大規模修繕工事に向けて

～長期修繕計画の基礎知識と自主点検の実施について～

平成２０年１０月２５日

(財) マンション管理センター

1

マンションの維持管理に関する業務

①点検
②長期修繕計画の作成･見直し
③長期修繕計画に基づいた修繕積立金の額の設定、積立て
④計画（大規模）修繕工事
⑤設計図書、修繕等の履歴情報の保管

2

建築基準法　第8条（維持保全）

第八条　建築物の所有者、管理者又は占有者は、その**建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持**するように努めなければならない。

2　第十二条第一項に規定する建築物の所有者又は管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その**建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成**し、その他適切な措置を講じなければならない。この場合において、国土交通大臣は、当該準則又は計画の作成に関し必要な指針を定めることができる。

（「建築物の維持保全に関する準則又は計画の作成に関し必要な指針を定める件」／昭和60年3月）

3

大規模修繕工事を円滑に実施するためには

どうしたら、できるだけ手間をかけずに、**誰もが納得できる方法**で、費用を抑え、出来の良い修繕工事ができるのか。

しかも、各組合員には、建物や設備の維持管理に関し、次の差（ギャップ）がある。

①知識：専門的知識の差

②意識：維持管理への関心の差

どうするか（提案）

長期修繕計画のチェック・周知と、自主点検の実施

4

マンションのビジョンの検討

「マンションでどのような生活をしたいか」
「それを実現するためには、どのようなマンション（の建物、設備等）を望むのか」

【参考資料】
- 「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」（平成16年6月 国土交通省）
- 「マンション耐震化マニュアル」（平成19年6月 国土交通省）

5

「長期修繕計画標準様式」及び「長期修繕計画作成ガイドライン」を用いた長期修繕計画の作成

6

長期修繕計画標準様式
長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント

ポイント①管理組合等による長期修繕計画の内容の理解やチェック等を容易にするため、作成者ごとに異なっていた様式について「標準的な様式」を策定した。

ポイント②長期修繕計画に設定する推定修繕工事項目の漏れによる修繕積立金の不足を防ぐため、標準的な「推定修繕工事項目」（中項目（19）、小項目(50)）を示した。

ポイント③将来の長期修繕計画の見直しによる修繕積立金の額の増加が少ない「均等積立方式」により修繕積立金の額を算出することとした。

※1　推定修繕工事項目：長期修繕計画において、計画期間内に見込まれる修繕工事等の部位、工種等による項目

※2　均等積立方式：長期修繕計画の計画期間中に積み立てる修繕積立金の額が均等となるように設定する方式

7

長期修繕計画及び修繕積立金に関する規定等

- マンションの管理の適正化に関する指針
- マンション管理標準指針
- マンション標準管理規約・同コメント
- マンション標準管理委託契約書

8

マンションの管理の適正化に関する指針

二　管理組合が留意すべき基本的事項

5　長期修繕計画の策定及び見直し等

　マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持･向上を図るためには、**適時適切な維持修繕**を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ**長期修繕計画を策定**し、**必要な修繕積立金を積み立て**ておくことが必要である。

9

　長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有するものの意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その**計画を適切**なものとするよう配慮が必要である。

　長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらを**区分所有者等に十分周知**させることが必要である。

（以下略）

10

マンションの管理の適正化に関する指針

三　区分所有者等が留意すべき基本的事項等

　マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、**長期修繕計画**等管理に関する事項に**十分に留意**する必要がある。（以下略）

11

マンション管理標準指針

四　建物・設備の維持管理

（二）長期修繕計画の作成・見直し

1　計画の作成・見直し

【標準的な対応】

　調査・診断を行い、建物・設備等の状況を把握したうえで、**①計画期間、②修繕工事項目、③修繕周期、④修繕工事費及び⑤収支計画**の全ての項目について定めている。

12

マンション管理標準指針

四　建物･設備の維持管理

（三）修繕積立金の積立て

1　修繕積立金の額（住戸あたり）

【標準的な対応】

概ね、適切な長期修繕計画に基づいて算出される必要修繕積立金の負担割合に応じた額としている。

（駐車場使用料等からの繰入金を含む。）

13

中高層分譲共同住宅（マンション）に係る管理の適正化及び取引の公正の確保について

（建設省建設経済局長･住宅局長通達／平成4年12月）

第三　長期修繕計画の策定の促進及び修繕費用の適切な積立て等

宅地建物取引業者にあってはマンションの分譲時に、また管理業者にあっては管理受託時に、**マンションの実態に即した長期修繕計画の策定、これに基づく適切な修繕積立金の積立て**及び適時の劣化診断の実施の必要性について、管理組合に対する**周知**に努めること。

14

マンション標準管理規約

（業務）

第３２条　管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

（略）

二　組合管理部分の修繕

三　長期修繕計画の作成又は変更に関する業務

（略）

九　敷地及び共用部分等の変更及び運営

十　修繕積立金の運用

15

マンション標準管理規約コメント

第32条（業務）関係

①　建物を長期にわたって良好に維持・管理していくためには、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行っていくことが必要であり、その対象となる建物の部分、修繕時期、必要となる費用等について、あらかじめ長期修繕計画として定め、区分所有者の間で合意しておくことは、円滑な修繕の実施のために重要である。

16

マンション標準管理委託契約書

第3条（管理事務の内容及び実施方法）

管理事務の内容は、次のとおりとし、別表第1から第4に定めるところにより実施する。

別表第1　事務管理業務　1　基幹事務

(3) 本マンション（専有部分を除く。以下同じ。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整

一　乙は、甲の大規模修繕の修繕周期、実施予定時期、工事概算費用、収支予想等を記載した**長期修繕計画案を作成**し、甲に提出する。当該長期修繕計画案は、○年ごとに見直し、甲に提出するものとする。

