

令和7年度 第1回 吹田市マンション管理基礎セミナー

令和7年7月19日

講演②「長期修繕計画の作成と見直しについて」

(14:15~15:15)

(公社)大阪府建築士会 マンション維持管理支援委員会・委員
【頼んで良かったと、思えるような結果】一級建築士 長谷川文三・修士(工学)

建築仕上げ改修施工管理技術者
建築仕上診断技術者／建築設備診断技術者
建築物石綿含有建材調査者

		(年目)																														
	新築時	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
設計図書（新築時）	●																															
確認申請図書	●																															
確認済証	●																															
検査済証	●																															
竣工図書（新築時）	●																															
分譲時の図面集（パンフレット）	●																															
管理規約集	●																															
総会資料（各期）	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
計画【大規模】修繕時の竣工図書（各回）												●																●				
劣化診断調査報告書（各回）						●					●					●					●					●					●	
長期修繕計画書または修繕積立金資料（各回）	■					■					■					■					■					■					■	
建築物の定期調査報告書（各回）			●			●			●			●			●			●			●			●			●			●		

※長期修繕計画書または修繕積立金資料の作成については、実際の計画【大規模】修繕の実施金額と乖離しないように、過去に作成された建築物の定期調査報告書並びに劣化診断調査報告書等を有効に活用し、適任者に任せることが肝要である。

※特に、建築物の定期調査報告書を有効に活用するためには、その現物が手厚い調査内容でなければ用をなさないの
で、建築物の定期調査報告書の作成においても適任者に任せることが肝要であり、この章で一番重要なことである。
更なる詳細調査で、適切な供用期間を調査して管理組合で今後訪れる終末期を話し合っておくことが肝要である。

◎（公社）大阪府建築士会マンション維持管理支援委員会にご相談できます。

【一般用語】 マンションの管理

【法律用語】 保存行為・管理行為・変更行為

【民法】 各共有者・1 / 2以上・全員の同意

【区分所有法】 各共有者・1 / 2以上・3 / 4以上

【管理規約】 管理組合・1 / 2以上・3 / 4以上

※【計画（大規模）修繕】において、
形状変更を伴わない管理工事は1 / 2以上、
形状変更を伴う変更工事は3 / 4以上の決議を
必須とするため、総会決議の観点から留意することが肝要である。



> 段階増額積立方式を採用しているマンションは早めに均等積立方式に切り替えよう！ (PDF形式)

外部管理者方式等

マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）の適正な運営を担保することなどを目的として、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」をお示ししています。

> マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン (PDF形式) (最終改訂：令和6年6月7日)

> 外部管理者方式等に関するガイドラインの概要 (PDF形式)

マンション区分所有者の責務や、外部管理者方式を導入する際の留意点について分かりやすくお伝えするため、人気漫画「正直不動産」とタイアップしたパンフレットを制作しました！
以下よりダウンロードできますので、ぜひご活用ください。



> 【国土交通省×正直不動産】知っていますか？区分所有者の責務 (PDF形式)

© (漫画) 大谷アキラ、(原案) 夏原武、(脚本) 水野光博/小学館

マンションを購入される皆様へ

マンションで快適に暮らし続けていく上では、マンション内のルールや管理費・修繕積立金の毎月の負担、修繕工事に関する計画など、購入後の生活にも大きく影響する情報を事前に把握し、マンションの管理の担い手として認識を持つことが重要です。

マンション購入時に留意すべき、管理に関する情報の内容や入手方法について分かりやすくお伝えするため、人気漫画「正直不動産」とタイアップしたパンフレットを制作しました！

以下よりダウンロードできますので、ぜひご活用ください。



> [【国土交通省×正直不動産】快適なマンションライフの始まりは…マンションの管理を知ることから！](#) (PDF形式) 

© (漫画) 大谷アキラ、(原案) 夏原武、(脚本) 水野光博／小学館



Google

ログイン

🔍 国土交通省 マンション

すべて

ニュース

動画

画像

ショッピング

ショート動画

地図

書籍

ウェブ

フライト

金融

検索ツール

フィード



国土交通省

<https://www.mlit.go.jp>

マンション政策 - 住宅

マンション政策・【New】マンション管理・再生ポータルサイトをリニューアルしました・【New】漫画「正直不動産」とタイアップ！マンション購入時に知っておきたい情報が ...

[マンション管理について](#)[マンションに関する統計・データ等](#)[マンション管理・再生ポータルサイト](#)[住宅](#)[マンション建替え等・改修について](#)[マンション長寿命化促進税制](#)[他の上位メニューを検索](#)

[ホーム](#) > [政策・仕事](#) > [住宅・建築](#) > [住宅](#) > マンション政策

マンション政策

▶ マンション管理計画認定制度

▶ マンション管理・再生ポータルサイト
～マンションの管理・再生は新時代へ！～

【New】 [マンション管理・再生ポータルサイトをリニューアルしました](#)

【New】 [漫画「正直不動産」とタイアップ！マンション購入時に知っておきたい情報がパンフレットになりました](#)

【お知らせ】 [「置き配に関する使用細則を定める際のポイント」など置き配関係の考え方をお示ししています](#)

マンション
管理▶ [【1】マンション管理](#)

- ▶ [マンション標準管理規約](#)
- ▶ [長期修繕計画](#)
- ▶ [修繕積立金](#)
- ▶ [外部管理者方式](#)

マンション
再生▶ [【2】マンション再生](#)

- ▶ [マンションの建替え](#)
- ▶ [マンションの敷地売却](#)
- ▶ [マンションの改修](#)

マンション
税制▶ [【3】マンション税制](#)

- ▶ [マンション長寿命化促進税制](#)
(固定資産税の減額措置)

地方公共団体
の皆様向け▶ [【4】地方公共団体の皆様向け](#)

- ▶ [管理計画認定事務ガイドライン](#)
- ▶ [助言・指導・勧告ガイドライン](#)

基本情報

▶ [報道発](#)▶ [住宅局](#)▶ [住宅局](#)▶ [住宅局](#)▶ [統計・](#)▶ [審議会](#)▶ [今後の
のあり
会](#)

●改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（最終改正：令和3年9月）

- ・ [全文](#) (PDF)
- ・ [目次](#) (PDF)
- ・ [第1章](#) (PDF)
- ・ [第2章](#) (PDF)
- ・ [第3章](#) (PDF)
- ・ [第4章](#) (PDF)
- ・ [参考](#) (PDF)

●マンション耐震化マニュアル（最終改正：平成26年7月）

- ・ [全文、別添](#) (PDF)
- ・ [第1章](#) (PDF)
- ・ [第2章](#) (PDF)
- ・ [第3章](#) (PDF)
- ・ [第4章](#) (PDF)
- ・ [第5章](#) (PDF)
- ・ [別添](#) (PDF)

●団地型マンション再生マニュアル（平成22年7月公表）

- ・ [全文](#) (PDF)
- ・ [表紙](#) (PDF)
- ・ [目次](#) (PDF)
- ・ [第1部第1章](#) (PDF)
- ・ [第1部第2章](#) (PDF)
- ・ [第1部第3章](#) (PDF)
- ・ [第1部第4章](#) (PDF)
- ・ [第2部第1章](#) (PDF)
- ・ [第2部第2章](#) (PDF)
- ・ [第2部第3章](#) (PDF)
- ・ [第2部第4章](#) (PDF)
- ・ [第2部第5章](#) (PDF)

