

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

2019.8.1 vol.15 目次

- 1頁 新任のご挨拶
- 2頁 分譲マンション実態調査
- 3頁 分譲マンション実態調査
自治会立ち上げについて
- 4頁 総会ニュース、ベランダ
菜園、スケジュール



タワーマンション 大規模修繕（ゴンドラ方式）

T-Hayashi

新任のご挨拶

川口市都市計画部
住宅政策課長 織原 一郎

川口市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、日頃から市内マンションや地域でのコミュニティの形成、連携等について、ご尽力を賜り、厚く御礼申し上げます。

市内には、約1,000棟（約5万5千戸）の分譲マンションが立地しており、本市の住宅供給において、重要な役割を果たしています。

分譲マンションは防犯性の高さ、充実した設備等のメリットがある一方で、建物等の高経年化、居住者の高齢化に伴う管理組合の役員のなり手不足、修繕積立金の不足等の理由により、建物の維持・管理や管理組合運営が困難に陥る可能性が指摘されています。

本市では、「マンション管理相談」、「マンション管理基礎セミナー」のほか、今年度から新たに「マンション管理基礎講座」、「マンション管理士派遣事業」を実施し、管理組合の適正な運営に向けた支援を行っています。マンション管理についてお困りのことがありましたら、ぜひご利用ください。

今後とも、各種マンション施策の実施により、選ばれるまち川口の実現を目指して参りますので、ご理解とご協力をお願いいたします。



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。

川口市分譲マンション実態調査

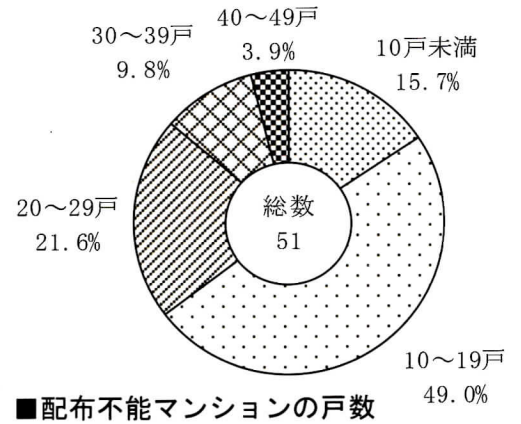
平成30年度

配布数	回収数	白票・無効票	有効回収数	有効回収率	
937	287	1	286	30.5%	(5年に1度 実施)

管理組合及びマンションの代表者にアクセスできないマンションは約5% (51件)

小規模マンションのアンケートの回答割合は2割強にとどまる

配布不能マンションの中には、調査員による目視調査により外壁の剥落等、管理不全の傾向がみられるマンションも含まれている。これらのマンションには、市からの情報が伝わっていない、また、市から連絡を取ることが難しい可能性が高くなっている。



【当会のコメント】

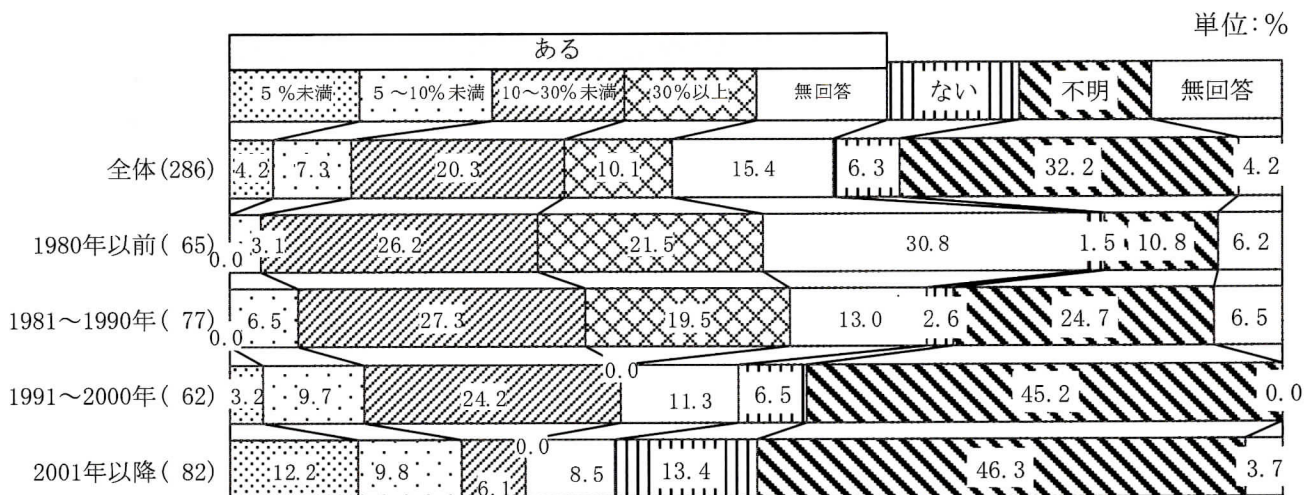
937件の配布から、主にマンション管理士が直接訪問し、現地調査しても、30.5%しかデータが得られないのは、「管理不全」の傾向を示しているよう

