

I'm ネット通信 No. 45

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

『長期修繕計画作成・見直しについて』の講演

第9回定期総会で、事業計画案の一つとして、「メーリングシステム」が承認されました。運用などに関する諸手続きを総会後に役員会でさらに検討した内容を、本日の定例会で説明し、皆様のご賛同を得ることとなりました。いよいよ2月から開始することになります。今後は、皆様の情報共有や意見交換にお役立ていただくようお願いいたします。

メーリングシステムの説明後、「長期修繕計画作成・見直しについて」を、私、首藤が講演させていただきました。

◆はじめに

まず、国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」についての説明です。これは、マンションの共用部分に関して、新築から30年間に必要な推定修繕工事費の総額を、毎月均等に積み立てる方式（均等積立方式）にした場合に必要な、専有面積当たりの修繕積立金の額を示しました。しかし、注意しなければならないのは、国土交通省がこれを調査した当時（平成23年）と比べて、建築費がアップしています。また、消費税率も5%から今は10%に改正されています。ですから、ガイドライン内の修繕積立金だからと言って安心はできません。

現在、修繕積立金の不足問題が深刻化しているといわれています。あなたのマンションの修繕積立金は、適正な金額でしょうか。長期修繕計画は適正に作成・見直しされているのでしょうか。

◆長期修繕計画の目的

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、計画修繕工事の円滑な実施を図る、が長期修繕計画の主な目的です。

◆長期修繕計画の見直し

長期修繕計画は、①建物及び設備の劣化の状況、②社会的環境及び生活様式の変化、③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動、④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率等の変動、等の不確定な事項を含んでいます。ですから、5～6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ことが必要です。

新築マンションの場合は、経年30年程度で昇降機設備、給・排水設備の取替えなどが見込まれるため、30年以上の計画にしてください。一方、既存マンションの場合（長期修繕計画の見直し時）は、外壁塗装や屋上防水などを行う大規模修繕工事の周期が12年程度なので、これらの工事が2回

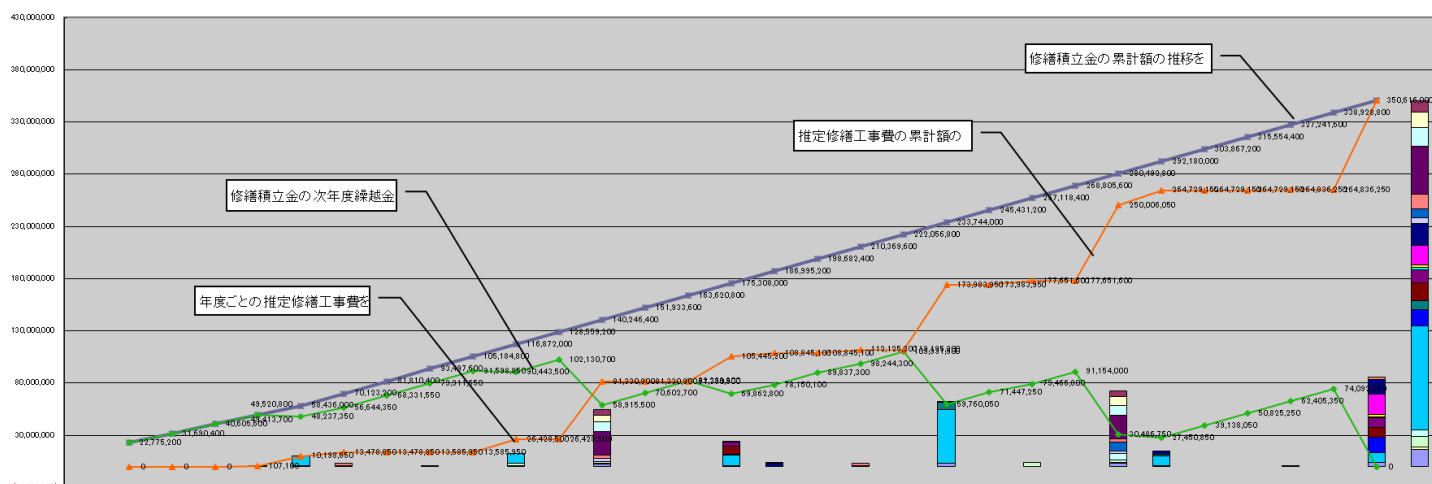
含まれるよう、25年以上の計画にしてください。よろしくお願いします。

◆長期修繕計画標準様式の利用

標準様式を使用すると、内容の理解やチェックが容易です。詳しくは、公益財団法人マンション管理センター発行の「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き」をご参照願います。もっと読みやすいものとして、「長期修繕計画作成・見直しマニュアル」があります。定価 310 円、登録組合又はセンター通信定期購読者であれば 280 円ですので、理事会や専門委員会などで手軽に購入できます。公益財団法人マンション管理センターのホームページでご確認ください。

