

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

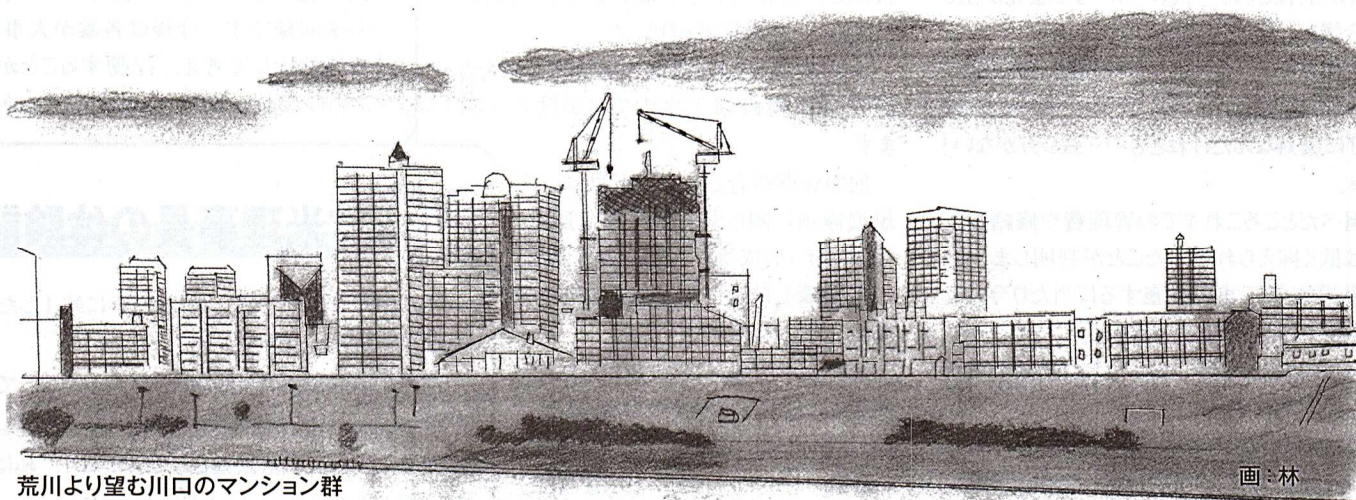
# Title

[タイトル]

Let's talk about マンションコミュニティ

## 2014.1.1 vol.4 目次

- 1 ページ 地域コミュニティを考える
- 2 ページ 新春投稿特集
- 3 ページ スナップで綴る活動録
- 4 ページ ベランダ菜園 みんなの声



荒川より望む川口のマンション群

画・林

### 管理組合が集まって

### 地域コミュニティを考える

川口市マンションコミュニティ連絡協議会 会長 生方恵子

謹んで新年のご挨拶申し上げます

当協議会は平成二〇年八月に設立され川口市と協働で事業を進めております。

川口市のマンションが適切に維持管理され終の棲家となる健全な住まいであり、財産であり続けるために管理組合同士のコミュニティ形成に必要な支援活動を行っております。

創立以来、マンションガイドブックの発行やマンション管理問題評論家 村井忠夫先生による管理組合役員のための基礎講座、まさかの時に備えた組織・名簿づくりなど多彩な事業を行ってきました。

その他、管理組合役員の体験発表、地域別・規模別懇談会、長期修繕計画と大規模修繕など様々な勉強会や交流会を開催しています。さらに地域との関わりとしてまちはみんなでつくるものフォーラムやボランティア見本市へも出展しています。

地域とマンションの交流を目的としたマンションフェスタや野菜作りに関心のある方同士のコミュニティを目的としたベランダ菜園講習会も開催しております。

東日本大震災で防災に対する意識も高まり、マンションと防災フォーラムでは多くの参加があり、特別講話として大震災の被災者より直接お話を聞くことができました。

あれから三年目、未だ復興の先は見えていないのが現状です。一日も早い復興を心からお祈りいたします。

定期的な情報発信として、平成二四年七月に広報紙タイトルを創刊、またホームページの充実も図っております。

本年は、活動内容を行政へ反映されるような情報発信もしたいと考えております。

マンションの現状は問題山積。その問題はマンション内部だけに留まりません。各管理組合、川口市、双方への情報発信で、協議会の活動がマンションと地域のコミュニティ形成の担い手としてお役に立てるよう、意欲的に取組んでまいりたいと思います。

