

第3編 長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント

(注) コメント及び参考で用いた用語

区分所有法	建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）
適正化法	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）
適正化指針	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 年国土交通省告示第 1286 号）の三管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項
標準管理規約	マンション標準管理規約（単棟型）（令和 3 年月国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室）
標準管理委託契約書	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）
管理標準指針	マンション管理標準指針（平成 17 年 12 月国土交通省住宅局住宅総合整備課マンション管理対策室）

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。

〈コメント〉

◆マンションの居住環境や資産価値を良好に維持するためには、敷地、建物の共用部分及び附属施設について、法定点検などの保守点検や軽微な破損などに対して経常的な補修を行うほか、経年劣化に対応して計画修繕工事を適時適切に実施することが不可欠です。

特に、築古のマンションは省エネ性能が低い水準にとどまっているものが多く存在していることから、大規模修繕工事の機会をとらえて、マンションの省エネ性能を向上させる改修工事（壁や屋上の外断熱改修工事や窓の断熱改修工事等）を実施することは脱炭素社会の実現のみならず、各区分所有者の光熱費負担を低下させる観点からも有意義と考えられます。

◆計画修繕工事の実施には多額の費用を要します。計画修繕工事の実施時にその工事に必要な費用を一度に徴収すると、区分所有者の負担能力を超えて必要な費用が徴収できず、計画修繕工事を実施できなくなることも想定されます。このような事態を避けるためには、必要な費用を修繕積立金としてあらかじめ積み立てておくことが必要です。

そのためには、適切な長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定し、これらについて区分所有者の間で合意しておくことが重要です。

◆しかしながら、現状では、計画期間の不足、推定修繕工事項目の漏れなどによる不適切な内容の長期修繕計画が見受けられます。また、これに基づいて設定する修繕積立金の額も十分でないこともあり、計画修繕工事の実施時に、修繕積立金の不足が生じる原因となっています。

◆このガイドラインは、長期修繕計画の基本的な考え方等や標準様式を使用しての作成方法を示したものです。これを参考として活用することで、長期修繕計画の作成者（分譲会社、管理組合等）が適切な内容の長期修繕計画を作成できること、また、購入予定者や管理組合が長期修繕計画の内容の理解やチェックを容易にできることにより、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。

◆なお、このガイドラインは、マンションの修繕をとりまく環境や状況の変化に対応したものとすべく、5年程度ごとに見直しについて検討を行うこととしています。

〈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）

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必要がある。（以下略）

- ・標準管理規約 第32条（業務）

管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 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
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 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
（以下略）

- ・標準管理規約 第32条（業務）関係コメント①

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。

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。

〈コメント〉

◆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マンションを対象としていますが、いわゆるリゾートマンションや、一部に賃貸住宅を併設するマンション及び賃貸を目的としたマンション（投資用マンション等）にも使用できます。

なお、住宅の形態は、ファミリータイプを想定していますが、ワンルームタイプも使用できます。

◆単棟型のマンションを対象としていますが、必要な内容を追加することで、団地型のマンションにも適用できます。団地型マンションの形態としては「団地内の土地と集会所等の附属施設が数棟の区分所有者全員の共有となっているもの」と「土地の共有関係は各棟ごとに分かれ、集会所等の附属施設が数棟の区分所有者全員の共有となっているもの」がありますが、一般的な前者を想定しています。

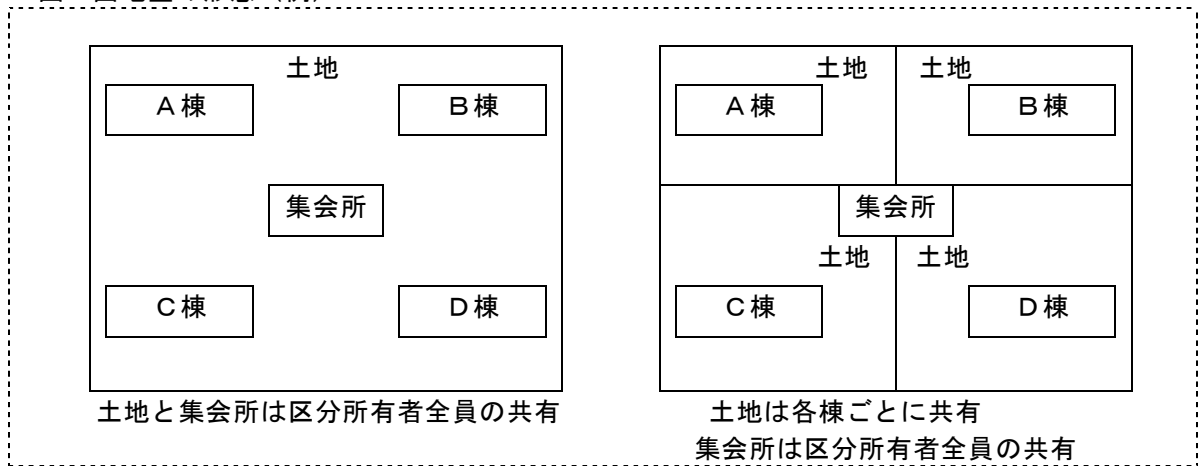
◆建物の規模は、中高層のマンションを対象としています。例えば、階数が11階以上の場合、消防用設備や避難設備などについて考慮する必要があります。また、超高層の場合、免震構造などの躯体関係、航空障害灯などの設備関係のほか、修繕工事の仮設足場にゴンドラ等を使用するなど施工方法も異なりますので、これらについて考慮する必要があります。

◆複合用途型マンションは、低層階に店舗や事務所などがあり、上層階に住宅があるマンションが一般的です。店舗等の部分には、様々な形態や仕様、設備等が考えられることから、このガイドラインの対象からは除外しています。複合用途型マンションの管理区分としては、全体共用部分、住宅部分の区分所有者が共用する住宅一部共用部分及び店舗等の区分所有者が共用する店舗一部共用部分がある場合が多く、長期修繕計画を作成する場合は、これらの範囲や費用負担のあり方などに考慮する必要があります。

