

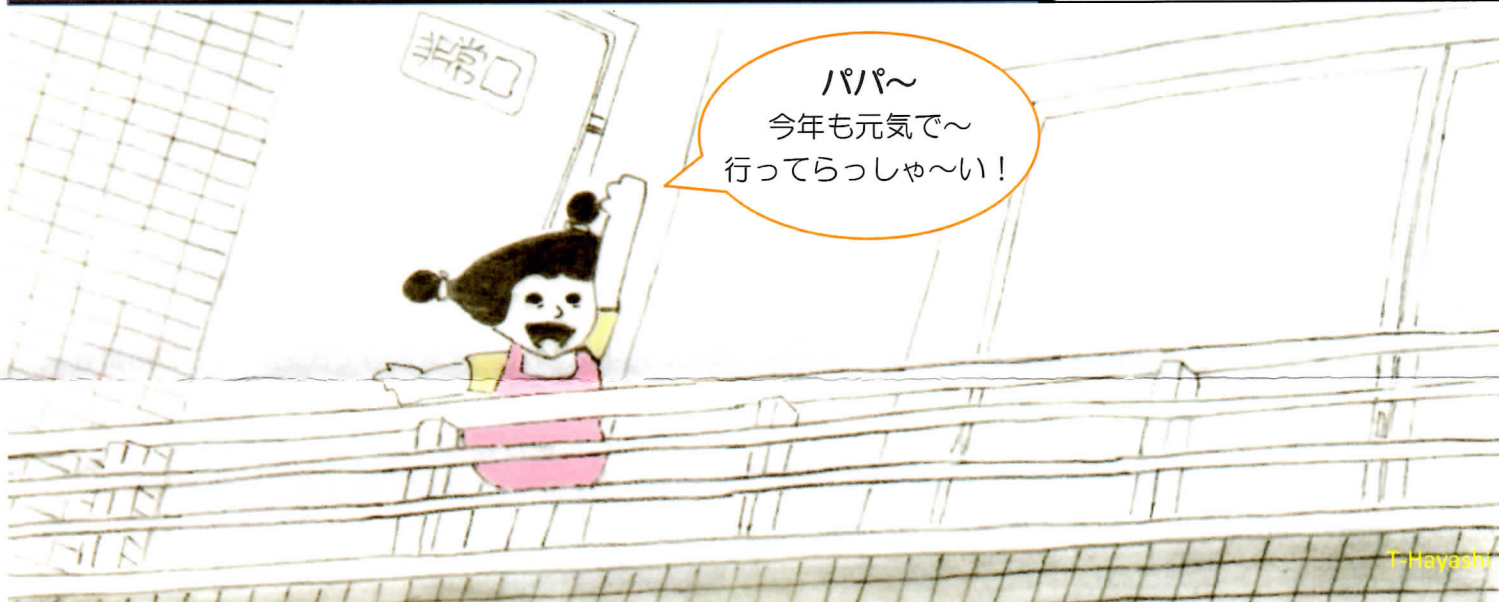
マンション協議会だより

～ 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

2018.1.1 vol.12 目次

- 1頁 年頭挨拶
- 2頁 民泊とマンション管理
長期修繕計画
- 3頁 防災体制への助成制度
新協議体制
- 4頁 マンションの高齢化



年頭のあいさつ

川口市マンションコミュニティ連絡協議会

会長 狩野宏徳

新年あけましておめでとうございます

川口市マンションコミュニティ連絡協議会の会員の皆様には心新たな新年を迎えられたこと心からお慶び申し上げます。昨年五月の総会にて任期途中ながら会長交代となり、新体制への移行でご迷惑をおかけしましたが、その後会員の皆様方のご理解とご支援を頂き、「会員交流会」「ベランダ菜園」「マンションセミナー」等を開催させて頂きました。それぞれのイベントに多くの方にご参加頂き、闊達な意見交換で盛り上げて頂きました。厚くお礼申し上げます。

昨今、川口市の人口が年々増加して居る中でマンション居住者も増加傾向にあると思います。マンションに居住される方の価値観も年々変化が出ており、新たな問題点・課題も生じてきております。従来の課題は『マンション内の騒音問題』『居住者間の挨拶問題』等々でしたが最近の課題として①『マンションセミナー』でも廣田講師が取り上げられました②『高齢化・高経年化』問題 ③『防災体制作り』問題 ④『民泊』問題 ⑤『シエアハウス』問題等々。

