

15. 認定第15号のマンション「上板橋サンライトマンションH棟」

15-1 マンションの概要

住 所	板橋区上板橋二丁目20番15号
建 築 年 月	昭和51(1976)年2月
延べ床面積	2,563.32㎡
専 有 面 積	2,277.43㎡
認定年月日	令和6年6月14日
総 戸 数	30戸(住宅のみ)
階 数	地上6階建て
構 造	RC
管 理 形 態	一部委託



15-2 マンションの詳細

当マンションは、東武東上線の上板橋駅から、徒歩6分の場所にあります。東武鉄道により鉄道用地跡に建設されたものでAH棟からH棟まで9棟の建物、総戸数461戸からなる団地型のマンションです。団地内は4管理組合があり、当管理組合はH棟1棟のみを管理しています。

管理は、管理組合が主体となって管理をおこなっておりますが、管理人業務や施設点検業務など、一部の業務を外部委託しています。

築48年になりますが、コミュニティが保たれる住宅配置がなされ、庭のある住宅もあり住民のコミュニティも良好に保たれています。

15-3 認定取得に向けて

管理組合が適正に管理を行って参りましたが、旧区分所有法時代に建築されたマンションということで、社会情勢や環境の変化に対応できる管理状況ではなくなってきました。また、区分所有者の高齢化も進み役員のなり手が少なくなるなど管理上の問題も生じてきていました。

そこで、マンション管理計画の認定を目指し、これらの改善を図ろうと計画しました。

板橋区と相談しながら、下記の事項を改善していきました。

【認定取得に向けて取り組んだ内容】

(1) 規約の改正

標準管理規約に準じるべく、「必要箇所への立入り」について改正をしました。

(2) 細則の変更及び新規制定

防災名簿の細則しかなかったため、新たに組合員名簿と居住者名簿の細則を作成しました。また、既存の防災名簿を要援護者名簿に足るものとするため、細則の変更を行いました。

小規模マンションだからこそ、臨時総会を臨機に開催でき、認定取得の必要性を説明し、全区分所有者の賛同を得て議案が採決されました。

(3)長期修繕計画の見直し

2018年に作成された長期修繕計画では、2022年度から15年以上赤字が継続することになっていました。そのため、管理組合は2023年度に長期修繕計画を更新しました。

更新した長期修繕計画の内容は大まかに以下の通りです。

- ・大規模修繕工事の周期を12年から15年に変更
- ・国や東京都からの補助金活用のため、工事計画及び内容を見直し
- ・大規模修繕工事を実施するための一時金徴収を廃止

令和6年5月25日の臨時総会にて、管理計画認定制度の申請について承認を得ました。

令和6年6月13日に申請をし、同月14日に管理計画が認定されました。



15-4 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

(1)認定取得時点で築 49年となりますが、計画的な大規模修繕工事を行っており、清掃も行き届いています。

・H棟は 30 戸の小さいマンションで予算が限られているため、管理組合でできることは、業者任せにすることなく、自分たちの手で行っています。



防犯カメラの設置



100 円均一等でそろえたエレベーター非常袋

(2)集会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。
特に個人情報保護が必要な書類は、二重に鍵をかけ、厳重に保管しています。



・管理組合が修繕の履歴を丁寧に整理し、ファイリングすることはとても重要なことです。築年数の高いH棟は、上下水の修繕、屋上の防水を含むマンション全体の塗装の修繕、玄関ドアの改修、階下の水漏れ、テレビアンテナ改修、排水管の高圧洗浄、共用部分の植栽の剪定等のあらゆる修繕をほぼ経験し、どこの会社といくらで契約したかほぼすべて記録が残っています。長期修繕計画を作成・修正するときに、修繕の記録が大変役に立ちました。

・総会資料に、長期修繕計画に基づき、今後 5 年間の役員の交代のローテーションとその年に実施すべき修繕工事を示し、各区分所有者が自覚を持って、理事会役員を務めてもらうようにしています



(5)防災名簿(要援護者名簿)には、身体状況などを記入してもらう欄を設けました。特に、高齢者の安否・健康状態把握のための管理人による訪問を行うことにし、希望を募ることにしました。

○ 介助の必要な家族がいる場合 自宅に車椅子 有 ・ 無
 要支援 1 ・ 2
 要介護 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5

○ 上記の家族全員に連絡がとれないときの緊急連絡先（実家、親戚、友人、知人など）

氏 名	関 係	電 話 番 号
緊急連絡先		

○ 非常時の際、高齢者の安否・健康状態の把握のため、管理人による訪問希望の有無
有 ・ 無

希望する場合（曜日と時間帯に一つ○）
 曜日 月 ・ 水 ・ 木 ・ 金 時間帯 朝 ・ 昼 ・ 夕

援護が必要な状況（できるだけ詳しくご記入下さい）
 例：○○は寝たきりでの状態のため移動には可動式ベッド及び介助が必要になります。

15-5 認定取得後の取り組み

(1)より良いコミュニティの形成と居住環境の向上を図るため、マンション管理業務を組合員の自助努力で進めることを提案しました。

現在は、組合員による共用部分の植栽の剪定、管理人業務の代行などを行っています。

今後は階段・鉄柵へのペンキ塗り、高圧洗浄による清掃等を予定しています。

- ・いたばし花火大会を6階から鑑賞（コミュニティの形成）



- ・共用部分の植栽の剪定（居住環境の向上）

