

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

国土交通省

はじめに

(1) 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント策定の背景

分譲マンションは、累計約528万戸、約1,300万人（平成19年末）が居住していると推測され、我が国における重要な居住形態であり、近年では年間約20万戸が供給されており、その数は着実に増加しています。特に、首都圏では、住宅取得者の半数以上がマンションを選択しているなど、わが国においては、主要な住宅形態として定着しています。また、マンション居住者の永住意識は年々高まっており、現在では約半数の方がマンションを終の棲家と考えています。

しかしながら、一つの建物を多くの人が区分所有するマンションは、①共同生活に対する意識の相違、②多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、③利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、④建物構造上の技術判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。

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、建物等の経年劣化に対して適時適切な修繕工事等を行うことが重要です。そのためには、適切な長期修繕計画を作成し、これに基づいた修繕積立金の額を設定し、積み立てることが必要です。

平成17年12月に策定した、「マンション管理標準指針」（国土交通省）では、長期修繕計画の作成・見直しについて、「何を」「どのような点に」留意すべきかを「標準的な対応」、「望ましい対応」として示していますが、その内容に関し、この度、「長期修繕計画あり方検討委員会」（委員長：秋山哲一東洋大学教授）における検討結果を踏まえて、長期修繕計画を作成・見直しするための標準的な様式として、「長期修繕計画標準様式」と、長期修繕計画の基本的な考え方と長期修繕計画標準様式を使用するための留意点を示した「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」を策定しました。

快適なマンション生活と良質なマンションストック形成のため、今後、長期修繕計画の作成・見直し時に管理組合内において意思決定を行ううえでの指針としてご活用ください。

(2) 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメントの必要性及び位置づけ

①長期修繕計画とは

分譲マンションは、専有部分と共用部分で建物等が構成されており、共用部分については、区分所有者全員で団体（管理組合）を構成し管理を行うこととなります。

建物等については、経年により劣化していきますので、それに対処するためには適時適切に修繕工事等を行う必要があります。ただし、修繕工事等の費用は多額であり、修繕工事等の実施時に一括で徴収することは、区分所有者に大きな負担を強いることとなります。場合によっては、費用不足のため必要な修繕工事等が行えず、

建物等の劣化を進行させることとなり、それにより、あとで大きな負担が発生するおそれもあります。

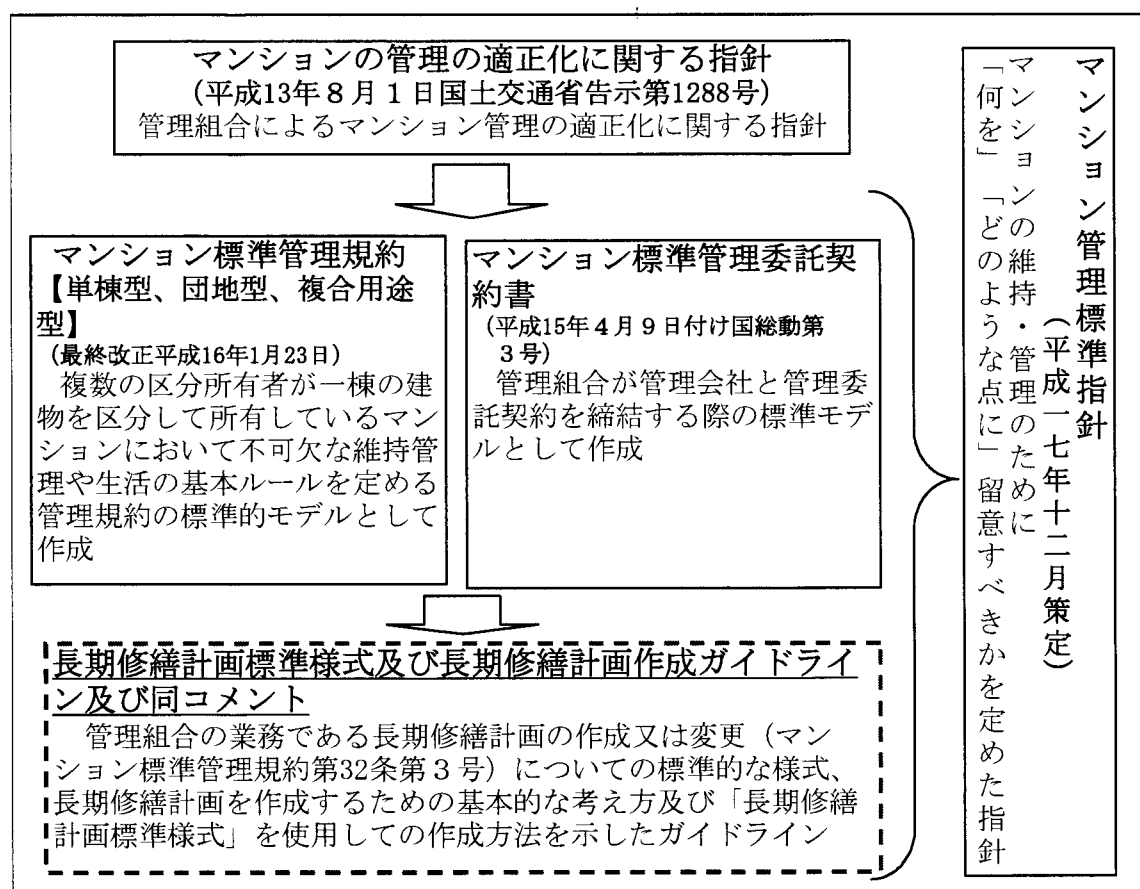
長期修繕計画は、そのようなことがないように、将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するものです。