今年も、皆さまのご理解とご協力をお願い致します。

## 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しました。



# 新春投稿 特集

## この街に住んで

マンション同士の情報交換の風通しが良くなることが重要になってきた。

日本のマンションは既に600万戸ともいわれ国内のマンション3棟に1棟が修繕時期を迎えている。憧れのマンション入居はしてみたけれど… 一生快適に暮らしていくには、それなりの学習と知識を持たなければならない。そのためにも近隣マンションとの情報交換で運営、修繕の知恵を学び合い、コミュニケーションをとることが地域の連携に繋がっていくのではないだろうか。年の始めにマンション体験談を寄せていただいた。

### 近隣マンションとの情報交換を生かして

現在、大規模修繕委員長をしています。きっかけは「修繕積立金の値上げ」でした。自分が理事の時、総会で決議されました。

その時の総会で管理費と修繕積立金の値上げが上程され、当然いろいろな意見が出され会議は紛糾しました。

入居もない方から「この価格だから購入したのに騙された。」とか、高齢の方からは「値上げに反対なんだけれども… 致し方がない」等々。

調べたところこれまでの管理費や修繕積立金は低く抑えられていたことが判明しました。大規模修繕工事を実施するに当たり今後を見据えて今回の値上げが適正であることを、区分所有者に理解してもらうため修繕委員会を立ち上げました。

「無駄遣いをせずに資産価値を高めましょ」と呼びかけ、大規模修繕委員長を引き受けることにしました。

先ず取り組んだことは、近隣のマンションからの情報収集でした。川口市は年間20棟位のマンションが建設され、増加傾向です。

自分のマンションの近隣には10棟はあると想定しました。

ネットを駆使、自分のマンションより1～2年早い時期に竣工しているマンション12棟程検索することができました。

朝の散歩ついでにそのマンションへ手紙を投函し、情報交換をお願いしたところ4棟のマンションより連絡がありました。

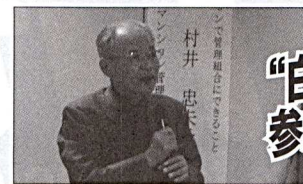
大変参考となる情報を提供していただき、現在大規模修繕工事中ですが役立っています。

他の管理組合との情報交換は、大規模修繕に限らず、管理組合運営、コミュニティ形成等マンションの「向こう三軒両隣」的な親近感に繋がるのではないのでしょうか。

今年もマンションコミュニティ連絡協議会にはさらに地域社会の連携の「場」の提供を拡げてほしいと願っています。(山田 宗芸)



