

長期修繕計画と修繕積立金(表紙)

本資料は、マンション管理センターの承諾を得て、内容を加工して使用しています。本資料に関するお問い合わせは、埼玉県マンション管理士会担当講師までお問い合わせください。

(P1~3)様式第1号 マンションの建物・設備の概要等

計画を作ることは「認定」の申請にも使え大切なものですが1番の目的は大規模修繕工事を無事に終えることにある。

基本資料—竣工図面・構造図・設備図・工事履歴・年次総会資料・各年度理事会記録の確認整備が前提。

様式2号 調査・診断の概要 は省略。様式3-2の各項目について、①劣化の現象と原因②修繕方法の概要

(P4~5)様式第3-1号 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方

組合が持つビジョンを明確に打ち出す。

(P6~9)様式第3-2号 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

3-1の考え方にもとづき具体的な修繕項目と周期を記入。金額はまだ。全項目を網羅。

18番「調査・診断・設計・工事監理等費用」19番「長期修繕計画作成費用」も。耐震診断も必要に応じて。

既存不適格・防火区画・アスベスト調査も専門家によるチェックが必要。

▽15 昇降機

(P10)様式第4-1号 長期修繕計画総括表

総括表として収支が数値にて表示。

(P11)様式第4-2号 収支計画グラフ

推定工事費累計額の到達点と修繕積立金累計額到達点が一致するように表示される。

(P12)様式第4-3号 長期修繕計画表(推定修繕工事項目(小項目)別、年度別)

工事項目別・年次別に金額が入る。

(P13)様式第4-4号 推定修繕工事費内訳書

様式でみると見積書に近い構成。この内容が長期修繕計画の中身。項目の背後にさらに詳しい内訳書が省略されていると考える。

(P14)様式第5号 修繕積立金の額の設定

計画した年数でかかる総工事費を専用面積の単位当たりの単価で示される。自宅の平方メートル数をかけると1月当たり修繕積立金がいくらであるかがわかる。

▽様式4-1 大規模修繕工事

長期修繕計画を外注する際の注意点

- ・担当者任せにしない。理事全員が計画について理解していること。
- ・専門用語におじけづかない。わからないことは質問する。
- ・外注業者のくちぐるまにのらない。常に懐疑的に。

長期修繕計画セカンドオピニオン

- ・マンション管理センター長期修繕計画作成サービス
- ・住宅金融支援機構が行うライフサイクルシミュレーション
- ・経済調査会積算資料マンション修繕編 2023/2024

大規模修繕工事 業者選定時の注意点

- ・設計監理方式、責任施工方式という言葉にまどわされないこと。
- ・施工業者選定は専門家でなくとも組合でできる。
- ・設計コンサルは長計受注から工事監理までの受注を必達としている。

大規模修繕工事 施工会社プレゼンテーション実施時の注意

- ・工事担当者と組合の数少ない接触機会。公開し多くの参加者を。
- ・安全についての会社のスタンスを引き出す。
- ・「うるさい管理組合」である印象を与えその会社のエースを出させる。

大規模修繕工事 施工中の注意

- ・小規模な工程の遅れを大問題として定例で問いただし記録に残す。
- ・朝礼における監督者の立ち居振る舞いを観察。
- ・変事があったら臨時理事会を随意開催、即問題解決へ。

大規模修繕工事 まとめ

- ・居住者が一番の監理者になれる。
- ・品質の確保が究極の目標。
- ・工事は毎日「完成」している。毎日「竣工検査」してもよい。