

北川マンション管理相談所通信

2011年(平成23年)2月22日
第00002号

編集/発行者: 北川 潔

電話: 03-6359-4977

URL: <http://www.kitagawa-man.com>

長期修繕計画作成の 基本的な考え方

マンションの住環境や資産価値を良好に維持するためには、建物・設備の経年劣化に対応した適時適切な修繕工事と、区分所有者の要望等必要に応じた耐震性や耐熱性等を向上させる改修工事の実施が望まれる。

そのためには長期修繕計画作成し、それを踏まえた修繕工事の実施や修繕積立金の額の設定・積み立てが不可欠。作成上、明確にしておくべきポイントとして①マンションの形状、仕様などに応じた内容、②経済性(順序、集約化など)立地条件、劣化状況などを考慮したおおよその工事時期、③概算費用などが挙げられる。また、区分所有者が負担する修繕積立金の額の根拠としても、修繕工事と改修工事の内容等を明示しておくことが必要。長期修繕計画作成によって、区分所有者が事前に、どのような工事を、いつごろ、どの程度の費用を掛けて行うのか、そのためにはどれくらいの資金が必要か、などについて理解し、その内容を合意しておくことで、計画修繕工事を実施する際の合意形成が円滑になると考えられる。

建築基準法においても、マンションなどの建築物の所有者または管理者は、敷地や建物・設備を常に関係法令に適合する状態に維持するように努め、必要に応じ維持保全(点検や修繕など)に関する準則(複数の計画相互の整合性を図るもの)または計画を作成し、その他適切な措置を講ずることを求めている。

長期修繕計画作成および 修繕積立金の額の設定目的

- ①将来見込まれる修繕工事および改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする
- ②計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする
- ③修繕工事および改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る

計画期間、既存 は25年以上

5年ごと見直し求める

標準化された様式は全部で九種類。①建物・設備の概要等②調査・診断の概要③用語の定義・解説④推奨修繕工事項目別の計画表⑤修繕積立金設定書など。あらかじめ部位別の工事項目を設定してあり、修繕周期や数量、金額などを書き込む。ガイドラインは各種様式管理組合や設計事務所にも

計見直し業務を依頼する際、ガイドラインの活用を要望。業者等の関係団体には六月十七日付で、住宅局長等から(社)高層住宅管理業協会、(社)不動産協会等に、標準管理規約公表時同様、「参考として活用されるよう」と周知徹底の要望を通知した。東潔マンション政策室

国土交通省マンション政策室は六月十七日、長期修繕計画(長計)の標準様式、作成ガイドライン、ガイドラインコメントを策定・発表した。長計様式の標準化は初めて。標準管理規約、標準管理委託契約書に続き、国は長計でも標準様式普及を図りたい考えだが、独自の様式で長計を作成してきた管理会社は多く、普及には時間がかかりそうだ。