### 高齡化するマンション



#### “白熱討論” 参加レポート

マンション管理分野の第一人者 村井忠夫氏を講師にお招きし「高齡化するマンションで管理組合にできること」をテーマにし、活発な質疑応答、討論が行われました。

開口一番「私の話を聞くだけではなく、参加者ができるだけ語る場にしたい。そのための基礎講座にしたい。」旨の話からスタートし、基調講演の要旨は次の通りでした。

高齡化社会がすでに始まっています。マンションも同様です。今後は各論が大事、自分達の問題として考え、行動することが大切。マンションでどんな姿で高齡化が進むか「マン

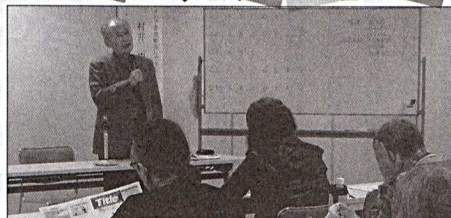
### 新米理事長の体験記録

私が住むマンションは、平成15年に竣工した34戸の小じんまりとした建物です。

理事の任期は輪番制の1年交代と決まっており、平成24年8月に2回目の理事が回ってきました。1回目の時は理事長に立候補された方がおり、私は町会を担当しました。

今回は、理事長に手を挙げる方が皆無でしたので、私が担当することになりました。1年間で取り組みたい事項を所信表明としてまとめ、理事及び管理会社に配布することからスタートしました。マンション管理の原点はコミュニティ形成にありと考え、タイムリーに情報を発信し、住民が情報を共有することを最優先に、次のように理事会を運営して参りました。

### マイチャンネル



#### マンション管理基礎講座

H25.11.17

「高齡化するマンションで管理組合になにができるか」をテーマにお話の後、参加者アンケート結果を参考に、村井忠夫先生と参加者が質疑する形で講座は進められた。

先生がお住まいのマンションの実情、名簿作成等の活発な質疑で時間が足りない程でした。「高齡者対策の具体案はないので、それぞれの管理組合が対策を作るしかない」と語っていた。



#### 大雨のボランティア見本市

H25.10.20

第12回「ボランティア見本市」はあいにくの雨にたたられ、足もとの悪い会場で約100店のブースが参加した。

「マンションコミュニティ連絡協議会」のブースではお手伝いの方達がアンケートの協力を呼びかけていた。

岡村市長も雨の中を巡回され、降り続く雨にいつもより早い午後1時で終了となった。



#### 第2回 マンション

自主防災団を立ち上げた宇佐見聡氏(川崎市在住)は、350戸のマンションに入居して3年目。自治会も子供会もなかった旧態依然とした地域で、信号機やミラー設置など自治会の連携がないと行政への働きかけが難しいと語った。



ション住まいのマンション知らず」になっていないかなどが問題提起され、

- (1) どんなマンションなのか全体像の把握
- (2) 高齢者がどのくらい居るか居住者実態把握
- (3) 管理組合組織の独自の取り組み方の工夫

などの要点が挙げられた。質疑応答ではマンション住民の自己申告による名簿作成の重要性、管理組合と町会（自治会）の関係、輪番制などの管理組合役員のなり手不足等々、高齢化を入口とした白熱討論になりました。

大規模マンションの場合、情報公開制度によりゼロ歳児から一歳刻みで、男女人口統計が入手できるという狛江市のヒントをいただき、川口市役所に確認しました。結果ホームページで公開しているのはマンション単位でなく、「□□町□□丁目」単位の人口統計でしたが、入手できました。自分の住むマンションの位置づけが確認でき、当該地区の世帯の約7分の1に相当することが分かりました。今後とも当協議会に参加し、多くのヒントをいただきつつ考え行動して参ります。

(松尾 好勝)

- (1) 月例理事会ではレジュメを準備し、討議内容は数日後に発行する「管理組合ニュース」に載せ、理事会の見える化を目指した。
- (2) 日常業務は、メール&電話をフル活用し、理事会（含む管理会社）としての情報共有に力を注いだ。
- (3) 理事会の継続性を担保するため、引継事項一覧表を作成（総会資料にも添付）、引継事項確認書&年間活動報告書も新規に作成した。

理事任期は「2年半交代制」がベターとの声を耳にするが、私は「顧問制度」の導入が効果的と考えています。1年が2年に延びても「所詮は素人」であることには変わらないので、キチンとした「専門家」を理事会に加えた方が望ましいと思います。

在任中に「大規模修繕委員会」を立ち上げたので、今後は修繕委員としてもう暫くは理事会に関わることになります。

(伊田 昭三)

## 管理セミナー マンションと防災

H25.9.15

そこで規約を整備して管理組合組織の中に自主防災組織を立ち上げた。理事会と行政からも認知され、補助金助成も受けられたとの話であった。目的は住民のコミュニケーションであり、大震災による火災の危険性等を想定し、現在大規模な防災訓練も企画しているという。