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

平成22年7月改訂

令和3年9月改訂

国土交通省

＜参考2＞ マンション改修に関する区分所有法上等の手続き

1. マンション改修に関する区分所有法上等の手続きの基本的考え方

- ・修繕工事は、共用部分を対象とし、通常は共用部分の管理行為として計画されますが、大規模修繕工事（同時に行う改良工事を含む。）は、その規模・内容・程度等から、共用部分の変更工事となるのが一般的です。
- ・共用部分を変更する場合には、集会の決議が必要ですが、その決議要件は、共用部分の形状又は効用の「著しい」変更を伴う場合と、そうでない場合とでは異なります（区分所有法第17条①。以下、＜参考2＞においては、区分所有法を法という。）。
- ・著しい変更を伴う場合には、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要となります（ただし、区分所有者の定数のみは規約でその過半数にまで減じることができます。）。
- 一方、著しい変更を伴わない場合は、区分所有者数及び議決権の各過半数による集会の普通決議で決することができます（ただし、規約で別段の定めをすることができません）。共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければなりません。なお、区分所有者の共有に属する建物敷地や附属施設についても共用部分に関する規定が準用される（法第21条）ため、その変更に関しては共用部分の場合と同様の手続きが必要となります。

■改正区分所有法における共用部分の変更に関する規定（平成14年12月改正・平成15年6月施行）

（共用部分の変更）

第17条 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

- ・こうした要件は、平成14年12月の区分所有法改正（平成15年6月施行）により導入されたものです。改正前の条文では、共用部分の変更により著しく多額の費用を要する場合には、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の多数による特別多数決議を必要としていました。このため、建物の適切な維持保全の観点から定期的に実施する必要がある大規模修繕工事に著しく多額の費用を要する場合には特別多数決議が必要となり、その円滑な実施が困難となり、マンションの適切な管理に支障を来すことが問題となっていました。そこで、共用部分の変更について、費用の多寡にかかわらず、形状又は効用の著しい変更を伴うものに限り、4分の3以上の特別多数決議を要することとされたのです。
- ・共用部分の変更工事が、形状又は効用の著しい変更にあたるか否かなどの考え方については、P132を参照して下さい。
- ・共用部分の変更工事が、形状又は効用の著しい変更に当たらないについては、実際の工事における変更を加える箇所・範囲、変更の態様・程度等を総合的に勘案して個別に判断する必要があると思いますが、その基本的な考え方としては、次のように考えることができます。

3) 敷地の形状又は効用の変更工事で特別多数決議が必要になると考えられるケース

- ・敷地の形状又は効用の変更とは、敷地を共有するマンション（団地）において、敷地表面の利用方法を変更する行為をいいます。共有敷地の形状又は効用の変更についても第17条の規定が適用（法第21条）されるため、その著しい変更行為は、特別多数決議を必要とします。
- ・敷地の形状又は効用の著しい変更に当たるとしては、例えば、敷地内の広場・公園を廃止、それを駐車場、自転車置場等に変更するような場合が考えられます。
- ・また、団地において各区分所有建物を棟別管理している場合、各建物の専有部分や共用部分の増築工事は一棟の建物ごとに決議しますが、一方で、当該増築工事により団地の共有敷地の利用方法（状況）が変わることから、こうした場合、当該建物における決議に加え、団地管理組合の集会において敷地の形状又は効用の変更についての特別多数決議が必要（法第66条で準用する第17条）になると考えられます。

4) 区分所有者全員の同意が必要になると考えられるケース

- ・区分所有建物における専有部分と共用部分の所有関係に大きな変化があることにより、区分所有者全員の合意が必要となる場合が考えられます。
- ・例えば、専有部分である空き店舗・空きオフィスを集会所・共用倉庫等に改造する場合、当該専有部分を区分所有者全員により取得し、管理組合の規約共用部分とすることが一般に考えられます。このような場合は、区分所有者全員に新たに専有部分の特分を取得させることになるため、その取得につき区分所有者全員の同意が必要になると考えられます。このような手続きが事前に必要と考えられる工事を行う場合、注意する必要があります。

■改修工事に関する区分所有法上等の手続き例

決議要件	工事の内容	該当すると考えられる工事の例
区分所有者数の （※）及び議決権 の各過半数の普 通決議で実現で きるもの	形状又は効用の 著しい変更を伴 わない共用部分 の変更工事	・建物の適切な維持・保全の観点から定期的に実施する必要がある計画修繕工事 ・建物の基本的構造部分の加工の度合いが小さい、柱や梁への炭素繊維シートや鉄板を巻き付け等の耐震補強工事 ・建物の基本的構造部分（壁・柱・スラブ等）の取り壊しを伴わない階段へのスロープ・手すりの設置 ・防犯カメラ・防犯灯の設置、窓ガラス・玄関扉等の一斉交換工事 ・既存のパイプスペースや空き管路を活用した、光ファイバー・ケーブルの敷設やオートロック設備の配線工事 ・既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事等

区分所有者数 (※)及び議決権 の各4分の3以 上の特別多数決 議を必要とする もの	形状又は効用の 著しい変更を伴 う共用部分の変 更工事、又は敷 地の形状又は効 用の著しい変更 工事	・既存住棟への集会所・倉庫、エレベーター等の共用部分の増築等により、既存建物の外觀形状を大きく変化させる工事 ・戸境壁やスラブの開口、既存階段室のエレベーターへの改造など、建物の基本構造部を大規模にわたって加工する工事 ・集会所等の既存の附属施設の建替え、増築、大規模な改造工事 ・敷地内の広場・公園を廃止し駐車場や駐輪場に変更するなど、敷地表面の利用を大きく変化させる工事 等
---	--	--

※ 団地において各区分所有建物を棟別管理している場合は、各建物ごとに決議することから、当該区分所有建物の区分所有者数及び議決権と読み替えて下さい。また、団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理対象としている場合（法第68条）、団地管理組合の集会で決議することになることから、団地内の全区分所有建物の所有者（以下「団地建物所有者」といいます。）の数及び議決権と読み替えて下さい。

[ホーム](#) > [政策・仕事](#) > [住宅・建築](#) > [住宅](#) > マンション政策

マンション政策

➤ マンション管理計画認定制度

➤ マンション管理・再生ポータルサイト
～マンションの管理・再生は新時代へ！～

【New】 [マンション管理・再生ポータルサイトをリニューアルしました](#)

【New】 [漫画「正直不動産」とタイアップ！マンション購入時に知っておきたい情報がパンフレットになりました](#)

【お知らせ】 [「置き配に関する使用細則を定める際のポイント」など置き配関係の考え方をお示ししています](#)

マンション
管理

➤ 【1】 マンション管理

- [マンション標準管理規約](#)
- [長期修繕計画](#)
- [修繕積立金](#)
- [外部管理者方式](#)

