

「自分たちのマンションに合った 長期修繕計画をつくる」

宮城設計一級建築士事務所 宮城 秋治

はじめに

マンションを気持ちのいい住まいとして維持していくために計画的に修繕をおこなっていきます。住戸の中は専有部分なので自分の好きなようにリフォームすればいいのですが、外壁や屋根などの共用部分は管理組合として修繕をおこなうこととなります。多くの区分所有者でつくられる管理組合は、様々な価値観を持った人たちの集まりなので物事を決めるのに時間がかかります。毎月積み立てている大事な修繕積立金を使っておこなう修繕なのでなおさら丁寧に進めていくこととなります。その拠り所となるのが長期修繕計画です。いつ頃にどんな修繕をいくらぐらいかけておこなうのかを計画し、そのために必要な修繕積立金の額の根拠にもなっています。

その重要性を鑑みて国土交通省が長期修繕計画の標準様式と作成ガイドラインを公表して10年が経ちました。これにより長期修繕計画の考え方が周知され、計画の中身もしっかりとしたものになってきました。ただ、これからの超高齢化社会や良質な住宅ストックの活用が求められる時代に、それぞれのマンションの特性を反映した長期修繕計画になっているとはいえません。本稿では自分たちのマンションに合った長期修繕計画をつくることを目指して考えていきます。

標準様式ができて10年

2008年6月に国土交通省は、分譲マンションに向けて長期修繕計画標準様式と長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメントを策定しました。当時でもマンション住まいは重要な居住形態として定着し、マンションへの永住思考が高まっていました。共用

部分が経年とともに劣化していくために修繕は欠かせませんが、たいへんな費用がかかります。修繕積立金が不足している場合は、一時金を集めるなど区分所有者に大きな負担を強いることになり、修繕が実施できない事態に陥りかねません。そのようなことにならないように将来の修繕を計画して必要な費用を割り出し、修繕積立金の額の設定をしているものが長期修繕計画です。

しかしながら、当時の長期修繕計画は、新築時はディベロッパーごとに様式も項目も費用の算出方法も異なり、見直しの時でも管理会社や設計事務所ごとにまちまちなものを作成していました。修繕する項目の内訳や仕様や数量も示さずに一式いくらかというような粗雑なものも少なくなかったのです。そこで国土交通省は長期修繕計画の標準様式と考え方を示して、マンション全体の長期修繕計画の水準を引き上げて、修繕の内容と修繕積立金の設定について区分所有者の合意形成が行いやすくなったのです。

長期修繕計画標準様式の考え方のポイントは次の通りです。

- ① 調査診断をしてから計画をつくる
- ② 新築は30年間、既存は25年間以上
- ③ 推定修繕項目は中項目で19項目
- ④ 工事費は数量に単価を乗じて算定する
- ⑤ 計画は5年程度ごとに見直す

①の調査診断は目視調査などの簡易な方法としていますが、現状の劣化状況を把握して計画に反映すべきとの考えです。過去の修繕履歴を調べたり、区分所有者にアンケート調査をおこなってマンションの将来についてニーズとグレードを把握することも大切です。②の計画期間を新築マンションで30年以上としているのは、給水管や排水管、エレベーターなど建物のほぼすべての要素が更新される期間を想定しているからです。既存マンションで25年以上と

しているのは、修繕周期が12年程度の大規模修繕工事が2回は含まれることを狙いとしています。③の中項目で19項目も挙げているのは、サッシや手摺、消防用設備など重要な修繕項目が抜け落ちている計画があった背景からです。マンションごとに装備は違いますから漏れなく項目を洗い出します。タワーマンションなどはこれ以上のセキュリティー設備や防災設備などを備えているので項目に加えることとなります。調査診断や設計業務、工事監理業務や長期修繕計画の見直しなどにかかる費用も不可欠です。④の数量に単価を乗じて算定する工事費は、一式いくらのような漠然とした金額の計上ではなく、仕様を明確に想定した上で単価を設定することを求めています。どの程度のグレードで計画されているかを数量と単価で表現されていれば、次の理事会に引き継がれても考え方が伝わり、計画の見直しもやりやすくなります。⑤の5年程度ごとの見直しは、計画はつくって終わりではないということです。建物や設備は劣化していきます。新しい材料や工法も開発されていきます。工事費の変動もあります。マンションに住んでいる人たちの考え方も変わってき

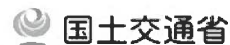
ます。様々な変化を酌み取って見直すことで長期修繕計画は活きたロードマップになっていきます。

これらの長期修繕計画標準様式の考え方はこの10年間でずいぶんと世の中のマンションに浸透していきました。国土交通省の平成25年度マンション総合調査によれば、計画期間が25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定していると回答したマンションが約半数まで増えています。9割近いマンションで長期修繕計画を作成しており、修繕積立金も月額戸当たり1万円を超える水準です。管理会社が社内の長期修繕計画を標準様式に準じて整備し直したことも普及に大きく貢献しています。昔は紙1枚の長期修繕計画のようなものがありました、最近では見られなくなりました。

しかしながら、気になるデータがあります。

2018年5月に国土交通省は、マンション大規模修繕工事の発注等の適正な実施の参考となるよう、大規模修繕工事の金額、工事内訳及びその設計コンサルタント業務に関する実態調査を初めて実施し、その内容を公表しました。このなかで「大規模修繕工事の回数と戸当たり工事金額の関係」を示すデータ