に、限界マンション対策を今の内から手を打ち、近い将来の都市計画に支障がないようにすべきです。

その為には、**管理不全の傾向のあるマンションの追加調査が必要です。**

1990年以前に竣工したマンションでは2割で高齢者のみの住戸が3割を超える

3ヶ月以上空き家になっている住戸があるマンションは3割



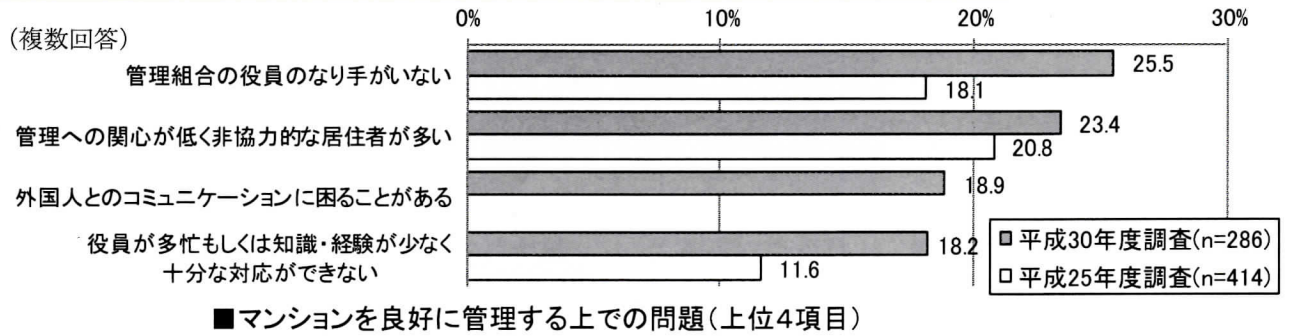
■竣工年別65歳以上の高齢者のみの住戸



65歳以上の高齢者のみの住戸があるマンションは、「1980年以前(旧耐震)」では、8割を超えている。「1980年以前(旧耐震)」と「1981～1990年」では高齢者の

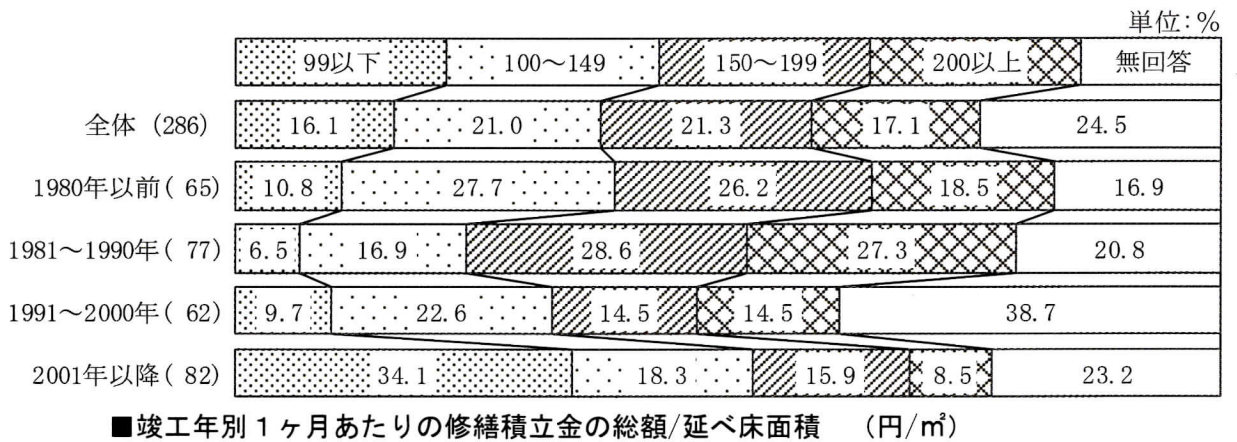
みの住戸が3割以上を占めるマンションが約2割となっており、竣工年の古いマンションでは、居住世帯も高齢化している。