17

長期修繕計画及び修繕積立金の現状

例えば、次のような長期修繕計画が散見され、計画修繕工事の実施の際に、修繕積立金の不足が懸念される。

（注：数値はすべて平成15年総合調査）

①長期修繕計画作成の必要性は、認識されているが、小規模マンションなど作成されていないところもある。

- 作成しておく必要がある　98.3%
- 長期修繕計画を作成している　全体　83.0%
  20戸以下　74.2%

②現状の長期修繕計画には、計画期間や修繕工事項目の不足など内容が不十分なものがある。

- 計画期間が25年以上　20%
- 修繕工事項目の不足　建具の交換など

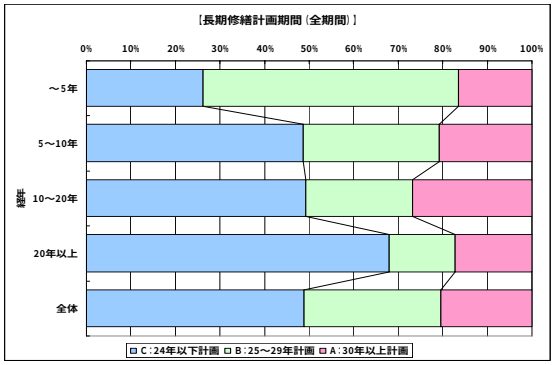
③修繕積立金制度の額の決定根拠としていないところもある。

- 長期修繕計画の必要額を参考に決定　77.1%

18

長期修繕計画の計画期間の調査

（マンションの維持管理状況に関する調査／平成16年度）



	～５年	５～10年	10～20年	20年以上	全体
24年以下計画	26.2%	48.8%	49.3%	67.8%	48.8%
25～29年計画	57.4%	38.5%	23.9%	14.8%	30.8%
30年以上計画	16.4%	29.7%	26.8%	17.3%	20.4%
25年計画	31.1%	19.5%	16.9%	7.4%	18.1%

計画期間の平均値は全体で24年、単棟型23年、団地型25年、首都圏・近畿圏ともに24年であり、差は殆どない。

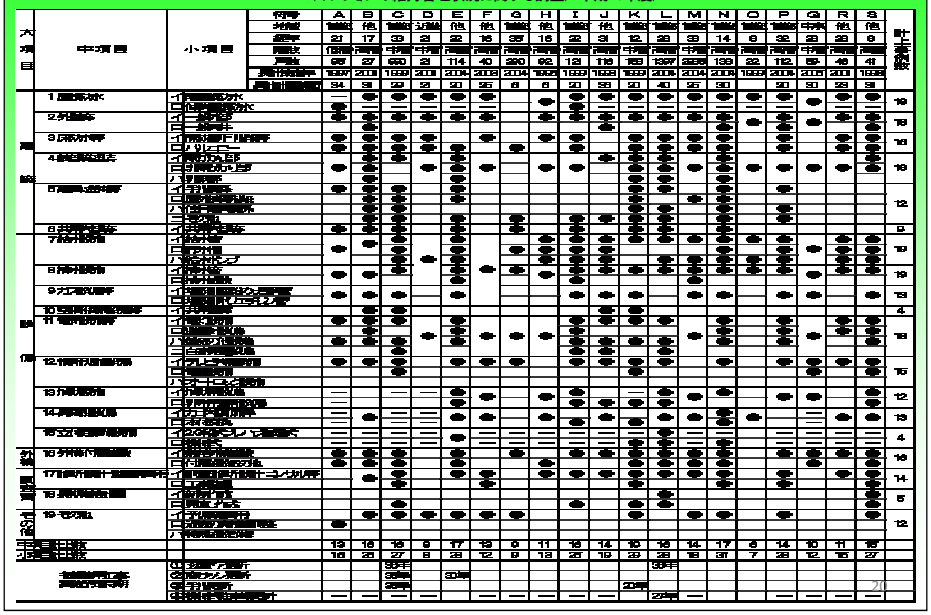
20年未満のものは7.3%、20年が25.8%、21～24年が15.7%、25年が18.1%、26～29年が12.7%、30年が10.4%。31年以上は9.9%となっている。

経年が少ないものほど計画期間が長い。

19

長期修繕計画の推定修繕工事項目の調査

（マンションの維持管理状況に関する調査／平成16年度）



20

住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月）

目　標	指　標
1　良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継 ②　住宅の合理的で適正な管理等住宅の合理的で適正な管理等を通じ、良質な住宅ストックを将来世代へ承継することを目指す。	［住宅を長く大切に使う社会の実現］ ・リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 【2.4%（平11～15平均→5%（平27）】 ・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合 【20%（平15）→50%（平27）】

21

長期修繕計画標準様式
長期修繕計画作成ガイドライン
長期修繕計画作成ガイドラインコメント

（平成20年6月17日公表）

国土交通省

注）詳細は、国土交通省のホームページをご覧ください。

22

長期修繕計画標準様式
長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント

ポイント①管理組合等による長期修繕計画の内容の理解やチェック等を容易にするため、作成者ごとに異なっていた様式について「標準的な様式」を策定した。

ポイント②長期修繕計画に設定する推定修繕工事項目の漏れによる修繕積立金の不足を防ぐため、標準的な「推定修繕工事項目」（中項目（19）、小項目(50)）を示した。

ポイント③将来の長期修繕計画の見直しによる修繕積立金の額の増加が少ない「均等積立方式」により修繕積立金の額を算出することとした。

※1　推定修繕工事項目：長期修繕計画において、計画期間内に見込まれる修繕工事等の部位、工種等による項目

※2　均等積立方式：長期修繕計画の計画期間中に積み立てる修繕積立金の額が均等となるように設定する方式

23

長期修繕計画作成ガイドラインの利用方法

①分譲事業者は、ガイドラインを参考として、長期修繕計画（案）を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定

②購入予定者は、提示された長期修繕計画（案）の内容を、ガイドラインを参考としてチェック

③管理組合は、長期修繕計画の見直し等に関する業務を専門家に委託する際に、ガイドラインを参考として依頼

また、作成された長期修繕計画 の内容を、ガイドラインを参考としてチェック

④専門家は、ガイドラインを参考として、長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定

24

長期修繕計画の作成方法

・「長期修繕計画標準様式」及び「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」を参考として、長期修繕計画を作成、また、修繕積立金の額を設定

