

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

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 m ²
専有面積	1492.05 m ²
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

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。



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ため、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

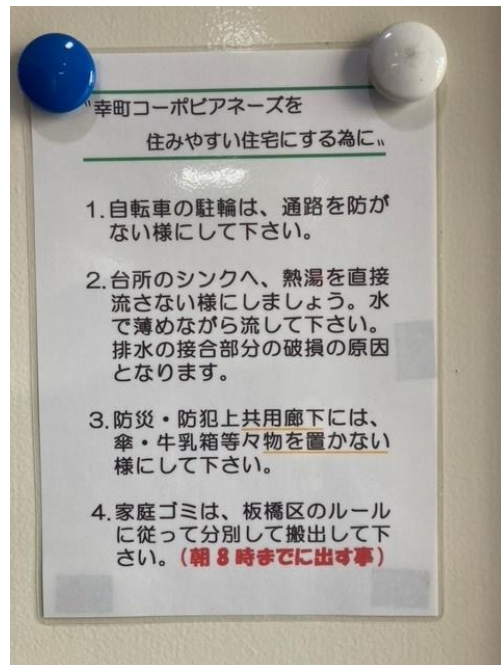
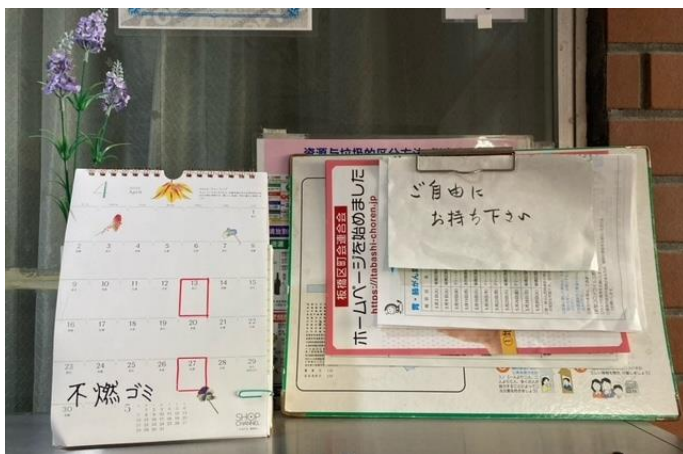
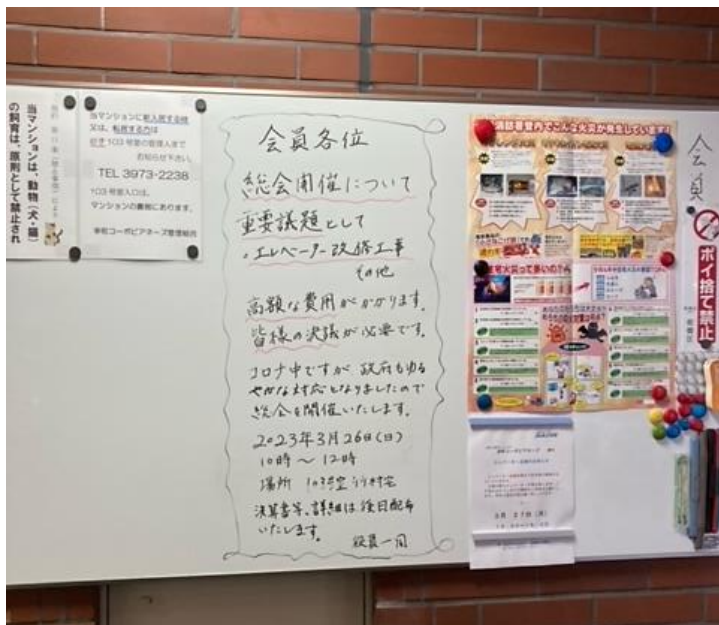
(3)マンションの居住者同士で声かけ運動を実施しており、これにより高齢者等の見守りの体制が自然とつくりられ、コミュニティが形成されています。

(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。



(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。



(7)町会の消防訓練や交通安全運動に区分所有者が参加しており、地域との連携を取っています。

役員及び住民各位

平成22年1月1日 第

自衛消防訓練開催について

皆さま、近頃、住民の皆様にはお変わりございませんでしょうか。さて、既にテレビ、新聞報道で大火による犠牲者の増えが心配されています。住民生活の安全向上を図るため防火防災に関し、関係官庁からのご指導、ご指導がありましたので、幸町コーポビーターズ管理組合としては、防火防災について意識の向上と体験学習を目的に下記のとおり避難訓練（1時間程度）を実施することとなりました。住民の皆様（20名）のご参加をお願い申し上げます。板橋消防署のご協力により当日は、緊急出動がない限り、消防自動車を出マンション前（川越街道）に停車し、ご指導くださる事になりました。