②長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメントの必要性

建物等の劣化に対して適時適切に修繕工事等を行うために作成する長期修繕計画は、①計画期間、②推定修繕工事項目、③修繕周期、④推定修繕工事費、⑤収支計画を含んだもので作成し、これに基づいて⑥修繕積立金の額の算出を行います。

長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメントは、長期修繕計画の標準的な様式を示し、長期修繕計画を作成・見直しするための基本的な考え方と長期修繕計画標準様式を使用しての作成方法を示すことで、計画の内容及び修繕積立金額の設定等について区分所有者間で合意形成を行いやすくするために作成したものです。

③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の位置づけ



平成20年6月

国土交通省住宅局市街地建築課
マンション政策室

長期修繕計画あり方検討委員会 委員名簿

(敬称略、順不同)

委員長	秋山 哲一	東洋大学工学部建築学科 教授
委員長代理	遠藤 和義	工学院大学工学部建築学科 教授
委員	上原 勝	社団法人高層住宅管理業協会
	宇多田裕久	東京都都市整備局住宅政策推進部 参事 (民間住宅施策推進担当)
	栗原 清	社団法人不動産協会 マンション・戸建住宅事業委員会委員長
	澤田 博一	マンション管理士
	仲田 正徳	独立行政法人住宅金融支援機構 CS推進部技術支援グループ長
	宮城 秋治	社団法人日本建築家協会 関東甲信越支部メンテナンス部会長
	大和 一眞	特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会
	稲田 和美	財団法人マンション管理センター 研究理事
オブザーバー	齋藤 哲郎	国土交通省総合政策局不動産課不動産指導室長
	東 潔	国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室長

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

目次

第1編	長期修繕計画標準様式	1
第2編	長期修繕計画作成ガイドライン	23
第1章	総則	25
1	ガイドラインの目的	
2	対象とするマンション	
3	ガイドラインの利用方法	
4	用語の定義	
第2章	長期修繕計画の作成の基本的な考え方	26
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	26
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	
2	基本的な考え方	
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	
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	28
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	
2	検討体制の整備	
3	長期修繕計画の作成業務の依頼	
4	調査・診断の実施	
5	マンションのビジョンの検討	
第3節	長期修繕計画の周知、保管	29
1	長期修繕計画の周知	
2	長期修繕計画の保管、閲覧	
3	長期修繕計画等の開示	

第3章	長期修繕計画の作成の方法	-----	30
第1節	長期修繕計画の作成の方法	-----	30
1	長期修繕計画の構成		
2	長期修繕計画標準様式の利用		
3	マンションの建物・設備の概要等		
4	長期修繕計画の作成の考え方		
5	計画期間の設定		
6	推定修繕工事項目の設定		
7	修繕周期の設定		
8	推定修繕工事費の算定		
9	収支計画の検討		
10	長期修繕計画の見直し		
第2節	修繕積立金の額の設定方法	-----	32
1	修繕積立金の積立方法		
2	収入の考え方		
3	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	-----	33
1	標準様式を用いたチェックの方法		
2	その他のチェックの方法		
第3編	長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント	-----	35
<hr/>			
第1章	総則	-----	38
1	ガイドラインの目的	-----	38
2	対象とするマンション	-----	40
3	ガイドラインの利用方法	-----	42
4	用語の定義	-----	44
第2章	長期修繕計画の作成の基本的な考え方	-----	46
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	-----	46
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	-----	46
2	基本的な考え方	-----	48
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	-----	53
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	-----	59
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	-----	59
2	検討体制の整備	-----	61

