

『大規模工事と長期計画』

田村 哲夫

マンション学会会員・一級建築士・マンション管理士
NPO法人集合住宅改善センター代表理事

目 次

大規模工事

1 . 大規模工事の時期と費用	1
2 . 大規模工事のポイント	2
3 . 企画 どのように進めるのか	3
4 . 設計 どんな工事をするのか 建築士の役割	3
5 . 業者決定 どの工事業者にしてもらうのか	4
6 . 色提案 どんな色に変える?	5
7 . 工事説明会	6
8 . 進捗確認 工事監理と進捗報告	6
9 . 竣工 工事の完成を確認	6
10 . 点検 アフター点検	7
11 . 2 回目の大規模工事	7

長期修繕計画

1 . 長期修繕計画作成の目的	8
2 . 長期修繕計画作成の方法	8
3 . 長期修繕計画の見直し	12
4 . 長期修繕計画作成の担い手	13

大規模工事

1. 大規模工事の時期と費用

大規模工事の時期は、一般に竣工後12年から18年が多いようですが、これはそれぞれのマンション建物の状況と積立金金額によって決まってくるものです。

また、その費用もマンション建物の規模、形状、状況、工事項目等々によって異なります。

工事の時期も費用も、それぞれのマンションの事情に合わせた計画の中で、決まってくるものです。戸当り60万円～70万円とよくいわれますがあくまでもこれは平均値にすぎません。一般に小規模のマンションほど一住戸あたりの工事額は高くなります。

2回目の大規模工事を迎えるマンションも多くなってきていますが、屋上や外壁改修よりも設備改修の必要性が高い場合もあります。設備関係はみえない部分が多いですが、普段からの問題点が多い場合は、まずは設備調査が必要です。場合によっては設備工事だけでも1住戸あたり数十万円の工事になるとということもあります。

2. 大規模工事のポイント

マンション工事における、特に大規模な工事におけるポイントとして次の5項目をあげることができます。

- 1 危険な箇所をなくす。
- 2 建物躯体にできるだけ水を入れない。
- 3 美しくする。
- 4 レベルアップをはかる。
- 5 住みながらの工事をトラブルなく進める。

2-1. 危険な箇所をなくす

コンクリートのかたまりが落ちそうなマンションはさすがに最近はありませんが、皆さんのマンションはいかがですか？

コンクリートが落ちそうかどうかは、慣れた人でないとわかりにくいでしょうが、建物の診断調査によって、落ちそうな箇所や可能性のある箇所の指摘を受けることもあるでしょう。

コンクリートではなくても、モルタルや塗料や金物など落下しそうなものがあれば危険です。工事の時に補修する必要があります。また最近のマンションはタイル貼りが増えています。タイルの落下の危険性があるかどうかの調査も必要です。

そのほかに・・・

- ・ てすりのがたつきはありませんか？
- ・ すべりやすい床はありませんか？
- ・ 子どもが頭をぶつけやすい箇所、子どもの頭が通りそうな手すりの隙間、扉に手をはさまれやすい箇所など、住んでみて初めてわかる問題点はありませんか？
- ・ てすりをつけるとうんと便利になりそうな箇所はありませんか？
- ・ 雨が吹き込んだ時にすべりやすくなる廊下や階段の床はありませんか？
- ・ 雨の排水経路がうまく機能していないために階段をつたい落ちてきた雨水が住戸玄関前にたまってプールになりませんか？
- ・ また、いざという時の避難経路が確保されていますか？
- ・ 火災がおこりやすい箇所はありませんか？
- ・ 屋内階段やバルコニーに可燃物が放置されていませんか？

建築基準法 12 条の定期点検によって指摘されている箇所や、消防署から指摘を受けている箇所があれば、大規模工事の時にあわせて改修しておきたいものです。

2-2 . 建物躯体にできるだけ水を入れない

鉄筋コンクリートの天敵は、酸素、二酸化炭素、水の三つです。これらが建物躯体に入らないようにすると躯体が長持ちします。

バルコニー（ベランダ）廊下、屋外階段といった雨ざらしになる部位の多いのがマンション建物の特色です。オフィスビルとは大きく異なります。

また、それ以外でも、上向きになっている箇所は要注意です。屋上周囲の一段高くなっているパラペット、廊下やバルコニーの先端溝部分、手すり上部なども注意したい箇所です。