各々のマンションにより価値観も課題も違いがあると思いますが、共通していることは課題・問題点が生じたときは自らのマンションで解決していかなければならないことです。安全・安心な生活環境を整え、維持することは一人ではできません。マンション内で同じ考えをお持ちの方あるいはグループで話し合い、一番いい方法を見出して決議機関の理事会・総会への手続きに向かっていただきたいと思います。明解なる解決策はありません。各々のマンションに見合った解決策を見出すしかありません。

川口市マンションコミュニティ連絡協議会は今年八月で設立十年を迎えます。川口市協働推進課との協働事業として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体制を一層整えてまいります。

結びに今年が皆様方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、年頭のあいさつと致します。

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。



民泊とマンション管理

●民泊新法と管理組合の対応策

昨年6月、住宅宿泊事業法案が成立し、1年以内に施行されることになっています。

民泊サービスの活用にあたっては公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止に留意したルールづくり、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応が急務となっています。

●民泊に関する管理組合の心配ごと

管理組合が民泊事業を容認した場合の組合員の不安は、主として、次のとおりです。

1. 静かで穏やかな居住環境が破壊され、マンションの資産価値が低下するおそれがあります。
2. 見知らぬ人が自由に出入りするようになるので、マンションのオートロック機能が動かなくなります。テロ、違法薬物の使用、売春等の犯罪行為を防止できるか心配されます。

3. 共用部分の損害賠償は、原因者不明の場合は、管理組合の負担が増大するおそれがあります。
4. マンションはホテル・旅館の構造、機能（受付フロント等）は持ち合わせていません。
5. ゴミ出しのルールが守られなくなります。民泊施設から発生するゴミは一般家庭ゴミとしては出せません。マンションには、事業系廃棄物を集積・保管する場所はありません。

●民泊新法に伴う管理規約改正の必要性

民泊をめぐるトラブルを避けるため、民泊を禁止するか否かを管理組合の組合員の方々に議論を深めていただき、規約改正例を参考に住宅民泊事業法施工日まえに、総会で決議することがお勧めです。

管理規約の改正が時間的に難しい場合は、平成30年の2月中に総会、理事会等で民泊の可否の方針を決議して管理者・管理会社及び区分所有者に周知・共有しておくことが重要です。

（何もしないと民泊容認と受け取られます。）

更に、その後の総会で管理組合は管理規約を至急改正してください。

※住宅宿泊事業禁止の改正例

「区分所有者は、その専用部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。」等の四分の三以上賛成の特別決議のことで。

長期修繕計画

「その積立金で大丈夫でしょうか？」

『修繕委員長のつぶやき』

〈先月、第1回目の大規模修繕が無事終わりました〉
(97戸、平成14年竣工)

●マンション購入時の管理規約による長期修繕計画では...

販売しやすいように修繕積立金は低めに設定し、大規模修繕時には一時金として数十万円の拠出を行うとの内容でした。

●第1回目の長期修繕計画の立案（H24年）

修繕積立金、管理費の根本的な見直しが必要と分かりました。その為に、一時金の拠出の賛否や値上げ案を示したアンケート実施の上、1戸当り、平均8,500円を平均13,000円（167円/m²）と

し、一時金の拠出はなしとしました。

●第2回目の長期修繕計画の策定（H29）

コンセプトは、マンション価値を持続し、将来売却する時を想定して策定することでした。

*国交省が示す「長期修繕計画策定ガイドライン」を基準としました。

主な工事は、①窓サッシ（ペアガラス）交換 ②通路側手すり交換 ③給排水管交換 ④機械式駐車場全交換 ⑤エレベーター交換 ⑥インターホンシステム交換等としました。

*国交省では平均202円/m²（最大265円/m²）を、新築入居時から積立する必要がある、としている。

*現状、今からの修繕費を積立するには、値上げ額が大きすぎるので、第三回の大規模修繕時には銀行借入れを前提とするのが現実的としました。



交流会特集(Part3) 防災体制作りに向けた

洪水時一時緊急避難施設指定制度・補助金制度スタート!

