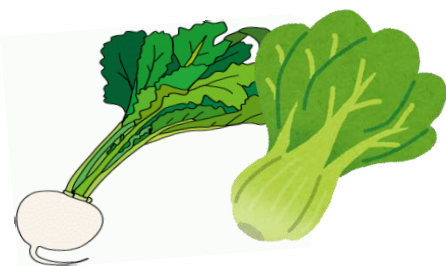


- 日時：平成28年10月2日（日）
14：00～16：30
- 場所：かわぐち市民
パートナーズステーション
- 野菜：「かぶ」「小松菜」等

※今回は、参加者が少なかったためその分多くの細かな質問等で充実した講習となりました。



「種まき」の方法を実演し、受講者に指導の様子

講師：小島 勉 氏

[スケジュール]

- マンションフォーラム
テーマ：マンション自治会について
平成29年2月19日（日）
14：00～16：30
- 会員交流会
平成29年2月17日（金）
18：00～20：30

会員募集

みんなで

聞こう 話そう つながろう

会費：無 料

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)
お問合せ(随時受付 月曜休館)
川口市川口1-1-1 キュポ・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.ig.jp

マンション協議会だより

～ マンションの課題あれこれ ～

川口市マンションコミュニティ連絡協議会

- 1頁 年頭の挨拶(奥ノ木市長)
- 2頁 長期修繕計画
マンション管理基礎講座
- 3頁 防災体制への助成制度
埼玉県アドバイザー制度
- 4頁 ベランダ菜園
小規模マンションアンケート



T-Hayash



年頭の挨拶

川口市長 奥ノ木 信夫

新年あけましておめでとうございます。市民の皆様には、すがすがしい新年を迎えられたことと心からお慶び申し上げます。

昨年は、熊本や鳥取などで発生した地震や日本各地を襲った台風などにより、大変痛ましい災害が多数発生しました。被災された皆様には心からお見舞い申し上げます。本市においても、河川の氾濫や首都直下地震など、災害はいつ起こるかわからないものとして備えておくことが必要です。特に、本市はマンションが多いことから災害を想定した訓練を日頃から実施するなど、本市の特性に応じた体制を整え、市民の皆様を守るまちづくりに力をいれて参ります。

さて、昨年4月に「第5次川口市総合計画」をスタートいたしました。その中で本市の人口は平成32年までには60万人に到達すると想定しています。現時点においても59万人強の人口となっており、政令指定都市を除くと、本市は人口が3番目に多い市であり、さらに、国勢調査において全国の人口が減少に転じているところですが、本市の人口は増加が続いています。

そのような中、マンションの立地が続いている本市は、都心近郊という良好な立地条件に加え、多くの人に選ばれている暮らしやすいまちとなつていくことが窺えます。一方で、多くのマンションが林立することにより、マンション特有の課題が、喫緊の課題の一つとなつていくものと考えております。

マンション特有の課題は、高齢化による管理組合役員の手不足、マンション管理等への住民の関心の低さ、大規模修繕や建替え問題などさまざまです。国においては、マンション管理適正化法を平成12年に制定し、マンション建替え円滑化法を平成26年に改正するなどの環境整備に取り組んでいます。そのような状況の中、本市ではセミナーや相談会の開催など、支援体制を整えておりますことから、ぜひ活用していただきたいと考えております。

さらに、本市では「川口市マンションコミュニティ連絡協議会」が市民の皆様の手で設立され、講習会や相談会を開催し、自らの課題を自らの手で解決するためにご活躍されていることは、大変喜ばしく心強いことでもあります。本市といたしましても、川口の元気づくりのため、引き続き皆様と共に選ばれるまちづくりに邁進して参りますのでご理解とご協力をお願い申し上げます。

結びに、今年一年が皆様にとりまして、健やかで実り多い一年でありますよう祈念申し上げます、年頭の挨拶といたします。

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な実施しなければならぬ大規模修繕など、マンション特有の課題があります。住民同士のコミュニケーション作りも大切です。「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」事を目的として、平成20年8月17日に川口市との協働事業として設立し発足しました。

