

いたばし適正管理推進マンション全集

板橋区都市整備部住宅政策課

目 次

1. 認定第1号のマンション「高島平ハイツ」・・・・・・・・・・ P.4
2. 認定第2号のマンション「パーク・エステート上板橋」・・・・・・・・ P.7
3. 認定第3号のマンション「カステル蓮沼」・・・・・・・・・・ P.12
4. 認定第4号のマンション「幸町コーポビアネーズ」・・・・・・・・ P.19
5. 認定第5号のマンション「プレミスト志村三丁目」・・・・・・・・ P.25
6. 認定第6号のマンション「ピアチェーレ板橋徳丸」・・・・・・・・ P.32
7. 認定第7号のマンション「板橋仲宿パーク・ホームズ」・・・・・・・・ P.36
8. 認定第8号のマンション「Brillia 大山町」・・・・・・・・・・ P.43
9. 認定第9号のマンション「板橋ハイタウン」・・・・・・・・・・ P.46
10. 認定第10号のマンション「クレヴィア千川」・・・・・・・・・・ P.51
11. 認定第11号のマンション「シャンボール志村坂上」・・・・・・・・ P.55
12. 認定第12号のマンション「プラウド板橋蓮根」・・・・・・・・・・ 作成中
13. 認定第13号のマンション「コスモ東京ガーデンパークス」・・・・ 作成中
14. 認定第14号のマンション「コスモ小竹向原ガーデンフォルム」・ 作成中
15. 認定第15号のマンション「上板橋サンライトマンション H 棟」・ P.61
16. 認定第16号のマンション「加賀ガーデンハイツ」・・・・・・・・・・ 作成中
17. 認定第17号のマンション「グローリオ板橋本町」・・・・・・・・・・ 作成中
18. 認定第18号のマンション「クアトロノーノ城北中央公園」・・・・ P.69

目 次

- 19. 認定第 19 号マンション「ライオンズときわ台レジデンス」・・・P.73
- 20. 認定第 20 号マンション「パークホームズ志村坂上 ザ・テラス」・・・作成中

1. 認定第1号のマンション「高島平ハイツ」

1-1 マンションの概要

住所 板橋区高島平 9-21-1
建築年 昭和 49(1974)年 ※築50年
延べ床面積 7,975.35 ㎡
専有面積 6,826.65 ㎡
申請年月日 令和 4 年 5 月 25 日
認定年月日 令和 4 年 6 月 16 日
総戸数 95 戸(単棟型/住居のみ)
階数 地上 9 階建て
管理形態 一部委託



総会で高島平ハイツを 80 年間使うと合意しています。
修繕積立金の一部を建物解体費用として積立てることで、緊急時には災害時復旧積立金として使用出来るようにしています。

1-2 認定までの歩み

- ・理事長は板橋区からの管理計画認定制度に関する案内チラシを見て管理計画認定制度の存在を知り、板橋区に管理計画認定制度について電話相談を行った。後日、板橋区で実施している申請前の事前相談を利用することとなった。
- ・事前相談で区の職員に認定基準と照らし合わせて現状の確認をしてもらったところ、全ての認定基準を満たしている可能性が高いことが分かり、その他の議事録及び書類の保管状況等の確認のため、区の職員がマンションの現地を訪問して書類を確認することになった。
- ・区の職員による現地訪問及び書類の確認、ヒアリングを受けたところ、認定に必要な書類がすべて揃っていることが分かった。
- ・区の職員が現地訪問した翌日に理事長は管理計画認定申請を行った。
- ・令和4年6月16日に管理計画が認定される。続いて、令和4年6月22日に適正管理推進マンションとして認定される。これにより、高島平ハイツは、全国で初めてマンション管理計画認定制度の認定を受けたマンションとなった。

1-3 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

- (1)新築時から現在まで、議事録等全ての書類が一か所に保管され閲覧が可能となっており、いつでも必要な書類を閲覧できるようになっています。



- (2)マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等のマンションに関する図書及び検査報告書、点検報告書、清掃完了報告書等がファイリングされ適正に保管されています。



50年前の新築販売のパンフレット

- (3)建物が綺麗で、エントランス、廊下等も清掃が行き届いています。
- (4)要援護者等の届出等を把握するとともに、高齢者が管理人へ1日1回挨拶を行い、2日間挨拶がない場合は状況確認を行うという独自の仕組み(「元気ですシステム」)を実施しています。
- (5)二か所の出入口にスロープを設置、防犯カメラを設置及び各戸に非常呼び出し装置を設置するなど、高齢者の入居者が暮らしやすくなるような工夫をしています。

(6)マンション内に自治会があり、親睦会や除草活動等のコミュニティ活動を行うとともに、消防計画が策定され防災備蓄や発電機も備え、防災対策の取り組みをしています。

(7)区分所有者名簿、居住者名簿、要援護者名簿を備えるだけでなく、居住者の年齢を把握し、統計を取り、一覧表を作成することで、日常的に緊急事態が発生した場合の備えをしています。

(8)コミュニティが良好なため、何かあるとすぐに臨時総会を実施することができます。

(9)令和4年度の総会で高島平ハイツを 80 年間使うと合意しており、修繕積立金の一部を災害時復旧積立金として毎年貯めています。当該災害時復旧積立金は、災害が発生しなかった場合は建物の解体費用に充てることとしています。

1-4 認定取得後の取り組み

認定取得後、さらに適正な管理運営を持続させていく仕組みにするため、管理規約の改正(グレードアップ)に向けて規約改定委員会を立ち上げ、認定を取得した半年後に管理規約の改正を行いました。



2. 認定第2号のマンション 「パーク・エステート上板橋」

2-1 マンションの概要

100年住めるヴィンテージマンションを目指しています。

地域の町会と一体となった防災体制の整備や近隣住民も参加できるイベントを開催し、マンション住民と近隣の住民の交流の場を作っています。

住所	板橋区若木1-27-1
建築年	平成8(1996)年 ※築28年
延べ床面積	27,227.25 m ²
専有面積	20,173.84 m ²
申請年月日	令和4年9月20日
認定年月日	令和4年9月21日
総戸数	298戸(単棟型/住居のみ)
階数	地上14階建て
管理形態	一部委託



2-2 認定までの歩み

- ・理事長は、令和4年の春ごろに管理計画認定制度についての情報を知った。
- ・理事長及び副理事長等で管理計画認定制度について情報収集を行うため板橋区の住宅政策課に令和4年6月来庁。
- ・理事長が板橋区に事前相談を行ったところ、現状でも適切に管理運営を行っているが管理計画認定制度の取得を行うには以下の4点についてさらに手を入れなければならないことが分かった。

〈管理計画の認定申請にあたり改善が必要な事項〉

- ①管理規約の改正
- ②長期修繕計画の見直し
- ③区分所有者名簿・居住者名簿、要援護者名簿の整備及び名簿の取扱い規程の整備
- ④修繕積立金の見直し

- ・理事長は、当該事項の改善のためすぐに行動を起こし、理事役員や区分所有者に対し丁寧な説明を重ね、令和4年8月の臨時総会で、〈管理計画の認定申請にあたる4つの課題〉についてそれぞれ承認を得た。
- ・令和4年9月20日に板橋区に管理計画認定申請を行う。
- ・令和4年9月21日に管理計画が認定される。同日、適正管理推進マンションとしても認定。
- ・マンション管理業協会が実施する「マンション管理適正評価制度」において、最高位のファイブスターの認定を受ける。これにより、自治体が実施する「マンション管理計画認定制度」及び

マンション管理業協会が実施する「マンション管理適正評価制度」の2つの制度を同時に取得したマンションとしては全国で初めてのマンションとなる。

2-3 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

- (1)管理組合が熱心に活動し、管理に対する経験が積み重ねることにより、安定した管理を行っています。
- (2)管理を管理会社(三井不動産レジデンシャルサービス株式会社)に一部委託していますが、管理組合が主体となった管理体制により運営しています。管理会社との協力関係を適切に築き、管理会社からのサポートも得ながら区分所有者全員が住みやすいマンションとなるように管理運営を行っています。
- (3)マンションのコミュニティが良好で、活気があり、必要があれば臨時総会をすぐに行うことができます。
- (4)マンションの共用部分の一部屋を子供たちが放課後に遊べるプレイルームにしています。マンションのピロティに隣接するホールに、管理組合の運営に対するアンケートコーナーがあり、住民の様々な意見を集約しながら管理組合が運営しています。



コミュニケーションボード（住民の意見交換ボード）



- (5)管理事務室内に総会の議事録や建物の修繕履歴、図面等が全て保管されています。



(6)管理組合に防災・災害対策委員会があり、防災対策に積極的に取り組んでいます。震災対応マニュアルを定め、避難訓練の実施や防災備蓄も行っています。

地域の町会と一体となった防災体制の整備をすすめており、防災井戸の設置も検討しています。



(7)管理組合のお知らせなどを掲示するコミュニティ掲示板が設置しており、回覧板も活用して、居住者間の情報共有を行っています。



(8)マンションの近隣住民も参加できるイベントを開催し、マンション居住者の参画のきっかけ作り及びマンション住民と近隣の住民の交流の場を作っています。

**住民さんも近隣の方も
子ども大人もみんな集まれ～
キッチンカーがやってくる！**

『子ども妊婦無料キッチンカー』

あい♥だいな～とは、熊谷市で始まった移動式子ども食堂です。
子ども食堂に来られない方がいるなら、あい♥だいな～が行きます！
防災食糧支援のユニバーサルイベントにおい♥だいな～が関わっています。
マンションイベントから一息ついて、美味しいお料理を召し上げよう！

パーク・エステート上板橋管理組合より

10月15日(土)
① 15:00～18:00
東京都板橋区若木1丁目27-1
マンション内プロムナードにて
是非マンション外のお友達も誘ってください。中
学生以下・妊婦さんはどなたも無料です。
※お越しの際は公共交通機関をご利用ください。

ご予約はライン登録から予約サイトへ！

◆予約しないと食べられないの？
一予約の方を優先してご用意しております。予約外を合わせて120食以上は、なくなり次第販売終了になります。売り切れの際はご容赦ください。

(共催) 一般社団法人分譲マンションの価値と未来を創る会
HP(<https://bmkm.org/>)



2-4 認定取得後の取り組み

今までは、規約の改正を行った箇所を原始規約の後ろに綴っていく方式で規約を管理していましたが、現在の状態だと現行の規約の内容が分かりづらいため、さらなる規約の内容の見直しと合わせて、規約の改正箇所を反映させて一本化した規約を製本する方向で、理事会等で話し合いを行っています。

また、以前から100年住めるヴィンテージマンションを目指そうという声が理事会等で挙がっていましたが、今回の管理計画の認定取得をきっかけにさらに住民の間でもヴィンテージマンションを目指す意気込みが強くなり、今後もマンションの管理運営を適正に行っていくうえでの目標ができました。



3. 認定第3号のマンション 「カステル蓮沼」

3-1 マンションの概要

住所 板橋区蓮沼町38-5
建築年 昭和48(1973)年 ※築51年
延べ床面積 3,041.552㎡
専有面積 2,595.272㎡
申請年月日 令和5年3月16日
認定年月日 令和5年3月17日
総戸数 52戸(単棟型/住居のみ)
階数 地上6階建て
管理形態 全部委託

100年マンションを目指して長寿命化を図った長期修繕計画(40年計画)にしています。その一方で、築80年以降に建物を解体することもできるように建物解体費用が積み立てています。



3-2 認定までの歩み

- ・理事長が板橋区からの管理計画認定制度に関する案内チラシを見て管理計画認定制度の存在を知った。
- ・理事長が理事会に認定制度の申請について持ち掛けたところ、認定を受けてみようという話になり、住宅政策課に相談を行った。
- ・区の職員が現地訪問することとなったため、書類等を確認してもらったところ、現状でも適切に管理運営を行っているが管理計画認定制度の取得を行うには以下の4点についてさらに手を入れなければならないことが分かった。