《2》 大規模修繕工事について

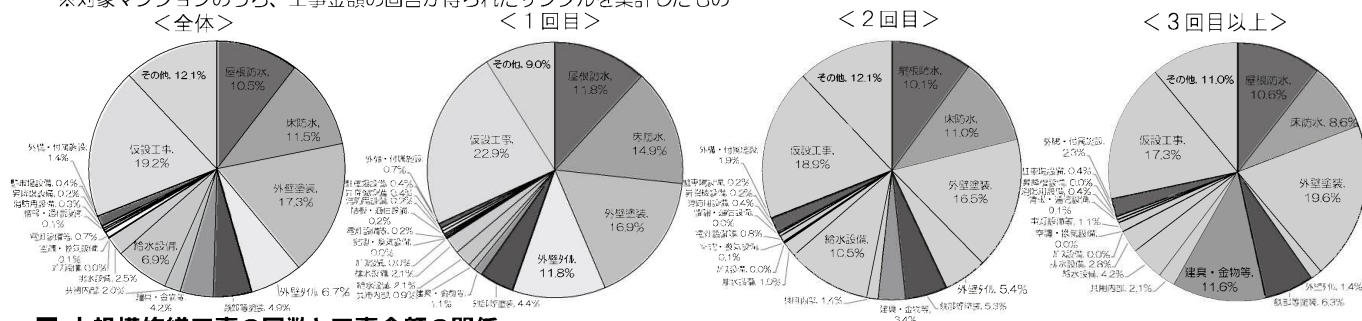


○大規模修繕工事の全体工事内訳・工事金額

- ・ 工事内訳は、外壁関係が24.0%、防水関係が22.0%、仮設工事が19.2%となっている。
- ・ 2回目は給水設備、3回目以上は建具・金物等が多くなる特徴が見られる。

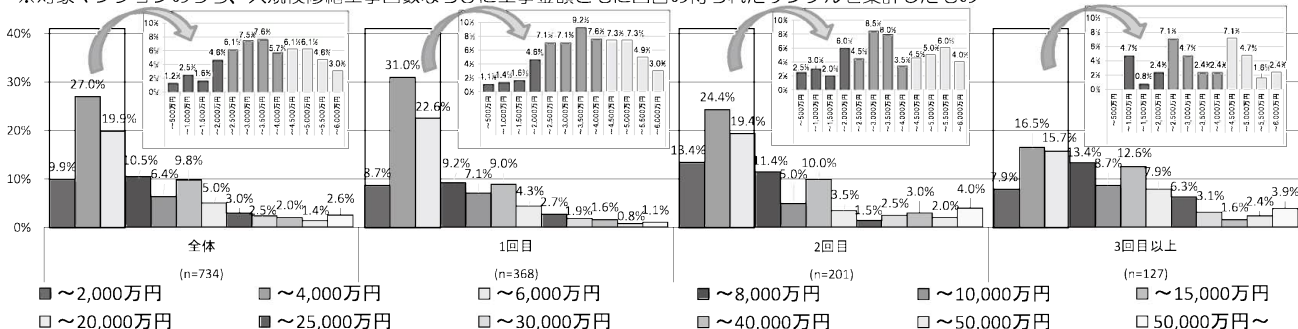
■工事金額の内訳

※対象マンションのうち、工事金額の回答が得られたサンプルを集計したもの



■大規模修繕工事の回数と工事金額の関係

※対象マンションのうち、大規模修繕工事回数ならびに工事金額ともに回答の得られたサンプルを集計したもの



【図-1】 「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」 (国土交通省住宅局)

で、1回目の大規模修繕工事の戸当たり平均金額が100万円/戸に対して、2回目が98万円、3回目以上が81万円となっています。本来であれば経年を追うごとに修繕すべき項目が増えて費用も嵩むものです。3回目以降の大規模修繕工事となれば、サッシや手摺といった金物工事、給水管や排水管などの設備工事が加わってきてしかるべきです。ところが逆に1回目より概ね費用を抑えて大規模修繕工事をおこなっている実態が明らかになりました。[図-1] [図-2] [図-3]

区分所有者の高齢化により十分な修繕積立金が蓄えられていないことも考えられますし、長期修繕計画において予定されている重要な工事がおこなわれていないことが心配されます。すなわち、理想的な長期修繕計画は普及したけれども、自分たちのマンションの実態に合っていないと、計画通りに工事が進められていない恐れがあるのです。

2011年4月に国土交通省は「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を公表しました。これは、新築マンションの購入予定者に対し、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を

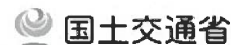
示し、分譲事業者から提示された修繕積立金の額の水準についての判断材料を提供するためのものです。ここでは、新築時から30年間に必要な修繕工事費の総額を当該期間で均等に積み立てる「均等積立方式」による月額として、およそ200円/専床㎡・月という額が示されました。実態としてはとてもそこまで積み立てられていません。また積立方法についても、ディベロッパーが新築時に修繕積立金は低く抑えており、経年とともに段階的に値上げする「段階増額積立方式」が圧倒的に多いのです。これから標準様式の考え方は、より現実を直視して、実効性のある長期修繕計画に変わっていかなくてはなりません。

