

11 月修繕委員会報告

2022-11-26 修繕委員 稲吉 cc 稲垣

(1) 鉄部塗装工事報告書(別添)

(2) 長期修繕計画について

・長期修繕計画作成ガイドライン(国交省):

長期修繕計画の見直し

長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、**5年程度**ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直す必要があります。なお、見直しには一定の期間(おおむね1~2年)を要することから、見直しについても計画的に行う必要があります。また、長期修繕計画の見直しと併せて、修繕積立金の額も見直します。

- ① 建物及び設備の劣化の状況
- ② 社会的環境及び生活様式の変化
- ③ 新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動
- ④ 修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動

・本マンションの場合、次回見直し:2025 年総会。

2024 年(第 10 期)の理事会で調査・診断結果を反映した案を完成させる(2024 年 6 月)。国のガイドに従い見直しに1~2年掛けると、以下。

2022	2023	2024	2025	
<- 8 期 ->	<- 9 期 ->	<- 10 期 ->		①8 期:見直し着手。調査・診断費用予算化
				②9 期:診断実施。原案作成(15 年 x4 回?)
				③10 期:原案推敲。最終案作成
				* 主要内容:周期の 15 年~18 年化。積立金増(P2)。 (尚、管理会社との契約は 2024 年 8 月 31 日まで)

・管理規約にも修繕関連事項があり、法改正の内容を反映する必要がある。

第 28 条 修繕積立金、第 32 条 業務、第 43 条 招集手続、第 47 条 総会の会議及び議事、第 48 条 議決事項 など

その他、**外部役員**、理事・監事の業務、電磁的方法など変更点多数。

・第 8 期理事会で実施して頂きたいこと

-管理規約の改正(国の標準管理規約+現行管理規約必要事項+電磁的方法の細則)、総会提案、製本費用の予算化

-修繕計画の見直し着手と調査・診断費用の予算化。

国のガイドライン(計画と積立金)学習。講演会・勉強会実施((一社)大規模修繕協議会などを利用(有料)、web 参加)。

計画見直しのための専門委員会立上と理事の参加。

調査・診断コンサルタントの評価と費用予算化。

-「給水ポンプオーバーホール」大規模修繕積立金取崩案作成。総会提案。

(3) ゴミ室美化 参考資料(P3)

(2) 修繕積立金の額の目安

(算出式) Y = AX (+B)

Y：購入予定のマンションの修繕積立金の額の目安

A：専有床面積当たりの修繕積立金の額 (下表)

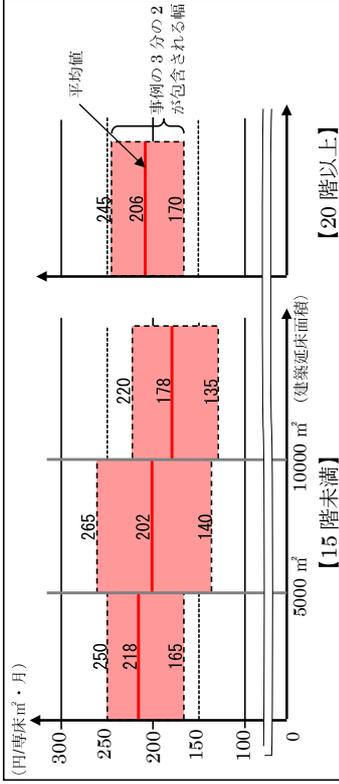
X：購入予定のマンションの専有床面積 (㎡)

(B：機械式駐車場がある場合の加算額)

※駐車場の維持管理・修繕工事費や駐車場使用料について、管理費や修繕積立金と区分して経理している場合など、機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄うこととする場合には、「機械式駐車場がある場合の加算額(B)」を加算する必要はありません。

①専有床面積当たりの修繕積立金の額 (A)