3	長期修繕計画の作成業務の依頼	63
4	調査・診断の実施	65
5	マンションのビジョンの検討	67
第3節	長期修繕計画の周知、保管	68
1	長期修繕計画の周知	68
2	長期修繕計画の保管、閲覧	69
3	長期修繕計画等の開示	70
第3章	長期修繕計画の作成の方法	71
第1節	長期修繕計画の作成の方法	71
1	長期修繕計画の構成	71
2	長期修繕計画標準様式の利用	73
3	マンションの建物・設備の概要等	74
4	長期修繕計画の作成の考え方	75
5	計画期間の設定	76
6	推定修繕工事項目の設定	77
7	修繕周期の設定	79
8	推定修繕工事費の算定	81
9	収支計画の検討	86
10	長期修繕計画の見直し	88
第2節	修繕積立金の額の設定方法	90
1	修繕積立金の積立方法	90
2	収入の考え方	92
3	修繕積立金の額の設定方法	93
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	94
1	標準様式を用いたチェックの方法	94
2	その他のチェックの方法	96
別添	長期修繕計画標準様式の記載例	97
参考資料		115
1	建物の専有部分と共用部分の区分	117
2	専門家の紹介窓口・相談窓口一覧	120
3	支援制度	121

第 1 編 長期修繕計画標準様式



長期修繕計画の構成(例)と長期修繕計画標準様式

【長期修繕計画標準様式の使い方】

・長期修繕計画は、標準様式を参考として作成します。
 ・標準様式では、一般的な仕様の中高層の単棟型マンションを想定しています。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、必要に応じて内容を追加して使用します。

長期修繕計画の構成（例）	長期修繕計画標準様式
表紙	—
長期修繕計画の見方	—
1 マンションの建物・設備の概要等 (1) 敷地、建物の概要 (2) 設備、附属施設の概要 (3) 関係者 (4) 管理・所有区分 (5) 維持管理の状況 (6) 会計状況 (7) 設計図書等の保管状況	様式第1号 マンションの建物・設備の概要等
2 調査・診断の概要 (1) 劣化の現象と原因 (2) 修繕（改修）方法の概要	様式第2号 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 (1) 長期修繕計画の目的 (2) 計画の前提等 (3) 計画期間の設定 (4) 推定修繕工事項目の設定 (5) 修繕周期の設定 (6) 推定修繕工事費の算定 (7) 収支計画の検討 (8) 計画の見直し (9) 修繕積立金の額の設定	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
4 長期修繕計画 (1) 長期修繕計画総括表 (2) 収支計画グラフ (3) 長期修繕計画表 （推定修繕工事項目別、年度別） (4) 推定修繕工事費内訳書	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（推定修繕工事項目（小項目）別、年度別） 様式第4-4号 推定修繕工事費内訳書
5 修繕積立金の額の設定	様式第5号 修繕積立金の額の設定

(様式第1号) マンションの建物・設備の概要等

(団地/棟)(複数棟の場合)

(1) 敷地、建物の概要(注)団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

マンション(団地)名	
管理組合名	
理事長名	
所在地	
敷地面積	m ² 権利関係(□所有権・□借地権・□地上権)
建築面積(建ぺい率)	m ² (現行 %) (注)
延べ面積(容積率)	m ² (現行 %) (注)
専有面積の合計	m ² (注) /タイプ別専有面積:別表
構造	造
階数/棟数	地上 階地下 階/棟 (地上 階地下 階/棟)
住戸数	住戸 戸 (注)
竣工日	年 月 日(経年 年)