◆その他、海沿いなど立地条件により、仕様や推定修繕工事の周期が異なる場合がありますので、これらについて考慮する必要があります。

〈参考〉

・図 団地型の形態（例）



3 ガイドラインの利用方法

長期修繕計画の作成者（分譲会社及び管理組合）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、分譲会社は、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、購入予定者に対して内容を説明し理解を得るよう努める必要があります。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必要があります。

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の業務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必要があります。また、総会における議決に協力することが望まれます。

〈コメント〉

◆分譲会社は、分譲時において修繕積立金の額とその根拠となる長期修繕計画（案）を作成して、購入予定者に説明します。また、管理組合は、その重要な業務の1つとして、長期修繕計画を作成又は見直し、これに基づいて修繕積立金の額の設定を行います。その際に、本ガイドラインを参考にすることを想定しています。

◆新築マンションの分譲時において、分譲会社が、本ガイドラインを参考として、長期修繕計画（案）を作成し、重要事項説明時に説明することで、購入予定者は、長期修繕計画（案）の内容や修繕積立金の額の理解、その比較検討が容易になります。また、より深く理解することにより、分譲会社からの引渡し後に開催する総会において決議が必要な場合に合意形成が進めやすくなります。

なお、長期修繕計画の「推定修繕工事費内訳書」が管理組合に引き渡されることにより、その見直しの時に作業が軽減されるため、管理組合が負担する費用も少なくなります。

◆管理組合は、長期修繕計画の見直しに関する業務を管理業者又は建築士事務所等に依頼する際に、本ガイドラインを参考にすることで、適切な内容に作成されることが期待できます。また、標準様式と比較することで、作成された見直し案の内容を容易にチェックすることができます。

業務の委託を受けた専門家が、このガイドラインを参考として説明することにより、管理組合は、長期修繕計画の内容や修繕積立金の額の理解が容易になり、総会における合意

形成が進めやすくなります。

〈参考〉

・適正化指針（3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項）
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ことが重要である。
（以下略）

・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25日付け建設省経動発第106号・建設省住管発第5

号）

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つてはマンションの分譲時に、また管理業者にあつては管理受託時に、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。

・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。

- 一 事務管理業務（別表第1に掲げる業務）
- 二 管理員業務（別表第2に掲げる業務）
- 三 清掃業務（別表第3に掲げる業務）
- 四 建物・設備管理業務（別表第4に掲げる業務）

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、甲の長期修繕計画の見直しのため、管理事務を実施する上で把握した本マンションの劣化等の状況に基づき、当該計画の修繕工事の内容、実施予定時期、工事の概算費用等に、改善の必要があると判断した場合には、書面をもって甲に助言する。
- 二 長期修繕計画案の作成業務及び建物・設備の劣化状況等を把握するための調査・診断を実施し、その結果に基づき行う当該計画の見直し業務を実施する場合は、本契約とは別個の契約とする。
- 三 乙は、甲が本マンションの維持又は修繕（大規模修繕を除く修繕又は保守点検等。）を外注により乙以外の業者に行わせる場合の見積書の受理、発注補助、実施の確認を行う。
なお、「実施の確認」とは、別表第2 2（3）一に定める管理員が外注業務の完了の立会いにより確認できる内容のものをいう。

4 用語の定義

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。

- 一 マンション マンション管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「適正化法」という。）第 2 条第 1 号に規定するマンションをいいます。
- 二 管理組合 適正化法第 2 条第 3 号に規定する管理組合をいいます。
- 三 区分所有者 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 2 条第 2 項の区分所有者をいいます。
- 四 購入予定者 マンションの購入に係る売買契約を締結しようとする者をいいます。
- 五 分譲会社 マンションを分譲する宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者をいいます。
- 六 管理業者 適正化法第 2 条第 8 号に規定するマンション管理業者をいいます。
- 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。
- 八 敷地 区分所有法第 2 条第 5 項に規定する建物の敷地をいいます。
- 九 附属施設 駐車場施設、自転車置場、ごみ集積所、外灯設備、樹木等建物に附属する施設をいいます。
- 十 専有部分 区分所有法第 2 条第 3 項に規定する専有部分をいいます。
- 十一 共用部分 区分所有法第 2 条第 4 項に規定する共用部分をいいます。
- 十二 管理規約 区分所有法第 30 条第 1 項及び第 2 項に規定する規約をいいます。
- 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（全面的な外壁塗装等を伴う工事）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。

〈コメント〉

◆長期修繕計画の作成業務を行う専門家としては、管理業者や建築士事務所などがありますが、長期修繕計画の作成や修繕積立金の積立てを含めたマンションの管理運営に関する助言、指導その他の援助業務を行う専門家としては、マンション管理士などがあります。

◆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とは、例えば、全面的な

外部足場が必要な外壁塗装と屋上防水等を同時に行う場合などがあります。

〈参考〉

・適正化法 第2条（定義）第1号

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

・適正化法 第2条（定義）第3号

三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。

・区分所有法 第2条（定義）第2項

2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。

・宅地建物取引業法 第2条（用語の定義）第3号

三 宅地建物取引業者 第三条第一項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者をいう。

・適正化法 第2条（定義）第1項第8号

八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

・区分所有法 第2条（定義）第5項

5 この法律において「建物の敷地」とは、建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。

・区分所有法 第2条（定義）第3項

3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

・区分所有法 第2条（定義）第4項

4 この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第四条第二項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。

・区分所有法 第30条（規約事項）第1項及び第2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。

2 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除いて、これを共用すべき区分所有者の規約で定めることができる。

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

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。

〈コメント〉

◆マンションの居住環境や資産価値を良好に維持するためには、建物及び設備の経年劣化に対応して適時適切に修繕工事を行うことが必要です。さらに、区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の耐震性や断熱性などの性能を新築時の水準から向上させる改修工事を行うことが望まれます。

