

第5章 データベースの構築

5-1 データベースの条件整理

5-2 データベースの構成

5-1 データベースの条件整理

調査によって得られたマンションの基本情報、管理状況等のデータを整理し、マンションデータベースを構築する。

(1) データベースの基本的な考え方

データベースは、現地調査やアンケート結果等の各種情報を一元管理するため、タブレット端末で収集したデータをパソコンに取り込むことができるシステムとする。その際、区のパソコンで利用できるよう、オフラインで動作するシステムとする。

しかしながら、オフラインで動作するシステムとする場合、データベースに取り込んだすべての項目に対して検索機能をつけると、システムや画面レイアウトが複雑になり、かえって使いづらいデータベースとなる恐れがある。そのため、データ項目を一覧項目、検索・絞込項目、詳細項目等に区分して整理することで、使い勝手の良いシステムとする。

データベースの出力機能は、帳票出力、連絡先出力とし、タブレット端末上の地図に、マンションをピンとしてプロットする機能も搭載する。また、しかしながら、データベースは専用の GIS ソフトではないため、高度な分析作業については、庁内の統合型 GIS を活用することとする。

(2) 作成するデータ

○マンションデータベース（住宅課用）

- ・現地調査結果やアンケート結果等の各種情報を取り込んで管理するオフラインのシステム
- ・タブレット端末で収集したデータをパソコンに取り込むことができるシステムとする

○統合型 GIS 用のマンションデータ（庁内閲覧用）

- ・マンションデータベースから書き出した座標付き csv ファイル
- ・shape 形式に変換し、区の統合型 GIS システムに取り込めるようにする

5-2 データベースの構成

データ項目を一覧項目、検索・絞り込み項目、詳細項目等に区分して、データベースを構成する。

(1) 一覧画面

大項目	項目	条件	選択肢
一覧画面	・ID	値	-
	・マンション名	値	-
	・マンション所在地	値	-
	・種類	単数選択	分譲／賃貸
	・地域区分	単数選択 (自動入力)	上野地域／谷中地域／浅草・中部地域／根岸・入谷地域／北部地域／南部地域
	・階数（地上階数）	値	-
	・階数（地下階数）	値	-
	・戸数	値	-
	・建築年（西暦）	値	-
	・耐震性	単数選択	新耐震／旧耐震（耐震改修不要）／旧耐震（耐震改修済）／旧耐震（未改修）／旧耐震（建替計画有）／不明
	・管理形態	単数選択	全部委託／一部委託／自主管理／その他／不明
	・東京都管理不全を予防するための 必須事項の有無	単数選択	有／無／不明
	・法定点検等の有無	単数選択	有／無／不明
	・大規模修繕工事の有無	単数選択	有／無／不明
	・町会への加入状況	単数選択	マンション全体／個別／未加入／不明
	・防災訓練の実施状況	単数選択	したことがある／したことがない／不明
	・民泊のルール	単数選択	ルール有（実施可能）／ルール有（禁止）／ルール無／不明
	・セミナー通知	単数選択	要／不要／不明
・行政の関与	単数選択	要／不要／不明	
検索・絞り込み項目※ （地図画面と共通）	・マンション名	値	-
	・マンション所在地	値	-
	・種類	単数選択	
	・戸数	値	-
	・建築年（西暦）	値	-
	・耐震性	単数選択	
	・管理形態	単数選択	
	・東京都管理不全を予防するための 必須事項の有無	単数選択	
	・法定点検等の有無	単数選択	
	・大規模修繕工事の有無	単数選択	
	・町会への加入状況	単数選択	
	・防災訓練の実施状況	単数選択	
	・民泊のルール	単数選択	
	・セミナー通知	単数選択	
・行政の関与	単数選択		

