

# **6 長期修繕計画**

**と**

# **大規模修繕工事編**

Q77 長期修繕計画の作成目的は何ですか。また、どのような時期に見直したら良いでしょうか。

A マンションの共用部分を適切に維持管理するためには、定期的、継続的に保守点検を行うとともに、適時、適切な修繕工事を行う必要があります。

そのためには、マンションの将来の劣化予測に基づく長期的な修繕工事の計画を作成し、これに基づいて計画的に修繕工事を行うこととなります。この長期修繕計画に基づいて、将来必要となる修繕工事費用を算出し、その修繕費用に充てるため各区分所有者が負担する修繕積立金の額を明らかにしておくことが重要です。

また、見直しは次のようなタイミングで数年ごとに行い、必要に応じて計画期間を付け加え修正します。

- ①新築時～管理組合体制が整った時
- ②大規模修繕工事前（2年～3年前）
- ③大規模修繕工事後（できるだけ早い時期）

各見直し時期に行う内容は次のとおりです。

- ①新築時～管理組合体制が整った時期

新築当初が「概算法」による計画の場合、修繕対象となる工事項目の漏れの有無や修繕積立金の算定のもととなっているかなどを確認し、必要に応じて全面的な見直しをします。

- ②大規模修繕工事前

工事を念頭に、修繕計画全般と資金計画を確認します。工事に向け資金計画が順調であれば、工事の検討に進めますが、積立金の額が計画を下回っていれば、工事項目の見直しや延期、修繕積立金の引上げや借入れなどを検討することになります。

- ③大規模修繕工事後

工事終了後の結果を踏まえて、施工後の工事仕様に応じた新たな周期の設定や、既存の長期修繕計画書の見直しを行います。新たな問題点や先に延ばした工事の検討をし、次回の修繕工事に向けての「中期修繕計画書」を立案します。

◆  
●関連法等

マンション管理標準指針 「四 建物・設備の維持管理」の「(二) 長期修繕計画の作成・見直し」から「(五) 耐震性の向上」及び同コメント

## Q78 長期修繕計画の標準的な内容はどのようなものですか。

A 長期修繕計画は、将来行う修繕工事を推測し、必要な修繕工事費を算定するものです。あらかじめ、専門家に調査・診断を依頼して、建物・設備等について、修繕工事等の履歴、経年に伴う劣化状況や社会情勢や生活様式の変化等に伴う区分所有者からの改良の要望などの状況を把握して、①計画期間、②修繕工事項目、③修繕周期、④修繕工事費、⑤収支計画の項目について定めます。

また、社会的背景や生活様式の変化などに応じて、マンションの性能（省エネ、バリアフリー、防犯対策等）を向上させるグレードアップ工事項目についても計画に入れることが望まれます。

### （関連Q & A）

Q1 計画の設定と修繕項目の洗い出しはどうすればよいですか。

A1 「いつの時期に何を修繕する」ことを把握することが重要です。

修繕対象項目の洗い出しに足りないものがないように全体を網羅するために、新築時で30年、経年時では25年程度以上の計画期間が必要です。

中高層単棟型のマンションにおいては、18項目が標準として考えられ、個々の仕様や経年に応じて、調査・診断の結果を基に、必要な項目を設定します。一定期間ごとの調査・診断や計画の見直し費用も設定しておきましょう。

※時留守項目やグレードアップ項目については、マンション管理標準指針コメントを参照してください。

Q2 修繕工事費の算出はどのようにすれば良いですか。

A2 必要な修繕工事費は、部位ごとに仕様を設定し、推定した数量に単価を乗じて算出します（「積算法」といわれています。）。この内訳書を基に修繕周期に沿って年度ごとの必要な修繕工事費を整理した表にまとめます。

※内訳書の例については、マンション管理標準指針コメントに掲載されていますので参考にしてください。

### ●関連法等

マンション管理標準指針 「四 建物・設備の維持管理」の「(二) 長期修繕計画の作成・見直し」から「(五) 耐震性の向上」及び同コメント



**Q80 大規模修繕工事の収支計画を作成する場合、どのような点に注意すれば良いですか。**

A 長期修繕計画を作成するための前提条件をしっかりと決めておかなければなりません。

その前提条件には①「修繕範囲」②「修繕積立金」③「費用負担方法」などがあります。このために維持管理に大切な書類（「管理規約」、「設計図書」、「維持管理関係書類」、「会計書類」など）を整理・確認し、長期修繕計画書との整合性がとれるようにし、曖昧な部分は明確にすることが望ましいと言えます。