◆修繕工事及び改修工事を適時適切に、また円滑に実施するためには、長期修繕計画を作成し、この計画を踏まえて計画修繕工事を実施することと、計画修繕工事に要する費用に充当するため、この計画に基づいて修繕積立金の額を設定し積み立てることが不可欠です。

◆具体的には、将来の一定期間に見込まれる修繕工事及び改修工事について、①マンションの形状、仕様などに応じた内容、②経済性（順序、集約化など）、立地条件、劣化状況などを考慮したおおよその時期、③必要となる概算の費用などを明確にします。

◆また、区分所有者が負担する修繕積立金の額の根拠としても、その用途となる将来の修繕工事及び改修工事の内容等を明示することが必要です。

◆長期修繕計画の作成により、どのような工事を、おおよそいつごろ、どの程度の費用をかけて行うのか、そのためにどの程度の資金が必要かなどについて、区分所有者が十分理解し、その内容を合意しておくことによって、計画修繕工事を実施するための合意形成が円滑になると考えられます。

◆建物の敷地、構造及び設備の最低基準として「建築基準法」が定められています。この法律の中でマンションなどの建築物の所有者又は管理者は、敷地や建物・設備を常に関係法令に適合している状態に維持するように努め、また、必要に応じ、維持保全（点検や修繕など）に関する準則（複数の計画相互の整合性を図るもの）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と定められています。

〈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）

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作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。（以下略）

- ・標準管理規約 第32条（業務）第3号

第三十二条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理

- ・標準管理規約 第32条（業務）関係コメント①

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。

- ・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 次の各号のいずれかに該当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。ただし、国、都道府県又は建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物については、この限りでない。

- 一 特殊建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの
- 二 前号の特殊建築物以外の特殊建築物その他政令で定める建築物で、特定行政庁が指定するもの

3 国土交通大臣は、前項各号のいずれかに該当する建築物の所有者又は管理者による同項の準則又は計画の適確な作成に資するため、必要な指針を定めることができる。

（注）「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19日 国土交通省告示第606号）

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。

なお、共用部分の給排水管の取替えと専有部分の給排水管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の給排水管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられます。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の給排水管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて管理規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要です。

〈コメント〉

◆単棟型のマンションの場合、標準管理規約では、敷地、建物の共用部分及び附属施設（建物の専有部分を除く部分）の管理については、「管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。」としています。

◆また、共用部分の排水管の取替えを行うために、パイプシャフトに面した専有部分の壁を一旦撤去した後に修復することがあります。このような共用部分の修繕工事及び改修工事に伴う専有部分の修繕工事は、管理組合が費用を負担しますので、長期修繕計画の対象に含むこととなります。

◆計画修繕工事の実施におけるトラブルを避けるためにも、標準管理規約（単棟型）の第7条（専有部分の範囲）、第8条（共用部分の範囲）などを参考にして、建物の共用部分の範囲（所有区分、使用区分及び管理区分）を整理し、管理規約に明示しておく必要があります。

◆団地型のマンションの形態としては「団地内の土地と集会所等の附属施設が数棟の区分所有者全員の共有となっているもの」と「土地の共有関係は各棟ごとに分かれ、集会所等の附属施設が数棟の区分所有者全員の共有となっているもの」があります。

前者の場合、土地、附属施設及び団地共用部分を対象とした長期修繕計画と各棟ごとの共用部分を対象とした長期修繕計画を作成します。修繕積立金は、それぞれの長期修繕計画に基づいて設定した団地修繕積立金と各棟修繕積立金に区分して積み立てます。後者の場合、団地共用部分及び附属施設を対象とした長期修繕計画と各棟ごとの敷地と建物の共

用部分を対象とした長期修繕計画を作成します。

なお、団地を構成する棟の数、各棟の建物の規模、構造、建物の完成時期などの差異について十分考慮する必要があります。

◆組合管理部分の修繕工事には、①経常的な補修工事（管理費から充当）、②計画修繕工事及び③災害や不測の事故に伴う特別修繕工事があります。このうち、長期修繕計画は、計画修繕工事を対象としたものです。

◆共用部分の配管給排水管の取替えに併せて、専有部分の給排水管の取替えを行う場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の給排水管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて管理規約に規定する等、区分所有者間で十分に合意形成を図っておくことが必要です。また、これらの合意形成がなされる前に工事を行った区分所有者に対しては、当該区分所有者に対する補償の有無等について留意することが必要です。

なお、修繕積立金から専有部分の工事費用として拠出する場合には、その対象を共用部分と構造上一体となった部分及び共用部分の管理上影響を及ぼす部分（いわゆる横引き配管など）に留め、これに連結された室内設備類は区分所有者の負担とすることが相当です。

〈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（3） 共用部分の範囲及び管理費用の明確化）

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

・標準管理規約 第21条（敷地及び共用部分等の管理）

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

・標準管理規約 第21条（敷地及び共用部分等の管理）関係コメント

① 第1項及び第3項は、区分所有法第18条第1項ただし書において、保存行為は、各共有者ができると定められていることに対し、同条第2項に基づき、規約で別段の定めをするものである。

② 駐車場の管理は、管理組合がその責任と負担で行う。

③ バルコニー等の管理のうち、管理組合がその責任と負担において行わなければならないのは、計画修繕等である。

④ 本条ただし書の「通常の使用に伴う」保存行為とは、バルコニーの清掃や窓ガラスが割れた時の入れ替え等である。

⑤ バルコニー等の経年劣化への対応については、③のとおり管理組合がその責任と負担において、計画修繕として行うものである。

ただし、バルコニー等の劣化であっても、長期修繕計画作成ガイドラインにおいて管理組合が行うものとされている修繕等の周期と比べ短い期間で発生したものであり、かつ、他のバルコニー等と比較して劣化の程度が顕著である場合には、特段の事情がない限りは、当該バルコニー等の専用使用権を有する者の「通常の使用に伴う」ものとして、その責任と負担において保存行為を行うものとする。なお、この場合であっても、結果として管理組合による計画修繕の中

