

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。

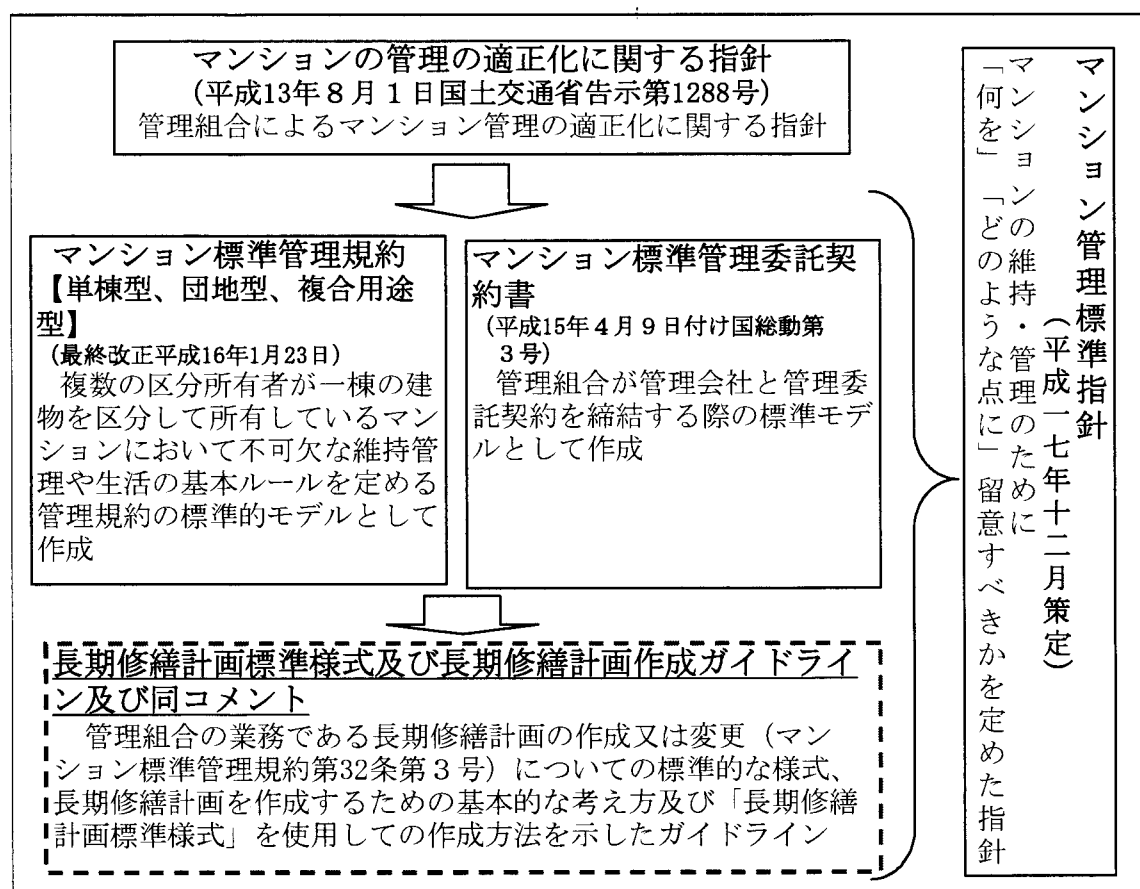
長期修繕計画は、そのようなことがないように、将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するものです。

## 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	

<b>第3章</b>	<b>長期修繕計画の作成の方法</b>	-----	30
<b>第1節</b>	<b>長期修繕計画の作成の方法</b>	-----	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		
<b>第2節</b>	<b>修繕積立金の額の設定方法</b>	-----	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		
<b>第3節</b>	<b>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</b>	-----	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		
<b>第3編</b>	<b>長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント</b>	-----	35
<hr/>			
<b>第1章</b>	<b>総則</b>	-----	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
<b>第2章</b>	<b>長期修繕計画の作成の基本的な考え方</b>	-----	46
<b>第1節</b>	<b>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</b>	-----	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
<b>第2節</b>	<b>長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の手順</b>	-----	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
<b>第3節</b>	<b>長期修繕計画の周知、保管</b>	<b>68</b>
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
<b>第3章</b>	<b>長期修繕計画の作成の方法</b>	<b>71</b>
<b>第1節</b>	<b>長期修繕計画の作成の方法</b>	<b>71</b>
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
<b>第2節</b>	<b>修繕積立金の額の設定方法</b>	<b>90</b>
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
<b>第3節</b>	<b>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</b>	<b>94</b>
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
<b>別添</b>	<b>長期修繕計画標準様式の記載例</b>	<b>97</b>
<b>参考資料</b>		<b>115</b>
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 <sup>2</sup> 権利関係(□所有権・□借地権・□地上権)
建築面積(建ぺい率)	m <sup>2</sup> (現行 %) (注)
延べ面積(容積率)	m <sup>2</sup> (現行 %) (注)
専有面積の合計	m <sup>2</sup> (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。

