

6. 認定第6号のマンション「ピアチエーレ板橋徳丸」

6-1 マンションの概要

住民のコミュニティが良く、安心して暮らせる環境です。修繕工事等は管理組合が内容を適切に精査しながら実施しています。

住所	板橋区徳丸6-8-15
建築年	平成7(1995)年 ※築29年
延べ床面積	1156.93㎡
専有面積	1030.43㎡
申請年月日	令和5年7月3日
認定年月日	令和5年7月4日
総戸数	18戸(単棟型/住居のみ)
階数	地上5階建て
管理形態	全部委託



6-2 認定までの歩み

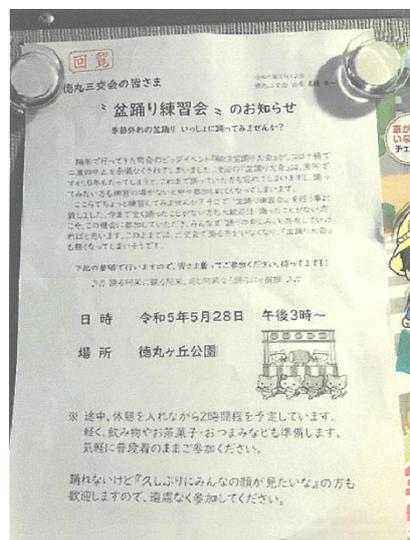
- ・国のマンション管理計画認定制度及びマンション管理業協会が実施するマンション管理適正評価制度が開始された 2022 年 4 月以前から、地元の管理会社であるイノーヴ株式会社(当マンション管理会社)を通じて、理事会および組合員に認定制度、評価制度に関わる情報が共有されていた。
- ・管理組合は理事会・総会においてそれぞれの制度への申請について協議を重ねながら、国土交通省の標準管理規約に準拠するようにマンションの管理規約の改定等の下準備を管理会社のサポートを得ながら実施した。
- ・その他にも大規模修繕工事が 2023 年年初より着工することに伴い、長期修繕計画表の更新、修繕積立金の改定が必要となることが分かり管理組合で改正に向けて取り組んだ。
- ・このような中で長寿命化に資する大規模修繕工事が行われたマンションに対して固定資産税が減額される制度が開始するという情報が入り、管理組合で検討したところ、管理計画認定及び管理適正評価制度への申請をチャレンジしてみることもなった。
- ・管理組合は、管理会社を通じ、板橋区に事前相談を行った結果、認定基準を満たしている可能性があり、区の職員に現地で書類保管状況及び掲示板等を確認してもらうこととなった。
- ・令和5年7月3日に板橋区に管理計画認定申請を行う。
- ・令和5年7月4日に管理計画が認定される。
- ・マンション管理業協会が実施する「マンション管理適正評価制度」において、最高位のファイブスターの認定を受ける。

6-3 管理組合の特徴や組合運営上の工夫

- (1)総戸数が18戸と規模が小さいマンションですが、管理組合が住民の意向を汲みながら管理運営を行っており、住民のコミュニティが良く、住民が安心して暮らせる環境です。
- (2)管理組合と管理会社が良好な信頼関係を築いており、協力しながら管理運営を適切に行っています。
- (3)小規模マンションであるために、修繕工事又は設備更新等において、規模の大きいマンションと比較して修繕積立金が増加しにくい面はありますが、工事の選定等において、必要な工事を優先し、不必要な工事は行わないように、理事会が管理会社のサポートを得ながら修繕計画の検討を適切に行っています。
- (4)建物やエントランス、廊下等も綺麗で清掃が行き届いています。



- (5)管理組合の掲示板とは別に町内会用の掲示板を設け、町内会イベントや回覧物を掲示することで地域との連携を図っています。また、マンションの区分所有者が町会活動に参加しており、地域との関係性を築いています。



(6)マンションのアイデンティティである美観を保つことも大事にしており、区分所有者全員が過ごしやすいマンションとなるように理事会等で検討を重ねながら工事を実施しています。

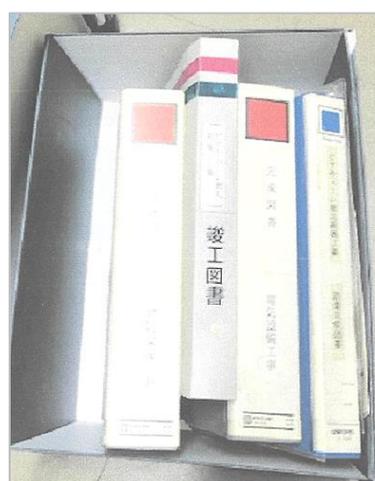


4月に竣工した大規模修繕工事では美観を良くするため、エレベーター三方枠のダイノックシートの張替を行いました。以前の色は古めかしい色調でしたが、格式が高く見えるような落ち着いたゴールド調を大規模修繕工事業者(イノーヴ・コンストラクション株式会社)と一緒に協議し、見違える様なスタイリッシュなエレベーターホールにすることができました。

(7)管理会社サービス(フラワーデリバリー)で、毎月季節のお花をエントランス横の鉢植えに植え替えています。住民がマンションから出かける際や帰宅時に心が和むようにするとともに、近隣の方々にも季節を感じていただけるささやかな憩いの場を作っています。



(8)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、函面等を適切に保管しています。



(9)防災行動マニュアル等も備えており、緊急時の対応について管理組合で整備しています。管理会社の協力を得ながら、緊急事態には理事会問わず全組合員が一致団結し、問題に対応できる関係性を構築できるように取り組んでいます。

6-4 認定取得後の取り組み

今後もピアチェレ板橋徳丸のマンション管理計画に基づいて適正に管理運営を行っていき、マンションの資産価値の向上のために取り組んでいきます。