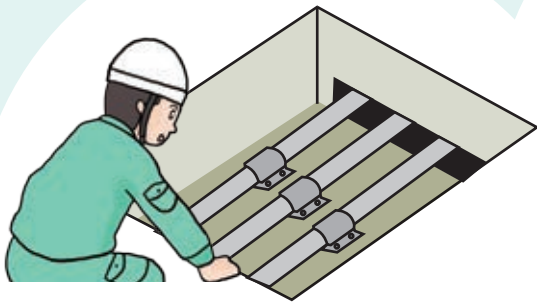


素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第**39**号

マンションライフ

長期修繕計画の **特集** 見直し・活用のポイント



工事項目にもれがないか、現在の建物・設備の状況はどうか、確認し見直しておきましょう。



将来の修繕に必要な修繕積立金が十分か、確認しておきましょう。



高齢者の方のために安全で住みやすい環境づくりも検討しなくてはなりませんね！



長期修繕計画の **特集** 見直し・活用のポイント

「あなたのマンションでは、長期修繕計画を作成してますか？」と聞かれて何と答えますか。

「何年も前に確か作ったはずだが…?」「マンションしゅん工時に、作成したものの、その後見たことがない。」など、有効に活用されていないことも多いのではないのでしょうか？マンションによっては、しゅん工時に作成された計画が、そのまま埃をかぶっている場合があります。「平成25年度マンション総合調査」(国土交通省)では、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は、89%となっていますが、あなたがお住まいのマンションは、長期修繕計画の見直しが必要な時期に来ていませんか？管理組合で、今一度長期修繕計画を確認し、有効活用しましょう。

1 長期修繕計画の作成の目的

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、次に掲げる事項を目的とした長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定することが不可欠です。

- 1 将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、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 修繕工事及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、工事の円滑な実施を図る。

新築当初は美しかったマンションも、長年太陽光線や風雨にさらされていると、屋上防水や外壁などが傷んでいきます。また、給排水の設備や電気設備についても、長年使っているとどうしても劣化してきます。いつまでも新築当初の美しさや機能を維持するためには、長期修繕計画に沿って、適切な時期に適切な修繕工事を行うことが必要です。



2 長期修繕計画の見直し時期

長期修繕計画は、建築資材の高騰、消費税率の変動など、不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直す必要があります。併せて修繕積立金の額も見直します。

一般的には、大規模修繕工事の直前・直後や管理会社を変更したときに、作成するケースが多く見られます。

また、「長期修繕計画作成ガイドライン」（国土交通省）（以下「ガイドライン」という）では、計画期間は、新築マンションの場合は30年以上とし、既存マンションの場合は25年以上とされています。

もし、まだ長期修繕計画を作成していなければ、早急に検討を開始しましょう。

一度計画を作ったらそれで終わりではなく、定期的に見直しを行っていくことが必要なのか。

私たちの将来の生活をより良いものにするため、マンションの修繕・改修についても、早めにしっかりと計画することが重要なんですね。

なるほど



3 長期修繕計画表

長期修繕計画表（次ページの表1）は、収支がマイナスとならないようにするため、工事の内容ごとに支出として算出しながら、累計工事額を記載するとともに、収入として修繕積立金の年度額と収入累計を記載したものです。また、次ページの図1は、表1を簡略化し、ひと目で収支バランスが分かるように、作成したものです。