(2) 設備、附属施設の概要(注)団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

給・排水設備	<input type="checkbox"/> 圧送ポンプ、 <input type="checkbox"/> 受水槽、 <input type="checkbox"/> 高置水槽、 <input type="checkbox"/> 浄化槽
ガス設備	<input type="checkbox"/> ガス
空調・換気設備	<input type="checkbox"/> 空気調和機、 <input type="checkbox"/> 換気
電力設備	<input type="checkbox"/> (自家用)受変電室、 <input type="checkbox"/> 避雷針、 <input type="checkbox"/> 自家発電
情報・通信設備	<input type="checkbox"/> テレビ共聴(□アンテナ・□ケーブル)、 <input type="checkbox"/> インターネット、 <input type="checkbox"/> インターホン、 <input type="checkbox"/> オートロック、 <input type="checkbox"/> 防犯カメラ等、 <input type="checkbox"/> 電波障害対策、 <input type="checkbox"/> その他()
消防用設備	<input type="checkbox"/> 屋内消火栓、 <input type="checkbox"/> 自動火災報知器、 <input type="checkbox"/> 連結送水管 <input type="checkbox"/> その他()
昇降機設備	<input type="checkbox"/> 昇降機()台
駐車場設備	<input type="checkbox"/> 平面()台、 <input type="checkbox"/> 機械式()台、 <input type="checkbox"/> 自走式()台、計()台
附属建物	<input type="checkbox"/> 集会室(□棟内、□別棟)、 <input type="checkbox"/> 管理員室(□棟内、□別棟)
その他	<input type="checkbox"/> 自転車置場、 <input type="checkbox"/> ゴミ集積所、 <input type="checkbox"/> 遊具(プレイロット)

(3) 関係者

分譲会社名	
施工会社名	
設計・監理事務所名	
管理会社名	会社名 Tel () - 管理員名 、勤務形態() Tel () -

(4) 管理・所有区分

[単棟型の場合]

部位	区分(標準管理規約との相違点等)
所有区分(建物)	
(設備)	
管理区分(建物)	
(設備)	

〔団地型の場合〕

部分	区分
団地	
棟別	

(5) 維持管理の状況 (団地／棟) (複数棟の場合)

①法定点検等の実施

点検等	実施年月	点検等の結果の要点
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	

②調査・診断の実施

調査・診断	実施年月	調査・診断の結果の要点
	年 月	
	年 月	
	年 月	

③主な修繕工事の実施

箇所	実施年月	修繕工事の概要
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	

④長期修繕計画の見直し

時期	実施年月	見直しの要点
	年 月	
	年 月	
	年 月	

(6) 会計状況 (団地／棟) (複数棟の場合)

借入金の残高	年 月 日現在	(円)
修繕積立金残高	年 月 日現在	(円)
修繕積立金の額	月当たり・戸当たり	(円)
専用使用料からの繰入	月当たり・戸当たり	(円)
駐車場等の使用料からの繰入	月当たり・戸当たり	(円)
その他の繰入	月当たり・戸当たり	(円)

(注)団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

(7) 設計図書等の保管状況

<input type="checkbox"/> 設計図書	(竣工図)
<input type="checkbox"/> 構造計算書	
<input type="checkbox"/> 数量計算書	(竣工図に基づく数量計算書)
<input type="checkbox"/> 確認申請書副本	<input type="checkbox"/> 確認済証、 <input type="checkbox"/> 検査済証
<input type="checkbox"/> 分譲パンフレット	<input type="checkbox"/> アフターサービス規準
<input type="checkbox"/> 点検報告書	<input type="checkbox"/> 法定点検、 <input type="checkbox"/> 保守契約による点検
<input type="checkbox"/> 調査・診断報告書	(過去に実施したもの)
<input type="checkbox"/> 修繕工事の設計図書等	(仕様書、図面、数量計算書等)
<input type="checkbox"/> その他関係書類	<input type="checkbox"/> 電波障害協定書、 <input type="checkbox"/> その他()
<input type="checkbox"/> 長期修繕計画	<input type="checkbox"/> 現に有効な長期修繕計画
<input type="checkbox"/> 管理規約	<input type="checkbox"/> 現に有効な管理規約 <input type="checkbox"/> 原始規約

