

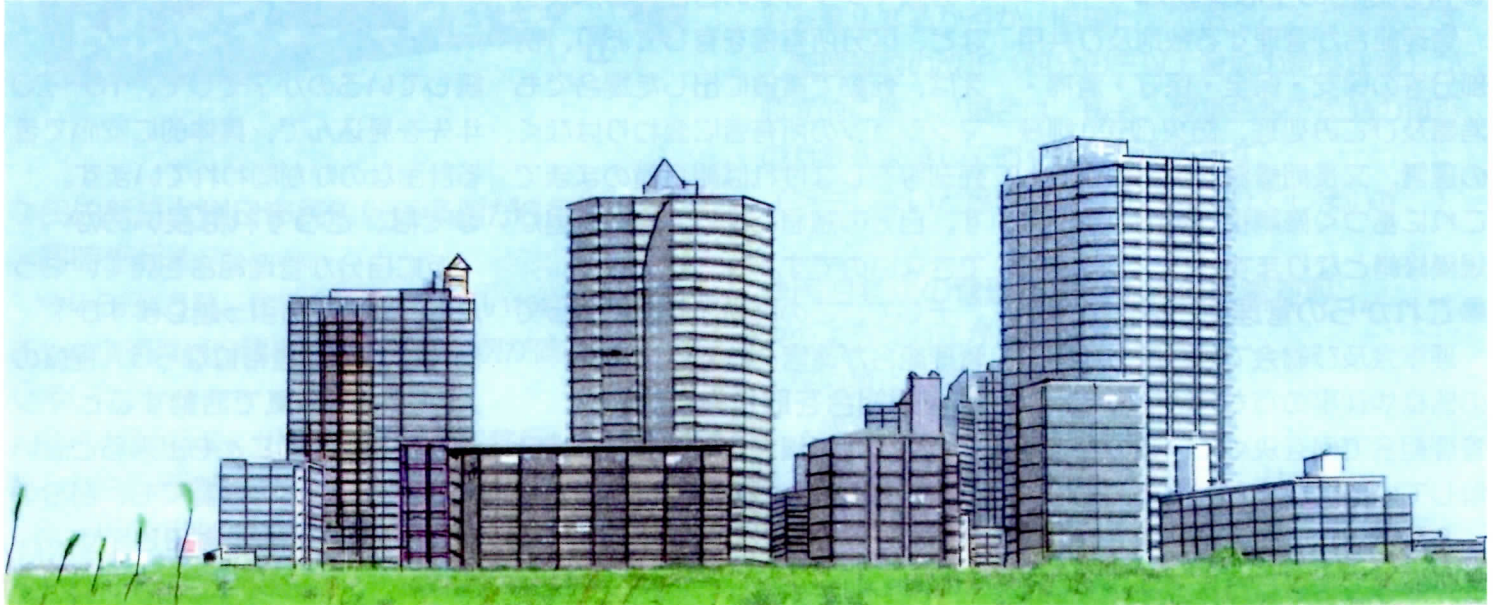
マンション協議会だより

～ 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

2018.7.1 vol.13 目次

- 1頁 新任のご挨拶
- 2頁 管理組合を問う
自治会の結成
- 3頁 民泊とマンション管理
- 4頁 ベランダ菜園、総会報告
事業予定、新役員



新任のご挨拶

川口市市民生活部協働推進課長 川野 道広

マンションコミュニティ連絡協議会の皆様におかれましては、マンションに関わる管理組合の円滑な維持・運営や、地域コミュニティの醸成を図るため、マンション同士の情報交換・交流支援など、多岐にわたる活動により、マンションに居住されている方々の快適な住環境の創出にご尽力をいただき、誠にありがとうございます。

私は、平成30年4月1日付人事異動により、協働推進課長を仰せつかりました川野道広と申します。どうぞよろしくお願いたします。

さて、本市における特徴的な景色として、かつてはキューボラが挙げられておりましたが、現在は建ち並ぶマンションの景色が挙げられるのではないでしょうか。マンションのよくな集合住宅に居住するメリットとして、高度なセキュリティ、立地の利便性、集住の安心感など、安全・快適な住環境が備わっていることなどがあると思います。