マンション
再生

➤ 【2】 マンション再生

- [マンションの建替え](#)
- [マンションの敷地売却](#)
- [マンションの改修](#)

マンション
税制

➤ 【3】 マンション税制

- [マンション長寿命化促進税制](#)
(固定資産税の減額措置)

地方公共団体
の皆様向け

➤ 【4】 地方公共団体の皆様向け

- [管理計画認定事務ガイドライン](#)
- [助言・指導・勧告ガイドライン](#)

基本情報

➤ [報道発](#)➤ [住宅局](#)➤ [住宅局](#)➤ [住宅局](#)➤ [統計・](#)➤ [審議会](#)➤ [今後の
のあり
会](#)

マンション管理に関する各種ガイドライン等

長期修繕計画

長期修繕計画を作成、変更する際に参考としていただけるよう、「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン」をお示ししています。

- ▶ [長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン（コメント含む）](#)（PDF形式）（最終改訂：令和6年6月7日）
- ▶ [長期修繕計画標準様式](#)（Excel形式）
- ▶ [令和6年6月改訂 新旧対照表](#)（PDF形式）

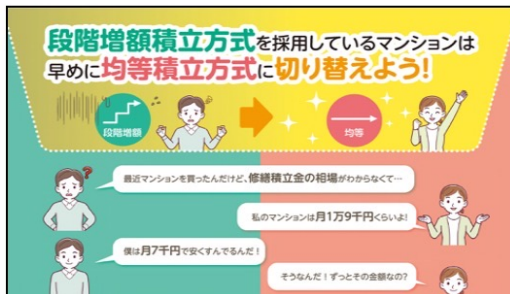
修繕積立金

修繕積立金の考え方について参考としていただけるよう、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」をお示ししています。

- ▶ [マンションの修繕積立金に関するガイドライン](#)（PDF形式）（最終改訂：令和6年6月7日）
- ▶ [令和6年6月改訂 新旧対照表](#)（PDF形式）

修繕積立金の積立方式の違いなどについて分かりやすくお伝えするためのパンフレットを制作しました。

以下よりダウンロードできますので、ぜひご活用ください。



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
令和 6 年 6 月改定

国 土 交 通 省

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

マンションの管理の適正化の推進を図るための**基本的な方針（令和3年9月大臣告示）**

マンションの管理の適正化の推進に向けた管理組合、国、地方公共団体等の役割や取組の基本的な方向性を示した方針

マンションの管理の適正化に関する指針
 （平成13年8月1日国土交通省告知第1288号）
 管理組合によるマンション管理の適正化の指針

マンション標準管理規約
 【単棟型、団地型、複合用途型】
 （最終改正令和3年6月22日）

複数の区分所有者が一棟の建物を区分して所有しているマンションにおいて、不可欠な維持管理や生活の基本ルールを定める管理規約の標準的モデルとして作成

マンション標準管理委託**契約書**

（平成30年3月国土交通省土地・建設産業局
不動産課）
管理組合が管理会社と管理委託契約を締結する際の標準モデルとして作成

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
及び同コメント

管理組合の業務である長期修繕計画の作成又は変更（マンション標準管理規約第32条第3号）についての標準的な様式、長期修繕計画を作成するための基本的な考え方及び「長期修繕計画標準様式」を使用しての作成方法を示したガイドライン

マンションの修繕積立金に関するガイドライン

長期修繕計画に基づき設定される修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示したガイドライン

令和3年9月

 国土交通省住宅局参事官
 （マンション・賃貸住宅担当）

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

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・修繕積立金の額の考 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 長期修繕計画表 (3) (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

第2編 長期修繕計画作成ガイドライン

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

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

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。

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。

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。

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。

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。

5 計画期間の設定

計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。

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目を追加することが望めます。

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。

8 推定修繕工事費の算定

一 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・同解説（平成29年版）（（一財）建築コスト管理システム研究所発行）」等に準拠して、長期修繕計画に算出します。

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・一般管理費・法定福利費、大規模修繕瑕疵保険の保険料等の諸経費および消費税等相当額を上記とは別途設定する方法と、前述の諸経費について、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する方法があります。

また、単価には地域差があることから、これを考慮することも重要です。

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。

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、専用途等の専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良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。

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も考えられます。

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。なお、見直しには一定の期間（おおむね1～2年）を要することから、見直しについても計画的に行う必要があります。また、長期修繕計画の見直しと併せて、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、工事費価格、消費税率等の変動

第2節 修繕積立金の設定方法

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。

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。

分譲会社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。

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、専用途等の専使用料及び駐車場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られます。

第3編 長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント

二 長期修繕計画の作成の前提条件

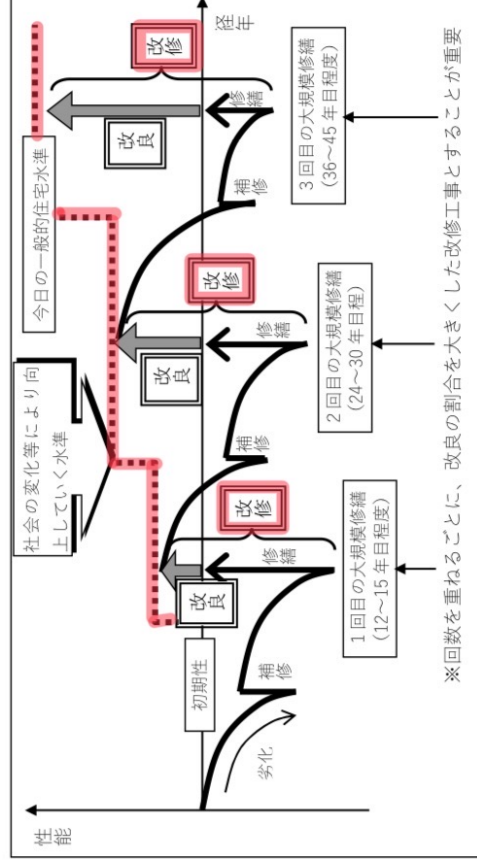
長期修繕計画の作成に当たっては、次に掲げる事項を前提条件とします。

- 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良工事を設定する。
- 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。

〈コメント〉

- ◆ 新築マンションの場合、経年に伴う物理的な劣化などにより低下する性能・機能を新築時の水準に維持、回復すること（修繕）が基本となります。
- ◆ 既存マンションの場合、経年に伴う生活様式や社会環境の変化等の社会的要因などから、耐震性や断熱性など建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させること（改良）も必要となります。

図 マンションの補修・修繕・改修の概念図



（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」／国土交通省に一部加筆）

- ① 改修：現状レベルを現時点で望まれるレベルまで回復させる（修繕＋改良）
- ② 修繕：現状レベルを新築当初のレベルまで回復させる
- ③ 補修：現状レベルを実用上支障のないレベルまで回復させる

- ◆ マンションの建物及び設備の状態を良好に保つためには、日常的又は定期的にその状態（建物各部の不具合や設備等の作動異常など）を把握し、適切にその処置（消耗品の交換、作動調整、補修など）を行い、それを記録し、整理・保管しておくことが必要です。