〈管理計画の認定申請にあたり改善が必要な事項〉

- ①管理規約の改正
- ②長期修繕計画の見直し
- ③区分所有者名簿・居住者名簿、要援護者名簿の整備及び名簿の取扱い規程の整備
- ④修繕積立金の見直し

- ・理事長は、当該事項の改善のため、理事会で話し合い、自身で書類を作成したり、管理会社とも協力をしながら4つの課題を解決するため尽力した。
- ・令和5年3月16日に板橋区に管理計画認定申請を行う。
- ・令和5年3月17日に管理計画が認定される。

3-3 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

- (1)築50年になるマンションであるため、入居者の高齢化は進んでいるが、管理組合が熱心かつ適切な管理運営を行っています。
- (2)管理を管理会社に委託していますが、管理組合が主体となった管理体制であり、管理会社（管理員）とも適切な協力関係が築き、適宜、管理会社（管理員）からのサポートも得ながら運営しています。



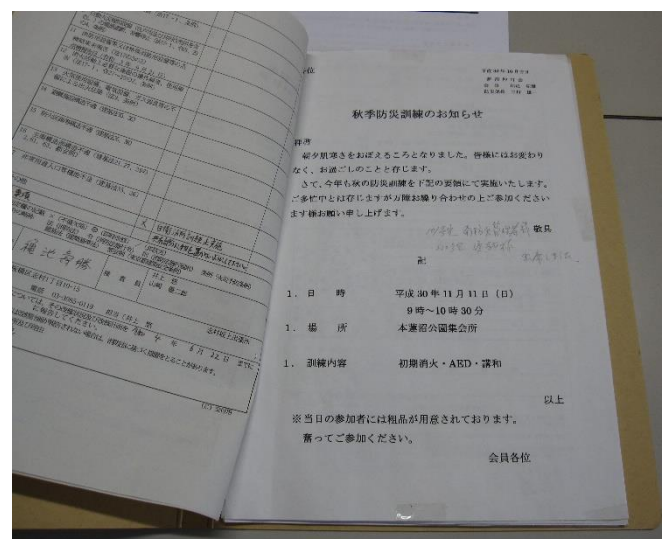
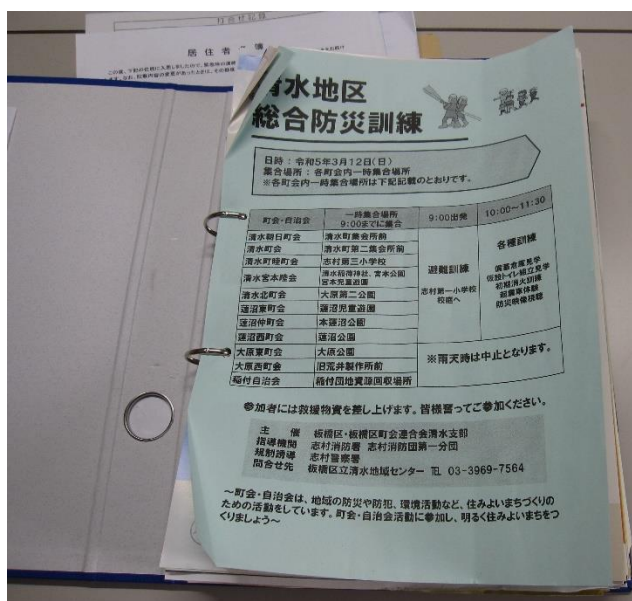
- (3)建物を適切に修繕し、綺麗に保っており、エントランス、廊下等も適切に清掃を行っています。



(4)管理事務室内に総会の議事録や建物の修繕履歴、点検記録、図面等を適切に保管しています。



(5)マンションの区分所有者が地域の町内の防災部長の役割を担っており、マンションと町内会が一緒になって防災訓練を行うなど、積極的に地域との連携が取っており、コミュニティが活発です。



(6)管理組合のお知らせなどを掲示するコミュニティ掲示板が設置し、区分所有者への情報共有を図っています。

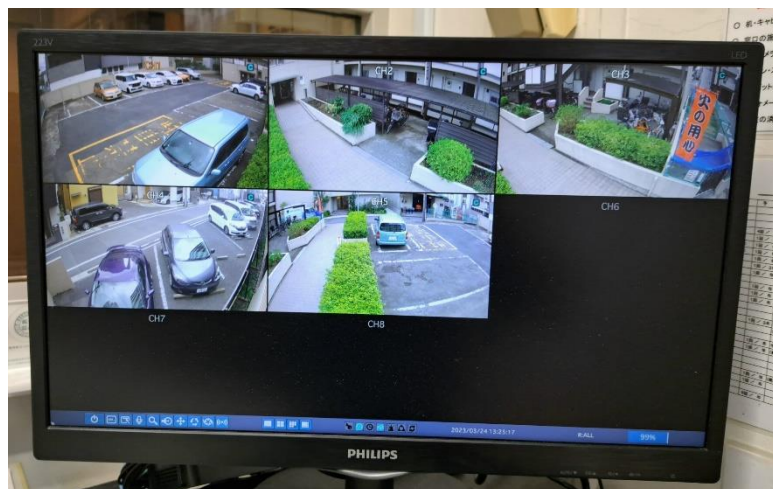


- (7)長期修繕計画において、100 年マンションを目指した長寿命化が図られた計画としています。その一方で、築80年以降に建物を解体することもできるように建物解体費用が積み立てています。マンションの将来設計について管理組合で適切に話し合い、計画しています。
- (8)長期定住者が多く、これがマンション内のコミュニティを良好にしており、区分所有者からの信頼のもと、理事会が懸命に管理運営を行っているため、必要があればすぐに臨時総会を行うことができる環境です。
- (9)区分所有者からの提案を管理運営に生かすようにしており、居住者同士が安心安全に暮らせるように工夫しています。



居住者同士が気持ちよく生活するために、エレベータの待機場所を示す工夫がされています。

(10)マンションの敷地全体を見通せるように防犯カメラを設置し、防犯強化を行っており、居住者が安心して暮らせるマンションとなっています。



(11)玄関入口のコンクリート階段を2005年にタイル敷きのなだらかなスロープ形状に変更し、手すりを付けて車椅子の通行に配慮したバリアフリーにしています。



(12)管理組合が駐輪上脇の花壇を居住者自らが手を入れて花を育てることができるように解放しており、居住者間のコミュニティ作りのきっかけとなっています。



四季折々の花が咲き始めます。

(13)防災対策として地震などによる倒壊の予防のため、外部道路との境界ブロック塀をフェンス仕様に建て替え、また、隣家との境壁の補強工事を行い、長く使用できるように壁の転倒防止のための補強を入れています。



3-4 認定取得後



4. 認定第4号のマンション 「幸町コーポビアネーズ」

4-1 マンションの概要

2016年/築39年時に管理組合が一丸となって耐震補強工事を実施し、住環境の安全維持向上に努めています。長期修繕計画は40年先を見据えた計画となっています。

住所 板橋区幸町5-15
建築年 昭和52(1977)年 ※築47年
延べ床面積 1841.98 m²
専有面積 1492.05 m²
申請年月日 令和5年4月14日
認定年月日 令和5年4月18日
総戸数 32戸(単棟型/住宅30戸 店舗2戸)
階数 地上8階建て
管理形態 自主管理



4-2 認定までの歩み

- ・板橋区からの管理計画認定制度に関する案内チラシを見て管理計画認定制度の存在を知った。管理組合で管理計画認定制度を取得しようとの声があがった。平成28年に管理組合が一致団結して耐震工事を行っており、マンション管理も適切に行っていたため、認定取得ができる可能性が高いと考えていた。
- ・管理組合から長期修繕計画の作成を依頼された建築士(平成28年の耐震工事を請け負った会社)が令和5年2月に板橋区住宅政策課へ事前相談を行った。
- ・区の職員により現地訪問及び書類等を確認がされたところ、現状でも適切に管理運営を行っているがマンションの管理計画を認定するには以下の4点についてさらに手を入れなければならないことが分かった。

〈管理計画の認定申請にあたり改善が必要な事項〉

- ①管理規約の改正
 - ②長期修繕計画の見直し
 - ③区分所有者名簿・居住者名簿、要援護者名簿の整備及び名簿の取扱い規程の整備
 - ④危機管理の実施や防災計画の作成
- ・マンションを適正に管理するためには、見直しが必要と考え、改善のため理事長を含めた理事4人が理事会で話し合いを重ね、4つの課題を解決するため尽力した。

①管理規約は、この機会に全面改訂し、標準管理規約に準じたものとし、マンション特有な事項を盛り込んだものとした。

監事の設置が定められていなかったもので、規約に監事に関する規程を定めて、新たに任命した。

②長期修繕計画は、これまでの計画を基準に100年マンションを目指し、40年計画を策定した。計画期間の途中で現在の積立金額であると借入金による対応が必要であったが、借入れは行わず、計画期間の途中で積立金の値上げをすることとした。

③自主管理であるため、区分所有者名簿、居住者名簿は整備していた。要支援者については、管理組合として把握はしているが名簿は無い状態であったため、区分所有者名簿、居住者名簿、要支援者名簿をそれぞれの規約を制定し名簿を整備した。

④規約原本、総会議事録、理事会の議事録、工事関係書類等の図書は、管理事務所で保管する一方、全ての理事がコピー等を保管している状態であったが、原本を管理事務所の鍵付きロッカーに保管するよう統一した。

・令和5年4月14日に板橋区に管理計画認定申請を行う。

・令和5年4月18日に管理計画が認定される。

4-3 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

(1)築46年になる自主管理のマンションですが理事役員が熱心にマンションの管理運営を行っています。(理事4名の総年齢313歳) 今期から理事長が交代し、95歳から80歳に若返りました。

(2)理事会は、毎月開催しています。このほかに必要に応じて臨時の理事会も頻繁に開催しています。理事会の活動は、総会においてすべて報告されています。



理事4名の総年齢313歳
で自主管理

(3)マンションの居住者同士で声かけ運動を実施しており、これにより高齢者等の見守りの体制が自然とつくりられ、コミュニティが形成されています。

(4)管理事務所内に総会の議事録や建物の修繕履歴、点検記録、図面等を適切に保管しています。理事が議事録等のコピーを共有し、適切な管理を進めています。



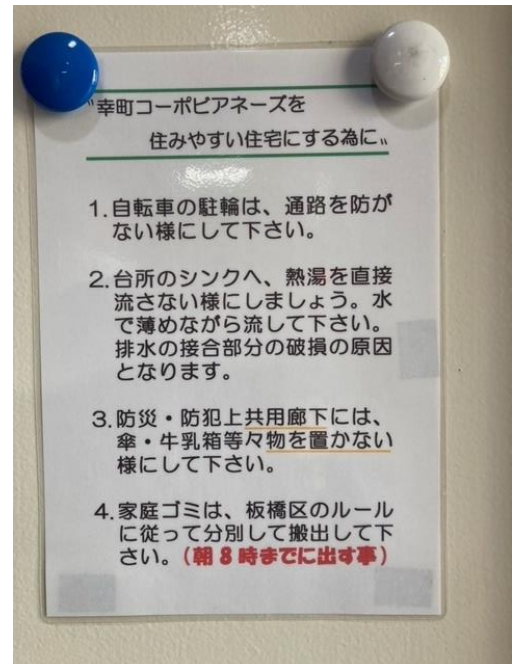
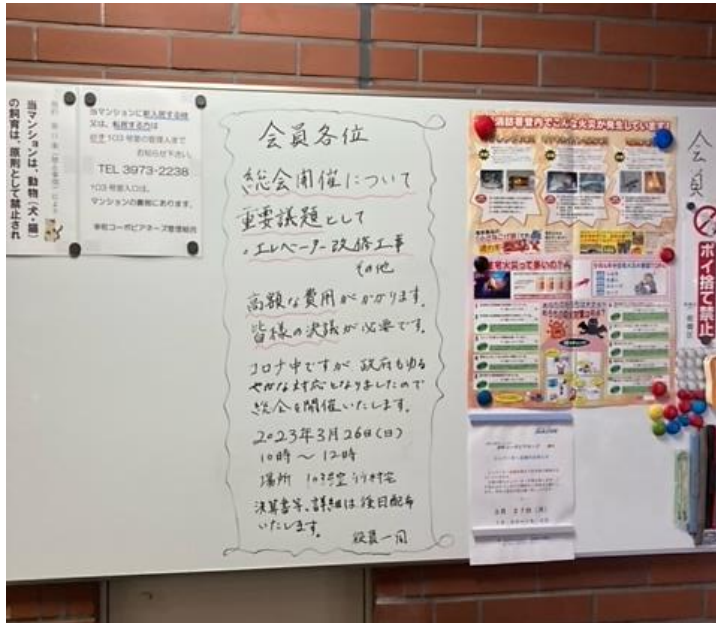
(5)平成 28 年(2016年/築39年時)に管理組合が一丸となって耐震補強工事を実施し、住環境の安全維持向上に努めています。