模擬店出店、AEDなどの使い方など参加者のコミュニケーションに工夫をこらしていると宇佐見氏。

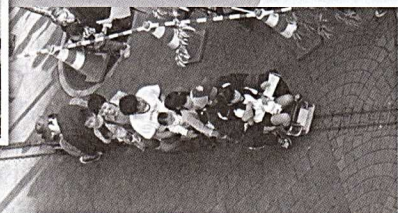
自治会全員加入の難しい現状の中で、安心、安全意識の啓発で居住者を繋げる活動を起した身近な体験談には共感でき、参考となった。

第2部の交流会では、マンションの規模別に分かれて、テーブルごとに活発な意見交換が行われた。

## スナップで綴る活動録



2010 マンション祭り



2011 マンションフェスタ



2013 マンションフォーラム

知識を持って取り組めば  
節約でできる  
大規模修繕

買い物をするときの良いものを安く買おうと思うのは鉄則です。マンション管理の場合も同様ですが、大規模修繕ともなれば区分所有者の合意形成が必要であるうえ極めて高額な事業です。建築や法令のことまで知らなければならぬので二層大変です。知識を持って取り組めば、無駄な費用が抑えられます。そんな時頼りになるのが他のマンションの経験です。

マンションコミュニティ連絡協議会のセミナーや講座では、多くの管理組合の理事や専門家と交流することが出来ます。こうした機会を活用して、管理組合のより円滑な運営に役立ててください。

## インフォメーション

### マンションフォーラム 災害対策 第2弾!

#### 「マンションにおける防災計画」

日程 平成26年2月16日(日)  
時間 14時～16時30分  
場所 かわぐち市民パートナーズステーション 会議室1・2・3

※訂正とお詫び  
Title紙 vol.3でお知らせしましたフォーラムの日程に誤りがありました。  
上記に訂正お詫びいたします。

### ベランダ菜園講習会 第3回

#### 「春夏野菜(馬鈴薯・インゲン等)の栽培方法と実習」

日程 平成26年3月16日(日)  
時間 14時～16時30分  
場所 かわぐち市民パートナーズステーション 会議室1・2



ベランダ菜園で育つ  
野菜たち...

9月1日、中央ふれあい館にて恒例の「ベランダ菜園講習会」が開催された。はじめての参加者の方も多かった。種まきの時期、肥料、水やり、虫よけなど初心者にも解りやすい小島講師のレクチャーに、会場は和気あいあい。21名の参加者はブロッコリーなどの苗を持ち帰った。次会の収穫自慢に期待したい。

次回ベランダ菜園講習会(平成26年3月16日)

## 野菜づくりは子育てのイメージ

戸建てですが庭も狭く今回参加させていただきました。川口の中心街そのオアシスに野菜づくりの秘伝がありました。ベランダプランターから手近に健康野菜、小島先生の講義はわかりやすかった。種と苗は吟味する、培養土は値段が高いものを、発芽までは霧吹きでいねいに水やりをする。子どもを育てるイメージです。先生の語り口にはとても癒されました。

(久保〈柳崎〉戸建築48年)

野菜の成長を  
眺めるのが楽しみ

もともと野菜作りに興味があり、今までも自己流でトマトやジャガイモを育てたことがあったのですが、一度きちんとした「ベランダ」での野菜の作り方を勉強したいと思い、参加させていただきました。先生のユーモアを交えながらのお話が楽しく、ベランダでプランターがなくても発泡スチロールで育てることができるといったお話や、肥料の種類、あげ方等ポイントを押さえた説明がわかりやすく、また実際にその場でプランターを使っての土づくりや、苗を植える作業体験し、たくさんの苗と種をいただいたので、それを家で植える際も、迷うことなく植え替えすることができました。