PC工法といわれるプレキャストコンクリート建物の場合は、工場でコンクリートを生産しているために、コンクリート板そのものにひびわれが入ることはまれですが、問題は継ぎ目です。継ぎ目からの浸水を防ぐ工事、あるいは浸水した水を排除する仕組みをつくるのが大切です。

2-3 . 美しくする

建物をリフレッシュして美しくするのは工事の目的のひとつです。

どのように美しくするかについてはそれこそ十人十色の世界ですが、プロセスを踏んで決めていけば楽しみのひとつになるでしょう。

色決めの項目でまたお話しします。

2-4 . レベルアップをはかる

竣工当初の設計と同じ状態のままでよければ特にこの項目は不要です。

しかし、壁の塗料にしても、廊下の床材にしてもレベルアップをはかって、より良い状態にしたいという希望は強いと思います。

たとえば、次のような項目は皆さんのマンションに当てはまらないでしょうか？

- (1) 錆びやすい鉄部や窓の面格子を錆びにくいアルミに取り替える
- (2) 湯沸器の排気がスムーズに外部にできるように改修する
- (3) 廊下や階段の照明器具を取り替える
- (4) 庇をつけて雨垂れの位置を変える
- (5) 入り口にスロープをつける 小さな段差が事故につながる場合があります
- (6) 玄関入り口の庇を大きくする
- (7) 排気金物をさびにくい材質のものに取り替える
- (8) てすりを取り付ける
- (9) 住戸表示板を大きくてみやすいものに取り替える

等々、限られた予算の中で、どのような箇所をどのように工事するかについては時間をかけて検討していきたいものです。

2-5 . 住みながらの工事

マンション工事は、当然ながら住みながらの工事になります。

音、におい、ほこりができるだけ少なくなるように、また、工事中の不便ができるだけ少なくなるように工事計画をねりたいものです。

実際に工事をする作業員が住戸の中を通るということはできるだけ避けたいのですが、玄関扉やその枠を塗装する時には、扉をしばらくの間、乾燥のために開けたままにしなくてはなりません。寒い時期でしたら、塗装は午前中だけにして、午後の4時くらいには閉めることができるようにしたいものです。また、仕上がりとのバランスはあり

ますが、乾燥の早い塗料を使用するという方法もあります。

バルコニー（ベランダ）は、共用部分ですから、工事の時は、各住戸で物を片づけたりして協力していただかなくてはなりません。（物置、エアコン、植物、タイル等々）

マンション工事に手慣れた工事業者を選択することも大きなポイントですが、その業者と管理組合が共催する工事説明会の場でいかに住民に協力を要請するかも大きなポイントです。のちの『工事業者の選択』や『工事説明会』の項目でまた触れることにします。

3. 企画 どのように進めるのか

大規模工事が日程にあがったら、すぐに工事業者に見積もりを依頼する管理組合がありますが有効ではありません。共通の仕様書がないまま見積もりをとっても比較することができません。まずは、建物の調査診断をおこなってから進めます。

(1) まず検討して理解すべき項目は次のようなものです。

- 1 建物の弱点はどこなのか
- 2 どんな工事をすべきなのか
- 3 長期計画があればその通りで良いのか見直す点があるのか
- 4 そうした業務を理事会で検討するのか特別の専門委員会を設けるのか

(2) そして具体的な管理組合の取り組み方の原則は次のようになります。

- 1 工事を管理組合のコミュニティー作りの機会ととらえる
- 2 工事検討開始から工事着工まで余裕のあるスケジュールをたてる。
会議は月1度を原則と（場合によっては2度と）しておかないと、理事会に出席される委員さんが大変です。
- 3 工事計画（事業計画）や工事予算どり（積立金取り崩し）は総会で決議する。
- 4 総会の場で（議案として）「理事会や委員会に一任する内容」も決めておく。
- 5 工事検討段階から、広報を作って、計画状況や工事状況を知らせる。
- 6 見積依頼書と工事仕様書を作成して、複数業者から見積をとる。
- 7 工事説明会を住民対象におこない協力を呼びかける
- 8 工事完了時には、長期計画を見直し、次の総会に提案する。
- 9 建築士やマンション管理士や管理会社と協力関係を築く