一定規模以上のマンションでは、建築基準法や消防法などの法令で点検等の実施と報告が義務付けられています（法定点検）。その他の点検としては、一般的には管理業者に委託して日々行う「日常点検」、エレベーターなど保守会社等との契約に基づく「保守契約による点検」などがあります。

* エレベーターの「保守契約による点検」の場合、国土交通省が平成 28 年 2 月に策定した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」に沿った点検を行うことも重要です。

◆長期修繕計画の推定修繕工事は、設定した内容や時期はおおよその目安ですし、費用も概算です。したがって、計画修繕工事を実施する際は、その基本計画の検討時において、建物及び設備の現状、修繕等の履歴などの調査・診断を行い、その結果に基づいて内容や時期等を判断します。なお、法定点検の結果、要是正の判定となった場合に必要となる修理や部品の交換等を速やかに行うことが重要であるため、これらの対応については、原則として長期修繕計画の推定修繕工事の対象外とすることが望ましいと考えられます。

〈参考〉

・表 マンションの法定点検（内容は地域によって異なる場合があります。）

法定点検の名称 (関係する法令)	点検の内容	点検の時期
特定建築物定期調査 (建築基準法 12 条 1 項)	調査	おおむね 6 か月～3 年の間で特定行政庁が定める時期
建築設備定期検査 (建築基準法 12 条 3 項)	検査	おおむね 6 か月～1 年の間で特定行政庁が定める時期
防火設備定期検査 (建築基準法 12 条 3 項)	検査	おおむね 6 か月～1 年の間で特定行政庁が定める時期
昇降機等定期検査 (建築基準法 12 条 3 項)	検査	おおむね 6 か月～1 年の間で特定行政庁が定める時期
消防用設備等点検 (消防法 17 条の 3 の 3)	機器点検 総合点検	6 か月に 1 回 1 年に 1 回 報告は、3 年に 1 回 (複合用途については、1 年に 1 回 となる場合があります。)
専用水道定期水質検査 (水道法 3 条 6 項、34 条)	水質検査 消毒の残留効果 等に関する検査	1 か月に 1 回以上 1 日 1 回以上
簡易専用水道管理状況検査 (水道法 3 条 7 項、34 条の 2)	管理の検査 水槽の掃除	毎年 1 回以上定期 毎年 1 回以上定期
浄化槽の保守点検、清掃、定期検査 (浄化槽法 7 条、10 条、11 条)	保守点検 清掃	浄化槽の種類により 1 週間～6 か月ごとに 1 回以上 全ばつ気方式はおおむね 6 か月ごとに 1 回以上、 その他は 1 年に 1 回
	水質検査	1 年に 1 回（7 条に該当する新たに設置、又は構造や規模の変更する場合は、使用開始後の 3 ヶ月から 5 ヶ月間についても必要です。）
自家用電気工作物定期点検 (電気事業法 39 条、42 条)	月次点検 年次点検	1 か月に 1 回 1 年に 1 回

※特定行政庁：建築主事（建築確認を行う資格者）を置く市町村の区域については当該市町村の

長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいいます。
報告の窓口は、市町村の担当課、都道府県の出先機関の担当課、関係団体等です。

・表 定期検査報告書の判定基準

調査・検査の結果の判定基準	
要是正	修理や部品の交換等により是正することが必要な状態であり、所有者等に対して是正をうながすものであり、報告を受けた特定行政庁は、所有者等が速やかに是正する意志がない等の場合に必要に応じて是正状況の報告聴取や是正命令を行うこととなります。
既存不適格	建築基準法の現行基準に適合していないため、できるだけ早く改善することが望ましいものです。
要重点点検	次回の調査・検査までに「要是正」に至るおそれが高い状態であり、所有者等に対して日常の保守点検において重点的に点検するとともに、要是正の状態に至った場合は速やかに対応することとなります。
指摘なし	要重点点検及び要是正に該当しないものです。 ※なお、要是正及び要重点点検に該当しない場合にあっては、特記事項として注意をうながすこともあります。

※要重点点検は、昇降機等の一部の検査項目にあります。

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

一 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。

- 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修繕積立金の用途範囲
- 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

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。

〈コメント〉

◆単棟型のマンションの場合、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して、次に掲げる事項について、標準管理規約と同趣旨の規定を定めることが必要です。また、その管理規約を区分所有者等が閲覧できるように保管することも必要です。

- ①管理組合の業務（長期修繕計画の作成、変更）【標準管理規約第32条】
- ②総会決議事項（長期修繕計画の作成、変更）【標準管理規約第48条】
- ③管理費と修繕積立金の区分経理【標準管理規約第28条第5項】
- ④修繕積立金の用途範囲【標準管理規約第28条第1項～第4項】
- ⑤管理費と修繕積立金に関する納入義務・分割請求禁止【標準管理規約第25条、第60条第6項、第61条】
- ⑥専有部分と共用部分の区分【標準管理規約第7条、第8条、別表第2】
- ⑦敷地及び共用部分等の管理【標準管理規約第21条、第22条】

◆また、長期修繕計画は、一定期間（5年程度）ごとに見直すことを前提としており、併せて、修繕積立金の額の見直しも必要です。これらの見直しの実施が確実に行われるようにするために、長期修繕計画及び修繕積立金の額を一定期間ごとに見直すことを管理規約で定めることが望まれます。

〈参考〉

・区分所有法 第30条（規約事項）第1項

第三十条 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

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修繕積立金の用途は、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。

〈コメント〉

◆マンションにおける修繕工事には、①経常的な補修工事、②計画修繕工事と③災害や不測の事故等による特別修繕工事があり、これらに充当する費用は経理上区分します。

表 マンションの維持管理と経費

区 分	内 容	費用の区分
点検	建物、給・排水、消防、電気、昇降機などの設備、外構について、法令に基づく点検、保守契約による点検など	管理費
調査・診断	計画（大規模）修繕工事の実施や長期修繕計画の見直しの前に行う調査・診断	修繕積立金 (注)
長期修繕計画の見直し	5年程度ごとに、調査・診断を行いその結果に基づいて計画を見直す。	
修繕工事	経常的補修 （ガラス、建具、機器の破損等）	管理費
	計画（大規模）修繕 経年による劣化に応じて計画的に行う（比較的大規模な）修繕工事（屋上防水、外壁塗装、給・排水管取替等）	修繕積立金
	特別修繕 不測の事故や自然災害（台風、大雨、大雪等）による被害の復旧など、特別な事由による修繕工事	

(注) 標準管理規約 第32条（業務）関係コメント④によれば、長期修繕計画の作成（又は見直し）に要する経費及びそのために事前に行う調査・診断に要する経費は、管理組合の財産状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでも充当することができます。

しかし、計画的に行うためには長期修繕計画に費用を計上し、修繕積立金から充当することが必要です。

- ◆専用庭等の専用使用料や駐車場等の使用料などを徴収している場合は、それらの管理に要する費用に充当する額を差し引いた額を修繕積立金会計に繰り入れます。
- ◆積み立てた修繕積立金は、計画修繕工事に要する経費に充当する場合に取り崩すことができます。また、災害や不測の事故に伴う特別の修繕等やマンションの建替えを目的とした調査等に要する経費に充当する場合にも取り崩すことができます。
- ◆修繕積立金の取崩しは、標準管理規約では、総会の決議事項と規定しています。したが

