

# 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

2019.1.1 vol.14目次

- 1頁 年頭のご挨拶
- 2頁 マンションへの垂直避難
- 3頁 マンション自治会
- 4頁 積立金不足 ベランダ菜園



T-Hayashi



## 年頭のご挨拶

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。

市民の皆様におかれましては、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。災害級と言われるほどの記録的な夏の暑さに加え、広島・岡山を中心に甚大な被害を及ぼした集中豪雨、週末のたびに襲ってくる猛烈な台風、更には大阪・北海道で発生した地震など、枚挙に暇がないほど、大変痛ましい災害が多発いたしました。被災された皆様には、心からお見舞いを申し上げます。

本市におきましても、台風や集中豪雨による河川の氾濫や首都直下地震など、いつ災害に見舞われるかわからないことから、日頃から万全の備えが必要であると感じております。また、本市の特徴の一つとして、マンションが多いことが挙げられます。水害発生時にはこの高い建物の特長を活かし、垂直避難が可能であることから、マンションや大型商業施設を水害発生時の一時避難施設として指定する取り組みを推進しております。

さて、本市の人口は一昨年の12月に60万人を突破し、人口の増加は続いています。今後もマンションの立地が進むと予想される中、特有の課題の解決も求められており、これらの解決に向けて、本市ではセミナーや相談会を開催するなど支援体制を整えております。

加えて、貴「川口市マンションコミュニティ連絡協議会」におかれましても、講習会や相談会、フォーラムの開催など、多様なニーズに応じた活動を実施され、自らの手により課題の解決に向けた取り組みを行われておりますことに、大変、喜ばしく心強いと感じております。

さて、本市は昨年4月に中核市に移行し、これまで県が行ってきた約2,200の事務の委譲を受け、より身近な自治体として、60万市民の目線に合わせた行政の実現を図っているところです。今後とも地域の特性に応じて必要な体制を構築するなど、市民の皆様が安全・安心と感じていただき、選ばれるまち川口の実現に尽力して参りますので、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、健やかで実り多き年となりますようご祈念申し上げます。年頭のご挨拶といたします。

## 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。



# 洪水時一時緊急避難施設 指定制度スタート・受付中

## ● 昨年は災害多発

大阪市北部地震、島根県西部地震、北海道胆振東部地震、草津白根山噴火、相次いだ台風災害（7号、12号、20号、21号、24号）、なかでも、平成30年7月豪雨は西日本や北海道に河川氾濫による浸水や大規模な崖崩れ等甚大な被害をもたらしました。

