

# ベランダ菜園講習会参加者からの報告

●8月30日、川口駅近くのキュポラで秋冬野菜講習に参加しました。

講習会の翌週 早速苗と種をプランターに植え、10月25日には小松菜・水菜を頂きました。取り立ての新鮮野菜は「シャキ・シャキ」。ベランダにプランターの設置が可能であれば、マンション住まいでも味わえます。無農薬で育てて新鮮さを味わう事が出来ました。日々の楽しみなのが、毎日の水やり時に芽が出て葉が大きくなって来ている事が、そこが育てる醍醐味です。最後には食べるおまけ付となります。

また、水菜や小松菜は、2回から3回程度は摘んで食す。小松菜は9月6日、水菜は9月13日に種を植え(写真右上から小松菜・水菜・ミニ白菜・春菊・小カブです。各写真は左10月19日・右11月11日の撮影です。小松菜と水菜は間引き後食べたので減りました。小松菜と水菜は10月6日半分に間引きし25日には3分の1程度食べ、11月6日には2回目を食べました。11月11日には葉っぱが増え、右側の写真です。また、新しい葉が脇から出て増えています。何度食べられるか楽しみです。その他、ミニ白菜・春菊・小カブ・キャベツ・ブロッコリー等はそれぞれ葉が多くなっては来てます。ブロッコリーは11月25日に3cmぐらいの花の塊が出来ました。西向きのベランダにつき11月に入り日々寒くなって日の入り時間が早くなっているのがキャベツ・ミニ白菜は結球して玉状になるのか、楽しみです。結果はホームページで記載します。



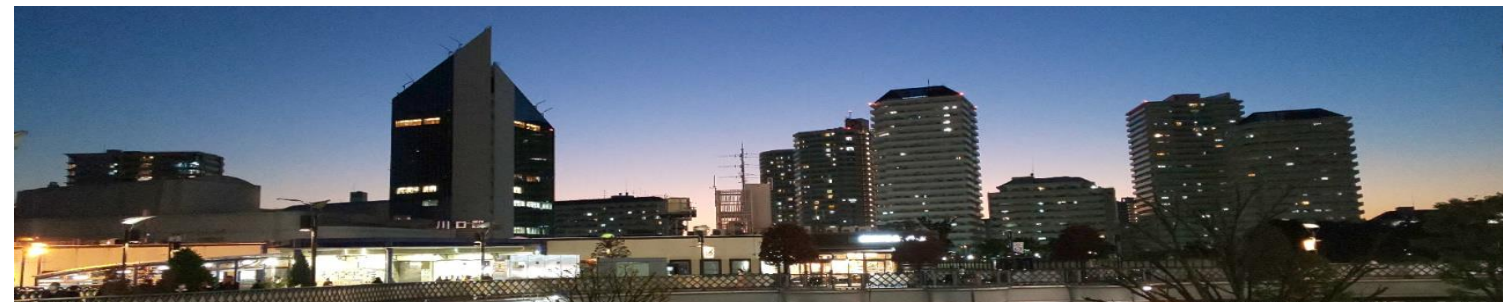
# マンション協議会だより

～ 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

2021.1.1 vol.18目次

- 1頁 市長の年頭ご挨拶
- 2頁 マンションの長期修繕計画について
- 3頁 マンション自治会を作りませんか  
元協議会幹事のレポート
- 4頁 ベランダ菜園の報告



年頭の挨拶

川口市長 奥ノ木 信夫

あけましておめでとございませう。市民の皆様におかれましては、清々しい新春をお健やかに迎えのことと心からお慶び申し上げます。

また、臨海会長はじめ貴川口市マンションコミュニティ連絡協議会の皆様には、日頃より講習会やフォーラムの開催など、多様化するマンション特有のニーズに応じた活動を通じ、マンション内や地域とのコミュニティ形成にご尽力頂き、心より感謝申し上げます。

近年は、地球温暖化の影響等から、自然災害が脅威となっており、令和元年十月に発生した台風一九号は記憶に新しく、多くの市民が公共施設等へ避難され、床上・床下浸水の被害に遭われた方もいらっしゃいました。また、昨年八月、お盆を迎えようとしていた時期に、ゲリラ豪雨により、市内数か所の道路が冠水するなどの被害がありました。被災された皆様には、心よりお見舞い申し上げます。

本市では、災害に負けないまちづくりのため、治水対策、水害対策を進めているところではありますが、いざという時は、自助・共助が重要であります。

水害発生時には、浸水区域内においても、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」が人命を守るとされ、平成三十一年三月より、洪水時一時避難施設指定制度に基づき、一定の条件を満たしたマンションと協定を締結し、市民の皆様がより安全、安心を感じられるまちづくりの実現を目指しているところです。

一方で、マンション居住者の皆様には、平時から居住者間のみならず地域とのコミュニティの形成を積極的に図って頂くことで、防災面や、災害時等に相互に協力し合える、強力な共助の体制が形成されると期待しております。

今も、様々な社会貢献活動団体の皆様と協力しながら、市民の多様なニーズを的確に捉え、本市がより多くの方に選ばれるまちとなるよう尽力して参りますので、一層の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、明るく希望にあふれ、実り多き年となりますようご祈念申し上げます。年頭の挨拶といたします。

### 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「マンションに関する管理組合・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。

### <スケジュール今年度：来年度は予定>

- ◆ 2月14日(日) 14時～ マンションフォーラム  
「マンション管理組合新任役員向け管理組合運営について」
- ◆ 3月14日(日) 14時～ ベランダ菜園
- ◆ 4月10日(土) 18時～ 情報交換会
- ◆ 4月25日(日) 14時～ ベランダ菜園
- ◆ 5月16日(日) 14時～ 総会
- ◆ 6月12日(土) 18時～ 情報交換会