世の中の変遷

何十年もの先の未来のマンションを考えるときに、まずはこれまでの時代や社会の変化や住まう人の意識の変化を認識するところから始めます。

かつて多くの日本人は「住宅すごろく」[図-4]を規範として一生懸命に生きてきました。結婚はや

《2》大規模修繕工事について

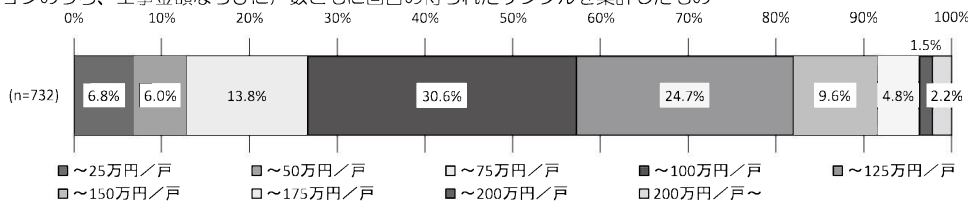


○大規模修繕工事回数と戸あたりの工事金額

・大規模修繕工事の戸あたり75万円～100万円は30.6%、戸あたり100万円～125万円は24.7%、戸あたり50万円～75万円は13.8%となっている。

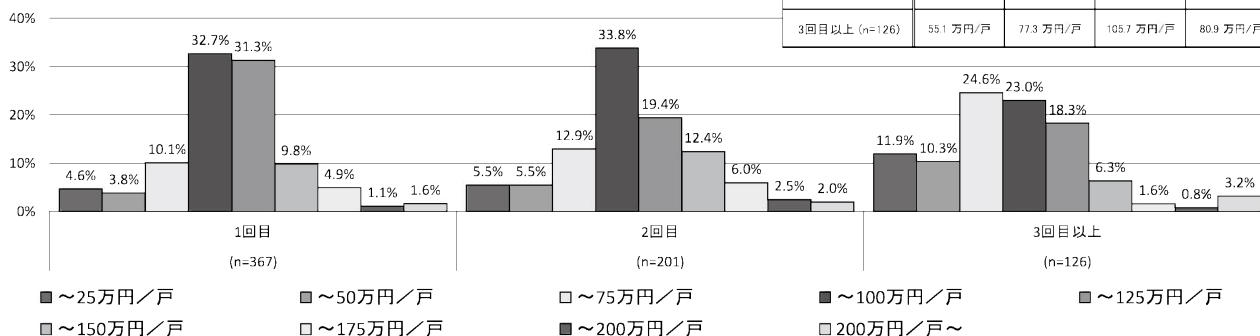
■戸あたり工事金額

※対象マンションのうち、工事金額ならびに戸数ともに回答の得られたサンプルを集計したもの



■大規模修繕工事の回数と戸あたり工事金額の関係

※対象マンションのうち、大規模修繕工事回数ならびに工事金額、戸数のいずれの回答も得られたサンプルを集計したもの



[図-2] 「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」(国土交通省住宅局)

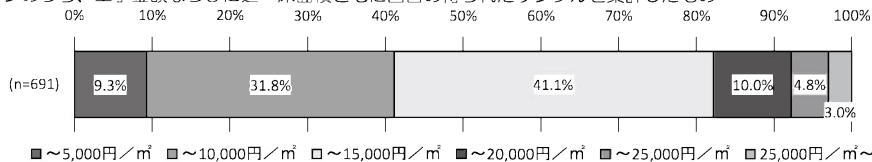
《2》大規模修繕工事について

○大規模修繕工事回数と床面積(㎡)あたりの工事金額

- 大規模修繕工事の㎡あたり10,000円～15,000円は41.1%、㎡あたり5,000円～10,000円は31.8%、㎡あたり15,000円～20,000円は10.0%となっている。

■床面積(㎡)あたりの工事金額

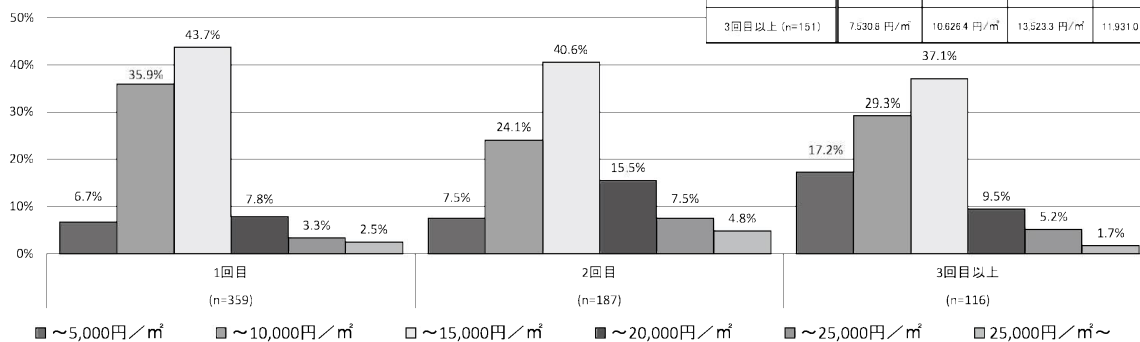
※対象マンションのうち、工事金額ならびに延べ床面積ともに回答の得られたサンプルを集計したもの



■大規模修繕工事の回数と床面積(㎡)あたり工事金額の関係

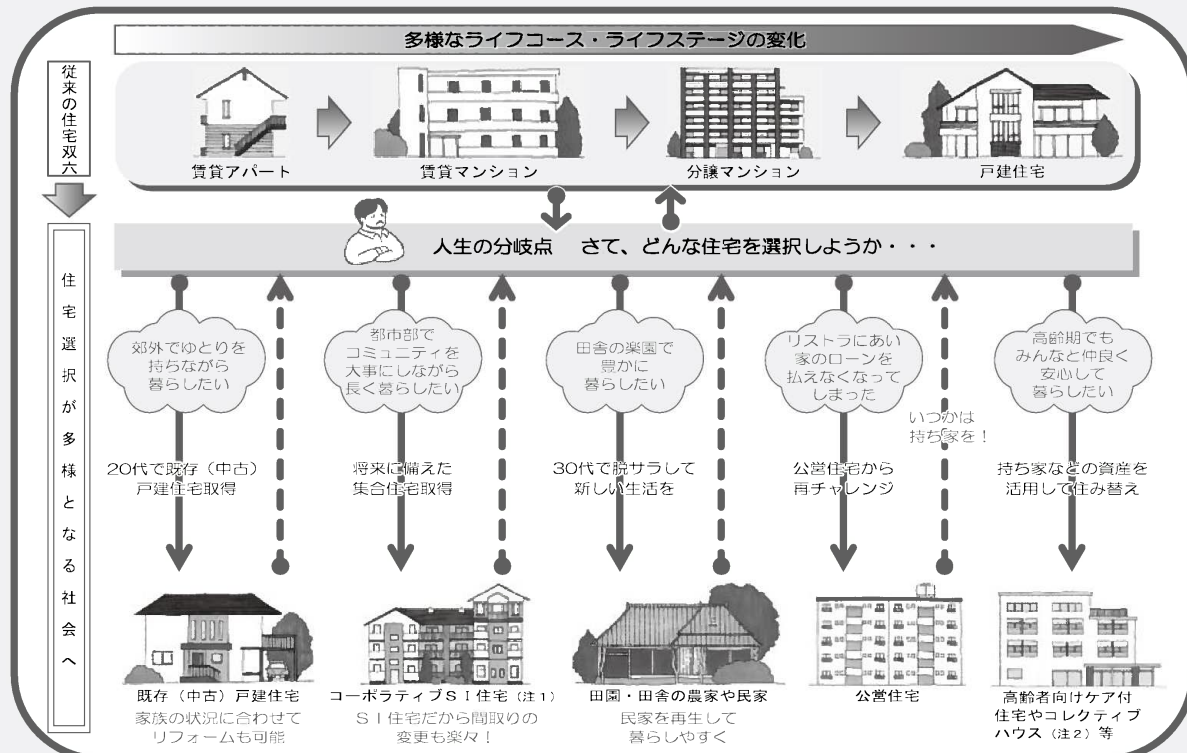
※対象マンションのうち、大規模修繕工事回数ならびに工事金額、延べ床面積のいずれの回答も得られたサンプルを集計したもの

