

いたばし適正管理推進マンション全集

板橋区都市整備部住宅政策課

2022.6~

1. 管理計画認定第1号のマンション「高島平ハイツ」

総会で高島平ハイツを80年間使うと合意しています。
修繕積立金の一部を建物解体費用として積立てることで、緊急時には災害時復旧積立金として使用出来るようにしています。

1-1 マンションの概要

住所	板橋区高島平 9-21-1
建築年	昭和 49(1974)年 ※築50年
延べ床面積	7,975.35 ㎡
専有面積	6,826.65 ㎡
認定年月日	令和 4 年 6 月 16 日
総戸数	95 戸(単棟型/住居のみ)
階数	地上 9 階建て
管理形態	一部委託



1-2 認定までの歩み

- ・理事長は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り、板橋区に管理計画認定制度について電話相談を行った。後日、板橋区で実施している申請前の事前相談を利用することとなった。
- ・事前相談で区の職員に認定基準と照らし合わせて現状の確認をしてもらったところ、全ての認定基準を満たしている可能性が高いことが分かり、その他の議事録及び書類の保管状況等の確認のため、区の職員がマンションの現地を訪問して書類を確認することになった。
- ・区の職員による現地訪問及び書類の確認、ヒアリングを受けたところ、認定に必要な書類がすべて揃っていることが分かった。
- ・区の職員が現地訪問した翌日に理事長は管理計画認定申請を行った。
- ・令和4年6月16日に管理計画が認定される。続いて、令和4年6月22日に適正管理推進マンションとして認定される。これにより、高島平ハイツは、全国で初めてマンション管理計画認定制度の認定を受けたマンションとなった。

1-3 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

(1)新築時から現在まで、議事録等全ての書類が一か所に保管され閲覧が可能となっており、いつでも必要な書類を閲覧できるようになっています。



(2)マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等のマンションに関する図書及び検査報告書、点検報告書、清掃完了報告書等がファイリングされ適正に保管されています。



50年前の新築販売のパフレット

(3)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。

(4)要援護者等の届出等を把握するとともに、高齢者が管理人へ1日1回挨拶を行い、2日間挨拶がない場合は状況確認を行うという独自の仕組み(「元気ですシステム」)を実施しています。

(5)ニカ所の出入口にスロープを設置、防犯カメラを設置及び各戸に非常呼び出し装置を設置するなど、高齢者の入居者が暮らしやすくなるような工夫をしています。

(6)マンション内に自治会があり、親睦会や除草活動等のコミュニティ活動を行うとともに、消

防計画が策定され防災備蓄や発電機も備え、防災対策の取り組みをしています。

- (7)区分所有者名簿、居住者名簿、要援護者名簿を備えるだけでなく、居住者の年齢を把握し、統計を取り、一覧表を作成することで、日常的に緊急事態が発生した場合の備えをしています。
- (8)コミュニティが良好なため、何かあるとすぐに臨時総会を実施することができます。
- (9)令和4年度の総会で高島平ハイツを80年間使うと合意しており、修繕積立金の一部を災害時復旧積立金として毎年貯めています。当該災害時復旧積立金は、災害が発生しなかった場合は建物の解体費用に充てることとしています。

1-4 認定取得後の取り組み

認定取得後、さらに適正な管理運営を持続させていく仕組みにするため、管理規約の改正(グレードアップ)に向けて規約改定委員会を立ち上げ、認定を取得した半年後に管理規約の改正を行いました。



(2022年6月作成)