

I 計画修繕と管理組合の役割

1 計画修繕とは

分譲マンションは、個人で所有する室内空間等の専有部分と、所有者全員で所有する共用部分から構成されていますが、個人の住まいである専有部分も、共用部分があってはじめて住宅として機能し、また資産としての価値が成立します。

したがって、建物・設備の各部分の劣化の状況に応じて適切な時期に修繕を行わないと、劣化はどんどん進み、住まいとしての快適性も資産としての価値も低下してしまうこととなります。また、劣化が一定以上進んでしまうと、修繕に多額の費用が必要になり、以前の状態に戻すことも困難になります。

このようなことから、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、計画修繕、すなわち、共用部分の修繕について長期的な修繕計画を立て、その計画に従って適切な時期に修繕工事を行うことが重要です。



2 計画修繕のための基本

一 長期修繕計画と修繕積立金

計画修繕を行うためには、長期修繕計画を作成し、修繕積立金を積み立てることが必要です。

(1) 長期修繕計画とは

一般に分譲マンションでは概ね10年～15年ごとに大規模な修繕工事の実施が必要です。この大規模な修繕工事には戸当たりでおよそ50万円～100万円程度の費用がかかるとされています。長期修繕計画とは、このように多額の費用が必要になる分譲マンションの修繕工事を的確に実施するために、向こう20年～30年程度の期間を見通して、いつ、どの部分を修繕するのか、そのためにはどのくらいの費用がかかるのか、そして、その費用を各所有者がどのように負担しあうのかを、あらかじめ計画するものです。

なお、長期修繕計画はあくまで長期的な修繕工事の内容と実施時期及び必要な工事費用のめやすを見積もるもので、実際に修繕工事を行う場合は、劣化診断を実施し、具体的な修繕実施計画を作成することが必要です。

(2) 修繕積立金とは

修繕工事を実施する際に必要となる多額の費用を確実に確保するために、所有者が毎月積み立てるものが修繕積立金です。

修繕積立金は、長期修繕計画に基づき、修繕工事が必要な時に必要な費用が確保できるように毎月の積立額を設定することが重要です。

3 円滑な計画修繕の実施のために

分譲マンションでは、建物・設備の維持・管理は、専有部分は各所有者が独自で、共用部分は所有者全員で構成する管理組合が行うことになっています注)。

工事に関する計画の作成や実施は、施工会社等にお願いすることになりますが、どのように行うのかという方針や、実施のための費用の負担は、分譲マンションの所有者が協力しあい、合意のもとで決定することが必要です。

したがって、管理組合は、計画修繕の基本となる「長期修繕計画」と「修繕積立金」を適切に確保するとともに、様々な考え方を持つ所有者の合意を形成し、実施に向けた組織づくりを行うなど、円滑な計画修繕の実施に取り組むことが必要です。

ただし、役員の方だけにこのような取組みが求められているわけではありません。管理組合を構成する所有者の一人ひとりが主体的に参加してこそ、修繕工事を円滑に実現することができます。



注) 建設省が作成した管理規約の標準的なモデルである「中高層共同住宅標準管理規約」では、第31条において、共用部分の修繕を管理組合の業務として定めています。

■ 基本的な計画修繕の流れ（概念図）