大規模修繕工事回数	㎡あたり工事金額			
	下位25%	中央値	上位25%	平均
1回目 (n=473)	8,483.7 円/㎡	10,647.9 円/㎡	13,426.4 円/㎡	12,095.9 円/㎡
2回目 (n=248)	9,144.7 円/㎡	11,752.4 円/㎡	15,538.8 円/㎡	14,634.9 円/㎡
3回目以上 (n=151)	7,530.8 円/㎡	10,626.4 円/㎡	13,523.3 円/㎡	11,931.0 円/㎡



【図-3】「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」(国土交通省住宅局)

2. 多様なライフコースやライフステージの変化に応じた住み替え



(注1) SⅠ住宅…スケルトンインフィル住宅。長期間の耐久性を有するスケルトン(躯体)部分と居住者の生活等に対応した可変性を有するインフィル(内装)部分を分けた集合住宅
(注2) コレクティブハウス…共用の台所や食堂、居間、ランドリ、ゲストルーム等のCOMMONルームやCOMMONハウスを持ち、食事など生活の一部を共同化する住まいのための集合住宅

【図-4】「住生活基本計画(豊かな住生活の実現に向けて)」(国土交通省住宅局)

ほやの頃は四畳半一間の「賃貸アパート」からのスタートです。狭い部屋も苦にならず銭湯通いも楽しい時代でした。まもなく子どもが生まれて育つてくると手狭になり2DKの「賃貸マンション」に引っ越していきます。二人目も生まれてそれぞれ中学生になる頃には個室を欲しがり、3LDKの「分譲マンション」を購入します。でも最終ゴールはここではありません。小さくても庭付きの「戸建て住宅」を手に入れたくて、お父さんは課長へ部長への昇進に励んでいきます。戦後の復興から高度経済成長に至る昭和の時代はこの同じ目標にみんなが邁進できました。バブル経済が弾けて経済も給料も右肩上がりではなくなりました。人生の価値観は多様性に富んでいます。家族のあり方も変わりました。分譲マンションを仮の住まいから終の住処にする人が多くなったのです。

仮の住まいであれば最低限の広さと水回りさえがあればよかったのです。大規模ニュータウン団地の使命は、大都市に流入する労働者への秩序ある住宅の確保でした。その役目は十分に果たして50年が過ぎました。箱もののストックを終の住処にするためには様々な価値を加えていくことになります。まず優先されるのは耐震性。団地型の住棟でもラーメン構造が採用されているものもあるのでしっかりと耐震診断をおこなって必要な耐震補強が欠かせません。当時はまだ省エネという言葉がありませんでした。断熱材も北側の壁から90cmまでしか入っていません。サッシのガラスも1枚なので室内の熱はどんどん奪われてしまいます。結露やカビはダニや細菌の温床となってアトピー性皮膚炎などの要因にもなりかねません。バリアフリーという考え方もありませんでした。エレベーターがついていないので4階や5階まで階段で上がり下りできるのは何歳まででしょうか。さらに、お腹の中に赤ちゃんがいる妊婦さんには危険極まりない階段になっているのではないでしょうか。若いファミリー世帯にも大きなバリアなのです。古い給水管や排水管には鉄管が使われています。給水管は錆で赤水が出たり、錆で穴があくと勢いよく漏れるのでそれなりの対処が進んでいます。排水管は錆で穴があいて漏れていてもチョロチョロなのでだましまし使っている古いマンションも少なくありません。

住まいを所有するという価値観も薄らいできました。車や白転車からブランド品の洋服やバッグをシェアするように住まいもオフィスもシェアするライ

フスタイルが浸透しています。経済が伸び悩んだ時代を生き抜いてきた若者たちの当然の選択だと思います。住宅ローンを背負って借金の返済だけにあくせくして働く生き方は彼らには摺り込まれていません。マンションも終の住処となればいずれは相続されてゆきます。親から子どもへ、子どもから孫へ住みつないでいくこととなります。「住宅すごろく」では家族の変化に合わせて住宅を住み替えてきました。マンションを終の住処にするには家族の変化に合わせて住戸の中も変更できる仕組みが必要です。間取りを変えたり、水回りの中でもレイアウトを変えられる自由さがほしくなります。

気候の変動

一方で、近年の自然災害の猛威には驚かされます。極めて稀に起こるといわれていた震度7の地震は、1995年の阪神淡路大震災から、2004年の新潟県中越



【写真-1】 熊本地震でピロティが圧壊した民間マンション



【写真-2】 熊本地震で杭が損傷した公営集合住宅の復旧工事

地震、2011年の東日本大震災、2016年の熊本地震〔写真-1〕〔写真-2〕では2回、2018年の北海道胆振東部地震と発生する間隔がどんどん短くなっています。震度7相当の地震力をまともに受ければ、新耐震基準の鉄筋コンクリート造のマンションであっても大きな損傷を被ります。

