

この題材につきまして5年間ほど協議会便りや交流会で述べてきましたが、なかなか増えないのが現状です。

川口市は人口60万人を抱える大都市で、その約1/4方が6階建ての中高層階マンションの住民です。新しいマンションが多く埼玉都民の志向が強いのか地域コミュニティの構築が出来ていません。よって、マンションの住民の多くの特典も受けずに平場の町内会に加盟をしています。

町内会は、住居だけではなく、八百屋魚屋等の店舗や飲食店や事務所と工場があり、これらの業種と人々が様々な形で町内会を形成しています。

ところがマンションは如何でしょうか。店舗を抱えた複合型のマンションは少なく、居住専用のマンションが殆どです。そして、お住いの方の交流は、年一回の定期総会ぐらい、お隣さんとは廊下やエレベーターであいさつをする程度で、コミュニケーションがなくコミュニティの場を設けるなんて夢話です。

そこで、これらを解決する為、有志の方を募り自分たちの自治会を立ち上げ、コミュニケーションができるマンション自治会を作りませんか。詳しくは自治振興課へ。

### “住みよいまち”を目指して

町会・自治会ではたとえば、こんな活動をしています。

#### 安全・安心のために

「防災・防犯・交通安全活動」  
大規模災害や犯罪、事故はいつ発生するかわかりません。みんなの力で備えます。

- 防災訓練
- 自主防災組織
- 防犯パトロール
- 防犯灯の維持管理
- 交通安全対策



#### きれいなまちのために

「環境美化活動」  
地球にやさしく、衛生的な生活環境を守ります。

- ごみの分別・減量化
- ごみ収集場所の管理
- 道路・公園の清掃

#### くらしの情報

「広報活動」  
生活に身近な情報を提供します。

- 町会・自治会だよりの配布
- 広報かわくちの配布
- 市等からのお知らせの回覧・配布

#### 健康で楽しく暮らすために

「文化・スポーツ・レクリエーション活動」  
心と身体の健康を育み、仲間の輪を広げます。

- 盆踊り大会
- 文化祭
- 文化・スポーツクラブ活動
- レクリエーション活動
- 伝統文化の継承
- 体育祭

#### 支え合いのために

「福祉活動」

- みんなで、支え合い、助け合います。
- 社会福祉協議会、民生・児童委員との協力
- 募金活動
- 老人クラブ活動
- 子ども会活動

皆さんの会費は、上記のような町会・自治会活動の費用に充てられます。町会・自治会活動の趣旨をご理解いただき、住みよいまちづくりのために、ぜひご加入くださるようお願いいたします。

「みんなでつくる 川口の元気!!」町会・自治会に加入しましょう

## 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 キュボ・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。」

<スケジュール今年度：来年度は予定>

- ◆ 2月20日(日) 14時～ マンションフォーラム  
「マンション居住者が災害から生き残る対策」
- ◆ 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 (春・夏野菜)
- ◆ 5月16日(日) 14時～ 総会
- ◆ 6月12日(土) 18時～ 情報交換会

