

第31回マンション管理組合 実践セミナー報告

実践セミナー
テーマ2

『マンションの修繕計画と管理組合運営について』
コーディネーター・マンション問題総合研究所専務理事

久保 泰男 氏

今日では、大半のマンション管理組合では、長期修繕計画を作成し、大規模修繕に備えて必要な資金の積立を行っています。

1. 長期修繕計画の見方

長期修繕計画は、マンションの長期的な維持保全に必要な修繕積立金の算定基礎となる資料ですが、計画書の利用には、次の点にご注意ください。

(一) 長期修繕計画は、修繕積立金の積立「目標額」を決める資料です。

長期修繕計画書は、将来の二〇年～三〇年間に予測される工事費がどのくらい必要かを『予測』するものです。どのくらいの修繕積立をすれば将来の工事に対応することができかを予測するものです。

(二) 修繕周期は、工事時期の「予測」です。

長期修繕計画書の修繕周期は、財団法人マンション管理センターなどから発表されている修繕周期を参考にしていますが、個々の建物によって違いがあります。材質や施工の善し悪し、建物のおかれた環境、使い方などにより劣化の進行も異なるため、修繕周期の作成においては計画周期を調整する必要があります。また、その計画時期に工事をするかどうかは、事前調査又は診断をして決定する必要があります。長期修繕計画は将来の予測であり、修繕工事の確定的なものではありません。

【修繕周期の設定】

修繕周期は部材や機器の耐用年数を目安に決定します。ここでいう耐用年数とは、税務上の耐用年数ではなく、建物の劣化度耐用年

数のことです。

「財団法人 マンション管理センター」の修繕周期の幾つかを抜粋してみましょう。

- ・鉄部塗装 四～六年
 - ・水槽の付帯機器類、排水ポンプ 五～十年
 - ・外壁・バルコニーの床 十～十五年
 - ・屋上防水 十二～十五年
- (例えば十二年目に補修、二四年目に取り替え)

- ・給水ポンプ、受水槽の取り替え 十五～二十五年
- ・機械駐車場の取り替え 二〇～二五年
- ・硬質塩ビ管(排水管)の取り替え 二四～三二年
- ・エレベーターの取り替え 二四～三二年

(三) 長期修繕計画書の工事費は目安です。

長期修繕計画書は、修繕積立金を算出する基礎資料を作るものです。つまり積算工事費は目安です。工事仕様によって工事金額も変わりますので、具体的な工事をする際には、改めて工事見積書を取るなどが必要となります。

この場合、修繕箇所の劣化度合い、範囲、修繕工法等の結果、必ずしも修繕計画にある工事費と一致するとは限りません。

なお、工事費は、計画書作成時点での費用を算出したもので、将来の値上がりとか消費税の変更を見ていないのが一般的です。その意味でも、四～五年毎の計画書見直しが必要になります。

(四) 長期修繕計画は、原則として共用部分の工事を対象としています。

長期修繕計画は、修繕積立金の適正額を算出するための資料です。つまり、共用部分の修繕を対象にしています。区分所有者の責任範囲で行う専有部分等の箇所は通常は入っておりません。

しかし、共用部分の工事をする際に、同時に専有部分の工事もした方が良い設備もあります。共用部分の工事の際に専有部分も対象に含める箇所があるかどうかは、予め管理組合において方針を示す必要があります。