2018年9月6日の北海道地震では地震による建物被害よりも、道内のほぼ全域にあたる295万戸で停電した「ブラックアウト」の影響が大きかったです。震源に近い苫東厚真火力発電所の2号機と4号機が地震の直後に緊急停止し、道内全体の電力供給量のほぼ4割が失われます。電力需要が供給を大きく上回ることで交流電気の周波数が通常の50Hzから一気に下がり、北海道電力は一部の大口顧客や一部の地域への電力供給を止めて、東北電力からも供給を受けて周波数の回復を試みますが需要に追いつきません。道内各地の発電所は周波数低下による機器の故障を防ぐために次々と自動停止し「ブラックアウト」が国内で初めて発生したのです。電力が需要と供給の微妙なバランスの上に成り立っていることを私たちは初めて知らされます。札幌のマンションでも電気が消えて、エレベーターは動かない、給水ポンプが止まり水は出ない、冷蔵庫も使えない、やがてスマホのバッテリーもなくなっていきました。電気がなければマンションで生活はできないのです。この地震の2日前、台風21号が非常に強い勢力を保ったまま関西地方に上陸しました。孤立状態となった関西国際空港では最大瞬間風速58.1m/sを記録します。猛烈な強風により電柱の倒壊が相次いで、関西電力圏内では224万戸が停電しました。大阪のマンションでも札幌と同じ状況が起きていたのです。

建設費の高騰

東京オリンピックを2年後に控えて、建設コストが上昇しています。東日本大震災の復興需要や都市部の旺盛な再開発需要も建設現場における人手不足に拍車をかけています。一般財団法人建設物価調査会が公表している建設物価指数によれば、2005年の東京の平均を100として2018年8月の集合住宅（鉄筋コンクリート造）の新築工事原価の建設物価建築費指数は、118.1で前年比3.1ポイント増えています。これは2014年4月に消費税率が5%から8%に上がり、東京オリンピックの招致決定を受けて建設費が高騰した水準を上回っています。これらは修繕工事

にも及んでいて、大規模修繕工事の見積もりをお願いしても見積金額が上がってしまっている事実があります。また、別に、現場監督の不足を理由に見積もりを辞退する施工会社があります。

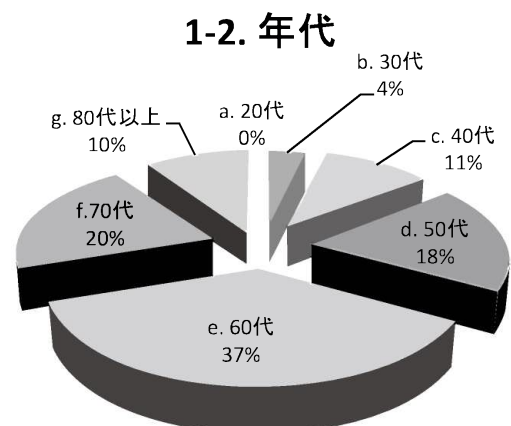
このようにマンションを取り巻くさまざまな環境が変化しているなかで、長期修繕計画もおのずと大きく見直さざるを得ない状況にあるのです。

長期修繕計画の事例

ではどのように長期修繕計画を見直していけばいいのか、築後35年経ったマンションを一つの事例として紹介します。まず取り組んだのが区分所有者に向けたアンケート調査です。主な目的としては、世帯の状況や現状に対する評価と改善への希望を把握することにあります。アンケートの回収率は90%を超えて、マンションの将来に対する関心が高いことがわかります。世帯主の年代を聞いたところ、60代以上の世帯が67%を占めており、世の中よりも高齢化が早く進んでいました。〔図-5〕

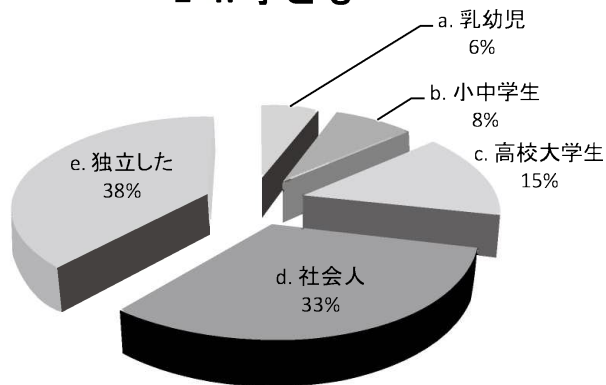
お子さんの学年を聞いてみても、小中学生以下はとて少なく、すでに社会人になって独立した世帯が7割を超えています。これから急速に少子高齢化が進むことが予測されるので、年金で生活される世帯を標準として長期修繕計画を見直していくことが前提です。〔図-6〕

現状の評価については、マンション居住について伺ったところ、「たいへん満足している」と「満足している」を合わせると64%に達しています。改善すべきところはあまり多くないと思われます。〔図-7〕