・標準管理規約 第47条（総会の会議及び議事）

第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

- 一 規約の制定、変更又は廃止
- 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建築物の耐震改修を除く。）
- 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
- 四 建築物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項（以下略）

・長期修繕計画の見直し及び修繕積立金の額の設定の手順

（例）（長期修繕計画の見直しを単独で行う場合）

発意（理事会等）

理事会、専門委員会等による検討（長期修繕計画の見直し事項等）

総会決議（見直しの実施、専門家の選定）

専門家への依頼（業務委託契約）

調査・診断の実施 設計図書等の資料調査、現地調査

必要により区分所有者のアンケート調査

長期修繕計画及び修繕積立金の額の見直し（マンションのビジョンの検討）

区分所有者への事前説明会

総会決議（長期修繕計画及び修繕積立金の額の見直し）

長期修繕計画（総会議事録）の配付

保管

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。

〈コメント〉

◆長期修繕計画の見直しや事前に行う調査・診断の業務は、一般的に、管理会社との管理委託契約に含めたり、建築士事務所等と個別に契約を締結するなどの方法が採られます。

その際、依頼の内容が不十分であると、成果物である長期修繕計画の内容も不十分になることも考えられますので、標準様式第1号や次ページの例を参考にして、「長期修繕計画作成業務発注仕様書」を作成し、専門家に依頼してください。なお、発注仕様書の内容で不明な点は、専門家に相談し確認してください。

〈参考〉

・長期修繕計画作成業務発注仕様書(例)

長期修繕計画作成業務発注仕様書(例) 年 月 日

(1) 依頼者

マンション(団地)名	/ 棟		
管理組合名			
理事長名	(号室) Tel() -		
連絡担当者名	(号室) Tel() -		
所在地	〒		

(2) 業務内容

☐長期修繕計画の作成: ☐見直し、☐その他()

☐長期修繕計画単独、田規模修繕工事の□前・□後

☐様式は、長期修繕計画標準様式(国土交通省)による

☐建物・設備の性能向上の希望: ☐耐震、☐省エネ、☐バリアフリー、☐防犯、☐その他()

☐調査・診断報告書の作成: ☐長期修繕計画用(簡易診断)、☐大規模修繕工事前(劣化状態に応じた調査)

☐区分所有者に対するアンケート調査: ☐建物、☐給・排水管、☐その他()

☐修繕積立金の額の案数(案)、借入: ☐可・☐否、一時金: ☐可・☐否、☐その他()

☐専門委員会への出席、☐理事会への出席、☐事前説明会への出席、☐総会への出席

☐長期修繕計画の説明資料の作成

(3) 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

敷地面積	m ²	権利関係(□所有権・□借地権・□地上権)
建築面積(建築率)	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/(店舗・事務所等 区画) (注)	
竣工日	年 月 日(経年 年)	

(4) 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	☐ 給水ポンプ、 ☐ 排水ポンプ、 ☐ 受水槽、 ☐ 高置水槽、 ☐ 浄化槽
ガス設備	☐ ガス、 ☐ セントラル給湯
空調・換気設備	☐ 空気調和機、 ☐ 換気
電力設備	☐ 自家用受変電室、 ☐ 避雷針、 ☐ 自家発電、 ☐ 蓄電池、 ☐ 太陽光発電、 ☐ 非常電源
情報・通信設備	☐ テレビ共聴(□アンテナ・□ケーブル)、 ☐ 電話設備、 ☐ インターネット、 ☐ インターホン、 ☐ オートロック、 ☐ 防犯カメラ等、 ☐ 電波障害対策、 ☐ その他()
消防用設備	☐ 屋内消火栓、 ☐ 自動火災報知器、 ☐ 連結送水管、 ☐ 避難設備、 ☐ スプリンクラー、 ☐ その他()
昇降機設備	☐ 昇降機()台
駐車場設備	☐ 平面()台、 ☐ 機械式()台、 ☐ 自走式()台、計()台、 ☐ ターンテーブル
附属建物	☐ 集会室(□棟内、□別棟)、 ☐ 管理員室(□棟内、□別棟)
その他	☐ 自転車置場、 ☐ バイク置場、 ☐ ゴミ集積所、 ☐ 遊具(プレイロット)、 ☐ 屋上緑化

(5) 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	() Tel() -	
(分譲時)長期修繕計画案の作成者	会社名	Tel() -	
	作成者(作成部署)		

(6) 管理組合管理部分

管理規約の規定(敷地、共用部分、附属建物)	
-----------------------	--

(7) 維持管理の状況 (団地/ 棟)

① 主な修繕工事の実施

部 位	実施年月	修繕工事の概要
	年 月	
	年 月	
	年 月	

② 長期修繕計画の見直し

時 期	実施年月	見直しの要点・発注先
	年 月	
	年 月	

(8) 設計図書等の保管状況

☐ 設計図書	(竣工図)	保管場所()
☐ 構造計算書		保管場所()
☐ 数量計算書	(竣工図に基づく数量計算書)	保管場所()
☐ 確認申請書副本	☐ 確認済証、 ☐ 検査済証	保管場所()
☐ 分譲パンフレット	☐ アフターサービス規程	保管場所()
☐ 点検報告書	☐ 法定点検、 ☐ 保守契約による点検	保管場所()
☐ 調査・診断報告書	(過去に実施したもの)	保管場所()
☐ 修繕工事の設計図書等	(仕様書、図面、数量計算書等)	保管場所()
☐ その他関係書類	☐ 電波障害協定書、 ☐ 建設住宅性能評価書、 ☐ 設計住宅性能評価書、 ☐ 石綿使用調査結果の記録、 ☐ その他()	保管場所()
☐ 長期修繕計画	☐ 現に有効な長期修繕計画	保管場所()
☐ 管理規約	☐ 現に有効な管理規約 ☐ 原始規約	保管場所()
☐ 各種ハザードマップ		保管場所()

(9) 金計状況 (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)及び棟別に区分(複合用途型の場合は、全体、住宅一部および店舗一部に区分)

別表 タイプ別専有面積

住戸タイプ	専有面積(m ²)
小計	
(店舗等)	
小計	
合計	

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。

〈コメント〉

- ◆長期修繕計画の見直しに当たっては、建物・設備の劣化状況などを把握するために調査・診断を行います。
- 劣化の調査・診断のレベルは、一般的に次表のように分類されています。1次診断（簡易診断）は、建物の劣化の状況を大まかに把握し、2次・3次診断（詳細診断）は、劣化の要因を特定し、修繕工事の要否や内容等の判断を行う目的で行います。

表 調査・診断レベルの分類

診断レベル		主な目的	調査方法	調査対象
予備調査・診断		現状把握、本調査・診断の要否	資料調査、目視調査、アンケート調査	設計図書、修繕等履歴情報、外観
本調査・診断	1次診断 (簡易診断)	現状把握、劣化の危険性の判断	資料調査、目視調査、軽微な機器	設計図書、修繕等履歴情報、外観
	2次診断 詳細診断	劣化の危険性の判断、修繕の要否の判断	非破壊試験、微破壊試験	主に共用部分
	3次診断	より詳細な診断、評価	局部破壊試験を伴う	主に共用部分、一部の専有部分を含む