茶色い部分が耐震補強箇所
外観も良くなった

(6)マンションの一階にある掲示板を活用し、管理組合のお知らせや町会の案内を掲示し、情報共有を図っています。

また、生活のルールについても掲示し、居住者が安心して暮らせるような取り組みを行っています。



4-4 認定取得後

[illegible]

5. 認定第5号のマンション「プレミスト志村三丁目」

5-1 マンションの概要

マンション住民が積極的にマンションの管理運営に参加できる取り組みを管理組合が実施しています。コミュニティが良いため住民全員が安心して暮らせる環境です。

住所	板橋区坂下2丁目1-23
建築年	令和元(2020)年 ※築4年
延べ床面積	22138.46㎡
専有面積	19290.21㎡
申請年月日	令和5年6月8日
認定年月日	令和5年6月12日
総戸数	284戸(単棟型/住居のみ)
階数	地上12階建て
管理形態	全部委託

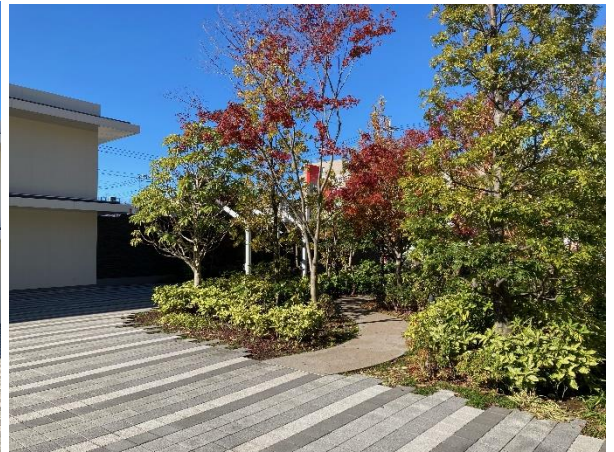


5-2 認定までの歩み

- ・令和4年2月頃、理事長がマンション管理に関する情報収集の過程で、マンション管理計画認定制度とマンション管理適正評価制度についての情報を知った。
- ・令和5年4月開催予定の通常総会での上程を目指し、第3期理事会(2022年4月～2023年4月)での検討テーマの一つとしてピックアップした。
- ・令和4年11月頃、理事長が板橋区に事前相談を行ったところ、現状でも適切に管理運営を行っているが管理計画認定制度の取得を行うには区分所有者名簿、居住者名簿、要援護者名簿の3種類について、名簿の取扱い規程の整備が必要だと分かった。
- ・令和5年4月の通常総会にて、長期修繕計画等についても見直しを行う予定であったため、これらと合わせて名簿の取扱い規定についても整備することとした。
- ・令和5年4月の通常総会にて、管理計画認定制度と管理適正評価制度の申請の承認を得た。
- ・令和5年6月8日に板橋区に管理計画認定申請を行う。
- ・令和5年6月12日に管理計画が認定される。

5-3 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

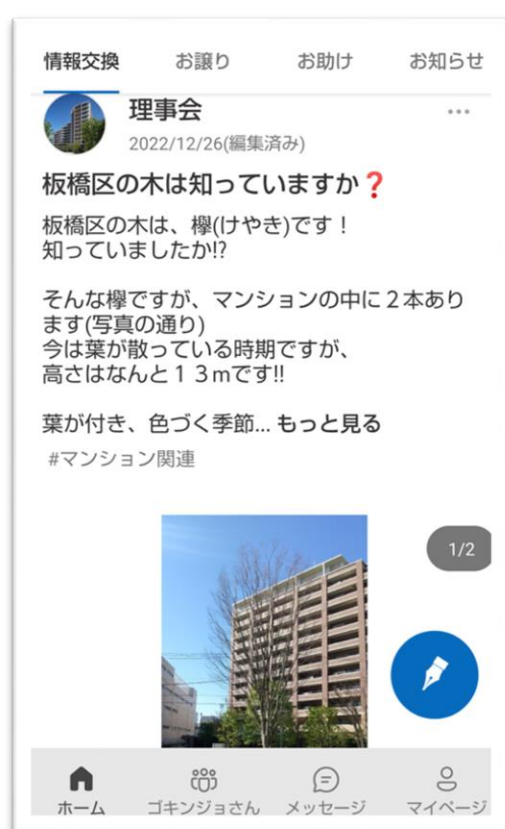
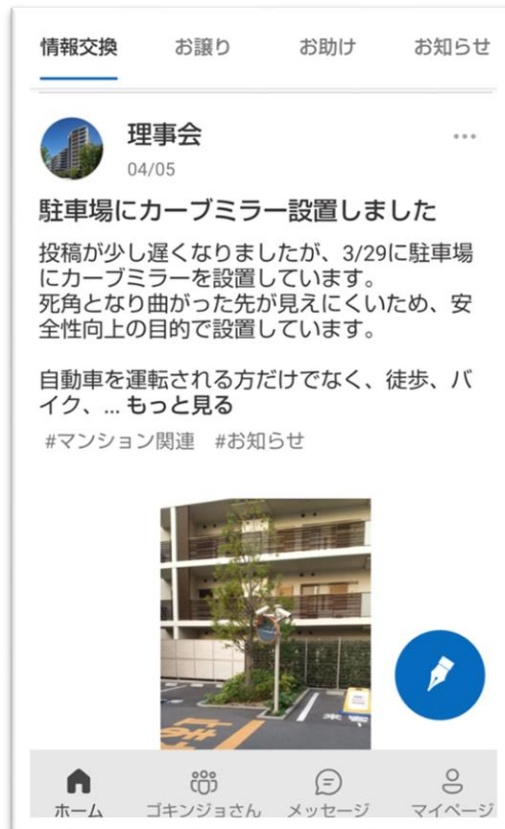
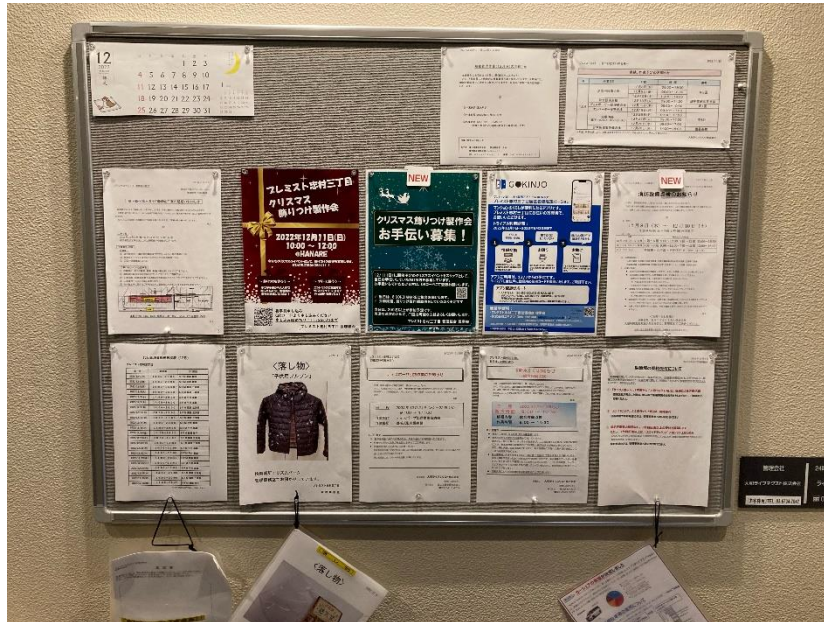
- (1)建物を適切に管理しており、エントランス、廊下等も清掃が行き届いています。
- (2)別棟(HANARE)にイベントを行える共有スペースや居住者が使用できるワークスペースがあり、居住者同士の交流やコミュニティ形成の場としています。



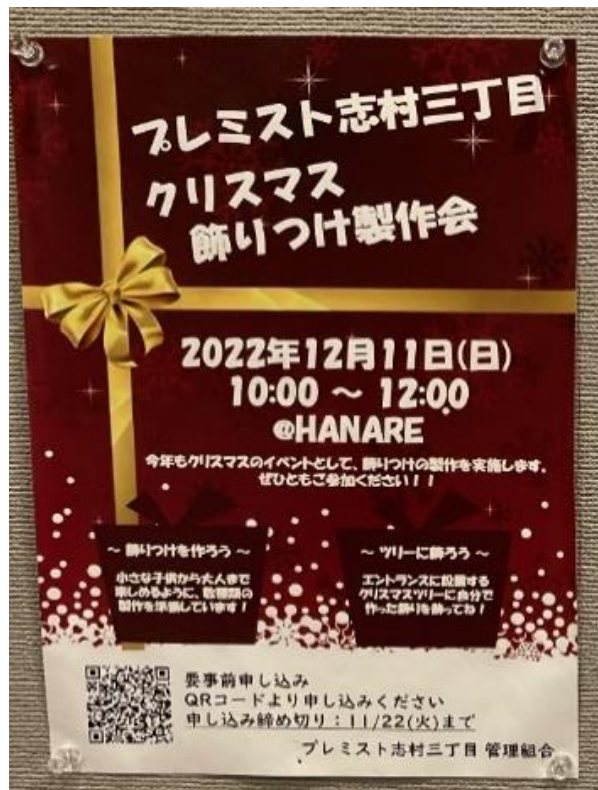
イベントスペースやワークスペースとして利用
でき、居住者同士の交流の場となっている

子どもたちが自由に遊べるエリア

(3)管理組合のお知らせを掲示するコミュニティ掲示板が設置しています。また、マンション居住者専用のコミュニティアプリ「GOKINJO」を活用し、マンション内の情報交換だけでなく、不用になったものを譲り合ったり、何か困ったときに助けを求めたりすることができ、居住者同士がマンションで安心して快適に暮らせる工夫を行っています。理事会からの情報発信のツールとしても積極的に活用しています。



(4)大人から子供まで楽しめるように、クリスマス飾りつけ製作会や七夕飾りなどを開催し、居住者同士の交流の場を設けています。



(5)GOKINJO アプリを活用し、居住者同士での不用品のお譲り会を開催し、SDGs にも貢献しています。



(6)管理事務室内に総会の議事録や建物の修繕履歴、図面等が適切に保管しています。



(7)カーシェアの実施や充電スタンド等を設置することで、居住者の駐車場利用率の上昇及び駐車場収入による管理組合の収益の安定性を図っています。また、レンタルサイクルも実施しており、駐輪場不足の対策を行っています。



(8)管理組合で、積極的に防災訓練等を実施しており、防災備蓄も行っています。また、スマートフォンを利用したスタンプラリー等を実施することで、気軽に親子が楽しんで参加できる仕組みを作っています。



スマホで参加

防災・防犯スタンプラリー

**みんなで備えよう！
みんなで考えよう！**

フレミスト志村三丁目で
防災・防犯の設備や知識を楽しく
身につけるイベントを開催します。
是非ご参加ください。

日時：2022年9月4日(日)
10:00～12:00
(最終受付 11:45)