①計画期間　新築時30年以上、既存25年以上

②推定修繕工事項目

様式第3-2号の中項目（19）及び小項目（50）を基本とし、必要により追加

③修繕周期　仕様、立地条件、調査・診断の結果等を考慮して設定

④推定修繕工事費　算出根拠を明示

⑤収支計画　推定修繕工事費等の累計額≦修繕積立金等の累計額

⑥修繕積立金の額の設定　「均等積立方式」による積立て

⑦見直し　5年程度ごと

25

長期修繕計画標準様式

【様式第1号】　マンションの建物・設備の概要等

【様式第2号】　調査・診断の概要

【様式第3-1号】　長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方

【様式第3-2号】　推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

【様式第4-1号】　長期修繕計画総括表

【様式第4-2号】　収支計画グラフ

【様式第4-3号】　長期修繕計画表

【様式第4-4号】　推定修繕工事費内訳書

【様式第5号】　修繕積立金の額の設定

26

長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント

第1章　総則

第2章　長期修繕計画の作成の基本的な考え方

- 第1節　長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の目的等
- 第2節　長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の手順
- 第3節　長期修繕計画の周知、保管

第3章　長期修繕計画の作成の方法

- 第1節　長期修繕計画の作成の方法
- 第2節　修繕積立金の額の設定方法
- 第3節　長期修繕計画の内容及び修繕積立金の額のチェックの方法

別添　長期修繕計画標準様式の記載例

第１章　総則

1　ガイドラインの目的

　このガイドラインは、マンションにおける長期修繕計画の作成又は見直し（以下「作成」という。）及び修繕積立金の額の設定に関して、**基本的な考え方等**と**長期修繕計画標準様式**（以下「標準様式」という。）**を使用しての作成方法**を示すことにより、適切な内容の長期修繕計画の作成及びこれに基づいた修繕積立金の額の設定を促し、マンションの計画修繕工事の適時適切かつ円滑な実施を図ることを目的としています。

29

2　対象とするマンション

　このガイドラインは、主として区分所有者が自ら居住する住居専用の単棟型のマンションを対象としています。

　しかしながら、マンションには、様々な形態、形状、仕様等があり、立地条件も異なっていることから、これらの諸条件に応じた長期修繕計画とするため、**必要に応じて内容を追加**して使用します。したがって、団地型のマンションにおいても内容を追加することで使用できます。

30

3　ガイドラインの利用方法

長期修繕計画の作成者（分譲事業者及び管理組合）は、**本ガイドラインを参考として**、長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額の設定を行います。

新築マンションにおいて、分譲事業者は、**本ガイドラインを参考として**、長期修繕計画（案）を作成し、これに基づいて修繕積立金（修繕積立基金を含む。）の額の設定を行います。これらに関しては、購入予定者に説明を行うことが必要です。また、作成した長期修繕計画（案）は、「推定修繕工事費内訳書」を含めて管理組合に引き渡すこと、及び総会（設立総会）において議決を行う場合に協力することが望まれます。

31

購入予定者は、提示された長期修繕計画（案）の内容について、**本ガイドラインを参考としてチェック**することができます。

既存マンションにおいて、管理組合は、長期修繕計画の見直し及びこれに基づく修繕積立金の額の設定に関する業務を専門家に委託（管理委託契約に含める場合を含む。）する際に、**本ガイドラインを参考として依頼**します。また、作成された長期修繕計画の内容を、**本ガイドラインを参考としてチェック**することができます。

長期修繕計画の見直し等を受託した専門家は、その成果物に関して管理組合に説明を行うことが必要です。また、総会における議決に協力することが望まれます。

32

4　用語の定義（抜粋）

このガイドラインにおける用語の定義は、次の各号に掲げるところによります。

七　**専門家**　管理業者、建築士事務所等の長期修繕計画の作成業務を行う者をいいます。

十三　**推定修繕工事**　長期修繕計画において、計画期間内に見込まれる修繕工事（補修工事（経常的に行う補修工事を除く。）を含む。以下同じ。）及び改修工事をいいます。

十四　**計画修繕工事**　長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事及び改修工事をいいます。

十五　**大規模修繕工事**　建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事をいいます。

十六　**修繕積立金**　計画修繕工事に要する費用に充当するための積立金をいいます。

十七　**推定修繕工事費**　推定修繕工事に要する概算の費用をいいます。

十八　**修繕工事費**　計画修繕工事の実施に要する費用をいいます。

十九　**推定修繕工事項目**　推定修繕工事の部位、工種等による項目をいいます。

33

第2章　長期修繕計画の作成の基本的な考え方

34

第1節　長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の目的

35

1　長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の目的

　マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、適時適切な　修繕工事を行うことが必要です。また、必要に応じて建物及び設備の性能向上を図る改修工事を行うことも望まれます。

　そのためには、次に掲げる事項を目的とした長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定することが不可欠です。

①将来見込まれる**修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確**にする。

②計画修繕工事の実施のために積み立てる**修繕積立金の額の根拠を明確**にする。

③修繕工事及び改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、**計画修繕工事の円滑な実施**を図る。

36

2　基本的な考え方

一　長期修繕計画の対象の範囲

　単棟型のマンションの場合、管理規約に定めた組合管理部分である**敷地、建物の共用部分及び附属施設**（共用部分の修繕工事又は改修工事に伴って修繕工事が必要となる専有部分を含む。）を対象とします。

　また、団地型のマンションの場合は、多様な所有・管理形態（管理組合、管理規約、会計等）がありますが、一般的に、団地全体の土地、附属施設及び団地共用部分並びに各棟の共用部分を対象とします。

37

二　長期修繕計画の作成の前提条件

　長期修繕計画の作成に当たっては、次に掲げる事項を前提条件とします。

①推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を**新築時と同等水準に維持、回復**させる修繕工事を基本とする。

