

2021. 5. 27 リモート勉強会

マンション管理適正化法改正と

## 「長期修繕計画作成ガイドライン改訂、修繕積立金に関するガイドライン」

の改訂について

**講師 : 明海大学不動産学部 准教授 藤木亮介氏**

今回改訂になった長期修繕計画作成ガイドラインでは、計画期間の基準をはじめとして様々な内容が修正されました。また、修繕積立金ガイドラインも改訂されています。これらの改訂内容や、「管理計画認定制度」の認定基準との関係について解説して頂きます。「管理計画認定制度」と大きく関りを持つものです。ぜひ知っておきたいと思います。リモートでの開催になりましたが164名の方にご参加頂きました。

### 【講演概要】

#### 1. 長期周期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドラインの位置づけ

##### (1) 長期修繕計画標準様式が整備されるまで

昭和57年に中高層共同住宅標準管理委託契約書に始まり、平成9年の中高層共同住宅標準管理規約の改正で、長期修繕計画の作成・変更が管理組合の業務として位置付けられた。その後、平成15年の改定で管理会社の業務に長期修繕計画作成・見直しが含まれたが、かなりずさんな長計であった。しかし、平成20年に長期修繕計画標準様式が出されガイドラインが示された。これは、管理会社にとってかなりお負担となった。そこで、平成22年の改定では、管理業務から別契約になった。

そして、令和3年長期修繕計画標準様式が改訂され、「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」および「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」が13年ぶりに見直され、その内容には、認定基準として以下の内容が含まれている。

- ① 「長期修繕計画標準様式」に準拠した長期修繕計画。
  - ・ 長期修繕計画が7年以内に作成・見直しされている。
  - ・ 計画期間は30年以上、かつ、大規模修繕工事が2回以上含まれる。
- ② 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。
  - ・ 修繕積立金ガイドライン参照

##### (2) 長期修繕計画作成ガイドライン・同コメントの改訂

長期修繕計画作成ガイドライン（128ページ）・同コメントの構成は以下の通り。

- ・ 第1章 総則
- ・ 第2章 長期修繕計画作成の基本的な考え方
- ・ 第3章 長期修繕計画の作成方法

これを見た印象は、以下の通りです。

- ・ 各段に増えた高経年マンションで、大規模修繕工事以外の給排水管改修や窓・玄関ドア交換工事等の高額工事実施事例が増えている。一方で、修繕積立金不足から実施できないマンションも一定数ある。
- ・ 経年（高経年）マンションを対象とした改訂が多く含まれている。
- ・ 築浅のマンションもいずれは高経年化するので、「明日は我が身」として今から準備

しなければならない。

## 2. 長期周期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメントの改定のポイント

### (1) 総則 ガイドラインの目的（ガイドラインの38、39ページ）

築古のマンションは省エネ性能が低いものが多い。身近な省エネ改善として「窓サッシの改修工事」も環境省の補助金を受け実施しているところも増えている。また、屋上の断熱改修は比較的実績も多いが、外断熱改修はなかなか普及していない。

ポイントとして、省エネ性能の向上は改良工事のためこれまでにない費用が掛かるが、今後は脱炭素社会の実現・各戸の光熱費の低減を考え、長計にこれらの省エネ改善を盛り込むことが重要。

マンションの修繕を取巻く環境や状況は変化していくので、長期修繕計画は5年程度毎に見直す必要がある。同様に、ガイドラインも5年毎に見直し、時代の変化に対応した適切な指標が整備されることが期待される。

### (2) 基本的な考え方（ガイドラインの48、49、52、54、58ページ）

専有部の給排水管工事を共用部と一体的に行う場合は、①長計に盛込み、②修繕積立金からその費用を支出することについて規約に明示し、③先行して行った者への補償の有無に留意することが示されている。

また、「災害復旧費は長計に見込まなくて良いのか？」という意見もあるが、ガイドラインでは計画修繕工事を対象としているため、必要ないと考える。

建築基準法や消防法等の法令で定められている「法定点検」、管理業者に委託して行う「日常点検」、エレベーター等の保守会社との契約に基づく「保守契約による点検」があるが、要是正の判定となった時の対応は長計には含まないとしている。しかし、「連結送水管の全面更新」等、設備の全面更新は推定修繕工事として見込んでおく必要がある。

更に、長期修繕計画は5年毎に見直すことが必要とされている。尚、予備費については、あらかじめ総会で決議し、長計に組込む方が良い。

### (3) マンションのビジョンの検討（ガイドラインの70ページ）

旧耐震建築物の耐震性不足が問題視されているが、耐震改修の費用が負担できない場合は、補助や融資の活用を検討することや、段階的に改修を進めること等の内容が記載されている。私見としては、耐震診断を実施できていないマンションは、先ず、長計に盛込み、直近の内に診断を行うことが重要と考える。

### (4) 長期修繕計画の周知（ガイドラインの72ページ）

標準管理規約第48条で、「長期修繕計画作成または変更」を総会の議決事項としている。長期修繕計画の記載事項は、あくまでも「計画（予定）」であり、実際に工事する時は改めて総会の決議が必要となる。長計の作成・変更は、「管理組合の方向性を共有し、あらかじめ合意しておくこと」と解釈している。従って、長計に書いてある工事も問題がないのであれば、やらないという選択肢もあると思う。

### (5) 長期修繕計画等の開示（ガイドラインの74ページ）

長期修繕計画を含む管理に関する情報を、購入予定者に書面で交付することが望ましいと記載されている。「管理の質」と言ってもなかなか目には見えない。しかし、計画的に実施された修繕履歴と、きちんと貯められている修繕積立金は、目に見える管理の質＝資産価値であり、本来、これらが評価される仕組みがなければならない。

