

II

計画修繕のための自己診断

ー 計画修繕の準備はできていますか？

みなさんの分譲マンションでは、計画修繕の実施体制が整っていますか。

建ってから間もない、また、既に大規模な修繕工事を実施した、あるいは建ってから相当の年数が経過しているのに一度も修繕工事を実施していないなど状況は様々だと思われそうですが、計画修繕の実施体制が整っているかどうか、みなさんで診断してください。

■ 自己診断のポイント

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

図書類は計画修繕に欠かせません。

11 ページ

2 共用部分が確認されていますか

計画修繕は共用部分が対象です。

12 ページ

3 長期修繕計画はどうなっていますか

長期修繕計画は計画修繕の基本です。

14 ページ

4 修繕積立金はどうなっていますか

計画修繕には多額の費用が必要です。

15 ページ

5 これまでの修繕の実績は記録されていますか

建物・設備の適切な維持・管理には修繕の積み重ねが必要です。

18 ページ

6 「カルテ」を作成しましょう

以上の結果をまとめておきましょう。

18 ページ

1 竣工図書やパンフレット等の図面類が保管されていますか

計画修繕の実施や長期修繕計画の作成及び見直しには、建物・設備の図面類が必要です。図面類がないと新たに作成する必要があり、時間も費用も余分にかかります。

もし、図面類が見あたらない場合は、管理会社か分譲会社に問い合わせてください。

これらの図面類は、管理組合が保管すべきものです。管理会社等に保管されている場合は、引き渡しを受けるようにしてください。

最小限、管理組合で保管が必要と考えられる図面類等は次のとおりですので、確認してください。

■ 管理組合で保管が必要な図面類等

○購入時のパンフレット

○設計図書、竣工図面

- ・ 意匠図 配置図（建物の配置や敷地との位置関係の図面）
平面図（建物の各階の状況の図面）
断面図（建物を垂直に切った断面の状況の図面）
かなばかり図（建物の断面の状況の詳細な図面）
外構詳細図（駐車場、植栽等の状況の詳細な図面）
- ・ 共用部分の詳細図（どの部分が共用部分かを示す詳細な図面）
- ・ 設備図（給排水衛生設備、ガス・電気設備、空調換気設備、防災設備等の状況の図面）
- ・ 工作図（機械式駐車場等の工作物の状況の図面）
- ・ 仕上げ表（仕上げに用いられている材料の内容の一覧表）
- ・ 仕様書（図面に表現できない建物・設備の状況を詳細に説明する書類）

2 共用部分が確認されていますか

計画修繕の対象は共用部分です。このため、修繕工事を実施する際には、建物・設備のどの部分が共用部分かを具体的に確認する必要があります。通常は、管理規約に定められているので、どのようになっているかを確認してください。

なお、給排水管等は1階の専有部分の床下を経て共用部分に至る場合が多いため、どこまでが共用部分なのかでトラブルになる例がみられます。さらに、管理規約で、「〇〇設備一式」などと表示されている場合にも注意が必要です。後になって困らないように、今のうちにどこまでが共用部分で、どこからが専有部分かを決めて管理規約に明示しておくことが必要です。



共用部分と専有部分の区分の考え方

共用部分と専有部分の区分は、区分所有法に基本が規定され、標準管理規約に区分に当たっての指針が定められています。個々の分譲マンションにおける区分は、区分所有法の規定に従い、標準管理規約を踏まえ、各々の実情に応じて管理規約に定めます。参考までに、共用部分と専有部分の一般的な区分の考え方を例示しますので、みなさんの分譲マンションと比較してください。

区分所有法による区分	専有部分	規約共用部分	共用部分 法定共用部分
	区分所有権の目的たる建物の部分	区分所有法第4条第2項の規定により共用部分とされた建物の部分及び附属の建物	専有部分以外の建物の部分のうち、数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分 専有部分に属しない建物の附属物
標準管理規約による区分	住戸番号を付した住戸 専有部分を他から区分する構造物のうち、天井、床及び壁の躯体部分を除く部分と玄関扉の錠及び内部塗装部分 上記の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のもの	管理人室、管理用倉庫、 集会室及びそれらの附属物	玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、内外壁、昇壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、 屋上テラス等専有部分に属さない「建物の部分」 エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱

（管専有部分を他から区分する構造物のうち、窓枠及び）
（窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。）

区分所有法と標準管理規約を基に、参考として具体的な区分の考え方を下記に示す。

区分の考え方 (参考)	専有部分	共用部分			
	明確な専有部分	専有部分であるが、規約により共用部分とすべき部分	専有部分と誤解されやすい共用部分	明確な共用部分	
対象部分	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内の躯体以外の部分 内装間仕切り壁 床、壁、天井の内装 玄関ドアの室内側塗装及び錠前等 	<ul style="list-style-type: none"> 室内部分の防災感知器 発信器 メータ後の室内配線 配管類 共用ダクトまでの室内ダクト（換気ダクト等） 室内防水（浴室等）等 	<ul style="list-style-type: none"> 窓枠 窓ガラス 玄関ドア枠 玄関ドア 建具金物 網戸 雨戸 管理人室 管理用倉庫等 <p>（窓枠及び窓ガラスについては、法定共用部分とする考え方もある）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 専有部分に属しない配線 配管類 集合郵便受け 共用水栓 バルコニー ベランダ ルーフテラス 電気室（電力会社への貸与室） 機械室 屋内駐車場 屋内駐輪場 管理事務所等 	<ul style="list-style-type: none"> 構造躯体 玄関ホール、ロビー 階段室 廊下 地下室 塔屋（エレベーター機械室） エレベーター 屋上 避雷針 アンテナ 避難通路 非常口 防火 防災設備 避難器具 パイプスペース メーターボックス 受水槽 高架水槽 ポンプ、ポンプ室 浄化槽 ゴミ置き場 共用便所等
維持・管理の費用負担	各所有者	各所有者 (ただし管理組合の関与がある)	管理組合		
管理の主体	各所有者	管理組合			

3 長期修繕計画はどうなっていますか

みなさんの分譲マンションでは、管理組合が、長期修繕計画に関してどのような書類や資料を保管していますか。

長期修繕計画の書類や資料を管理組合で保管していない場合は、管理会社に問い合わせてください。もし、長期修繕計画そのものがないのであれば、早急に作成する必要があります。また、長期修繕計画はありさえすればよいというものではありません。分譲マンションの建物・設備の内容はもちろん、その劣化の状況も個々の分譲マンションで異なります。したがって、新たに作成する場合はもちろん、既にある場合でも、長期修繕計画の内容がみなさんの分譲マンションに適したものであるかどうか重要です。

長期修繕計画のチェックポイントは次のとおりです。それぞれのページを参照してチェックしてください。

長期修繕計画がない

長期修繕計画は分譲マンションになくてはならないものです。もしない場合は早急に作成する必要があります。作成の方法については38ページをご覧ください。

いつ作成され、見直されているか

長期修繕計画は分譲マンションが建てられた当初に作成され、概ね3年～5年ごとに個々の分譲マンションの実情に応じて見直すべきものです。見直しの考え方については40ページをご覧ください。