別表 タイプ別専有面積

住戸タイプ	専有面積 (㎡)
小計	
(店舗等)	
小計	
合計	

(様式第2号) 調査・診断の概要

調査・診断箇所 /

棟

団地共用部分

部位等		(1) 劣化の現象と原因	(2) 修繕(改修)方法の概要
建 物	2 屋根防水		
	①屋上防水(保護)		
	②屋上防水(露出)		
	③傾斜屋根		
	④庇・笠木等防水		
	3 床防水		
	①バルコニー床防水		
	②開放廊下・階段等床防水		
	4 外壁塗装等		
	①コンクリート補修		
	②外壁塗装		
	③軒天塗装		
	④タイル張補修		
	⑤シーリング		
	5 鉄部塗装等		
	①鉄部塗装(雨掛かり部分)		
	②鉄部塗装(非雨掛かり部分)		
	③非鉄部塗装		
	6 建具・金物等		
	①建具関係		
②手すり			
③屋外鉄骨階段			
④金物類(集合郵便受等)			
⑤金物類(メーターボックス扉等)			
7 共用内部			
①共用内部			
設 備	8 給水設備		
	①給水管		
	②貯水槽		
	③給水ポンプ		
	9 排水設備		
	①排水管		
	②排水ポンプ		
	10 ガス設備		
	①ガス管		
	11 空調・換気設備		
	①空調設備		
	②換気設備		
	12 電灯設備等		
	①電灯設備		
	②配電盤類		
	③幹線設備		
	④避雷針設備		
	⑤自家発電設備		
	13 情報・通信設備		
	①電話設備		
②テレビ共聴設備			
③インターネット設備			
④インターホン設備等			
14 消防用設備			
①屋内消火栓設備			
②自動火災報知設備			
③連結送水管設備			
15 昇降機設備			
①昇降機			
16 立体駐車場設備			
①自走式駐車場			
②機械式駐車場			
外 構 他	17 外構・附属施設		
	①外構		
	②附属施設		
	その他		

(注) 調査・診断報告書(概要版)で代えることができる。

(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

項目	基本的な考え方
1 長期修繕計画の作成の考え方	
(1) 長期修繕計画の目的	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
(2) 計画の前提等	<p>・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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>・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。</p> <p>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・診断の結果等に基づいて行います。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
(3) 計画期間の設定	<p>【新築マンションの場合】</p> <p>・30年としています。(おおよそ30年目の設備関係の修繕を含んだ期間)</p> <p>【既存マンションの場合】</p> <p>・25年としています。(大規模修繕(周期12年程度)が2回含まれる期間)</p>
(4) 推定修繕工事項目の設定	<p>【新築マンションの場合】</p> <p>・標準様式第3-2号に沿って、設計図書等に基づいて設定しています。</p> <p>・マンションの形状、仕様などにより該当しない項目、また、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があります。</p> <p>・長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事のための調査・診断、修繕設計及び工事監理の費用を含んでいます。</p> <p>【既存マンションの場合】</p> <p>・標準様式第3-2号に沿って、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ています。</p> <p>・(必要に応じて)建物及び設備の性能向上に関する項目を追加しています。</p> <p>・マンションの形状、仕様などにより該当しない項目、また、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があります。</p> <p>・長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事のための調査・診断、修繕設計及び工事監理の費用を含んでいます。</p>

<p>(5) 修繕周期の設定</p>	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・推定修繕工事項目(小項目)ごとに、マンションの仕様、立地条件等を考慮して設定しています。 ・推定修繕工事の実施の際の経済性等を考慮し、実施時期を集約しています。 <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・推定修繕工事項目(小項目)ごとに、マンションの仕様、立地条件、調査・診断の結果等に基づいて設定しています。 ・推定修繕工事の実施の際の経済性等を考慮し、実施時期を集約しています。
<p>(6) 推定修繕工事費の算定</p>	<p>・推定修繕工事費は、推定修繕工事項目の小項目ごとに、算出した数量に設定した単価を乗じて算定しています。 (・修繕積立金の運用益年 %、借入金の金利年 %、物価変動年 %を考慮しています。)</p> <p>・消費税は、 %とし、会計年度ごとに計上しています。</p>
<p>①仕様の設定</p>	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・推定修繕工事項目の小項目ごとに、現状の仕様を設定しています。 <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・推定修繕工事項目の小項目ごとに、現状又は見直し時点での一般的な仕様を設定しています。
<p>②数量計算</p>	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、「建築数量積算基準」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。 <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。
<p>③単価の設定</p>	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕工事特有の施工条件等を考慮し、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、設定しています。 ・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ています。 <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕工事特有の施工条件等を考慮し、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ています。 ・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ています。
<p>(7) 収支計画の検討</p>	<p>・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。)の累計額を、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。)の累計額が下回らないように計画しています。 (・建物及び設備の性能向上を図る改修工事に要する費用を含めた収支計画としています。)</p> <p>(・機械式駐車場の維持管理に多額の費用を要することが想定されますので、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ています。)</p>
<p>(8) 計画の見直し</p>	<p>・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必要があります。また、併せて修繕積立金の額も見直します。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

