽培方法と実習等
かぶ・コマツナ・春菊等

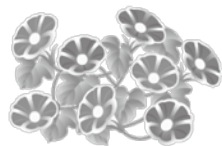
平成26年3月16日(日) 第3回
春夏野菜栽培方法と実習等
馬鈴薯・インゲン等

定例会議日程

定例役員会議 毎月第2(水)18時～
広報編集会議 毎月第4(水)18時～

主な年間活動

- 総会 年一回開催
- 管理組合体験発表会
- マンションコミュニティ集会
- マンション規模別情報交換会
- 管理組合役員の為の基礎講座
- 参加者による交流会・情報交換会
- マンションフォーラム



会員募集

みんなで

聞こう 話そう つながろう

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)
●マンション居住者等 会員 (個人会員)

お問い合わせ (随時受付 月曜休館)
川口市川口1-1-1 キュボ・ラ本館M4階
かわぐち市民パートナーステーション
TEL: 048-227-7633 / FAX: 048-226-7718
E-MAIL: volun@city.kawaguchi.saitama.jp

平成25年度 第6回定期総会開催される



開会のあいさつ
生方会長

平成25年5月12日(日) かわぐち市民パートナー
ステーション会議室において、川口市マンションコミュニ
ティ連絡協議会定期総会が開催されました。

開催にあたり、藤田利幸かわぐち市民パートナース
テーション所長より祝辞をいただきました。その後、議
案審議に入りました。

6議案は原案通り、異議なく可決承認されました。



質疑応答では、当協
議会の発展的意見が述
べられ、今後の活動に
期待しているとの声等が
聞かれました。

マンション知識 Q&A

免震・制振・耐震を知ろう

Q. 免震って何ですか？

A. 建物と地盤との絶縁などにより、地
震の振動を受けないようにします。

基礎部分にアイソレーター (振動絶縁
装置) やダンパー (振動を吸収また、共
振を防ぐ装置) を敷きその上に建物を設
置、地盤の揺れに建物が追従しないよう
にします。コストがかかりそれほど普及し
ていません。

Q. 制振とは？

A. 地震動をエネルギーとして捉え、建
物自体に組み込んだエネルギー吸収機
構により、地震が起きても抑制する技術。
建物の揺れを抑え構造体の損傷を軽減、
繰り返しの地震に有効。免震に比べ安

価です。エネルギーの利用分類はパッシ
ブ制振 (受動的) セミアクティブ制振 (準
活動的) アクティブなどがあげられていま
す。

Q. 耐震工事とは、
それぞれの効果は？

A. 地震の力に構造体の力で耐える技
術です。構造を丈夫にし、地震力を受
けても倒壊しないように耐力壁を配置、
筋交いを設けることで建物の各部分が破
壊しないだけの強度を確保します。このう
ち「免震」と「制振」は新しい仕組み
の工法ですが、「耐震」は建築基準法
により耐震構造及び性能等は義務づけ
られています。

昭和56年以降のマンションは新耐震
基準となっています。(Y)

編集後記



ベランダ菜園講習に今回も参加。
昨年は上出来の春菊の現物を自
慢するべく持参した。今回もそ
の予定だったが、事情により水肥
料不足で、食べる所無く今我が
家の窓辺に、黄色と白の菊の花
として咲いています。(U)

職場に通う車窓から、毎日東
京スカイツリーを眺めています。
晴れた日には富士山も見えます。
それぞれが東京や日本のシンボル
です。川口にシンボルはあるのだ
ろうか。駅を出ると、目に入る
のは高層住宅とマンション群。こ
れはシンボルというより川口の顔
かも知れません。(A)

今回より「タイトル」は外部
印刷となりより分かり易い紙
面となりました。コンテンツは
当協議会の手作りに変りあ
りません。(H)

