

長期修繕計画作成の基本的な流れは以下の通りです。

1.検討体制の整備

長期修繕計画の見直しに当たっては、必要に応じて専門委員会を設置するなど、検討を行うために管理組合内の体制を整えることも考えられます。もちろん理事会役員が中心となって検討を進める形でも問題ありません。

→今回は第20期理事会役員が中心となり作成しました。しかし、検討時間不足で外部への委託を検討しています。

2.長期修繕計画の作成業務の依頼

管理組合が、専門家に長期修繕計画の見直しを依頼する際は、標準様式を参考として、長期修繕計画作成業務発注仕様書を作成し、依頼する業務の内容を明確に示すことが必要です。

→第20期で管理会社にその作成を委託するか、第21期に「外部委託を含めた作業を委託するか」を現在検討中です。

3.調査・診断の実施

長期修繕計画の見直しに当たっては、事前に専門家による設計図書、修繕履歴などの資料調査、現地調査、必要により区分所有者に対するアンケート調査などの調査・診断を行います。

建物および設備の劣化状況、区分所有者の要望などの現状を把握し、これらに基づいて作成することが必要です。

→現状では、建物および設備の劣化状況を最もよく知っているのは管理会社です。その分、作業効率は良くなります。

4.マンションのビジョンの検討

マンションの現状の性能・機能、調査・診断の結果などを踏まえて、計画期間においてどのような生活環境を望むのか、そのために必要とする建物および設備の性能・機能などについて十分に検討することが必要です。

→「大規模修繕への工事周期に関する基礎知識」でご説明した通り、修繕積立金や工事周期のビジョンは組合員が決めるものです。更に、「グランドステージ礒子の将来に向けたアンケート」に記載した「設備の性能向上」は、組合員が「どのような生活環境を望むか」を判断するうえで非常に重要なものです。

また、現状の耐震性、区分所有者の要望などから、必要に応じて「マンション耐震化マニュアル(国土交通省)」「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル(国土交通省)」などを参考とし、建物および設備の耐震性、断熱性などの性能向上を図る改修工事の実施について検討を行います。

高経年のマンションの場合は、必要に応じて「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル(国土交通省)」などを参考とし、建替えも視野に入れて検討することが望めます。

→幸いなことにこの部分は「グランドステージ礒子は対象外」と考えます。

長期修繕計画の作成を依頼する先としては以下があります。

1.管理会社

マンションのことを熟知しているので何かとスムーズですが、会社によっては修繕工事に関する知見が乏しいところもあるようです。

→東急コミュニティはその分野ではプロフェッショナルです。GSIの管理会社でもあり、委託するには良い会社です。

[マンション長期修繕計画のご提案 | 東急コミュニティー \(tokyu-com.co.jp\)](https://tokyu-com.co.jp)

2.マンション管理士や一級建築士などの外部の専門家

客観的かつ専門的な知見をもとに精度の高い計画が期待できます。

→これは今期の発注ができない場合、第21期理事に探してもらうことになります。

第1回大規模修繕のコンサルタントをお願いした「さくら事務所」がGSIの状況を把握しているので、2.の中では最適と考えます。

[長期修繕計画の見直し・作成 - マンション管理組合のミカタ \(s-mankan.com\)](https://s-mankan.com)

マンション管理士については、「長期修繕計画書を作ります」と宣伝しているweb情報は殆どありません。何故でしょう？

理由は以下の情報から読み取れます。実質、信頼できる大手が無い状況です。

マンション管理士資格が役に立たない・意味ないと言われる3つの理由

- ①独占業務がない
- ②実務経験が欠かせない
- ③マンション管理士を求める企業が少ない

3.マンション管理センター

営利目的の団体ではないため安価に作成してもらえます。

→調査・診断を行っていないので、建物・設備の個別性(新築時の施工程度、経年劣化の進行状況等)は考慮していません。

よって、その信頼性を高めるには、管理組合理事の検討業務が増え、負荷が大きくなります。