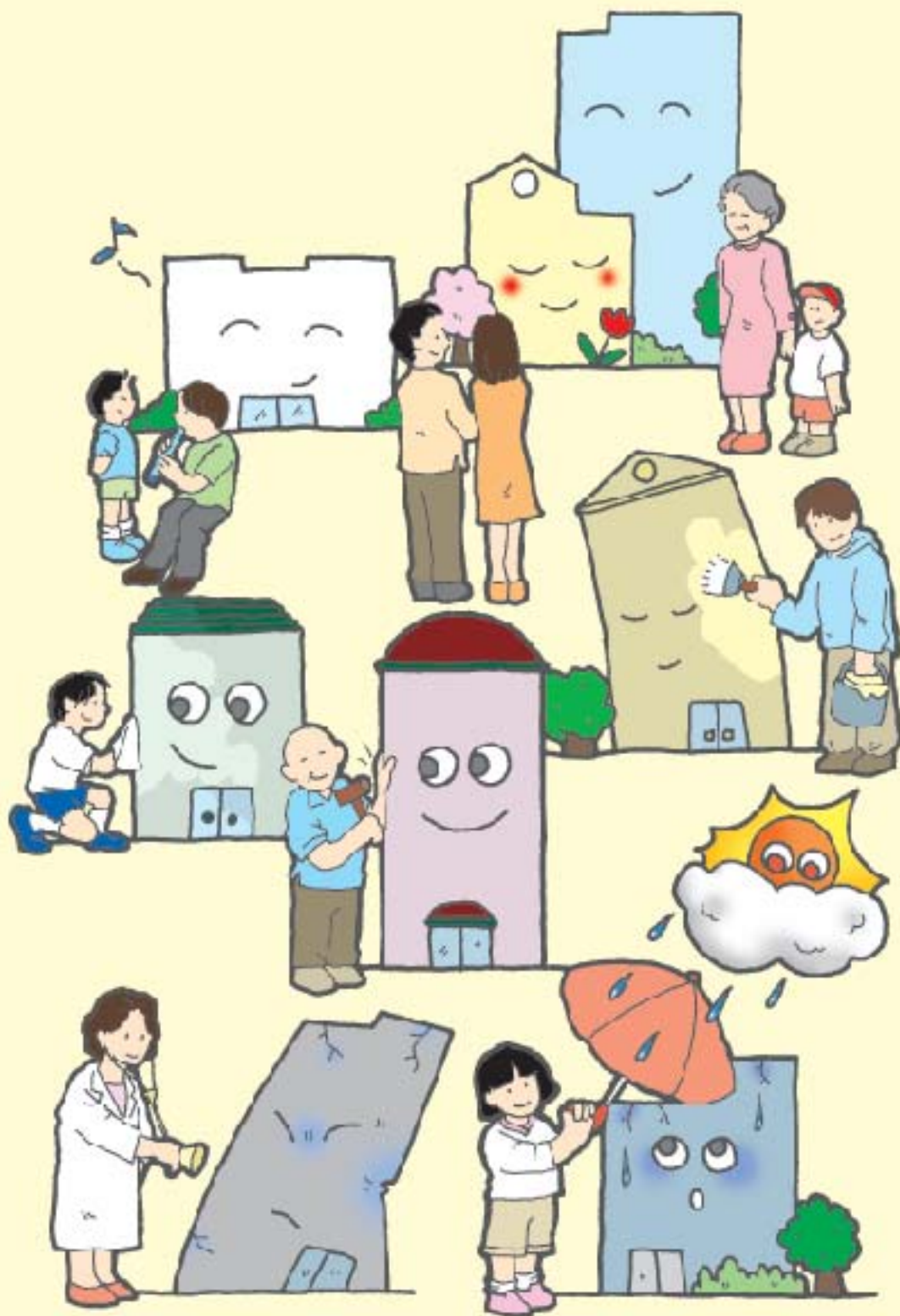


分 護 マ ン シ ョ ン

長期修繕計画・計画修繕 ガイドブック



東京都住宅局

はじめに

東京都における分譲マンションは、都市型居住として広く普及し、今後も増加することが見込まれています。しかし、分譲マンションは、共同住宅としての住まい方をはじめとする維持・管理や老朽化に伴う建替えなどについて様々な課題があることが指摘されています。

こうしたことから、昨年度、東京都は、所有者や管理組合が自主的に維持・管理に取り組まれる際の基本的な手引書として「分譲マンション維持・管理ガイドブック」を作成し、計画的な修繕の大切さについても紹介をいたしました。