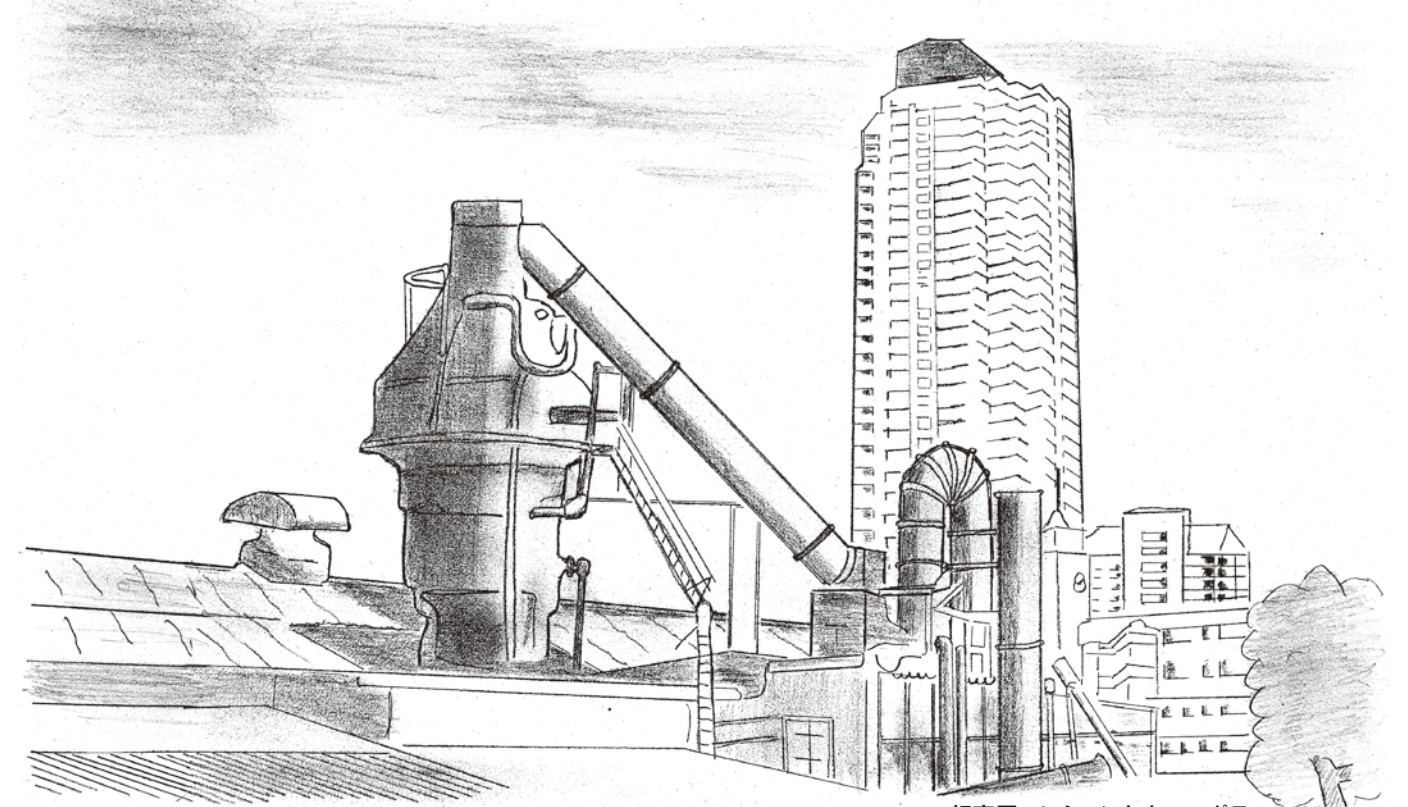
(皆様の感想・ご意見を
お寄せ下さい)

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

【タイトル】

Title

Let's talk about マンションコミュニティ



超高层マンションとキューボラ

みなが風

全国初
「マンション管理推進条例制定」
その背景と内容は...

この7月より実施となる「豊島区マンション管
理推進条例」は全国初ということでメディア報
道等の反響は大きかった。

私有財産である分譲マンションの管理は一
戸建てと異なる特有な課題がある。

価値観の異なる人々が同じ屋根の下の集
合住宅に住み、専門知識をもたない輪番制の
理事が管理の担い手となり、管理責任もあい
まいだ。さらに区分所有者の無関心、管理の
主役は管理組合といわれながら大方、管理会
社に頼っている。

現在日本の分譲マンションは約590万戸、
住宅戸数の64.2%を集合住宅が占めている

豊島区ではマンション問題の危機感から、平
成22年に「マンション課」を設置し、実態調査
を行った。937件の現地訪問調査から窺える
課題は、理事のなり手不足や無関心、大規模
修繕の知識不足、そして耐震化・建て替えの
遅れ、希薄な地域の繋がりが顕著となった。

今回の条例の項目は、

- 管理者の選任
- 管理規約の作成及び保管・閲覧
- 総会・理事会議事録の作成及び保管・閲覧
- 名簿等の作成及び保管
- 設計図書、修繕履歴等の管理に関する
図書の適正保管
- 連絡先の明確化(管理組合ポスト、緊急連
絡先表示板の設置)
- 法点検及び設備点検・清掃の適切な実施
- 長期修繕計画の作成
- 町会と加入について協議(未加入マンショ

ン対象)などが届出の義務化となった。

この項目は取り立て、新しい内容ではないこ
とに気づくはずだ。

この条例は管理組合の自立と、主体的な運
営ができるような工夫と仕組みを考慮してい
るに見える。届出義務を怠ると、罰則規定も
あり、防災・防犯、町会加入等については努力
義務となっている。だが機能不全の管理組合
への支援もカバーされている。