## ● 荒川氾濫時、川口駅前広場の浸水深は、約5m

荒川流域に昨年の西日本並みの豪雨が降れば、荒川は氾濫の危険性が高まります。

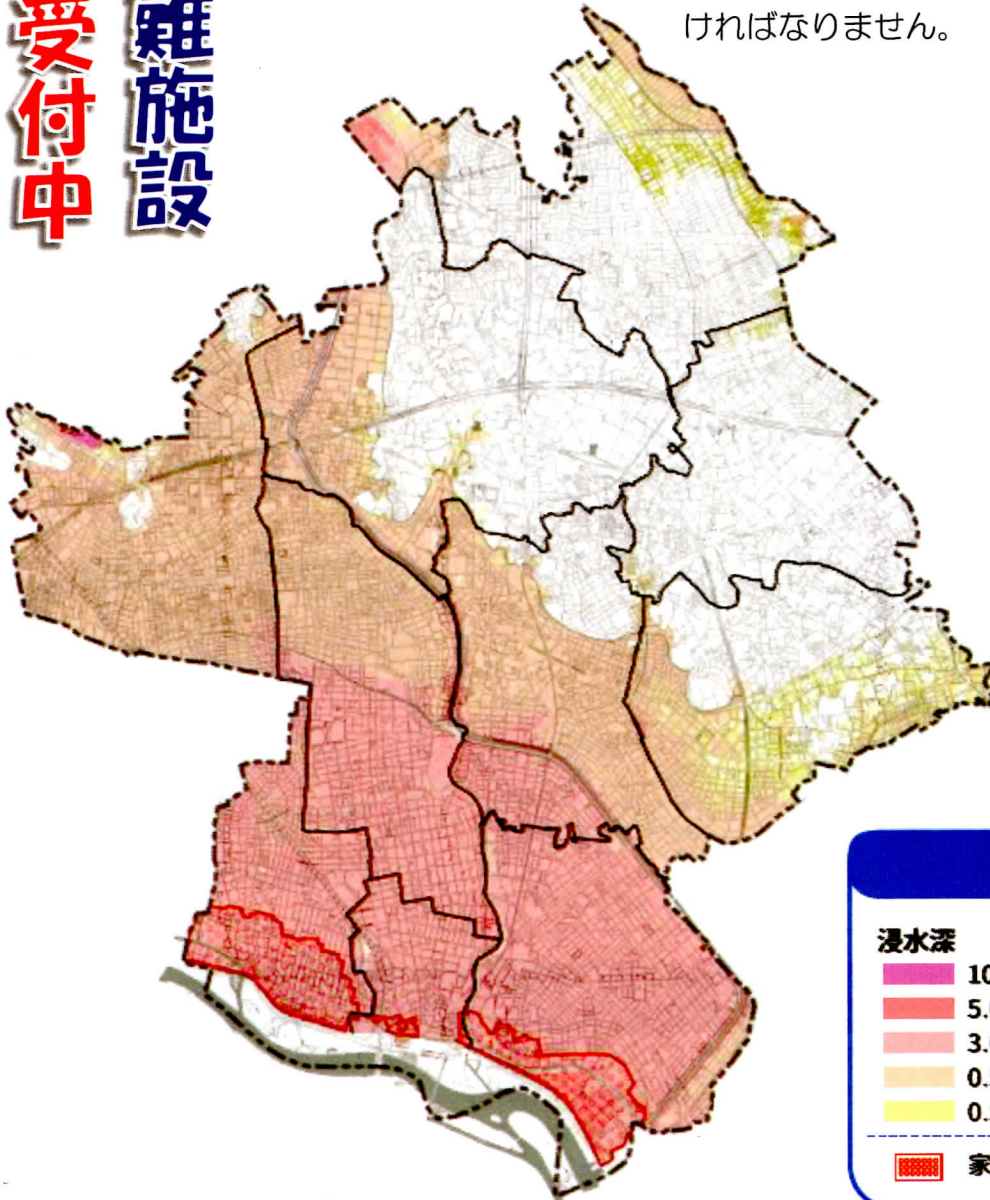
災害は必ずやってきます。生命・財産を守るため、防災・減災の備えが必要です。町会・自治会、マンション内における「自助」「共助」「公助」の迅速、的確な対応をしなければなりません。

川口市は、従来の「北へ」の水平避難に加えて、「マンションへ」の垂直避難を有効な避難対策として確立することが必須の課題となっています。

## ● 地域全体の防災力強化が重要

当協議会は川口市協働推進課との協働、防災課との連携により、「洪水時一時緊急避難施設指定制度」の推進に取り組んできたところです。

町会・自治会、マンション住民の合意を前提に、最終的には、指定基準を満たしたマンション理事長と川口市長が「協定」を結び、荒川氾濫時の緊急事態に備えておこうとするものです。







# マンション自治会を立ち上げよう

## ●コミュニティの欠落

9月の北海道胆振東部地震で、札幌市内のあるマンション管理組合では、「災害に対する備えが十分でなかった」それは、資機材の備えが十分でなかったのではなく、ある程度の用意はしていたが居住者間のコミュニティが薄かった為に、食料品や水の保管場所が分からず、被災

