

長期修繕計画 「初回大規模修繕工事の資金目処は立ちました」

築12年、42世帯のマンションです。

前回の記事で現在計画している初回大規模修繕積立金が不足しているのが分かり大慌てしていることを報告しました。

■理事会での検討 その後各理事・修繕委員に修繕積立金の見直しを始め初回の大規模修繕工事を乗り越える方策の検討開始を提案し検討に入りました。理事他は対策が必要なことは理解しましたが、その方策に関しては喧々諤々の議論になりました。

■改善案を策定 まず不足金を一時金で充当する案は否定されました。理事他は最終的には積立金は現在の2倍にすること、また周辺に比べ安い駐車料金も2倍とし値上げ分を積立金に回すことで纏まりました。併せて各戸平均1万円弱の負担増になります。

■居住者への説明・承認 理事会案が出来たので、全戸宛て修繕積立金値上げの必要性の説明と値上げ内容を記載した資料を配布しました。その後説明会を開催し約1/3の方の出席を頂き丁寧に説明しました。最後に皆様の意向を確認しましたが、「仕方がない」という方が多数で大きな反対はありませんでしたので、その内容で昨年行われた総会に諮り、反対なしで承認されました。

■今後の課題 積立金・駐車料の値上げを認めて頂けるか非常に心配でしたが、理事会での十分な議論と全戸への丁寧な説明で認めていただけたと思います。これからは来年度の大規模修繕工事の総会承認に向けて工事内容の精査と、工事完了後は今回の値上げ後も積立金は国交省の標準額の3/4程度で2回目の大規模修繕時には不足が予想されその対応策の検討もしていく必要があります。



ベランダ菜園



始めた当初から比べて、最近は簡易的な手法等はTVやネットで見ることできます。しかし、体験者からの話や植物の性質も含めた指導、講師の発言はとても為になります。

セミナー参加者も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共に共有できればと考えております。しかし、大切なことは、ご近所に迷惑をかけないことを基本としています。

〈スケジュール〉

- ◆2月16日(日) 14時～ 会員交流会
- ◆4月17日(金) 18時～ 会員交流会
- ◆5月10日(日) 14時～ ベランダ菜園
- ◆5月17日(日) 14時～ 総会
- ◆6月26日(金) 18時～ 会員交流会
- ◆7月19日(日) 14時～ マンションセミナー

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)  
 お問い合わせ(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



「携帯からホームページが表示されます。」

編集後記

緊急調査の記事は突然の差し替えとなりました。今回の水害は、毎年発生する可能性があり、マンション住民としても、自己防衛を具体的に検討しなければならぬとの意識が醸成されたものと思います。当会も注視して情報発信しなければなりません。



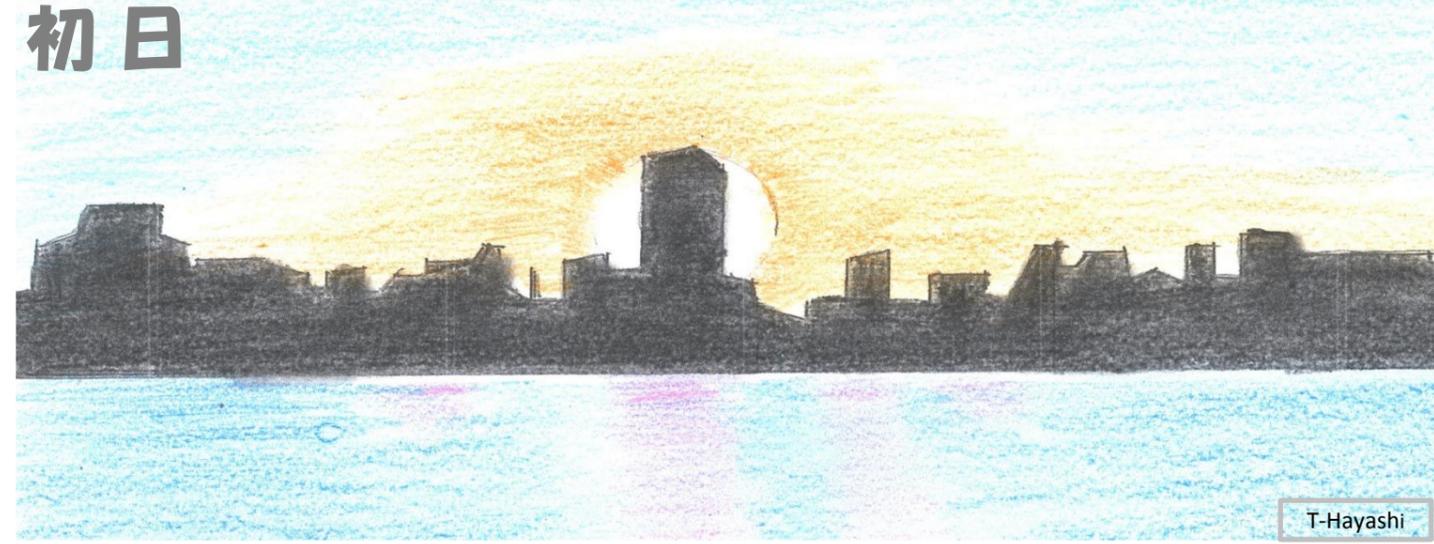
マンション協議会だより

～ 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

- 1頁 市長の年頭ご挨拶
- 2頁 緊急調査 内水氾濫  
マンション管理士派遣事業
- 3頁 ボランティア見本市に出展
- 4頁 新米修繕委員のボヤキ2  
ベランダ菜園、スケジュール