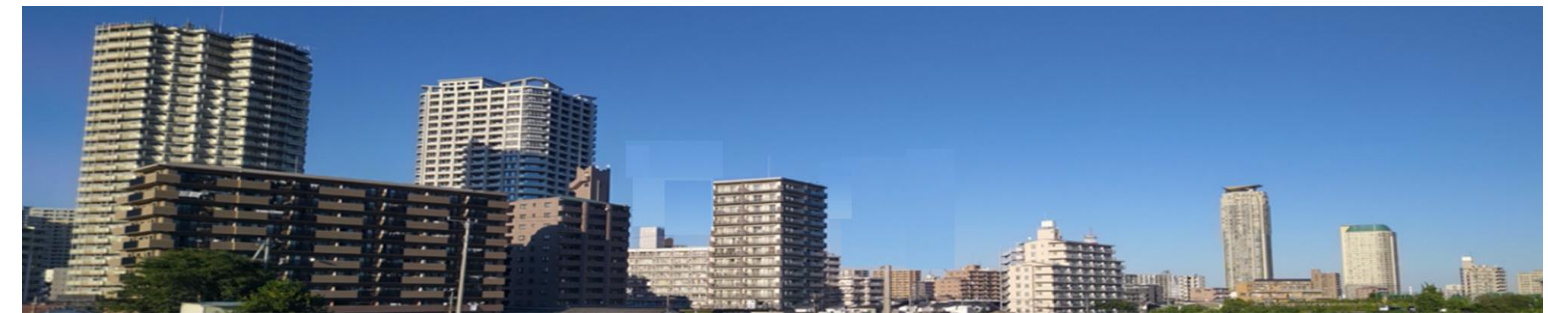
編集後記

臨海  
の良そコ解そ展は市展る人ソ大れのウコ選す1川  
でのミしれす将民しようが変る店にミはい年口  
は街理ユ住にる来のてウイ川でと舗なでれ街と市  
とへ由二民歴か性声行にナ口すそがり注て大関が  
思変でケ相史とのもく成1に。のテま目情賞東2  
い身あ1互・思あ行でれが停おししを報一で0  
ましれシの伝いる政しは市ま湘店びた浴誌で、2  
すてはヨ豊統ま町へよ更内り南は紹。びや一住0  
い更んかをすへ届うにを。ラ暫介市るマ位み・  
くにもな理。発け。発通舎イくさ内よスにや2

# 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 奥ノ木市長、年頭の挨拶
- 2頁 マンション修繕積立金について
- 3頁 マンションの防災について
- 4頁 マンション自治会を作ろうIII



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す。市民の皆様におかれましては、清々しい新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。また、臨海会長を始めとする貴協議会の皆様には、日頃からフォーラムや情報交換会といった活動を通じて、マンション内コミュニティの形成と向上、並びに地域との連携の増進にご尽力をいただき、心より感謝申し上げます。

さて、昨年猛威を振るった新型コロナウイルス感染症の感染状況については、第五波のピークを乗り越え、低い状態が続いておりますが、諸外国を見るとまだまだ油断できない状況です。市民の健康を守るため、今年も引き続き感染予防対策に全力で取り組んで参ります。また、新型コロナウイルス感染症予防対策としての在宅ワークの推奨により、住環境への関心が高まっており、私は、これまで、保育定員の拡充を始めとする子育て施策、雨水貯留施設の整備促進を始めとする浸水対策、全小中学校の教室へのエアコン設置を始めとする教育施策など、六十万市民が安心して暮らせるまちづくりを目指して市政運営に当たって参りました。市民の皆様のご協力によりこれらの取り組みが評価され、「本当に住みやすい街大賞」を連続受賞し、まちの魅力も向上しております。そのため、本市においては、今後マンションの増加が見込まれるところであり、マンションコミュニティの形成、町会・自治会といった地縁団体との連携はますます重要になっていきます。

このような状況において、貴協議会の活動はますます重要性を増すものであり、今後引き続き、本市まちづくりに対し一層のご理解、ご協力を期待する次第であります。

結びに今年一年が皆様にとりまして明るく希望に満ちた年となりますよう祈念申し上げます、年頭のあいさつといたします。

### 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。



# マンション修繕積立金について

協議会でも、最近では修繕積立金の話も多く出ます。皆様方のマンションの長期修繕計画はどのようになっていますか？多くのマンションでは、第一回の大規模修繕の工事が始まるころに、修繕積立金が話題となることが多いと聞きます。

★平成30年の国土交通省の調査では、

## 1. 長期修繕計画の認識

①購入時に長期修繕計画をよく確認をした人7.4%、大まかに確認した人41.3%とされています。

②現在のマンションについて長期修繕計画については、よく知っている22.1%、大体知っている65.6%となっています。年数が経過すると意識が高くなって来ます。しかし、近隣のマンションでの相談では、修繕積立金が不足していると認識しているマンションが以外に多いことも事実です。

## 2. 現在の積立金の妥当性について

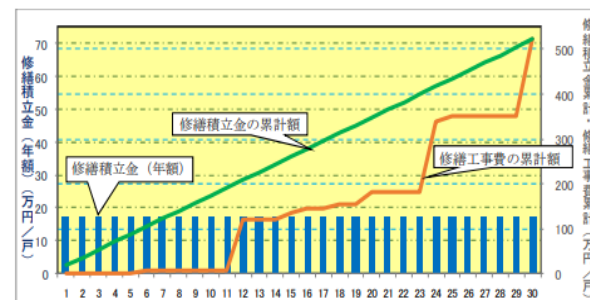
①妥当である 75.5% ②不足している 18.2% ③積立すぎ 5.2%

今年度修正された、国土交通省のマンションの修繕積立金に関するガイドラインでは、㎡あたり241円と概算の平均の目安が表示されています。詳しくは、上記内容を確認することが大切です。もちろん、㎡・建築階・駐車場（機械式等）・エレベーター等の様々な仕様条件は個別に検討するにしても、一定の基準が示されています。例えば60㎡×241円＝14,460円あくまでも、一つの目安を15,000円として考えると理解しやすいと思います。そこで、計算の結果で不足が出ている場合には、下記の事例等が考えられます。

