

9. 認定第9号のマンション「板橋ハイタウン」

管理組合が適正に管理運営を行っています。

長期修繕計画は40年先を見据えた計画となっており、管理組合が修繕内容を適切に見直し、修繕を実施しています。

9-1 マンションの概要

住所 板橋区仲宿62番1号
建築年 1980(昭和55)年 ※築43年
延べ床面積 9,997.74㎡
専有面積 8,217.99㎡
申請年月日 令和5年11月2日
認定年月日 令和5年11月7日
総戸数 134戸(単棟型/住宅130戸 店舗4戸)
階数 地上12階建て
管理形態 全部委託



9-2 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。
- ・理事長が住宅政策課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、理事会で話し合い、自身で書類を作成するなどして4つの課題を解決するため尽力した。
- ・令和5年11月2日に板橋区に管理計画認定申請を行う。
- ・令和5年11月8日に管理計画が認定される。

9-3 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

(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)建物が綺麗で、エントランス、廊下等も清掃が行き届いています。



(3)マンション1階の集会室にミニ図書館を設けており、居住者が本を自由に持込み、誰でも貸出し、持ち帰りができることで、居住者間のコミュニティ形成につながっています。現在、単行本を中心に約400冊あり、自主的にボランティアが整理しています。また、卓球台も設置しており、居住者同士のコミュニティスペースとなっています。



(4)防災マニュアルを作成し、管理組合で防災備蓄を実施しています。
また、防災士の資格を持った区分所有者が地域の町内会の防火防災部長を務めています。
8階に上層階用の災害備品を備蓄するなど、緊急時の対応について細かな手配をしており、万全の体制を整えています。



(5)エントランスに掲示板を設置し、管理組合のお知らせや地域の町会の情報を掲示し住民のコミュニティを図っています。

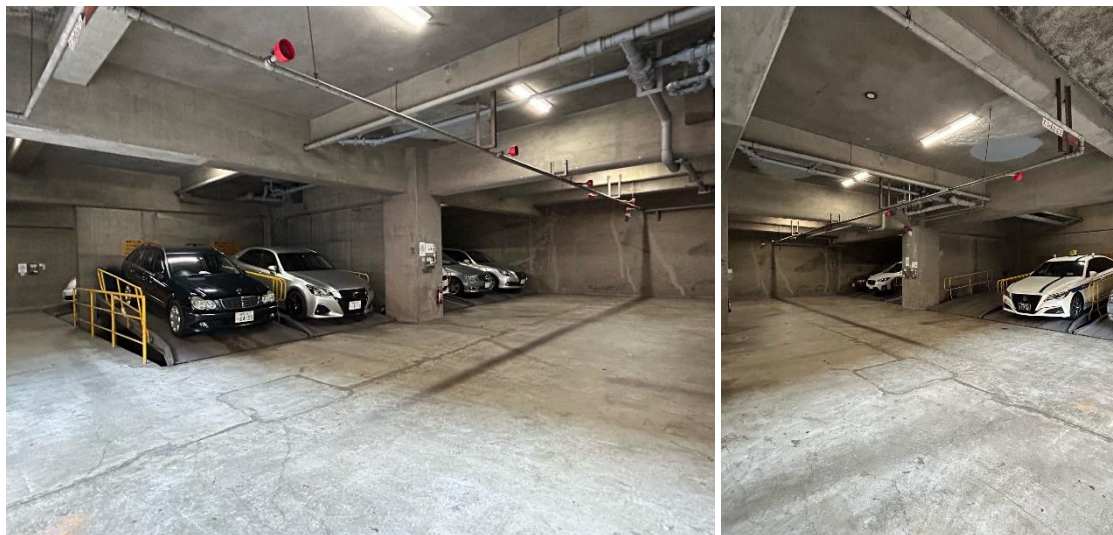


(6)マンション内に高齢者が増え介護関係者の来客が増えていることから、介護関係者の優先駐輪場を設置しました。



(7)マンションの区分所有者が地域の町内会の副会長の役割を担っており、地域との連携が取っているため、コミュニティが活発です。

(8)最寄駅から徒歩 30 秒の立地にあることから、駐車場の利用が激減していますが、機械式駐車場の上面しか利用しないこととし、管理経費を抑える工夫をしています。



(9)今年(令和 5 年)大規模修繕工事を行いました。外観や屋上の防水もきれいに仕上がっています。同時にマンション共用部分の電気を全面 LED 化しました。100年マンションを目指して管理組合が一丸となってマンション管理に取り組んでいます。

