

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

2017.8.1 vol.11 目次

- 1頁 新任挨拶(協働推進課)
- 2頁 大規模修繕事例
- 3頁 防災体制への助成制度
新協議体制
- 4頁 ベランダ菜園
小規模マンションアンケート



新任の挨拶

川口市協働推進課長 高山 久美子

協議会の皆様には、マンションに関わる管理組合・運営・維持・コミュニティづくりに関する研修・情報交換や交流支援など、マンション居住者の快適な環境のためにご尽力いただき誠にありがとうございます。

マンションを選ぶ理由の上位は、セキュリティ、利便性、防災、将来性、資産価値などが魅力と言われます。また、マンションに住んで良かったご意見は、利便性、暖かい、管理性、24時間ごみ出し可能、セキュリティ対策などの安心が生活に備わっていることもマンションの魅力なのでしょう。そして、年齢が高い人のなかには、戸締りが楽だから、一人きりではないからと集住の安心感をおっしゃる方も多いようです。

昨今、地震や台風などの想定外の災害も多く、大規模修繕工事実施にあたっては、所有者の合意がないと解体にも修復にも進めないマンション特有の困難に直面している状況でございます。やはり、マンションの実態にあった支援のあり方を検討する必要がありますし、それには、管理組合が自主性を持って活動することが大事と思われれます。

そうなりますと、市民の手で設立された「川口市マンションコミュニティ連絡協議会」の活動は、重要なことでもあります。

川口市は、平成30年4月から中核市へ移行予定で、県から保健所の設置など福祉、保健、医療など2200の事業が移譲されます。益々、安心した配慮ある街づくりに取り組むため、職員一丸となり準備を進めています。

平成29年度も、マンションのコミュニティ連絡協議会と行政が対等の立場で互いの特権を活かし、成果につなげていけることを期待し、挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

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

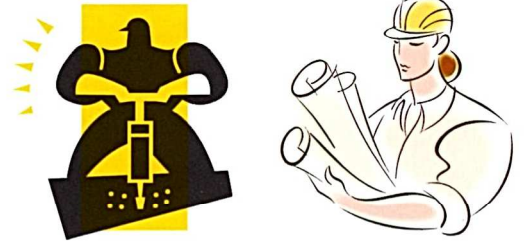
も大切です。「川口市マンションコミュニティ連絡協議会」は「マンションに関わる管理組合・自治会・居住者などが情報交換や課題を話し合うことで、マンション内

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。

大規模修繕(事例紹介) (川口市末広1丁目) RC造 免震工法

97世帯 築後15年 地上11階

H27.3	H27.9	H27.10	H28.2~3	H28.4	H28.4	H28.5	H28.6	H28.7
建物劣化診断	大規模修繕コンサル選定	総会にてコンサルの承認	改修計画打合せ	見積参加公開公募(建通新聞掲載)	16社応募見積依頼を7社に絞り込み	現地調査(談合防止徹底)	見積提出金額・実績から3社に絞り込み	ヒヤリング実施の上業者決定
H28.10	H29.1	H29.2	H29.2~	H29.7				
定期総会にて業者・金額承認	工事説明会(公民館で実施)	工事着工	理事会+コンサル+業者(月2回定例会)	工事完了予定				



修繕委員長のつがやき

●大規模修繕関係スタッフ

理事(3名) 修繕委員(4名)
 コンサル: B社
 実施業者: Y社

●大規模修繕業者選定の経緯

選定した3社は修繕工事業者としては大手である。決定業者の金額は2番手であったが、ヒヤリング時に立会った現場監督の印象が決め手となった。

●建築工事での瑕疵?