4. 設計 どんな工事をするのか 建築士の役割

建物の調査診断の段階から建築士が参加していれば、その建築士に設計を依頼する流れになると思います。

増築や大規模な模様替えなどの場合は建築確認申請が必要になりますので、一級建築士事務所登録をしているところでないといけません。ほとんどのマンション改修工事では、面積が増えることや防火区画が変わることもありませんから、特に建築士でないといえない業務、とはいえません。

しかし、大きな構造物を相手にして、工事材料や工事方法を検討し、それらをまとめて図面や仕様書を作成する業務なので、業務依頼先としては一級建築士事務所がふさわしいといえるでしょう。

建築士がマンション工事の設計をする手順をみていきましょう。

- 1 設計のもとになる情報を収集整理します。
- 2 現場を観察して、工事材料や工事方法を検討します。

- 3 工事材料や工事方法を仕様書や図面にしていきます。
- 4 見積にかかわってくる純工事以外の項目（条件）をまとめます。
- 5 見積依頼書及び仕様書と図面を完成させます。

5 . 業者決定 どの工事業者に工事をしてもらうのか

見積要領書と仕様書や図面が完成すれば、同じ書類を複数の見積参加業者に渡して見積作業に入ってもらうこととなります。

5-1 . 見積参加業者の決定

では、どんな業者に声を掛ければよいのでしょうか。これに関しては実にさまざまな方法が実際にはとられていますので、それぞれの管理組合で協議していただくのが良いでしょう。いくつかの方法を列举してみます。

- 1) そのマンションを建てた施工業者に参加してもらうかどうかを検討する。
- 2) 管理会社に推薦してもらうかどうかを検討する。
- 3) 営業に熱心にきている業者に参加してもらうかどうかを検討する。
- 4) 建築士事務所に推薦してもらうかどうかを検討する。
- 5) **公募をおこなう。**
- 6) 近くのマンションで評判の良かった業者に声をかける

いくつかの候補が出揃ったところで、業者比較を次のようにおこなうこともあります。

- 1) 企業情報会社作成の**会社データを参考**にする（危険はさけない）
- 2) 実際に工事したところ（あるいは工事中の現場）を**見学する**
- 3) 会社としての**経歴が多いか**どうかをチェックする（会社としての経験は大切）
- 4) **工事を複数経験した監督**がいるかどうかをチェックする。（個人の経験も大切）

5-2 . 見積発注

何社に見積を依頼するのかを決めれば、次にいよいよ見積発注作業となります。見積発注作業にもいろいろ方法があります。

- 1) 見積参加業者に一堂に集まってもらって見積要領を説明する。（現場説明会）
- 2) 見積参加業者に1社ずつばらばらに来てもらって見積要領を説明する。
- 3) 見積参加業者には郵送で依頼書と仕様書を送付し、その中に現場観察の要領や質疑の要領を記しておく。

見積に参加している業者数とか、**どの業者が参加しているかがわからないように**依頼することが大切です。管理組合にとってそのほうがメリットがあります。

5-3 . 見積業者による現場観察

さて、見積依頼を受けた業者は、現場を見ないことには見積ができません。そこで見積要領書の中に、現場観察の要領を記しておきます。たとえば、次のようなことが挙げられます。

- 1) 管理人が担当理事に連絡して現場観察日時を予約してもらう
- 2) いくつかのバルコニーに、予約すれば立ち入ることができるようにしておく。
- 3) 敷地に入る時には、管理人に声をかけた上で、腕章やユニフォーム着用とする。等々

5-4 . 見積業者からの質疑受け付け

見積要領書・仕様書・図書を受け取り、現場を観察した業者は、見積をするにあつ

て質問が出来ます。その質問は期日を限って提出してもらい、統一回答書を作成して見積参加業者に渡します。

この質疑回答書は、仕様書の一部として扱いますから、見積に反映してもらいます。

5-5 . 見積提出

各業者の見積は、決められた日時までに管理組合に提出してもらいます。管理組合の中でどのように見積を比較するのかあらかじめ協議しておいて、必要な場合は、検討する人数分の見積書を届けてもらうこともあります。