#### (6) 計画期間の設定 (ガイドラインの80ページ)

長期修繕計画の最低基準が、「計画期間が30年以上、大規模修繕工事が2回含まれる期間以上であること」に改められた。この背景には大規模修繕工事の周期が長期化していることがある。このことは、コメントにも反映されており、「・・・一般的に12～15年程度・・・」と記載されている。尚、新築マンションだけが長周期化する傾向があるわけではなく、築40年近いマンションでも第3回目に向けた工事を14～15年程度の周期で見込んでいる事例もある。

#### (7) 修繕工事項目 (ガイドラインの81、82ページ)

近年では、給排水管が高い耐久性のある材料に代わったことから、築30年までの計画に含まれない場合がある。その後の計画に大きな影響を与える工事は、参考情報として、時期・工事金額を示しておくことが重要。

また、塗膜に含まれるアスベストについて2017年から厳しく規制されるようになり、アスベストの含有状況によりかなり高額な工事になる場合がある。従って、長計を作成・見直す場合には、塗膜のアスベスト含有状況にも留意する必要がある。

#### (8) 修繕周期の設定 (ガイドラインの83、84ページ)

「事前調査で劣化状態を把握した上で、修繕時期や内容を決めなさい」といった内容が記載されているが、建物調査をせずに市販本にある周期を単にあてはめただけの長期修繕計画も散見される。建築士等の技術者が劣化調査をし、そのマンションに適した計画を作るもので、一般的に言われている周期（よく言われている12年周期等）を当てはめればよいというものではない。

また、閣雲に大規模修繕工事の周期が長期化しているとは言っていないで、部材や工事仕様により異なるため12～15年としている。ここで、15年が上限とはしておらず、工事仕様や技術開発によって15～18年になっていくことも考えられる。

#### (9) 長期修繕計画の見直し (ガイドラインの93ページ)

「5年程度毎に、調査・診断を行い、見直すことが必要」に加えて、「見直しには概ね1～2年要するので、見直しも計画的に行う必要がある」との文章が追記された。簡単に作るものではなく、「建築士等がきちんと調査し、区分所有者と打合せしながら、そのマンションのオリジナルな計画練り上げていくもの。また、修繕積立金の値上げが必要であれば、一大事。従って、見直しも計画的に行う必要がある。

#### (10) 修繕積立金の積み立て方法 (ガイドラインの95ページ)

ガイドラインでは、「均等積立方式」が基本。もしも、「段階増額積立方式」を採用した場合は、購入者・管理組合に説明する必要がある。

#### (11) 標準様式を用いたチェックの方法 (改度ラインの98、99ページ)

分譲時における購入予定者、また、見直し時における管理組合は、標準様式を参考にして、長期修繕計画（案）の内容および修繕積立金の額をチェックすることができる。また、分譲会社または専門家は、このガイドラインを参考として説明することが必要。更に、チェックの内容に「均等積立方式かどうか」も入っている。

### 3. 修繕積立金に関するガイドライン 改訂のポイント

#### (1) 修繕積立金の目安について（ガイドラインの1、5、6、7ページ）

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」は平成23年に策定され、高額工事（給排水管、エレベーター、機械式駐車場等の修繕工事）についても触れられている。このような背景のもと修繕積立金の額の目安が大幅に改定されている。

修繕積立金の新・旧を比較するとだいぶ平均額が高額化しているが、新には高額工事、繰入額等も含まれているため。また、工事単価がかなり高額化しただけでなく、足場の安全設備が付加されたり、断熱防水が採用されるなど工事仕様の高級化も生じている。

単純に目安となる平均額より「高い」、「安い」重要なのではなく、その意味を正確に理解し、その上で参考にする必要がある。

#### 【Q & A】

Q. 専有部分と共有部分を一体で工事する場合、認定が必要か？また、管理組合契約の損害保険の内容が関係するか？

A. 認定は必要ないと思うが確認が必要。保険の内容によると思う。

Q. ガイドラインにはないが、館内の通信網等も含める必要があるのでは？

A. 必要だと思う。

Q. 長計を発注するにはいくらくらい必要か？

A. 内容による。建物の数量がきちんとあるのであれば数量積算から始めなくてもいいので金額が変わる。また、築年によってやることも変わるのでこれでも金額は変わる。

Q. 修繕周期を12～15年とした場合の費用は何年度に設定すれば良いのか？

A. 費用は12年に入れた方が良い。

Q. 省エネ改修や専有部分の改修は自己負担。耐震診断も入れていないが、これではだめか？

A. 間違いではないが、耐震診断はやらなければだめ。耐震診断をやったうえで、耐震改修ができないのは良いが、やらないのは町の価値そのものも下げてしまうことになる。

Q. 資格はない者がやった長期修繕計画は、総会の決議があれば正式なものになるのか？

A. 総会の決議あれば良い。

Q. 修繕積立金が管理計画認定制度では少なすぎても、認められないのか？

A. 下限値より下がっていても問題ないところもある。その内容を吟味して判断すべき。

Q. この勉強会の動画は見られるのか？

A. 動画はないが、議事録はある。

Q. 修繕積立金を棟別にすることは意味があるのか？

A. かかる費用は棟ごとに異なるので、意味がある。

Q. 築44年で不適合はわかっているのに耐震診断する意味があるのか？

A. どこが不適合かわかっていないと、耐震改修ができるかできないかわからない。段階的改修も考えられるので、一步でも前に進むと良く気持ちで耐震診断することが必要。

以上