また様々な質問に対しても、とても丁寧に答えてくださったのも参考になりました。

植え替えた苗は、今、我が家で順調に育っています。どれくらい収穫できるかわかりませんが、毎日成長を眺めるのが楽しみのなっています。今後もベランダで野菜を育て、新鮮な野菜を食べられたらと思っています。(木村〈栄町〉築13年)

新鮮で安心な  
野菜の収穫を心待ち

畑と違ってベランダという限られたスペースの中で野菜を楽しむコツが満載された内容で、あっという間に2時間が過ぎてしまいました。具体的な土の作り方・苗の植え方・種の蒔き方を実習しながらの説明で、初心者にも分かりやすかったと思いました。

ベランダ菜園の楽しさは、自分の手が届く場所で水をやり、肥料をあげ、虫が付かないよう気を付けて野菜を育て、その成長する様子が見られ履歴も分かっているので安心して新鮮な野菜を収穫し味わえることでしょう。

講座で頂いたミニ白菜が葉を大きく広げてきました。無事収穫できる日を心待ちにしている今日この頃です。(伊達〈辻〉築34年)

## ねぎを収穫、冷や麦の薬味に

9月1日、中央ふれあい館で行われたベランダ菜園の講習会に参加しました。川口の自然環境に根ざした講師のご指導は、とても面白くあっという間の2時間でした。

私のベランダは猫の額よりも狭く、西日のあたる条件の良くない「菜園」です。講習後にたくさん頂いたキャベツ、ブロッコリー、白菜の苗や、分葱の球根など早速プランターに植え、水をたっぷりとあげました。植えてから一ヶ月後にこの原稿を書いています。既に分葱の球根から出たネギの葉をちぎり、納豆や冷や麦の薬味に何回もいただきました。台所から10歩で菜園です。新鮮野菜の醍醐味を味わっています。白菜とキャベツは防虫網をしなかったため虫に食べられました。わずか一ヶ月の菜園経験ですが、いろいろな疑問が生じました。また、小島講師のご指導と一緒に学んだ方々と情報交換をしたいです。(高山〈中青木〉築25年)

野菜づくりに  
大切なのは愛情?

今までも何度か鉢植えの花に挑戦してみたことがありますがすべて失敗。なのに野菜なんてとも思っていたのですが、参加して、楽しかったです。プランターの中で赤玉と腐葉土を混ぜて土を作る体験もできました。先生から「野菜作りに一番大切なのは良い種や苗、良い土づくり、そして何より愛情だ」と教えていただき、今までの私に一番欠けていたのは「愛情」かなと反省しました。

帰りに野菜の種や苗までお土産に頂いてとてもお得です。帰ってから早速苗を植えるぞと思つて良く見たら「キャベツ」と「スティックブロッコリー」のつもりがこの2つの苗がまったく瓜二つで、どちらもキャベツの苗でした。間違つたみたいです。一番問題なのはこの大雑把な性格なのかも。私のベランダ菜園の先行きも心配です。(斉藤〈末広〉築18年)

## 会員募集

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ズステーション  
TEL: 048-227-7633 / FAX: 048-226-7718  
E-MAIL: volun@city.kawaguchi.lg.jp

(皆様の感想・ご意見を  
お寄せ下さい)

▼見沼湿地を散策しました。水に生かされ、自然に育まれた草花の群れが続きます。小川を渡り小さな花々の香りを運ぶ風は清いものでした。そこには、かつて自然と共に生きていた川口がありました。今、都市生活者の住むマンションにこの恵みは届くのでしょうか。それまで大地の恵みに感謝し、共に助けあつて暮らしてきた川口の人々がいました。その恵みと助け合いを協議会はマンションの中に求めています。(安藤)

## 編集後記

▼本紙もいよいよ第4号。これまでは役員が全員で議論しながら作ってきましたが、本号から編集委員会で編集作業に当ることになりました。大幅に効率化はしましたが、編集委員長に頼りきつてしまいました。マンションのコミュニティ作りは、地域のまちづくりにとつても大きな課題。「タイトル」紙も進化します。(礎)