「工事総額だけの比較」か、「大内訳書の比較」か、「見積内訳書全体の比較をするか」についてはあらかじめ管理組合で協議しておかなければなりません。内訳書全体の比較をする場合は、内訳書の体裁が業者ごとにばらばらだと比較検討が困難ですので、あらかじめ内訳書の書式を決めておくこともあります。

また、見積書提出の際に、経歴書などを提出してもらうと有効です。たとえば次のような書類提出を依頼して、見積額とあわせて比較検討することもできます。

- 1) 会社としての大規模改修工事歴（たとえば5年以上とか・・・）
- 2) 該当地域における大規模改修工事歴
- 3) 予定している現場監督の経歴書（5年以上で5件以上と指定する場合も・・・）
- 4) 予定工程表
- 5) 工事契約時の保証人予定会社名

5-6 . 業者決定

あらかじめ決めた方法で、提出された見積書を比較検討します。数字の羅列になりますので、表計算を使ってグラフ化するとよくわかります。

あらかじめ最低金額のところに決めるという「入札方式」を決めている場合は、必要ありませんが、できれば、マンションリフォーム歴や現場代理人予定者の経歴を比較し、見積内訳書の中身の比較検討までおこなって決める「見積もり合わせ方式」をおこないたいところです。

見積の金額や書類だけで決めるよりも、ぜひとも実施してほしいのが業者ヒアリングです。見積提出のあった業者の中から3社程度を選びだして、見積への質問や業者のとりくみ姿勢についてヒアリングをおこなうことによって、管理組合が希望する工事業者に近い業者を選択することができます。ヒアリング内容によっては、金額よりも業者の姿勢や予想される工事体制の安心感の比重が大きくなって、安いほうから2番目や3番目の業者に決まることも珍しいことではありません。

5-7 . 業者決定通知

業者の正式決定は総会の場でおこなうのが通例です。管理組合は、仮決定した業者を呼んで工事契約内容の詰め作業やスケジュール調整を開始することになります。

一方、落選した業者には、理事長から通知をだすことになります。

6 . 色提案 どんな色にかえる？

せっかくの工事なので、色を変えることに挑戦していただきたいと思います。

色は最初そのままが良いというのもひとつの意見ですが、変えたいという意見も多いのではないのでしょうか。

私の経験から次のポイントを指摘しておきたいと思います。

- 1) いきなり決めたり、知らない間に決めたりしない
- 2) 建築士やデザイナーの意見を取り入れる

- 3 その地域に景観条例などの色の制限がないかどうかを調べる
- 4 色に関しての最終決定を理事会か委員会がおこなうことを総会で決めておく。
- 5 4パターン（壁・天井・鉄部等）を作成して投票にかける。（四つから選ぶ！）
- 6 実際に何戸かに塗って実物大見本を見てから決める。（試験施工を兼ねる）
- 7 投票は各住戸1票よりも各住戸持ち点10点の方が納得しやすい。
- 8 投票する場合は期限を決めて、最高得票数の案に決める、ときめておく。

7. 工事説明会

できるだけ多くの住民に工事のすすめかたを理解してもらう

工事契約の調印が終われば、まず工事説明会の実施が大きなイベントになります。

- 1 できるだけ多くの住民に集ってもらい、工事中の問題点やお願いごとを説明して納得してもらいます。
- 2 工事説明会の場所や開催日程など、管理組合と工事業者が協議して決定します。
- 3 工事説明会には、前もって作成した説明会用冊子を持参してもらいますが、もし欠席の場合でもそれを読めば理解できるものを作成します。
- 4 工事説明会にできるだけ多く出席してもらうために、住戸数の多いマンションでは、数回に分けたり時間帯を変えたりして実施することも効果的です。

8. 進捗確認 工事監理と進捗報告

工事が開始すれば工事監理者と工事業者が打合せをしてすすめていくことになります。

工事監理が常駐が週1回か、また管理組合への進捗報告をいつ実施するかなどについては、工事開始前に決めておきます。

工程会議は工事監理者が主催し、その打合せ録はできるだけ早く、理事や委員の手元に届くようにします。場合によっては理事会や委員会を緊急に開催してもらうことも必要になるかもしれませんが、できれば、あらかじめ決めた定期開催（3週間に1度程度）の進捗報告会議で協議をすることによって工事をスムーズにすすめていきたいものです。