- で劣化が解消されるのであれば、管理組合の負担で行われることとなる。
- ⑥ バルコニー等の破損が第三者による犯罪行為等によることが明らかである場合の保存行為の実施については、通常の使用に伴わないものであるため、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、同居人や賃借人等による破損については、「通常の使用に伴う」ものとして、当該バルコニー等の専用使用権を有する者がその責任と負担において保存行為を行うものとする。
- ⑦ 第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。
- ⑧ 第3項ただし書は、例えば、台風等で住戸の窓ガラスが割れた場合に、専有部分への雨の吹き込みを防ぐため、割れたものと同様の仕様の窓ガラスに張り替えるというようなケースが該当する。また、第5項は、区分所有法第19条に基づき、規約で別段の定めをするものである。
承認の申請先等は理事長であるが、承認、不承認の判断はあくまで理事会の決議によるものである（第54条第1項第五号参照）。
- ⑨ 区分所有法第26条第1項では、敷地及び共用部分等の保存行為の実施が管理者（本標準管理規約では理事長）の権限として定められている。第6項では、災害等の緊急時における必要な保存行為について、理事長が単独で判断し実施できることを定めるものである。災害等の緊急時における必要な保存行為としては、共用部分等を維持するための緊急を要する行為又は共用部分等の損傷・滅失を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為が該当する。後者の例としては、給水管・排水管の補修、共用部分等の被災箇所の点検、破損箇所の小修繕等が挙げられる。この場合に必要な支出については、第58条第6項及びコメント第58条関係⑤を参照のこと。
- ⑩ 災害等の緊急時において、保存行為を超える応急的な修繕行為の実施が必要であるが、総会の開催が困難である場合には、理事会においてその実施を決定することができることとしている（第54条第1項第十号及びコメント第54条関係①を参照）。しかし、大規模な災害や突発的な被災では、理事会の開催も困難な場合があることから、そのような場合には、保存行為に限らず、応急的な修繕行為の実施まで理事長単独で判断し実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。更に、理事長をはじめとする役員が対応できない事態に備え、あらかじめ定められた方法により選任された区分所有者等の判断により保存行為や応急的な修繕行為を実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。なお、理事長等が単独で判断し実施することができる保存行為や応急的な修繕行為に要する費用の限度額について、予め定めておくことも考えられる。
- ⑪ 第6項の災害等の緊急時における必要な保存行為の実施のほか、平時における専用使用権のない敷地又は共用部分等の保存行為について、理事会の承認を得て理事長が行えることと、少額の保存行為であれば理事長に一任することを、規約において定めることも考えられる。その場合、理事長単独で判断し実施することができる保存行為に要する費用の限度額について、予め定めておくことも考えられる。

・表 標準管理規約（単棟型）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：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、窓ガラス、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)	長期修繕計画 計画修繕工事 (第32条、第48条)

(注) () 内は、該当条文

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。

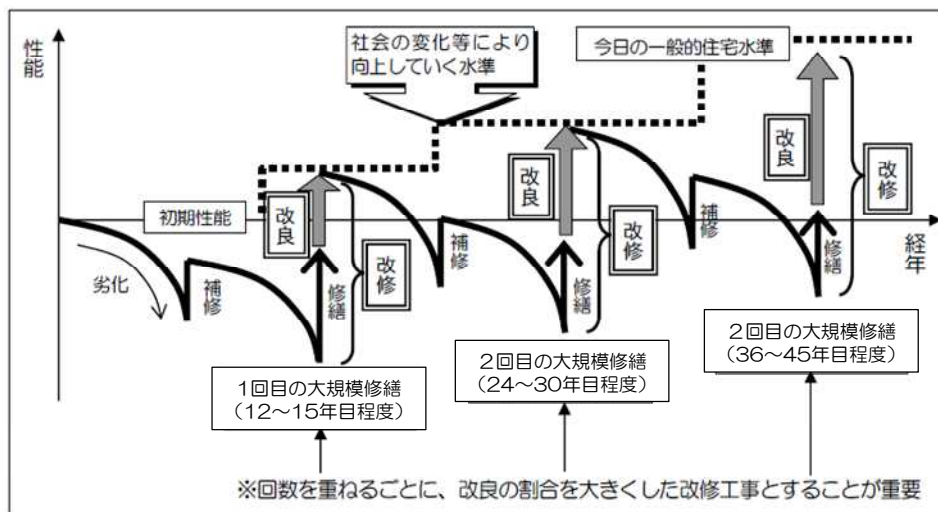
- ①推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする。
- ②区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定する。
- ③計画期間において、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施する。
- ④計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する。

〈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な要因などから、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（改修）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	6か月に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。)
	総合点検	1年に1回	
専用水道定期水質検査 (水道法 3条6項、34条)	水質検査	1か月に1回以上	
	消毒の残留効果 等に関する検査	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	毎年1回以上定期	
	水槽の掃除	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	浄化槽の種類により1週間～6か月ごとに1回以上	
	清掃	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	1か月に1回	
	年次点検	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をうながすものです。
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であっても、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。

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（５年程度）ごとに見直していくことを前提としています。

- 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・工事費価格及び消費税率の変動など不確定な要素がある。

〈コメント〉

◆長期修繕計画は、作成又は見直し時点で、①計画期間において見込まれる推定修繕工事の内容、②おおよその時期の目安、③必要とする概算の費用、④修繕積立金との収支計画に関して定めるものです。

◆推定修繕工事の内容の設定や概算の費用の算出は、新築マンションの場合、設計図書のほか、工事請負契約書により施工会社から提出された請負代金内訳書、数量計算書などを参考にして、長期修繕計画用に設定します。また、既存マンションの場合、分譲会社から引き渡された設計図書、保管している修繕等の履歴のほか、現状の調査・診断の結果に基づいて、長期修繕計画用に設定します。