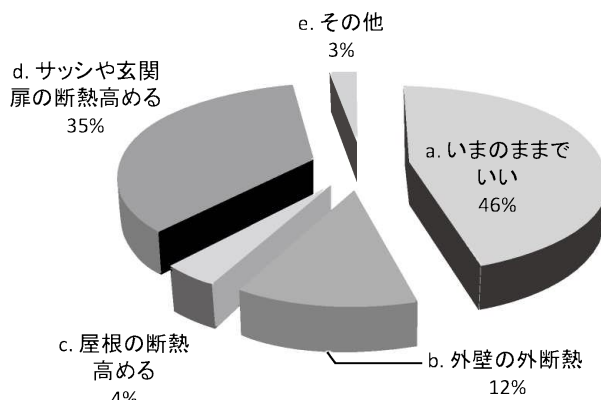
〔図-5〕 「アンケート調査事例／世帯主の年代は」

1-4. 子ども



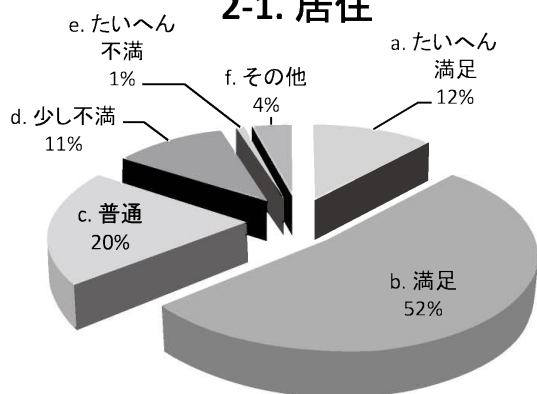
【図-6】「アンケート調査事例／子どもの学年は」

3-6. 断熱の改善



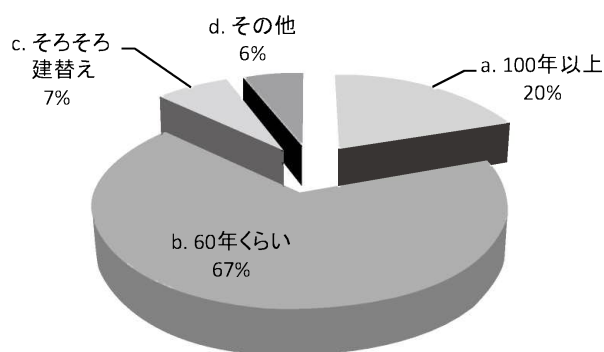
【図-8】「アンケート調査事例／断熱の改善について」

2-1. 居住



【図-7】「アンケート調査事例／居住について」

4-12. 建物をいつまで



【図-9】「アンケート調査事例／建物をいつまで持たせるべきか」

改善への希望については、断熱の改善について伺ったところ、「いまのままでいい」が46%と半数に近いものの、「サッシや玄関扉の断熱を高める」が35%でした。今後のサッシや玄関扉の更新のときは断熱性を意識した検討が課題です。【図-8】

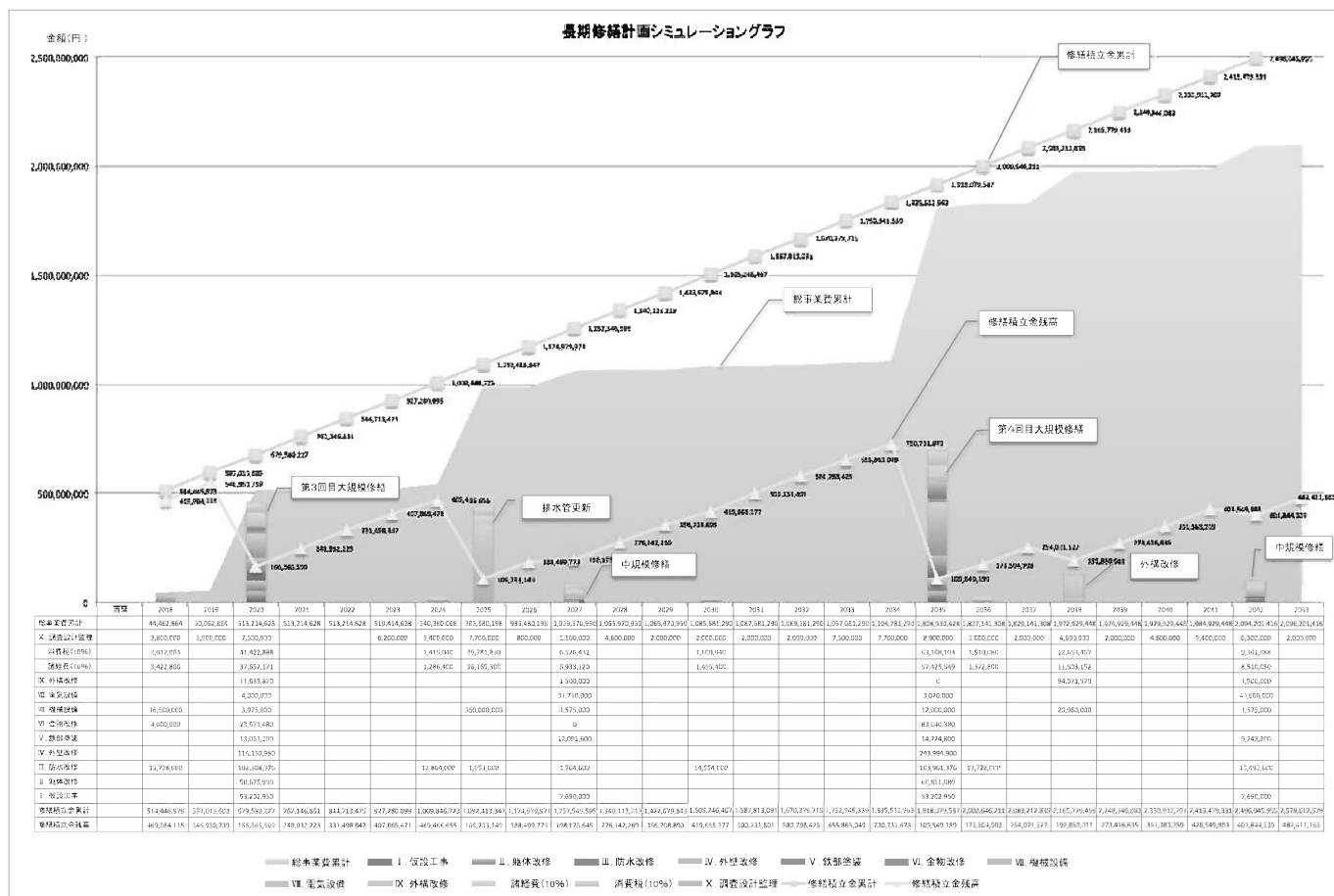
建物をいつまで持たせるべきとの問いについては、「60年くらいは持たせたい」が67%で、鉄筋コンクリート造の建物の標準的な耐用年数の認識が多いことがわかります。少なくとも今回の長期修繕計画の見直しについては、建替えの検討は含まないという議論の緒についた結果となりました。【図-9】

