



# 長期修繕計画、役に立っていますか？

## 第175 回スキルアップセミナー（9月2日開催）より

講師：上村 允郎（集改センター正会員・設計監理事業部長）

長期修繕計画は、今後予測される計画的な修繕工事を年度別に当てはめ、積立金が今の金額で足りているかどうかを検証するものです。したがって、突発的な震災・人災、金利・物価の上昇は、計画には勘案されていません。以下では、築35年のマンションの実例をもとに、長期修繕計画の問題点について考えてみます。

今回取り上げるのは、管理会社が入った小規模マンションのケースです。その管理会社が立てた長期修繕計画案には、冒頭に「修繕積立金額は概算ですので、実際に改修工事の見積りとして使う場合は、詳細な積算が必要です」「実際のお見積り金額とは異なります」と書いてありました。

これが後々、問題を引き起こす原因となりました。計画は3年前に作成され、80万円の費用が掛かっています。

計画を立てた翌年以降、いくつかの比較的大きな工事が行われました。昨年の計画では、400万円程度の鉄部塗装工事をするようになっていました。ところが、第3者である私が顧問として入り、見積りをし直したところ、足場の必要な箇所にその費用が入っていないことが判明しました。実際の見積り金額は700万円ほどで、計画との間に300万円もの差が出ていたのです。このことにつ

いて管理会社は、「工事をする前に管理組合と協議をして決める予定だった」と説明しています。

### 修繕計画を見直す

改めて計画を見直すと、4年後に1600万円の借入れが必要になることが分かりました。



上村允郎講師

そこで借入れを1000万円に圧縮するために、今後塗装工事が必要となる受水槽・高架水槽を撤去し、給水方式を直結増圧方式に変更する案などを提案しました。

私は計画を立てる際に、工事に掛かる費用を内訳明細書に細かく記し、その数字を全体の計画に紐づけるようにしています。こうすることで、行わなかった工事の項目を削除（または別の年度に移動）するだけで、常に使った金額を把握することができます。その金額をその後の修繕計画に反映させることもできます。管理組合に対しては時期の検証、すなわち工事を予定している前年に専門家を交えて、本当にその工事が必要かを検証し、延ばせる工事はなるべく延ばした方が良くアドバイスしました。

（3面へつづく）

### も く じ

防災、高齢者、独居者対策などを  
ルール化することの可能性とその限界----- 2面

集改センター 定款変更で臨時総会開催 ----- 4面  
第11回マンションセミナーは来年2月オンラインで ---- 4面

# 防災、高齢者、独居者対策などを ルール化することの可能性とその限界

## 第174 回スキルアップセミナー (6 月3日開催)より

講師：九鬼 正光（集改センター正会員・弁護士）

### 災害時対応のルール化

防災の「災」には、地震・台風・大雨・火災などがありますが、この度、新型コロナウイルスも加わりました。マンション管理組合としては、こうした災害が発生した場合のルール作りを検討しなければなりません。

同じマンションでも、A棟とB棟で被害状況が大きく異なる場合があります。被害が少なかった棟の入居者に、大きな被害を受けた棟の修繕義務を求めることは困難です。

棟別管理組合・棟別規約を作っておくことで、復旧作業がスムーズになります。

### 認知症高齢者・独居者への対応

認知症高齢者の場合、▽総会で意思表示ができない▽大規模改修時に物の撤去ができない▽ゴミの処理ができない▽徘徊する▽管理費を滞納する一などの問題が考えられます。独居者（高齢者を含む）は、孤独死が問題となります。

管理規約で災害時の安否確認や、高齢者（認知症高齢者を含む）の支援・見守りのルールを定めることは、「ルールづくりがマンション共用部分の維持管理を行うために必要なものである」という観点からすれば可能です。ただし、現時点ではまだ議論の余地があります。

### 飲料水・非常食の備蓄

大阪市の「防災力向上アクションプラン策定マニュアル」に、管理組合に自主防災組織を立ち上げることが必要であると記されています。したがって常設の防災委員会を管理規約で設定することは可能です。建物の維持管理に密接、または間接的に関連性があるとも言えます。

