

大規模修繕工事までの流れ

- STEP1 管理組合の発意**  
理事会で話し合い、修繕委員会等を設置
- STEP2 調査診断**  
委託専門家を選択し、建物診断を依頼
- STEP3 修繕計画の作成**  
依頼を受けた専門家が、建物診断の結果に沿い何年後にどんな修繕が必要となるかを予測した30年～40年の長期的な修繕計画を作成
- STEP4 工事費見積もり**  
複数の会社から見積もりを取る
- STEP5 施工業者選定**  
見積もり金額と内容と比較検討し、施工業者を絞り込む
- STEP6 資金計画**  
修繕積立金の状況を確認！ 不足する場合は借入れや工事内容を検討
- STEP7 管理組合の決議**  
工事内容や資金計画が定まれば、総会で決議
- STEP8 大規模修繕工事**

**トピック**

マンションの住み良さを保つ (下)

建物診断し修繕計画を

マンションに長く快適に住まうために、大切なのが建物のメンテナンス。大規模な建物を効率的にメンテナンスするには、建物診断や長期的な計画が重要となる。その概要や、計画を進める上で問題になりやすい修繕積立金についてまとめた。(栄野川里奈子)

平成20年度の国土交通省の調査によれば、約半数の区分所有者がマンションを終の棲家と考えている(昭和55年度の約22%から倍以上)。一般的に鉄筋コンクリート造の建物は耐久性が高いとされるが、年月と共に劣化は進む(前号参照)。長く住み良さを維持するには、定期的なメンテナンスが不可欠だ。効率的に修繕を進めるために、修繕が必要な箇所や時期、それにかかる費用を長期にわたり予測するのが「長期修繕計画」。それに基づいて行われるのが「大規模修繕工事」だ。大規模修繕工事には、外壁の改裝や給排水管の改修、屋上防水工事などが含まれ、千万円単位の大掛かりなものとなることも多い。

多い積立金不足の物件  
修繕が必要になった時に、問題になりがちなのが、資金不足だ。平成16年度の住宅金融公庫の全国調査の平均は(調査戸数260件)、築23年、8階建ての62戸のマンションで総工事費用が4926万円。総工事費用の分布で最も多いのは、1千万円から2千万円となっている。一方、沖縄振興開発金融公庫の平成13年の県内調査によると、140の管理組合のうち、マンション積み立て残高は300万円以下が最多(32・1%)で、500万円以下を含めると、56・9%に達していた。

定期的な計画見直しを  
適切にメンテナンスをするために必要なのが、住んでいるマンションの現状をチェックする「建物診断」。診断をベースに修繕計画を立てること、メンテナンスに必要な金額をある程度把握し、不足する場合には、修繕積立金の値上げなど、必要な対策を前もって取ることが出来る。なお、建物の状態は変わっていくので、建物診断や長期修繕計画は定期的に見直しを図るのがベストだという。マンションは複数の所有者がいるため、「自分の財産」という意識が持ちづらい面も。だが、維持管理で、将来の住み心地は大きく左右される。まずは、自分のマンションの修繕積立金や、長期修繕計画をチェックしてみよう。

メンテナンス時期の目安

**5年～**  
建物診断し長期修繕計画を作成(5年ごとに見直しが理想)

**10年～15年**  
外壁コンクリートの補修・塗装床などタイル張り補修、照明器具取り替え、防犯装置取り替えなど

**20年～35年**  
金属手すり取り替え 住戸玄関・扉、取り替えなど

**30年～**  
排水設備取り替え 屋内ガス管取り替えなど

※旧住宅金融公庫「マンション維持管理ガイドブック」より

25日 那覇市で「大規模修繕の進め方」セミナー

- 1部 建物劣化と大規模修繕の進め方(講演: 建物診断設計事業協同組合 山口 実理)
- 2部 長期修繕計画の見直し(講演: 沖縄振興開発金融公庫 山田 一夫)
- 参加費 無料
- 場所 沖縄県立博物館・美術館 1階博物館講座室(那覇市おもろまち3-1-1)
- 日時 4月25日(日)13時30分から16時30分
- 問い合わせ 協同組合沖縄支部 ☎098-852-0112

要チェック! 修繕に役立つサイト、無料冊子

- 修繕計画のガイドライン  
平成20年6月、国土交通省は、管理組合が適切な長期修繕計画を作成・見直す際の参考となるよう「長期修繕計画標準様式」を作成。必要な工事項目をチェックできる。標準様式は、インターネットのサイト「<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseikanri.htm>」で。
- データ基に積立金を算定  
財マンション管理センターは、入力データを基に長期修繕計画を作成し、修繕積立金を算出するサービスを行っている。作成費用は、1万3000円～3万円。計画は標準的なものだが、目安の1つとして参考にしてみよう。詳細は、同センターのホームページで確認可能。
- 公庫が無料で冊子配布  
沖縄公庫が発行している「分譲マンションの大規模修繕マニュアル」(右写真)には、劣化や長期修繕計画についての情報が満載。無料で入手できる。

**完成見学会** 北谷町桑江  
4月17・18日 AM10:00～PM8:00  
同時に建築相談会開催

●可動式間仕切り収納  
●屋根付物干し・室内物干し付

平屋建、30坪、4LDK  
ハイサイドライト付ロフト  
屋根付アプローチ(トップライト付)  
目かくし間仕切り扉

総合建設業 有限会社 沖産 OKISAN  
本店 宜野湾市大川6-28-5 ☎0120-3883-03  
形原支店 形原市金輪4-2-10 ☎098-859-7499

～好評分譲中! 建築条件付宅地～

**浦添市 経塚**  
A号地:55坪 価格2,365万円  
C号地:50坪 価格2,150万円

**浦添市 伊祖**  
建築条件付宅地  
面積 35坪 人気の角地!  
価格 2,030万円

**浦添市 大平**  
面積 61.0坪 価格 2,562万円  
分譲した場合は 面積 30.5坪 価格 1,281万円

**浦添市 港川** 南向き1間口10m!!  
面積 43.25坪 価格 2,150万円

進化 ぞして理想の住宅建築をめざして  
**A(有)明城建設** ☎(098)876-6063