<スタンプラリー参加方法>

1. 下のQRコードより事前の申し込みが必要です。
2. 当日HANAREの受付にて説明を聞いた後スタート！
3. フレミスト志村三丁目内を探索して指定のチェックポイントをさがそう。
4. チェックポイントでクイズに答えて、スタンプをGet！
5. すべてのスタンプをGetして受付で景品を獲得しよう！

<参加のルール>

1. スタンプラリーは**お手持ちのスマホ**での参加となります。
2. 管理費節約のため、**無料システム**を活用しています。
無料の制限で**1世帯1台**のスマホで参加ください。
※景品は事前登録を行い、当日参加した人数分ご用意しております。
3. 歩きスマホは大変危険です。画面を見るときは周りの方の迷惑にならない
安全な場所に立ち止まって操作しましょう。
4. 大きな声での会話はやめましょう。
5. まわりに迷惑になる行為はやめましょう。

<締め切り>
8月24日(水)

QRコードが読み取れない方は管理事務室へ申し出ください

6. 認定第6号のマンション 「ピアチェーレ板橋徳丸」

6-1 マンションの概要

住所	板橋区徳丸6-8-15
建築年	平成7(1995)年 ※築29年
延べ床面積	1156.93㎡
専有面積	1030.43㎡
申請年月日	令和5年7月3日
認定年月日	令和5年7月4日
総戸数	18戸(単棟型/住居のみ)
階数	地上5階建て
管理形態	全部委託



住民のコミュニティが良く、安心して暮らせる環境です。修繕工事等は管理組合が内容を適切に精査しながら実施しています。

6-2 認定までの歩み

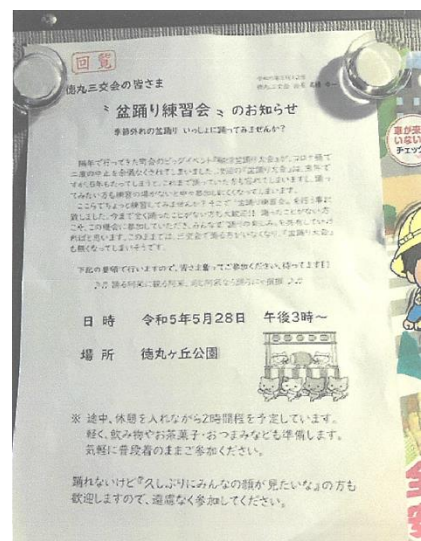
- ・国のマンション管理計画認定制度及びマンション管理業協会が実施するマンション管理適正評価制度が開始された 2022 年 4 月以前から、地元の管理会社であるイノーヴ株式会社（当マンション管理会社）を通じて、理事会および組合員に認定制度、評価制度に関わる情報が共有されていた。
- ・管理組合は理事会・総会においてそれぞれの制度への申請について協議を重ねながら、国土交通省の標準管理規約に準拠するようにマンションの管理規約の改定等の下準備を管理会社のサポートを得ながら実施した。
- ・その他にも大規模修繕工事が 2023 年年初より着工することに伴い、長期修繕計画表の更新、修繕積立金の改定が必要となることが分かり管理組合で改正に向けて取り組んだ。
- ・このような中で長寿命化に資する大規模修繕工事が行われたマンションに対して固定資産税が減額される制度が開始するという情報が入り、管理組合で検討したところ、管理計画認定及び管理適正評価制度への申請をチャレンジしてみることもとなった。
- ・管理組合は、管理会社を通じ、板橋区に事前相談を行った結果、認定基準を満たしている可能性があり、区の職員に現地で書類保管状況及び掲示板等を確認してもらうこととなった。
- ・令和5年7月3日に板橋区に管理計画認定申請を行う。
- ・令和5年7月4日に管理計画が認定される。
- ・マンション管理業協会が実施する「マンション管理適正評価制度」において、最高位のファイブスターの認定を受ける。

6-3 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

- (1)総戸数が18戸と規模が小さいマンションですが、管理組合が住民の意向を汲みながら管理運営を行っており、住民のコミュニティが良く、住民が安心して暮らせる環境です。
- (2)管理組合と管理会社が良好な信頼関係を築いており、協力しながら管理運営を適切に行っています。
- (3)小規模マンションであるために、修繕工事又は設備更新等において、規模の大きいマンションと比較して修繕積立金が増加しにくい面はありますが、工事の選定等において、必要な工事を優先し、不必要な工事は行わないように、理事会が管理会社のサポートを得ながら修繕計画の検討を適切に行っています。
- (4)建物やエントランス、廊下等も綺麗で清掃が行き届いています。



- (5)管理組合の掲示板とは別に町内会用の掲示板を設け、町内会イベントや回覧物を掲示することで地域との連携を図っています。また、マンションの区分所有者が町会活動に参加しており、地域との関係性を築いています。



- (6)マンションのアイデンティティである美観を保つことも大事にしており、区分所有者全員が過
ごしやすいマンションとなるように理事会等で検討を重ねながら工事を実施しています。



4月に竣工した大規模修繕工事では美観を良くするため、エレベーター三方枠のダイノックシートの張替を行いました。
以前の色は古めかしい色調でしたが、格式が高く見えるような落ち着いたゴールド調を大規模修繕工事業者(イノーヴ・コンストラクション株式会社)と一緒に協議し、見違える様なスタイリッシュなエレベーターホールにすることができました。

- (7)管理会社サービス(フラワーデリバリー)で、毎月季節のお花をエントランス横の鉢植えに植え替えています。住民がマンションから出かける際や帰宅時に心が和むようにするとともに、近隣の方々にも季節を感じていただけるささやかな憩いの場を作っています。



(8)管理事務室内に総会の議事録や建物の修繕履歴、点検記録、図面等を適切に保管しています。



(9)防災行動マニュアル等も備えており、緊急時の対応について管理組合で整備しています。
管理会社の協力を得ながら、緊急事態には理事会問わず全組合員が一致団結し、問題に対応できる関係性を構築できるように取り組んでいます。

6-4 認定取得後の取り組み

今後もピアチェーレ板橋徳丸のマンション管理計画に基づいて適正に管理運営を行っていき、マンションの資産価値の向上のために取り組んでいきます。

7. 認定第7号のマンション 「板橋仲宿パークホームズ」

7-1 マンションの概要

コミュニティ活動や防災活動を積極的に行っています。管理組合が居住者アンケート等を実施し、管理運営に反映させています。長期修繕計画は40年先を見据えた計画となっています。

住所	板橋区仲宿54-6
建築年	2000(平成12)年 ※築24年
延べ床面積	9961.29 m ²
専有面積	8099.89 m ²
申請年月日	令和5年7月19日
認定年月日	令和5年7月21日
総戸数	108戸(団地型/複合用途)
階数	地上15階建て
管理形態	全部委託



7-2 認定までの歩み

- ・理事長とオブザーバーが令和5年2月に開催された板橋区のマンション管理セミナーに参加し、マンション管理計画認定制度について知った。当該セミナーにおいて、セミナー講師とマンション管理計画認定制度の認定第2号のマンションであるパーク・エステート上板橋の理事長との対談があり、セミナーの終了後に認定第2号のマンションの理事長と連絡を取った。
- ・認定第2号のマンションであるパーク・エステート上板橋の理事長の認定を取得するまでの活動等を参考にしながら認定取得に向けて取り組みを行い、板橋区住宅政策課に事前相談を行う過程で以下の3点についてさらに改善しなければならないことが分かった。

① 管理規約・細則の見直し及び改正

マンション内に「平屋建て駐車場」があり、当該平屋建て駐車場が区分所有されていることから、「単棟型」ではなく「団地型」であることが判明したため、管理規約の内容の見直しや修繕積立金の区分規定等についても見直しを行った。

② 長期修繕計画の見直しによる支出(工事費用)と収入(修繕積立金)の改訂

「入(い)るを量(はか)りて出(い)ずるを制す」ということわざを実践。板橋区の「分譲マンション管理アドバイザー派遣制度」を活用し、長期修繕計画の見直しを行った。まずは「出を制する」ために管理組合が主体となって「大規模修繕工事見積」を独自に選定した工事会社5社に見積を依頼し、工事費用の▲約3割減を実現させた。さらに「入るを量る」ため及び名簿情報において区分所有者の平均年齢が2022年4月に初めて60歳(還暦)を超えたことから、近い将来の区分所有者の年金生活に備えて修繕積立金の191%UP 実現へ「最後のチャンス」であることと「次世代に負の遺産は残さない」という合言葉のもと

に修繕積立金をこれまでの131円／㎡月あたりから250円／㎡月あたりに191%UP し、「今後40年間の収支計画の黒字化」を2023年6月「総会」で可決し、実現した。

③ 区分所有者名簿・居住者名簿・要援護者名簿の整備および名簿の取扱い規程の整備

各種名簿について、2016年から「居住者名簿」取得を取り組んでいたが、認定取得のためということを目指し「区分所有者」の情報だけではなく、これまで「車椅子利用」2名に加え、「要援護者」17名が判明したことで、管理組合における支援策の見直しを始めた。

- ・令和5年7月19日に板橋区に管理計画認定申請を行う。
- ・令和5年7月21日に管理計画が認定される。

7-3 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

- (1) 当マンションの敷地は、江戸時代に名主を務めた総本家の屋敷跡であり、幕末には 14 代将軍家茂へ降嫁する皇女和宮が宿泊し、また明治初年(1868)には大宮氷川神社に明治天皇が行幸する明治天皇大宮行幸の本陣跡地となっています。板橋区教育委員会による史跡札が前庭などに設置されており、エントランスには区分所有者が活躍する「いたばし観光ボランティア『もてなし隊』」による史跡紹介パネルも展示され地域の観光スポットとなっております。



(2)管理組合が熱心かつ積極的に活動を行っています。総会及び理事会の議事録を適正に作成・保管しており、議事録の配付も開催後1週間以内とスピードUPを図り、区分所有者だけでなく約3割を占める賃貸居住者にも配付を行うことで、迅速な情報提供を行っています。また、議事録の内容を「はじめに」及び「編集後記」等を添えることで、総会及び理事会で出た課題を分かりやすくする工夫を行っており、これにより、区分所有者及び居住者等の合意形成が図りやすくなっています。

(3)マンション内に自治会がないことから管理組合が主体的にコミュニティ形成のための活動を行っています。

① <年末～年始>居住者のいけばなの先生が生けた「新春いけばな」を1階エレベータ脇に展示。門松のいわれなど豆知識もポスターで告知し、エントランスに門松を設置。



② <3月>「体験型防災訓練」と称した訓練冒頭にマンション内のお世話役によるフロアごと顔合わせ会を実施。

③ <4月>「自転車置場入れ替え」公平性と新陳代謝促進のため全車兩年1回一斉入れ替え実施



④ <4月>「名簿更新」マンション居住者プロフィールの紹介及び集計情報をフィードバック

【板橋仲宿パーク・ホームズ】「居住者等」情報更新確認書<家> 入居中

・管理規約第72条に基づき居住者等の、情報提供向上のための名簿データの更新を行います。
 ・管理組合員、占有者（賃貸契約者）の氏名、住所、電話番号、メールアドレス、Eメール、性別、年齢、職業、家族構成、ペットの有無、アレルギーの有無、その他、を記入してください。
 ・記入いただく情報は2024年4月1日現在を基準としたもので、最新のデータに記入をお願いします。
 ・管理組合が保有するデータがなくなった場合、各項目の更新のうえ、最新のデータを登録し、上段の住所は訂正欄となります。
 ・居住者のデータの追加、訂正がある場合は上段の住所の訂正欄に正しい住所を記入して下さい。
 下記の記載に間違いがない場合は、上段の住所には何も記入しないで下さい。