災害時に必要な飲料水や非常食を保管するための、備蓄庫を設置しているマンションがあります。

飲料水が必要になる時というのは、給水設備が機能しなくなった時であり、非常食は自宅で調理ができないことを想定したものです。「設備の不具合を補うもの」という意味合いから、マンションの管理行為に相当します。



九鬼正光講師

### 居住者名簿の作成

居住者名簿は、地震などの災害時の安否確認や高齢者・障がい者・乳幼児などの避難支援に役立つものですので、作成は可能です。平成29年5月に改正された個人情報保護法においても、管理組合は個人情報取扱事業者として認められています。

ただし、使用ルールを明確化しなければなりません。名簿を保管する場合は保管場所に施錠を行い、データの場合はパスワードを掛けます。

### 新型コロナへの対応

管理組合の総会は、自分たちの住居（財産）をどのようにするかを決める場であり、本来ならば中止や延期ができるものではありません。感染防止対策を施して実施する、あるいは理事のみ集まり、他の人たちは書面で議決権を行使するという方法があります。

平時から緊急事態宣言が発出した際の総会の手続き、入居者に感染者が出た場合の情報共有、感染者への対応などの指針を示しておくことが肝要です。

なお、(公社)マンション管理センターのホームページでは、コロナ禍での通常総会の開催に関するQ&Aを公開しています。

(1面からつづく) 実際に工事を行う場合も、計画にある工事項目のうち、本当にやらなければならない項目はどれなのかを検証することが重要です。

## 積立金額の決め方

マンションの積立金を上げるかどうかを判断する基準は、「工事費にいくら掛かるか」です。したがって、計画として出される工事費には根拠が必要となります。

たとえば、機械式駐車場はメンテナンスや機械の

交換にお金が掛かるため、年が経つほど修繕積立金を上げなくてはなりません。機械式駐車場を撤去して平面駐車場にすれば、メンテナンス費用が掛からなくなり、積立金の値上げも不要ですが、駐車できる台数が減るために、駐車場の代替が必要となります。自走式の立体駐車場にする場合は、建設に1億円ほどかかりますが、今なら補助金が出ますし、その後のメンテナンス費用も安くなります。

このように、どの案を採用するかによって、積立金の額も変わってきます。

### \*\*\*\* 集改センターの概要 \*\*\*\*

NPO 法人集合住宅改善センター（略称・集改センター）は、建物の大規模修繕・改修工事などのハード面、及び日頃の管理組合運営に関するソフト面の両面から、マンションにお住まいの方々を支援する専門家の集団です。

■代表理事 松山 功（一級建築士）

#### ■会員

一級建築士・マンション管理士・弁護士など 47 名

#### ■NPO法人認証

平成 15 年 1 月 31 日（認証番号 府活第 2-290 号）

### \*\*\*\* 入会のご案内 \*\*\*\*

#### ■正会員（入会金 6000 円、会費 1500 円 / 月）

マンション購入を考えている方、マンション管理組合役員あるいは区分所有者、マンション管理士などマンション関連資格所有者などの個人が対象です。広報紙『集改ニュース』をお届けし、お得なマンション情報やセミナー、住民交流会等をご案内します。

#### ■顧問契約会員（ネットワーク会員）

マンション管理組合が対象です。『集改ニュース』を戸数分送付、住民交流会、セミナー等にご優待、広報チラシ作成、HP 作成等のマンション相談も受付けます。

◎本部事務局(06-6943-8383)へお問い合わせください

 建装工業

## マンション大規模修繕は 建装工業へおまかせください。

総合リニューアルの専門企業です。

- 大規模修繕工事
- 設備改修
- 内装リフォーム



専門のスタッフが対応させていただきます。お気軽にご相談ください。

## 建装工業株式会社

関西支店 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52  
TEL:06-6821-3611 MAIL:kansai@kenso.co.jp