◆本文に掲げる事項のとおり、作成又は見直し時点で数十年先までの推定修繕工事の内容等を設定することには限度があります。したがって、長期修繕計画は、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なく、計画修繕工事の実施時の見積りのように修繕設計を基にして詳細に積算することまでは求めていません。また、一定期間（５年程度）ごとに見直すことを前提としています。

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

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修繕積立金の使途範囲 | 【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。

・適正化指針（2 マンション管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項（2） 管理規約）

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

（以下略）

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。

〈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	管理費
	計画（大規模）修繕	修繕積立金
	特別修繕	

(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必要があります。

◆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

って、修繕積立金を取り崩して行う長期修繕計画の見直しや事前に行う調査・診断に係る費用については、事業計画（案）及び収支予算（案）に含めて、総会で決議する必要があります。（なお、不測の事故や自然災害による被害の応急的な復旧に備えて、少額の予備費の支出についてあらかじめ総会で決議しておくことも考えられます。）点検についても同様に、共用設備の保守維持費、委託業務費などとして、毎年度、管理費の支出に含めておきます。

〈参考〉

・区分所有法 第19条（共用部分の負担及び利益収取）

第19条 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

・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（4）管理組合の経費）

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。（以下略）

・標準管理規約 第28条（修繕積立金）第1項

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 敷地及び共用部分等の変更
 - 四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査
 - 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- （以下略）

・標準管理規約 第28条（業務）関係コメント①

① 対象物件の経済的価値を適正に維持するためには、一定期間ごとに行う計画的な維持修繕工事が重要であるので、修繕積立金を必ず積み立てることとしたものである。

・標準管理規約 第32条（業務）関係コメント④

④ 長期修繕計画の作成又は変更に必要な経費及び長期修繕計画の作成等のための劣化診断（建物診断）に要する経費の充当については、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できる。ただし、修繕工事の前提としての劣化診断（建物診断）に要する経費の充当については、修繕工事の一環としての経費であることから、原則として修繕積立金から取り崩すこととなる。（以下略）

・標準管理規約 第25条（管理費等）

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

・標準管理規約 第60条（管理費等の徴収）第6項

6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

・標準管理規約 第 61 条（管理費等の過不足）

第 61 条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。
2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第 25 条第 2 項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

三 設計図書等の保管

管理組合は、分譲会社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。

〈コメント〉

◆長期修繕計画の見直しや大規模修繕工事を行うに当たっては、専門家に調査・診断を依頼し、建物や設備の現状を把握する必要があります。その際は、新築時の設計図書、過去に実施した計画修繕工事の図面や書類、法定点検等の報告書、調査・診断の報告書など修繕等の履歴情報が大変有用なものとなります。（整備されていると専門家の作業が軽減され、負担する費用が削減できます。）したがって、これらを整理し、区分所有者又は利害関係者が閲覧できる状態で保管することが必要です。

◆マンションの建設工事が完了した日が、適正化法の施行日（平成13年8月1日）以降の場合、同法第103条第1項に基づいて設計に関する図書が交付されていますので、保管しているか確認してください。

また、標準管理規約第32条関係コメント⑤及び⑥に掲げられている図書も修繕に有用な図書や書類ですので、整理して管理員事務室などに大切に保管しておきます。必要な図書がない場合は、分譲会社に写しの提供を依頼するか、計画修繕工事の修繕設計の際などに必要な図面を整備しておくことが望まれます。

◆新築時の設計図書や修繕工事の図面は、閲覧や貸出による傷みや紛失を防ぐために、原本は厳重に保管し、コピー（紙）や電子ファイル化の上、閲覧や貸出に応じることが望まれます。なお、公益財団法人マンション管理センターが運営する「マンションみらいネット」を活用し、電子ファイルにより保管する方法（バックアップ用の電子ファイルを保管）もあります。

〈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）管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。（以下略）

・適正化法 第103条（設計図書の交付等）第1項

第一百三十三条 宅地建物取引業者（略）は、自ら売主として人の居住の用に供する独立部分がある建物（略）を分譲した場合においては、国土交通省令で定める期間内に当該建物又はその附属施設の管理を行う管理組合の管理者等が選任されたときは、速やかに、当該管理者等に対し、当該建物又はその附属施設の設計に関する図書で国土交通省令で定めるものを交付しなければならない。

・適正化法施行規則 第102条(法第103条第1項の国土交通省令で定める図書)

第百二条 法第103条第1項の国土交通省令で定める図書は、次の各号に掲げる、工事が完了した時点の同項の建物及びその附属施設(駐車場、公園、緑地及び広場並びに電気設備及び機械設備を含む。)に係る図書とする。

- | | |
|-----------------|----------|
| 一 付近見取図 | 七 基礎伏図 |
| 二 配置図 | 八 各階床伏図 |
| 三 仕様書(仕上げ表を含む。) | 九 小屋伏図 |
| 四 各階平面図 | 十 構造詳細図 |
| 五 二面以上の立面図 | 十一 構造計算書 |
| 六 断面図又は矩計図 | |

・標準管理規約 第32条(業務)第五号、第六号

第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

・標準管理規約 第32条(業務)関係コメント⑤及び⑥

⑤ 管理組合が管理すべき設計図書は、適正化法第103条第1項に基づいて宅地建物取引業者から交付される竣工時の付近見取図、配置図、仕様書(仕上げ表を含む。)、各階平面図、2面以上の立面図、断面図又は矩計図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図及び構造計算書である。ただし、同条は、適正化法の施行(平成13年8月1日)前に建設工事が完了した建物の分譲については適用されないこととなっており、これに該当するマンションには上述の図書が交付されていない場合もある。

他方、建物の修繕に有用な書類としては、上述以外の設計関係書類(数量調査、竣工地積測量図等)、特定行政庁関係書類(建築確認通知書、日影協定書等)、消防関係書類、給排水設備図や電気設備図、機械関係設備施設の関係書類、売買契約書関係書類等がある。