初日



T-Hayashi



市長の年頭ご挨拶

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、令和となって初めての、すがすがしい新年をお迎えのことと心からお慶び申し上げます。

振り返りますと、昨年は、多くの方が熱中症に見舞われた記録的な夏の暑さに加え、九州地方に甚大な被害を及ぼした集中豪雨、日本各地を襲った猛烈な台風、更には山形県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。

さて、本市の人口は3年前に60万人を突破し、人口の増加は続いています。新しいマンションの建設が進む中、既存のマンションの老朽化という問題も起こっております。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」におかれましては、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が行われております。特に、大変、喜ばしく心強いと感じているところであります。

市といたしましては、それぞれの地域の特徴を活かした街づくりに必要な体制の構築に努めるなど、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。

## 緊急調査・対策



## 水害対策 内水氾濫への対応

芝川・新芝川にスポット！  
〈他に綾瀬川・鴨川・鴻沼川〉

※写真：芝川、新橋(末広1)の状況  
ピークでは氾濫まで約80cmまで達した。

### ■芝川の治水を知る

青木水門（オートレース場付近）で新芝川と旧芝川と分水し、芝川水門（領家5丁目）で合流し荒川に放流しています。すなわち旧芝川は、入口と出口が水門によりコントロールされています。

荒川の水位によっては、芝川水門を開閉し、閉じた時は大型ポンプで荒川に放流しています。しかし荒川が一定以上の水位となれば、芝川水門が閉じられポンプも稼働せず、内水氾濫となります。

今回は、水門が閉じられ3ヶ所のポンプはフル稼働し、かろうじて難をまぬがれました。

洪水ハザードマップで新橋付近氾濫した場合は1～2mの水位としています。

### ■マンションの設備

〈電気の供給は最大の要〉

- ①受電設備への浸水対策
- ②給水ポンプの浸水対策
- ③機械式駐車場の地下部分の避難計画
- ④エレベーターピットへの浸水対策

### ■氾濫時の事前避難計画

内水氾濫では、最大5mの浸水と想定されています。1～2階の居住者の上層階への緊急一時避難計画を策定し、居住者間の合意が非常に重要です。

## マンション管理士 派遣事業

どんなことができるの？

分譲マンションの維持管理・大規模修繕・建替えなどについて相談ができます。管理組合が開催する総会・理事会・勉強会などにマンション管理士が参加し、助言・提案などを行います。

- ・総会や理事会を開催したい
- ・管理規約を作成・見直したい
- ・長期修繕計画を作成・見直したい
- ・大規模修繕工事を行いたい
- ・管理費等の滞納への対応方法を知りたい
- ・駐車場の管理方法を見直したい
- ・管理費・修繕積立金の値上げを検討したい
- ・管理会社を変更したい

などの相談ができます。

何と！ 年6回まで無料で、マンション管理士が派遣される

窓口：川口市住宅政策課（直通：048-242-6326）

## ボランティア見本市に出展！



昨年10月20日、川口西公園で開催されたボランティア見本市に、「川口市分譲マンション実態調査とマンション防災」をテーマとして、出展しました。昨年は、昭和39年の東京オリンピックの炬火台が61年ぶりに鋳物の街川口に里帰りし川口東口キュボ・ラ広場に据え付けられたため、川口西公園での開催となりました。

好天にも恵まれ、多数の市民が当協議会のブースに来てくれました。ワンセットにまとめた配布資料・防災用ビスケットはすべて配布、数が足りないぐらいでした。

### ■当日アンケートの結果

クイズラリーやアンケートを通じて、ほぼ全員が、現在の住まいに住み続けたい、マンション防災は必要と思っていることがわかりました。

ただ、川口市分譲マンション実態調査や荒川氾濫時のマンションへの垂直避難制度のことは、

まだまだ知られていませんでした。今後とも、当協議会においても川口市の担当課と連携を密にしながら、普及・啓発をおこなっていきます。

### ■マンション住民、市民団体等との連携

また、和光市の市民団体である「分譲マンション地域ネットワーク」を代表して村上理事が3年連続で来訪。率直な感想をお聴きしました。「川口市は多くの多種多様なボランティア団体が、活発に活動していますね。川口市マンションコミュニティ連絡協議会の活動内容もよく理解できました。和光市においても、大変良い参考になります。それぞれ、密接に連携を図りながら、マンションが抱える様々な課題の解決のために情報交換、地域連携を深めていきたい、と熱く語っていました。

