

# 管理組合と管理会社との関係

## ●新型コロナによる管理組合の課題

今回のコロナで、自己のマンション毎に、様々な課題があったと思います。特に今期の理事の方々は、大変であったのではと推測します。

特に、理事会の開催と管理員の勤務内容・時間等があったと思います。又、総会の開催方法にも課題があったのではと考えております。

## ●今期の理事会は・・・

さて、①将来の管理組合について今後の管理が話題になった組合、②その他修繕等の問題、③管理会社の問題について大きく分けて3パターンあったと思います。

今期の理事は、組合の状況により例年より時間があるので、理事同士の打合せが通常よりできた。理事会と運営について、継続的な施策を取れないか等の検討をした組合もあった組合もあると思います。

つまり、多くの管理組合では、年度の管理組合理事会と次年度そしてその次の年度で、管理組合の施策が異なることが多くあります。

そのような課題自体が管理組合で話されたことがなかった。このような場合には、本来は総会の場で話されることがベストです。更に、今期理事と来期理事で次年度はどのようなことをしたい。一定の結論が出た時点で、「今期はここまで、そして次期はどこまで、等」をとことん話すことです。

## ●次期以降の理事会は・・・

しかし、毎年やっとなししているのでは、難しい問題です。自分が理事期間でも対応可能な1期・2期でできる課題からスタートすることです。

そして、何回も革新的な変更や改革等をする、組合運営もうまくいかない。十分に注意し、段取りまでも考え検討することも大切です。

## ●例えば

- 1) 継続的な課題は、自分たちでできるのが、できないのかを真剣に考える。
- 2) マンション管理士や建築士等に依頼する、医者でいうとセカンドオピニオンを検討することも含めて考える。ただの専門家ではなく、組合の思い・意思に合致していることが原則です。
- 3) しかし、その場合は費用も掛かるので、自分たちが本当に必要なのか、どんなことに、なにが必要なのか、マンション全体（組合・理事）で話せるか等が必要です。

## ●管理課会社との関係

そこで、考えることは、管理会社との関係です。これまで契約してきて疑問があるようでしたら事務担当者や管理会社にも早めに相談や要請をすることです。

たとえば①今後の30年間の長期の時間を、今の会社にまかせるのか？②新築からすぐに大規模修繕等で20年程度はすぐに経過します。そして疑問はあるが、25～35年の検討もしてこなかった管理組合も多くあります。つまり、このような課題に取り組んだ管理組合が、将来の費用（管理費等を含めた）、一巡を含めた長期修繕計画（案）や長期的な維持費等を示せるのではと思えます。



# 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

2020.8.1 vol.17目次

- 1頁 会長就任の挨拶
- 2頁 新庁舎の防災対策と垂直避難の重要性と制度
- 3頁 貴方のマンション災害に備えていますか？
- 4頁 管理組合と管理会社との関係

## 会長就任挨拶

川口市マンションコミュニティ連絡協議会  
会長 臨海 美和

令和二年五月十七日の総会にて新役員が承認され、その後の役員会にて会長就任となりました事を報告致しますとともに就任挨拶をさせていただきます。

今年の川口市は住みやすい街として一位となり、注目を浴びております。これは非常に喜ばしいことだと思えます。川口市は全国でも人口増加が見られる街で既に六十万人と成りました。マンションは千棟近くもあり人口も十万人以上が住んでいます。毎年数棟のマンションができております。分譲マンションでは管理組合を立上げ共用部の設備管理をしていかなければなりません。そこには各マンションの事情があり一棟毎に違いがあります。しかしながら、管理組合の運営方法こそ違いがありますが、基本的には建物状態は一定周期で設備の維持を図っていきます。維持管理の非常に難しい問題なのです。

そこで当協議会では色々な事情があるマンションの方が少しでも同様な条件やアイデア等を情報提供の場として活用して頂くためと考え皆様へ働き掛けております。少しでも参考に成ればとの思いが伝われば幸いです。このマンションでも、建物及び住人の高齢化はついて回ります。建物は最終的には解体となるわけですが、そこまでの維持管理をどうしていくかがマンションの課題です。