このような各マンションの実態に応じて、具体的な図書を規約に記載することが望ましい。

⑥ 修繕等の履歴情報とは、大規模修繕工事、計画修繕工事及び設備改修工事等の修繕の時期、箇所、費用及び工事施工者等や、設備の保守点検、建築基準法第12条第1項及び第2項の特殊建築物等の定期調査報告及び建築設備(昇降機を含む。)の定期検査報告、消防法第8条の2の2の防火対象物定期点検報告等の法定点検、耐震診断結果、石綿使用調査結果など、維持管理の情報であり、整理して後に参照できるように管理しておくことが今後の修繕等を適切に実施するために有効な情報である。

・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。

- 一 事務管理業務(別表第1に掲げる業務)
- 二 管理員業務(別表第2に掲げる業務)
- 三 清掃業務(別表第3に掲げる業務)
- 四 建物・設備管理業務(別表第4に掲げる業務)

別表第1 事務管理業務 2 基幹事務以外の事務管理業務

(3) その他 ③図書等の保管等

- 一 乙は、本マンションに係る設計図書を、甲の事務所で保管する。
- 二 乙は、甲の管理規約の原本、総会議事録、総会議案書等を、甲の事務所で保管する。
- 三 乙は、解約等により本契約が終了した場合には、乙が保管する前2号の図書等、本表2(1)で①整備する組合員等の名簿及び出納事務のため乙が預かっている甲の口座の通帳、印鑑等を遅滞なく、甲に引き渡す。

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

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、分譲会社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会社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。

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行う場合があります。

〈コメント〉

◆新築マンションの場合は、分譲会社が提示した長期修繕計画（案）と修繕積立金の額について、重要事項説明に併せて説明を受け、購入契約時の書面合意により分譲会社からの引渡しが完了した時点で決議したものとするか、引渡し後速やかに管理組合設立総会を開催し、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一般的です。

◆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。

〈参考〉

・標準管理規約 第48条（議決事項）

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 三 収支決算及び事業報告
- 四 収支予算及び事業計画
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 七 修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

（以下略）

・区分所有法 第39条（議事）第1項、第2項

第三十九条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

- 2 議決権は、書面で、又は代理人によつて行使することができる。

・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

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。

〈コメント〉

◆例えば、大規模修繕工事の実施を踏まえて長期修繕計画を見直す場合は、理事会の発意から計画修繕工事の実施、計画の見直しに至るまでに数年の期間を要しますし、専門的な知識が必要とされます。しかしながら、役員は、1年・2年で交代することが多く、管理組合の通常の運営だけでも多忙です。長期修繕計画の見直しや大規模修繕工事を成功させるためには、理事会の諮問機関として、維持管理に関する検討や実施のための継続性のある専門委員会を設けて、経験や知識のある区分所有者の参加を求めることが必要です。

◆専門委員会の運営は、潜在している組合員個々の能力を引き出し、管理組合全体の取り組みとするような仕組みを考えて実施することが望まれます。また、必要に応じて、適切なアドバイスをしてくれる専門家を選ぶことも必要です。

〈参考〉

・標準管理規約 第55条（専門委員会の設置）

第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

・標準管理規約 第55条（専門委員会の設置）関係コメント

① 専門委員会の検討対象が理事会の責任と権限を越える事項である場合や、理事会活動に認められている経費以上の費用が専門委員会の検討に必要な場合、運営細則の制定が必要な場合等は、専門委員会の設置に総会の決議が必要となる。

② 専門委員会は、検討対象に関心が強い組合員を中心に構成されるものである。必要に応じ検討対象に関する専門的知識を有する者（組合員以外も含む。）の参加を求めることもできる。

・適正化指針（1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向（3））

(3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。

・標準管理規約 第34条（専門的知識を有する者の活用）

第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

・標準管理規約 第33条及び第34条（専門的知識を有する者の活用）関係コメント

① マンションは一つの建物を多くの人が区分して所有するという形態ゆえ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなどを踏まえ、建物を維持していく上で区分所有者間の合意形成を進めることが必要である。

このような中で、マンションを適切に維持、管理していくためには、法律や建築技術等の専門的知識が必要となることから、管理組合は、マンション管理業者等第三者に管理事務を委託したり、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりするなど、専門的分野にも適切に対応しつつ、マンション管理を適正に進めることが求められる。

なお、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わる場合の考え方については、全般関係③、別添1等を参照のこと。

② 管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者としては、マンション管理士のほか、マンションの権利・利用関係や建築技術に関する専門家である、弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士等の国家資格取得者や、区分所有管理士、マンションリフォームマネージャー等の民間資格取得者などが考えられる。

③ 専門的知識を有する者の活用の具体例としては、管理組合は、専門的知識を有する者に、管理規約改正原案の作成、管理組合における合意形成の調整に対する援助、建物や設備の劣化診断、安全性診断の実施の必要性についての助言、診断項目、内容の整理等を依頼することが考えられる。