マンションの修繕工事は最後に一斉に検査をするという形をとりにくいので、終わったところから竣工確認をおこなって、足場をはずしていくという方法をとります。

竣工確認をだれがどのようにおこなうかという取り決めは工事前にしておきます。

9. 竣工 工事の完成を確認

工事の竣工を全部確認できれば、あとは、竣工図書の引き渡しになります。

竣工図書に何が必要かも当初から仕様書に記しておきます。

一般には次のような書類をまとめて竣工図書とします。

- 1 完成引き渡し書
 - 2 仕様書（工事中の変更箇所を記入したもの）
 - 3 内訳書（増減項目を記入したもの）
 - 4 保証書
 - 5 使用材料リスト
 - 6 色決定リスト
 - 7 アフター点検要領書
- 等々

10. 点検、アフター点検

工事後の点検をいつだれとだれがおこなうのか、どんな要領でおこなうのかについてもあらかじめ決めておかないと、理事会メンバーが交替してわからなくなってしまうことがあります。

工事業者と契約する際に、年後のアフター調査をアンケートも含めておこなうこととといった内容も決めておきましょう。

11. 2回目の大規模工事

1回目の大規模工事と2回目の大規模工事では少し様子が違うことができます。

工事項目についても、2回目ならではの工事が候補にあがってきますので挙げておきます。

- 1 バリアフリーに関すること
- 2 集合郵便受けの取替え
- 3 鉄部をアルミやステンレスに取替え
- 4 住戸玄関扉の取替えや張替え
- 5 照明器具の取替え
- 6 給水管や排水管の取替え
- 7 防災器具や避難経路の整備
- 8 屋外排水管のやりかえ
- 9 排気金物の取替え
- 10 ガス湯沸かし器の排気や機器取替えの基準設定
- 11 アルミサッシの車輪取替え サッシの取替えも視野に入れる等々

長期計画

1. 長期修繕計画作成の目的

1-1. 販売時の添付長期計画

最近では、マンション購入時に販売者側から『長期計画』を添付することが増えてきましたが、以前のマンションではそのような習慣はほとんどありませんでした。

しかし、長期計画が添付されるようになったからといって油断は禁物です。添付された『長期計画』は、絶対的なものではない上、販売者側が作ったものなので、購入者側である区分所有者側(あるいは管理組合側)の発想による見直しが必要なことがあるからです。また、当初から管理組合で見直しをすることを前提とした長期計画もあるので注意が必要です。5年後や10年後の積立金月額増額がさりげなく記してあるかもしれません。

1-2. 長期計画の見直しを

長期計画のないマンションではできるだけ早く、また販売時に長期計画が添えられている場合もできるだけ早い時期に、作成や見直しにとりかかることが大切です。

1-3. 支出だけではなく収入計画も

長期計画の目的は、将来予想される工事をまかなう積立金を確保することにあります。ですから、「どんな工事」を「いつごろ」「どれだけの費用をかけて」おこなうかという予想をたてるのと同時に、収入をどのように確保していくか、すなわち積立金月額や駐車料等をどのように設定すべきなのかを計画していくことが求められます。収入が検討されていない、支出だけの計画だけでは、長期修繕計画とはいえません。

2. 長期修繕計画作成の方法

長期修繕計画は、管理組合の皆さんだけで作成することもできます。今は、パソコンの表計算エクセルに手慣れた方は管理組合の理事さんの中にもたくさんいらっしゃいます。要領さえわかれば難しいことはありません。

でも、どんな要素をどれくらい勘案すれば良いのかというあたりは、やはり経験が必要かもしれません。

作成の手順は次のようになります。

- 1 いままでの修繕積立金会計の経過を確認する
- 2 工事支出見込みをたてる
- 3 工事以外の支出の見込みも考える
- 4 シミュレーションしてみる
- 5 収入の確保を検討する
- 6 案のまとめを作成する
- 7 総会へ提案する

