



いかり 康雄

未来を見据えた まちづくり

市民が「主役」!

聞かせてください。あなたの声を!

川口をよりよくしていくために、あなたのご意見を聞かせてください。

- 1 あなたが関心があるのは次のどの分野ですか?
・防災 ・コミュニティ ・福祉 ・介護 ・子育て ・環境 ・市政・議会改革 ・新庁舎問題
- 2 あなたは投票に行きますか?
・毎回行く ・ほとんど行く ・あまり行かない ・行かない
- 3 あなたのご意見をご自由にお書きください。

お名前: 郵便番号: ご住所:

電話番号: メール:

電話、または、郵送・ファクシミリ (048-437-5585) でご返送ください。

(注1) 国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」で「新築の場合は30年以上」とされていることから、長期修繕計画の計画期間を30年としているマンションが多くなっています。

しかし、マンションは、築年数を経るほど、修繕を要する項目が増え、必要な経費も増加します。長期修繕のための費用は長期にわたります。より適切な資金計画を立てるために、計画期間は50年以上とすることが必要です。

(注2) 必要に応じて専門家を入れて、十分な知識をもとに、修繕計画を作成することが、工事内容の最適化につながります。長期修繕に、第三者の専門家を入れることによって、修繕費用を大きく減少できます。

(注3) 倒壊によって交通が遮断されることがないように、耐震改修促進法によって、耐震診断が義務付けられているマンションがあります。市が、「地震災害時に通行を確保すべき」と指定した道路(国道、主要県道など10.09km)の沿線で、一定以上の高さのマンション(前面道路の幅員が12m以下の場合には6m、前面道路の幅員が12mを超える場合は、幅員の1/2)は、耐震診断が義務づけられています。

出典: 図1, 2, 4, 5 川口市「平成25年度 分譲マンション実態調査報告書」、図3 仙台市「分譲マンション防災マニュアル作成の手引き」より



【経歴】

昭和38年 川口市生まれ (51歳)
 昭和51年 川口市立芝南小学校卒業
 昭和54年 川口市立芝中学校卒業 (テニス部)
 昭和57年 埼玉県立浦和高等学校卒業 (柔道部)
 昭和63年 早稲田大学政治経済学部卒業 (地方自治を学ぶ)

昭和62年 民間シンクタンク入社。
 平成5~16年 ヨーク大学(カナダ) 環境学研究科 (M. E. S.=環境学修士)。北イリノイ大学(アメリカ) 政治学研究科 (Ph. D=政治学博士)
 平成17年 民間シンクタンクに復帰。環境・まちづくり分野の事業を担当
 平成23年4月 川口市市議会議員選挙に挑戦。100票差で惜敗。

現在、民間シンクタンクの客員研究員。

平成27年(2015年) 2月
 〒333-0866 埼玉県川口市芝2-8-2
 TEL: 048-268-2696
 FAX: 048-437-5585
 EMAIL: info@ikariyasuo.com
 HP: http://ikariyasuo.com



マンションの特性を踏まえた住環境づくり

川口にある分譲マンションは、959棟(52,326戸)、マンションの居住者は、全市民の5分の1にのぼります。

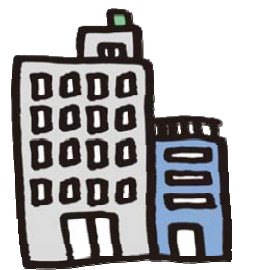
分譲マンションは、ひとつの建物を多くの区分所有者が共同で管理をするため、合意形成の難しさに特徴があります。管理組合にマンション管理のノウハウが蓄積せず、情報が不足しがちになる傾向があります。

こうした課題の中で、しっかりとしたマンション管理をしていかなければ、居住性能が低下し、ひいては周辺地域の住環境にも影響します。総合的なマンション政策を展開するため、マンション条例の制定を提案します。



マンション管理組合への支援強化

マンションは、日常の管理に加え、定期的に大規模修繕を実施をしていかなければなりません。管理組合が、管理会社や長期修繕の会社に過度に依存せずに、適正管理していくには、マンション管理士や建築士などの専門家の支援が必要です。マンション管理組合への支援を強化し、マンションの適正管理を進めます。



防災力の向上

大地震が発生した場合、建物への被害、家具類の転倒などによる被害が想定されます。また、電気、ガス、水道などのライフラインが停止する可能性があります。電気が止まれば、復旧まではエレベーターが使えず、高層階での生活は困難になります。中高層建築の特性を踏まえた防災力の向上のために、マンションでの防災計画の策定を支援します。

豊かなコミュニティづくり支援



マンションでは、居住者間の繋がりが薄いといわれます。しっかりしたコミュニティをつくることは、管理組合の円滑な運営につながるだけでなく、防犯や災害時の対応などにも大きく役立ちます。コミュニティづくりを支援します。

1 マンション管理能力の向上

・長期修繕への支援強化

マンションの性能を維持し、価値を保全するために、長期修繕工事が不可欠です。おおむね10年～15年ごとに実施する長期修繕には、外壁・鉄部の塗装、屋上防水、共用部分の改善など、多額の費用がかかります。