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）

(1) 依頼者	マンション(団地)名 _____ / _____ 棟 管理組合名 _____ (号室) Tel() - _____ 理事長名 _____ (号室) Tel() - _____ 連絡担当者名 _____ 〒 _____ 所在地 _____	年 月 日																											
(2) 業務内容	<p>□長期修繕計画の作成: □見直し、□その他()</p> <p>□長期修繕計画単独、田規模修繕工事の□前、□後</p> <p>□様式は、長期修繕計画標準様式(国土交通省)による。</p> <p>□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()</p> <p>□調査・診断報告書の作成: □長期修繕計画用(簡易診断)、□大規模修繕工事用(名)状態に応じ</p> <p>□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()</p> <p>□修繕積立金の額の案数(案)、借入: □可・□否、一時金: □可・□否、□その他()</p> <p>□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</p> <p>□長期修繕計画の説明資料の作成</p>																												
(3) 敷地、建物の概要	<p>(注) 団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>敷地面積</td> <td>㎡</td> <td>権利関係(□所有権、□借地権、□地上権)</td> </tr> <tr> <td>建築面積(建築率)</td> <td>㎡(現行 %)(注)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>延べ面積(容積率)</td> <td>㎡(現行 %)(注)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>専有面積の合計</td> <td>㎡</td> <td>/ タイプ別専有面積別表</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td colspan="2">造</td> </tr> <tr> <td>階数/棟数</td> <td>地上 階/地下 階/ 階/ 棟</td> <td>階/ 棟</td> </tr> <tr> <td>住戸数</td> <td colspan="2">住戸 / (店舗・事務所等 区画) (注)</td> </tr> <tr> <td>竣工日</td> <td colspan="2">年 月 日(経年 年)</td> </tr> </table>			敷地面積	㎡	権利関係(□所有権、□借地権、□地上権)	建築面積(建築率)	㎡(現行 %)(注)		延べ面積(容積率)	㎡(現行 %)(注)		専有面積の合計	㎡	/ タイプ別専有面積別表	構造	造		階数/棟数	地上 階/地下 階/ 階/ 棟	階/ 棟	住戸数	住戸 / (店舗・事務所等 区画) (注)		竣工日	年 月 日(経年 年)			
敷地面積	㎡	権利関係(□所有権、□借地権、□地上権)																											
建築面積(建築率)	㎡(現行 %)(注)																												
延べ面積(容積率)	㎡(現行 %)(注)																												
専有面積の合計	㎡	/ タイプ別専有面積別表																											
構造	造																												
階数/棟数	地上 階/地下 階/ 階/ 棟	階/ 棟																											
住戸数	住戸 / (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	<p>(注) 団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分</p> <p>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</p> <p>ガス設備 □ガス、□セントラル給湯</p> <p>空調・換気設備 □空気を調和機、□換気</p> <p>電力設備 □(自家用)変電室、□避雷針、□自家発電、□蓄電池、□太陽光発電、□非常電源</p> <p>情報・通信設備 □テレビ共用機(□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()</p> <p>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()</p> <p>昇降機設備 □昇降機()台</p> <p>駐車場設備 □平面()台、□機械式()台、計()台、□ターンテーブル</p> <p>附属建物 □集会室(□棟内、□別棟)、□管理員室(□棟内、□別棟) □自転車庫、□バイク置場、□ゴミ集積所、□遊具(フレイゴット)、□その他 _____</p>																												
(5) 関係者	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>分譲会社名</td> <td>会社名</td> <td>Tel() - _____</td> </tr> <tr> <td>施工会社名</td> <td>管理員名</td> <td>Tel() - _____</td> </tr> <tr> <td>設計・監理事務所名</td> <td>勤務形態()</td> <td>Tel() - _____</td> </tr> <tr> <td>管理会社名</td> <td>会社名</td> <td>Tel() - _____</td> </tr> <tr> <td>(分譲時)長期修繕計画案の作成者</td> <td>会社名</td> <td>Tel() - _____</td> </tr> <tr> <td></td> <td>作成者(作成部署)</td> <td></td> </tr> </table>			分譲会社名	会社名	Tel() - _____	施工会社名	管理員名	Tel() - _____	設計・監理事務所名	勤務形態()	Tel() - _____	管理会社名	会社名	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)									
分譲会社名	会社名	Tel() - _____																											
施工会社名	管理員名	Tel() - _____																											
設計・監理事務所名	勤務形態()	Tel() - _____																											
管理会社名	会社名	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	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>管理規約の規定(敷地、共用部分、附属建物)</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>維持管理の状況 (団地/棟)</td> <td>実地年月</td> <td>年 月</td> <td>修繕工事の概要</td> </tr> <tr> <td></td> <td>年 月</td> <td>年 月</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>年 月</td> <td>年 月</td> <td></td> </tr> </table>			管理規約の規定(敷地、共用部分、附属建物)				維持管理の状況 (団地/棟)	実地年月	年 月	修繕工事の概要		年 月	年 月			年 月	年 月											
管理規約の規定(敷地、共用部分、附属建物)																													
維持管理の状況 (団地/棟)	実地年月	年 月	修繕工事の概要																										
	年 月	年 月																											
	年 月	年 月																											
(7) ①主な修繕工事の実施	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>時期</td> <td>実地年月</td> <td>見直しの要点・発注先</td> </tr> <tr> <td>年 月</td> <td>年 月</td> <td></td> </tr> <tr> <td>年 月</td> <td>年 月</td> <td></td> </tr> </table>			時期	実地年月	見直しの要点・発注先	年 月	年 月		年 月	年 月																		
時期	実地年月	見直しの要点・発注先																											
年 月	年 月																												
年 月	年 月																												
(8) ②長期修繕計画の見直し	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>時期</td> <td>実地年月</td> <td>見直しの要点・発注先</td> </tr> <tr> <td>年 月</td> <td>年 月</td> <td></td> </tr> <tr> <td>年 月</td> <td>年 月</td> <td></td> </tr> </table>			時期	実地年月	見直しの要点・発注先	年 月	年 月		年 月	年 月																		
時期	実地年月	見直しの要点・発注先																											
年 月	年 月																												
年 月	年 月																												
(9) 設計図書等の保管状況	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>□設計図書 (竣工図)</td> <td>保管場所()</td> </tr> <tr> <td>□精算計算書</td> <td>保管場所()</td> </tr> <tr> <td>□概算計算書 (竣工図に基づく概算計算書)</td> <td>保管場所()</td> </tr> <tr> <td>□確認申請書類</td> <td>保管場所()</td> </tr> <tr> <td>□分譲パンフレット</td> <td>保管場所()</td> </tr> <tr> <td>□点検報告書</td> <td>保管場所()</td> </tr> <tr> <td>□調査・診断報告書 (過去に実施したもの)</td> <td>保管場所()</td> </tr> <tr> <td>□修繕工事の設計図書等 (仕様書、図面、数量計算書)</td> <td>保管場所()</td> </tr> <tr> <td>□電波障害調査書、□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、</td> <td>保管場所()</td> </tr> <tr> <td>□その他()</td> <td>保管場所()</td> </tr> <tr> <td>□現に有効な長期修繕計画</td> <td>保管場所()</td> </tr> <tr> <td>□管理規約</td> <td>保管場所()</td> </tr> <tr> <td>□各種ハザードマップ</td> <td>保管場所()</td> </tr> </table>			□設計図書 (竣工図)	保管場所()	□精算計算書	保管場所()	□概算計算書 (竣工図に基づく概算計算書)	保管場所()	□確認申請書類	保管場所()	□分譲パンフレット	保管場所()	□点検報告書	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)	保管場所()	□電波障害調査書、□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、	保管場所()	□その他()	保管場所()	□現に有効な長期修繕計画	保管場所()	□管理規約	保管場所()	□各種ハザードマップ	保管場所()
□設計図書 (竣工図)	保管場所()																												
□精算計算書	保管場所()																												
□概算計算書 (竣工図に基づく概算計算書)	保管場所()																												
□確認申請書類	保管場所()																												
□分譲パンフレット	保管場所()																												
□点検報告書	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)	保管場所()																												
□電波障害調査書、□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、	保管場所()																												
□その他()	保管場所()																												
□現に有効な長期修繕計画	保管場所()																												
□管理規約	保管場所()																												
□各種ハザードマップ	保管場所()																												
(9) 会計状況	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>借入金の残高</td> <td>年 月 日現在</td> <td>(円)</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金の残高</td> <td>年 月 日現在</td> <td>(円)</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金の額</td> <td>月当たり・戸当たり</td> <td>(円)</td> </tr> <tr> <td>専用使用料からの繰入</td> <td>月当たり・戸当たり</td> <td>(円)</td> </tr> <tr> <td>駐車場等の使用料からの繰入</td> <td>月当たり・戸当たり</td> <td>(円)</td> </tr> <tr> <td>その他の繰入</td> <td>月当たり・戸当たり</td> <td>(円)</td> </tr> </table> <p>(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)</p>			借入金の残高	年 月 日現在	(円)	修繕積立金の残高	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)								
借入金の残高	年 月 日現在	(円)																											
修繕積立金の残高	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)																											
別表 タイプ別専有面積	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>住戸タイプ</td> <td>専有面積(㎡)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(店舗等)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> </tr> </table>			住戸タイプ	専有面積(㎡)			小計		(店舗等)		小計		合計															
住戸タイプ	専有面積(㎡)																												
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	
	詳細診断	2次診断	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ご加筆）