建築はA建設であったが、タイルの浮きの異常が、劣化診断時に指摘され、A建設には外壁からの調査も含め現状を確認させた。基準の容認率を上回っているため、それを踏まえた交渉となる。



●コンサルのこだわり

- ①2回目の修繕工事を見据えしっかりした仕上がりにする。
- ②新築時の仕上りより価値あるものとする「品質へのこだわり」



修繕委員会による足場からの確認

各部タイルの色などメーカーに各色見本を焼かせるなど、又廊下のシートには数種類の色見本を示し、現場合わせの上決定した。高度恐怖症の身としては、10階の現場足場からの確認作業は結構怖かった。

●月2回の「3社定例会」

コンサル主導による業者を含めた定例会だが、「そんなに必要なの!」と思っていたが、工事進捗確認・塗装色の決定・タイルシートの仕様決定等から、居住者の問合せ苦情の対応まで多義に渡った内容でいつも2時間を超える。

●洗濯物対策

生活しながらの修繕は手間暇が掛かるものだとの実感です。特に洗濯干しのスケジュールは各部屋毎の可否などの情報を詳細に対応している。☂☀

●居住者の協力

1月に行われた居住者説明会では85%程度の参加者があり、会場設定に慌てた。(総会の時もこの位参加して欲しい!)
 その後、バルコニーの荷物撤去、網戸の取り外しなどの作業にも協力的でありホッ!としている。

●雑感

この機関紙が配られている頃には修繕工事は完成している。日に日にタイルの張り替え、塗装工事が進むにつれ変貌してゆくのを楽しみである。
 塗装工事を見ていると、目張りなど養生に70%位の手間が掛かっており、しかも居住者が往来する中大変だな~と感じた次第。
 作業員は比較的若い人が多く、エレベーターの中であっても挨拶は良く出来ているのは、安全管理と、マナーの徹底が図られている業者のこだわりだろう!

交流会特集！



『防災体制』作りは大丈夫ですか？

川口市防災課と当協議会が協働事業 (pat2)

●『防災体制』作りに向けて
 昨年1年間**会員交流会**で『防災』問題を取り上げて皆さんと情報交流を行ってまいりました。その結果、川口市・危機管理部防災課と当協議会の協働事業として『川口市洪水時一時緊急避難施設指定基準』制度が誕生し、平成28年10月28日開催の会員交流会にて防災課よりこの制度活用の説明がありました。『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』のスタートでした。皆さんのマンションではその後、活用に向けた検討は如何でしょうか？≪既に防災体制が確立されて十分な準備がされてるマンション≫≪現在マンション内で準備中で模索されてるマンション≫≪防災への意識の薄いマンション≫等々しかし、いつ起こるか予測のつかない自然災害への対応は個々の意識改革(自助)からマンション居住者協働(共助)にて構築しておく必要があります。

●『防災』が(忘災)になっていませんか？

- ・阪神淡路大震災 (M7.2) 1995年1月17日
 - ・東日本大震災 (M9.0) 2011年3月11日
 - ・熊本地震 (M7.3) 2016年4月14日
 - ・鳥取中部地震 (M6.6) 2016年10月21日
- 時間の経過と共に『防災』が(忘災)になってるのが現状ではないでしょうか。
 熊本市のマンション850棟中⇒606棟(71.3%)が被災し、被災者は、所有者の合意がないと解体にも修復にも進めないというマンション特有の困難に直面。所有者の高齢化や管理会社任せで管理組合が機能してないと合意への道筋が滞りがちだという。日頃からの交流・情報の共有が対応への成功のカギ(2019年4月16日朝日新聞掲載)



●川口市の防災体制

川口市の防災体制は限界があります。水害(荒川の氾濫)・強烈な地震等の震災が発生した直後は公的な支援(公助)は期待できません。道路は使用不可・停電・断水等生活インフラは遮断されると判断して対応策を準備しておくことが「防災体制」の確立ではないでしょうか。マンション内では停電(断水・エレベーター停止・トイレ使用不可・立体駐車場使用不可)による影響が大。
 ・防災体制として、被災時の安否への対応を個人から共同生活者に拡大しての共助体制は？
 ・被災時から1週間位の生活維持への対応は？
 等々をマンション内で話し合い、防災への意識づくりを始めては如何ですか。
 川口市マンションコミュニティ連絡協議会は川口市防災課と協働事業として「防災問題」に取り組み、今後も皆さんへ情報発信をしていきます。ご相談等がありましたら気軽にお問合せ下さい。