②区分所有者の要望など**必要に応じて**、建物及び設備の性能を向上させる**改修工事を設定**する。

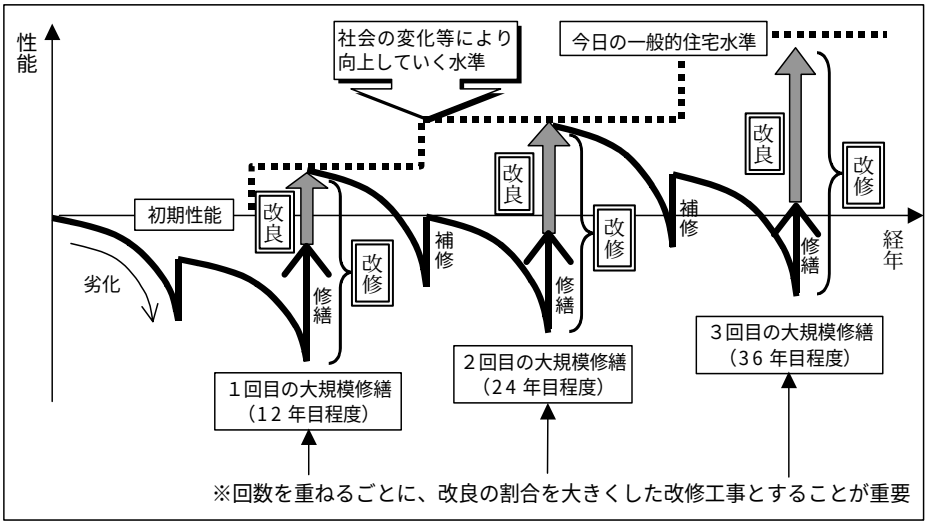
③計画期間において、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施する。

④計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する。

38

補修・修繕・改良の概念図

（出典：「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）



39

三　長期修繕計画の精度

長期修繕計画は、**作成時点において、計画期間の推定修繕工事の内容、時期、概算の費用等に関して計画を定めるもの**です。

推定修繕工事の内容の設定、概算の費用の算出等は、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約書による請負代金内訳書及び数量計算書等を参考にして、また、既存マンションの場合、保管されている設計図書のほか、修繕等の履歴、劣化状況等の調査・診断の結果に基づいて行います。

したがって、長期修繕計画は次に掲げる事項のとおり、**将来実施する計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではありません。**また、一定期間ごとに見直していくことを前提としています。

40

①推定修繕工事の内容は、新築マンションの場合は現状の仕様により、既存マンションの場合は現状又は見直し時点での一般的な仕様により設定するが、計画修繕工事の実施時には技術開発等により異なることがある。

②時期（周期）は、おおよその目安であり、立地条件等により異なることがある。

③収支計画には、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、物価及び消費税率の変動など不確定な要素がある。

41

3　長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の条件

ー　管理規約の規定

管理規約に、長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定に関する次に掲げる事項について、マンション標準管理規約（以下「標準管理規約」という。）と同趣旨の規定を定めることが必要です。（次ページ）

また、**長期修繕計画及び修繕積立金の額を一定期間（5年程度）ごとに見直しを行う規定**を定めることも望まれます。

42

①管理組合の業務（長期修繕計画の作成、変更）
②総会決議事項（長期修繕計画の作成、変更）
③管理費と修繕積立金の区分経理
④修繕積立金の使途範囲
⑤管理費と修繕積立金に関する納入義務･分割請求禁止
⑥専有部分と共用部分の区分
⑦敷地及び共用部分等の管理

43

二　会計処理

管理組合は、修繕積立金に関して、次に掲げる事項により会計処理を行うことが必要です。

①修繕積立金は管理費と区分して経理する。
②専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料は、これらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。
③修繕積立金（修繕積立基金を含む。）を適切に管理及び運用する。
④修繕積立金の使途は、標準管理規約第28条に定められた事項に要する経費に充当する場合に限る。

44

三　設計図書等の保管

管理組合は、分譲事業者から交付された**設計図書、数量計算書等**のほか、計画修繕工事の設計図書、点検報告書等の**修繕等の履歴情報**を整理し、区分所有者等の求めがあれば閲覧できる状態で保管することが必要です。なお、設計図書等は、紛失、損傷等を防ぐために、電子ファイルにより保管することが望まれます。

45

第２節　長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の手順

46

1　長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の手順

新築マンションの場合は、分譲事業者が提示した長期修繕計画（案）と修繕積立金の額について、購入契約時の書面合意により分譲事業者からの引渡しが完了した時点で決議したものとするか、又は引渡し後速やかに開催する管理組合設立総会において、長期修繕計画及び修繕積立金の額の承認に関しても決議することがあります。

47

既存マンションの場合は、長期修繕計画の見直し及び修繕積立金の額の設定について、理事会、専門委員会等で検討を行ったのち、専門家に依頼して長期修繕計画及び修繕積立金の額を見直し、総会で決議します。なお、長期修繕計画の見直しは、単独で行う場合と、大規模修繕工事の直前又は直後に行う場合があります。

48

2　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が必要です。

49

3　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。

50

4　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、修繕等の履歴等の資料調査、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等の**調査･診断**を行って、建物及び設備の劣化状況、区分所有者の要望等の現状を把握し、これらに基づいて作成することが必要です。

51

5　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･診断の結果等を踏まえて、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及び設備の性能･機能等について十分に検討することが必要です。

また、現状の耐震性、区分所有者の要望等から、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）」等を参考とし、建物及び設備の耐震性、断熱性等の**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。

52

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）」等を参考とし、**建替えも視野に入れて検討**を行うことが望まれます。

53

第３節　長期修繕計画の周知、保管

54

1　長期修繕計画の周知

　管理組合は、長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定に当たって、総会の開催に先立ち説明会等を開催し、その**内容を区分所有者に説明**するとともに、決議後、総会議事録と併せて長期修繕計画を区分所有者に配付するなど、**十分な周知**を行うことが必要です。