修繕の対象部分・箇所がきちんと表示されているか

修繕の仕様^{注)}がきちんと表示されているか

修繕の周期がきちんと表示されているか

概算工事費と修繕積立金の額がきちんと表示されているか

これらは全て、長期修繕計画に定める内容です。詳細については36ページをご覧ください。

注) 修繕の方法、使用する資材、数量等のこと。

4 修繕積立金はどうなっていますか

みなさんの分譲マンションには修繕積立金がありますか。また、購入時に修繕に必要な費用の一部をまとめて積み立てる修繕積立基金はありますか。

管理費と併せて支払っている場合は、管理費と修繕積立金の内訳及び修繕積立金の累積額を確認することが必要です。

修繕積立金についてのチェックポイントは次のとおりです。それぞれのページを参照してチェックしてください。

修繕積立金がない

修繕積立金がないと大規模修繕工事の費用を工事を実施する際に一時金としてまとめて支払う必要があります。修繕積立金の設定方法については42ページをご覧ください。

管理費と区分して経理されているか

管理費は日常的な維持・管理の費用であり、修繕積立金とは全く性格が異なります。したがって、修繕積立金は管理費と区分して経理されていなくてはなりません^{注)}。

通帳の名義と保管はどうなっているか

修繕積立金は所有者のみなさんが積み立てている管理組合の財産です。名義は管理組合理事長とし、通帳の保管も管理組合で行うべきです。

修繕積立基金の保管はどうなっているか

修繕積立金と同様に、所有者のみなさんが積み立てた管理組合の財産です。購入時に購入費用とまとめて支払っているのを忘れていませんか。当然、通帳の名義は管理組合理事長とし、保管も管理組合で行うことが必要です。

額は、長期修繕計画に基づく額になっているか

修繕積立金は、長期修繕計画に基づく額であることが必要です。設定の方法については42ページをご覧ください。

滞納者はいないか

修繕積立金は、全ての所有者が積み立てるものです。もし、滞納者がいると、計画修繕のための費用が不足してしまいます。また、住宅金融公庫の融資を受けることができない場合があります。住宅金融公庫の融資条件については79ページをご覧ください。

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27条において、修繕積立金は管理費と区分して経理しなくてはならないと定めています。

修繕積立金のめやすは

具体的な金額は、仕上げや設備の状況等によって個々の分譲マンションで異なりますが、一つのめやすとして、(財)マンション管理センターの「修繕積立金算出マニュアル」を用いて算出したモデル比準法による修繕積立金の戸当たり月額概算額を例示します。

例示に当たっては、次の仕様の一般的な分譲マンションを想定し、ケース①、ケース②—1、ケース②—2の3つのケースについて、それぞれ、規模と建物の形態別に試算を行いました（なお、ケース①は望ましい修繕積み立て金の設定例、ケース②—1、ケース②—2は、問題のある設定例です。）。

その結果は、次頁の表のとおりです。この表の額はあくまで一つのめやすとしての参考例ですが、みなさんの分譲マンションに当てはめて参考にしてください。

○想定した分譲マンションの仕様等

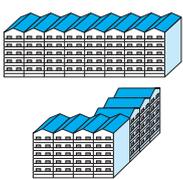
- ・単棟型（1棟）の住戸専用マンション、住戸平均面積は約70㎡、構造はSRC造
- ・外壁：タイル張り、一部吹き付けタイルローラー押え
- ・張出バルコニーあり
- ・屋根：化粧石綿スレート（平型）葺き

○試算に当たり設定したケース

- ・ケース①：建築後間もない分譲マンションで、当初から長期修繕計画を立案し、向こう30年間の修繕費用を月々積み立てる場合
- ・ケース②：それまで何の修繕も行っていない建築後10年の分譲マンションで、初めて長期修繕計画を立案し、向こう20年間の修繕費用を月々積み立てる場合
 - ケース②—1：これまでの修繕積立金の戸当たり月額が7,900円（東京都が行った分譲マンションに関する実態調査（平成10年10月）における平均値）
 - ケース②—2：これまでの修繕積立金の戸当たり月額を管理費の〇割という形で設定（建設省、(財)マンション管理センターが行った平成5年度マンション総合調査（平成6年3月）による戸当たりの管理費月額約4割と仮定し、4,000円/月と設定）

■ 修繕積立金の戸当たり月額試算結果

下表の額は、あくまで一つの参考例としてのめやすであり、具体的な修繕積立金は個々の分譲マンションで異なります。また、71ページ～76ページの長期修繕計画の例においても修繕積立金の額が掲載されていますが、前提条件が異なるためこの表の値とは異なります。