住所 東京都板橋区仲宿 1-1-1 1F 101号室 入居日 西暦 2023年 月 日

氏名 姓 山口 名 太郎 性別 男 年齢 30 歳 家族構成 夫婦 子供 1人

職業 会社員 勤務先 株式会社ABC 勤務先住所 東京都板橋区仲宿 1-1-1 1F 101号室

電話番号 固定電話 03-1234-5678 携帯電話 090-1234-5678

Eメール アドレス abc@xyz.com

アレルギー 食物アレルギー 卵、小麦 薬物アレルギー 青霉素 花粉アレルギー 杉、草花

ペット 犬 犬種 柴犬 年齢 2歳 性別 雄 猫 猫種 暹羅猫 年齢 1歳 性別 雌

その他 住居内での喫煙の有無 喫煙 喫煙場所 廊下 喫煙回数 1回/週 喫煙量 10本/日

※記入欄に記入できない場合は、備考欄に記入してください。

備考 住居内での喫煙の有無 喫煙 喫煙場所 廊下 喫煙回数 1回/週 喫煙量 10本/日

記入者 山口太郎 確認者 山口太郎

※提出後必ず管理組合に提出し、管理組合に提出した後に、管理組合より管理組合のホームページに掲載させていただきます。

⑤ <7月> 定期的な「マンション未来構築アンケート」(年1回程度)を実施し、居住者の意見に合せて様々な施策を推進

【マンション未来構築アンケート 2022】

該当する項目に○印をつけて

2022年8月20日(土)まで「管理員・山口さん」手渡しもしくは「管理組合ポスト」へご提出願います。

[1] 「バルコニー」の必要性について (ひとっぴろげとご意見も記入願います)

☐ 継続して欲しい → 理由は何？ ()

☐ 継続は不要 → その理由は？ ()

☐ その他 → ()

[2] 「回覧板」の必要性について (ひとっぴろげと理由もご記入願います)

★「回覧板」は年間約15万円支出している「町内会からの情報共有」とフロアごとの「安全確認」を想定して2019年に開始されました。

☐ 継続して欲しい → その場合、希望は？ (いずれも○印を) 夏・冬・春・秋・雨・雪・台風・地震・火災・その他 ()

→ 回覧板は？ (いずれも○印を) 夏・冬・春・秋・雨・雪・台風・地震・火災・その他 ()

☐ 継続は不要 → その理由は？ ()

☐ その他 → ()

[3] 「オープンバー」制度への参加希望について

☐ 「長期修繕委員会」に協力希望 → (専門分野に○印を) 建築・工務・電気・水道・その他 ()

☐ 「防火・防災管理」に協力希望 → (防災管理資格の有無に○印を) 資格取得中・資格無し ()

☐ 「町内会」に協力希望 → 理由は？ ()

☐ 「その他」に協力希望 → 具体的な？ ()

[4] 今後マンションの【未来構築】について (いくつでも○印を)

☐ 緊急防災への対応として避難時では同じフロアの「集合場所」を企画して欲しい

☐ エコ住宅のため屋上などに「太陽光発電」を設置して電気料削減をめざして欲しい

☐ 車椅子などが通るための「ユニバーサルデザイン」を検討して欲しい

☐ 当マンションには自治会がないので「住民同士が交流を促す機会」が欲しい

☐ 「Xmasフリーランチ」だけでなくもっと「子どもたちが参加できるイベント」を企画して欲しい

☐ 居住者にお花の先生が教えてくれるので1階エントランスなどに「お花展覧」をして欲しい

☐ タイタス世代の人材活用として子どもたちの「朝の送迎」等をお願いしたい

☐ はとんど使用されていない「防犯カメラ」を活用して「事故防止」等を検討して欲しい

☐ その他何でもご希望をお聞かせ願います。

署名 山口太郎

【高圧洗浄機】 貸し出し開始します！

板橋仲宿パーク・ホームズ管理組合
 いよいよ【高圧洗浄機】の貸し出しが開始されます！ご希望者は
 管理室・山口さんへご使用3日前迄【届出書】ご提出願います。
 初めての方は、必ず山口さんに使用方法をお聴き願います！



★【届出書】は管理室・山口さんから貰えます！

- ⑥ <11月>「X'mas ツリー飾り付け会」居住者のフラワーアレンジメント先生の指導による X'mas ツリーを製作。イベント形式で父兄と子供たちによるミニコンサートで飾り付け会を演出

**【X'mas ツリー飾り付け会】復活
♪ミニコンサートも同時開催予定
歌・演奏など参加者を募集中!**

板橋神宿パーク・ホームズ管理組合

今年は3年ぶりに「X'mas ツリーの飾り付け会」を開催します。参加のお子様には一足早くお菓子をプレゼントします! もちろん大人の皆さまも OK です! さらに今年時勢急変のため、完成したツリー前で X'mas ソングの演奏や歌のミニコンサートを企画しました。参加を希望される方は、参加申込書を11月18日(金)まで管理室・山口さんから管理組合郵便受けまでご応募を!



★「参加申込書」は管理室・山口さんからもらえます!

**御礼【X'mas ツリー飾り付け会】
記念写真を配布中!**

板橋神宿パーク・ホームズ管理組合

【X'mas ツリー飾り付け会】へのご参加ありがとうございました! 実は今回は3年ではなく4年ぶりのことで 2016 年開催当初に匹敵する 19 世帯 37 名様(内、お子様 15 名)の皆さまが参加。完成ツリー前で「森のトナカイ」も披露されました。記念写真を配布していますので管理室・山口さんからお受け取り願います!



★「記念写真」は管理室・山口さんからもらえます!



- ⑦ <月1~2回>「回覧板ドアノブリレー方式」にて安否確認ツールとして活用



1週間以上の

【長期不在ルール】

運用開始のお知らせ

板橋神宿パーク・ホームズ管理組合

このたび「回覧板」がドアノブに1週間以上かかったままの場合は管理組合または管理室からインターホンや携帯電話を鳴らしたり電気・水道メーター確認などによりまして安否確認をさせていただきます。つきましては、1週間以上お留守にされる方は、管理室にある「長期不在届け」を提出されれば、期間中、管理室が回覧板をスキップいたします。この【1週間以上の長期不在ルール】の運用開始は、2022年12月1日(木)からスタートいたします。ご対応のほど、よろしくお願い申し上げます。

★「長期不在届け」は管理室・山口さんからお受け取り願います!

⑧ <不定期>「タイムリーなポスター掲出」エレベーター前に各種締切り告知やマナー啓蒙を掲示



(4) マンション設立当初から「防災倉庫」を板橋区危機管理室の防災用品置場として貸与しており、2023 年 4 月に 23 年ぶりに貯蔵されている防災用用品の入れ替えを行い、マンション備蓄スペースができたことから新たな防災用品を揃え、緊急時の備えを行っています。



(5) マンションの集会室に設計図書、点検記録、修繕履歴、各種名簿等を適切に保管しています。



(6)集会室を子どもたちが遊べるスペースとしており、児童図書等も備えています。

(7)消防署と連携した体験型防災訓練の実施や緊急時の備え等の情報共有を適切に実施しています。



(8)40年間の長期修繕計画を作成しており、マンションの将来設計について管理組合で適切に話し合いを行っています。

7-4 認定取得後の取り組み

区分所有者の平均年齢が60歳を超えた当マンションの理事メンバーと共に「自分たちは今後どうしたいか？どうすべきか？」ということ及び「終の棲家」としての「未来構想」を描くことをスタートさせました。



8. 認定第8号のマンション「Brillia 大山町」

管理組合が管理会社と協力しながら適正に管理運営を行っています。防災対策を適切に実施し、十分な防災備蓄を管理組合が備えるなど安心して暮らせるマンションです。

8-1 マンションの概要

住所	板橋区大山町30番8号
建築年	2013(平成25)年 ※築11年
延べ床面積	9,762.29㎡
専有面積	8,002.79㎡
申請年月日	令和5年9月27日
認定年月日	令和5年10月3日
総戸数	110戸(住宅のみ)
階数	地上15階地下1階建て
管理形態	全部委託



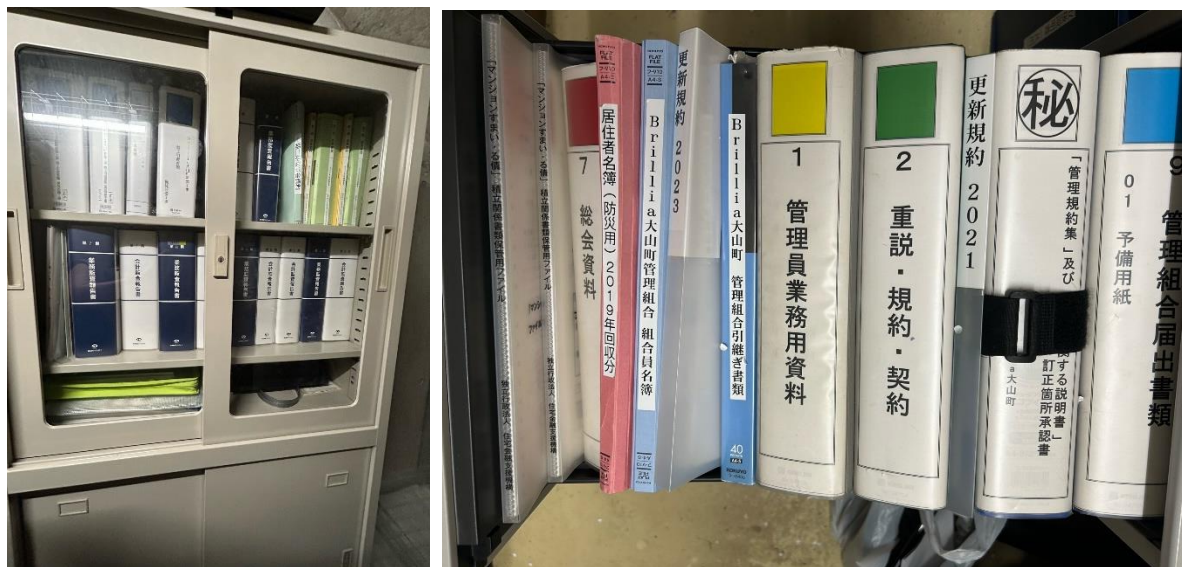
8-2 認定までの歩み

- ・管理会社からマンション管理計画認定制度の案内があり、認定の取得に向けて取り組むことになった。
- ・管理組合が管理会社を通じ、板橋区に事前相談を行った結果、認定基準を満たしている可能性があり、区の職員に現地で書類保管状況等を確認してもらうこととなった。
- ・令和5年9月27日に板橋区に管理計画認定申請を行う。
- ・令和5年10月3日に管理計画が認定される。
- ・マンション管理業協会が実施する「マンション管理適正評価制度」において、最高位のファイブスターの認定を受ける。



8-3 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

(1)倉庫内に総会の議事録や建物の修繕履歴、図面等を適切に保管しています。



(2)管理組合と管理会社が良好な信頼関係を築いており、協力しながら管理運営を適切に行っています。

(3)管理組合のお知らせなどを掲示するコミュニティ掲示板が設置し、区分所有者への情報共有を図っています。



(4)管理組合が自衛防災訓練を実施しており、防災マニュアルにより緊急時の対応を居住者に周知するとともに、十分な防災備蓄を行っており、発電機等も備えています。



9. 認定第9号のマンション「板橋ハイタウン」

管理組合が適正に管理運営を行っています。

長期修繕計画は40年先を見据えた計画となっており、管理組合が修繕内容を適切に見直し、修繕を実施しています。

9-1 マンションの概要

住所 板橋区仲宿62番1号
建築年 1980(昭和55)年 ※築43年
延べ床面積 9,997.74㎡
専有面積 8,217.99㎡
申請年月日 令和5年11月2日
認定年月日 令和5年11月7日
総戸数 134戸(単棟型/住宅130戸 店舗4戸)
階数 地上12階建て
管理形態 全部委託