編集後記



今号のメインはマンション防災体制への助成制度スタート！よく解らないけど聞いてみたいと思う方はぜひ協議会に連絡して下さい。

マンション基礎講座セミナーのレシメはホームページにアップします。

コミュニティの必要性、そのため実行したカフェ開催の詳細、今後の課題など参考になること満載です。

(生方恵子)

「長期修繕計画と資金繰り」

●マンション建設の背景

東京オリンピックの1964年の頃に、都内で最初に販売された分譲マンションは、バブル期に地価高騰で都内のマンションは高価になり、仕方なく遠くでも郊外の通勤圏にマンションを求めました。しかし、バブルが崩壊した2000年前後になると地価の下落とローンの低金利で回帰現象が発生し都内や近郊の交通機関が便利になった近隣周辺エリアに需要が高まり川口でも多くのマンションの分譲が始まりました。

今では、川口市内全域に千棟のマンションが林立し大勢の方が入居されています。

●長期修繕計画・資金繰りの重要性

さてその購入したマンション

ですが、修繕工事の為に積立金の低さで資産価値が下がってしまう危機を考えたことがありますか。

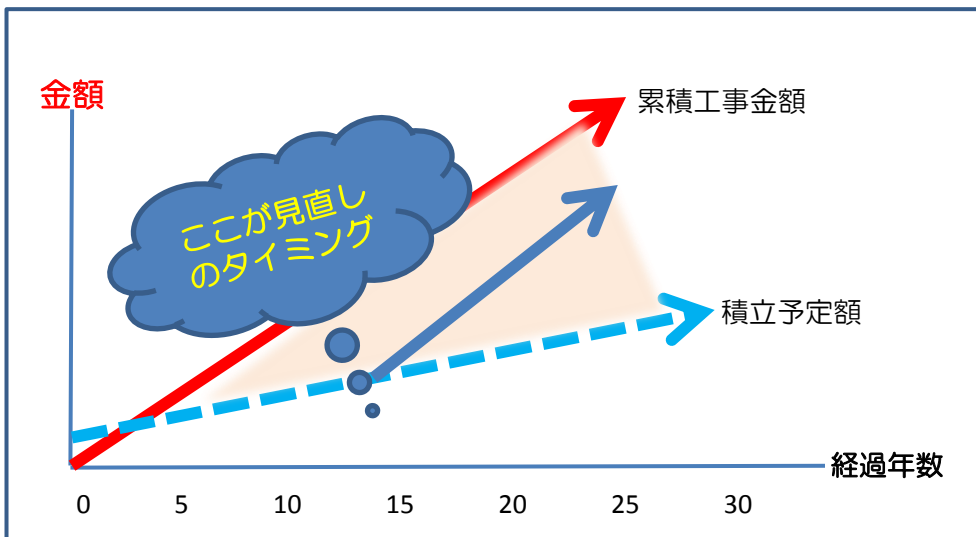
新築時は修繕工事も少なく積立金が減少することは殆どありませんが、年数を重ねる度、大規模や小規模の工事が多くなり積立金の破産を招く事も考えられます。

皆さんのマンションの管理費や修繕積立金及び駐車場使用代などの管理組合への収入と運営

維持の支出を、販売当時のまま見過ごしていませんか。直ぐに、第三者の専門家に「長期修繕計画と資金繰り」を話してみても如何でしょうか。

既に大規模修繕を経験したマンションもこれから迎えるマンションも安心はできません。

絶えず適正な修繕積立率を保つ為にも、区分所有者は現実的に背けず長期計画の見直しを図り皆さんが安心して住めるマンションを目指して下さい。



マンション管理基礎講座 報告!