長期修繕を実施するために、20年～30年先までを見通して(注1)、実施時期、工事の内容、費用を予定しておくのが長期修繕計画です。

しかし、川口市には、長期修繕計画を策定していないマンションが全体の11.4%、47棟もあります(図1)。こうしたマンションは、居住性能が低下するため、新たな入居者も入りにくくなります。管理組合に十分な資金が集まらず、マンション管理が十分にできなくなり、マンションのスラム化が危惧されます。

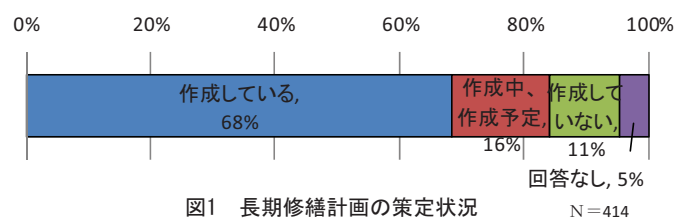


図1 長期修繕計画の策定状況

市のマンション調査では、長期修繕を行う際の問題として、「大規模修繕工事の知識や経験が少なく、技術的な判断ができない」24.2%という回答が最も多くなっています(図2)。専門家を派遣するなど、管理組合への支援強化が重要です(注2)。

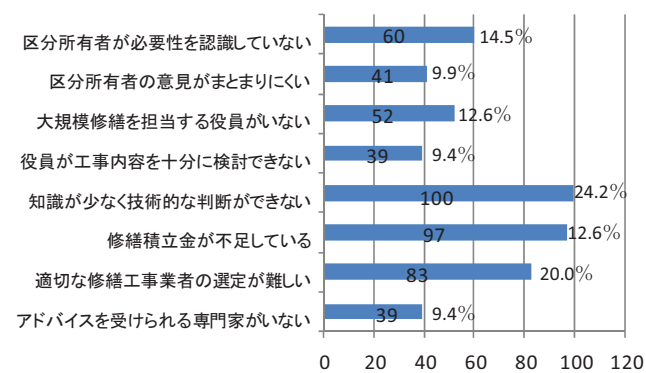


図2 長期修繕を行う際の問題

行政とのコミュニケーション強化

マンション管理組合への支援を強化するためには、マンション管理組合と市の意思疎通が重要です。しかし、「郵便受け」が設置されていないため、市役所からの郵便物すら届かない管理組合も少なくありません。管理組合への支援を強化するために、豊島区などで行われているような管理組合の登録が求められます。「郵便受け」設置が推奨されています。

2 防災力の向上

・耐震性能の強化支援

川口市には、昭和56年以前に竣工したマンションが、94棟(22.7%)あります。これらのマンションは、耐震性能が十分でない可能性があります。「耐震診断を実施していない」「回答なし」のマンションが、9割近くに上っています(図4)。耐震診断の実施が重要です(注3)。

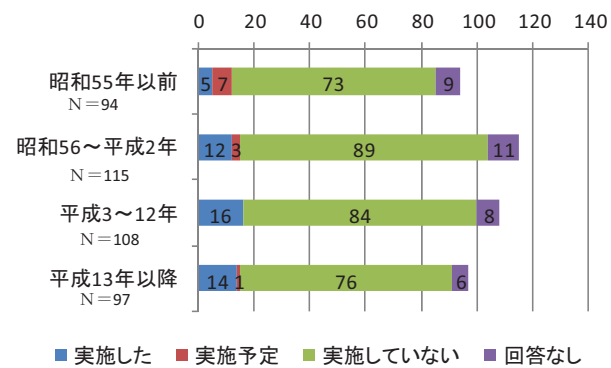


図4 耐震診断の実施状況

耐震診断を実施したマンションは、耐震基準を満たしていたマンションが81.3%となっています(旧耐震・新耐震含む)。

一方、診断を実施し、耐震基準を満たしていないマンションの中に、耐震補強を行っていないものがあるのが問題です。その理由には、「工事費用が高かい」との回答もみられます。耐震診断・耐震補強工事に対する、より積極的な支援が求められます。

・防災マニュアル作成支援

大規模な地震が起きる可能性は、今後30年の間に70%といわれます。東京湾北部地震では、マグニチュード7.3、最大で震度6強が想定されます。

地震の際、中高層マンションは、一般の住宅に比べ安全とされています。しかし、電気・水などのライフラインが止まると、エレベーターは使用できず、高層階への水や食料などの供給が困難になります。東日本大震災では、マンションでのライフラインの復旧には、電気で3日間、水道1週間、都市ガス1か月を要しました。

