



2021年10月

居住者の皆様へ

# Asahi Monthly Report

## 長期修繕計画書について

長期修繕計画書とは、安心・安全・快適な居住環境の確保と資産価値の維持向上を目的に、必要な工事資金を計画的に積み立てるために作成する資料です。

この長期修繕計画に含まれる工事には、鉄部塗装工事(6年周期)・屋上防水・外壁補修等をまとめて実施する大規模修繕工事(10~15年周期)・給・排水管更生又は更新工事(概ね25~35年周期=配管の材質により異なります)等があり、多額の費用が必要となります。

費用は、工事箇所数や面積だけでなく、既に実施された工事箇所等を考慮し算出され、メーカーによる耐用年数を参考として、長期修繕計画書の作成者の考え方も反映されます。

大規模修繕工事を実施する時期や回数に決まりはありません。マンションの劣化状況に応じて各管理組合が主体となり、実施するかどうかを判断します。

但し、目安となる周期がないわけではありません。一般的には12年周期とされています。

これは、国土交通省作成の「長期修繕計画作成ガイドライン」で示されていることが理由のひとつとされています。

実際に修繕を行うかどうかは、建物の状態から総合的に判断する必要がありますが、前回の修繕から10年を超えたあたりから大規模修繕の実施について建物劣化診断等を実施するマンションが増えてくるようです。

### <長期修繕計画作成の主なポイント>

- ① 長期修繕計画の計画期間は概ね30年程度とする。
- ② 工事項目、周期、概算工事費を算出し、修繕積立金の資金計画を明確にする。
- ③ 修繕周期が長期修繕計画書の期間を超える場合は、その工事項目を明記する。
- ④ 5年程度ごとに長期修繕計画の見直しを行う。
- ⑤ 修繕積立金は均等積立方式を採用する。