

中野区分譲マンション管理セミナー

平成24年度 第2回

長期修繕計画のきほん

日時 2月24日(日) 午後2時～4時半
講師 羽鳥 修(一級建築士・マンション NPO 理事)
会場 勤労福祉会館 大会議室

中野区 都市基盤部住宅担当(区役所9階)

電話 3228-5581

FAX 3228-5669

長期修繕計画のきほん

1. 長期修繕計画の基礎知識 — ①

あなたのマンションの長期修繕計画についてお尋ねします。

NO	質 問	回 答
1	マンションの長期修繕計画はありますか？	はい・いいえ わからない
2	5年以内に作成されたものですか？	はい・いいえ わからない
3	現在の修繕積立金の㎡単価は200円以上ですか？	はい・いいえ わからない
4	アルミサッシや玄関扉の交換、手摺の交換などの項目は計上されていますか？	はい・いいえ わからない
5	給排水管の更新工事は専有部分も含んでいますか？	はい・いいえ わからない
6	工事は出来るだけ集約して実施するような計画になっていますか？	はい・いいえ わからない
7	長期修繕計画に沿って積立金の見直しをしていますか？	はい・いいえ わからない
8	資金計画は積立金だけですか？借り入れも併用していますか？	はい・いいえ わからない

* 「いいえ」が4つ以上ある方は要注意です。長期修繕計画の見直しを検討してみてください。

<国交省ガイドライン>

平成20年 長期修繕計画ガイドライン・標準様式が発表

新築時は30年、既存のマンションは25年の長期修繕計画。5年ごとの見直し。

修繕項目が網羅された。

原状回復だけでなく経年に伴う社会的劣化の改修（修繕＋改良）などの必要性もコメントしている。
バリアフリー、オートロック等

均等積立方式の推奨（あとからの負担が少なくて済む）

平成23年4月 修繕積立金のガイドライン

新築時から30年間の試算で、月額200円/㎡前後

これには3回目の大規模修繕工事、機械式駐車場の更新は含まれない。

1. 長期修繕計画の基礎知識 — ②

マンションの形状や、付帯設備などでかかる費用は異なるため、マンションごとにきちんと工事項目や費用を算出した長期修繕計画が必要

○お金のかかるマンション例

低層マンションや吹抜・ライトコートやサービスバルコニーなど壁面の多いマンション、多数のELV、オートロックシステム、機械式駐車場等のあるマンション等は費用がかかるマンション。

