

いつも多くの方々に、参加を頂き有難うございます。

コロナの中でも、継続的に参加されている方もおられました。マンションに居住の方ばかりではありませんが、様々な思いでお集まり頂きました。

前回のセミナー内容の質問や今後の自己の計画等の思いの部分の小島先生に熱く語られることもあります。

セミナー前半の前座では、「集合住宅に住むには、マンションは管理規約、細則等に縛られますが、賃貸で居住している方にも適用されることを説明いたします。例えば、ベランダは避難路の一つとして使用される。」当然、そのようなことは、担当した不動産会社からの説明があったと思います。

しかし、時間とともに忘れてしまったり、マンションでも役員でなければ気にかけないことかもしれません。ただ、他の人に迷惑をかけないことを基本に、対応することが集合住宅に暮らす秘訣かもしれません。



# 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 住宅政策課課長 新任挨拶
- 2頁 川口市マンション管理適正化条例について
- 3頁 大規模修繕と積立金
- 4頁 ベランダ菜園・年間予定



## 新任「」挨拶

川口市都市計画部  
住宅政策課 課長 木村 美和子

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、日頃より本市内のマンション内及び地域内におけるコミュニティの形成についてご尽力を賜り厚く御礼申し上げます。

川口市内では、現在約一〇五〇棟の分譲マンションが立地し全国的に見てもマンション比率が高いものとなっていることから、近年では川口市といえれば駅前集中するマンションを思い浮かべる方も多くなつてきており、本市の発展を特徴づけるシンボルのひとつともいえるものとなっております。

一方で、マンションが建設されるようになってから一定の年数が経ち、築四〇年を超えるいわゆる高経年マンションの増加、また、同時に進行する居住者の高齢化により、管理不全に陥るマンションも出てくること懸念されています。

本市ではこれまで「マンション管理相談」、「マンション管理士派遣」、「マンション管理基礎セミナー」を事業として実施して管理組合の適正な運営に向けた支援を行ってまいりましたが、今年度からは「川口市マンション管理適正化推進条例」に基づいた「定期報告」の義務化により、マンションの管理状況の実態把握についても進めてまいります。加えて、近年大規模な自然災害が懸念されるなか、マンションの自主防災の指針及び動機づけとなるよう「防災体制認定制度」も創設いたしました。

各種マンション施策の実施により管理組合の適正な運営に向けて支援を行い、「さらなる選ばれるまち川口」の実現を目指してまいりますので今後ともご協力のほどよろしくお願いいたします。

### ●第14期通常総会について

- ◎川口市マンションコミュニティ連絡協議会総会
- ◎開催日：令和4年5月15日(日)
- ◎時間：14時～14時30分
- ◎会場：かわぐち市民パートナーステーション会議室3

今回も昨年同様新型コロナウイルス感染防止対策の為、会員には基本的に委任状及び議決権方式にて参加要請を致しました。出席は役員のみとして、各案件ごとに、全議案満場一致で賛成承認となりましたことをここで報告いたします。その後、役員会にて役員(職務)役職の互選をいたしました。

### ●総会後の役員会による役員互選について

第15期役員役職(役員5名)

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

### <今年度のスケジュール予定>

- ◆ 7月24日(日) 14時～ マンション管理セミナー  
「マンション管理適正化推進条例」について
  - ◆ 8月28日(日) 14時～ ベランダ菜園(秋冬野菜)
  - ◆ 10月29日(土) 18時～ 情報交換会(大規模修繕)
  - ◆ 12月10日(土) 18時～ 情報交換会(管理組合について)
- 令和5年
- ◆ 2月12日(日) 14時～ マンションフォーラム

【現在の会員数は135です。】

## 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1-11 キュボ・ラ本館M4階  
 かわぐ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



「携帯からホームページが表示されず。」

本誌に住みやすい街大賞二〇二二年で川口市は二位となりました。まだまだ評価は高く暫くは続くと思われ、川口市では今年度から「川口市マンション管理適正化推進条例(二頁掲載)」が施行され、行政がマンションを含め、街全体を管理していくかと思われ、管理不全のマンションも少しでも行政からの指導が入り居住者へのサービスが見直されるかと思われ、管理会社は居住者から安心感へ繋がります。川口市は基盤が安定し、見守られており、更には、更に上り居住者が安心して暮らせます。(臨海)

## 編集後記



### 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。



川口市は分譲マンションの建設が盛んな街であり、現在その数は1000棟を超えています。これらのマンションの中にはすでに高経年化しているものもあり、それはこれから急激に増加していきます。そのため、高経年化に伴って適正な管理がされていない場合には、外壁の崩落など周辺へ深刻な悪影響を発生させることが懸念されています。

市では、これを未然に防ぐために「川口市マンション管理適正化推進条例」を制定し、市や管理組合などの責務、管理状況を市長に報告する義務、及び管理状況に応じて助言、指導及び勧告などを行う制度を定めました。

## 1 管理者による管理状況の定期報告制度

川口市内のマンションの管理者は、定期的（おおむね5年ごとを予定）に管理状況を市長に報告しなければなりません。【義務規定】

実施時期：初回の報告は、令和4年度中を予定しています。

報告方法：実施時期になったら市からマンションの管理組合あてに書類を送ります。

項目の例：委託か自主管理か、管理規約があるか、名簿があるか、議事録を保管しているか、長期修繕計画が策定されているか、修繕積立金があるか、など30項目程度を予定しています。