『コミュニティカフェ集いの 生い立ちと今後の課題』

日時：H28年11月20日(日) 14:00~

場所：かわぐち市民パートナーズステーション

講師：木内 志郎氏「オーベルタワー川口コラージュ 在住」

●<主旨&目的>

「コミュニティカフェ」とは、マンション居住者が自ら「マンションの茶の間」として、地域デビューの後押し、人や情報の交流、再チャレンジ、相互扶助の“きっかけ”となる場を提供しようとする活動です。

同じマンションに住んでいる方々が、無理なく楽しく、互

いに知り合うための「きっかけ」づくり、気楽に集まって、食事をしたり、お話ししたり、時にはイベントも。隣人とあと一歩だけ距離を縮めて、暮らしを楽しくする試みをサポートすることです。

<参加者のアンケートから抜粋>

●あなたのマンションでは、

コミュニティについてどう思いますか。

>挨拶はしている。就学児童のいる母親同志は、1階フロントで集まっているので特にコミュニケーションは良いように思う。

>何でもいから催し物をやる、バザー・ビール祭・忘年会・新年会等、コミュニティの形成は人集めが第1だと思います。

>自治会で多くの方が参加できるようなコミュニティ創りを考えております。



マンションの単独自治会がなくても受けられる助成制度

(マンションの防災体制への助成制度スタート!)

川口市防災課と当協議会が協働事業



●川口市防災課と当協議会で防災体制作りへ

東日本震災・熊本地震・鳥取地震の恐ろしさや常総市の河川の氾濫等々自然災害に直面している状況下でマンションの防災体制は大丈夫でしょうか?

川口市の防災体制は町会・自治会への支援制度で樹立されており、町会・自治会に無縁の方は現状の制度を活用するのは困難です。

川口市の分譲マンションは約1000棟あり、川口市民の約20%の方がマンション住民です。この度川口市危機管理部・防災課と川口市マンションコミュニティ連絡協議会の協働で自治会のないマンションでの防災体制作りに向けて助成していく制度をスタートしました。

●『川口市洪水時一時緊急避難施設指定基準』制度

川口市は地震以上に水害(荒川の氾濫)の緊急対策が不十分です。現在は水平移動(北部地域への避難)だけです。水害が発生した時に水平移動できない人の避難場所としてマンションへの避難を一時的に活用できると思います。【垂直避難】

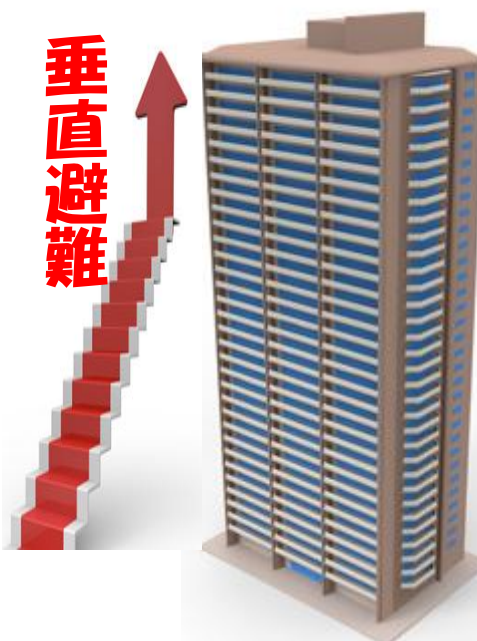
人命救助の一役をマンションが貢献できます。

この役割を担っていただける協定を結んだマンションにマンション独自の防災体制作りに向けた助成をする制度です。

●制度活用するためには

この制度は、川口市防災課と協議会の協働事業で生まれまし

た。窓は、川口市マンションコミュニティ連絡協議会が行います。また、ご希望があるマンションに川口市防災課と協議会と協働で詳細説明を行いますのでご連絡をお願い致します。



埼玉県分譲マンションアドバイザー制度ご案内

埼玉県では、分譲マンションの管理の適正化を推進することを目的として、マンションの維持管理等に対し専門的な助言等を行う「埼玉県分譲マンション

アドバイザー」の登録名簿を整備しました。

埼玉県分譲マンションアドバイザーは、国家資格のマンション管理士であること等の要件を満たした方としています。マンション管理組合等からの要請に基づき、専門的な見地から管理組合に助言等を行います。

マンションの適切な維持管理には、長期修繕計画、大規模修繕工事及び修繕に係る資金調達等が重要となることから、アドバイザー登録に当たっては、住宅金融支援機構及び公益財団法人マンション管理センターと連携し、研修会を実施しています。(*埼玉県HPより)