

III

建物の維持管理

マンションの適正な維持管理には、建物の特性に合わせた修繕計画の立案と、その計画に基づき、必要な資金を確保し、計画的な点検や修繕工事を行うことが不可欠です。

1 長期修繕計画の作成

マンションの形や戸数、設備の種類、外壁の材料などにより、修繕の時期や費用が異なります。建物の竣工図を手元に置き、自分のマンションにあった長期修繕計画を作成しましょう。

計画修繕項目別工事費(1棟当たり)

修繕計画の作成にあたっては、修繕項目ごとに修繕実施予定年に概算額を記入します。そして、その年の概算額の合計から必要額を割り出します。

長期修繕計画表(推定修繕工事項目(小項目)別、年度別)

(単位:千円)

区分	推定修繕工事項目	工事区分	修繕周期	施工年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2030	2031	2032	2033	2046	2047	2048	合計
					1	2	3	4	5	6	11	12	13	14	15	28	29	30	
I 仮設	1 仮設工事											5,697							11,374
	① 基礎仮設	仮設	12年									2,844							5,688
	② 躯体仮設	仮設	12年									2,843							5,686
	2 増上防水											6,370							14,334
	3 床防水											9,215							18,430
II 建物	① ハルコニー床防水	修繕	12年									3,015							6,030
	② 階段室下・階段等床防水	修繕	12年									6,199							12,398
	4 外壁塗装等											22,748							45,496
	① コンクリート補修	補修	12年									1,810							3,620
	② 外壁塗膜	塗膜	12年									8,109							16,218
	③ 外壁塗料	除去・塗布	35年																0
	5 鉄部塗装						102		2,513			3,215							14,479
	① 高層部手取(階段か)取替	取替	4年				102					102							714
	6 給水設備														3,136				20,572
	① 給水管														3,136				3,136
III 設備	15 昇降機設備														816			14,292	14,292
	① 昇降機	修繕	15年												816				816
	② 昇降機	取替	30年															14,649	14,649
	16 立降昇機設備						9,611								9,611			9,611	99,316
	① 機械式駐車場	取替	20年				9,611								9,611			9,611	57,665
IV 外構・その他	18 調査・診断・設計・工事監理等費用											1,747							10,044
	① 調査・診断・設計等																		6,113
	② 工事監理																		3,931
19 長期修繕計画作成費用									611		611							2,444	
① 費用									611		611								2,444
小計					0	0	0	102	9,611	3,124	0	5,229	0	0	22,956	102	0	81,695	333,920
消 費 総 計					0	0	0	11	962	313	0	5,229	0	0	2,297	11	0	8,170	33,392
推定修繕工事費 年度合計					0	0	0	113	10,573	3,437	0	57,517	0	0	25,263	113	0	89,865	367,312
推定修繕工事費 累計					0	0	0	113	10,686	14,123	26,429	83,946	83,946	109,209	277,447	277,447	277,447	367,312	

【新築マンションの場合】
30年として作成します。
(約30年周期の設備関係の修繕を含めた期間)

【既存マンションの場合】
25年として作成します。
(約12年周期の大規模修繕が2回含まれる期間)

※国土交通省で策定した長期修繕計画標準様式(様式第4-3号)記載例を参考に主な修繕項目のみを記載しております。

各マンションに応じて詳細な検討が必要です。くわしくは国土交通省のホームページをご覧ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_kk5_000052.html

※表中の工事費は一例であり、採用されている工法により実際の金額は異なります。

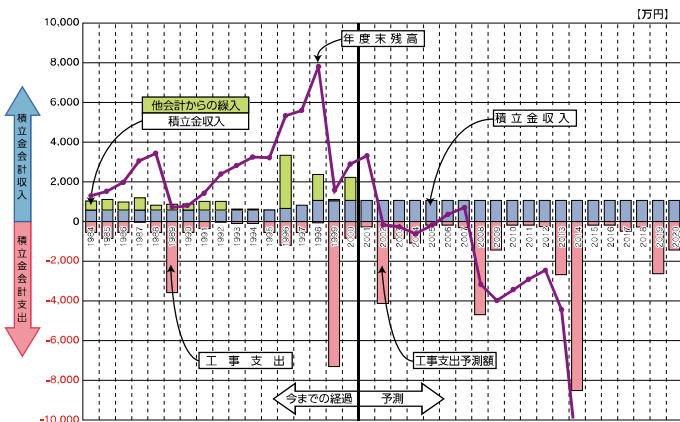
2 長期収支計画

長期修繕計画に基づき、「必要な時期」に「必要な修繕」が行なえるよう修繕積立金残高を確保しておく必要があります。

長期収支計画グラフ

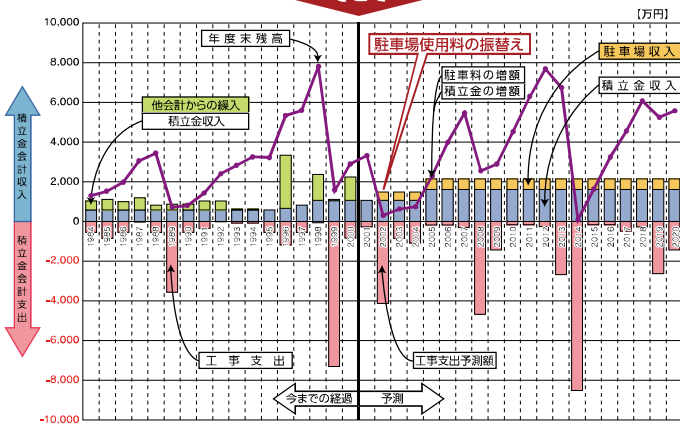
このままでは、将来修繕積立金残高が大きく不足すると見込まれるものを、どのような方法で修繕積立金残高を確保していくか、その概要を説明します。