これらのメリットの一方で、集合住宅ならではの課題として、管理組合の円滑な運営に関することや、大規模修繕への対応、災害時の解体や修復時におけるハードルの高さなどが挙げられるのではないのでしょうか。また、昨今にわかに注目が高まっている災害時の避難対策や、減災対策など、日頃から備えておかなければならない事項も多くあります。

こうした課題に対して、一つのマンションのみではなく、マンション同士の連携等を深め、情報交換や課題を話し合うことで、自ら解決し得る手段や方策についてのノウハウを蓄積し、もって地域コミュニティの醸成と地域における快適な住環境の確立にご尽力されている、貴協議会の日頃の活動に心から敬意を表するものでございます。

川口市も本年4月1日に中核市に移行し、約2,200に上る事務を県から委譲され、60万市民の目線にたった行政運営を心がけていく所存でございます。

今後とも、貴協議会と行政が対等の立場で、お互いの特長を活かしながら、協働を図っていくことで、えらばれるまち川口の実現を目指して参りたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いたします。

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。

今、管理組合の中身が問われています

●管理組合とは

共有の財産であるマンションを円滑に管理・運営していくためにとっても重要な役割を担っております。

●管理組合の主な業務は

管理組合が管理する敷地及び共用部分等の保安・保全・保守・清掃・消毒及びごみ処理、防火(防災)訓練の運営、又長期修繕計画書の作成と、これに基づく修繕積立金の改定と大規模修繕となります。

●これからの管理組合は

理事会及び総会では、区分所有者の皆様や理事の方も含めて、今期は管理組合で何を決めているのかを理解しているのか？

会計面、企画面、業務面では、毎年の総会で決議されますが、それぞれの内容を理解し、将来の管理組合の姿をイメージできているのか？

又、決議した年も決議内容を理解しているのか？この連続が、今後の管理組合を作ります。

●区分所有者である私たちは

分譲マンションの各住戸の所有者など、区分所有権を有しており、例えば、転勤で賃貸に出した場合でもマンションの所有者に変わりはなく、売却等をしなければ組合員のままです。自分の意思により、加入脱退ができないのです。

そして、この区分所有者によって管理組合が運営されています。

●管理組合を取り巻く課題は

今や、修繕積立金や立体駐車場及び大規模修繕の課題が新聞やTV等も含めて多くみられます。

しかし、この課題の多くは、突然の課題ではないのです。更に、毎年の総会で決められている課題等が継



続しているのか？そして、10～20年先を見込んで、具体的に安心できる計画なのかが問われています。

●では、どうすれば良いのか

仮に自分が管理組合を見て、もうだめと思ったら引っ越しますか？例えば、100世帯位なら5人程度の人が思い、本気で活動するとマンションを変えることも出来ると思います。この程度の確認でも、自分の管理組合の内容が理解できます。皆様も、上記の視点で確認してみてください、何かの思いや気持ちが恐らく芽生えます。

管理組合で“マンション自治会”を作いませんか？

川口市には、1,000棟のマンションがあります。

都心への通勤通学には大変便利な郊外型地域ですので、埼玉のマンションに住むの方々は、都心へ朝出かけ夕方遅くにしか帰宅しないので、殆どの時間を都心で過ごす埼玉都民とも言われています。

これでは、お住いの地域に対する愛着が薄れているのも仕方ありません。

又、入居時には、最寄りの何れかの町会に加盟をしている場合もあり、その町会より川口市の情報が入ってきますので、埼玉都民でも何ら困ることはありません。

その、町会とのつながりは、管理組合の方がマンションを代表して、年に一度の総会や祭りに参加するか、寄付を収める事で片付いていると思われ



しかし、地元の町会とお付き合いをしていると、皆さんの高層階建てのマンションでは、活動内容の思考や行動で違う点がある事に気が付いていると思います。

管理組合は、管理費修繕積立金から建物補修修繕工事や苦情相談などは出来ますが、慰安や慰労を兼ねたコミュニティー活動は絶対に出来ませんし、これらに管理組合費を使用することは出来ないからです。