今回の義務項目のなかでも「総会・理事会
議事録の作成及び保管・閲覧」の届出につ
いては注目と関心を集めるところだ。

届出数は良好な管理組合機能のパロメータ
ーとなるからだ。豊島区の問題は、全国のマン
ション管理運営に共通し、管理組合が主役の
運営の本質的見直しを提起しているように思
える。さらに地域社会へ融合したマンションのあ
り方をも問われているのかもしれない。(M)

川口市マンションコミュニティ連絡協議会とは？

マンションには、管理組合の円滑な運
営や定期的実施しなければならない大
規模修繕など、マンション特有の課題があ
ります。住民同士のコミュニティ作りも大切

です。「川口市マンションコミュニティ連絡
協議会」は「マンションに関わる管理組合
・自治会・居住者などが情報交換や課題
を話し合うことで、マンション内及び地域で

のコミュニティ醸成と(管理組合の)円滑
な運営に寄与する」ことを目指して、平成
20年8月17日に川口市との協働事業とし
て設立発足しました。

アンケート
特集

2・11 マンションフォーラム

「防災とマンション」聞いてみました

居住者の声

東日本大震災から学んだことは多く、全国各地で防災の関心度は高まっています。
当協議会と川口市主催の「2・11マンションフォーラム」では「防災とマンション」をテーマに、講演・パネルディスカッション・意見交換が行われました。小倉務 市防災課長の講演、また

東日本大震災の被害者の体験談に、100名の出席者の方々
は真剣に耳を傾けていました。多くの感想・意見も寄せられましたので、その声をまとめてみました。まず自助で何が出来
るのか。地域組織で出来る共助。行政からの公助はいつくるか。「自助・共助・公助」のあり方を考える機会となりました。

居住者名簿の作成

- ▷ 私のマンションでも住民名簿を考えていたので参考になった。メーリングリストも関心があった。(元郷地区)
- ▷ 各戸家族調査を行い名簿提出をしてもらった。理事責任でロッカー保存している。(築25年21戸)
- ▷ 3・11以降、防災対策への関心は高まり「防災マニュアル」「連絡名簿」に努力しているが難しい。(赤山地区)
- ▷ 居住者名簿管理規約で規定があり、具体的に作成過程と作成後の管理の仕方が知りたい。(川口地区)
- ▷ 全戸名簿作成完了。緊急連絡先も全員確認。毎年納涼パーティを実施し、交流が活発。(金山町地区)
- ▷ 早速、防災マニュアル作成に着手します。(並木元町地区)

積極的に防災備蓄を

- ▷ 防災用品備蓄を充分にしなければと思った。ペットボトルに水を入れている。(築9年300戸)
- ▷ 非常食と保存食を各戸へ3日分を配布。管理員室の手回し懐中電灯、携帯ラジオ・救急薬品を購入。(築25年21戸)
- ▷ 平成23年に自主防災隊を新設。
 - 資器材の備蓄（テント・浄水器・発電機の設置と借用）

- 防災カードの作成（首かけ式カード）
- 避難カード（玄関先吊り表示用）
- 防災訓練全体 年2回実施
- 防災隊訓練 年3回実施（築34年240戸）
- ▷ 自分が自分を守る。水をペットボトルに入れて保存、マッチ・ゴミ袋・食料品・靴など時期を見て入れ替えている。

何もしていない防災対策

- ▷ マンションで何も手をつけていない。これを機に住民に打診していく。
 - 連絡協議会へ参加
 - マンションの備蓄・防災用具
 - 最新名簿作成（安否確認）
 - 防災マニュアル作成（行動・役割分割など）
- ▷ 自助・共助・公助の共助をどうするかを真剣に考える必要がある。(戸塚東)
- ▷ 話を聞いて自分の防災対策について反省点が多かった。防災計画はあるが、その通り出来るか心配。3・11の時、ガス・エレベーターで一部パニックに。昼間の被災時は男性が留守状態。マンション内の交流で共助面の努力をしたい。(築15年116戸)
- ▷ 今期理事長、早急に防災マニュアルの作成に力を入れている。(築16年189戸)
- ▷ 今回の講演を聞いて、人任せでなく備蓄をしっかりとしようと思った。(築17年21戸)



▲フォーラム会場で熱心な参加者の皆さん

日頃の付き合いが一番

- ▷ まず、あいさつを忘れないように心がける。
- ▷ 居住者間の日頃のコミュニケーションが非常時お互いを助ける。(築23年21戸)
- ▷ 自助・共助・公助を常日頃から心がけ地域の仲間作りなどを始めた。(築26年107戸)