この報告を市からの助言、指導、マンション管理士の派遣などに繋げていきます。



## 2 防災体制認定マンション制度

防災体制に優れたマンションを市が認定する制度です。認定はゴールド認定、シルバー認定、ブロンズ認定の3段階でゴールド認定の基準が一番厳しいものとなります。

認定を受けるメリットは、

- ◆ 認定を受けたマンションは、公表を希望すれば、市の公式サイトに掲載され、防災体制が優れたマンションであることをPRすることができます。
- ◆ 広告等に認定マークを使用し、防災体制のPRをすることができます。
- ◆ 管理組合の総会等で、防災体制の強化への賛同を得やすくなるメリットも期待できます。

実施時期：令和4年4月から受付開始

認定の項目の例：マンション防災組織の結成、防災訓練の実施、防災用倉庫の確保と備蓄など多項目あります。

## 3 安心、快適なコミュニティの実現

マンション内に良好で持続的なコミュニティが形成されることで、日常的なトラブルの防止だけではなく、普段からの挨拶による防犯効果や、災害発生時の迅速な協力が期待されます。そのため、管理組合と居住者等に対して、居住者等間のコミュニティの形成に積極的に取り組むよう努力義務を規定しています。

また、管理組合や居住者等も地域社会の一員であることから、町会・自治会等との良好な関係を築く努力義務も規定しています。



## ★ 2回目の大規模修繕工事

私のマンションは、今年で築27年目を迎え、2回目の大規模修繕工事を行うことになりました。1回目の大規模修繕工事では、全く知識が無かったので施工業者は、一つの会社に全てを丸投げし業者の言いなりでした。

しかし、2回目は我々も知恵がつかえました。修繕委員会を2年前に立上げ、まずは、居住者のアンケートをとり、設計コンサル会社の意見を取り入れながら共に議論して、工事内容の優先順位を細かく決め、必要な工事を絞って行きました。

大規模工事業者は、躯体修復や外壁塗装の建物本体だけに絞り、これを専門とする業者へ依頼して、その他の細かい工事や永年劣化の設備などの付帯設備等は、其々の設備を得意とする、専門業者に依頼する事に致しました。

このように業者を分散したことで、私たちの仕事は増え、打合する業者の選択が増え、複数の見積を取り其々の業者とプレゼンテーション等を行い、かなりの時間を要する事になりました。又、大規模修繕工事の期間に様々な工事を行うため、業者間の日程の調整と、住民の利便性を考えた行程表の調整も必要となり、仕事の合間をぬっての委員会の負担はかなりのものと成りました。

しかしながら、大勢の居住者が参加したことで、住民が納得いくきめ細かい工事にする事と、費用を抑える事が出来たと思っています。

## ★ 修繕積立金と築年数

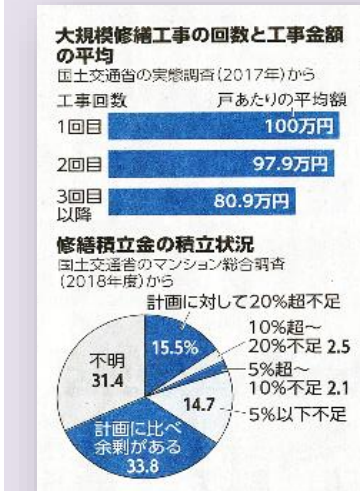
この修繕積立金については、分譲マンションでは避けられない大きな問題です。

朝日新聞の掲載記事によると、1回目の大規模修繕工事はクリアー出来るが、その後は毎月の積立金が適正でない為、後に、不足の問題が起きる可能性があると言っています。マンション購入当初は、販売会社から「値上げしないと修繕積立金が不足します」と、説明を受けているはずですが、殆どの購入者は、気にしていないの現状です。

長期修繕計画を見れば、不足することはあきらかなのですが、ローン返済もあり、積立金の値上げ出来ないまま、その内、殆どの居住者が高齢化で年金生活者となり、ますます足りなくなって管理不全マンションになりかねません。

物価の変動もあり、どのマンションも修繕積立金の値上げが絶対に必要な状況にあると思われます。住民同士で話し合いをし、将来の資金価値を維持するためにも早めに取り組めば、少ない値上げで取り組むことができます。修繕積立金は将来を見据えた保険と同じです。

是非、将来慌てないために、国土交通省が推奨の下記の「グラフ」や「適正なマンション基準」を参考に取り組んでみては如何でしょうか。



### 適正なマンションの基準

- (1) 修繕積立金が他の用途に使われていないか。
- (2) 3ヶ月以上の滞納者が1割以下。
- (3) 長期修繕計画が既に作成されているか。
- (4) 国土交通省が示す基準の積立金が徴収されている。

### 専有床面積1㎡あたりの積立月額

20階以下総床5千㎡未満	@335円
〃 1万㎡未満	@252円
〃 2万㎡未満	@271円
〃 2万㎡以上	@255円
20階以上	@338円

詳しくは国土交通省のHP等を参考にしてください。