

マンションの大規模修繕における三つの要素 —どれを重視すべきか—

最近、マンションの大規模修繕への取組みを見ていて少々気になることがある。それは長期修繕計画の「計画」の意味を取り違えているのではないかと、重く見すぎているのではないかと思える点だ。

日本のマンションでは長期修繕計画と修繕積立金がほぼ9割のマンションに普及している。そして長期修繕計画によって大規模修繕が発意されることが多い。

ところで、マンションの大規模修繕の実施を判断するのに大切な要素が三つある。一つは、その長期修繕計画で、次いで修繕積立金による財政状況、そして三つ目が建物や設備の現在の状態（傷んでいるかどうかなど）である。この「計画」「予算」「現状」の三つの中で工事实施の判断で最も重要なことは、建物や設備の「現状」、すなわち傷んでいるかどうか、修繕をその時期に必要としているかどうかであろう。「計画」で提案している時期を遅らせても問題がない状態であれば、工事实施を延ばすことが正しい判断である。長期修繕計画は「計画」と言っているが、必ず実施を予定している意味のプランではなく、言ってみれば（過去に作られた）「素案」である。提案されていても傷んでいなければ修繕する必要はなく、提案の時期などを変更して、より現状に合うプランの内容にするべきなのである。

そのもっとも重要な「現状」を知るのが「建物調査診断」で、これによって建物や設備を点検して修繕の必要性を検討し、判断するのである。「計画」で提案している修繕時期より早め実施する必要がある場合もあれば、修繕を遅らせても問題ない場合もある。この診断の結果を踏まえて、予算などを勘案して工事の種類や範囲、実施時期などを考えることになる。

このように建物や設備の現在の状態「現状」が工事判断のもっとも重要な事項なのだが、過去に提案されたともいえる「計画」を最重要に捉える傾向があり、疑問に思っている。繰り返すが、長期修繕計画は過去に作られた修繕の素案であり、調査による現状を踏まえて実施を考え、案を正確なものにしていき、修繕を行っていくべきなのだ。

このような憂慮していた傾向に対して最近『大規模修繕 どこまでやるの いつやるの』（天地人企画）という本が出て、この問題を取り上げ、問題の生まれる原因を掘り下げている。著者は私どもの機構の主任専門委員の大槻博司さんで、身内なので言うわけではないが、良書である。管理組合の方々やマンション住民など多くの方に読んで頂き、大規模修繕への正確な対処方法を知って欲しいと願っている。

2017年1月26日 梶浦 恒男

開催報告

マンション管理実践講座

第98回「失敗しない！大規模改修工事の基礎知識」於：神戸市すまいるネットセミナールーム

山口英高主任専門委員（一級建築士）による今回は、神戸市すまいとまの安心支援センターの協賛で開催しました。講義は、長期修繕計画と関連づけた大規模改修工事の一連の流れに続き、コンサルタント選びからアンケート調査、調査診断、設計、施工者選定、工事監理に至るまでの「失敗しないための」各論へと続けました。参加された方々は「大規模改修工事に向けてそれぞれ具体的な課題を持っておられ、「公募で施工者を選定するときに注意することは何か？」、「1回目の大規模改修工事だが、管理会社に任せたいという意見も多く相見積もりを取りたいと考えている。どのように進めれば？」、「予備費が気になっている。」など活発な質問がありました。アンケートでは「必要な手順と考え方が網羅されている。」、「レジュメも内容が多いたいへん参考になった。」とのご意見をいただきました。



第99回「管理組合運営の基礎講座③ 駐輪場を考える」

第99回は「駐輪場を考える」というテーマで関住協が担当しました。

事前におこなったアンケートをもとに、①駐輪スペースの不足、②マナー違反、③持ち主不明自転車の取り扱い、の話題を中心に浅灘克巳世話人会代表が問題提起や事例紹介をしました。駐輪場の増設の他、駐輪料金の有料化やバイクシェアリングの導入、一家庭の台数制限、2段式駐輪場の導入など、様々な取組みが紹介され、関連して大阪市の「駐輪場の附置等に関する条例」の説明がありました。参加者からは、「駐輪場の問題は、マンション管理の中で目立たないが重要。電動自転車、バイク、自転車について総合的に検討したい。」「他のマンションの実例を聞かせてもらえて参考になりました。」などの意見が寄せられました。