(出典：「既存マンション躯体の劣化度調査・診断技術マニュアル」/独立行政法人建築研究所(加筆))

- ◆長期修繕計画の見直しのために単独で行う場合は、長期修繕計画に必要とされるすべての項目について漏れのないように行います。なお、著しい劣化がないかぎり目視調査など簡易なものにとどまります。また、計画修繕工事の実施のために行う場合は、劣化状況に応じて、目視調査から非破壊試験、破壊試験とより詳細になります。
- ◆長期修繕計画はマンションのデジタル化を描く作業でもあるので、現状の問題点だけではなく、区分所有者の要望などを把握するためにアンケート調査などを行うこともあります。

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良工事の実施について検討を行います。

特に、耐震性が不足するマンションは、区分所有者のみならず周辺住民等の生命・身体が脅かされる危険性があることから、昭和56年5月31日以前に建築確認済証が交付（いわゆる旧耐震基準）されたマンションにおいては、耐震診断を行うとともに、その結果により耐震改修の実施について検討を行うことが必要です。なお、耐震改修工事の費用が負担できないなどの理由によりすぐを実施することが困難なときは、補助及び融資の活用を検討したり、推定修繕工事項目として設定した上で段階的に改修を進めたりすることも考えられます。

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）」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。

〈コメント〉

◆マンションの建物及び設備の現状の性能・機能を踏まえて、今後どのような生活環境を望むか、それを実現するためにどのような性能・機能を必要とするかなどについて、理事会、専門委員会等で十分に検討することが必要です。

その検討のなかで、必要な推定修繕工事の内容が明らかになってきますので、これに沿って長期修繕計画を作成すれば、計画の作成や修繕積立金の負担の目的が明確となり、その合意が得やすくなると考えられます。

◆マンションは適切に維持管理を行って、できるだけ長く住み続けたいものですが、高経年のマンションの場合は、経年に応じて改修工事などに必要な費用が多額になっていくことが考えられます。必要に応じて、建替えも視野に入れた修繕や改修の検討を行うことが望まれます。

〈参考〉

- ・適正化指針（2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項（5） 長期修繕計画の策定及び見直し等）

（略）なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じて、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握

し、合意形成を図りながら進める必要がある。

・マンションの性能向上（改修）工事に関する参考資料

- 1) 「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」（令和3年9月 国土交通省）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html
- 2) 「マンション耐震化マニュアル」（平成19年6月 国土交通省）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html
- 3) 「マンションの建替えか修繕かを判断するための関するマニュアル」（平成15年1月 国土交通省）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

5 計画期間の設定

計画期間は、30 年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。

〈コメント〉

◆計画修繕工事の実施時において修繕積立金が不足することがないように、多額の推定修繕工事費が見込まれる年度を含むように計画期間を設定する必要があります。

したがって、新築時は、経年が30 年程度において実施が見込まれる昇降機設備の取替えなどを含めた期間以上とします。また、外壁の塗装や屋上防水などを行う大規模修繕工事の周期は部材や工事の仕様等により異なりますが、一般的に12～15 年程度ですので、見直し時には、これが2 回含まれる期間以上とします。

ただし、新築時に計画期間を30 年とした場合であっても、窓のサッシ等の建具の取替えや給排水管の取替えなどは、修繕周期が計画期間を上回り、計画期間内に含まれていないことがありますので、見直しの際には注意が必要です。

◆毎月積み立てる修繕積立金の額は、できる限り一定額としたいものです。そのためには、計画期間をさらに長期間とし、見込まれる多額の推定修繕工事費をすべて包含することが考えられますが、計画の作成時点で非常に長期間の劣化状況や推定修繕工事費を推定することには限度があります。

◆については、多額の推定修繕工事費が見込まれる年度を含む計画期間を30 年以上かつ大規模修繕工事が2 回含まれる期間以上とし、一定期間（5 年程度）ごとに見直すこととしています。

〈参考〉

・標準管理規約 第32 条関係コメント② 1

② 長期修繕計画の内容としては次のようなものが最低限必要である。

1 計画期間が30 年以上で、かつ大規模修繕工事が2 回含まれる期間以上とすること。

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。

〈コメント〉

◆修繕周期は、劣化する建物の部位や設備の性能・機能を実用上支障がない水準まで経済的に回復させることができなくなるまでの期間をいいます。

◆修繕周期は、マンションの仕様、立地条件等に応じて設定します。また、見直しの際は、建物及び設備の劣化状況などの調査・診断の結果に基づいて設定することが必要です。さらに、部材や工事仕様、設備や工法等の技術革新によっても適切な修繕周期が変わる可能性がある点にも留意する必要があります。

◆修繕工事の時期は、早過ぎると不要な修繕となりますし、遅すぎても劣化が進み計画修繕工事費を増加させます。また、修繕工事を集約すると、直接仮設や共通仮設の設置費用が軽減できるなどの経済的なメリットがあります。なお、集約を過剰に行うと、修繕積立金が一時的に不足することにもつながりますので、注意が必要です。設備及び建物の劣化状況に関する調査・診断の結果を踏まえた上で、修繕工事の必要性や実施時期、工事内容等を検討することが重要です。

- ・修繕周期の例（標準様式第3-2号記載例の修繕周期（参考）から）

[illegible]

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・一般管理費・法定福利費・大規模修繕瑕疵保険の保険料等の諸経費および消費税等相当額を上記とは別途設定する方法と、前述の諸経費について、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する方法があります。

また、単価には地域差があることから、これを考慮することも重要です。

〈コメント〉

◆標準様式第4-4号（推定修繕工事費内訳書）では、推定修繕工事費を算出するための部別別の項目ごとの具体的な単価の設定については、作成者に委ねています。何に基づき、どのような構成の単価を設定したかを明示します。

◆修繕工事は、発生する数量、作業の条件（時間、場所等の制約）、既存部分の養生、既存部分の除去・処分などが新築工事と異なります。したがって、新築の単価を利用する場合はこれらを考慮することが必要です。

◆長期修繕計画において推定修繕工事費を算定するために採用されている単価には、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などがあります。

◆仮設工事（共通仮設及び直接仮設）について、複数の部位の推定修繕工事を集約して行うこととした場合は推定修繕工事項目（中項目）として設定しますが、設備関係の専門工事のように単独で行うこととした推定修繕工事においては、必要とする仮設工事の費用をそれぞれの推定修繕工事項目（小項目）ごとの単価に含めます。

◆諸経費を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する場合、計画修繕工事を実施する際の見積りにおいては、項目を立て内訳が示されます。

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良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。

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も考えられます。

〈コメント〉

◆収支計画は、計画期間中に見込まれる推定修繕工事費の累計額と修繕積立金の累計額の関係が把握できるように示されていることが必要です。

計画期間の終期における推定修繕工事費の累計額が示され、その額を修繕積立金の累計額が下回らないように計画することが必要です。修繕積立金が下回ると、計画修繕工事を実施できなくなること懸念されます。