○机上で作成する長期修繕計画ではなく、現地詳細確認が大切。

長期修繕計画は、マンションの維持管理に必要な修繕工事を計画し、修繕時期と費用を算出し、月々の修繕積立金を設定していく修繕資金計画表

○予想される工事項目はできるだけ網羅する ⇒ できれば給排水管の改修は専有部分も入れて計画したいもの。

○長期修繕計画を作成（見直し）したら、現在の修繕積立金を見直さないと意味がない。

○工事の実施時期はあくまでも目安 ⇒ その通りに実施する必要はない。事前に診断を！

○工事の費用も計画予算 ⇒ その金額で実施する必要はない。競争見積もりなどでできるだけコストダウンを図りましょう。

積立金の見直し(値上げ)にあたっては合意形成を得る努力を

○積立金の見直しは普通決議ですが、説明会やアンケートなどを行うことで理解を得て、できるだけ多くの人の合意を得る。

○管理費などの無駄がないか、コストを削減できるものがないかしっかりと検証するのも、合意形成を得るために効果がある。

図面などの書類がないと、長期修繕計画の作成に支障が生じます。
その他工事関連の書類もこれを機に整備しましょう。

○竣工図面はありますか？

○工事の履歴は整理されていますか。それぞれの工事の契約書等がありますか？

これらの書類は長期修繕計画作成に必要。

2. マンションの寿命と長期修繕計画

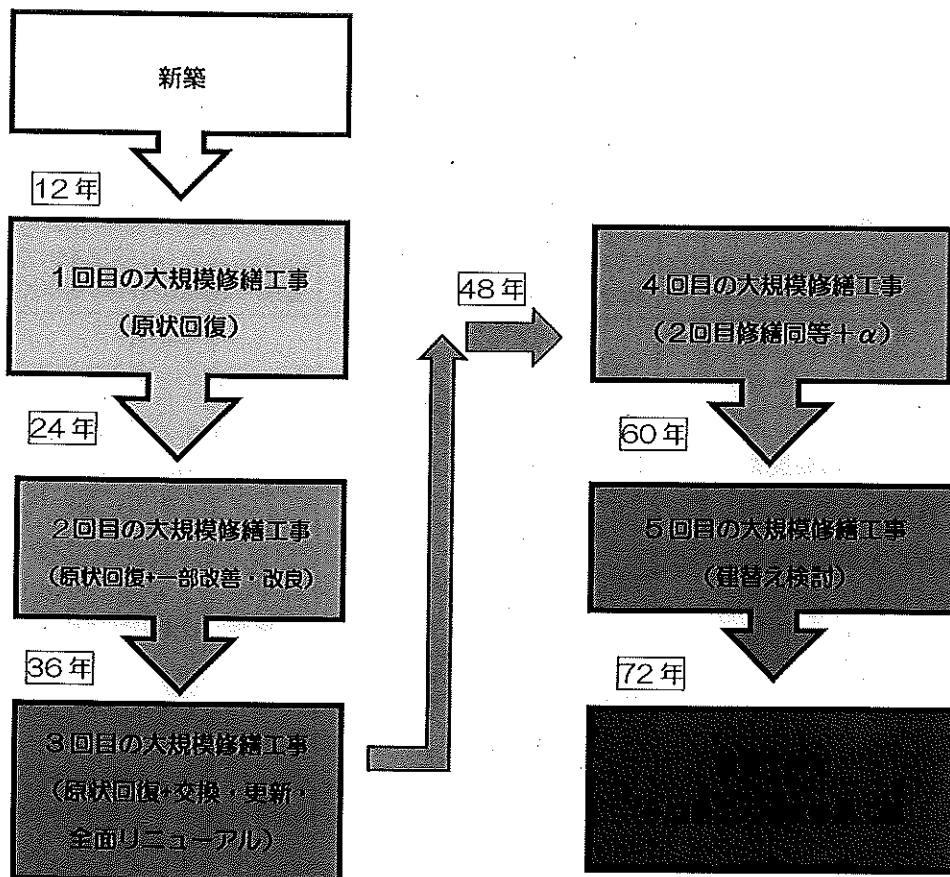
■経年別に見る修繕積立金の概要（マンションNPO 通信 50号より）

（6階建て・50戸・専有面積60㎡の事例の概算費用） 竣工時期・規模・形状により異なります。

	建築工事	設備工事	戸当り工事費	必要な月額
築 1 ～ 12 年	A <ul style="list-style-type: none"> 防水工事（屋上・バルコニー・外廊下・外階段等） 外壁等塗装工事（躯体補修・シーリング工事等） 鉄部塗装工事 	給排水機器類 エレベーター類更新等	戸当り費用 約120万円	約8300円 (138円/㎡)
	約5000万円（100万円/戸）	約1000万円（20万円/戸）	建築・設備の合計約6000万円	
築 13 ～ 24 年	A に加えて <ul style="list-style-type: none"> 金物類の交換（物干し金物・室名札・集合郵便受・面格子等） 自動ドアその他 	受水槽更新・給水システム変更 給水管更生（使用材料による） 照明器具類更新 オートロックシステム更新 自動火災報知設備更新等	戸当り費用 約200万円	約13,800円 (230円/㎡)
	約6000万円（120万円/戸）	約4000万円（80万円/戸）	建築・設備の合計約1億円	
築 25 ～ 36 年	A に加えて <ul style="list-style-type: none"> シャッター交換・玄関扉交換・手摺交換 エレベーター改修 駐輪場改修・駐車場舗装 外構舗装、外構フェンス その他付属金物 	給水・排水・給湯管更新 （専有部分も含む） エレベーター更新 機械式駐車場 変電・幹線設備 電灯システム設備 弱電設備 更新	戸当り費用 約400万円	約27,600円 (460円/㎡)
	約1億2000万円（240万円/戸）	約8000万円（160万円/戸）	建築・設備の合計約2億円	
築 1 年 ～ 36 年	建築関係工事費 約2億3000万円	設備関係工事費 約1億3000万円	建築・設備の合計 約3億6000万円 戸当り費用 720万円 必要な月額 16,600円 (276円/㎡)	