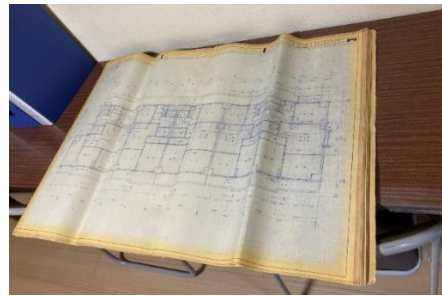


9-2 認定までの歩み

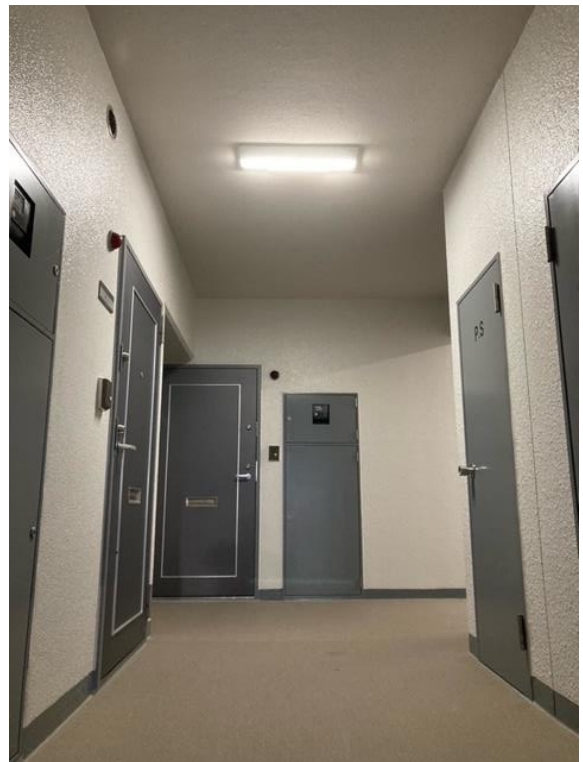
- ・理事長が板橋区からの管理計画認定制度に関する案内チラシを見て管理計画認定制度の存在を知った。
- ・理事長が住宅政策課に事前相談を行ったところ、現状でも適切に管理運営を行っているが管理計画認定制度の取得を行うには以下の4点についてさらに手を入れなければならないことが分かった。
〈管理計画の認定申請にあたり改善が必要な事項〉
 - ①管理規約の改正
 - ②長期修繕計画の見直し
 - ③区分所有者名簿・居住者名簿、要援護者名簿の整備及び名簿の取扱い規程の整備
 - ④修繕積立金の見直し
- ・理事長は、当該事項の改善のため、理事会で話し合い、自身で書類を作成するなどして4つの課題を解決するため尽力した。
- ・令和5年11月2日に板橋区に管理計画認定申請を行う。
- ・令和5年11月8日に管理計画が認定される。

9-3 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

(1)管理事務室内に総会の議事録や建物の修繕履歴、点検記録、図面等を適切に保管しています。



(2)建物が綺麗で、エントランス、廊下等も清掃が行き届いています。



(3)マンション1階の集会室にミニ図書館を設けており、居住者が本を自由に持込み、誰でも貸出し、持ち帰りができることで、居住者間のコミュニティ形成につながっています。現在、単行本を中心に約400冊あり、自主的にボランティアが整理しています。また、卓球台も設置しており、居住者同士のコミュニティスペースとなっています。



(4)防災マニュアルを作成し、管理組合で防災備蓄を実施しています。
また、防災士の資格を持った区分所有者が地域の町内会の防火防災部長を務めています。
8階に上層階用の災害備品を備蓄するなど、緊急時の対応について細かな手配をしており、万全の体制を整えています。



(5) エントランスに掲示板を設置し、管理組合のお知らせや地域の町会の情報を掲示し住民のコミュニティを図っています。

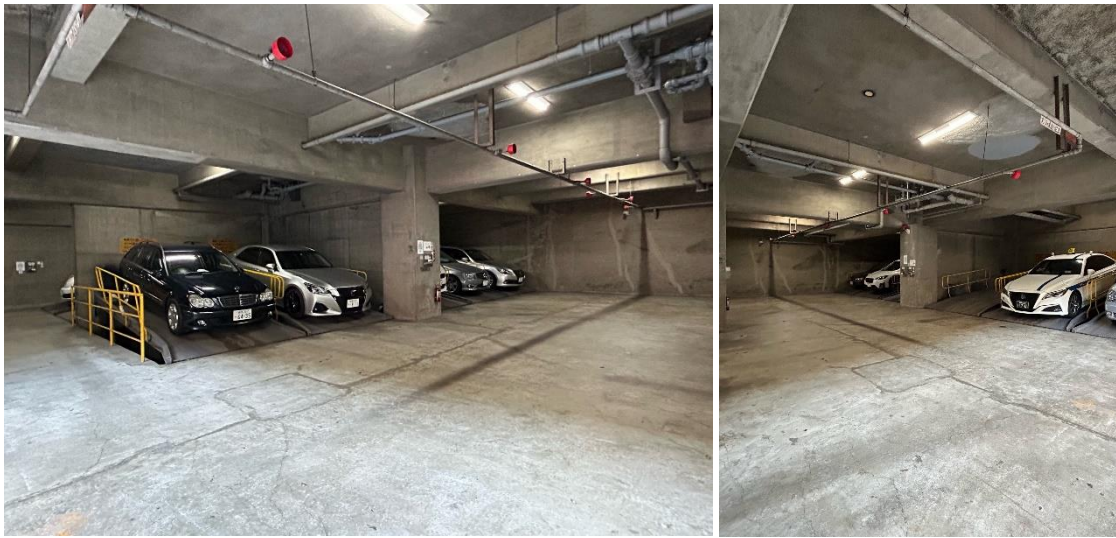


(6) マンション内に高齢者が増え介護関係者の来客が増えていることから、介護関係者の優先駐輪場を設置しました。



(7) マンションの区分所有者が地域の町内会の副会長の役割を担っており、地域との連携が取っているため、コミュニティが活発です。

(8)最寄駅から徒歩 30 秒の立地にあることから、駐車場の利用が激減していますが、機械式駐車場の上面しか利用しないこととし、管理経費を抑える工夫をしています。



(9)今年(令和 5 年)大規模修繕工事を行いました。外観や屋上の防水もきれいに仕上がっています。同時にマンション共用部分の電気を全面 LED 化しました。100年マンションを目指して管理組合が一丸となってマンション管理に取り組んでいます。



10. 認定第10号のマンション「クレヴィア千川」

10-1 マンションの概要

管理組合が管理会社と協力しながら適正に管理運営を行っています。

住所 板橋区向原一丁目1番24号
建築年 2013(平成25)年 ※築11年
延べ床面積 5,638.17㎡
専有面積 4,679.25㎡
申請年月日 令和6年1月16日
認定年月日 令和6年1月18日
総戸数 63戸(単棟型)
階数 地上9階建て
管理形態 全部委託



10-2 認定までの歩み

- ・管理会社からマンション管理計画認定制度の案内があり、認定の取得に向けて取り組むことになった。
- ・管理組合が管理会社を通じ、板橋区に事前相談を行った結果、認定基準を満たしている可能性があり、区の職員に現地で書類保管状況等を確認してもらうこととなった。
- ・事前相談の結果、現状でも適切に管理運営を行っているが管理計画認定制度の取得を行うには以下の2点についてさらに手を入れなければならないことが分かった。

〈管理計画の認定申請にあたり改善が必要な事項〉

①長期修繕計画の見直し

②区分所有者名簿・居住者名簿、要援護者名簿の整備及び名簿の取扱い規程の整備

- ・令和6年1月16日に板橋区に管理計画認定申請を行う。
- ・令和6年1月18日に管理計画が認定される。

10-3 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

(1)管理事務室内に総会の議事録や建物の修繕履歴、点検記録、図面等を適切に保管しています。

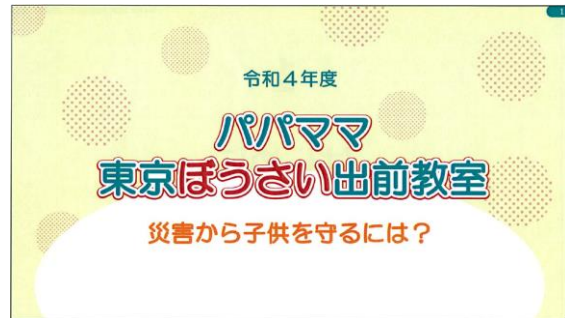


(2)管理組合と管理会社が良好な信頼関係を築いており、協力しながら管理運営を適切に行っています。

(3)管理組合のお知らせなどを掲示するコミュニティ掲示板を設置しており、区分所有者への情報共有を図っています。



(4)管理組合が防災訓練(小型の非常用飲料水生成システム Wellup ミニの使い方講習・東京都パパママ東京防災出前教室の開催)を実施しており、災害時管理組合運営の手引きにより緊急時の対応を居住者に周知しています。



(5)マンション内に防災井戸を設置しており、浄水装置や飲料水タンクの備蓄を実施しています。また、マンション内に太陽光発電、電気自動車の充電設備があります。



(6)マンションで夕涼み会等を実施し、居住者間のコミュニティ形成のきっかけとしています。



11. 認定第11号のマンション「シャンボール志村坂上」

11-1 マンションの概要

管理組合が適正に管理運営を行っています。築40年以上となりますが、自然に世代交代が進んでおり、世代間を超えて居住者同士の関係も良好で住みやすいマンションです。

住所 板橋区志村一丁目34番7号
建築年 1980(昭和55)年 ※築44年
延べ床面積 7,917.58 m²
専有面積 6,694.55 m²
申請年月日 令和6年2月9日
認定年月日 令和6年2月15日
総戸数 96戸(単棟型/住宅 92戸 店舗 4戸)
階数 地上12階建て
管理形態 全部委託



11-2 認定までの歩み

- ・令和5年7月に、管理規約の改正のため、管理組合がマンション管理士に相談を行った。管理規約の改正を行う過程で、マンション管理計画認定を取得できるような管理規約を目指した。
- ・9月の理事会において、マンション管理計画認定制度の取得をマンション管理士の支援を得ながら目指すこととなった。
マンション管理士より管理規約改正案が提出され、理事による検討が行われた。
- ・11月の理事会で管理規約案を作成し、管理計画認定申請について、板橋区役所に事前相談を行った。
- ・板橋区役所に事前相談を行った結果、区分所有者名簿、居住者名簿、要援護者名簿の取扱い規定が必要という指摘を受け、12月に組合員説明会を開催した。当該組合員説明会において、管理計画認定制度の説明を組合員に行い、現在の理事長が理事会での取組状況を説明したところ、参加者の賛同を得られ、管理組合としても管理計画認定取得を目指すこととなった。
- ・令和3年に作成した長期修繕計画についても板橋区役所に事前相談を行ったところ、認定基準である30年以上の長期修繕計画が計画されていることを満たすには、2年不足していることが分かった。
- ・令和6年1月、板橋区職員による現地確認がされ、書類や保管状況の認定に必要な書類等は揃っている事を確認された。事前相談において次の3点が必要であることが分かった。

1. 管理規約改定及び各種細則制定の承認【特別決議】
 2. 長期修繕計画の承認
 3. 管理計画認定制度の申請承認
- ・1月の定期総会にて可決承認された。
 - ・令和6年2月9日に板橋区に管理計画認定申請を行う。
 - ・令和6年2月15日に管理計画が認定される。

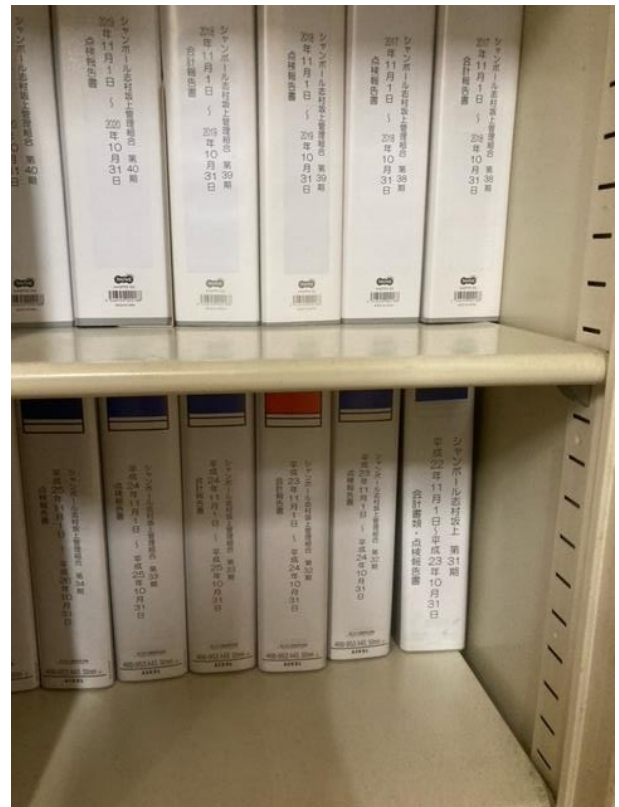
11-3 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