分譲マンションは、鉄骨やコンクリートなど耐久性のある材料で作られていますが、建設後の年数の経過とともに劣化が進んでまいります。このため、建物や設備の劣化に応じて、適切な時期に修繕を行うことが、快適な住まいの維持と財産価値の保全のために、大変重要となります。

本書は、計画的な修繕に対して、管理組合が自らの責任と負担の下で積極的な取組が行えるよう、長期修繕計画や修繕積立金などについて分かりやすく説明しております。

本書が、みなさまにご活用いただき魅力ある分譲マンション居住の実現に役立つことを願っております。

最後に、本書の作成にあたりご協力いただきました、財団法人マンション管理センター、社団法人日本高層住宅協会、社団法人高層住宅管理業協会、日本住宅管理組合協議会、集合住宅管理組合センターなどの団体、区市町村をはじめとする行政の方々に深く感謝申し上げます。

平成12年3月

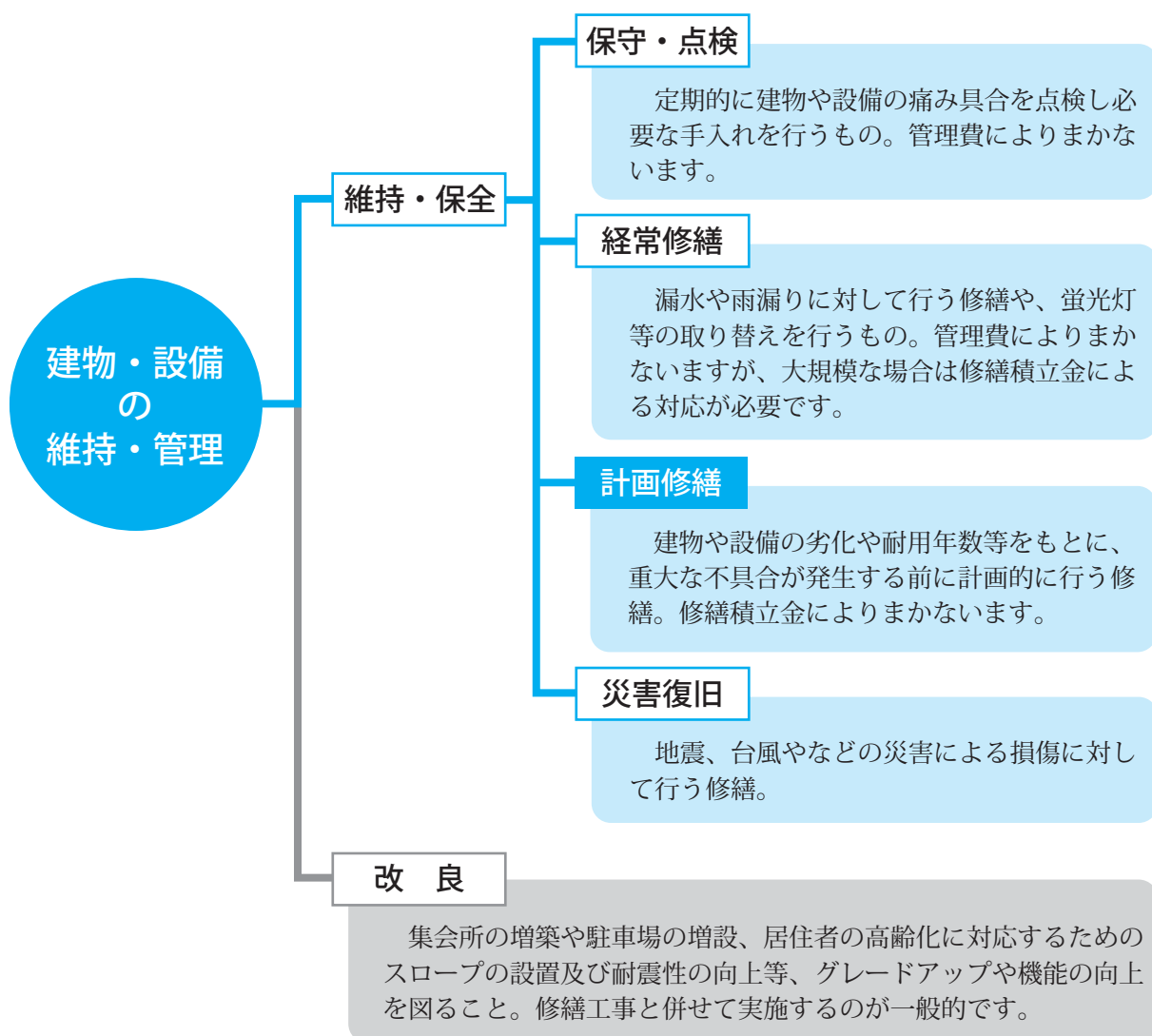
東京都住宅局長 戸井 昌蔵

このガイドブックの目的と構成

分譲マンションの維持・管理は、管理組合が主体となって行うことが基本です。この維持・管理には、管理組合の運営等のソフト面と、建物・設備のハード面の2つに分けることができ、さらに建物・設備に係る維持・管理は、下図のように分類することができます。