漏れている工事が
ないかチェックし
てみましょう！



長期修繕計画の見直し・活用のポイント

表1 長期修繕計画表 例：50戸 機械式駐車場があるマンション（しゅん工5年目から25年間の長期修繕計画）

推定修繕項目 / 築年数	5	6	7	8	9	10	11	12	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1 仮設工事								10,000					10,000					
2 屋根防水								3,600					3,600					
3 床防水								7,000					7,000					
4 外壁塗装等								25,000					25,000					
5 鉄部塗装等								3,000					3,000					
6 建具・金物等		1,500											2,500					
7 共用内部				500									2,000					
8 給水設備					300				12,500				1,000					300
9 排水設備														12,500				
10 ガス設備																		
11 空調・換気設備等																		
12 電灯設備等							600		1,000					1,000				
13 情報・通信設備																		
14 消防用設備														2,000				
15 昇降機設備														12,000				
16 立体駐車場設備	1,000						1,000		9,000					100				
17 外構・附属施設								1,000										1,000
18 調査・診断、設計、工事監理費用								1,000			600		1,000					
19 長期修繕計画作成費用								300					300					
小計	1,000	1,500	0	800	0	1,600	0	53,900	22,500	0	600	0	55,400	27,600	0	0	300	1,000
消費税(8%)	80	120	0	64	0	128	0	4,312	1,800	0	48	0	4,432	2,208	0	0	24	80
支出 年度合計	1,080	1,620	0	864	0	1,728	0	58,212	24,300	0	648	0	59,832	29,808	0	0	324	1,080
支出 累計	1,080	2,700	2,700	3,564	3,564	5,292	5,292	63,504	101,412	101,412	102,060	102,060	161,892	191,700	191,700	191,700	19,2024	193,104
修繕積立金の残高	30,000																	
修繕積立金 年度合計	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	6,000	6,000	9,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	13,500	13,500	13,500	13,500
修繕積立金 収入累計	34,800	39,600	44,400	49,200	54,000	58,800	64,800	70,800	133,800	145,800	157,800	169,800	181,800	193,800	207,300	220,800	234,300	247,800
年度収支	3,720	3,180	4,800	3,936	4,800	3,072	6,000	-52,212	-15,300	12,000	11,352	12,000	-47,832	-17,808	13,500	13,500	13,176	12,420
修繕積立金 次年度繰越金	33,720	36,900	41,700	45,636	50,436	53,508	59,508	7,296	32,388	44,388	55,740	67,740	19,908	2,100	15,600	29,100	42,276	54,696

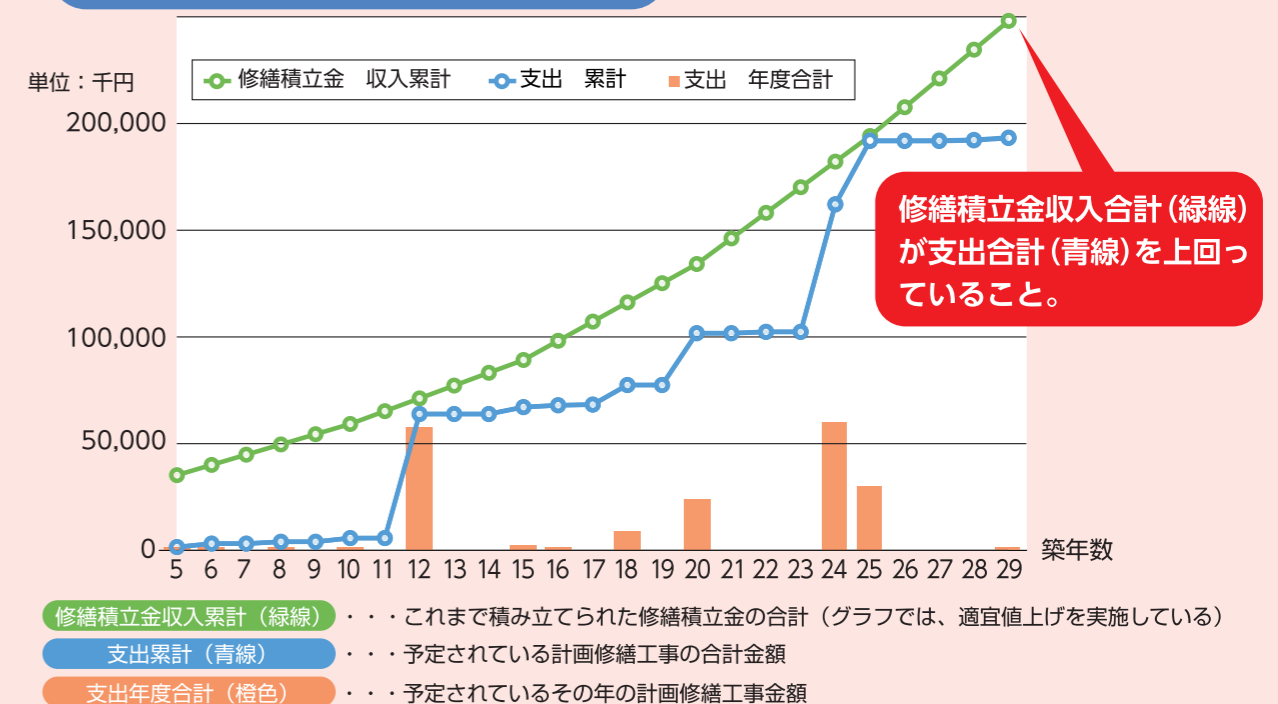
※表1は長期修繕計画を解説するためのモデルのため、実際の金額とは異なります。

4 長期修繕計画表のチェックポイント

長期修繕計画表を見る際に気をつけることは…


- 25年先（新築マンションの場合は30年先）まで計画されているか。（長期的な視点で計画を立てる必要がある）
- 最終の収支が赤字になっていないか。
- 計画表から漏れている工事はないか。
- 数量の根拠があるか。
- 工事の種類、範囲は適切か。
（給排水管は更生工事が更新工事が具体的に内容が記載されているか、サッシは含まれているかなど）
- 修繕の周期は適切か。
- 機械式駐車場の将来を考慮しているか。（パレットの入替や利用者減による空駐車場問題への対応 など）
- 居住者のニーズや社会の変化など必要に応じて、建物及び設備の性能の向上を図っているか。
（バリアフリー化による高齢者への対応など）