●調べてみましたQ&A●

Q 耐震診断の助成金は？

A 対象となるマンションは昭和56年以前の建物です。構造計算書は管理組合で保管されていますが、耐震診断や耐震工事には重要です。確認しましょう。

助成金 耐震診断総費用の3分の2・上限は150万円
内容 一戸当たり30万円・上限300万円

Q 耐震改修工事の助成金は？

A 耐震改修工事の実際にかかった費用の23%
一戸当たり30万円で上限は300万円。

無料相談会のご案内 一級建築士による相談会が行われます。ただし予約が必要です。
◆詳しい問い合わせ ☎048-242-6344 (川口市建築審査課)

管理組合のニーズに合った活動を

—平成25年度 第6回定期総会—

- 地域の自治会と管理組合の連携に問題がでてきている。
- 親睦のため交流会を主催する側が何か問題が生じた時、リスクを負わないための保険を考えて、かわぐち市民パートナーズステーションのボランティア保険の加入を相談したが、適用外だった。
- 協議会が将来会費制の導入もありうるという話だったが、会員への貢献度がなければ会費を払う価値がない。
- 当協議会活動へ応援したい考えで参加している。町会によっては傘下にマンションが



地域コミュニティと防災対策

- ▷ 大震災の備えは絶対必要、準備はしているが孤立の不安がある。公助では個人の支援は期待できない。コミュニティ活動を心がけたい。(本町地区)
- ▷ 町会とマンションを含めた防災組織の形成をどう進めるか？(川口地区)
- ▷ 神戸の震災を体験しているので防災対策に地域ぐるみで取り組みたい。フォーラムを参考にしたい。(安行原)
- ▷ 毎年避難訓練を実施、昨年はアルファ米作り、AED 設置で救急救命講習を希望者が受講した。(元郷地区)

約50名のアンケート回答者の意見に、他のマンションの活動が見えて「大変参考になった」「被災体験に涙した」「また参加したい」「パネリストとの交流時間延長希望」「悩みのアドバイスが欲しい」等がありました。
ご協力ありがとうございました。

Q 名簿作成の手順と管理は？

A 出来るだけ委員会方式で作成しよう。広報で必要性を訴える。名簿は作成して配布せず管理組合保管。名簿は名簿細則で管理規約で裏づける。個人情報法を名簿不在の言い訳にしない。プライバシーは作り方・保管・活用のルールをきちんと決める。名簿がなければ組織は成り立たない。安易に管理会社の名簿をコピーしてはいけない。常に最新名簿の作成を。(参考資料 マンション基礎講座より)

賑やかに総会後の親睦会...



無事に終了した総会後、会員の皆さんと共に乾杯。新たな活動に意欲を持って。

管理組合と自治会はどう違うの？

まちかど

マンションと地域の絆の大切さ
管理組合では町会・自治会については、各マンションでその地域の町会へ加入している場合と、自治会組織を立ち上げている場合があります。いずれにしても町会・管理組合で共通しているのは、役員のなり手がいないのが現状のようです。マンションの老朽化と高齢化はますます顕著になってきています。
加えて深刻なのは、居住者の「無関心」と「面倒くさい」が管理組合、町会、自治会等の地域活動の妨げになっている要因とも云われています。
大震災を機に地域の絆の大切さ重要さを再認識し、地域コミュニティ形成を見直し、交流が活発になってきたことも事実です。
改めてマンションの地域における役割とあり方とそれぞれの仕組みの違いを考えてみましょう。

管理組合と町会・自治会



町会・自治会は任意の加入ということもあり、町会・自治会への参加にはマンション居住者は一般的に前向きではないようです。
町会・自治会活動に参加して行政との繋がりや情報をしっかりと管理組合に取り込んでいる管理組合もあります。
都市型住居であるマンション居住者は、忙しい、面倒だと言って管理組合の役員すらやらずに管理会社へ任せきりにしている現状も否めません。自分達の住むマンションも地域を形成する建物のひとつです。
地域の一員としての認識で、向こう三軒両隣の繋がりを拡げてみませんか。

	管理組合	町会・自治会
目的	・建物等の共用財産の維持保全 ・共同生活の秩序維持	・住民相互の親睦 ・地域生活の向上
構成	・組合員(区分所有者に限る)	・居住者(賃借人も含む)
加入	・強制	・任意
運営	・管理費(共益費)	・会費など
資金	・修繕積立金	
主な準拠	・区分所有法 ・組合格約	・会則など

心和ませる保養空間として

川口駅西口に広がる公園に隣接して建っている某高層マンションの玄関には毎日生け花が飾られています。
管理組合の前副理事長のNさんが、華道を通じて住民を和ませることができたと始められました。以来4年間エントランス正面には、四季折々の多彩な花々がセンス溢れる花器に生けられています。
エントランスを往き交う住民の心の保養空間として今ではマンションの生活風景の一部となっています。(A)



▲エントランスの生花