55

2　長期修繕計画の保管、閲覧

　管理組合は、長期修繕計画を管理規約等と併せて、区分所有者等から求めがあれば **閲覧**できるように保管します。

56

3　長期修繕計画等の開示

管理組合は、長期修繕計画等の**管理運営状況の情報を開示**することが望まれます。

57

第3章　長期修繕計画の作成の方法

58

第1節　長期修繕計画の作成の方法

59

1　長期修繕計画の構成

長期修繕計画の構成は、次に掲げる項目を基本とします。

①マンションの建物･設備の概要等

②調査･診断の概要

③長期修繕計画の作成･修繕積立金の額の設定の考え方

④長期修繕計画の内容

⑤修繕積立金の額の設定

60

長期修繕計画の構成（例）と標準様式

①マンションの建物・設備の概要等	様式第１号
②調査・診断の概要	様式第２号
③長期修繕計画の作成等の考え方	様式第3-1号
推定修繕工事項目、修繕周期の設定	様式第3-2号
④長期修繕計画の内容	
長期修繕計画総括表	様式第4-1号
収支計画グラフ	様式第4-2号
長期修繕計画表（年度別）	様式第4-3号
推定修繕工事費内訳書	様式第4-4号
⑤修繕積立金の額の設定	様式第５号
住戸タイプ別修繕積立金額	

61

2　長期修繕計画標準様式の利用

長期修繕計画は、標準様式を参考として作成します。

なお、マンションには様々な形態、形状、仕様等があるうえ、立地条件も異なっていることから、これらに応じた適切な長期修繕計画とするため、必要に応じて標準様式の内容を追加して使用します。

62

3　マンションの建物･設備の概要等

敷地、建物･設備及び附属施設の概要（規模、形状等）、関係者、管理･所有区分、維持管理の状況（法定点検等の実施、調査･診断の実施、計画修繕工事の実施、長期修繕計画の見直し等）、会計状況、設計図書等の保管状況等の概要について示すことが必要です。【様式第1号】

特に、管理規約及び設計図書等に基づいて、長期修繕計画の**対象となる敷地（団地型マンションの場合は土地）、建物の共用部分及び附属施設の範囲を明示**することが重要です。

63

所有区分、使用区分及び管理区分
（マンション標準管理規約（単棟型）（国土交通省）による区分）

所有区分	使用区分	管理区分	修繕等の手続き
専有 （第7条）	専用 （第12条）	区分所有者 （第20条） （例外/管理組合：第21条第2項）	管理組合の承認 （第17条、第18条）
共有 （第9条）	専用（専用使用権） 〔バルコニー、玄関扉、窓枠･ガラス、専用庭など〕 （第14条）	区分所有者〔通常の使用に伴うもの〕 （第21条第1項） （例外：第22条第2項）	
	共用 （第8条）	管理組合 （第21条第1項） （第22条第1項） （例外/区分所有者：第17条第4項）	長期修繕計画 計画修繕工事 （第32条、第48条）

64

また、建物及び設備の劣化状況、区分所有者の要望等に関する**調査・診断の結果**について、その要点を示すことも必要です。

65

4　長期修繕計画の作成の考え方

長期修繕計画の作成の目的、計画の前提等、計画期間の設定、推定修繕工事項目の設定、修繕周期の設定、推定修繕工事費の算定、収支計画の検討、計画の見直し及び 修繕積立金の額の設定に関する**考え方を示す**ことが必要です。

66

5　計画期間の設定

計画期間は、**新築マンションの場合は、30年以上**とし、**既存マンションの場合は、25年以上**とします。

67

6　推定修繕工事項目の設定

推定修繕工事項目は、新築マンションの場合は、**設計図書等**に基づいて、また、既存マンションの場合は、現状の長期修繕計画を踏まえ、保管されている**設計図書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等**に基づいて設定します。

なお、マンションの形状、仕様等により該当しない項目、又は修繕周期が計画期間に含まれないため推定修繕工事費を計上していない項目は、その旨を明示します。

また、区分所有者等の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能向上に関する項を追加することが望まれます。

68

7　修繕周期の設定

修繕周期は、新築マンションの場合、推定修繕工事項目ごとに、マンションの仕様、立地条件等を考慮して設定します。また、既存マンションの場合、さらに建物及び設備の劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて設定します。

設定に当たっては、経済性等を考慮し、推定修繕工事の集約等を検討します。

69

8　推定修繕工事費の算定

ー　数量計算の方法

数量計算は、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書、数量計算書等を参考として、また、既存マンションの場合、現状の長期修繕計画を踏まえ、保管している設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等を参考として、「建築数量積算基準（(財)建築コスト管理システム研究所発行）」等に準拠して、長期修繕計画用に算出します。

70

二　単価の設定の考え方

単価は、修繕工事特有の施工条件等を考慮し、部位ごとに仕様を選択して、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書等を参考として、また、既存マンションの場合、過去の計画修繕工事の契約実績、その調査データ、刊行物の単価、専門工事業者の見積価格等を参考として設定します。

なお、現場管理費及び一般管理費は、見込まれる推定修繕工事ごとの総額に応じた比率の額を単価に含めて設定します。

71

三　算定の方法

推定修繕工事費は、推定修繕工事項目の詳細な項目ごとに、算出した数量に設定 した単価を乗じて算定します。

修繕積立金の運用益、借入金の金利及び物価変動について考慮する場合は、作成 時点において想定する率を明示します。また、消費税は、作成時点の税率とし、会計年度ごとに計上します。

72

9　収支計画の検討

計画期間に見込まれる推定修繕工事費（借入金がある場合はその償還金を含む。以下同じ。）**の累計額**が示され、その額**を修繕積立金**（修繕積立基金、一時金、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からの繰入れ並びに修繕積立金の運用益を含む。以下同じ。）**の累計額が下回らないように計画**することが必要です。

また、推定修繕工事項目に建物及び設備の性能向上を図る改修工事を設定する場合は、これに要する費用を含めた収支計画とすることが必要です。

73

なお、**機械式駐車場があり、維持管理に多額の費用を要することが想定される場合**は、管理費会計及び修繕積立金会計とは区分して**駐車場使用料会計**を設けることが望まれます。

74

10　長期修繕計画の見直し

長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。また、併せて修繕積立金の額も見直します。

①建物及び設備の劣化の状況

②社会的環境及び生活様式の変化

③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動

④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率等の変動

75

第2節　修繕積立金の額の設定方法

76

1　修繕積立金の積立方法

　修繕積立金の積立ては、長期修繕計画の作成時点において、**計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式**（以下「**均等積立方式**」という。）**を基本**とします。