当マンションは築43年になりますが、数年前から若い世代の入居者が増えています。お年寄りの方からも、最近赤ちゃんの泣き声がよく聞こえてくるという話を聞きますが、それは決して迷惑という事ではなく、むしろ皆が好意的に接してくれています。自然に世代交代が進んで、理事にも若い方が増えてきており、その中でも理事長は、30歳台の人が続いています。

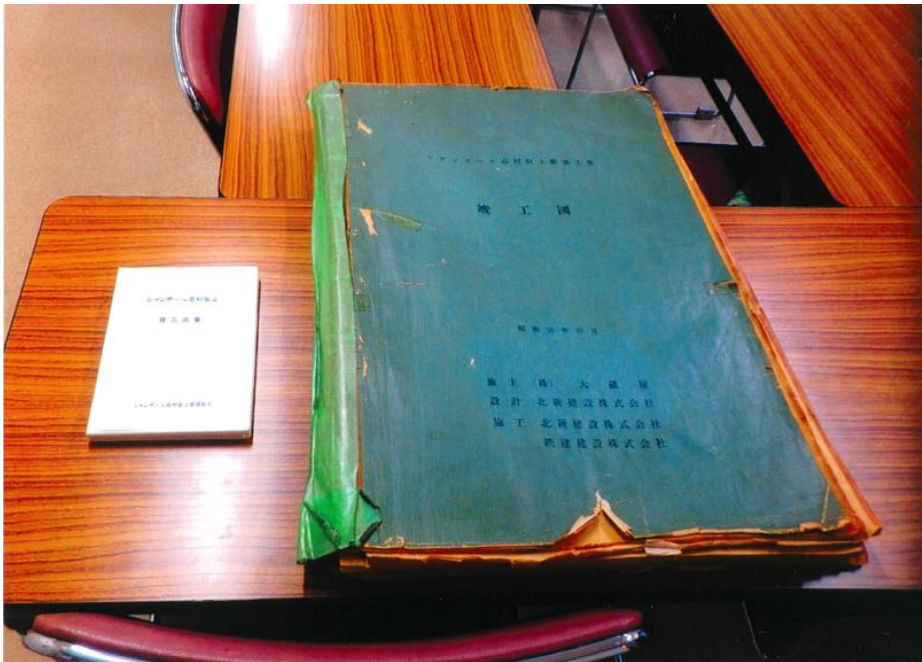
築40年くらいのマンションでは車所有者が減って駐車場の空きが増えています。当マンションではどうにか増やせないかという事を議論しています。また子供を乗せるための自転車が増え、これから子供用自転車も増えてくるので増設も検討しています。

コロナで3年間コミュニティ活動が停滞していましたが、今年度から防災訓練に参加する予定です。

- (1)管理事務室内に総会の議事録や建物の修繕履歴、点検記録、図面等を適切に保管しています。



(2)築40年以上であることから設計図書の経年劣化を考慮し、設計図書の内容を電子データ化することで、適切に管理保管しています。



(3)管理組合や地域の町会からののお知らせ等を掲示するコミュニティ掲示板を設置しており、区分所有者への情報共有を行っています。また、区分所有者が積極的に地域の町会の活動に参加しています。



(4)管理組合が熱心に活動し、マンションの管理運営が適切に行われていることから若い世代の入居者が年々増えており、自然と管理組合理事役員の世代交代が進んでいます。様々な世代の意見を取り入れながら管理運営を行っているため、安心して暮らせる仕組みや雰囲気づくりがされています。

(5)管理組合が地域の町会等と連携して防災訓練を実施しており、防災計画により緊急時の対応を居住者に周知するとともに、防災備蓄を実施しています。



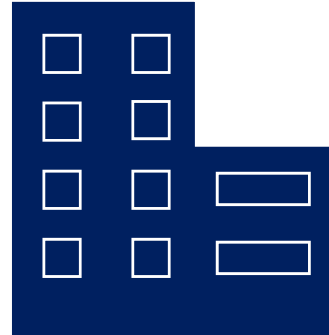
(6)建物を適切に修繕し、綺麗に保っており、エントランス、廊下等も適切に清掃を行っています。また、エントランスに AED を設置しており、緊急時の危機管理体制を整えています。



12. 認定第12号のマンション「プライウド板橋蓮根」

12-1 マンションの概要

住所 板橋区蓮根二丁目18番24号
建築年 2015(平成27)年 ※築9年
延べ床面積 7,653.82 m²
専有面積 6,656.28 m²
申請年月日 令和6年3月18日
認定年月日 令和6年3月22日
総戸数 90戸(住宅のみ)
階数 地上10階建て
管理形態 全部委託

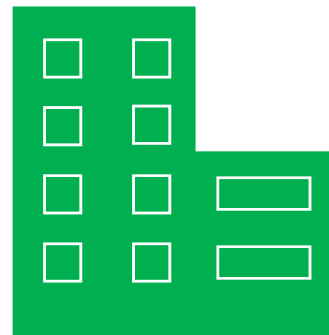


【作成中】

13. 認定第13号のマンション「コスモ東京ガーデンパークス」

13-1 マンションの概要

住所 板橋区前野町三丁目37番1号
建築年 2005(平成17)年 ※築19年
延べ床面積 39,391.99 m²
専有面積 28,656 m²
申請年月日 令和6年4月8日
認定年月日 令和6年4月10日
総戸数 371戸(住宅のみ)
階数 地上15階建て
管理形態 全部委託

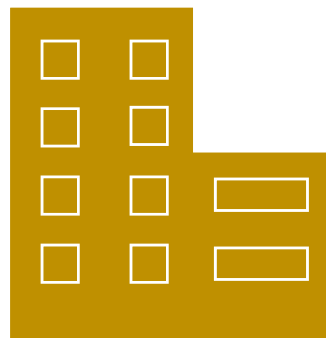


【作成中】

14. 認定第14号のマンション「コスモ小竹向原ガーデンフォルム」

14-1 マンションの概要

住所	板橋区小茂根三丁目4番5号
建築年	2000(平成12)年 ※築24年
延べ床面積	7,004.24㎡
専有面積	5,623.97㎡
申請年月日	令和6年4月24日
認定年月日	令和6年4月26日
総戸数	71戸(住宅のみ)
階数	地上11階建て
管理形態	全部委託



【作成中】

15. 認定第15号のマンション「上板橋サンライトマンションH棟」

15-1 マンションの概要

住 所	板橋区上板橋二丁目20番15号
建 築 年 月	昭和51(1976)年2月
延べ床面積	2,563.32㎡
専 有 面 積	2,277.43㎡
認定年月日	令和6年6月14日
総 戸 数	30戸(住宅のみ)
階 数	地上6階建て
構 造	RC
管 理 形 態	一部委託



15-2 マンションの詳細

当マンションは、東武東上線の上板橋駅から、徒歩6分の場所にあります。東武鉄道により鉄道用地跡に建設されたもので AH 棟から H 棟まで9棟の建物、総戸数461戸からなる団地型のマンションです。団地内は4管理組合があり、当管理組合は H 棟1棟のみを管理しています。

管理は、管理組合が主体となって管理をおこなっておりますが、管理人業務や施設点検業務など、一部の業務を外部委託しています。

築48年になりますが、コミュニティが保たれる住宅配置がなされ、庭のある住宅もあり住民のコミュニティも良好に保たれています。

15-3 認定取得に向けて

管理組合が適正に管理を行って参りましたが、旧区分所有法時代に建築されたマンションということで、社会情勢や環境の変化に対応できる管理状況ではなくなってきました。また、区分所有者の高齢化も進み役員のなり手が少なくなるなど管理上の問題も生じてきていました。

そこで、マンション管理計画の認定を目指し、これらの改善を図ろうと計画しました。

板橋区と相談しながら、下記の事項を改善していきました。

【認定取得に向けて取り組んだ内容】

(1)規約の改正

標準管理規約に準じるべく、「必要箇所への立入り」について改正をしました。

(2)細則の変更及び新規制定

防災名簿の細則しかなかったため、新たに組合員名簿と居住者名簿の細則を作成しました。また、既存の防災名簿を要援護者名簿に足るものとするため、細則の変更を行いました。

小規模マンションだからこそ、臨時総会を臨機に開催でき、認定取得の必要性を説明し、全区分所有者の賛同を得て議案が採決されました。

(3)長期修繕計画の見直し

2018年に作成された長期修繕計画では、2022年度から15年以上赤字が継続することになっていました。そのため、管理組合は2023年度に長期修繕計画を更新しました。

更新した長期修繕計画の内容は大まかに以下の通りです。

- ・大規模修繕工事の周期を12年から15年に変更
- ・国や東京都からの補助金活用のため、工事計画及び内容を見直し
- ・大規模修繕工事を実施するための一時金徴収を廃止

令和6年5月25日の臨時総会にて、管理計画認定制度の申請について承認を得ました。

令和6年6月13日に申請をし、同月14日に管理計画が認定されました。



15-4 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

(1)認定取得時点で築 49年となりますが、計画的な大規模修繕工事を行っており、清掃も行き届いています。

・H棟は 30 戸の小さいマンションで予算が限られているため、管理組合でできることは、業者任せにすることなく、自分たちの手で行っています。



防犯カメラの設置



100 円均一等でそろえたエレベーター非常袋

- (2)集会室内に総会の議事録や建物の修繕履歴、点検記録、図面等を適切に保管しています。
特に個人情報保護が必要な書類は、二重に鍵をかけ、厳重に保管しています。



- ・管理組合が修繕の履歴を丁寧に整理し、ファイリングすることはとても重要なことです。築年数の高いH棟は、上下水の修繕、屋上の防水を含むマンション全体の塗装の修繕、玄関ドアの改修、階下の水漏れ、テレビアンテナ改修、排水管の高圧洗浄、共用部分の植栽の剪定等のあらゆる修繕をほぼ経験し、どこの会社といくらで契約したかほぼすべて記録が残っています。長期修繕計画を作成・修正するときに、修繕の記録が大変役に立ちました。
- ・総会資料に、長期修繕計画に基づき、今後 5 年間の役員の交代のローテーションとその年に実施すべき修繕工事を示し、各区分所有者が自覚を持って、理事会役員を務めてもらうようにしています

- (3)管理組合や地域のお知らせなどを掲示するコミュニティ掲示板をポスト上に変えたことで、居住者の目に留まるようにしました。



- ・特に理事会の予定や議題を前もって掲示し、H棟の理事会で何が話し合われているのか、各区分所有者に関心を持ってもらえるようにしています。また、同じ張り紙を、エレベーター内にも掲示しています。
- ・ポストには現理事会の役員を明示し、問題が発生したときは直接近くの役員に伝えていただくことになっています。

- (4)防災訓練を年2回実施することを目標としています。1回目は自治会の訓練に合わせて行い、2回目は総会に合わせて教養型訓練を行いました。居住者の高齢化に伴い停滞していたコミュニティ活動を復活させることも目的としています。

教養型防災訓練の実施

2024年5月19日
サンライトマンションH棟管理組合

シェイクアウト訓練は、地震の揺れを感じた直後の初動対応を身に付けられる訓練です。訓練開始の合図を確認したら、下記のイラストのようにその場で姿勢を低くし、頭部を守り、揺れが収まるまで待つという行動を取りましょう。単純な訓練ですが、実際に行動してみることにも意義があります！
地震の揺れを感じた時における安全行動の例