記

日 時 22年2月14日 午後3時～4時まで

場 所 マンション1階広場（自転車置き場）

目 的 住民の安全を守るための避難訓練

内 容 ① 避難の要見

5・7・9階＝5・9号室 鈴木担当
5・4・3階＝5・4号室 加藤担当
2・1階＝1・2号室 立花担当

各室のドアを叩いてお知らせしますので、非常階段を使用の上、1階広場に集合して下さい。ご協力をお願いします

② 避難の方法

非常階段を利用して避難して下さい。

③ 消火器の取り扱い

4名 実施訓練が出来ず

④ その他

雨天の場合は、1・9号室 竹村宅に集合して下さい。なお、当日は、避難の際はエレベーターの使用はしないで下さい。

幸町コーポビーターズ管理組合役員一同

役員及び住民各位

消防訓練無事終了//

去る、平成22年2月14日自衛消防訓練を実施しました。訓練は15時開始、趣向により各戸をノック「火事です。非常階段で避難して下さい」と呼び掛け、1階広場へ集合しました。板橋消防署消防官（4名）のご指導を頂き以下のとおり訓練しました。

1. 消火器の取り扱い方（全員体験）消火器は、消火位置へ運び、

① 黄色のノズルを引き抜く。

② ハンドルの下部を持ちホースの先端を火元へ向ける。

③ ハンドルの上下部分をしっかりと握り、放水し、消火。

2. 119への通報

① 119への電話。相手方が「火事ですか？」「緊急ですか？」と聞いてくれる。例「火事です」と答える。

② 「場所（住所）はどこですか？」と聞いてくれる。住所、マンション名、部屋番号を張り付けしておくこと。

③ 固定電話の方は、119は消防、110は警察、又、自宅住所番号、マンション名、部屋番号を張り付けしておくこと。

④ 携帯電話の方は、すぐ携帯を持って外へ出る。携帯電話を置いて、119へ電話する。

⑤ 火災発生の際、万が一、火が天井に届く様になった場合は、あきらめて避難すること。

⑥ 非常ベル、消火器等器具の点検すること。

⑦ 住宅用火災警報器の設置が義務化されました。

お集まりして（平成22年1月31日 掲載）

	大人数	人数
板橋消防署管内	6名	1名
東京消防庁管内	5・9号室	1・4名

寒い中、避難訓練参加者（12世帯 15名）の皆様のご協力により1時間で終了する事が出来ました。大変お疲れ様でした。又、都合で参加出来なかった皆様も、防火、防災に対する認識を新たにし、安全で快適な生活をして頂ける様にならう。

「備えあれば、憂いなし」「災害は、忘れた頃にやってくる」

幸町コーポビーターズ管理組合

回収回覧

春の交通安全運動のお知らせ

大会の開催には盛りご協力のこととお喜び申し上げます。知恵のないドライバーが事故に巻きつづつある中、「春の交通安全運動」を実施いたします。誠に勝手ではございますが、ご参加していただくには、下記のルールを厳守していただく様お願いいたします。

【期 間】 令和5年4月5日（水）～4月14日（金）ただし、5日（祝）を除く

【場 所】 幸町の部（10時～12時） 幸町の部（14時～16時）

【備 考】 大山崎町町会 幸町コーポビーターズ管理組合（内多工建設の部）

参加していただく方は下記の欄に署名を記入をお願いします
町民名簿は2月22日（土）までに内訳文書表まで提出願います（内訳は1F 2021号係）

署名

サイン設置 4月5日（水）10時～12時

サイン回収 4月14日（金）16時～18時

日 時	板橋区	75歳	板橋区	90歳	100歳
午前10～12			済み	済み	
午後14～16			済み	済み	

日 時	110歳	120歳	130歳	140歳
午前10～12				
午後14～16				

署名連絡先 井上会長（080-5982-6320） 吉成事務局長（080-3109-5580）
内訳文書係（080-4779-7745）

4-4 認定取得後