収支計画を作成する場合の前提条件には次の項目があります。

- ①修繕範囲 修繕範囲は、原則として管理組合が管理する共用部分ですが、共用部分と専有部分の区分が曖昧な場合は所有者等を明らかにし、誰が費用を負担すべきかなどの確認をする必要があります。
- ②修繕積立金 修繕積立金会計が管理費会計と区分して経理されているか、修繕積立金会計で賄う項目は何か、これが適切かどうかなどについて、管理規約にどのように定められているかを確認します。
- ③費用負担方法 各住戸の費用負担方法の割合は管理規約で定めておくことが必要です。通常は、修繕の対象となる箇所の費用は、ほぼ住宅の専有面積に比例する要素が多いので、修繕費用の負担割合もそれぞれ住宅の専有面積持分割合に応じて負担することが多く見受けられます。

◆  
●関連法等

マンション管理標準指針 「四 建物・設備の維持管理」の「(二) 長期修繕計画の作成・見直し」の「④収支計画」及び同コメント

Q81 現在の水準で修繕積立金の積立てを続けた場合、残高が不足することが確実です。

このような場合は、どうすれば良いですか。

A 現状の修繕積立金額で不足する場合は、次の方法が考えられます。

- 修繕工事の設定時期を変える（遅らせる）
- 修繕積立金の引き上げを行う（一度に引上げ、又は段階的引上げ）
- 一時金を徴収する（戸当たりいくら、いつ頃か）
- 借入れを行う（借入金額、返済期間、保証料も検討）

大規模修繕工事を予定している年に、その時点での修繕積立金の累計額が必要修繕工事費を下回ることがあります。この場合は一時金の徴収や借入れを予定することとなります。

しかしながら、その時点で借入れや一時金の徴収に関する合意形成ができるかどうかは不確定ですので、できれば避けたいものです。

そのためには、修繕積立金以外の管理費、各種使用料などの経費も含め組合員の毎月の支出総額のバランスなども見直すとともに、マンションの将来の劣化予測に基づく長期的な修繕工事の計画を作成（見直し）し、この長期修繕計画に基づいて、将来必要となる修繕工事費用を算出して、その修繕費用に充てるため各区分所有者が負担する修繕積立金の額を明らかにした上で、修繕積立金の引上げ等を検討するのが適切でしょう。

なお、長期修繕計画に基づいて、計画的に大規模修繕工事を行うのが望ましいと言えますが、建物の劣化速度が計画より遅い場合は、計画修繕を後ろ倒しすることも可能でしょう。しかし、修繕時期が到来している場合は、建物の資産価値を保全する上からも適期に修繕工事を行うことが望まれます。そのためにも長期修繕計画を適宜見直し、新たな修繕積立金の額を算出することが必要になります。

Q82 大規模修繕工事を行う予定ですが、資金が不足しています。どうすれば良いですか。

A 資金の不足分への対処には、区分所有者から一時金を徴収する、融資を受ける、これらを併用する3通りがあります。また、修繕工事に優先順位をつけ、資金に応じた修繕だけとする、資金が十分になるまで修繕を先送りするという方法もあります。いうまでもなく、長期修繕計画に基づいた修繕積立金の額を積み立て、資金の準備をしておくことが必要です。

一時金の徴収や融資は、各戸の事情を踏まえ十分に検討することが必要です。負担額が少額であれば一時金でも良いという場合もあるでしょうが、金額が大きくなると融資を検討することも必要となるでしょう。融資を受けた場合でも、返済金が通常の積立金に上乗せされますので、一時金と借入金のバランスを検討する必要があります。

融資は、住宅金融支援機構にマンション共用部分リフォーム融資があり、一定の条件を満たせば法人でなくても管理組合として融資が受けられます。制度の詳細は、住宅金融支援機構のホームページを閲覧するか、窓口に合わせてパンフレットなどを入手してください。また、同様の制度がある民間金融機関もあります。

一時金を徴収する場合の各戸の負担額は、管理規約の修繕積立金の負担割合の定めによりますが、一般的には専有面積按分によるものが多いようです。

また、融資を受けた場合の返済金の負担額も、同様に修繕積立金の負担割合によります。

---

●参考：住宅金融支援機構（→HP <http://www.jhf.go.jp>）

**Q83** 大規模修繕工事を行うのに、設計や工事監理を専門家に依頼したいのですが、どうすれば良いですか。

A 専門家に依頼する場合、適正な見積りを提出してもらうには、管理組合の意向を正しく伝える必要があります。これには、管理組合内で委託する内容と条件を整理しなければなりません。内容や条件が整理できない場合は、事前に専門家のアドバイスを求めることも重要です。

また、管理組合の中で、専門家に依頼する前に次の点を確認します。

- ①依頼に必要な委託費の捻出方法
- ②依頼する成果品の精度をどの程度にするか
- ③見積りのための事前のマンションへの訪問、質疑に対応できるか
- ④管理組合のスケジュールに無理はないか