総会終了後、スマホで動画を視聴して
防災訓練の振り返りをしましょう

YouTUBE公式チャンネルで、防災に役立つ動画を配信しています。日常生活中的避難時間、防災知識を定めておきましょう。

問合せ 地域防災支援課地域支援係 ☎3579-2115

教養型消防訓練の実施

2024年5月19日
サンライトマンションH棟管理組合

火災が起きた時の行動三原則を守りましょう！

行動1 早く知らせる(119番通報)
※隣近所、周囲に知らせる。
※火災報知器の非常ベルのボタンを押して知らせましょう。
※小さな火事でも必ず119番。

119番の正しいかけ方
消防署：119番、消防署です。火事ですか、救急ですか。
消防署：はい、救急です。
消防署：あるとのお名前と住所を教えてください。
消防署：住所は上野区2丁目2番15号のサンライトマンションH棟です。
消防署：近くに、何か危険がありますか。
消防署：上野区立公園の隣です。

消防署：はいお預りの電話番号を教えてください。
消防署：わかりました。消防隊がまいります。
消防署：サンライトマンションH棟の階が幾層までいますか。
消防署：おかしな火事ですか。早く来てください。
消防署：はいわかりました。

消防隊やパトカー到着

行動2 早く消す(初期消火)
※出火直後が消火のチャンス。
※天井に火が燃えたら消火は困難、避難を最優先させよう。

行動3 早く逃げる(避難)
※命を最優先に！
※消火が困難な時は、無理せず避難しましょう。

避難するときは、煙は下から上に、天井まで広がり、だんだん床へと下がってきます。
煙を吸い込んでしまうと意識を失う原因になるので、次のことに注意して、できるだけ早く避難しましょう。
① 姿勢は、できるだけ低くして進む(視界と新鮮な空気を確保)
② ハンカチ、タオル等で口鼻を覆う(視界と新鮮な空気を確保)
③ 階段が煙い場合は、壁沿いに進む(方向感覚を失わないように)
④ いっただん避難したら、戻らない。火災は、時間が経つにつれ拡大していきます。
⑤ エレベーターがあっても、途中では止まることがあるので、使用しないや付随者を利用します。内階段は自衛で閉まり、使えません。
⑥ お子さまや高齢者のいる世帯は、避難に手助けが必要となる場合があります。安全確認や避難の手助けを誰がどう行うか、事前に確認しておきましょう。

64



(5)防災名簿(要援護者名簿)には、身体状況などを記入してもらう欄を設けました。特に、高齢者の安否・健康状態把握のための管理人による訪問を行うことにし、希望を募ることにしました。

○ 介助の必要な家族がいる場合 自宅に車椅子 有 ・ 無
 要支援 1・2
 要介護 1・2・3・4・5

○ 上記の家族全員に連絡がとれないときの緊急連絡先（実家、親戚、友人、知人など）

氏 名	関 係	電 話 番 号
緊急連絡先		

○ 非常時の際、高齢者の安否・健康状態の把握のため、管理人による訪問希望の有無
有 ・ 無

希望する場合（曜日と時間帯に一つ○）
 曜日 月 ・ 水 ・ 木 ・ 金 時間帯 朝 ・ 昼 ・ 夕

援護が必要な状況（できるだけ詳しくご記入下さい）
 例：○○は寝たきりでの状態のため移動には可動式ベッド及び介助が必要になります。

15-5 認定取得後の取り組み

(1)より良いコミュニティの形成と居住環境の向上を図るため、マンション管理業務を組合員の自助努力で進めることを提案しました。

現在は、組合員による共用部分の植栽の剪定、管理人業務の代行などを行っています。

今後は階段・鉄柵へのペンキ塗り、高圧洗浄による清掃等を予定しています。

- ・いたばし花火大会を6階から鑑賞（コミュニティの形成）



- ・共用部分の植栽の剪定（居住環境の向上）



16. 認定第16号のマンション「加賀ガーデンハイツ」

16-1 マンションの概要

住 所	板橋区加賀二丁目3番1号
建 築 年 月	昭和 58(1983)年2月
延べ床面積	m ²
専 有 面 積	35,181.11 m ²
認定年月日	令和6年6月20日
総 戸 数	372戸(住宅のみ)
階 数	地上13階建て
構 造	SRC、RC
管 理 形 態	全部委託

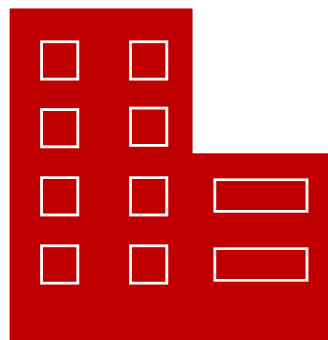


【作成中】

17. 認定第17号のマンション「グローリオ板橋本町」

17-1 マンションの概要

住 所	板橋区本町41番1号
建 築 年 月	平成18(2006)年2月
延べ床面積	9111.25 m ²
専 有 面 積	6628.02 m ²
認定年月日	令和6年6月17日
総 戸 数	101戸(住宅のみ)
階 数	地上13階建て
構 造	SRC
管 理 形 態	全部委託



【作成中】

18. 認定第18号のマンション「クアトロノーノ城北中央公園」

18-1 マンションの概要

住 所	板橋区桜川二丁目2番11号
建 築 年 月	平成11(1999)年11月
延べ床面積	3,381.48 ㎡
専 有 面 積	2454.51 ㎡
認定年月日	令和6年7月1日
総 戸 数	41戸(住宅のみ)
階 数	地上5階建て(地下1階)
構 造	RC
管 理 形 態	全部委託



18-2 マンションの詳細

当マンションは都立城北中央公園に隣接しており緑豊かな地域の中にあるマンションです。管理組合が管理会社と協力をしながら適正に管理運営をしています。管理会社は、他認定マンションに携わっており、認定制度取得においても強力なパートナーとなりました。

18-3 認定取得に向けて

管理組合は問題なく運営されており、管理会社の管理も適切であることから、自信をもって認定取得に向けて進めていくことになりました。

【認定取得に向けて取り組んだ内容】

(1)細則の新規制定

区分所有者名簿及び居住者名簿、要援護者名簿について細則が無かったため、新たに制定しました。

(2)長期修繕計画の見直し

工事を計画通り実施するため、積立金の不足分は一時借入金により対処することとしました。不足は一時的なものであり、積立金収入は確保されているので、借入金償還についてもしっかり決めています。

管理規約や経理方法などは、現在のもので認定基準を満たしていました。令和6年5月25日の総会にて、管理計画認定制度の申請について承認を得ました。令和6年6月27日に申請をし、同日に管理計画が認定されました。続いて、7月1日に適正管理推進マンションとして認定されました。

18-4 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

(1)清掃が行き届いており、綺麗なマンションです。共用部も清潔で、内廊下はホテルライクな作りとなっています。

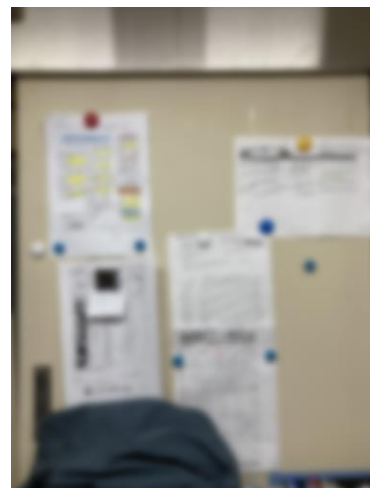


(2)管理会社と管理組合が連携し、定期的に理事会や総会が開催されており、風通しの良い管理運営ができています。

(3)管理人室内に総会の議事録や建物の修繕履歴、点検記録、図面等を適切に保管しています。



管理人室は、駐輪場の使用状況や清掃予定などが一目見て分かるように工夫がされています。



(4)デジタルツール(smartM2)を導入し、区分所有者が場所、時間に関わらず議事録や管理規約を確認したり、議決権行使書を web 上で提出したりできる仕組みとなっています。そのため、より円滑な管理組合運営が可能です。

(5)居住者ポスト近くにコミュニティ掲示板を置いており、居住者の目に留まりやすいです。積極的に町会活動に参加することができます。



(6)マンション独自の防災マニュアルを作成しています。居住者の安否確認ができるよう、安否確認依頼シートを作成し、非常時に使用することになっています。

安否確認依頼

() 号室 居住者様

お願い

居住者の安否を確認しています。

帰宅されましたら、
号室：名前

電話番号： — — —

までご連絡ください。

要援護者名簿や防災マニュアルも備えているので、危機管理体制は整っています。

18-5 認定取得後の取り組み

定住型の区分所有者が多いので、今後もしっかりと管理会社と協力しながら適正な管理をしていきたいと考えています。



19. 認定第19号のマンション「ライオンズときわ台レジデンス」

19-1 マンションの概要

住 所	板橋区前野町一丁目24番14号
建 築 年 月	平成 22(2010)年9月
延べ床面積	4,879.15 ㎡
専 有 面 積	4,869.45 ㎡
認定年月日	令和6年7月18日
総 戸 数	69 戸(住宅のみ)
階 数	地上5階建て
構 造	RC
管 理 形 態	全部委託



19-2 マンションの詳細

前野町地域は、区内屈指の住宅街となっており、言わずもがな当マンションも閑静な住宅の中にあります。

マンションの入り口では、ライオン像が居住者を見守っています。



19-3 認定取得に向けて

令和4年8月の総会にて、管理計画認定制度の申請について承認を得ました。

令和5年10月、理事長から板橋区に認定事前相談をしました。

【認定取得に向けて取り組んだ内容】

(1) 細則の新規制定

区分所有者名簿及び居住者名簿、要援護者名簿について細則が無かったため、新たに制定しました。

(2) 長期修繕計画の見直し

30 年間の長期修繕計画が決議されており、計画項目の不足はありませんでした。

ただし、約 15 年後に予定している大規模修繕工事について、収支が赤字となる見込みが立つため、一時借入金等で対処する計画としました。

管理組合が日頃から積極的に運営しているため、標準管理規約の改正情報などを逃さずに組み込むことができていました。

令和6年4月の臨時総会にて細則の新規制定について決議しました。

令和6年6月18日に申請をし、同月20日に管理計画が認定されました。

19-4 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

(1) 築年数も浅く、清掃が行き届いており、綺麗な状態が保たれています。



(2) 今回の認定については、特に管理組合が主体となり取得することができました。理事会にとどまらず、修繕委員会なども設立し、大規模修繕工事に向けて着々と準備を進めています。

(3) 管理人室内に総会の議事録や建物の修繕履歴、点検記録、図面等を適切に保管しています。

- (4)居住者ポスト近くにコミュニティ掲示板を置いており、居住者の目に留まりやすいです。
積極的に町会活動に参加することができます。



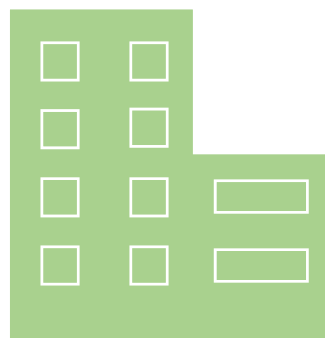
- (5)マンション独自の防災マニュアルを作成しています。居住者の安否確認ができるよう、安否確認依頼シートを作成し、非常時に使用することになっています。

安否確認依頼 () 号室 居住者様 お願い _____ 居住者の安否を確認しています。 帰宅されましたら、 _____ 号室：名前 _____ 電話番号： _____ — _____ — _____ までご連絡ください。

20. パークホームズ志村坂上 ザ テラス

20-1 マンションの概要

住 所	板橋区小豆沢三丁目4番8号
建 築 年 月	令和3(2021)年11月
延べ床面積	4,607.60㎡
専 有 面 積	3,740.02㎡
認定年月日	令和6年9月25日
総 戸 数	54戸(住宅のみ)
階 数	地上7階建て(地下0階)
構 造	RC
管 理 形 態	全部委託



【作成中】