※今までは修繕積立金残高が不足するたびに他会計からの繰り入れを行ってやりくりしてきました。
将来必要な修繕工事を行うには、その都度多額の一時金の徴収や借入れが必要になり、場合によっては大規模修繕工事が行えなくなる可能性があります。

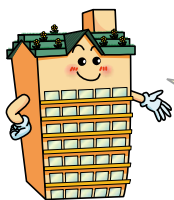


そこで

※着実に修繕積立金残高を確保するため、急激な積立金の増額を避け、最初に駐車場使用料を修繕積立金会計に振替えています。
次に、状況に応じて駐車場使用料及び修繕積立金の増額を行っています。



資料：平成14年度「マンション管理基礎セミナー (IN仙台) テキスト」



管理費に充当されていた「駐車場使用料の収入」を修繕積立金に移す場合は、「管理費会計」も同時に見直しなければいけませんので注意が必要です。

3 大規模修繕工事

大規模修繕工事の実施には、工事施工業者と中立的な立場にある建築士などのアドバイスを受けながら、建物の状況を調査し、工事施工方法などを検討することが大切です。

建物診断

気候条件、立地条件により建物の劣化状態が違ってきます。修繕予定時期がきたら、はじめに専門家(建築士など)の目視などによる「建物診断」を行いましょう。診断結果に応じて具体的な工事の手法や実施時期を決めます。

工事の実施

工事施工業者1社だけの見積もりでは、工事価格が適正か判断するのは難しいものです。建築士等に委託するなどして、複数の工事施工業者から見積もりを取りましょう。単に見積もりの金額で判断せず、施工内容や、工事仕様書、業者の工事実績等をもとに総合的に判断しましょう。

また、建築士に工事監理を委託して、工事の施工状況をチェックしてもらうことも検討してみてください。

長期修繕計画の見直し

「長期修繕計画」は「建物診断」や「大規模修繕工事」の実施に合わせて見直す必要があります。新しい工法の登場などにより、市場価格や材料費が変動し、支出予定額を変更する必要がある場合も出てきます。



ワンポイントアドバイス 修繕委員会

「建物診断」、「工事の実施」、「長期修繕計画の見直し」においては、定期的に通常業務を行っている理事会とは別の組織(修繕委員会など)を作り業務をすすめるのもひとつの方法です。

工事履歴の記録

同じ仕様(設備の種類・外壁の材料など)、同じ規模(形や戸数)で建設されたマンションでも「維持管理」や「修繕」などのお手入れをするかしないかで、その資産価値には歴然とした差が出てきます。

保守点検などの維持管理及び修繕工事の記録は、その後の建物の維持・修繕においても必要となりますので、竣工図とともに大切に保管しましょう。



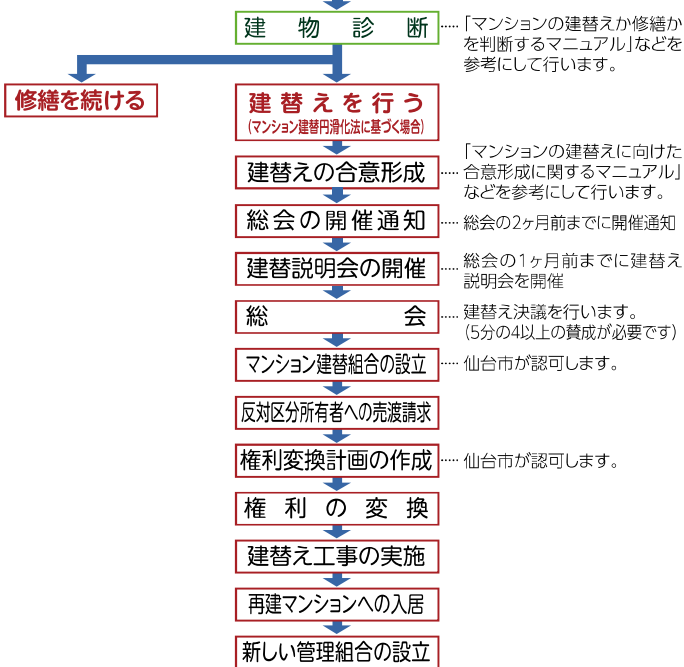
4 修繕か建替えか？

適正な管理を行っていても、建物には寿命があるため、老朽化が進めば、修繕にも多額の費用を要するようになります。

可能な限り修繕を行い、老朽化が著しくなった場合には、「工法」「費用」について、マンションの「建替え」を含めた総合的な検討が必要になります。

マンションが老朽化したとき

「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」及び「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」
くわしくは国土交通省ホームページをご覧ください。
<http://www.mlit.go.jp/>



昭和56年(1981年)5月末日以前に建築確認を受けて工事着手したマンションは、現在の建築基準法の耐震基準を満たしていない恐れがありますので専門家による耐震診断を行うことをおすすめします。また必要な場合は耐震補強工事を行い地震に備えましょう。

ワンポイント memo

仙台市では耐震性能を簡易判断する「耐震予備診断」を行う建築士の派遣制度を平成15年度より実施しています。