2-1. いままでの修繕積立金会計がどうなっていたかを調べる

まず、はじめにすることは、いままでの議案書を集めていただいて、その中の決算書の数字をパソコン表計算に入力することです。管理組合発足時からの決算の動きを復習していくこととなります。新しいマンションの場合はすぐに終わりますが、古いマンションで初めての取り組みの場合は、いろいろな過去の経緯につかえながらの入力ということになります。でも、これも、管理組合の歴史をおさえておくということで大切なことです。

注 問題になるとすれば次のような点があると思われます。

- 1) 一般管理費と積立金会計の区分がついていない
- 2) 決算の繰越金と翌年度の繰入金があわない
- 3) 工事支出額が、管理費会計と積立金会計の双方からでている
- 4) 保険の支払いや返戻金の扱いがよくわからない
- 5) 駐車料や専用庭の収入がどちらの会計扱いなのか明確ではない等々

問題になる点はすべて、本来はクリアーしておかなければならない問題なのですが、問題点としてとりあげるだけにしておかないとなかなか前にすすまないかもしれません。

いずれ、長期計画を検討していく中で、原則を決めたり、規約を見直したりという形をとって解決していくということもできますのでとにかく先にすすめます。

表計算に入力し終えたら、これをグラフにします。年度収入額をプラス側の棒グラフに、年度支出額をマイナス側の棒グラフに、年度残高を線グラフにすると、いままでの経緯がよくわかります。

大きな工事をした年度や積立金を増額した年度が一目瞭然となります。

2-2 . 工事支出見込みをたてる

次に、今後予想される工事項目と予想額を検討します。

『簡略な方法』と『工事概算を求める方法』があります。

財団法人マンション管理センターが、マンション管理組合で記入した数字をもとに、コンピューター計算で長期計画を算出するという業務を有料でおこなっています。それを利用すれば簡略な方法を採用することができます。

しかし、もっと綿密な計画を作成する場合には、やはり、それぞれのマンションの状況を踏まえた計算をするのがベターということになります。

次にどんな工事の見積もり額が必要になってくるのかを列挙してみましょう。

なお、あまり金額のはらない工事に関しては、その他の予備費という項目でくくことにします。

- 1) 屋上防水工事（パラペット改修工事を含みます）
- 2) 外壁等の塗装工事（廊下やバルコニーや外側壁など 外部天井も含みます）
- 3) 鉄部塗装工事（屋外スチール階段、手すり、扉等を含みます）
- 4) バルコニー床工事（最初は防水していないのが普通です）
- 5) 廊下床工事（屋内階段床やホール床を含みます）
- 6) 立体駐車場工事
- 7) 上下水道工事（高架水槽・受水槽・ポンプを含みます）
- 8) ガス管工事（古い埋設管を交換する必要がある場合があります）
- 9) 電気工事（照明器具取替えを含みます 容量アップも？）
- 10) エレベーター工事（内装替え・リニューアルなど）
- 11) 平面駐車場・駐輪場工事
- 12) 外構工事（ごみ置場・植栽・アプローチ・公園・消防用通路等々）

はじめての工事については、およその仕様方針を作って概算を求めます。

2回目の工事については、1回目の工事の際の見積内訳書を参考にします。

足場が必要な工事をできるだけまとめて計画します。

金額が算出できれば、どの年度に工事を計画するかの見込みをたてます。

このあたりの仕様や計算については、建築士の手を借りるのが妥当でしょう。

2-3 . 工事以外の支出の見込みも考える

前項で述べた工事以外にもいろいろな工事が必要になるかもしれません。そこで、工事額の何%かを工事予備費として加えます。特に何%という取り決めはありません。

それから、工事に関係する費用、すなわち、建物診断や設計費用ならびに工事監理費用も見込んでおきます。

実際の工事の時と同様に複数業者から見積もりをとって参考にするのもひとつの方法です。

積立金会計から積立金保険を支出している場合は、掛け金と満期返戻金についても資料を用意しておきます。

物価上昇率についてもここでふれておきます。物価はかつて年率2%で10年間上昇したという時もありましたが、いまではその率をシミュレーションの要素に入れるにはあまりにも大きすぎます。現在の工事見積額を算出しておいて年度毎の合計を出しておき、物価上昇率はとりあえず0%か0.5%位にしておいてあとで変えることができるようにしておきます。