階数/建築延床面積	平均値	事例の3分の2が含まれる幅
5,000㎡未満	218円/㎡・月	165円～250円/㎡・月
【15階未満】	5,000㎡～10,000㎡	202円/㎡・月
	10,000㎡以上	140円～265円/㎡・月
【20階以上】	178円/㎡・月	135円～220円/㎡・月
	206円/㎡・月	170円～245円/㎡・月



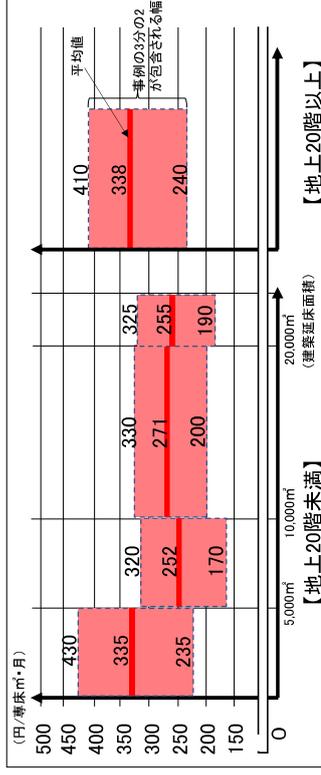
注)・事例にはばらつきが大きいため、「平均値」とともに、事例の大部分が収まるような範囲を示すという観点から、「事例の3分の2が含まれる幅」をあわせて示しています。なお、平均値とあわせて標準偏差による範囲の表現方法もありますが、事例のばらつきが正規分布とはならないため、ここでは分かりやすさを優先して中央よりの3分の2の包含幅(事例の上下6分の1を除外した幅)としました。この包含幅の値は、5円単位で表示しています。

・超高層マンション(一般に20階以上)は、外壁等の修繕のための特殊な足場が必要となるほか、共用部分の占める割合が高くなる等のため、修繕工事費が増大することから、【20階以上】の目安を分けて示しています。また、それ以外のマンションのうち、特別避難階段等の設置が義務付けられる15階～19階のマンションについては、供給量が少なく、目安算定に用いる事例も十分でなかったため、【15階未満】の目安として示しています。なお、15階～19階のマンションの目安については、【15階未満】の目安と【20階以上】の目安との間にと収まるものと考えられます。

②計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安 (機械式駐車場分を除く)

※機械式駐車場がある場合は後記「②機械式駐車場がある場合の加算額」も参照してください。

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安 (機械式駐車場を除く)	
地上階数/建築延床面積	月額専有面積当たりの修繕積立金額
事例の3分の2が含まれる幅	
平均値	
5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月
【20階未満】	170円～320円/㎡・月
5,000㎡以上～10,000㎡未満	200円～330円/㎡・月
10,000㎡以上～20,000㎡未満	190円～325円/㎡・月
20,000㎡以上	240円～410円/㎡・月
【20階以上】	338円/㎡・月
	252円/㎡・月
	271円/㎡・月
	255円/㎡・月
	338円/㎡・月



注)・事例にはばらつきが大きいため、「平均値」とともに、事例の大部分が収まるような範囲を示すという観点から、「事例の3分の2が含まれる幅」をあわせて示しています。なお、平均値とあわせて標準偏差による範囲の表現方法もありますが、事例のばらつきが正規分布とはならないため、ここでは分かりやすさを優先して中央よりの3分の2の包含幅(事例の上下6分の1を除外した幅)としました。この包含幅の値は、5円単位で表示しています。

・超高層マンション(一般に地上20階以上)は、外壁等の修繕のための特殊な足場が必要となるほか、共用部分の占める割合が高くなる等のため、修繕工事費が増大することから、【地上20階以上】の目安を分けて示しています。また、【地上20階未満】のマンションについては、建築延床面積の規模に応じて修繕工事費の水準が異なる傾向が見られることから、5,000㎡、10,000㎡、及び20,000㎡で区分した上で、目安を示しています。