

1. 長期修繕計画と修繕設計

マンションの建物や施設の調査、及び修繕計画を踏まえて、既存の長期修繕計画の見直しを行う。長期修繕計画を見直し、試算表と合せて管理組合の総会で合意を得た上で、修繕設計に着手する。

1.1 長期修繕計画の見直しから修繕設計へ

建物調査をもとに調査内容ごとに修繕計画を検討し、これを基に、既存の長期修繕計画を見直す。修繕積立金や、次回の大規模修繕などの長期的な計画の目途をつけ、新たな「長期修繕計画の見直し案」を、管理組合の総会で合意を得てから、実施設計に着手する。

この段階を省略して、実施設計の段階に進むと、手戻りが多く合意形成しにくくなり、長期的な展望に欠けた目先だけの実施設計になる恐れがある。マンションの全ての居住者に、将来の劣化傾向や、それを克服する計画について十分に理解を深めてもらった上で、実施設計に着手する必要がある。

1.2 従来の長期修繕計画の見直し

マンションの建物・施設を総合的に調査し、修繕計画を検討すると、既存の長期修繕計画に納まらない事項が多数、現われてくる。

既存の長期修繕計画と、調査結果を踏まえた修繕計画の間には、以下のような食い違いがある。

- ①既存の長期修繕計画では建築二次部材(サッシ・鋼製建具・金属手摺など)の長期的修繕計画が曖昧である。二次部材の劣化診断を踏まえた修繕計画により、この部位の段階的な修繕計画が明確化される。二次部材の長期修繕計画の見直しが必要となる。
- ②既存の長期修繕計画では同一部位の修繕を同一仕様で繰返す表現が見られる。しかし現実には、「第1回目」と「第2回目」と「第3回目」が、同一部位を既存材料の除去や被せ工法などで差をつけざるを得ない。段階的修繕計画の計画化が必要であり、長期修繕計画の見直しに具体的修繕項目ごとの配慮が必要である。
- ③住戸内の給排水・給湯配管設備の修繕計画は、漏水事故の多発など、経年とともに避けて通れない重要な課題となる。「専有部分」なので、管理対象外＝長期修繕計画の対象外とせず、これを長期修繕計画に繰込む必要がある。
- ④耐震性能の向上、高齢化対応・バリアフリー化、断熱・省エネルギー性能や、建物セキュリティー性能の

向上などの建物性能の向上や、既存不適格の解消を「長期修繕計画の見直し」に組み込み、建物個別の詳細な調査結果を踏まえた、積極的なマンション再生計画＝長期修繕計画の見直しをしたい。

1.3 長期修繕計画の見直しの計画範囲

既存の長期修繕計画の見直しの作業は、新規に長期修繕計画を策定する過程と基本的には変わらないが、幾つかの省略できるもの新たに加えるものもある。

①「専有＝共用・細目表」区分の見直し

従来「専有-共用・細目表」では、区分所有法で規定する専有空間内の給排水衛生設備やガス給湯設備、電気設備は、専有物であり、管理組合の管理対象外としてきた。しかし高経年マンションで設備配管の老朽化による漏水事故の多発や、各戸の個別的修繕では対応しきれない状態になるなどの問題点があった。これらの実情に対応し、専有部分の給排水、給湯・ガス配管設備の総合的大規模改修が現実化して来ている。

「専有-共用・細目表」の見直しに際し、これらをまとめて修繕し易くするように、各室内の設備配管を「共用部分」又は「共同管理部分」かに位置づけ直すことが望ましい。

②修繕項目の見直し

既存の長期修繕計画では、建築二次部材、室内の給排水、給湯・ガス設備配管や、耐震化、バリアフリー化、省エネ化などの性能向上項目は除外されていた。

これでは高経年マンションの長期修繕計画では有効性がなく、大規模改修の合意形成に役立たない。

築後30年以上経過する高経年マンションの将来計画を展望した、長期修繕計画の見直しが必要である。

③修繕周期の見直し

既存の長期修繕計画では、12年程度の大規模修繕周期を設定していたが、建築二次部材、室内配管、既存不適格解消などの改修工事時期には、12年周期にとられていると、工事費用が間に合わなくなる。

柔軟な修繕時期の設定が求められる。

④トータルメンテナンスの重要性

以上を総合的に見直した長期修繕計画が求められる。