その中で重要な話し合いの場、それはコミュニティ作りが必要となります。住まいは一生ものです。人生終焉を迎えるまで安心・安全な街作り快適に住めるかは自分たちの努力と他者の力が必要となります。

その時の一助となる活動を私共協議会は役員一同進めて参りますので、皆様のご支援ご協力をお願い致し就任の挨拶とさせていただきます。

## 第12期総会について

- マンションコミュニティ連絡協議会総会
- 開催日：令和2年5月17日（日）
- 時間：14：00～14：50
- 会場：シャルマンコーポ鳩ヶ谷集会室（パートナーズステーション会議室閉場のため）

今回は新型コロナウィルス感染防止対策のため、参加者へは議決権行使、または委任状による参加要請し、出席者5名にて実施。結果は議案毎に議決権行使票及び委任状にて確認しました。3号議案（役員改選）については1名の否承認がありましたが、それ以外は満場一致で賛成承認となりました事を報告致します。その後役員（職務）互選を実施しました。

●総会後の役員会による役員互選について  
第13期役員役職について（役員7名）

- ・会長：臨海 美和
- ・副会長：林 恒男 吉澤 康博
- ・幹事：畑中 博司 尾市 守弘  
森 一六正 石井 秀一

## 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。

## 編集後記

当会も新型コロナに振り回された半年でした。新型コロナウイルスを契機に理事会の在り方を解説させて頂きました。管理会社との関係も含め、理事会での議論が深まる事を期待したい。当会もこれら課題にお手伝いしてゆきたいです。



「携帯からホームページが表示されます。」

## 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 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

# 新庁舎の防災対策と垂直避難の重要性と制度

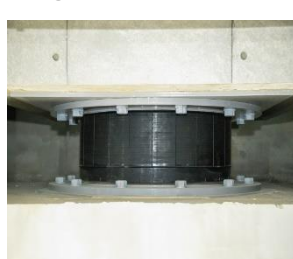
## 【災害に強い新庁舎】

新庁舎（第一本庁舎）は5月7日に開庁式を開催し、グランドオープンいたしました。新庁舎は、地震に強い免震構造を採用し、免震装置は水害リスクに備え1階柱頭部分に設置しています。

水害時には浸水の高さ4mに対応できるようペDESTリアンデッキの高さを5mに設定するとともに全方位からの避難者を受け入れられるようゆとりのある幅の階段を複数設置しています。

また、ライフラインの遮断時においても、災害対応等の業務継続を図るため非常用発電機（9階）井水利用、緊急汚水貯留槽などを設置しています。さらに、これまで鳩ヶ谷庁舎にあった災害対応の中核機能である災害対策本部機能を5階及び6階に置き、どのような災害が発生しても市民の皆様の生命身体及び財産を守るため対策を講じることができるようになりました。

写真②ペDESTリアンデッキ 写真③免震装置



## 【令和元年東日本台風】

昨年10月12日に台風第19号（のちに命名され令和元年東日本台風）が上陸し、関東甲信地方や東北地方を中心として広範囲で記録的な大雨となり、甚大な被害をもたらしました。本市も荒川や芝川の水位観測所で、避難判断水位や氾濫危険水位に到達したことにより避難情報を市が発令しました。

その結果、避難施設（学校・公民館等）124箇所へ約12000人が避難しました。また、床上浸水など約200件の建物被害がありましたが、治水整備（スーパー堤防・雨水調節池・貯留管・排水ポンプ）により堤防決壊はなく最小限に防ぐことが出来ました。この経験から洪水時の安全な避難場所の確保を考え、「情報収集の手段」「ペットを含め避難の在り方」などの対策に取り組んでいるところです。

写真①新庁舎（第一本庁舎）



## 【垂直避難の重要性】

本市では、洪水時には浸水区域外の北部方面に避難していただくことをお願いしているところですが、緊急の場合には、浸水区域内の避難所においても上層階やマンションなどの高い建物に避難をする「垂直避難」が、人命を守るためには大変重要であります。その役割を担っていただくマンションに期待しているところです。



