

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標に「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 代將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

【振替種付バウ・ホームズ】「居住者等」情報更新確認書＜兼＞

記入日 西暦 2023年 月 日

管理棟内施設に新しく居住者名簿の、情報確認年度の上のめな名簿データの更新を行います。

●管理棟員、古着等（貸渡所）の別記なく、「管理棟内居住者・非居住者」全員が対象となります。

●記入した日（情報更新の2023年4月1日現在を基準としたもの）で最終部分のみを記入お願いします。

●管理棟員が変更する必要がある場合、各管理棟の責任者はそれを表示し、上段事項は訂正する必要があります。

●管理棟のデーターの承認、訂正・変更等も上段事項の訂正欄に正しい情報を記入して下さい。

▼下の表記に該当しない場合は、上段事項には何も記入しなして下さい。

住戸番号	居住者氏名	管理棟・居住区名/階数	登録日 (西暦) 0000-0000-0000	性別	年齢	入居年月日
101	山田太郎 山田花子	管理棟 101号	2023-04-01	男	30	2023-04-01
居住者代表	フリガナ	年齢	性別	入居年月日		
管理棟員住所電話番号	管理棟 主幹	テナント名 フリガナ	管理棟員住所電話番号			
000-0000-0000		000-0000-0000				
●その他連絡手段（メールアドレス等）						
www.yyy.com						
●居住者代表に連絡できない場合は緊急連絡先（住所・氏名）を記入します。						
緊急連絡先	氏名	電話番号	住所			
	連絡 太郎	000-0000-0000	〒000000 〇〇〇 〇〇〇 〇〇〇			
		電話番号	管理棟員住所電話番号			
		000-0000-0000				
フリガナ	連絡先	年齢	性別	年齢	登録日	管理棟員住所電話番号
同姓 太郎	000-0000-0000	40	男	30	2023-04-01	000-0000-0000
フリガナ	連絡先	年齢	性別	年齢	登録日	管理棟員住所電話番号
同姓 太郎	000-0000-0000	35	男	30	2023-04-01	000-0000-0000
フリガナ	連絡先	年齢	性別	年齢	登録日	管理棟員住所電話番号
同姓 太郎	000-0000-0000	32	男	30	2023-04-01	000-0000-0000
フリガナ	連絡先	年齢	性別	年齢	登録日	管理棟員住所電話番号
同姓 太郎	000-0000-0000	30	男	30	2023-04-01	000-0000-0000

（※欄外に記入してください）

＜欄外〇〇は 書きかき状態のまま印刷には可変式ベッド及び自動付帯品となります。＞

ペン	種類・式	式・種類	数量	単位	備考
	式	多口	1		
	式	大・小	1		

上記の記載に間違いありません。

記入者

（印）

確認印

（印）

※当施設内すべてに設置した郵便用封筒に入れ、封印して郵便員又は管理棟員の郵便受けに投函して下さい。

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

【マシモン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「マシモンン・山口さん」手紙もしくは「管理組合ポスト」へご投函願います。

[1] 「バランユニ情報」の必要性について（ひととけの○と意見も記入願います）

☐ 継続して欲しい ⇒ 頻度は？（ ） 情報の追加希望頻度は？（ ）

☐ 継続は不要 ⇒ その理由は？（ ）

☐ その他 ⇒ （ ）

[2] 「防災備」の必要性について（ひととけの○と理由も記入願います）

★防災備は年間約13万円支出している「町内会からの情報共有」とフワアごとの「災害確認」を想定して2019年に作成された。

☐ 継続して欲しい ⇒ その場合、希望度は？（いずれに○印を） 要るなとさ、まだ大々
⇒ 頻度は？（いずれに○印を） 現状01号室から08号室のま、週に08号室から01号室へ

☐ 継続は不要 ⇒ その理由は？（ ）

☐ その他 ⇒ （ ）

[3] 「オブザーバー制度」への参加希望について（専門分野に○印を） 建築・不動産、金融・その他（ ）

☐ 「防災・防災管理協力」に協力希望 ⇒ 「防災管理署資格の有無に○印を」 資格適宜、資格無し

☐ 「町内会担当」に協力希望 ⇒ 理由は？（ ）

☐ 「その他」に協力希望 ⇒ 具体的に？（ ）

[4] 今後マシモンンの対応策について（いくつでも○を）

☐ 緊急防災への対応と対策時は同じマシモンン（組合）と「町内会」など金銭面で欲しい

☐ 車中泊などの対応と対策時は「太陽光発電」を設備して電気料削減をめざして欲しい

☐ 車中泊などが過りやすくなるための「エネルギーデザイン」を検討して欲しい

☐ 当マンションには自衛隊がないので「住民同士が自衛隊を招く機会」が欲しい

☐ 「Xmas party」一振りでいい、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

☐ 防災における防災の意識を高めるための「1階と2階ランニング」を「お花見」をして欲しい

☐ 団地出身の村居利用者と子どもたちの「夏夕の遊遊」を企画して欲しい

☐ はじめと見られていない高齢者を活用して「学童教室」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。

【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!

板橋仲宿パーク・ホームズ管理組合
今年3年ぶりに「X'mas ツリーの飾り付け会」を開催します。参加のお子さま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! さらに今年時世民災流のために、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・山口さんから受け取り願います!



★「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!

板橋仲宿パーク・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「森島のトナリイ」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

板橋仲宿パーク・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ことになりました。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 歳超えとなっ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。