調査・診断や修繕設計（設計図、仕様書、数量計算書、工事費内訳書の作成等）は、専門家に依頼しますが、一般的に次の方法が採られます。

①分離発注方式 建築士事務所、管理会社等の専門家に、調査・診断、修繕設計、施工会社選定の助言、工事監理を委託し、施工は別途施工会社と契約する方式です。契約の手間はかかりますが、施工を第三者がチェックするので管理組合としては安心して進められます。「設計監理方式」とも言います。

②一括発注方式 調査・診断から修繕設計、施工までのすべてを1社の施工会社（管理会社の場合もあり。）と契約する方式です。信頼できる施工会社の選定方法と工事監理の体制が課題となります。「設計施工方式」とも言います。

また、設計事務所や施工会社からは、マンションの大規模修繕工事（設計・監理・施工）の施工実績一覧を提出してもらい、実際に工事を終えたマンション管理組合の役員等から評価を聞くことも大変参考になります。

Q84 大規模修繕工事の施工業者を選定したいのですが、どのようにすれば良いですか。

A 施工会社を探す一般的に考えられる方法としては、次の方法などが考えられます。

- ① マンションを新築した施工会社
- ② 現在マンションの管理を受託している管理会社の施工部門又は系列の施工会社
- ③ マンションが所在する市・区等の行政窓口（建築課等）に、工業者団体等を教えてもらい加入している施工会社を教えてください
- ④ 専門業者の団体（例えば、外壁補修工事なら全国ビルリフォーム工事業協同組合、屋根防水工事なら（社）全国防水工事業協会）などに加入している専門業者を教えてください

施工会社の選定を「見積り合わせ方式」により行う場合、統一した見積条件を明示して、各社から提出される見積書の比較検討が容易にできるようにしなければなりません。この場合、修繕設計に基づき、施工会社に次の資料を提示し、現場説明会を行います。

- ① 修繕工事設計図：修繕する工事内容、範囲
- ② 修繕工事仕様書：足場等仮設の方法、下地処理の方法、仕上材料の種類・量・塗布方法等の明示
- ③ 数量計算書：工事対象数量
- ④ 見積要領書：契約の方法、工事期間、工事費の支払方法、検査・立会の方法など

次に、一社ずつを呼び、見積内容の補足説明を聞いたり、疑問点を確認したり、ヒアリングを行い、選定基準に基づき最も適切と考えられる相手方を選定します。

これらの方法は、専門知識を必要とし、手間もかかりますので、建築士事務所や管理会社などの専門家の協力を得て進めるのが一般的です。

選定基準としては、単に見積り金額が安価というのではなく、工事費（数量、単価）の妥当性、施工計画、施工管理体制、実績、技術資格者数、経営状況、アフターサービスなど多岐にわたる要素を加味することが大切です。

Q85 大規模修繕工事の契約をする場合、どのようにすれば良いですか。

A 総会決議を経て、管理組合と施工会社との間で工事請負契約書を取り交わします。これにあわせて工事監理者も設置します。契約の内容については、専門家の助言などをもらいながら決めることが望ましいでしょう。

工事の発注方式には、分離発注方式と一括発注方式があります。

①分離発注方式：それぞれの単一の修繕工事（外壁塗装、屋根防水等）を専門の施工会社に行わせるものです。同時期に実施する場合は、修繕工事相互間の調整を行う必要があります。「設計監理方式」とも言います。

②一括発注方式：各種の修繕工事を一括して施工会社に行わせるものです。工事請負契約書のほか、一般的には「民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款」（建築関係7団体制定）又は「民間建設工事標準請負契約約款」（中央建設業審議会制定）、設計図、仕様書に基づいて契約を締結します。「設計施工方式」とも言います。

契約書には、工事件名、請負金額、工期、工事代金支払い方法を必ず明記します。

なお、約款は、実際の修繕工事の内容と照らし合わせ、条文を加除訂正して使用します。

（関連Q & A）

Q 1 工事契約に際しての注意事項は何ですか。

A 1 契約書のほかに、現場代理人常駐の有無、実施工事の保証期間・保証内容等についても文書にしておくことが必要です。また、必要に応じて工事完成保証人を立てることもあります。

Q 2 総会決議ではどのようなことを承認するのですか。

A 2 総会決議は、工期、金額、施工会社など次の事項について承認をします。

- ・ 工事内容（目的、工事範囲や種目、工程）
- ・ 予定工事費と資金計画（借入の場合その内容）
- ・ 理事会で内定している施工会社とその選定方針
- ・ 管理組合内での工事実施体制や工事監理者の設置
- ・ その他理事会や修繕委員会へ一任する事項