消費税も同様です。消費税抜き見積額をもとに年度予想支出合計額をだしておいてから消費税を乗せるようにしておけば、税率の変動にも対応できる表計算となります。

長期計画はあとで見直しが簡単にできるものにしておきます。作成した時だけのものではなく、毎年の積立金会計の決算額がきまればその数字をいれなおし、直近の工事予算が決まれば、その金額を入れます。また、物価上昇率はその時点での推定値を、という風に入れなおしによる変更が可能な表計算にしておきます。

2-4. シミュレーションしてみる

将来の工事等の支出予想額が算出できれば、先に作った積立金会計のグラフを延長して支出額をのせてみます。

まず最初は、積立金収入が今後も変わらないと仮定した場合のシミュレーションです。たいていの場合、ここでNGとなります。最初の大きな工事を計画する年度で線グラフは0ラインを割って赤字になります。

赤字になるということは、当初からの積立金額が低すぎたということなので、**増額を検討するか、計画工事をうしろにずらすか**ということになります。

増額を検討する時のために、表計算の収入欄の年度合計額は、各住戸の月額合計をもとに計算できるようにしておきます。月額が増額になる時は、何%の増額かという計算になります。それは、各住戸の積立金月額、持ち分に比例するからです。一方、全体で何%の増額が必要といってもそれぞれの住戸にとってはいくら増額するのかに関心があります。ですから住戸のタイプごとにいくら増額になるのかが、シミュレーションに連動して明示できるシステムをつくっておくと便利です。

注・1 積立金の月額は、一般には、住戸面積の大きさによる按分比をもとに計算することになっていますが、具体的には、各管理組合が規約で定めています。住戸の面積が異なっても、一律となっていることもありますし、住戸面積といっても、登記面積かパンフレット面積(壁芯面積)のどちらをもとにしているかについては管理組合規約にしたがうこととなります。

注・2 いままで増額を経験しているマンションでは注意が必要です。それは、以前に増額した時に、百円単位などに数字を丸めていて、按分比通りになっていないことがあるからです。次に増額する時に、丸めた数字をもとに何%かを増額するのではなく、月額合計を何%か増額してから按分比でそれぞれの住戸の月額を計算するようにしないと、ずれが拡大してしまうことがあります。また、百円単位で丸めるとか十円単位で丸める、あるいは四捨五入か切り捨てかという問題については、特に異論がなければ、当初からの習慣に従うというのが無難ではないでしょうか。

注・3 増額案を作成する時の注意ですが、仮に3月決算で5月総会だとしましょう。その場合、積立金の増額は、実際は7月か8月からしかできません。所有者の売買移動を考えると、4月に遡って請求するには無理があります。したがって、シミュレーションの中では、3月決算の時は、無理のない8月からの増額という計算をすることにします。そのためにも、表計算には、月額合計欄をもうけておくのが便利です。

2-5 . 収入の確保を検討する

さて、前項では、収入が足りなければ積立金月額を増額するという方法でカバーしていくという方針しかないかのように記しましたが、実はその前に検討しなければならないことがあります。

それは、駐車料収入の件です。

駐車料収入が、積立金会計の収入になっているか、一般管理費会計の収入になっているかは管理組合によって異なります。また、規約で明確にしている管理組合もあれば、規約では、駐車料収入は管理費『等』の収入としてあつかうという規定でどちらにもとれる表現になっている場合があります。

ちなみに、国土交通省のマンション標準管理規約では、駐車料等の収入は必要な経費を差し引いてから修繕積立金に繰り入れる、と書かれています。

各マンションが規約で定めれば良いという考え方にはなっていますが、財産である共用部分からの収入なので、その部分を含めた共用部分の改修工事にあてるという考え方が素直ではないでしょうか。

毎年確実に確保できる収入として、駐車料収入を積立金会計に入れることができるかどうかの検討は非常に大きな問題点なのです。

駐車料収入が一般管理費会計の収入になっている管理組合では、検討課題を広げるといってもよさはあるものの、この際、積立金会計と一般管理費会計をあわせて検討することをお勧めします。

なぜならば、管理費会計のシミュレーションもおこなうことによって、健全な管理費会計の見通しをもつことができるからです。

もともと、一般管理費会計と修繕積立金会計は狙いとすることが異なります。異なるからこそ、それぞれを独立した会計にするようになっていきます。管理費月額を上げなければならない時と積立金月額を上げなければならない時、その理由はまったく異なるのです。