川口市防災課と当協議会が協働事業

●各町会長・自治会長に お知らせがありました

昨年11月初旬に川口市危機管理部長から市内全町会長・自治会長宛に『洪水時一時緊急避難施設指定制度』についての書簡によるお知らせが届きました。内容は「川口市とマンションと協定を結び洪水時一時避難所としての拡充を準備し・・・」という内容で、

この書簡は、危機管理部防災課と当協議会が協議を進めておりました制度が各町会長・自治会長に正式に告知されたこととなります。従来、市からの防災体制への助成金は町会・自治会単位で行われており、未加入者の多いマンションでの防災体制の樹立が遅れております。

いつ遭遇するか分からない災害

への準備の必要性は十分認識されてると思いますが体制の整ったマンションは少ないです。協議会では今後この制度の内容及び制度活用要項等の説明会も予定しております。

●洪水時一時緊急避難施設指定制度とは

川口市においては、地震対策も必要ですが、水害（荒川の氾濫など）対策も重要です。荒川の洪水の対策として「北部に避難すること。また緊急に避難する場合は高い場所に避難すること」とされております。

ゲリラ豪雨や洪水発生時に緊急時の避難場所として、マンションは“人命救助”の一役に貢献できます。

この役割を担っていただけるマンションが川口市と協定を結んでいただくことで『洪水時一時緊急避難場所』として指定を受けるものです。また、指定を受けて自主防災組織と合同で訓練を実施することで、地域防災力が向上し、自主防災組織活動補助金も優遇されます。

【垂直避難】

●制度活用に向けたお問い合わせは

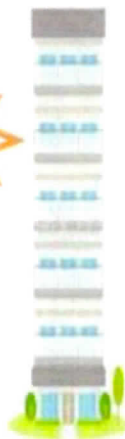
制度の詳細は今後お知らせさせていただきますが、会員の皆様の窓口は川口市マンションコミュニティ連絡協議会が行います。



地域防災体制強化



避難



垂直避難





●大規模修繕時に高齢者への配慮

築30数年となる2棟型300世帯マンションで、25年目に第2回大規模修繕を終えた。その後現在迄に、新築物件に近づこうと幾つかの工事を行った。エレベーター4基を震度感知型に交換し、1階には籠内を映す画面も設置し安心安全を求めた。インターホンを監視カメラ付きに替え、火災報知機を監視センター直結型にした。両棟に12分の1勾配スロープを設置し、エレベーターホールと解放廊下等の段差も斜面増設で緩和し、階段やスロープで必要な部分に手摺りも増設し、高齢化への対応を図った。防災も考え1階3トイレを洋式へ変更した。新築物件に近づけようと住環境整備と安全性向上を目指した。

●日常の活動にも配慮

次の第3回修繕工事は築年齢40歳頃で、マンションだけでなく住民も益々高齢となる。高齢者に優しい工事対応が求められる。工事時の独居者の入院等を考え、親族への連絡依頼等も検討する。ベランダプランターの庭移動や雑物の整理依頼もより早く実施すべき。騒音・粉塵の連絡や洗濯日情報の告知も見直し、掲示板に加え個別投函等も大切で、読み易

い印刷文字14ポイントや掲示物の高さ150cm等細かく考える必要がある。外壁塗装時の網戸預かり軒旋や、この機会の網張替え案内等もポイントだと考える。

●積立金増額困難、役員担い手不足

修繕積立金では、高齢者増で積立金増額は難しく、工事一時金は更に無理と思料。建物の問題個所を早期発見早期対応することで、修繕積立金の状態の安定維持を目標にする。ケチケチ作戦と共に、安物買いの銭失いも避ける努力と情報を必要とする。

高齢化だけが原因ではないが、管理組合理事を実際担えない住民は存在し、高齢化により増加する可能性が高い。理事会出席者は殆ど60代で、区分所有者より配偶者出席の傾向もある。管理組合業務でいっばいで、修繕工事や駐輪場を含む設備の交換等は荷が重い。修繕委員会設置による対応が求められる。

●管理は先を見て

更に築50年が視野に入る頃には、マンション立替えが検討されるが合意は難しく、建物の状態を見て長期活用を目指す事が予想される。方向が定まれば今から体制を整えていくのは合理的であり、外部知識者の協力を求めながら長期的視点で次期大修繕工事、管理組合のあり方を捉えていく。理事会・組合員の合意を受けて、埼玉県マンションアドバイザー制度の利用からスタートし、先を見据えて計画していく必要がある。

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1-11 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.saitama.jp

＜スケジュール＞

- 会員情報交換会 H30.01.20(金) 18:00~20:00
場 所:かわぐち市民パートナーズステーション
テーマ:“民泊”問題どうする??
- マンションフォーラム H30.02.18(日) 14:00~
場 所:かわぐち市民パートナーズステーション
テーマ:(仮)防災関連

次号では、当協議会についての情報を掲載予定です。(T/H)

編集者は、病で日常の活動に参加出来ない中で編集したので、全体のバランスをどう組み立てたら良いのか多少迷いもありましたが、何とか全うできたかなと思います。

今回の新たなテーマとして「民泊」は、ホットな課題で、「高齢化」は想定された課題でした。

編集後記

