

## 21. 認定第21号のマンション「ヴェルレージュ板橋前野町」

### 21-1 マンションの概要

住 所	板橋区前野町五丁目29番1号
建 築 年 月	平成10(1998)年3月
延べ床面積	6,565.19㎡
専 有 面 積	5,877.33㎡
認定年月日	令和6年11月28日
総 戸 数	76戸(住宅のみ)
階 数	地上7階建て(地下1階)
構 造	RC
管 理 形 態	全部委託



### 21-2

第二回目の大規模修繕工事の準備を進める中で、管理組合が管理計画認定制度の存在を知り、同認定制度への参加について検討を開始しました。

しかし、大規模修繕工事準備作業と兼任で準備を進めるのが難しく、理事会で作業を進めるとしても1年の任期では間に合わないと判断し、別途専門委員会を立ち上げることになりました。(同様に、大規模修繕工事も専門委員会を立ち上げています。)

板橋区と相談していく中で、マンションに何が不足しているのかを把握するため、国土交通省が提供している長期修繕計画のフォーマットや認定申請書を埋め、順次対応していくことになりました。

#### 【認定取得に向けて取り組んだ内容】

##### (1)規約の改正

10年程前に規約・細則の大改訂を行ったきりだったため、標準管理規約に準じるべく、改正をしました。

##### (2)名簿細則の新設

実質的には組合員名簿しかなく、管理のための細則がなかったことが判明したので組合員名簿、居住者名簿及び要援護者名簿整備のため、細則を変更しました。

##### (3)長期修繕計画の見直し

直近で策定されたのが10年前であったため、2024年の大規模修繕工事を機に見直しました。大規模修繕工事の監理を依頼したコンサル会社に、長期修繕計画の作成支援も依頼しました。

#### (4)災害発生時の対応の見直し

新たに、災害発生時の対応手順書をまとめ、これまであった災害対策備蓄品を見直した上で、備蓄品置場を整備すると共に、不足していた備品を新たに購入しました。

令和5年7月30日、令和6年2月18日及び11月17日の総会にて、認定に係る議案が全て承認されました。

令和6年11月22日に申請をし、同月28日に管理計画が認定されました。

### 21-2 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

(1)令和6年11月に大規模修繕工事が終了し、より住みやすく進化しました。

(2)管理計画認定申請と並行して、過去資料の整備を進めました。分譲以降、各種資料は管理会社や地下倉庫に未整理のまま集積されていたため、管理員室を見直し、資料スペースを作成しました。資料は、原則全データを電子化し、保管または廃棄の分類は以下の通りとしました。

#### ●規約・細則類、総会資料、ここ数年の理事会活動記録

一般公開資料として、組合員からの閲覧要望に対応できるように管理員室に保管することになりました。

#### ●竣工関連資料、大規模修繕工事関連資料(過去分を含む)、直近10年の理事会活動記録

地下倉庫に保管し、組合員からの申請により閲覧可能としました。

#### ●上記を除く、10年以上前の資料

電子化し、紙の資料は廃棄することで作業を進めました。



管理員室に設置した公開資料



地下倉庫に置いた資料(整備中)

(3)災害発生時に備えるため、以下の通り見直しました。

●災害対策備蓄品

地下倉庫に保管用の棚を設置しました。また、保管されていた災害対応備品を整理し直し、災害発生に容易に持ち出しできるような体制としました。



●インターフォン動作確認

災害発生時の各戸への情報伝達を行なう手段としてインターフォンを予定しています。その動作(全館放送)確認を年1回実施するようにしました。

(4)名簿の整備

管理員室の調度見直しの一環として名簿管理用の鍵付きロッカーを購入し、そこに保管するようにした。

また、3月～4月にかけて少なくない住戸で家族の進学/就職などで変化があることを想定し、このタイミングで組合員名簿/居住者名簿/要援護者名簿の見直しを定期的に行なうことを決めました。

### 21-3 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

管理員室に置いてある居住者に閲覧可能としている総会資料などについては、インターネットサービスを介して公開することを準備中です。