

ベランダ菜園に新しい「佐藤 啓司:野菜栽培士」講師を迎えて

これまで長きにわたり、小島講師にお願いをしてきましたが、今年から新しい講師になりました。新しい講師の佐藤氏は、盛人大学で小島講師に学び、その後、ふれあい農園(農協)28年最優秀賞、野菜栽培士・令和2年盛人大学講師を務められています。特に、新しい佐藤講師の良いところは、集合住宅に住んだ経験から、マンションにより異なるベランダの位置や状況等にも、自身の体験を通じた意見をもっています。これからも、皆様方と一緒に、ベランダ菜園について勉強する姿勢があります。ご興味がある方は、一度、お越しください。



第15期定期総会の報告

●開催日:令和5年5月21日(日)●時間:14時~14時45分●会場:かわぐち市民パートナーズステーション第1会議室●参加者11名(非会員1名・役員5名含む)●議事案件状況以下の通りです。

今回、新型コロナウイルスの扱いが変更になりましたので、会員の参加を迎えての総会としました。まだ、心配が残る中の開催にて委任者及び議決権の方が多く、参加者11名(非会員1名含む)でした。

総会成立要件、規約第7条6項、構成員の5分の1(20%)以上{出席10名・委任状29・議決権行使(賛成)5、総数44個 29%となり成立}を満たしており、総会の成立を確認し、各議案の審議に入りました。各議案について出席者賛否を確認し、全案件満場一致で賛成承認されました。また、審議中3号議案一部訂正(5頁活動計画の定期総会期の16期を15期及び令和6年を令和5年に訂正)及び情報交換会の日程変更(8月5日を変更して3月23日)を致しました。

●第16期役員役職者の決定(役員5名)

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



会員募集

みんなで



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。」

編集後記
来相も策す価マ防こ仕制各ン災条シか川
ま談マ課。もん災と様度マ制体例ヨら口
しでんで同上シ体を等もん度制「ン市
たきしす窓がヨ制おを踏シが認が管理「川
るヨ。口るンを働考まヨあ定で理的「口
(部ン川はと自備めええンリマき「的市
臨署の口住思体えしててはまて適「年
が事市宅いのれまい設こすシ「正月
出をに政ま評ばす。備の。ヨ防化ン月

- 1 協議会の活動内容について
- 1 協働推進課の事業について
- 2 基礎管理 規約変更/監査の重責
- 2 住民決議方法の改正について
- 3 大規模修繕工事の苦労ばなし
- 4 新しいベランダ菜園/総会報告

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

川口市マンションコミュニティ連絡協議会の活動

協議会では安心・安全・快適なマンションライフに役立てて頂くためのセミナーやフォーラムといった、新しい情報等の発信、愉しく癒やされるようなベランダを使用しての野菜育生、参加者による問題等の情報交換会、このような3本を柱にして、皆様への広報(協議会だより・ホームページ)を作成し情報提供を行っております。



平成20年8月から当協議会を支援をして頂いている協働推進課の事業を紹介します

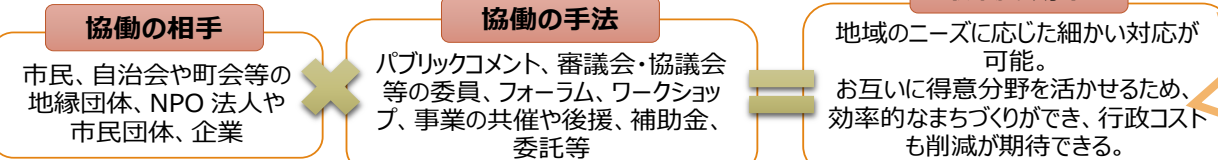
なぜ協働が必要なのか?

近年、社会情勢が目まぐるしく変化し、住民ニーズ・行政ニーズが多様化しています。行政だけでは、財政的にも人員的にも、それら全てに、きめ細かく対応することが徐々に困難となってきています。そこで、市民等と行政が協働をし、それぞれの得意分野を活かし、ともに自治体を創っていくことが必要となります。

複雑化・多様化する
住民ニーズ

協働の手法とは?