## 【洪水時一時緊急避難施設指定制度】

本市では、洪水の危機が迫った場合に垂直避難施設として「洪水時一時緊急避難施設指定制度」を平成30年4月からスタートしました。

しかしながら、協定を締結したマンションは未だ3棟となっており、本市としては、市民の皆様の命を守るため、できるだけ多くのマンションと協定を結びたいと考えておりますので、管理組合、居住者の皆様のご理解、ご協力を賜りますようお願いいたします。

（寄稿：川口市 危機管理部 防災課）

# あなたのマンション、災害に備えていますか？ 想定して下さい （建物は残る・停電・ガス・上下水道使用不可・1階床上浸水）

## 「防災体制（組織・資機材・備蓄品）」

災害時に建物に居る人（誰もが）が行動出来る体制作りと避難場所及び救援物資はどこにあるか？

### ●防災体制作り（10階建て100世帯300人規模のマンション一例）

自治会役員及び管理組合役員で防災部を24名程度構成しています。本部及び役割を5班に分けています。自分の担当班終了後はその他班を手伝うとしています。

また、管理組合役員は1年間の輪番制となるため、毎年変わるところですが、役員終了後の1年間は防災部員として留任し、前年度役員及び今年度役員によりコミュニケーション作りにも役立てています。

自治会防災部組織編成図及び分担

班名・班長	職務内容
情報班 班長 (3名)	災害情報の収集と伝達
消火班 班長 (4名)	消火器などによる消火(消火終了後は救出救護班へ)
救出救護班 班長 (4名)	けが人や病人の救出救護(救護品等の準備他)
避難誘導班 班長 (4名)	人員を確かめ避難誘導(避難誘導終了後は給食給水班へ)
給食給水班 班長 (4名)	炊き出し等の給食給水(備蓄品資機材等準備他)

本部  
部長(1名)  
副部長(2名)  
会計(1名)  
監査役(1名)

### ●資機材・備えていますか？

停電時を想定して、発電機2機（ガソリン・カセットガス）及び蓄電池（600w出力）乾電池・充電池単3・4及び単1・2対応スペース等です。照明具は投光器・ランタン・懐中電灯・ローソク等です。

運搬用には上層階への輸送に簡易組立てクレーン（100kg対応）・台車・一輪車その他、障害者等を階段で降ろすエクセルチェア等です。

避難施設用にテント及び集会所内を仕切る段ボール・ブルーシート・エアーマット・寝袋等です。また給食給水用にはポリタンク・カセットガス用コンロ・鍋・ヤカン等で飲料水については受水槽から水を取り出せる非常時蛇口を付けており水の備蓄はしていません。

その他救助用工具（バール・ハンマー・ツルハシ・スコップ・ジャッキ）ヘルメットや救護用の救急（消毒剤・三角巾・包帯他）セット、水害（1階）時に備え、水中ポンプ及び土嚢用袋です。また、マンション内緊急連絡用としてはトランシーバー及び館内放送設備があります。また、エレベーターに閉じ込められた場合の緊急時イス（内容品：トイレセット・目隠しヤッケ・水・マグネット式懐中電灯）を備えています。その他にはAEDを備えています。



（簡易組立てクレーン）

### ●備蓄品ありますか？

消耗品ですが食料300人が3日間分で2,700食及び乾電池・カセットガス等です。最後になりますが非常時のトイレとして袋及び薬剤1,800回分を備蓄しています。その他各世帯へ3～4日分の備蓄を年1回の防災訓練時や広報誌で案内をしています。

なお、備蓄品・資機材等の点検及び期限の管理は本部で毎年実施しており、賞味・消費期限の近くなった物については総会・訓練・行事等で出席者手渡しや全戸へ配付しています。

### ●防災訓練はしていますか？

居住者50人以上の建物は消防法にて、年1回避難訓練が義務付けられています。毎年の訓練で新機材の使用方を説明しています。



（訓練：AED使用方法・簡易担架作り・消火栓による消火活動）



なお、輪番制でのメリットは全世帯に順番に回るため多数の人が災害時に役割が判る事である。本部は管理人室に置き、集会所は避難施設となります。防災品リスト及び倉庫の鍵は管理室及び集会所にあり、管理者を含め各世帯へ告知しています。