

「大規模修繕工事と修繕積立金の意味」 (管理計画認定制度との関係をふまえて)

講師： 一級建築士・マンション管理士 奥澤 健一氏

開催日時： 2023年7月26日 19:00 – 20:30

1. はじめに

高経年マンションの増加によって、二つの老いの問題、つまり一つは建物の老朽化、もう一つは管理組合の担い手不足が、最近クローズアップされている。そこで老朽化が進み維持・修繕等が困難なマンションの再生として、関連する法律の改正や創設が行われている。その一例として「マンション管理の適正化法」の改正による管理計画認定制度の導入、「マンション建て替え円滑化法」の改正による建て替えにあたっての容積率の緩和の対象拡大、「マンション長寿命化促進税制」の創設による期間は限定されているが、建物部分の固定資産税の減額などがある。

2. 長期修繕計画の作成について

長期修繕計画の必要性はマンションを構成するいろいろな資材、例えばコンクリート、塗装、鉄、アルミ等は修繕が必要となる時期や、周期に違いがある。この修繕を経済的に、また居住者の生活の利便性に対して悪影響を与えないことを考えると、修繕時期や周期をできるだけ集約・適正に長期修繕計画のある期間内に、配分することが必要となる。

また、長期修繕計画の内容としては、その計画する期間内での、修繕工事の項目とその必要となる工事費について、「いつの時期に」、「どの様な内容で」、「どのぐらいの費用で」行うかを明確に記述することが必要である。さらに計画的に修繕を執行するための資金計画、言い換えると居住者である区分所有者が負担する修繕積立金の額や資金調達方法を検討しておくことが必要である。

国土交通省のガイドラインによれば計画期間は30年以上で、その期間中に二度の大規模修繕工事が計画されていることが条件として挙げられている。また目安とする修繕積立金の㎡当り単価も公開されている。しながら、これらの数値は目安であるので、マンション個々の実績を踏まえた上での、長期修繕計画を作成して検討することが必要である。

長期修繕計画を立てる上で問題となる点は、今後の30年間の間に物価の価格変動のあることが予測されるから、計画期間内にどのようにこの件を反映させてゆくかの問題がある。しかしながら、この件については今後行う30年間の推定工事にかかわる費用は、現行実勢価格で積算し、物価変動は加味しないほうが良いと考えている。何故ならば、この長期修繕計画は5-7年ごとに見直しが必要であるので、その時期に再度現行実勢価格に書き改めた方が、より現実的になるからである。

3. 長期修繕計画の留意点

長期修繕計画には不確定な要素、例えば経年変化の状況に応じて予定された修繕時期や内容の変動、さらに経済や社会情勢・公示価格・居住者ニーズの変化等で、修繕に対しての新しい技術開発・更新等への対応が考えられるからである。このような理由か

ら、作成された長期修繕計画は一定期間ごとの見直しが必要となる。留意すべきその他の点は、長期修繕計画は管理組合が共用部分を対象としているのが原則であり、専有部分内の工事は含まれていないということである。専有部分内に設置された共用配管(例えば給排水本管のパイプスペース)の修繕工事においては、専有部分の解体・復旧工事が必要となる。復旧に際しての内装のグレードでトラブルとなるケースもあるので、工事前にどの程度のグレードで復旧するか確認が必要である。

4. 長期修繕計画表の具体例の紹介

東京都豊島区目白にある築 21 年(2018 年に第一回目の大規模修繕工事实施済み)の四階建てエレベータのあるマンションの、今後の 30 年(2053 年)間の長期修繕計画についての具体的な説明があった。また、高経年マンション修繕に関する実例が紹介された。

5. Q&A

Q1 国土交通省の長期修繕計画では、修繕項目を 19 項目に細分化し、各項目について年度ごとの記載が必要とした形式を採用している。実際問題としては、前回の大規模修繕工事の実績から、戸当たりの支出項目費用は判っている。それ故に、次回の大規模修繕工事時に、各戸がどのぐらいの支出を準備しておかなければならないかが分っていれば、国交省のモデルのような 19 項目に細分化した資料は、必要ないと思うがいかがか?

A おっしゃる通りです。長期修繕工事計画の中で、多大な費用を要する大規模修繕工事、給排水の更新工事、窓や玄関扉の更新等がある。この一回当たりの改修工事で戸当たり、大規模修繕で 100-150 万円、給水工事で 30-40 万円、排水工事で 50-60 万円と押さえておけば、実際の計画を立てる上で困ることはない。このように大きな工事の費用が判れば、国交省の 19 項目の細分の記入は必要ないものとする。しかしながら、管理計画認定制度の取得に関しては、この国交省の記述方式しか認められていないので、工事の内容を 19 項目へ振り分ける作業は、行わざるを得ないものと考えている。

Q2 工事費や金利の上昇はありうると思うが、これを長期修繕計画に反映させると、かえって判りにくくなるかと考えている。長期修繕計画では現在価値に割り引いて考えた方が、より現実的だと考えるがいかがか?

A その通りと考えている。長期修繕計画は一定期間後に見直しが必要なものであるから、その見直しの時点で工事費の是正を行った方が良いと考えている。

Q3 長期修繕計画を 5 年ごとに見直せということは、5 年ごとに設計事務所に費用を支払って、長期修繕計画を更新するというのでしょうか?

A そのように考えている。物価の高騰などを加味した上での、長期修繕計画を正しい状態に保っておくには、必要なことと考えている。ベースとなるデータさえ押さえておけば、管理組合の中で長期修繕計画の立て方が判る人がいれば、長期修繕計画の若干の補正程度の修正で済むものと考えられる。この場合は管理組合の内部で見直しを行

なえば済むものと考えている。

Q4. 紹介された目白のマンションでの給排水管の材質はどのようなものであったか？ また、その資材の寿命は 40 年と考えたようであるが、もう少し耐久性はあるのではないか？

A 給水管は塩ビのライニング管のコア継手を利用したものであり、排水管は塩ビライニング管で铸铁管の継手が使用されている。 40 年以上耐久性があるものと考えられるが、安全性を加味して 40 年で更新とした。

Q5. 固定資産税の減免を受けるには、マンションの長寿命化工事が長期修繕計画に記載されていなければならないとしている。 この長寿命化工事とは何を指しているのか？ また、東京都大田区では管理計画認定制度を申請するに際しては、耐震診断が実施され、それに伴う長期修繕計画の中で改修工事についての記載がなければならないとしている。 この大田区の場合、固定資産税の減免を受けるにはこの耐震化工事が計画されていなければならない。 しかしながら、国交省の考えでは、管理計画認定制度の申請に対しては、耐震診断の件は別に記載がなく必要条件とはなっていない。 この辺のところはどう考えればよいのか？

A 最初の長寿命化工事に関しては外壁塗装、屋根や床の改修工事等が含まれる。 いわゆる鉄部の塗装とかシーリングの打ち直し等、大規模修繕工事に組み込まれている項目は長寿命化工事と考えられる。 大田区の耐震化工事と管理計画認定制度の考え方については、定かでないのでこの場でお答えできかねる。

以上