ケース	形態 規模	ようかん型、 L字型 	雁行型	
			約1/2の 住戸が雁行 	全ての住戸が 雁行 
ケース①	5階建て、30戸	10,900円/戸	11,400円/戸	11,800円/戸
	8階建て、75戸	8,900円/戸	9,300円/戸	9,800円/戸
	12階建て、125戸	8,400円/戸	8,800円/戸	9,300円/戸
ケース②-1	5階建て、30戸	12,500円/戸	13,100円/戸	13,800円/戸
	8階建て、75戸	9,400円/戸	10,000円/戸	10,700円/戸
	12階建て、125戸	8,600円/戸	9,300円/戸	10,000円/戸
ケース②-2	5階建て、30戸	14,400円/戸	15,100円/戸	15,800円/戸
	8階建て、75戸	11,300円/戸	12,000円/戸	12,700円/戸
	12階建て、125戸	10,600円/戸	11,300円/戸	12,000円/戸

この試算結果から、修繕積立金の戸当たり月額について次の事項が指摘できます。

- ・建物の規模が小さいほど、また、形態が複雑になるほど、高額になる。
- ・ケース②-1、ケース②-2のように修繕積立金が低く押さえられたまましていると、必要な修繕工事を実施するためには、大幅な改定（この試算の例では最大4倍）が必要になる。

ケース②-1、ケース②-2では、この試算結果のように改定しても、それまでの積立額が不足しているため、第1回目の大規模な修繕工事の際には一時金や借入れが必要になります。

5 これまでの修繕の実績は記録されていますか

建築後、何年か経った分譲マンションでは、これまでに実施された経常修繕、計画修繕の内容について、整理しておくことが大変重要です。

これまでに適切な時期・内容の修繕が実施されているかを確認するだけでなく、今後の修繕のあり方を検討するためにも、過去の修繕の内容を把握しておくことが必要です。特に、随所で漏水が発生したり、修繕をしても繰り返し同じ場所で漏水が起きる場合などは、大きな問題が隠されていることがありますので、修繕の記録を整理しておくことが重要です。

なお、67ページ、68ページに建物・設備の部分・箇所別に、一般的な修繕工事の周期を一覧表で掲載しましたので、参考にしてください。

6 「カルテ」を作成しましょう

以上の結果をまとめて「カルテ」のようなかたちで整理してみてはいかがでしょうか。

「カルテ」として整理すべき内容を次頁に掲載していますのでチェックしてください。特に、図面類についてはこれらが全て整うことが理想ですが、少なくとも管理規約と購入時のパンフレット等の各階平面図や専有・共用の区別ができる資料などは整理しておくことが必要です。

「カルテ」の書式の案を69ページ、70ページに掲載しています。

なお、修繕工事を実施する際には所有者や賃貸人の名簿が必要になりますので併せて整理してください。また、図面類は、このカルテとともに管理組合で保管してください。

■ 「カルテ」として整理すべき内容

- ・建物概要（竣工年度、棟数、階数、総戸数、構造、付帯施設、駐車場形態及び台数、駐輪場台数、E V台数）
- ・敷地面積、建築面積、延べ床面積、容積率、建ぺい率
- ・用途地域、防火地域、指定容積率、指定建ぺい率、その他の法規制
- ・施工会社、分譲会社の名称、担当者名、連絡先
- ・住戸概要（住戸タイプ別専有面積、間取り、戸数）
- ・修繕積立金の月額と累積額

【カルテとともに保管すべき書類、図面類等】

- 原始規約及び改訂規約の原本
- 所有者及び居住者名簿
- 購入時のパンフレット
- 設計図書、竣工図面
 - ・意匠図（配置図、平面図、断面図、かなばかり図、外構（駐車場、植栽など）詳細図、展開図、建具リスト、面積計算書）
 - ・共用部分の詳細図
 - ・構造図（基礎、躯体、配筋等の各図）
 - ・設備図（給排水衛生設備、ガス・電気設備、空調換気設備、防災設備等の各図）
 - ・工作図（機械式駐車場等の工作物の図面）
 - ・仕上げ表
 - ・仕様書（共通仕様書、特記仕様書）
 - ・構造計算書
- 開発工事書類
- 建築確認申請書副本
- 消防設備設置届副本
- 管理組合議案書及び議事録、収支決算書
- 経常修繕及び計画修繕工事の記録及び契約書、仕様書、見積書
- 法定点検等の設備等のメンテナンス記録及び契約書類