

11. 認定第11号のマンション「シャンボール志村坂上」

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。

11-1 マンションの概要

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。

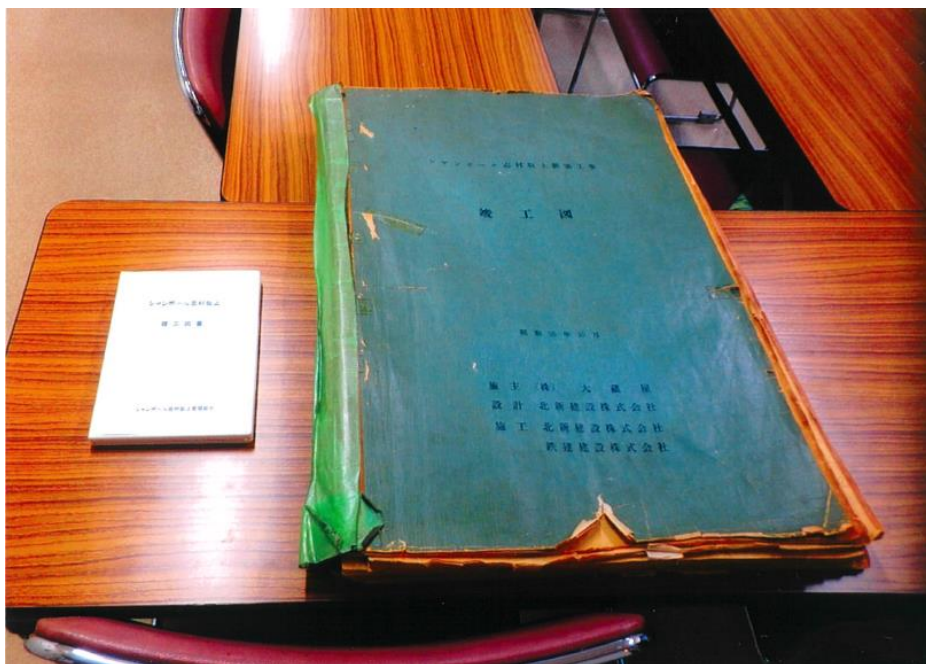
築40年くらいのマンションでは車所有者が減って駐車場の空きが増えていますが、当マンションではどうにか増やせないかという事を議論しています。また子供を乗せるための自転車が増え、これから子供用自転車も増えてくるので増設も検討しています。

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。