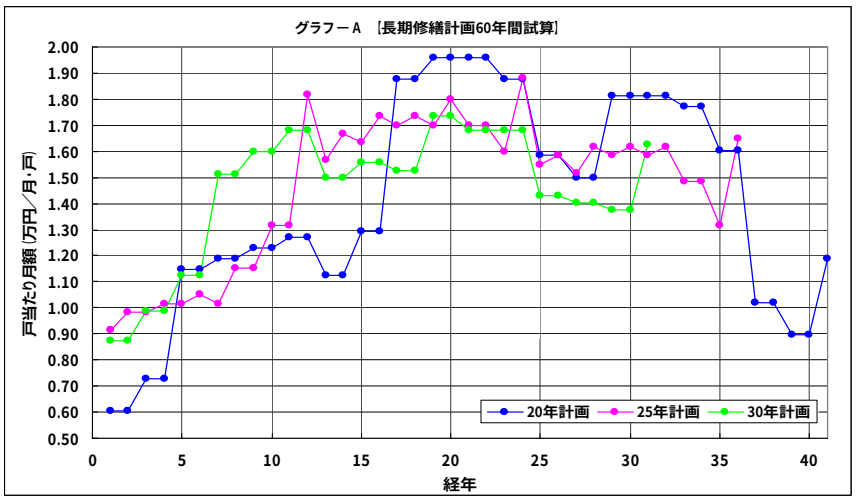
77

　なお、均等積立方式による場合でも5年程度ごとの計画の見直しにより、**計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って必要とする修繕積立金の額が増加**しますので留意が必要です。また、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を段階的に増額する積立方式とする場合は、計画の見直しにより、計画の作成当初において推定した増加の額からさらに増加しますので特に留意が必要です。

　分譲事業者は購入予定者に対して、また、専門家は業務を依頼された管理組合に対して、修繕積立金の積立方法について十分に説明することが必要です。

78

推定修繕工事費の60年間試算（戸当たり月額）



79

2　収入の考え方

区分所有者が積み立てる修繕積立金のほか、専用庭等の**専用使用料**及び**駐車場等の使用料**かそれらの管理に要する費用に充当した残金を、修繕積立金会計に繰り入れます。

また、購入時に将来の計画修繕工事に要する経費として**修繕積立基金**を負担する場合又は修繕積立金の総額の不足などから**一時金**を負担する場合は、これらを修繕積立金会計に繰り入れます。

80

3　修繕積立金の額の設定方法

長期修繕計画における**計画期間の推定修繕工事費の累計額を計画期間（月数）で除**し、各住戸の負担割合を乗じて、月当たり戸当たりの修繕積立金の額を算定します。

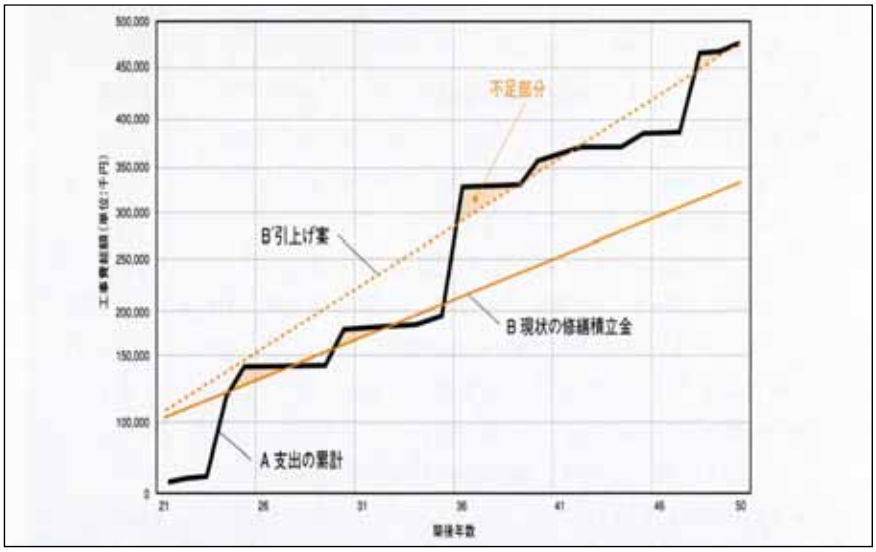
また、新築マンションにおいて、購入時に**修繕積立基金を負担する場合**の月当たり戸当たりの修繕積立金の額は、上記で算定された修繕積立金の額から**修繕積立基金を一定期間（月数）で除した額を減額**したものとします。

81

なお、大規模修繕工事の予定年度において、修繕積立金の累計額が推定修繕工事費の累計額を**一時的に下回るとき**は、その年度に一時金の負担、借入れ等の対応をとることが必要です。また、災害や不測の事故などが生じたときは、一時金の負担等の対応に留意が必要です。

82

収支計画グラフ（例）



83

第３節　長期修繕計画の内容及び修繕積立金の額のチェックの方法

84

1　標準様式を用いたチェックの方法

分譲時において、購入予定者は、分譲事業者から提示された長期修繕計画（案）の内容及び設定した修繕積立金の額を、また、見直し時において、管理組合は、専門家に依頼して見直した長期修繕計画の内容及び設定した修繕積立金の額を、標準様式を**参考としてチェック**することができます。

85

2　その他のチェックの方法

管理組合は、必要に応じて、**現状の長期修繕計画**と財団法人マンション管理センターが行っている**「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」**を利用して作成した概略の長期修繕計画とを比較して、その見直しの必要性について検討することが望まれます。

また、**見直し後の長期修繕計画**の内容及び設定した修繕積立金の額を、その概略の長期修繕計画と比較してチェックすることができます。

以上

86

長期修繕計画・修繕積立金のチェック

・「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」に沿ってチェックする。

①「長期修繕計画標準様式」を用いたチェック方法 P9

・新築マンションの購入時の購入予定者が、分譲事業者から提示された長期修繕計画（案）をチェック

・既存マンションの見直し時の管理組合が、依頼した専門家から提出された長期修繕計画をチェック

②「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」を利用したチェック方法　P28

・管理組合が、専門家に見直しを依頼する前に、現状の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額をチェック