※普段からよく使う検索項目を一覧画面に表示する

(2) 詳細画面

大項目	項目	条件	選択肢
基礎項目	○OID	値	-
	・旧 MD ID	値	(※現在の区 MD の ID)
	・都 MD ID	値	-
	○マンション名	値	-
	○マンション所在地	値	-
	○種類	単数選択	分譲/賃貸
	・地域区分 ※「大字・町丁目区分」から自動入力	単数選択 (自動入力)	上野地域/谷中地域/浅草・中部地域/根岸・入谷地域/北部地域/南部地域
	・大字・町丁目区分	単数選択	(別紙) ※地域区分作成のため必要
	○写真	添付	(jpg)
	・地図	添付	-
諸元	○階数(地上階数)	値	-
	○階数(地下階数)	値	-
	○戸数	値	-
	○建築年(西暦)	値	-
	○耐震性	単数選択	新耐震/旧耐震(耐震改修不要)/旧耐震(耐震改修済)/旧耐震(未改修)/旧耐震(建替計画有)/不明
	○構造	単数選択	S造/RC造/SRC造/その他/不明
	○敷地面積(m ²)	値	-
	○延べ面積(m ²)	値	-
	・主な間取り	単数選択	ワンルーム、1K/1DK、2K/1LDK、2DK/2LDK、3DK/3LDK、4DK/4LDK、5DK/その他/不明
	・主な間取りの専有面積(m ²)	値	-
	○建物用途	単数選択	住居/店舗・事務所複合/その他/不明
	○土地の権利	単数選択	所有権/借地権/定期借地権/地上権/不明
代表者(理事長またはオーナー)	○代表者住所	値	-
	○代表者氏名	値	-
	○代表者電話番号	値	-
管理体制	○管理形態	単数選択	全部委託/一部委託/自主管理/その他/不明
	○管理会社住所	値	-
	○管理会社名	値	-
	○管理会社電話番号	値	-
区からの連絡	○連絡先区分	単数選択	管理組合/理事長個人/管理室/管理会社/賃貸オーナー/不明
	・連絡先郵便番号	値	-
	○連絡先住所	値	-
	○連絡先宛名	値	-
	○連絡先電話番号	値	-
	・セミナー通知	単数選択	要/不要/不明
・行政の関与	単数選択	要/不要/不明	
東京都管理不全を予防するための必須事項	○東京都管理不全を予防するための必須事項(以下のいずれかが無)	単数選択	有/無/不明
	○管理組合【分譲】	単数選択	有/無/不明
	○管理規約【分譲】	単数選択	有/無/不明
	○管理者等【分譲】	単数選択	有/無/不明
	○大規模修繕工事【1983年以前建築】	単数選択	有/無/不明

大項目	項目	条件	選択肢
	○管理費	単数選択	有/無/不明
	○修繕積立金【分譲】	単数選択	有/無/不明
	○総会（年一回以上の開催）【分譲】	単数選択	有/無/不明
	○総会（議事録の作成）【分譲】	単数選択	有/無/不明
付帯設備	○管理組合用郵便ポスト【分譲】	単数選択	専用ポスト/居住者兼用ポスト/無/不明
	○管理員室	単数選択	有/無/不明
	○駐車台数（台）	値	-
	○駐輪所台数（台）	値	-
	○駐輪所不足台数（台）	値	-
	・共用部分のバリアフリー化	複数選択	未実施/実施済/問題なし/不明
・省エネルギー設備	複数選択	建物の断熱性/設備の省エネ化/再生可能エネルギーの利用/建物の長寿命化/緑の確保/無/不明	
管理情報	○管理費（円/戸・月額）	値	-
	○修繕積立金（円/戸・月額）【分譲】	値	-
	・修繕積立金（円/㎡・月額）【分譲】 ※「修繕積立金（円/戸・月額）」÷ 「主な間取りの専有面積（㎡）」から 自動入力	値 (自動入力)	-
	・ガイドラインの目安（円/㎡・月額） 【分譲】 ※「階数（地上階数）」・「延床面積 （㎡）」から自動入力	単数選択 (自動入力)	【15階未満・5,000㎡未満】平均 218円（165円～250円） 【15階未満・5,000～10,000㎡】 平均202円（140円～265円） 【15階未満・10,000㎡以上】平均 178円（135円～220円） 【20階以上】平均206円（170 円～245） 【15階未満・不詳、15～20階未 満】平均-円（135円～265円）
	○賃貸用住戸数（戸）【分譲】	値	-
	○賃貸用住戸割合（%）【分譲】 ※「賃貸用住戸数（戸）」÷「戸数（戸）」 から自動入力	値 (自動入力)	-
	○空き住戸数（戸）	値	-
	○管理組合の法人化【分譲】	単数選択	有/無/組合無/不明
	・総会に出席する区分所有者の割合 【分譲】	単数選択	3/4以上/1/2～3/4程度/1/4～ 1/2程度/1/4未満/ほとんど無/ 不明
	○理事会（開催）の有無【分譲】	単数選択	有/無/理事会無/不明
	○区分所有者名簿の有無【分譲】	単数選択	有/無/不明
	○居住者名簿の有無【分譲】	単数選択	有/無/不明
修繕情報	○法定点検等の有無	単数選択	有/無/不明
	・建築物の点検の有無【有の場合】	単数選択	有/無/不明
	・建築設備の点検の有無【有の場合】	単数選択	有/無/不明
	・防火設備の点検の有無【有の場合】	単数選択	有/無/不明
	・昇降機設備の点検の有無【有の場合】	単数選択	有/無/不明
	○修繕履歴の有無	単数選択	有/無/不明
	・大規模修繕工事の有無	単数選択	有/無/不明
	・大規模修繕工事の実施年（西暦）【有 の場合】	値	-
・大規模修繕工事の内容【有の場合】	複数選択	屋上（屋根）防水/外壁塗装/バル コニー・外部階段/鉄部/玄関扉等 建具・金物/管理員室やエントラ ンス等の内装/給水・排水設備/電 気・ガス設備/空調・換気設備/設	

