

「大規模修繕の手引き」の活用と今後の展望

住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 技術統括室技術支援グループ

1 はじめに

大規模修繕工事を検討する際、マンション管理組合が抱える資金面での不安を和らげ、大規模修繕工事に関する情報を提供することで、管理会社や施工会社などのパートナーと協働して大規模修繕工事を円滑に進められるよう、2022年3月に「大規模修繕の手引き」を作成し、住宅金融支援機構のホームページに公開しました。

この背景としては、2020年9月に「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」(以下「MLS」という。)をリリースしていることがあります。MLSは、建物規模、築年数などに応じたマンションの平均的な大規模修繕工事費用、今後40年間の修繕積立金の負担額・修繕積立金会計の収支などを無料で試算できるものです。

その後、MLSの具体的な活用方法なども含め、大規模修繕工事の進め方や資金計画・長期修繕計画の見直しをご案内するツールとして、本手引きを作成しました。

【大規模修繕の手引き】



詳細版 (106ページ)



ダイジェスト版 (44ページ)

2 「大規模修繕の手引き」作成のコンセプト

マンションの適正管理のためには、適切なタイミングで修繕工事を実施することが必要になります。

しかし、いざ大規模修繕工事を行うとなったときに、管理組合には専門的知識やノウハウがないため、「工事の見積書の金額が妥当かどうかわからない」「修繕積立金が足りない」といった問題に直面することがあります。

また、管理組合役員は、一般的に大規模修繕工事の知識や経験がないため、専門的な内容の理解や話し合いに時間がかかり、適切なタイミングで修繕工事を実施できないことも考えられます。

本手引きは、資金面から管理組合による大規模修繕工事を支援してきた住宅金融支援機構において、こうした「資金」や「専門的知識不足」から生じる不安の解消に役立つ情報について、MLSの具体的な使い方と併せてとりまとめ、作成しました。

3 「大規模修繕の手引き」の主なターゲット

建築・設備等に関する専門的知識を有さない分譲マンション(単棟型)の管理組合が活用することを想定しています(専門家から管理組合に説明することもある。)

また、主に2回目以降の大規模修繕工事に取り組みようとしている管理組合を想定していますが、前回の工事から5年、10年と経過していれば、経験のある役員や修繕委員は交代していることが多いのが実情です。初めて大規模修繕工事を担当する役員や委員においても、大規模修繕工事への取り組み方を再認識していただくことができます。

4 「大規模修繕の手引き」の収録内容

第1章では、管理組合が把握しておくべき大規模修繕工事の進め方をわかりやすくまとめています。大規模修繕工事の流れを1ページにまとめたものや、管理組合が確認すべき事項をチェックシートにまとめたものなどを掲載しています。

第2章では、大規模修繕工事で採用する工法等を紹介しています。工事の検討・選定を行う際に活用できます。

第3章では、資金計画の検討について記載しています。修繕積立金が不足するときの対処法を紹介しています。対処法の一例として、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」の活用等を紹介しています。

第4章では、長期修繕計画と修繕積立金の見直しについて紹介しています。国が定めるガイドラインや住宅金融支援機構のホームページで公開しているMLSの解説、計画的な修繕積立金の積立として住宅金融支援機構のマンションすまい・る債などを紹介しています。

5 管理組合、公共団体、業界団体など各方面からの評価も上々

住宅金融支援機構のホームページに本手引きを公開したところ、2022年3月から10月までで約9千件超（内訳：ダイジェスト版は約5.6千件、詳細版は約3.7千件）のアクセスがあり、多くの方々が閲覧・ダウンロードされていることがわかりました。

また、2022年6月にダイジェスト版を印刷製本したところ、管理組合の理事会や修繕委員会での活用のほか、地方公共団体主催の管理組合向けセミナーや相談会での配布、地方公共団体等のホームページで紹介や、マンション管理士等が行うセミナー等で活用いただくなど、管理組合向けのツールとして幅広く紹介・活用されています。

管理組合や地方公共団体からも「内容が大変わかりやすくまとまっており、伝えられる側の管理組合のみならず、伝える側にも有益なものだ」といった言葉もいただいているところです。

6 「大規模修繕の手引き」の入手方法等

以下に記載したホームページアドレスにアクセスしていただきますと、無料で「大規模修繕の手引き」の閲覧及びダウンロードが可能です。

https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guidebook.html



なお、MLSについては、以下からアクセスし、シミュレーションすることができます。

https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html



7 「大規模修繕の手引き」の今後に向けて

マンションの築年数が経過していくにつれ、規模を問わず修繕工事を行う箇所が発生します。その際、大規模修繕工事の実施や長期修繕計画・修繕積立金の見直しを検討する機会があり、管理組合が悩む場面が出てくるのではないのでしょうか。

本手引きは、資金面から管理組合による大規模修繕工事を支援してきた住宅金融支援機構において、こうした「資金」や「専門的知識不足」から生じる不安の解消に役立つ情報を取りまとめ、作成しています。

本手引きが、管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎資料として、また管理組合が資金計画・長期修繕計画の見直しを進めていく上での基礎資料として幅広く活用され、大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となれば幸いです。

今後、マンション管理に関する各種ガイドラインの改訂や修繕工事の技術革新等による本手引きの内容更新を見据えていくとともに、地方公共団体主催やマンション管理士等が行う管理組合向けセミナーや相談会、地方公共団体等のホームページで引き続き本手引きが紹介・活用されるよう働きかけていきたいと考えております。本手引きをご活用いただいた管理組合が、大規模修繕工事の実施や資金計画・長期修繕計画の見直しを適切に行うことで、より適正に管理されたマンションが増加していくことを期待します。