2. マンション管理組合は、修繕に対してどのように取り組むか

(一) 修繕計画書作成の手順
管理組合が修繕計画書を作成し、積立を行う手順は次のようになります。

① 修繕計画を立て、中長期に掛かると想定される修繕費用を計算します。

修繕計画の作成を誰に依頼するかは、個々のマンションによって異なりますが、有償で第三者の設計事務所等に依頼する場合があります。

② 必要な修繕費用が分れば、それに備えるために毎月いくら積み立てるかを決め、住民説明会等で予め説明したうえで、総会で各戸の修繕積立額を決議します。

③ 修繕計画書は一定の期間(四～五年毎)で計画と積立金の見直しを行い、経過年数の期間中に行った修繕実績を加味して、徐々に精度の高い計画書を作っていきます。

(二) 修繕委員会の設置

修繕委員会を設置して、長期修繕計画書の作成、及びその実施に備えるのが現実的でしょう。そして、次のような準備をします。

① 必要な図面の整備
・複製の作成も検討

② 修繕履歴の整備

③ 使用部材の確認

・分かなければ専門家に依頼
④ 計画書の作成をどこに依頼するかの決定

(三) 規約検討委員会の設置

長期修繕計画書の作成において、規約に係わる部分については、専門委員会を設けた方がよいでしょう。

① 修繕箇所の費用負担区分の再点検と管理規約の整備
・専用使用部分の修繕などについて検討する。

② 修繕・改良の想定と管理規約の整備
・共用部分のうち住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事などにおいて、費用負担が問題になることがあります。これには平成十六年のマンション標準管理規約を参考にするなどがよいでしょう。

(四) 工事時期の決め方

修繕計画の工事時期が近づいたら、必要に応じて診断をして、実

施時期を決める必要があります。

工事時期の決め方としては、私は、四つの区分に分けて判断すれば対処しやすいと考えています。

第一は、設備が故障している場合、漏水がある場合等、既に修理の必要な現象の出ているものは、直ちに調査または修理することは当然です。

第二は、設備等の故障が日常生活に甚大な影響を与えるような、例えば給水設備等ではできるだけ早めに工事することが無難です。居住者は水、ガス、電気が使用できなくなる事態を想定していませんので、これら生活に大きな影響のある設備は早めの対処(計画修繕)が無難です。

第三は、工事箇所が単に外観の問題(見栄えの善し悪し)の場合には、実施時期を調整することが可能です。他の工事の際と一緒に実施する方が経済的な場合があります。

第四は、足場を掛けるような大規模改修工事の際には、幾つかの関連する工事を同時に工事をした方が効率的・経済的な場合があります。足場は工事が終わると外してしまいます。足場代だけ無駄になります。そのうえ、足場が掛か

っている期間は生活する上でどうつとおいしいものです。足場を掛ける大規模改修工事の時に、幾つもの工事を一緒に計画するのはその理由によります。

(五) 消費者団体等の活用

① 修繕工事の経験を積んだ建築士等の活用は有効です。

② 埼玉ネットのようなNPO消費者団体に相談したり、団体が主催する情報交換会等に出席し、他の管理組合の取組み方を聞いたり、資料を収集することも極めて有効だと思います。



「第55回全管連代表者会議報告」

NPO埼玉ネットをはじめ全国17管理組合団体で組織する「NPO全国マンション管理組合連合会(全管連)」は、さる10月14日・15日の両日、仙台市戦災復興記念館において、第55回代表者会議を開催しました。

今回は、開催地団体である東北管連の鎌田会長を議長に選出、厳格な審議の結果、七つの議案すべてが承認されました。

*2008年度活動方針

- 1、管理組合の自主・自立への支援と「二つの古い」対策
- 2、地デジ移行に伴う対策
- 3、新たな管理方式への対応
- 4、全管連の普及・拡大
- 5、国や地方自治体への連携・協力が承認された他、国交省で検討されている新管理者方式や地デジ問題に対する審議が行われた。

*地上デジタル放送移行に伴う、新たな電波障害の対策問題

今年1月、全管連は、「地上デジタル化に伴う国庫負担の要請」をしました。

その根拠は、「受信障害対策

は、原因者負担」という昭和51年の郵政省通達でした。今回の地デジ移行に伴う共聴施設の調査・改修・管理に関するすべての責任負担は、地デジ政策を推進した「国」が負担すべきと主張したのです。しかし総務省は、「当事者間の協議で解決」という姿勢をくずしていないのが現状です。

*「新管理者方式」に対する対応—管理組合の自主・自立への支援

今年8月、新管理者方式検討委員会が発足しましたが、「新管理者方式」は、第三者による、管理者管理方式と信託方式があります。全管連では、①管理に対する決定権が区分所有者から第三者に移ることによって、管理が営利目的化されること、②多くのマンションが今後「二つの古い」を迎えるにあたりコストアップにつながるため全管連としての意見を展開していくことになりました。

(佐々木)