川口市には、231組の町会自治会があり、その内マンションが独立して設立した自治会は30組あります。其々のマンションではコミュニティー活動の成功を治めています。

何時までも埼玉都民でなく、自治会を設立して、お住いの方々やお子さまの為にコミュニティー活動で、“お声をかけられる明るいマンション”を目指しましょう。

協議会の活動につきましては、裏面に今年度の予定が記載されていますので、関心のある方、是非ご参加されますようお願い致しております。



今後、違法民泊対策としては、行政による監督や管理組合（住民）による日常管理が重要になります。

●管理組合としての事前対応

民泊をめぐるトラブルを避けるため、管理規約で民泊を禁止するか否か、明確化しておくことが重要です。

管理規約の改正（四分の三以上賛成の特別決議）が時間的に難しい場合は、総会、理事会等で民泊の可否の方針を決議しておく必要があります。

（何もしないと民泊容認と受け取られてしまいます。）

●民泊新法と川口市民泊制限条例が6月15日に同時施行！

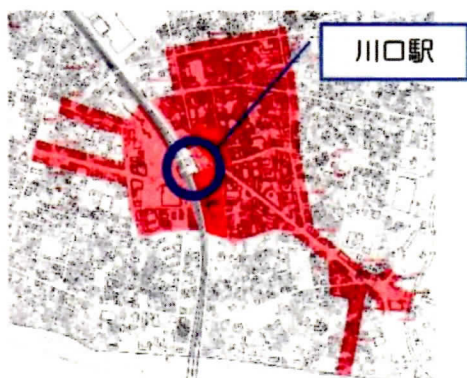
今年6月15日、住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）と中核市川口独自の民泊制限条例が同時施行になりました。

今年4月1日に、川口市は中核市に移行し、埼玉県から民泊新法の監督権限と条例制定権の委譲を受けました。川口市独自の民泊制限条例は、パブリックコメント（市民からの意見募集）を経て制定されたものです。条例のポイントは、商業地域を国の民放新法の通り年間180日間、その他の地域を7月16日から9月15日までの年間62日間のみ営業を認めるというものです。

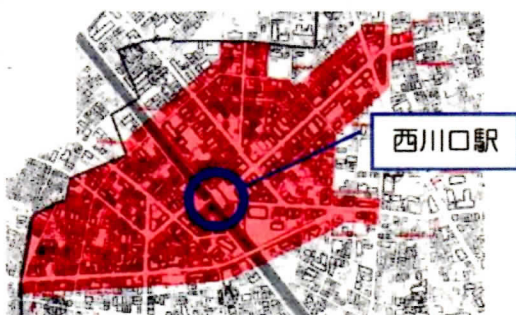
●民泊禁止の管理規約改正後の日常対応

次のような対応がお勧めです。

- 民泊禁止の掲示と通知
（組合員、賃借人など関係者）
- 賃借時の誓約書運用の徹底
- 管理会社との連携
- 民泊不審者情報の吸い上げと記録
- 合法民泊かヤミ民泊かの見極め（標識の確認）
- 行政機関との連携
（市役所、保健所、警察署、消防署、税務署）
- 毅然とした民泊禁止通知（繰り返し）