対策が機能しなかったのです。

これは、分譲マンションが抱える最大の問題であるコミュニティの欠落といえます。

## ●自分たちで自治会を作る

これらを解決するには自分たちで自治会をすることです。分譲マンションの高層階を想定した防災と被災対策を、居住者の皆さんとコミュニティを作りな

がら考えて、構築していくのがいい方法だと思います。

## ●立ち上げにサポート

当連絡協議会は、川口市内にある約千棟の分譲の内、ほんのわずかでも自治会を立ち上げようと思っているマンションを応援しています。

是非、お考え下さい。

## 川口市の分譲マンション自治会(22団体)

- スカイフロントタワー川口自治会 (川口)
- リプレ川口一番街自治会 (川口)
- グリーンビュー川口町会 (川口)
- グリーンビュー第3川口町会 (川口)
- リボンシティレジデンス自治会 (並木)
- グリーンプラザ川口自治会 (青木)
- 川口青木パークホームズ自治会 (青木)
- ブローデン青木町公園自治会 (上青木)
- エルザタワー55自治会 (元郷)
- エルザタワー32自治会 (元郷)
- 川口シルフィア自治会 (末広)

- グリーンビューニュー川口自治会 (朝日)
- ライオンズガーデン川口自治会 (朝日)
- 西新井宿マイキャッスル自治会 (西新井宿)
- ダイアパレス川口新井宿自治会 (新井宿)
- ヴィスタマークス川口新井宿自治会 (赤山)
- パークハイツ自治会 (芝)
- 芝園ハイツ自治会 (芝園町)
- 朝日プラザ鳩ヶ谷自治会 (里)
- シャルマンコーポ鳩ヶ谷自治会 (里)
- レーベンハイム鳩ヶ谷  
アリストコート自治会 (南鳩ヶ谷)
- グリーンパーク鳩ヶ谷自治会 (八幡木)



# 積立金不足!

## —大規模修繕—

設定が約6千円/戸・月と少な過ぎに尽きる。

### ●値上げに区分所有者の理解

現在国交省が出している目安の平均の218円/m<sup>2</sup>、約17千円の1/3程度です。現在の積立金を少なくとも3~4倍程度に段階的に引き上げる必要がある。区分所有者への透明で丁寧な説明・議論・説得しかないのだろうか?

### ●駐車場料金を独立会計に

更に、全戸分ある機械式駐車場の料金設定も周辺駐車場に比

べ低く過ぎ、過去多少の値上げ積立金を食いつぶし始めたので、駐車場料金を独立会計等に持つていく必要がある。

入居時に積立金・駐車料金ともに少な過ぎるのをずっと放置してきた管理組合

運営のつけを、これから汗をかいて拭って行かなくてはならない。



『新米修繕委員のボヤキ』  
〈築11年、42世帯〉

### ●入居時の積立金設定が過少

2年前に管理会社から提出された「長期修繕計画書」では、工事が完成する2年後の繰越金が6百万円の赤字であり、工事が完成しても工事代金が支払えない状況に愕然となる。積立金不足の原因は、入居時の積立金

## ベランダ菜園



〈当協議会でも長期になった講座〉  
思えば、マンション内部やマンション相互のコミュニティに繋がればと思いついた講座です。数年前から、毎年来る人や習熟度や初めての方のことを考えて小島勉講師により対応させて頂いています。

今後は、参加者が相互に触れ合う仕組みを作れるように考えています。

初めての方も、安心してご参加頂けますようお願いしております。

来期の予定では、春に夏野菜、秋に秋冬野菜を予定しています。

## 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

### 〈スケジュール〉 場所:かわぐち市民パートナーズステーション

- マンションフォーラム 2月17日(日) 14:00~  
洪水時一時緊急避難施設指定制度(川口市防災課長)
- 情報交換会 3月15日(金) 18:00~  
自治会活動事例紹介(エルザタワー55自治会長)
- 会員交流会 4月19日(金) 18:00~ <予定>
- ベランダ菜園 5月12日(日) 14:00~ <予定>

ました。の発行と、  
ま定チ 調のの  
通エ今 整 担 原  
りッ回 整 当 稿  
のク号 欠 部 の  
の発に も、 局 内  
刊より、 せ と 容  
とり、 迅 ま の 也  
なり、速 せ 確  
り予 ン 認 市

お事業をサポーターとして  
て、ど独自の活動で、  
殆ど独自の活動で、  
経過活動で、  
活動で、  
口市の指示のもと、  
が当初は、完全な  
がスタートし、  
市のマンシヨンは、  
市のマンシヨンは、  
市のマンシヨンは、

## 編集後記