管理する上での課題は、「管理組合の役員のなり手不足」が最も多い



管理費の額は問題がないが7割、不足しているは1割

修繕積立金の額は問題ないが6割、現時点で不足しているが2割



マンション自治会立上げに依るメリット

- ◆ 役所からの補助金が受けられます。
- ◆ 各マンションの住民の方々からも自治会費の負担はありません。

<あるマンション自治会から>

<補助金の内訳> 住戸数 600~650世帯の場合

- | | |
|------------------|-----------------|
| ① 古紙回収売却代金の収入 | 約 250,000円 (年間) |
| ② 集団資源回収団体助成金の収入 | 約 600,000円 (年間) |
| ③ 広報活動補助金の収入 | 約 100,000円 (年間) |
| ④ 広報誌配布手数料の収入 | 約 300,000円 (年間) |
| ⑤ 3R活動等助成金の収入 | 約 260,000円 (年間) |
| ⑥ 防災活動助成金の収入 | 約 40,000円 (年間) |



自治会活動については理事会の一部として活動する事が良いと思います。
又、若年層の方々への参加を多くして活動するのが良いと思います。
尚、自治会の会計は理事会とは別途の会計となります。

自治会活動の立上げについては3~4名の同志が必要と思われます。立上げ後の活動としては、バス旅行、カラオケ大会、麻雀大会、パソコン教室、ゴルフ愛好会、餅つき大会、その他としてマンション自主防災訓練等の後に行うイベント(スイカ割・射的・かき氷)などを予定するのも良いと思われます。イベントなどは専門業者が主催者の代行をしてくれます。

通常総会ニュース

5月19日、川口市民パートナーステーションにおいて、平成30年度（第11期）の通常総会が開催されました。

総会には、川口市協働推進課 川野課長が来賓として出席。「川口市と当協議会とが協働して、マンションの様々な課題の解決に取り組んでいきましょう。」という旨の開会冒頭ご挨拶をいただきました。

第11期の事業報告、決算報告、第12期の事業計画、予算計画、役員追加（役員9名から10名体制）の件は、全て全員賛同で承認されました。

その結果、今期も、川口市と協働しながら、マンション管理セミナー、マンションフォーラム、交流会、

ベランダ菜園、ボランティア見本市への参加、広報紙の発行、ホームページの充実等、多彩な活動を展開してまいります。

マンションにお住まいの方、マンション問題に関心をお持ちの方々の参加をお待ちしています。

（参加費はすべて無料です。）



ベランダ菜園

以前から話してきましたが、マンションのベランダは様々な環境があります。

太陽の当たり方や風の影響等を参加者の各自のマンションで研究して頂き、その結果を参加された多くの方々とは共有できればと考えております。

又、ご近所に迷惑をかけないこと

を基本としています。

今年度は、後半（9月1日の予定）の秋にセミナーを開催予定です。

初めてのチャレンジでも、万一の失敗も想定し計画を立てています。



会員募集

みんなで

聞こう 話そう つなごう

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

かぐく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

<スケジュール>

◆07月21日：マンション管理セミナー

テーマ：川口市分譲マンション実態調査結果から見えてくるもの

◆08月23日：交流会

テーマ：洪水時一時避難場所、川口市の指定第1号マンション紹介

◆09月01日：ベランダ菜園

テーマ：秋冬野菜の植え付けと育て方

◆10月20日：ボランティア見本市への参加



「携帯からホームページが表示されます。」

川口市住宅政策課が、以前市営住宅の管理が主体であった体制から分譲マンションにも目が移る余裕が出てきたことは、嬉しいことです。

片や、老朽化したマンションの状況がマンション調査で浮き彫りにされつつあります。

今、川口市は、マンション建設ラッシュ！

編集後記