協働には様々な手法があります。



協働推進課の業務

- 協働推進係**
主に社会貢献団体の活動支援を行い、市民との協働推進を図ります。
 - 貸館業務**
社会貢献団体として登録された団体に対し、会議室等の貸し出しを行う。
 - 市民活動助成金**
地域や社会の様々な課題に取り組む事業に対し助成金を支出する。
 - ボランティア見本市**
市内社会貢献団体による活動紹介や、盲導犬等のボランティア体験を行うイベント。
 - ボランティア広場**
活動に役立つ講座や団体同士の交流ができる。
- その他、盛人大学事業、青少年ボランティア育成事業、NPO 相談会の実施等、さまざまな事業を実施しています。

多文化共生係・男女共同参画係

- 多文化共生係**
相談窓口を設置する等、外国人との多文化共生の推進を図ります。
- 男女共同参画係**
男女が性別に関わりなく、あらゆる分野に対等に参画し、個人の能力を十分発揮できる社会の実現を図ります。



基礎管理 (監事選出・長期修繕計画・決議)

直近2年から3年程度で、管理規約を管理会社の主導もしくは、管理会社が協力して、変更した管理組合も多くあると思います。

お気づきの方も多いと思いますが、私見ですが運営上の課題は、大きくは2つあると思います。一つは、管理組合の役員の決め方や風土を変更しなければならない部分があります。

例えば、監事の選定でこれまでは、マンションによって総会後の理事会で理事と同時に決めていた管理組合もあったと思います。最近の標準管理規約に合わせると、課題も生まれます。

以前の標準管理規約の決め方で言えば、総会時に監事は確定していました。しかし、最近の標準管理規約では、監事は理事会への参加及び管理組合の業務監査も担う役割になりました。以前のように、できれば監事をさせて頂きたいといえない状況にあります。つまり、理事長並みの知見が必要で、業務結果を判断することになります。

もう一つの課題点は、長期修繕計画(案)にあると思います。これまで、長期修繕計画では、内容等もある程度自由に決めることも可能でした。しかし、これからは長期修繕計画標準様式に準拠し作成ガイドラインに従うと、一定の工事項目が必要で、さらに長期修繕計画案を作成した時には、大幅な不足金や一時金徴収はできず、長期修繕計画の終了時には、赤字を出しては、ならないということです。詳しくは、長期修繕計画(案)の資料をご確認頂ければと思います。特に、ここ数年で大規模修繕工事の金額が、10～15%程度上昇しているようです。更に人件費の高騰・人手不足及び設備や機材の値上げや不足もあり、さらに上昇する見込みです。

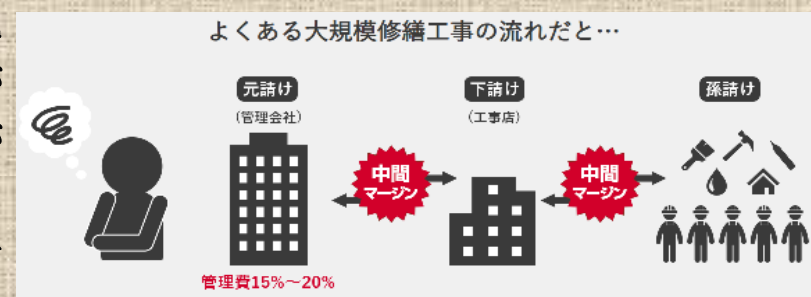
以上のことから、管理組合の財務状況を管理組合員自身が現状を理解しづらい仕組みで、修繕積立金の不足額を解決できない状況が有るのかと思います。ほかに、課題はあると思いますが、私から皆様方へお伝えしたい点は以上です。



※ 大規模修繕工事

※ 悪戦苦闘

私は、一回目と二回目の分譲マンションの大規模修繕工事の役員を務めてきました。こんな体験ができたのは“ラッキー”と思っています。でも、工事が終わった後、良かったのか悪かったのか、今でも、ハッキリ言って分かりませんが、我々の様々な苦勞が、所有者の軽減になったと思っています。