87

まとめ1　標準様式・ガイドラインの目的

＜標準様式・ガイドラインの目的＞

①適切な内容の長期修繕計画の作成

②長期修繕計画に基づいた修繕積立金の額の設定

③計画修繕工事の円滑な実施

88

まとめ1　ガイドラインの利用方法

①分譲事業者は、ガイドラインを参考として、長期修繕計画（案）を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定

②購入予定者は、提示された長期修繕計画（案）の内容を、ガイドラインを参考としてチェック

③管理組合は、長期修繕計画を見直す際に、ガイドラインを参考として専門家に業務を依頼

また、作成された長期修繕計画 の内容を、ガイドラインを参考としてチェック

④専門家は、ガイドラインを参考として、長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を算定

89

まとめ2　長期修繕計画の作成方法

・「長期修繕計画標準様式」及び「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」を参考として、長期修繕計画を作成、また、修繕積立金の額を設定

①計画期間　新築時30年以上、既存25年以上

②推定修繕工事項目

様式第3-2号の中項目（19）及び小項目（50）を基本とし、必要により追加

③修繕周期　仕様、立地条件、調査・診断の結果等を考慮して設定

④推定修繕工事費　算出根拠を明示

⑤収支計画　推定修繕工事費等の累計額≦修繕積立金等の累計額

⑥修繕積立金の額の設定　「均等積立方式」による積立て

⑦見直し　5年程度ごと

90

長期修繕計画作成･修繕積立金算出サービスの改訂

「長期修繕計画標準様式」及び「長期修繕計画作成ガイドライン」に沿った様式･内容に改訂

次の事例などにおいて活用

①現状の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額をチェックして、見直しの方針を検討する。

②専門家から提出された長期修繕計画と修繕積立金の見直し案について、説明を受けながら内容を比較しチェックする。

※詳細は、ホームページをご覧ください。

http://www.mankan.or.jp/About/p02_04.html

91

長期修繕計画標準様式･作成ガイドライン活用の手引きの発行

発行／(財) マンション管理センター

平成20年7月10日

内容／長期修繕計画の内容や修繕積立金の額の設定に関して、「長期修繕計画標準様式」を用いたチェックの方法と、「長期修繕計画作成･修繕積立金算出サービス」を利用したチェックの方法を具体的に解説。

※収録：長期修繕計画標準様式(Excel CD-ROM付)

長期修繕計画作成ガイドライン･同コメント

92

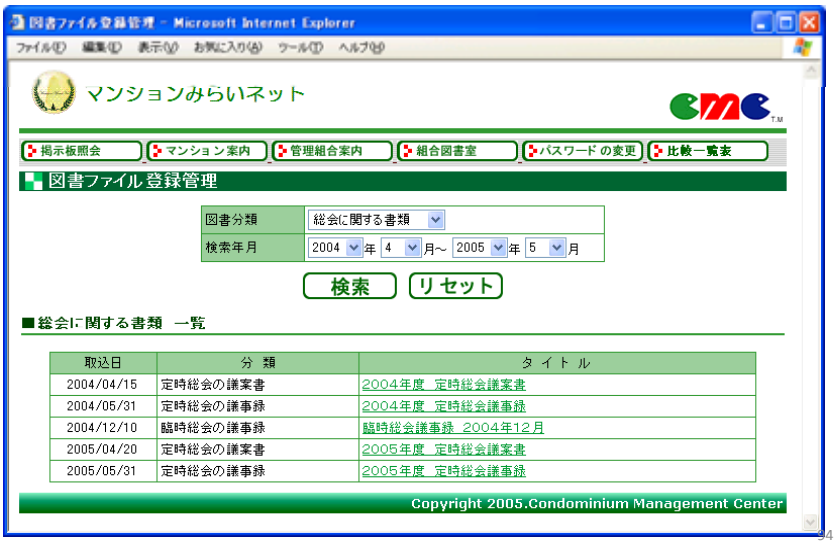
マンションみらいネットの活用

①管理運営情報の公開（ネット閲覧・公開機能）
・長期修繕計画等の情報を開示（発信）
②マンションの電子掲示板
・点検、修繕工事等の日時、内容等の周知
③書類の電子化・閲覧（＊：オプション）
・総会議事録、長期修繕計画等の閲覧
④図面の電子化・保管（＊：オプション）
・設計図書、点検報告書等の保管

※詳細は、ホームページをご覧ください。
http://www.mankan.or.jp/mirai-net/index.htm

93

組合図書室【書類の電子化・閲覧】



94

管理組合による自主点検

95

マンションの維持管理に関する業務

①点検
②長期修繕計画の作成･見直し
③長期修繕計画に基づいた修繕積立金の額の設定、積立て
④計画（大規模）修繕工事
⑤設計図書、修繕等の履歴情報の保管

96

建物や設備の維持管理に関する事項は、合意形成に時間を要することが多い

・経験がない
・専門的な知識が必要
・多額な費用の支出が伴う
・**組合員が建物や設備に関心がない**
　建物や設備にどんなものがあるか知らない
　また、どんな状態か知らない

97

組合員の方々に、マンションの建物や設備の維持管理に関心を持ってもらうには

・役員だけでなく、組合員が参加するイベントとして企画できるものはないか（共通の体験）

→ **管理組合による自主的な点検の提案**
　・現状の把握（**情報の共有**）
　・現状を踏まえ、維持・改良（**共通の価値**）

98

点検の種類 (P1,P3表1-1)

①日常点検
②定期点検
　・法定点検 (P4表1-2)
　・保守契約による点検
　・自主点検
③臨時点検
　・災害点検
　・不具合点検

99

点検の計画と記録、保管 (P2)

「点検　計画・記録シート」(P5表1-3)を活用して、

次年度の事業計画を検討する際に、「点検」についても年間計画を立て、経費を計上しておきます。

また、実施後、実施日等を記載して、大切に保管します。

100

管理組合による自主点検とは (P6)

