

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 m²
専有面積 20,173.84 m²
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（住民の意見交換パレット）



- (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。
子ども食堂に来れない子がいるなら、あい♥だいな～が行きます！
防災に役立つエコデザインづくりのイベントにあい♥だいな～がやります。
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がれ！

パーク・エステート上板橋管理組合より

あい♥だいな～は、熊谷市で始まった移動式子ども食堂です。
子ども食堂に来れない子がいるなら、あい♥だいな～が行きます！
防災に役立つエコデザインづくりのイベントにあい♥だいな～がやります。
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がれ！

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・妊婦さんはどちらも無料です。
※お越しの際は公共交通機関をご利用ください。

キッチンカー・キャロウェイ

ゴニに普段触れ合っている米田さんがお
送りするキャロットソースがたまらない特性
ドッグと特製スープのセットを、子どもと妊
婦さんは無料で体験できます。
大人は、未来の子ども分を購入して美味し
いお料理を召し上げ！誰かを助けて、助け
てもらっておいっぱいおいっぱい！

ご予約はライン登録から予約サイトへ！

ご予約しないと食べられないの？

一予約の方を優先に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/>)



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。