●本社 | 東京 ●支店 | 北海道・東北・関東・千葉・横浜・中部・九州 ●営業所 | 青森・福島・新潟・柏崎・茨城・成田

KENSO Magazine

マンションライフの未来を考える

QRコードまたは検索から簡単アクセス

<https://www.kenso.co.jp/magazine/>



## 集改センター臨時総会を開催

### 来年から本部事務所が移転



松山功代表理事

集改センターは9月17日午後、大阪建築会館で臨時総会を開き、定款変更を決議しました。

現行の定款では、同会館に事務所を置くとしていましたが、これを「大阪市内に置く」と変更しました。

変更の理由は▽事務局職員のリモートによる業務体制への変革▽理事役員会議のリモートによる運営▽会員間のオンラインによる業務活動及び情報交換等の拡充▽その他事業のオンライン化による法人活動の拡充▽事務局の固定費支出の削減一などです。

新型コロナウイルス対策で緊急避難的にリモートワークを利用していましたが、この間の本部事務局の在宅テレワークと理事会・事業部の会議（オ

ンライン会議）の活用成果を踏まえ、現在の事務所のあり方を根本的に見直すことにしました。

今後は「業務のオンライン化」を進め、これまで以上にマンション管理士等及び建築士等の正会員が、管理組合から求められるサービスを提供できる専門家集団として、さらに進化したNPOに生まれ変わり、新たな発展を目指します。

なお、登記上の事務所は、来年から大阪市住吉区万代6丁目17-24（松山設計内）に移転する予定です。（時期は未定）

## 第11回マンションセミナー

### 来年2月13日オンラインで開催します

第11回新時代のマンションセミナー&ワークショップは、2021年2月13日（土）13時30分から16時まで、ZOOMによるオンラインセミナーとして開催します。

今回は、九鬼正光弁護士、田島政幸マンション管理士が講師（予定）となり、コロナ禍の中での管理組合の対策を考えます。

土間目地用シーリング材  
ポリサルファイド系2成分形（速硬化タイプ）

**Hamatite**  
**SC-DM2**



・4L × 2缶 / ケース

※適用プライマー：プライマーNo.40（500mL × 10缶 / ケース）



・促進剤

35g × 40パック / 箱

### 用途

下記の土間目地部分にご使用いただけます。

#### ノンワーキングジョイント ※1 ※2

●コンクリート打ち継ぎ・亀裂誘発目地 ●石目地 ●タイル目地

※1 壁目地にもご使用いただけます。ご使用の際は別途お問い合わせください。

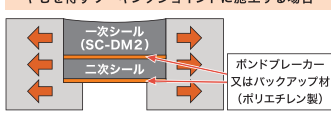
※2 石目地はシーリング材からの成分移行による汚染防止のため、プライマー塗布を十分に行ってください。石材の種類によってはプライマーを十分に塗布した場合でも汚染防止対策が不十分な場合もありますので、事前の確認を行ってください。

#### ワーキングジョイント ※3

●ペデストリアンデッキ目地 ●押出成形セメント版

●PC板 ●段床板

やむを得ずワーキングジョイントに施工する場合



※3 本製品はノンワーキングジョイントへの施工を主用途とするため、高いモジュラスを有しております。やむを得ずワーキングジョイントに施工する場合、クラックや破断が発生するおそれがございますので、必ず一次シールとして使用し、促進性を有するシーリング材による二次シールを施工してください。

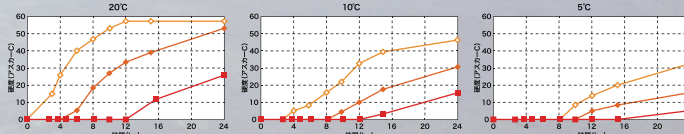
### 特徴

#### 1.高硬度

ハイヒールでも安心して歩行ができる高硬度に設計しました。

#### 2.速硬化

従来の2成分ポリサルファイド系よりもスピーディーな硬化性を有しています。専用促進剤（別売）を使用することでより高い効果を得ることができます。



◆ SC-DM2+促進剤 ○ SC-DM2 ■ SC-PS2 (従来品)

**YOKOHAMA**

横浜ゴムMBジャパン株式会社 ハマタイト販売促進部

〒105-8685 東京都港区新橋5-36-11 (浜ゴムビル) TEL.03-5400-4865 <https://www.y-yokohama.com/product/mb/hamatite/>