



Q 大規模修繕工事を終え、次のステップとして長期修繕計画の見直しにかかることになりました。しかし、費用の点や、従前の長期修繕計画が15年先までであることから、今すぐに見直しをしなければならないのか疑問に感じています。

A 長期修繕計画とは、長期的な展望にたって、主要な修繕項目の修繕周期と費用等について、計画的修繕の必要性の理解と、そのための修繕積立金の算出根拠（金額の見直し等への合意形成）のために立案するもので、20～30年程度の範囲で作成されているのが通例です。

従って、長期修繕計画による修繕項目と、実際の大規模修繕の項目は必ずしも一致するものではありません。

今回行われた大規模修繕の項目についても、長期修繕計画の内容どおりに実施したのもあれば、計画に載っていても修繕を実施しなくても良かった部分があったのではないのでしょうか。

そのような点を考慮しながら、次回の大規模修繕に向けての工事項目を検討し、修繕積立金との整合を図らなければならないことから、大規模修繕工事後に計画の見直しを行うことが望まれます。

また、一般的に大規模修繕工事の実施を終えて長期修繕計画を見直す最大の理由の一つは、実績としての具体的な数字が得られるためです。概算見積金額に変えて実際の数字を使うことができるため、実際に即した計画内容に近づけることができます。

以上のことから、見直しの時期は大規模修繕工事が実施された直後が最も適切な時期といえます。

マンションの維持保全にかかわる劣化状況等は、日毎変化していきます。そのため、長期修繕計画も5年ごとの見直しが必要とされています。

回答者：広島県マンション管理組合連合会