大項目	項目	条件	選択肢
			備／情報・通信設備／消防設備／エレベーター／駐輪場や通路／立体駐車場設備／その他
	・大規模修繕工事の実施予定年（西暦）【無の場合】	値	-
	○耐震診断の有無	単数選択	有／無／不要／不明
	○耐震改修の有無	単数選択	有／無／不要／不明
	○長期修繕計画の有無	単数選択	有／無／不明
	○長期修繕計画の作成年（西暦）	値	-
	○設計図書の有無	単数選択	有／無／不明
関係課情報	○町会への加入状況	単数選択	マンション全体／個別／未加入／不明
	○防災訓練の実施状況	単数選択	したことがある／したことがない／不明
	・災害発生時の協力の有無	単数選択	可／不可／不明
	・民泊の届出状況	単数選択	有／無／不明
	・民泊のルール	単数選択	ルール有（実施可能）／ルール有（禁止）／ルール無／不明

※最終更新日を記録

(3) 詳細画面（調査結果）

大項目	項目	条件	選択肢
■現地調査結果	・現地調査の結果	添付	(Excel および pdf)
■組合・オーナーアンケート結果	・分譲アンケート結果【分譲】	添付	(Excel および pdf)
	・賃貸アンケート結果【賃貸】	添付	(Excel および pdf)
■個別ヒアリング結果	・個別ヒアリング調査結果【分譲】	添付	(Excel および pdf)
■居住者アンケート結果	・居住者アンケート調査結果	添付	(Excel および pdf)
■詳細調査結果	・詳細調査結果	添付	(Excel および pdf)

※最終更新日を記録

(4) 詳細画面（利用実績）

大項目	項目	条件	選択肢
■区の支援制度の利用実績	・利用した年度	値	-
	・利用した制度	単数選択	<ul style="list-style-type: none"> ・計画修繕調査費助成 ・共用部分バリアフリー化助成 ・管理・修繕調査費助成 ・管理アドバイザー助成 ・建替アドバイザー助成 ・耐震アドバイザー助成 ・マンション耐震診断助成 ・マンション耐震設計助成 ・マンション耐震改修工事等助成 ・マンション耐震改修工事利子補給 ・理事長等連絡会 ・管理組合登録 ・建設助成 ・その他
	・その他の場合の制度名	値	-
	・申請者	値	-
	・連絡先電話番号	値	-
	・提出資料	添付	(申請書や届出書等の pdf)

※利用した制度の分だけレコードを作成する（履歴管理）

※最終更新日を記録

(5) 詳細画面（セミナー参加履歴）

大項目	項目	条件	選択肢
■セミナー参加履歴	・参加セミナー名	値	-
	・参加日時	値	-
	・参加者氏名	値	-

※参加したセミナーの分だけレコードを作成する（履歴管理）

※最終更新日を記録

(6) 詳細画面（相談・苦情履歴）

大項目	項目	条件	選択肢
■相談履歴	・相談タイトル	値	-
	・相談日時	値	-
	・相談者区分	単数選択	管理組合／賃貸オーナー／居住者／ 管理会社／周辺住民／その他
	・相談者氏名	値	-
	・相談者住所	値	-
	・相談者電話番号	値	-
	・相談区分	単数選択	生活上の相談／管理組合運営上の相談／ 修繕工事等に関する相談／助成制度に関する相談／その他（区への 要望、苦情等）
	・相談内容	値	-
	・相談シート	添付	-
	・対応者	値	-
・対応結果	値	-	

※相談の分だけレコードを作成する（履歴管理）

※最終更新日を記録

(7) 出力機能

大項目	項目	条件	備考
エクスポート機能	データ出力	CSV	-
	連絡先出力	CSV	郵便番号、住所、宛名
印刷機能	帳票印刷（マンションカルテ）	A4判	上記の「○」の項目を出力
	相談印刷（相談カルテ）	A4判	相談履歴を一つずつ出力

(8) 地図機能

iPadの地図に、マンションをピンとしてプロットして表示する。

※対象の属性によって、ピンの色を塗り分け。

※高度な分析作業については、区の統合型GISを活用する。