下図の「様式 4-2 収支計画グラフ」のようなものは、皆様のマンションの長期修繕計画にありますか？ 皆様のマンションの長期修繕計画も、こうした標準様式にしていきたいと思います。よろしくお願いします。

(様式4-2) 収支計画グラフ



◆修繕積立金の額の設定

修繕積立金の額の設定は、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする「均等積立方式」を基本としてください。そして、5年から6年程度ごとの見直しをお願いします。一般的な修繕周期によると、大規模修繕工事はおおよそ12年程度ごとに行われるため、長期修繕計画の見直しは、大規模修繕工事と大規模修繕工事の中間の時期に単独で行う場合と、大規模修繕工事の直前又は直後に行う場合があります。

◆見直しの手順

長期修繕計画と修繕積立金の額の見直しを行う場合は、理事会や専門委員会で検討を行った後、専門家に依頼して調査・診断と見直しを行い、区分所有者への説明会等を開催して十分説明をした後、総会で決議します。

マンションの維持管理に関する業務は、資格や専門知識が必要なものが多く、一般的には、管理会社、建築士事務所等の専門家に依頼する方法が採られますが、あくまで主体は管理組合ですから、依頼する内容は管理組合で決める必要があります。

長期修繕計画の見直しや大規模修繕工事の実施については管理組合で検討すべき課題も多く、必要に応じて専門委員会を設置するなどの体制を整えることが必要です。

長期修繕計画の見直しや調査・診断の業務を管理業者、建築士事務所等の専門家に依頼する際は、個別に委託契約を締結します。

長期修繕計画作成ガイドラインに基づいて長期修繕計画の作成・見直しを行うには、マンションの劣化状況などを把握するための調査・診断等を実施する必要があるため、経費も相当な額を要する等業務の独立性が高く、長期修繕計画の見直し業務は必要な年度に特別に行われることから、マンション管理適正化法施行規則の改正（平成22年5月1日施行）に伴って改訂された「マンション標準管理委託契約書」では、長期修繕計画案の作成・見直しは、管理会社との管理委託契約とは別個の契約とすることとされました。

建築士事務所等を選ぶ場合、一般的には業務実績等で数社の候補を選び、業務発注仕様書等を渡して現場の説明を行い、共通の条件で見積書の提出を依頼します。

また、見積書の金額だけでなく、面談を行って見積の根拠や業務に関する提案等も確認し、理事会で候補を内定します。

建築士事務所等の選定、業務委託契約の締結、経費の支出については、総会に諮り、総会決議後に業務委託契約を締結します。

平成20年11月28日に改正建築士法が施行され、設計又は工事監理契約の締結前に、管理建築士又は当該建築士事務所に所属する建築士が、建築主に対し契約内容の重要事項について書面を交付して説明することが義務づけられましたので、十分説明を受け、不明な点は確認しておきましょう。

長期修繕計画の見直しに当たっては、事前に専門家による設計図書、修繕履歴等の資料調査、現地調査、必要により区分所有者に対するアンケート調査等を行って、建物や設備の劣化状況、区分所有者の要望等の現状を把握します。

◆長期修繕計画の周知・保管

長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定に当たっては、総会の開催に先立ち説明会等を開催し、その内容を区分所有者に説明することが重要です。

これにより、区分所有者がその内容を十分理解して総会に臨むことができ、無用な質疑の回避と適切な判断が期待できます。

長期修繕計画を見直した時は、理事会などで勝手に決議するケースが見受けられますが、必ず総会決議を得てください。また、総会の議事録と併せて個別配布などの方法により十分周知する必要があります。

長期修繕計画は、計画修繕工事と修繕積立金の負担の根拠となる重要なものですので、管理員室等に、議事録、管理規約等とともに大切に保管し、区分所有者等から求めがあれば速やかに閲覧できる状態にしておくことが必要です。

（文責 首藤靖平）

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755（直通）
FAX / 072-620-1730

**次回の定例会は2020年3月13日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 501会議室にて行います。**