ACROSS LETTER
www.across21c.co.jp
秋の実りたっぷり号
Vol.3
Oct.2016

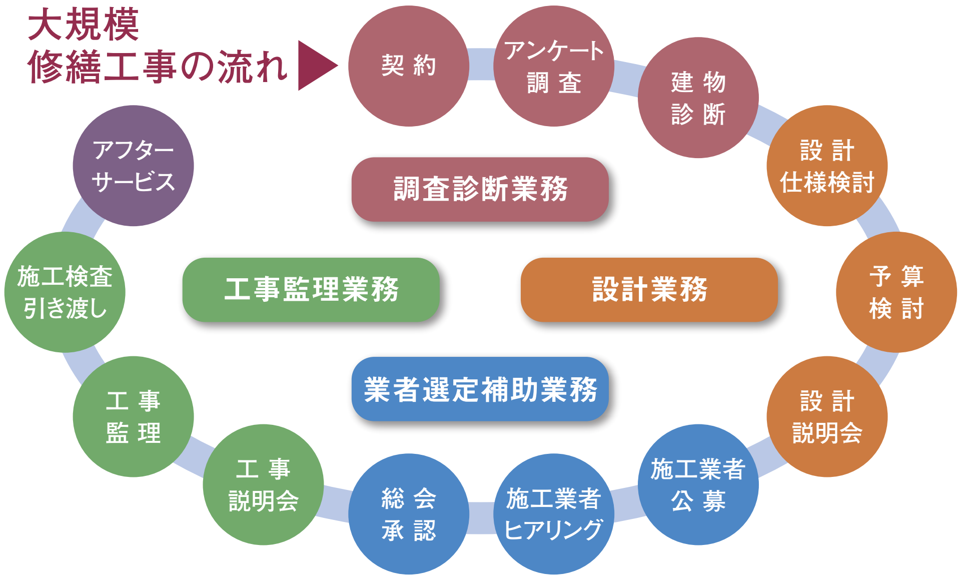
例年以上に蒸し暑かった夏が過ぎ、ようやく秋の風が吹き始めました。
皆様と株式会社アクロスをつなぐコミュニケーションメールマガジン
ACROSS LETTER第3号をお届けします。
今号は、大規模修繕工事において皆様が抱える不安の解消についてお送ります。
次号は冬（1月）の発刊予定です。不定期による号外レターもあるかも。

最近のマンション修繕事情

大規模修繕工事における不安要素の解消を行うには?

Q 不安要素① 専門コンサルタントに業務をお願いした場合、一般的にどのような流れになるのかわからない。

A 一般的には下記のような流れになっていますのでご参照ください。



Q 不安要素② 大規模修繕工事で多額の費用が支出された後の管理組合運営ができるのかが不安。

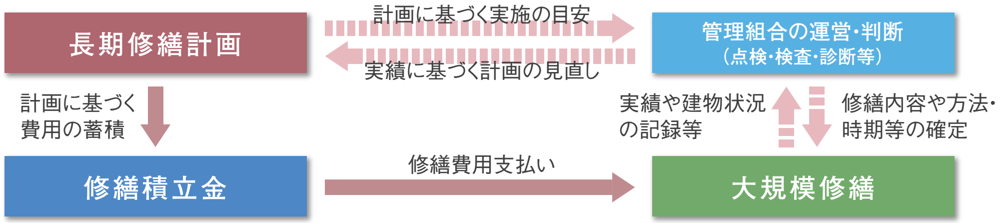
A 大規模修繕工事は管理組合における一大イベントで、多額の費用が支出されるのも事実です。
しかしながら、多額の費用が支出されるからといって大規模修繕工事を実施しないわけにいかないのも事実です。つまり、大規模修繕工事で多額の費用が支出された後、将来に向けての資金計画がしっかりと計画されることによって、多額の費用支出をしても安心感が生まれます。**一般的な方法としては、大規模修繕工事完了後に長期修繕計画を見直します。長期修繕計画を見直すことによって、将来的に資金がどうなるのかが見えてきます。**
長期修繕計画の見直しは管理会社でも可能ですが、現在は大規模修繕のコンサルタントが設計・監理終了後に作成することが結構多くなっています。専門家を活用するのも良いのではないかと思います。

Q 不安要素③ 大規模修繕工事中の管理組合の合意形成を如何にスムーズに進められるかが不安。

A 大規模修繕工事をスムーズに進める上で最も重要なことは、管理組合内の合意形成をスムーズに進めることだと思います。合意形成を図るということは、全体をまとめ導く役割の人物が必要になります。
ここ最近では、大規模修繕工事の設計・監理コンサルタントがその役割を担うことが増えつつあります。
大規模修繕工事の進め方等については、一般の方が行うには中々難しい点があり、やはり専門性の高い分野であると言わざるを得ないものだと考えます。
それを考えると知識や経験の豊富な管理会社やコンサルタントにこの業務を任せることはスムーズに合意形成を進めるひとつの方法ではないかと思います。住民にとって最善の方法を求めていくことが大事です。

長期修繕計画書とは?

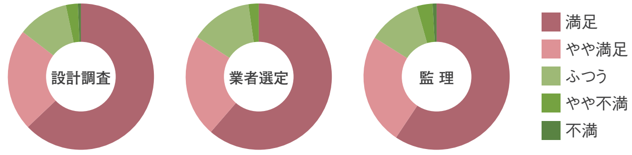
建物の修繕を標準周期に伴って工事金額を算入した資産計画表が「長期修繕計画書」です。
標準周期は各部位によって異なり、国土交通省ではコンクリート（躯体）の修繕を10～15年で推奨しています。足場を設置して行う工事になるため、それに合わせて"足場がなければ工事できない部位"の修繕・改修工事を行います。これらの工事を総称してマンションの「大規模修繕工事」と呼びます。費用がなければ工事を行うことができず、劣化した状態をそのまま放置すれば、塗替えで対応できたものが取り替えでなければ対応ができなくなるので、工事のコストが高くなります。適切な時期に適切な工事を行えるように、修繕積立金等などの資金管理を行うことが長期修繕計画書の目的です。管理組合によって管理規約は異なりますが、国土交通省が作成した管理規約のモデルである「中高層共同住宅標準管理規約」では、管理組合へ長期修繕計画書の作成を義務づけています。**個々のマンション事情に応じ、定期的に見直すことがポイントです。**



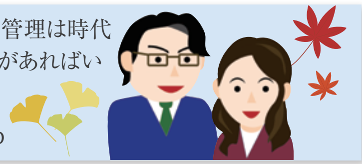
最近のアクロス事情

満足度100%を目指して!

工事が完了し引き渡し時にいつも満足度アンケートを実施、お願いしています。大項目としては、設計・調査、業者選定・契約、監理・マネジメント、総合という大項目の中にさらに詳しい質問項目にお答えいただくようになっています。この3年間を集計してみましたところ、ご覧のように、**満足（やや満足も含む）が約85%**という結果。
アンケートにご協力ありがとうございます。ご不満を与えてしまったところは改善へのきっかけとして100%を目指し精進します。
これからもよろしくお願いします。



前号では電力の自由化について書かせていただきました。マンションの修繕管理は時代の動きとつねに連動しています。生き物とも言えるでしょう。ご意見、感想などがあればいつでもお寄せください。これからももっとお役に立ちたいアクロスです。



ACROSS LETTER　発行人　石川・中田　info@across21c.co.jp