■マンションの寿命をどう考えるか

12年サイクルで大規模修繕工事を3回実施するとほぼ全面リニューアルが完了して、次の大規模修繕工事は1回目の内容と近くなる。これを繰り返して、マンションの寿命を70~80年持たせるつもりで長期修繕計画を作成する。



■修繕積立金の負担をできるだけ軽くする方法

1. できるだけ早い時期に積立金を見直す。
かかる費用は同じでも、長い年月で貯めるなら月々の負担は軽くてすむ。
2. 段階的な値上げは最初の負担は軽いですが、あとから負担が重くなるので、バランスをよく考えて。
3. 管理組合の会計全体（管理費・修繕積立金）をみて、無駄がないか、高くないか検証し、できれば少しでも修繕積立金に充当していく。
4. 工事資金の一部を借り入れて賄うことも、負担を軽くする意味では有効。ただし、滞納が多いと借入れが出来ないので注意。（現状一修繕積立金の80%の返済かつ一戸当たり150万円まで）
5. 修繕を実施する際は、できるだけ工事を集約させて、競争見積もりなどでコストダウンをしっかりと図ることが非常に大切。貯めることも大切だが、使うときに無駄をしたら何にもならない。品質確保も、忘れずに。

3. 長期修繕計画と大規模修繕工事

建物の維持管理にはどうしてもお金がかかります。経年により、原状回復だけでなく改善改良も実施していかないと社会的な水準を維持できなくなります。個人的には、必要最小限の修繕で良いという方もいらっしゃるかもしれませんが、マンションの維持管理は区分所有者の合意形成によるものなので、資産性を維持したい、快適に暮らしたいと考える方が多ければ、その方針に従うことになります。

建物を維持管理するために修繕積立金をしっかりと貯めることは大切なことですが、もっと大切なことはコストダウンを図りながら、質の良い大規模修繕工事をしていくことです。

●修繕工事をやりきるための資金計画表にするためには



最初の修繕積立金の設定が少ないマンションで必要な修繕工事をやりきるには、借入方式の導入が有効です。3回目の大規模修繕工事がポイントになり、4回目以降の大規模修繕工事のチェックも必要です。

●コストダウンを図るには



共通の条件で数社から見積もりを取る（競争見積もり）。管理組合としては平均価格より10～15%程度は削減効果が期待できます。

●質の高いしっかりした工事をすると



12年サイクルで考えていた工事項目を先に伸ばすことや、修繕サイクル自体も伸ばすことが可能になります。（いたずらに修繕サイクルを伸ばすことは、時によっては割高な工事になりますので注意！）その効果は資金的にも大きなものになるはずですよ。

マンションの長期修繕計画を策定する目的は、建物の期待耐久年数と費用対効果を考慮しながら、修繕工事の時期や項目を経済的かつ効率的に計画することにあります。管理組合は、その長期修繕計画をもとに、資金をため、しっかりした大規模修繕工事を行っていかなくてはなりません。大規模修繕工事をきちんと行うことは、建物の維持管理に大きく影響し、修繕積立金の合理化にも繋がります。管理組合としては、長期修繕計画を有効に利用していくために、専門家を上手に活用しながら、適宜見直し（5年程度）をすることが大切です。