「携帯からホームページが表示されます。」

H生

### 編集後記

川口市に住みやすさで日本一に選ばれたこと。でも、単に都内へ通うのに便利とか物価が安いと利便性だけではないと、念のため、少しの理由を。歴史・伝統の豊かなコミュニティ相互の豊かさもその魅力であると思いませんか？



## 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



# マンションの長期修繕計画について

大規模修繕工事は、各マンションの構造・設備・敷地面積等で違いが出てきますが、世帯当たりどの程度の費用がかかるのかが中心的な課題でしょう。実施時期や工事費用がどの程度なのかを考えるには、以下の表を参考にしては如何でしょうか。

マンション毎の設備・敷地面積等でマンション毎に異なってきますが、大規模修繕工事用に関して国土交通省が、直近3年間に受マンション大規模修繕工事に関する設計コンサル業務の実績を有する企業を対象として、平成29年5月～7月にかけて実施した「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」がありますので、その一部を紹介します。

注. 主要調査項目内容は

- ※1. 対象マンションの概要（戸数、床面積、階数、築年数、大規模修繕工事回数等）
- ※2. 大規模修繕工事①、工事金額②
  - ① 計画修繕やグレードアップのための改修工事（耐震改修工事は除外）
  - ② 直接工事費（共通仮設費、現場管理費、一般管理費、消費税相当額は含まない。）
- ※3. その他個々のマンション設備（駐車場等）により、相応の金額が追加となる。

■大切なのは、住民の関心の高さ、相見積りでの取得、実施頻度の長期化でしょうか。



## 1. 大規模修繕工事の回数と築年数の関係

大規模修繕工事回数	築年数			
	下位25%	中央値	上位25%	平均
1回目 (n=473)	13.0年	14.0年	16.0年	16.3年
2回目 (n=249)	26.0年	28.0年	33.0年	29.5年
3回目以上 (n=151)	37.0年	40.0年	45.0年	40.7年

## 2. 大規模修繕工事の回数と戸あたり工事金額

大規模修繕工事回数	戸あたり金額			
	下位25%	中央値	上位25%	平均
1回目 (n=367)	73.5万円/戸	98.7万円/戸	117.9万円/戸	100.0万円/戸
2回目 (n=201)	76.2万円/戸	95.6万円/戸	119.8万円/戸	97.9万円/戸
3回目以上 (n=126)	55.1万円/戸	77.3万円/戸	105.7万円/戸	80.9万円/戸

## 3. 大規模修繕工事回数と床面積 (㎡) あたり工事金額

大規模修繕工事回数	㎡あたり金額			
	下位25%	中央値	上位25%	平均
1回目 (n=473)	8,483.7 円/㎡	10,647.9 円/㎡	13,426.4 円/㎡	13,095.9 円/㎡
2回目 (n=249)	9,144.7 円/㎡	11,752.4 円/㎡	15,538.8 円/㎡	14,634.9 円/㎡
3回目以上 (n=151)	7,530.8 円/㎡	10,626.4 円/㎡	13,523.3 円/㎡	11,931.0 円/㎡

# マンション自治会をつくりませんか

マンションの住環境の向上には、管理組合が適切に活動していく必要があります。しかし、国交省は2016年に標準管理規約を改定し、コミュニティ条項を削除しました。これでは、管理組合はお祭りや催事を通じての居住者間のコミュニケーションがとれなくなり、交流も行うことが出来にくくなってしまいます。

川口市内には約30万世帯60万人の方々が住んでいて、231の町内会自治会がありますが、分譲マンションは1000棟（約8万世帯）です。その内の21棟の分譲マンションが自治会を立上げ、コミュニティ活動をしています。つまり、マンションにお住まいの方の98%が平場の近隣町内会に加入していて町会費を払っていながら、何も活動していないのが現状だと思われます。

しかし、マンションは平場戸建の方々と環境が違います、50世帯以上のマンションであれば自分たちで自治会を設立することが出来ます。有志の方を集め、自治会を設立して、自分たちの住環境に合ったマンション自治会を作りませんか。現在では、最小世帯数56世帯でのマンション自治会があります。

自治会を作ると市から広報誌・資源回収・防災・防犯等其他内容により補助金の対象となります。平場の町会に属しているところは還元を受けていると思いますが、自立マンション自治会は活動費に充てるのが可能なので、負担軽減が図れます。



## ★元協議会幹事のレポート

### ◇マンションだらけ

今夏 川口市から大阪府吹田市に転居しました。第一印象は「マンションだらけ」です。市の情報では平成20年度調査で戸建て28.5%集合住宅71.5%とのこと。最近では、またマンション建設ラッシュで、更にマンション比率が増えている様子。50年前の大阪万博で丘陵地帯だった吹田市は大規模マンションの開発地となり、現在では、マンションの老朽化が大きな問題になっている。転居した私のマンションもそうした当時建設されたもの。



### ◆吹田市マンション管理組合ネットワーク

設立趣旨 (H22) 「活発な交流や互いの情報交換等が行えるゆるやかなネットワークを構築し、それぞれが抱える問題のスムーズな解決を目指すことを目的とする。」  
行政とはあえて距離を置き、助成金もない。ただし、市のホームページに詳細がアップされている。登録マンション数は78件で個人会員はいないようだ。運営は、管理士ではなく有志の幹事団数人で、経費は自腹のようです。2ヶ月1回の活動らしいので一度行ってみようかなとも思っている。

### ◆行政は市営住宅の管理に偏っているか？

吹田市では、管理不全マンションは無いとの認識だそうですが、川口市と似通った様に感じます。脱線しますが、元丘陵地帯なのだろうか？“緑”が多い。