

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。



[illegible]

町 住 者 一 覧
 水地区
 総合防災訓練

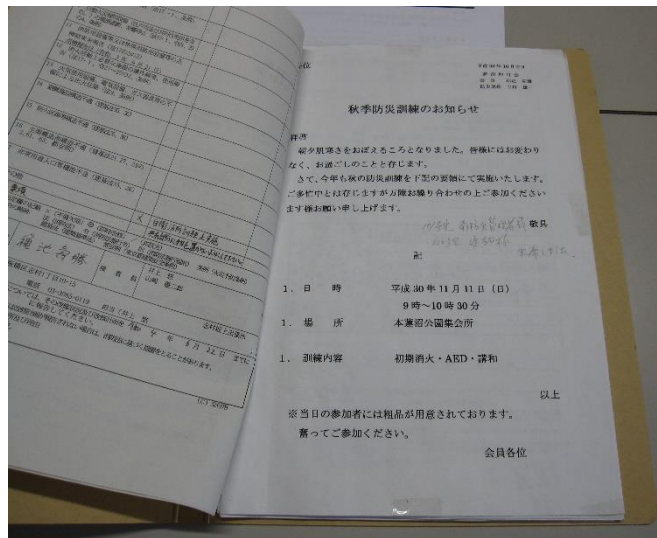
日時：令和5年3月12日(日)
 集合場所：各町会内・地区集合場所
 ※町会内一斉集合場所は下記記載のとおりです。

町会・自治会	一斉集合場所 (少人数に適合)	9:00出発	10:00~11:30
清水町日町会	清水町総合事務所	避難訓練 ※付録1-小学校 校庭へ	各種訓練 救急応急処置 消防・心臓発作等 初期対応訓練 初期対応訓練 消防救助訓練
清水町会	清水町第二集合所前		
清水町曙町会	恵村第三小学校		
清水本陣会	清水町総合事務所 青年会前 清水児童館		
清水芝町会	大澤川二公園		
遠達町会	遠達界隈公園		
遠達井町会	本陣井公園		
遠達西町会	遠達公園		
大原東町会	大原公園		
大原西町会	田尻井事務所前		
堀付自治会	堀付団地裏面駐車場		

◎加者は救護物資を担い上げます。皆機器でご参加ください。

主 催	後 援
避難増加	板橋区・板橋区町会連合会清水支部
補助指導	志村消防署 志村消防団第一分団
関係先	志村警察署
問合せ先	板橋区立清水地域センター TEL 03-3969-7564

~町会・自治会は、地域の防災や防犯、環境活動など、住みよいまちづくりのための活動をしています。町会・自治会活動に参加し、明るく住みよいまちをつくりましょう~



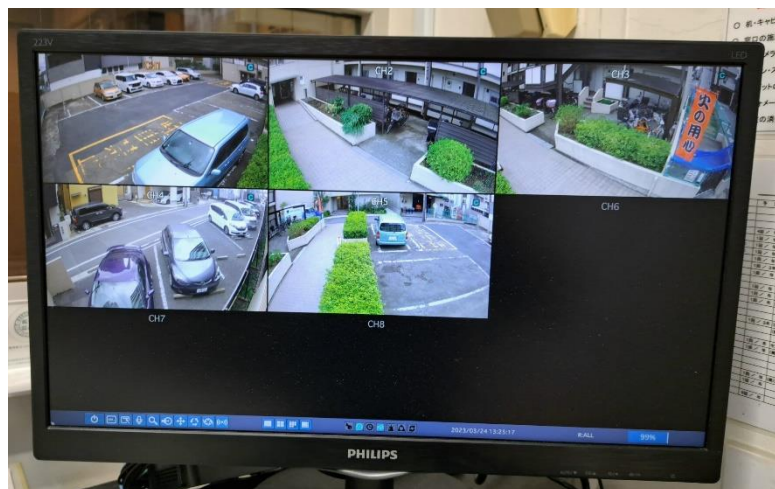
- (6)管理組合のお知らせなどを掲示するコミュニティ掲示板が設置し、区分所有者への情報共有を図っています。



- (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。



(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。