## 3. 一般的に知られている積立絵金の不足原因を記載しました。

【代表的な修繕積立金の不足事例】

積立方法が「均等積立方式：図」か「段階増額積立方式」を確認したい。「均等積立方式」とは計画作成時に長期修繕計画の期間中の積立金の額が均等となるように設定する方式。これに対し、当初の積立額を抑え、段階的に増額する方式が「段階増額積立方式」と言う。



例①マンションの修繕積立金に一時徴収が予定されている。（定期的に徴収されるケースもあります。）例②最終年度の借入や不足金：長期修繕計画で、最終時点で収支不足があり、解消できる可能性に疑問がある。例③現時点でも積立金の不足：分譲時点から、他のマンションと比べて積立金が安く、現時点で積立金が不足している。

## 4. 国土交通省が今年、長期修繕計画の基準をしめし引き続き検討しています。

- ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている。
- ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている。
- ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている。
- ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない。
- ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない。
- ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている。

※詳しくは、国土交通省HPをご参照ください。

# マンションの防災について

マンションの防災について（地震・水害・ライフライン・備蓄品・避難所）

地震の他に堤防・防波堤から越水する外水・内水氾濫により浸水（電源と給排水）最低限のマンション内で考えることは飲食・生活を守る為の施設設備について

1. マンション全体及び自宅を取り組む地震・水害等によるライフライン停止への備え  
管理組合（自治会）が中心となり、マンション全体でも防災（訓練・備蓄）に取り組む必要があります。また、自宅で準備する備蓄品等があります。

## こんな資機材を用意しておきましょう！

- 救出用セット ジャッキ、のこぎり、おの、つるはし、バール、チェーンソー、救命ロープなど
- 救急用セット 包帯、三角巾、消毒薬、ガーゼ、はさみなど
- 懐中電灯 予備の電池も準備しましょう。
- エレベーター用キャビネット 水、食糧、携帯トイレ、懐中電灯、ラジオ、防寒具などを収納したキャビネットをエレベーター内に設置しましょう。



## 自宅に備えておきたいもの

災害時には、物流が途絶え、生活必需品や食糧などが品薄になることが考えられます。日頃から災害に備えた準備をしましょう。

- 食糧（アルファ化米等） □ビニールシート・袋 □裁縫セット
- 飲料水（1日1人分3日目安） □マスク □救急セット
- 携帯ラジオ □ヘルメット（防災ずきん）
- 電池（ラジオや懐中電灯用） □防寒具
- 携帯電話等の手回し充電器 □軍手



2. 新しいマンション設備の備え「災害前」に新防災システムの構築。（屋上利用等）
  - 1) 電源設備（水害等対策）2階以上に設置または防水設備等の浸水対策
  - 2) 発電設備（太陽光発電・蓄電池）共用部への供給（エレベーター・給排水ポンプ）
  - 3) 受水槽（飲料水）緊急時の排水コック・防災井戸（飲料外）等の対策・水浄化装置
  - 4) 避難所（集会室・談話室・エントランス）2階以上に確保
  - 5) 防災倉庫（備蓄品のストック）
  - 6) 垂直避難場所：浸水時の1階居住者や地域の避難者の受入れや帰宅困難者の場所

## 3. マンションの防災のために考えることとコミュニティづくりは必須

設備があるだけで安心せずに備蓄品の取り扱い方法を知っておきましょう。そのために定期的に防災訓練を実施することが大切です。また、同じ建物の中で複数の世帯が生活しているマンションでは、いざというときに複数の方が助け合えるように、防災組織をつくるのが重要です。管理組合（自治会）が中心となり、世帯数や世帯のライフステージなどマンションの状況に合った防災組織を立ち上げましょう。それにはマンションのイベントを開催し、災害が起こる前から住民同士が、お互いに顔の見える関係をコミュニケーションつくっておくことも重要です。



※参考：マンションの防災対策のマニュアル

埼玉県や東京都各区のホームページにて「マンション防災対策」で検索を色々掲示があります。また、国交省の<https://www.mlit.go.jp/report/press/content>「建物における電気設備の浸水対策ガイドライン」令和2年6月19日付、他。