さらに調査診断としては、建物、設備、外構など共用部分の目視調査、住戸タイプ別に住戸内調査もおこなって専有部分の不具合もヒアリングします。合わせて住戸内にあるパイプスペースの点検口をあけて排水管の敷設状況を確認し、バルコニーやルーフバルコニーなどの納まりや劣化状況も把握します。これらの調査結果と修繕履歴を照らし合わせて、

修繕項目を洗い出して基本方針を組み立てます。それぞれの項目ごとに修繕の方向性やグレードを修繕委員会においてたつぷりと議論してもらいます。修繕委員にとってもアンケート結果は大きな拠り所になります。区分所有者の総意を反映しつつも、自由記載に寄せられた少数の意見もどこまで酌み取るのか議論が熱くなるところです。

そして長期修繕計画を何案か提案していきます。【図-10】ここではまず、直近の第3回目となる大規模修繕工事を2020年に据えています。東京オリンピックに向けた建設需要が2019年には峠を越えるとの見通しです。

計画全体としては、マンション内の加速度的な高齢化に配慮して、現行の修繕積立金のままで値上げをせずに工事費が賸る提案になっています。劣化が著しい排水管はもっと早く更新したいところですが、応急対応ができるようにパイプスペースに点検口を用意することで修繕積立金が貯まるのを待って



【図-10】 「長期修繕計画事例／シミュレーショングラフ」

工事します。大規模修繕工事の修繕周期も15年とすることで資金ショートを防いでいます。このマンションでは駐車料金の大半を修繕積立金に組み入れているために築35年でありながら計画が成り立っています。恵まれているケースです。第3回目の大規模修繕工事前後は給水管や排水管の更新、サッシや玄関扉や手摺の更新などマンションの一生で最もお金がかかります。さらにもう少し古くなると旧耐震基準の構造設計になっているので、耐震診断や耐震補強にも取り組まなくてはなりません。修繕積立金の値上げや住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資やマンションすまい・る債の運用など資金計画に苦勞しているマンションは少なくありません。

修繕周期の考え方

大規模修繕工事の周期は12年がすっかり定説となりました。これはあくまでも過去の調査で平均値が12年であったものを推奨しているにすぎません。国は公営集合住宅の修繕周期を18年と定めています。

修繕周期はマンションごとに決めればよいのです。10年周期でこまめに修繕することで経年劣化が進む前に直しているマンションもありますし、15年周期で修繕積立金をやりくりしているマンションもあります。タワーマンションではゴンドラ足場など仮設費用が過大にかかるので、修繕周期を15年から18年に設定できないか模索されています。旧住宅公団の分譲と賃貸が隣接している団地があります。12年周期で修繕している分譲と18年周期で修繕している賃貸では、同じような住棟でも美観はだいぶ違ってきます。物理的には問題がなくても美観性からすると修繕周期は短い方が有利です。最近の築浅マンションでは、外壁はタイル張りや手摺はアルミ製で塗装の要素が少ないので修繕周期は長めに設定できるでしょう。ただし、タイルの浮きが多いマンションは注意が必要です。高経年マンションでは、人間の身体と同じように痛みや持病が出てくるのでお医者さんにかかる頻度は高くなってきます。

修繕周期は建物の要素ごとに異なります。建築と設備でも周期は違います。修繕周期を厳密に守ると毎年何らかの修繕をすることになってしまいます。

そこで、足場が必要な工事をまとめておこなうのが大規模修繕工事です。また、設備工事でも排水通気管の更新と屋上の防水がからむなど同時におこなった方が効率的なところもあります。工事を分散するとその都度、現場事務所などの仮設工事に費用がかかります。工事を集約すればそれだけ金額的なスケールメリットが出て競争原理も働きやすくなります。長期修繕計画における修繕周期の考え方は、いかに工事をまとめて経済性を高めるかがポイントです。

付加価値や改良工事

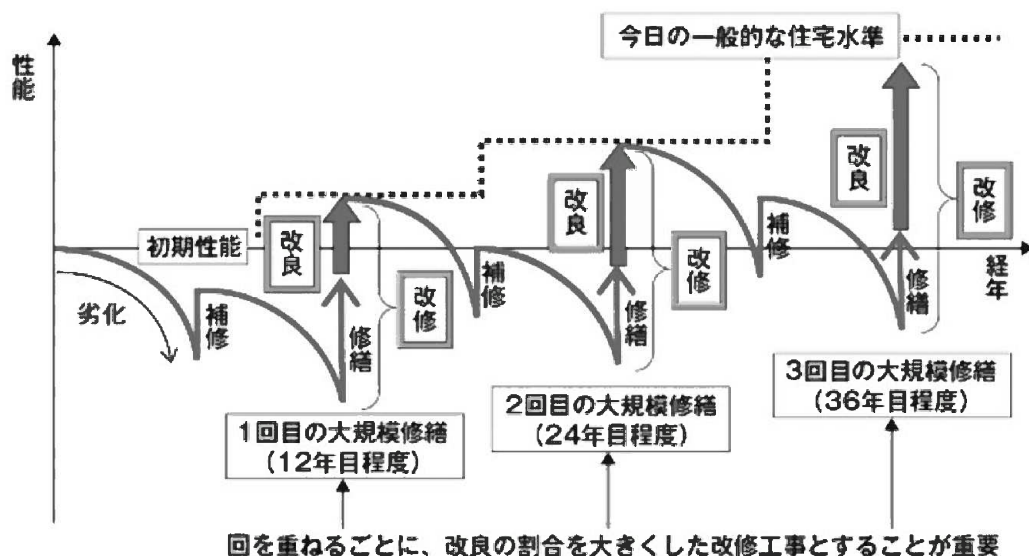
長期修繕計画の基本は現状維持です。新築当時の初期性能を維持できれば支障はありません。ところが世の中の住宅の水準は上がっていきます。[図-11] マンションにおいてもシックハウス対策として24時間換気が義務化され、サッシのガラスは複層ガラスが当たり前になりました。現状維持しているだけでは資産価値として目減りしてしまいます。経年劣化とともに建物の性能は低下していきます。それを初期性能まで回復させることを「修繕」といい、初期性能よりも高い水準まで引き上げることを「改良」といいます。修繕と改良を同時におこなうことを「改修」といいます。大規模修繕工事には少な