新しいマンションで、駐車料収入が管理費会計に入ってくるおかげで、みせかけの管理費月額が低いというマンションがありますが、これはよく考えればおかしな話です。管理費も積立金も十分ではないのに、入居当初は、管理費の安さばかりが目について得な気分になるのですが、実は、「管理費月額の合計」 < 「管理委託月額」という逆転が起こっていることがあります。

ともかく、駐車料収入のあるマンションでは、いろいろなシミュレーションをしてみ、合理的な会計システムを作りあげていくことが必要です。その合理性の中で、将来的に必要となってくる工事費を確保してシミュレーションを作りあげていきます。

2-6 . 案のまとめを作成する

積立金収支の計画が長期計画です。長期計画があるマンションというだけでなく、長期計画があることをみんなが知っているマンションという具合に、一歩上を目指します。

その内容については、決まった経過だけを総会で知らせるのではなく、検討している時から、組合通信などで広報していきます。

どんなことでもそうですが、大きな話題については理事会や委員会だけで成果を作っていくのではなく、広報を通じて新たな意見もとりいれていくという工夫が必要です。また、委員会で検討した内容は、理事会できちっと納得していただいてから、総会の議事にするということも大切です。

2-7. 総会へ提案する

長期計画は、必ずしも、総会で決議しなければならないということはありませんがやはり、自分たちのマンションの長期計画を、公の場で、決めておくにこしたことはありません。もちろん、会計制度の変更や月額の変更などは、予算や決算で議事として採決をとるわけですが、計画の存在も公のものにしておくべきでしょう。

できれば、毎年の議案書に、「現在の私たちの長期計画」という形で、参考資料としても表かグラフを載せておくことと長期計画の存在が継続できて良いと思います。

マンション管理組合の運営のコツのひとつは、いかに継続させるかというところにあります。その面でも、長期計画を継続して掲載し、変更があれば、変更した旨を記載するということが大切です。

3. 長期修繕計画の見直し

長期計画は融通のきかない決定物ではありません。その点を踏まえておくことも大切です。

管理組合では、毎年一度は総会を開催します。その場で、長期計画の見直しを決議し、積立金月額を変更していきます。

変更しなければならないのは次のような時です。

- 1 大きな工事の契約額の金額が決まった時
- 2 予定していた工事を前倒しにしたり予定を遅延したりする時
- 3 長期計画に入っていなかった大きな工事の必要性が生じた時
- 4 物価上昇率の見直しが必要な時
- 5 消費税率が変わった時
- 6 駐車場収入の金額を変えざるを得ない時
- 7 長期計画の計画年数を延長する時

等々

4. 長期修繕計画作成の担い手

長期計画は、特に専門家がいなくても作成できます。あるいは、工事の見積額さえ専門家が計算すれば管理組合の手で作成できます。

でも、どんな工事がいつごろ必要かとか、現在の長期計画を建物の状況にあわせてどのように手を加えていくべきか、といった点については、建築士が判断する方がベターでしょう。

管理組合の中でも、単年度の理事が担当するよりも、集中した論議がしやすい委員会形式の方がすすめやすいかもしれません。しかし、大事なことは、委員会メンバーだけが理解していてあとは議案書を見てくださいということではなく、当期の理事会にも理解してもらい、区分所有者にも理解してもらうことが大切です。せっかく作成した長期計画があることが忘れ去られることがないようにしっかりと継続するような努力が必要です。

大規模工事にひと区切りつけてから、長期計画を作成する場合がありますが、そんな

時は、工事を担った理事や委員が、もう一息、長期計画作成まで続ければ、理解のある長期計画が作成できることでしょう。

すでに長期計画がある場合でも、大規模工事が終わった時に、見直しするというのは良いタイミングだと思います。

P S

2008年6月に初めて国交省から長期修繕計画のガイドラインが出されました。

本を購入するとCDがついていて、収支シミュレーションの作成に役立ちそうです。

中でも、右肩上がりの世の中でなくなっていることを踏まえて、将来の一時金や値上げに頼る計画ではなく「均等積立金制度」を推奨しているところが今回のガイドラインの大きな特徴といえるでしょう。

以上