協議会の新体制と新会長挨拶

〈役職一覧〉

会長	狩野 宏徳			
副会長	林 恒男			
副会長	臨海 美和			
幹事	畑中 博司	尾市 守弘		
幹事	吉澤 康博	山下 進		
幹事	山田 宗芸	石原 眞		
幹事	松尾 好勝			
監事	森 一六正			

平成29年5月21日の総会にて生方会長が辞任されたため、6月14日の役員会にて承認され会長に就任しました狩野宏徳(前副会長)です。突然の会長交代となり会員の皆様にはご迷惑をおかけしましたが協議会の発展に向けて会長職を務めてまいります

ので宜しくお願いします。
 今年度も『セミナー』『基礎講座』『交流会』等の活動を計画しております。各活動に多くの方に参加して頂き、活動を通じて多くの情報を発信できればとの思いで協議会役員一同活動を推進して参りますので宜しくお願いします。

ベランダ菜園

- 日時：平成29年5月7日（日）
14：00～16：30
- 場所：かわぐち市民
パートナーステーション
- 野菜：「ナス」「トマト」
「キュウリ」等



[スケジュール]

- 会員情報交換会
テーマ：「あるマンションの体験談
：大規模修繕」「これから迎える35
年の壁」
平成29年9月16日（土）
18：00～20：00
- ベランダ菜園
テーマ：秋・冬野菜
平成29年9月24日（日）
14：00～16：30
- 管理組合役員のための基礎講座
テーマ：高齢化が管理組合に与える
影響とその対応
平成29年11月19日（日）
14：00～16：30

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

参加者の方からも継続的に開催を望まれ、協議会の人気のセミナーです。

講師の小島先生及び協議会の開催趣旨は、このセミナーを通じてマンション住民相互とマンション管理組合相互の交流に発展し、そのコミュニティが活性化することです。

最近、マンションではベランダでの菜園を禁止している、もしくは抑制しているマンションもあると聞いております。マンションは、それぞれに管理規約やルールがありますからその指示には従うほかはありません。その理由も、当然あります。

そこで、一つのマンションを考えても、育成の環境は大きく異なります。1F～30F程度と様々、川口のマンションそのものが高層化していることに加え

て更に、東西南北とベランダも色々な方向を向いています。又、ベランダの構造も金網・鉄棒・ガラス・躯体の一部等です。そして、取り巻く環境も隣が近い、遠い等を含めると想定が難しくなります。その環境下で個々に植物の育成をすることになります。

そこで参加者の中には、ベランダ菜園で育成するのではなく、近くの菜園を借りている方もいるようです。

参加の方々の情報の共有や相互の情報交換も大切な段階となっております。

是非、次回に参加をお待ちしております。

参考：秋は、葉物を中心にして、カブや小松菜などを検討しております。

小規模分譲マンション調査予定

- 目的：『概ね50戸以下、築年数20年以上』を対象に、日常のマンション生活の中から、マンションコミュニティの実態や高齢化・防災等の意識を把握し、今後の施策に活用するためアンケート調査を行います。
- 調査日：平成29年7月以降
- 配布数：約500通
- 配布先：主に、「協議会だより」発送分で返却されてきた先で小規模、長築年数の分譲マンション
- 前回は、17棟に全戸配布し、アンケート、電話等で数件の回答を戴き、一部課題のある実態が見受けられましたが、今回は更に視点を変え更なる実態を把握したい。

ホームページをリニューアル

内容を一新し、これまでの活動実績や、最新情報を充実

<http://kmc-rk.org/>

川口市は、協働推進課に新任課長が就任され、当協議会の「マンションコミュニティの支援」を始め「男女共同参画の推進」「多文化共生の推進」など市民と行政による「協働」が一段と充実してきました。気が引き締まる思いです。

今号は、協議会の体制で会長の交代や、幹事団の新旧交代など大きな改革があり、発行が約一月程度遅くなりました。お許し下さい。

編集後記