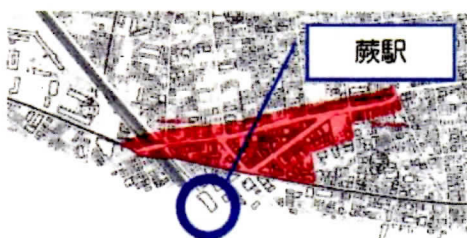


川口駅

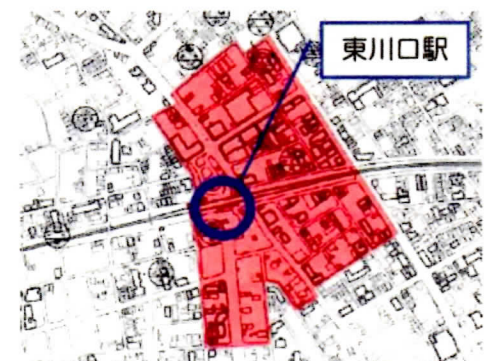


西川口駅

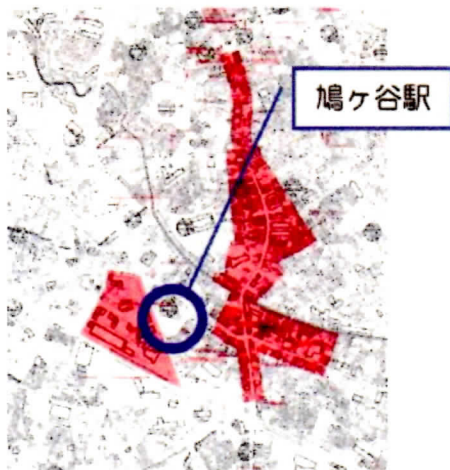
「赤塗り」部分が商業地域



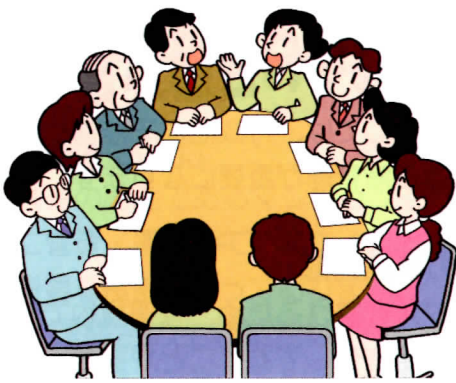
蕨駅



東川口駅



鳩ヶ谷駅



ベランダ菜園

当協議会でも、参加者の方からも継続的に開催を望まれている人気のセミナーです。

今期は、菜園のイベントに参加された方を含めて、一步進んだ交流もできればと検討しております。講師の小島先生も協議会も同様で開催趣旨は、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。

又、情報の共有面でも、考えることがあります。

例えば、野菜の栽培をするときは、「仮に同じタイプのマンションで考えても、管理規約や階高等により育成の環境は大きく異なります。更に、隣のマンションが自分のベランダから近い、遠い等を含めると風影響も含めて想定が難しくなります。その環境化で個々に植物の育成をすることになります。」

出来れば、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。

次回：9月2日（日）

参考：秋は、葉物を中心に、初めての方でも可能な小松菜などを検討しております。

〈新役員ご紹介〉

会長：松尾 好勝

副会長：林 恒男、臨海 美和

会計：畑中 博司

監査：森 一六正

〈6/6の役員会にて選任〉

〈これからの事業予定〉

①7月22日（日）14時～

『マンション管理セミナー』

テーマ：川口市独自の民泊条例
に関して

講師：川口産業振興課課長

②8月17日（金）18時～

『会員交流会』

③9月2日（日）14時～

『ベランダ菜園講習』

テーマ：秋野菜の栽培方法

④9月21日（金）18時～

『情報交換会』

テーマ：自治会を作ろう

⑤10月19日（金）18時～

『会員交流会』

⑥11月16日（金）18時～

『情報交換会』

⑦12月21日（金）18時～

『会員交流会』

テーマ：修繕積立金

※全ての場所：

川口市民パートナーズステーション

〈通常総会報告〉

日時：H30年5月20日（月）14時～

場所：川口市民パートナーズステーション会議室

議事：・29年度（第10期）事業報告と決算報告

・役員の変更

・30年（第11期）事業計画と予算計画

以上が審議され、出席者からの質疑等の後全議案が承認されて協議会の新年度がスタートしました。

当日は委任状・出席者合わせて37名の総会となりました。

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.saitama.jp

紙面を編集している
と協議会が対象とする
分譲マンションを取り
巻く行政との連携・協
働は、防災関連や、民
泊関連、そして地域コ
ミュニティ関連など存
在意義が徐々に高まっ
てきたように感じます。
今月号で取り上げて
もいますが、「自治会」
がどんどん増えれば良
い意味での発言力が高
まり、協議会として更
に活躍する場を与えら
れると感じます。

編集後記