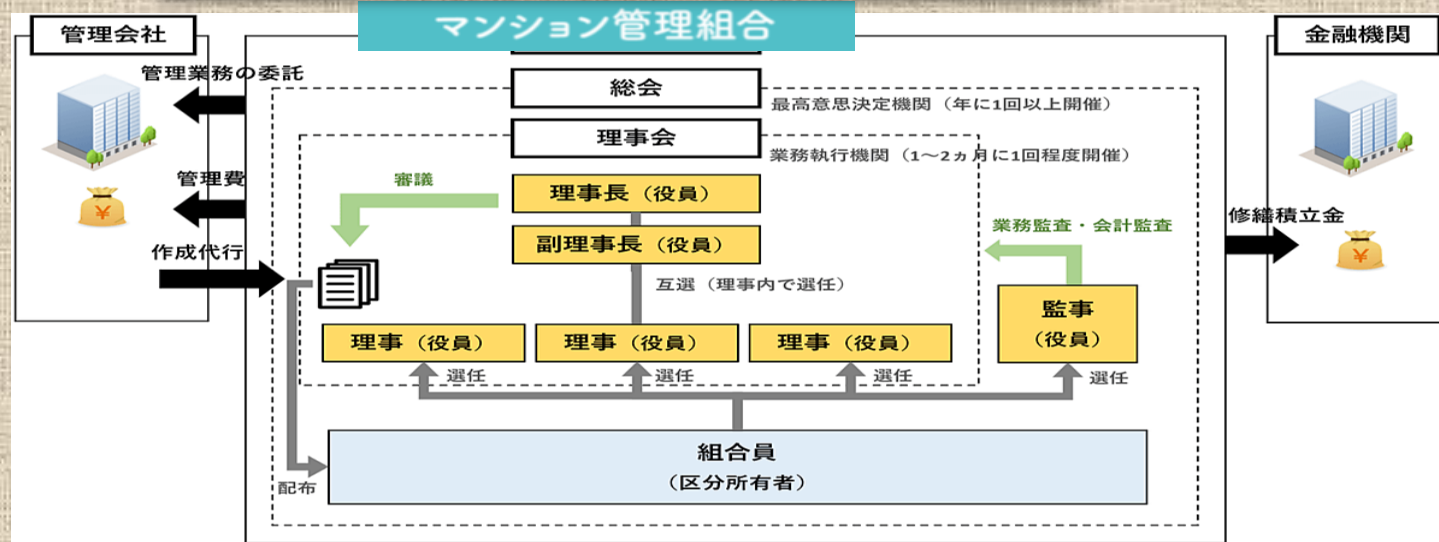


ここからは、私の個人的な意見ですが、体験談を述べさせて頂きます。今から15年前の第一回目の大規模修繕工事は、当然ながら、私を含め全居住者が初体験です。何をするのか全く分かりませんでした。なにしろ相談する相手がいないのですから。管理会社、建設会社の言いなりで、完成後は、これが最善な方法だと思っていました。そして二回目。川口もマンションが増え、書籍や新聞記事などの大規模修繕工事関連情報も増えたことで我々も知恵がつかしました。修繕委員会と理事会は、前回とは違い“我々主導”で行う事にして、工事内容、業者選定、適正価格などを厳選し、其々の内容に合った得意業社に分散しました。業者を分けたことにより、我々が工程の割り振りをし、進捗の監視をする、現場監督のような作業をしなければならませんでした。このように一回目は、精神的な負担はなかったのですが、二回目にはなかったアスベストの問題も新たに発覚し3年間本当に大変でした。自分が崩壊するかと心配でしたが、委員の皆さんの助けもあり、なんとか無事終了することが出来ましたが、覚悟して取り組まないと、大変なことになるとつくづく実感を感じました。

又、駐車場の改修工事を行いました。50台の行先を探さないといけません。不動産屋に空き駐車場がないか当たりましたが、面倒なんでしょう、短期契約なんかしてくれません。仕方ないので、近隣の空地、店舗の駐車場、開発途中の敷地、お寺の空地、コインパーキングなどなど。これらを役員が、車種と敷地を照らし合わせながら数台ずつ分散してやっと完成しました。低価格で出来ましたが、完成まで眠れない日々が続きました。

余談ですが、時代の変化でしょうか。それとも金額を値切ったせいかどうかは分かりませんが、日本人の職人が少なく、アジア諸国の方々が入れ替わり立ち替わりで国際色ゆたかでした。この人たちの仕事内容は、我々から見ると雑で、監督さんは苦勞していたように見受けられました。私も、ちゃんと出来るか、心配でしたが何とか事故もなく無事終了して、安堵しています。これから大規模修繕を計画されている皆さん。打合せは何回行っても無駄には成りません、慎重に厳選し、全てが納得いくまで頑張ってください。きっといい方法が見つかると思います。

快適な住環境と資産価値を守るための活動を行う



【マンション修繕の住民決議方法の法改正】

4月30日の日経電子版に、分譲マンションの修繕方針を決める住民集会(総会)について、現在は所有者の過半数の賛成(欠席者は反対とみなす)が必要だが、出席者の過半数で決議できるよう法改正を検討中という記事が掲載された。昨年完了した私のマンションの大規模修繕工事の議決は確か総会出席者の過半数で決めたはずだと思い少し調べてみました。集会での議決方法を規定しているのが「建物の区分所有等に関する法律」で第三十九条に「集会での議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する」とあります。規約に規定がないと区分所有者の過半数が必要となります。そこで規約についても調べてみました。現在の国交省の「マンション標準管理規約(単棟型)」の第47条に、総会の会議は議決権総数の半数以上を有する組合員が出席し、総会の議事は出席組合員の過半数で決する」とあります。私のマンションの管理規定も調べたらほぼ同趣旨の規定となっていました。先の大規模修繕工事の議決も出席者の過半数の議決で問題ないことを確認しました。皆様の大部分の分譲マンション管理組合の管理規定も国交省の標準管理規定に倣っていると思われるので、現状でも総会出席者の過半数で議決できるのではないかと思います。一度皆さんのマンション管理組合の「管理規定」を確認されてみてはいかがでしょうか？

設備仕様により違いがありますが修繕箇所の一例です