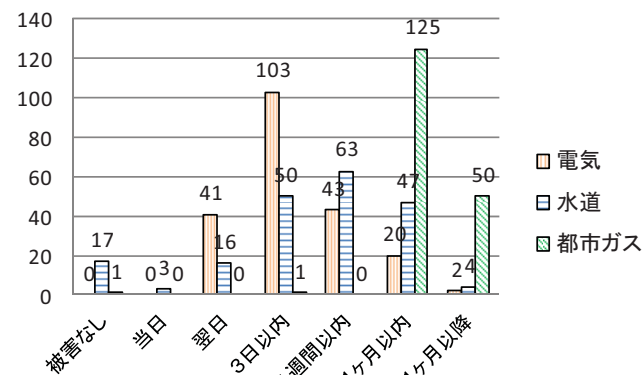


図3 東日本大震災でのライフライン復旧までの期間 (仙台市)

ライフラインが停止したときの対応、居住者の安否確認、水や食料等の確保・配給などの問題が発生します。災害時に予想される状況を、具体的にイメージして準備しておくことが必要です。

マンションごとに「防災マニュアル」を作成できるように支援策を提案します。

3 コミュニティづくり

居住者の間で、顔が見える関係をつくることは、管理組合の運営の円滑化、住民間のトラブル防止、防犯、災害時の対応にも役立ち、ひいてはマンションの価値の増加につながります。

標準管理規約では「コミュニティの形成」は管理組合の業務のひとつとされています。

・名簿の作成支援

急病者の際の緊急連絡、災害時の安否確認などの際、居住者の名簿が必要です。名簿は密封して保管し、必要な場合を除いて開封しないなど、プライバシーに十分尊重しながら、マンションごとで居住者の名簿整備が重要です。

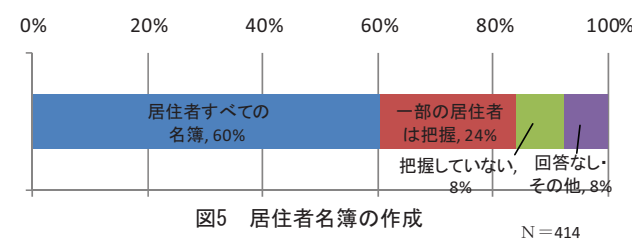


図5 居住者名簿の作成

・自治会の設立によるコミュニティ活動の推進

管理組合でコミュニティ事業を行っている場合がありますが、住民組織の役割を果たす組織がないマンションも、多くなっています。自治会設立により、コミュニティ形成の促進が期待されます。

自治会を設立することにより、各種地域活動助成金を受けて活動することができるようになります。マンション内での自治会設立の支援策を提案します。

4 マンション条例の制定

マンションの居住人口が増え、マンション政策の重要性が増しています。マンションは、中高層建築で、駅に近い建物が多く、その管理・運営は、川口市全体のイメージにもつながる問題といえます。

マンションの管理は、高度な専門的な知識が必要な面も多く、行政からの支援が必要です。総合的なマンション政策を進めるために、マンション管理条例を制定を目指します。

<他都市の先行事例>

マンション管理支援 — 豊島区

豊島区マンション管理推進条例は、マンションの良好な管理を推進することを目的とし、管理組合に対して「マンション管理状況届出書」の提出を義務化しています。また、長期修繕計画の作成・区分所有者等及び居住者の名簿を作成を求めています。一方、行政は、マンションの状況把握に努め、必要な施策を実施すると定めています。

<豊島区の助成事業(川口市で実施していないもの)>

- マンション専門家派遣事業
マンション管理士・建築士を派遣(無料、年4回)
- マンション管理相談
職員が窓口・電話・メール等で相談を受ける。
- 分譲マンション計画修繕調査費助成
計画修繕調査費用の2分の1(20万円限度)を助成(築8年を経過したマンションを対象)

耐震診断 — 横浜市

市が耐震診断が必要かどうかを判断する予備診断を、実施しています。

【予備診断(簡易診断)】—市が実施—

図面確認や現地調査などで、耐震性(本診断の必要性)を判定。市が費用を全額負担。

【本診断(精密診断)】—管理組合が実施—

「本診断が必要」と判定されたマンションは、管理組合が精密診断を実施。市から診断費用の3分の2(上限なし)を助成。

防災マニュアル作成支援—東京都中央区

「マンション防災マニュアル作成ガイド」を作成・配付するとともに、防災対策推進マンションに登録された組織に対し、コンサルタントを派遣しマニュアル作成を支援。

<川口市のマンション助成事業>

耐震化促進事業

※ 対象 昭和56年以前に建築された分譲マンション

- (1) 既存建築物耐震診断補助事業
耐震診断に要した費用の3分の2、一戸当たり5万円(その額が150万円を超える場合は150万円)を限度とする。
- (2) 既存建築物耐震改修補助事業
耐震改修に要した費用の23%、1戸当たり30万円(その額が300万円を超えるときは300万円)を限度とする。

自治会を組織すると受給できる主な補助金・助成金

- ・【自主防災組織活動補助金】組織の結成時、購入資機材の合計額を補助(80万円を限度)など。
- ・【集団資源回収助成金】回収した重量1kgにつき10円
- ・【「広報かわぐち」配布手数料】1部38円
- ・【3R推進活動等助成】3R推進活動等を自主的に実施する自治会に対し、1世帯当たり400円を上限