分譲マンションを長期にわたって快適で安全な住まいとして維持し、また、大切な資産としての価値を保全するためには、保守・点検や経常修繕を着実にを行うとともに、「長期修繕計画」をたて、この計画に基づき「修繕積立金」を積み立て、「計画修繕」を適切に行うことが大変重要です。

このガイドブックは、建物・設備の維持・管理の中でも特に重要な、計画修繕と、そのために必要な長期修繕計画と修繕積立金について、管理組合の方々が取り組む際に必要な基本的な知識について分かりやすく解説したものです。



目次

I 計画修繕と管理組合の役割

- 1 計画修繕とは 6
- 2 計画修繕のための基本 — 長期修繕計画と修繕積立金 7
 - (1) 長期修繕計画とは 7
 - (2) 修繕積立金とは 7
- 3 円滑な計画修繕の実施のために 8

II 計画修繕のための自己診断 — 計画修繕の準備はできていますか？

- 1 竣工図書やパンフレット等の図書類が保管されていますか 1 1
- 2 共用部分が確認されていますか 1 2
- 3 長期修繕計画はどうなっていますか 1 4
- 4 修繕積立金はどうなっていますか 1 5
- 5 これまでの修繕の実績は記録されていますか 1 8
- 6 「カルテ」を作成しましょう 1 8

III 建物・設備の自己点検 — 建物・設備の状況はいかがですか？

- 1 自己点検の基本的考え方 2 0
 - (1) 建物・設備の劣化の特性 2 0
 - (2) 修繕周期の考え方 2 1
 - (3) みなさんで自己点検することが重要です 2 2
- 2 自己点検のポイント 2 3
 - (1) 建物 2 4
 - (2) 設備 3 1

IV 長期修繕計画と修繕積立金の実際

- 1 長期修繕計画の作成・見直しの実際 3 6
 - (1) 長期修繕計画で定める項目と内容 3 6
 - (2) 長期修繕計画の作成上の留意点 3 8
 - (3) 長期修繕計画は見直しが必要 4 0
 - (4) 作成費用のめやす 4 1
- 2 修繕積立金の設定の実際 4 2
 - (1) 修繕積立金の設定方法 4 2
 - (2) 修繕積立金の改定の考え方 4 3

V

修繕工事の実際

1	管理組合としての対応の基本	4 5
	(1) 民主的かつ公平で公開された議論	4 5
	(2) わかりやすい情報提供	4 5
	(3) 総会等の的確な実施	4 6
	(4) 理事会のリーダーシップ	4 6
2	修繕工事の手順 — 修繕工事の4つの段階	4 7
3	準備段階の実際	4 8
	(1) 組織づくり	4 9
	(2) 実施時期について	5 0
	(3) 劣化診断の実施について	5 0
4	計画段階の実際	5 3
	(1) 資金計画	5 4
	(2) 工事の実施に向けての2つの方法	5 6
5	実施及び整理段階の実際	5 9
	(1) 施工会社の選定方法	6 0
	(2) 工事中に発生する問題への対応	6 1
	(3) 完了検査	6 2
	(4) 工事の結果の整理・保管	6 3

資料編

1	自己診断のためのアンケート調査票の例	6 5
	(1) 雨漏りに関するアンケート調査票の例	6 5
	(2) 水質に関するアンケート調査票の例	6 6
2	一般的な計画修繕の周期一覧表	6 7
3	「カルテ」の書式例と保管すべき図面及び書類のチェックリスト	6 9
4	長期修繕計画の例	7 1
5	劣化診断の内容と費用の例	7 7
6	修繕工事に関する公的融資制度	7 9
	(1) 住宅金融公庫マンション共用部分リフォームローン（無担保コース）	7 9
	(2) 東京都マンション改良工事助成制度	8 0
	(3) 区市における助成制度等一覧	8 1
7	長期修繕計画、修繕積立金及び修繕工事に関する問い合わせ先等一覧	8 4
	(1) 専門相談機関	8 4
	(2) 各自治体の問い合わせ先	8 5
	(3) その他の特別な内容についての問い合わせ先	8 7

このガイドブックの構成と使い方

このガイドブックの構成は、下図のとおりです。みなさんの疑問や悩みに応じて、必要なところからご覧ください。