- **任意**に行う点検
  （法定点検や保守契約に基づく点検等とは別）
- **「自主点検チェックシート」による点検**
  目視により、**「異常」の有無**を判定
- 単棟型、中高層のマンションで、危険がない箇所を想定（項目を加除して適切なものに修正）

101

自主点検を行う場面の例 (P6)

① 新旧役員の交代の際に**引継ぎ**を兼ねて
　～ 鍵や備品の確認と併せてチェック
② 組合員が参加するマンション探検の**イベント**
　～ 必要に応じて（最初は）、専門家から点検のしかたや劣化現象の説明を受けながら
③ 来期の修繕に関する**事業計画案や収支予算案の作成**のために
　～ 点検の結果を反映

102

自主点検の様子 (P8)

103

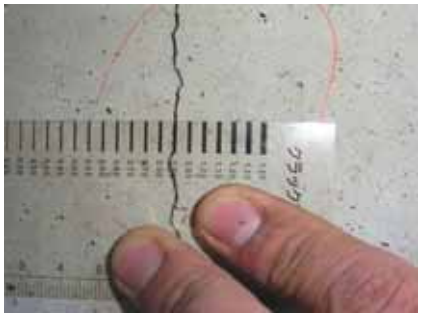
自主点検の準備 (P7)

①実施日の十分な周知、参加者の募集
②必要に応じて、専門家にアドバイスを依頼
③点検用具（七つ道具）の準備
　メジャー、ｸﾗｯｸｽｹｰﾙ、懐中電灯、板（台）、カメラ、ぞうきん･ハケ、双眼鏡
④名札（又はｶﾞﾑﾃｰﾌﾟと油性ﾏｼﾞｯｸ）の準備
⑤簡易な平面図、立面図
　（販売時のパンフレットのコピーが最適です。）

104

クラックスケール、テストハンマー

クラックスケール



テストハンマー（パルハンマー）

105

自主点検の手順(1)　(P7)

＜当日＞　歩きやすい服装で

① 集合、趣旨の説明
② グループ分け
③ 点検用具の確認（配布）
④ 「自主点検チェックシート」の配布
⑤ 点検の方法、記入方法、順序の説明
⑥ 注意事項の説明（プライバシーへの配慮など）

106

自主点検の手順(2) (P7)

＜自主点検チェックシートの記入方法＞

- 「異常あり」：判定欄に「×」を記入し、
  該当する劣化現象に○をつけ、具体的な箇所と気がついたことを記入する
  できれば、位置を図面に記入し、写真を撮る
- 「異常なし」：「○」
- 判断できない：「△」
- 該当箇所なし：「―」

107

自主点検の手順(3) (P6)

＜点検の実施＞

外壁
↓
玄関ポーチ
↓
(ｴﾚﾍﾞｰﾀｰを使って)
屋上へ
↓
外部廊下・階段
↓

バルコニー
↓
内部廊下・階段
↓
管理員室等
↓
玄関ホール
↓
外構、附属建物

108

自主点検の手順(4) (P8)

① 点検結果の集計
　自主点検記録総括表の記入(P9)
　「異常あり：×」の確認
　状況に応じて、再度該当箇所を確認
② 集計結果の概要の報告
　(専門家による説明)
③ イベント

109

自主点検の手順(5) (P8)

＜後日＞
① 自主点検記録のファイル
　シート、図面、写真等を整理
　(修繕工事の際などに、とても役に立つ)
②「点検計画・記録シート」への記入
③ 理事会、専門委員会等による点検結果への対応の検討
④ 対応の判断がつかない場合は専門家に相談

110

点検結果への対応

・著しい「異常」の現象があった場合
　調査・診断や修繕工事の費用の予算処置が必要

①応急処置（部分的に修繕）を行う

②専門家に依頼して、「調査・診断」を行い、その結果で、

ａ）しばらく様子を見る（経過観察）

ｂ）長期修繕計画を見直して修繕計画に入れる

ｃ）全体的に修繕する

111

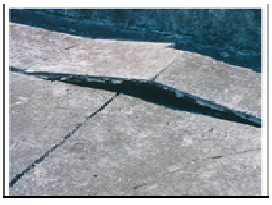
1　外壁、基礎 (P10)

112

2　玄関ポーチ (P10)

113

3　屋上、屋根 (P11)



114

4　外部廊下･階段　(P12)

115

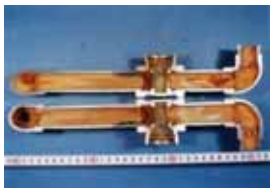
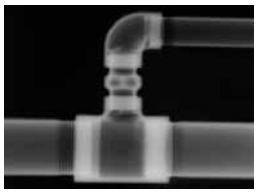
5　バルコニー　(P13)

116

6　外部建具 (P14)

117

7　給･排水設備 (P14)

118

8　玄関ホール、内部廊下・階段(P15)

9　管理員室、集会室、内部建具等(P16)

10 外構 (P17)

121

11 附属施設 (P18)

122

補1　バリアフリー･防犯のチェック

123

補2　省エネルギーのチェック

124

マンションみらいネットの活用

①管理運営情報の公開（ネット閲覧・公開機能）
・長期修繕計画等の情報を開示（発信）

②マンションの電子掲示板
・点検、修繕工事等の日時、内容等の周知

③書類の電子化・閲覧（＊：オプション）
・総会議事録、長期修繕計画等の閲覧

④図面の電子化・保管（＊：オプション）
・設計図書、点検報告書等の保管

※詳細は、ホームページをご覧ください。
http://www.mankan.or.jp/mirai-net/index.htm

125

さいごに

大規模修繕工事を成功させるためには、
ぜひ、「自主点検」を行って、共通の体験をもとに
＜共通の価値を高めるため＞
マンションの「ビジョン」を話しあってください。
　現状を踏まえて、
　・「どのような生活をしたいか」
　・「それを実現するためには
　　どのようなマンションを望むのか」
それを＜共有する情報として＞
「長期修繕計画」にまとめ、全員に配付してください。

126