図1 長期修繕計画収支グラフ



5 修繕積立金の改定等

- ① 長期修繕計画表などをもとに、大規模修繕工事等に支障がないように、修繕積立金額を計画的に設定していくことが重要です。マンションしゅん工時は、修繕積立金は抑えた金額で設定されることが多く、経年とともに修繕費用がかさむことから、段階的に修繕積立金を値上げする対応が一般的です。
- ② 「ガイドライン」では、修繕積立金の積み立ては、長期修繕計画の作成時点において、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式（以下「均等積立方式」という）を基本としています。なお、均等積立方式による場合でも、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って必要とする修繕積立金の額が増加する場合がありますので、5年程度での見直しが必要となってきます。
- ③ 長期修繕計画（修繕積立金含む）変更の承認には、総会での決議が必要です。
長期修繕計画の変更後、単独で修繕積立金の改定（値上げ）を実施する場合も、総会決議が必要となります。



修繕積立金は、定期的な見直しが必要なのか～

まとめ

長期修繕計画は、マンションの建物・設備を適正に維持するうえで必要不可欠であるとともに、区分所有者の皆さんに修繕積立金の改定（値上げ）を説明するうえで、根拠となる大切なものです。

また、長期修繕計画は作成しておしまいではなく、年度ごとの修繕計画に反映させるなど、マンションの維持管理において有効に活用していくことが重要です。



《参考》長期修繕計画標準様式（国土交通省）、長期修繕計画作成ガイドライン（国土交通省）
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/2006chokishuzen/0-1.pdf>

特集記事監修：一般社団法人 首都圏マンション管理士会都心区支部

〒101-0021 東京都千代田区外神田1-1-5 昌平橋ビル3階 TEL 03-3453-3563

第34回分譲マンション管理組合交流会の活動報告

10月18日（土）に第34回交流会が開催されました。最初に、「大規模修繕工事の進め方～設計コンサルティング会社の活用～」をテーマとする講演が行われました。その後、3班に分かれて行われた分科会では、マンション管理士も加わり「大規模修繕工事について（修繕積立金の額の目安）」をテーマとして活発な意見交換が行われました。また、各班で話し合った内容を整理し、全体会で発表しました。
（参加者20名）



中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成26年度の交流会開催予定

●第35回交流会

平成27年 3月14日（土）
第12期定期総会



交流会とは？ 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は？ 団体会員：分譲マンション管理組合代表
個人会員：分譲マンションの区分所有者

活動は？ 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年2回行っています。また、分譲マンションの管理・運営に関する特定のテーマについての勉強会を随時開催しています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

会費は？ 無料

いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか？見学もできます。

【申込（問合せ）先】 交流会事務局：中央区都市整備公社まちづくり支援第一課

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192



エンジョイ♪マンションライフ! その31

地震などの災害が発生したとき、その規模が大きいほど、救急車両が交通渋滞に遭遇することや、救助隊員自らが被災することなど、消防署や警察署等の公的機関の機能に、支障が出るのが考えられます。

そこで、災害時において大切なことは、まず「自分の身は自分で守る」こと、次に「居住者同士で助け合う」ことです。

そのことから、日頃からできる対策を進めていくことが重要です。マンション全体で取り組む防災訓練や避難訓練は、被害を軽減するために大切な取り組みです。また、共用部分の通路・階段には通行の妨げになるものは置かない、特に非常扉の前は気をつけたいところです。専用部分では、ベランダの避難用仕切りの付近に物を置かないようにしましょう。さらに、災害時に必要となる水・食料・毛布などを、マンション内の倉庫等に備蓄しておくことも重要です。

特に大切なことは、日頃から、居住者同士のつながりを密にしておくことや、高齢者への声かけなどにより、災害時に「居住者同士が助け合う」ことができるマンション内の良好なコミュニケーションを構築していくことです。その実現に向け、管理組合は管理会社と連携を図りながら、取り組んでいきましょう。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)