◆推定修繕工事費は、消費税を含めた年度ごとの合計額と累計額が示されること、また、年度ごとの収支のほか、次年度繰越金（年度ごとの修繕積立金の残高）が示されることが必要です。

◆支出としては、推定修繕工事費のほか、実施した計画修繕工事のための借入金がある場合は償還金を含めます。また、収入としては、修繕積立金のほか、専用庭等の専用使用料や駐車場等の使用料などからの繰入金、修繕積立金の運用益のほか、分譲時に負担する修繕積立基金や必要に応じて徴収する一時金も含めます。

◆推定修繕工事項目に建物及び設備の性能を向上する改良工事に係る項目を設定する場合には、その費用を含めた収支計画とします。

◆二段式、多段式等の機械式駐車場があり、その点検や修繕に多額の費用を要することが想定される場合は、平置駐車場を含めて、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も考えられます。

その場合の長期修繕計画の作成については次の方法が考えられます。

- ①全体の長期修繕計画とは別に、駐車場単独の長期修繕計画を作成する。
- ②駐車場単独の長期修繕計画及び保守点検の計画等に基づき、駐車場使用料の額を算定する。

なお、長期修繕計画の作成にあたっては、保守点検業者等を通じて機械式駐車場のメー

カー又は保守会社で作成する「長期保全計画」を入手し、当該計画やこれに基づく設計耐用年数及び取扱説明書等の記載等を参考にします。

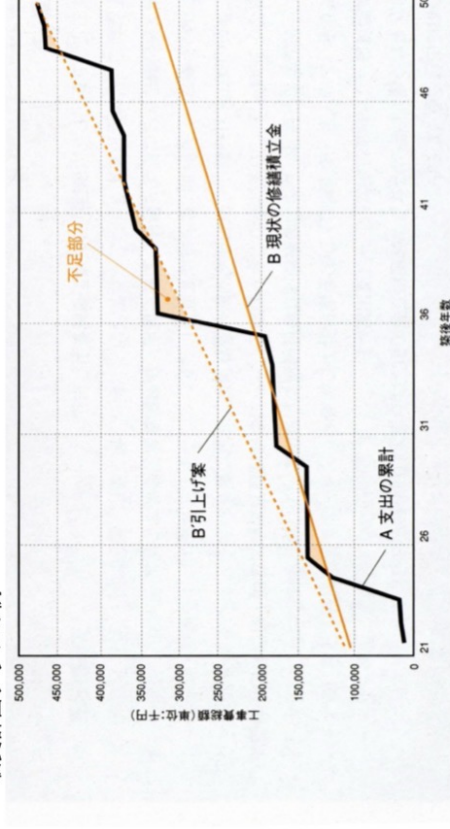
◆ 駐車場数が住戸数の 100%未満で、駐車場使用料で駐車場の点検や修繕の費用が賄えないときは、収支計画の見直しが必要となりますが、近隣の駐車場使用料がマンション内よりも低く駐車場使用料の値上げが難しい場合や、駐車場の稼働率の低下が恒常的であり、**駐車場使用料収入の改善が見込まれない場合には、機械式駐車場の除却の検討も必要となります。**

〈参考〉

・標準管理規約 第29条（使用料）関係コメント

機械式駐車場を有する場合は、その維持及び修繕に多額の費用を要することから、管理費及び修繕積立金とは区分して経理することもできる。

・収支計画グラフの例



* A：支出（推定修繕工事費）の累計額を示したもの

B：収入（修繕積立金）の累計額を示したもの（現状の場合）

B'：収入（修繕積立金）の累計額を示したもの（見直し（引上げ）案の場合）

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。なお、見直しには一定の期間（おおむね1～2年）を要することから、見直しについても計画的に行う必要があります。また、長期修繕計画の見直しと併せて、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、工事費価格、消費税率等の変動

〈コメント〉

◆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等に関して計画を定めるものであり、本文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。

◆例えば、新築後15年目以降の見直しでは、新築当初の30年の計画期間では推定修繕工事費を計上していなかった給排水管の取替えなどについても計上が必要となる場合があります。これに伴って計画期間の推定修繕工事費が増加しますので、修繕積立金の額の見直しも必要となります。

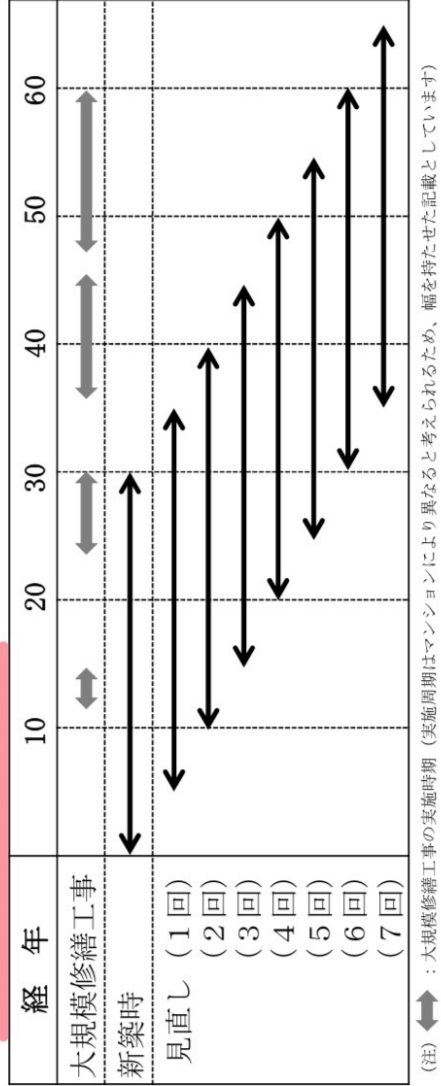
◆長期修繕計画の見直しは、大規模修繕工事と大規模修繕工事の中間の時期に単独で行う場合、大規模修繕工事の直前に基本計画の検討に併せて行う場合、又は、大規模修繕工事の実施の直後に修繕工事の結果を踏まえて行う場合があります。

したがって、その時期は、おおよそ大規模修繕工事の直前又は直後とその中間程度となります。

◆建物・設備の劣化状況等の現状を踏まえた見直しを行うために、事前に調査・診断を行います。大規模修繕工事の中間の時期に単独で行う場合は、目視等による簡易な調査・診断を行います。大規模修繕工事の直前又は直後に行う場合は、その基本計画を作成するために行う詳細な調査・診断の結果によりります。

＜参考＞

・図 長期修繕計画の見直し（例）



・標準管理規約 第32条（業務）コメント②

② 長期修繕計画の内容としては次のようなものが最低限必要である。

（1、2 略）

3 全体の工事金額が定められたものであること。

また、長期修繕計画の内容については、定期的な見直しをすることが必要である。

第2節 修繕積立金の額の設定方法

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。

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。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します。また、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額の額からさらに増加しますので特に留意が必要です。