2 修繕積立金の額の設定の考え方

修繕積立金の額の設定

- ・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としています。なお、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。
- ・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ら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ることとしています。
- ・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ています。
【修繕積立基金を負担する場合】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ています。
(・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。)

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定している修繕方法等
I 仮設				
1 仮設工事				
①共通仮設		仮設	年	
②直接仮設		仮設	年	
II 建物				
2 屋根防水				
①屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	年	
		修繕	年	
②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕	年	
		撤去・新設	年	
③傾斜屋根	屋根	補修	年	
		撤去・葺替	年	
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	年	
3 床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	年	
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、幅木を含む)	修繕	年	
4 外壁塗装等				
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等 (コンクリート、モルタル部分)	補修	年	
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	年	
		除去・塗装	年	
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	年	
		除去・塗装	年	
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	年	
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	年	
5 鉄部塗装等				
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	年	
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て桶・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	年	
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	年	
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	年	
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	年	
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	年	
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	年	

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定している修繕方法等
6 建具・金物等				
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	年	
		取替	年	
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	年	
		取替	年	
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	年	
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	年	
		取替	年	
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	年	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立て櫃・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	年	
	屋上フェンス等	取替	年	
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	年	
7 共用内部				
①共用内部	管理員室、集会所、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	年	
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	年	
Ⅷ 設備				
8 給水設備				
①給水管	屋内共用給水管	更生	年	
	屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替(更新)	年	
②貯水槽	受水槽	取替	年	
	高置水槽	取替	年	
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	年	
		取替	年	
9 排水設備				
①排水管	屋内共用雑排水管	更生	年	
	屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替(更新)	年	
②排水ポンプ	排水ポンプ	補修	年	
		取替	年	
10 ガス設備				
①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替(更新)	年	
11 空調・換気設備				
①空調設備	管理室、集会所等のエアコン	取替	年	
②換気設備	管理員室、集会所、機械室、電気室等の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	年	

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定している修繕方法等
12 電灯設備等				
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	年	
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	年	
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	年	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	年	
13 情報・通信設備				
①電話設備	電話配線盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	年	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	年	
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替	年	
④インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	年	
14 消防用設備				
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	年	
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信器等	取替	年	
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	年	
15 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	年	
	全構成機器	取替	年	
16 立体駐車場設備				
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修	年	
		建替	年	
②機械式駐車場	二段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ピット式) 垂直循環方式等	補修	年	
		取替	年	
IV 外構・その他				
17 外構・附属施設				
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	年	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	年	
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	年	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	年	
	植樹	整備	年	
18 調査・診断、設計、工事監理等費用				
①調査・診断、設計、コンサルタント	大規模修繕工事の実施前に行う調査・診断 計画修繕工事の設計(基本設計・実施設計)・コンサルタント		年	
②工事監理	計画修繕工事の工事監理		年	
19 長期修繕計画作成費用				
①見直し	長期修繕計画の見直しのための調査・診断 長期修繕計画の見直し		年	

(注) 現場管理費及び一般管理費は、各項目ごとの工事費(単価)に含む。

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定している修繕方法等
V 性能向上工事項目(例) (必要に応じて、II建物又はIII設備に追加する。)				
(1) 耐震	耐震壁の増設、柱・梁の補強、免震、設備配管の補強、耐震ドアへの交換、エレベーターの着床装置・P波感知装置の設置等	改修	年	
(2) バリアフリー	スロープ、手すりの設置、自動ドアの設置、エレベーターの設置・増設	改修	年	
(3) 省エネルギー	断熱(屋上、外壁、開口部)、昇降機、照明等の設備の制御等	改修	年	
(4) 防犯	照明照度の確保、オートロック、防犯カメラの設置等	改修	年	
(5) その他	<ul style="list-style-type: none"> ・情報通信(インターネット接続環境の整備等) ・給水方式の変更(直結増圧給水方式への変更等) ・電気容量の増量(電灯幹線の増量等) ・利便施設の設置(宅配ボックス等) ・外部環境(外構、植栽、工作物等の整備) 	改修	年	