国交省 策定

ガイドライン、コメントも

「長計」に標準様式

長計は「長計の作成者である管理会社や設計事務所、管理組合等は今後標準様式に合わせる作成していただく」と話している。

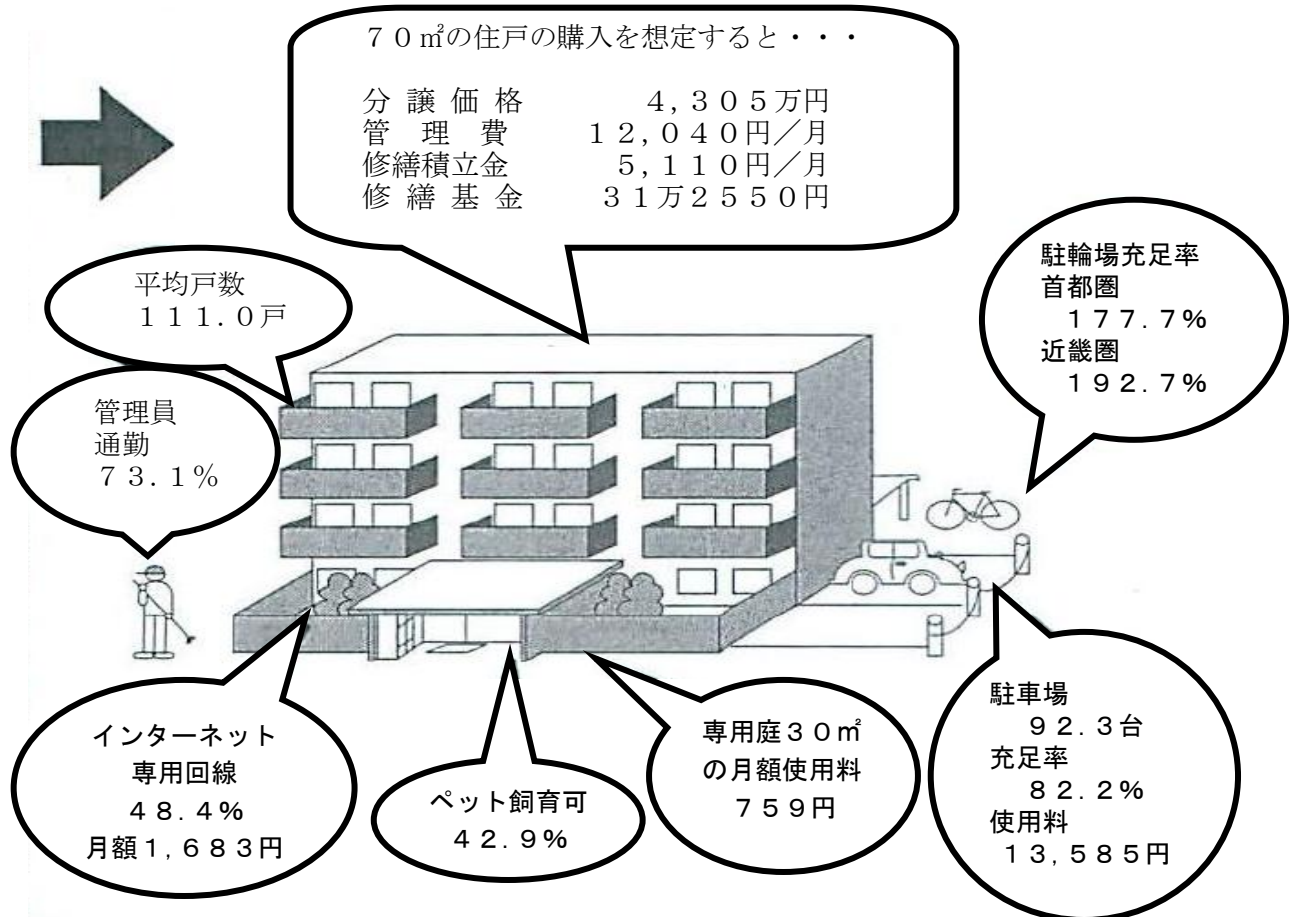
標準管理規約と標準管理委託契約書は昭和五十七年の住宅地審議会の答申や改訂を経て現在に至る。長計様式の標準化は今回が初めてで、平成十九年度の「第三者が長期修繕計画の作成の支援等を行う仕組みづくりに関する調査検討業務」として、契約金額約六百万円で住宅局から(財)マンション管理センターが受注。センターは平成十九年九月、専門家で構成するワーキンググループ(WG)を設け、委員会二回、WG三回の開催を経て作成した。長計は修繕積立金の根

拠とされるが、建物の各部位の性能や設備の機能は物件によって異なる。物価上昇率予測の難しさに加え、改修工事実施時期は劣化状況を現場で確認し、各種工事の仕様のレベルは管理組合が合意に基づき決定するため、長計は本質的に目安でしかない。必然的に長計で標準化できるのは書式、様式となるが、管理会社の中には三年以上前から長計の作成業務に取り組んでいたり、多くの管理会社は独自のノウハウを重ね作成している。都内の大手管理会社は「標準様式に合わせられるものは合わせていく」と思うが、作成ソフトの変更は急にはできない」としている。(マンション管理新聞二〇〇八年六月二五日号掲載)

マンション管理新聞特報 2008 年上半期集計結果発表！ 管理費等初期設定調査 全国総合データ

マンション管理新聞社が実施する、「管理費等初期設定調査」の調査結果を報告します。2008 年上半期（1 月～6 月）に全国で新規に分譲された民間マンションの中から 777 件。2 万 1,506 戸を対象に調査を実施。不動産経済研究所の発表によると、2008 年 1 月から 6 月までの供給類型は首都圏が 2 万 1,547 戸、近畿圏が 1 万 1,857 戸。首都圏は前年同期に比べ 6,737 戸減少、近畿圏は同 3,239 戸の減少だった。本調査は 2008 年上半期に全国で分譲・販売された民間マンション 777 件を対象に、七地区に分けて実施した。全国平均個数は 111.0 戸で、前回調査（2007 下半年）比で 10.2 戸の増加。今回は平均モデルケース（下記）を掲載。（マンション管理新聞 2008 年 7 月 25 日掲載）

本調査時(2008年1～6月)新規供給マンションの平均モデル



マンション何でも Q & A

Q：外壁塗装工事を実施したいと思います。総会での決議は特別決議として扱うべきでしょうか。

A：いわゆる大規模修繕は、工事費用が何億円という高額になることから、特別決議でなければならないと考えがちです。実際にも特別決議をとっている管理組合が多いようです。平成 14 年の区分所有法の改正により、共用部分の変更は「形状又は効用の著しい変更」の場合は 4 分の 3 の特別決議、それ以外は過半数決議と規定されました。一般的に実施される大規模修繕は金額が多額になることはありません。

しかし主要な工事を冷静に見ると、塗装では外壁の形状又は効用を著しく変えることにはなりませんし、屋根防水も鉄部塗装も同様です。したがって、大規模修繕工事は、規約に特別の定めがない限り、普通決議でよいものと考えます。前述の区分所有法改正で共用部分等の変更に関する定義がより明確になり、従来の普通決議に関して「改良を目的とし且つ多額の費用を要しないもの」から「形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」と改正されました。

なお、区分所有法第 17 条但し書きは、共用部分の変更についても、規約で区分所有者の定数を過半数まで減ずることを認めています。