分譲会社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。

〈コメント〉

◆計画修繕工事の実施時において、修繕積立金が不足した場合、計画修繕工事が実施できなくなることが懸念されますので、修繕積立金の額の設定に関しては、十分な検討が必要です。

◆修繕積立金の積立方法は、一般的に次のものがあります。

①均等積立方式：計画作成時に長期修繕計画の期間中の積立金の額が均等となるように設定する方式

②段階増額積立方式：当初の積立額を抑え、段階的に増額する方式

◆長期修繕計画は5年程度ごとに見直しますが、一般的に経年30年から40年に高額な工事が見込まれるため、経年10年目以降の見直しにおいて、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って修繕積立金の額も増加します。したがって、計画の作成時においては均等であっても、見直しにより増額となることを前提としておく必要があります。また、工事費の高騰等の要因によって必要な修繕積立金の額が増加することも考えられます。均等積立方式を採用している場合であっても、適宜適切に長期修繕計画の見直しを行い、必要に応じて修繕積立金の引上げを行う必要があります。

◆修繕積立金の積立方法と見直しの必要性、見直しによる積立額の増加などについて、分譲会社は購入者予定者に、また、専門家は業務を依頼された管理組合に対して十分に説明しておく必要があります。

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。

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。

<コメント>

◆修繕積立金の額の算定根拠を明確にしておくことが必要です。長期修繕計画に基づいて、計画期間の推定修繕工事費の累計額（借入金があった場合は計画期間の償還金を加えた額）から、計画期間の専有庭等の専用使用料や駐車場等の使用料などからの繰入金及び修繕積立金の運用益を差し引き、見直しの場合はさらに修繕積立金の残高を差し引いて、計画期間に必要な修繕積立金の総額を算定します。これを計画期間（月数）で除し、管理規約で定める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。

◆標準管理規約においては、各住戸の負担割合は、単棟型のマンションは各区分所有者の共用部分の共有持分（一般的には専有面積割合）、団地型のマンションの団地共用部分等は団地の区分所有者全員の土地の共有持分、各棟の共用部分は各棟の各区分所有者の共用部分の共有持分としています。

◆新築マンションにおいては、引渡し直後に一定額の修繕積立金を確保しておくため、購入時に修繕積立基金を負担することがあります。この場合においては、上記で算定された月当たり戸当たりの修繕積立金の額から、修繕積立基金の額を一定期間（月数）で除した（月当たり）額を減額して、修繕積立金の額とします。

◆例えば、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下回る場合は、次に掲げる対応が考えられます。

- ① 下回らないように修繕積立金を増額する。
- ② 予定年度に一時金を負担する。
- ③ 予定年度に金融機関から借入れを行う。

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

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、分譲会社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。

〈コメント〉

◆分譲時における購入予定者、また、見直し時における管理組合は、次表のチェックの方法（標準様式）を参考として、長期修繕計画（案）の内容及び設定した修繕積立金の額をチェックすることができます。

◆また、分譲会社又は専門家は、このガイドラインを参考として、購入予定者又は依頼した管理組合に説明を行うことが必要です。

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公益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」または独立行政法人住宅金融支援機構が提供している「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」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めます。

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。

〈コメント〉

◆長期修繕計画の見直しの検討に当たっては、まず、現状の長期修繕計画の内容及修繕積立金の額が適切であるかどうかを判断する必要があります。

◆公益財団法人マンション管理センターでは、「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」を行っており、管理組合から提出されたデータを基に、標準様式に沿った概略の長期修繕計画の作成とこれに基づく修繕積立金の額を算定しています。その成果物を現状の長期修繕計画の内容及比較することで、修繕工事項目の不足や修繕積立金の過不足などの見直しの必要性の判断の参考となります。また、見直し後の長期修繕計画の内容及設定した修繕積立金の額のチェックにも利用できます。なお、対象とするマンションは、中高層、住宅専用の分譲マンションとなっており、超高層マンション、リゾートマンション、社宅、賃貸マンション等は利用できません。（複合用途型マンションは、店舗・事務所等の規模が比較的小さいものについては対応が可能です。）

◆独立行政法人住宅金融支援機構では、「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」を提供しており、建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、今後40年間の「修繕積立金の負担額」「修繕積立金会計の収支」などを試算することができます。大規模修繕工事の見積額が妥当かどうかを判断する材料として、ローン利用や修繕積立金の運用も視野に入れた修繕積立金の収支計画の確認のための材料として、または、長期的視点で積立金徴収計画を見直す際の検討資料として利用できます。なお、シミュレーションが想定している規模を超える範囲については、シミュレーションは可能なものの、乖離幅が大きくなる場合があります。

〈参考〉

- ・「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」（（公財）マンション管理センター）
（公財）マンション管理センターでは、概略の長期修繕計画の作成と修繕積立金の算出を行っています。
管理組合が長期修繕計画の見直しを行う際に、現状のもの又は見直したものと比較し、内容が適切か確認するための目安として利用できます。

https://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html （（公財）マンション管理センター ホームページ）

別添 長期修繕計画標準様式の記載例

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（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
様式第5号	修繕積立金の額の設定

◆この記載例は、中高層単棟型のマンションを想定したものです。

◆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、必要に応じて標準様式の内容を追加して使用します。

参考資料 2 専門家紹介窓口、相談窓口一覧

長期修繕計画の作成業務を行う「専門家」を紹介する団体等とマンションの維持管理を含めた管理運営の全般に関する相談窓口の一覧です。

【専門家（管理会社、建築士事務所等）】（五十音順）

- ① 管理業務を委託している管理会社
 - ② (一社) マンション管理業協会 Tel: (03) 3500-2719
技術センター http://www.kanrikyo.or.jp/consul/shindan_syuuzen.html
 - ③ (公財) マンション管理センター Tel: (03) 3222-1519
長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス https://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html
 - ④ (公社) 日本建築士会連合会 Tel: (03) 3456-2061
建築士を探そう net <http://www.abanet.jp/index.htm>
 - ⑤ (一社) 日本建築士事務所協会連合会 Tel: (03) 3552-1281
お近くの事務所協会 <https://www.njr.or.jp/society/>
 - ⑥ (公社) 日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会 Tel: (03) 3408-8291
メンバー <http://www.jia-kanto.org/mente/members/index.html>
 - ⑦ (公財) ロングライフビル推進協会 Tel: (03) 5408-9830
マンションドック <http://www.belca.or.jp/mdtop.htm>
- 【相談窓口】
- ① (公財) マンション管理センター
管理運営 Tel: (03) 3222-1517、維持管理 Tel: (03) 3222-1519
 - ② (一社) 日本マンション管理士会連合会 Tel: (03) 5801-0843
<http://www.nikkanren.org/>

参考資料

参考資料 3 支援制度

長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定を含めたマンションの維持管理に関する支援制度の一覧です。

- ①地方公共団体等による専門家の相談窓口・派遣制度
(マンション再生協議会 ホームページ)
<http://m-saisei.info/oyakudachi/chihou.html>
- ②分譲マンション共用部分の改良工事、耐震診断等に対する助成制度
((公財) マンション管理センター ホームページ)
https://www.mankan.or.jp/08_reformloan/publicsupport.html