

長期修繕計画の策定プロセス（〇〇〇〇〇〇ハイツ）

■長期修繕計画を策定するにあたり、〇〇〇〇〇〇ハイツの状況及び背景を纏めてみました。

- ①〇〇〇〇〇〇ハイツは昭和53年建設、築後38年、戸数11戸の経年マンション
- ②管理規約は存在したが、その中には管理費及び修繕積立金等の記載はなく、管理費の額の表示や記載もなく、具体的な必要額の表示も不明
- ③建設当時からの入居者はいなく、現在の組合員は途中購入者
- ④建設当時から現在までの修繕工事費用は管理費で支払い
- ⑤築38年と経年劣化に伴い、屋上からの漏水事故が発生や避難ハッチの鉄部の損傷等有り
- ⑥分別会計と修繕積立金の必要性を組合員が理解していない
- ⑦長期修繕計画及び大規模修繕工事の基といえる建物等の竣工図等が不明

■長期修繕計画の策定プロセス

1. 経年劣化・老朽化の本マンションが今後不可欠工事として大規模修繕工事の重要性の理解度を高める

- ・築38年の老朽化が進行している現状を理解させる。



2. 大規模修繕工事を実施するに基となる計画書が必要となる旨の説明

- ・大規模修繕工事を実施するに長期修繕計画の作成が必要となり、今後の計画修繕の必要性を理解させる。



3. 修繕工事費用を算出する原始＝修繕積立金の必要性を訴え、理解を求めた。

- ・修繕工事費の算出には管理費とは別途修繕積立金が必要で、毎月積立てて将来の修繕工事費を算出させる仕組みが必要である旨の説明。



4. 修繕積立金の設定金額の根拠となる資料が長期修繕計画である旨の説明

- ・なお、設定金額は長期修繕計画に表示した工事実施年度の工事費用の概算額を目安に算出する旨の説明。



5. 当マンションの事情沿った積立金額を3パターン（A・B・C）により提案

- ・当マンションの事情を考慮する積立金額を3つのパターンでシミュレーションすることで、具体的な設定金額を提案した。

■今後の課題

- ①通常の大規模修繕に必要な費用を積み立て出来る金額を徴収できるか
- ②長期修繕計画に基づいた修繕を実施していけるか
- ③管理組合の適切な運営を理事会役員が実施できるか

以上