らず改良の要素も含まれていて改修工事をおこなっているといえます。これからマンションの寿命を長く伸ばしていくには、改良のウエイトを増やしていく必要があるのです。

改良のなかで優先されるのは耐震性でしょう。耐震補強工事と大規模修繕工事を同時におこなった旧耐震基準のマンションがあります。耐震補強工事には国の施策に基づいて自治体より補助金が交付されます。補強のための仮設から足場、設備配管の盛り替え、仕上げの復旧など、補強部材以外にも関連する工事が補助金の対象になります。大規模修繕工事のうち補強箇所の足場や外壁塗装に補助金が出るわけです。補強部材がサッシや玄関ドアと干渉すれば、サッシや玄関ドアの更新に補助金が支給されるのです。玄関ドアを対震蝶番や対震枠を用いて対震ドアにすると、地震でまわりの壁が壊れても変形しづらくなり避難経路を確保することができます。熊本地震でも玄関ドアが変形して開かなくなってバルコニーから隣戸へ避難したマンションが多くありました。補助金を活用しない手はありません。[写真-3] [写真-4]

省エネ改修であっても、長期修繕計画のサッシ更新の仕様に、複層ガラスやさらにLow-Eガラスを選んでおけば省エネが実現できます。複層ガラスが主流の時代に単板ガラスとの金額差はあまり大きくあ

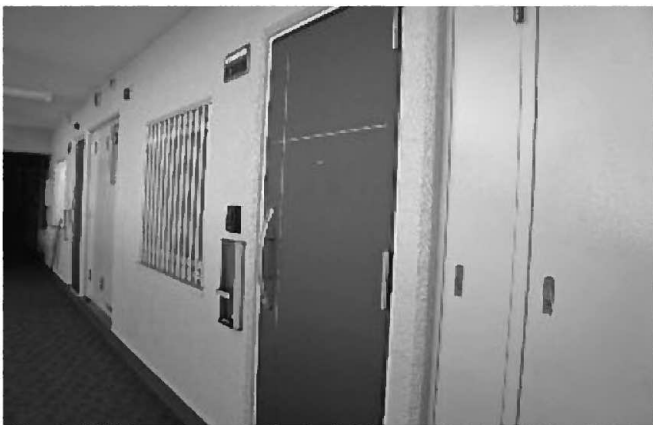
計画修繕と12年周期の大規模修繕工事の概念



[図-11] 「計画修繕の概念」



【写真-3】 耐震補強にかかる工事は補助金の対象



【写真-4】 玄関ドアを対震ドアに更新するのも補助金の対象にしてくれた自治体もある

りません。省エネ対象の補助金も国土交通省や経済産業省で運用されています。

バリアフリーを実現するために階段室型住棟にエレベーターを新設し、共用廊下で結んでいけば建替えに匹敵する再生工事となります。階段の手摺やスロープの設置なども自治体の補助金を活用して計画します。

このように長期修繕計画に付加価値や改良工事を加えることで、自由にマンションの未来を描くことができるのです。

自分たちで長期修繕計画をつくる

マンションが新築されて分譲されるときにはディベロッパー等が作成した長期修繕計画が添えられて

います。マンションを販売する側の人がつくった計画ですから、当然ながら修繕積立金や管理費のような固定費は安く抑えられています。これをいち早くマンションの実情に応じた計画に移行しなくてはなりません。新築されて間もない頃はまったく綺麗で経年により建物が劣化していくなど発想すらできないかもしれません。しかし、修繕積立金が安い設定のままで1回目の大規模修繕工事を迎えると資金が足りないこともあるのです。意識の高いマンションでは新築後2年から3年で長期修繕計画の見直しを始めていますので、見習うべきでしょう。

国土交通省が公表しているマンション標準管理委託契約書の事務管理業務のなかで、「長期修繕計画案の作成業務及び建物・設備の劣化状況等を把握するための調査・診断を実施し、その結果に基づき行う当該計画の見直し業務を実施する場合は、本契約とは別個の契約とする。」とあります。長期修繕計画の見直しは標準業務に含まないとしています。しかしながら、多くの管理会社は管理業務のなかで長期修繕計画を見直して計画修繕工事をコントロールしています。管理組合もその方が楽なので任せているケースがほとんどです。調査診断の評価が適切なのか、ほんとうに必要な工事なのかなど管理組合は主体的になって判断できる能力を身につける必要があります。

自分たちのマンションの未来は自分たちでつくるべきでしょう。住戸の中もコンクリートの躯体も自分たちのものです。将来はマンションをこんな風にしたいたいねと愉しんで考えていけばいいのです。住人が多ければ多いほどいろいろなアイデアが出てきます。そこがマンションの強みであり魅力です。これからは、マンションでも空き家が増えてきて、管理がままならなくなるようなことも心配されます。快適な生活が続いて、資産としても保全されていくように努力をしていかななくてはなりません。そうすることで住人どうしのコミュニティーは深まって、マンションは魅力的になって、まわりの評判は上がっていきます。その道のを詳しく示したものが長期修繕計画です。100年でも200年でも住み続けられるマンション。世代を超えて住み継がれていくマンション。ゴールのない道しるべなのかもしれません。