◆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ビジョンを描く作業でもあるので、現状の問題点だけでなく、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。

〈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）長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、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する必要がある。（以下略）

- ・標準管理規約 第32条（業務）関係コメント③、④

③ 長期修繕計画の作成又は変更及び修繕工事の実施の前提として、劣化診断（建物診断）を管理組合として併せて行う必要がある。

④ 長期修繕計画の作成又は変更に必要な経費及び長期修繕計画の作成等のための劣化診断（建物診断）に必要な経費の充当については、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できる。

ただし、修繕工事の前提としての劣化診断（建物診断）に必要な経費の充当については、修繕工事の一環としての経費であることから、原則として修繕積立金から取り崩すこととなる。

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。

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に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、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

第3節 長期修繕計画の周知、保管

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、長期修繕計画について総会で決議することが必要です。また、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。

〈コメント〉

◆点検、調査・診断、計画修繕工事などの維持管理の実施に当たっては、これらをなぜ行うのか、どのように行おうと考えているのか、維持管理の必要性、実施方法などに関して区分所有者全員が理解し、協力することが重要です。そのためには、まず区分所有者間で情報を共有することが必要です。

◆特に、長期修繕計画の作成などの重要な案件は、十分な議論が尽くされることが必要です。そのためには、理事会や専門委員会における検討の過程や結果を広報すること、アンケート調査等の実施により意見聴取を行うこと、事前説明会を開催して説明を行うことが望まれます。これらにより、区分所有者がその内容を十分理解して総会に臨むことができ、無用な質疑の回避と適切な判断が期待できます。

◆標準管理規約では、長期修繕計画と修繕積立金の額の変更は、総会議決事項とされています。計画修繕工事の実施や修繕積立金の負担に関して各区分所有者の理解を得やすくするためにも、長期修繕計画を見直したときは、総会で決議を得るとともに、総会の議事録と併せて、戸別配付などの方法により、各区分所有者に（特に総会の欠席者や書面による議決権行使者などに）十分周知する必要があります。

〈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）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、それらをマンションの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）

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。

〈コメント〉

◆長期修繕計画は、計画修繕工事と修繕積立金の負担の根拠となる重要なものです。管理員室などに議事録、管理規約などとともに大切に保管し、区分所有者又は利害関係人の請求に応じて、閲覧できるようにします。そのため、整然と整理し、速やかに取り出せる状態にしておくことが必要です。

◆例えば、管理組合でホームページを運営し、そこに掲載することも1つの方法です。運営に係る負担が大きい場合は、「マンションみらいネット」に長期修繕計画等の管理運営状況を登録すると、その「電子掲示板機能」により、管理組合内において専門委員会などにおける検討の経過を周知できますし、「書類の電子化・閲覧機能」を活用して、長期修繕計画や管理規約等を電子ファイル化し、常時閲覧できるようにすることもできます。

〈参考〉

・区分所有法 第33条（議事録の保管及び閲覧）／【議事録に関する準用規定（第42条第5項）読替】

第33条 議事録は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

2 前項の規定により議事録を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧）を拒んではならない。

3 議事録の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

・標準管理規約 第49条（議事録の作成、保管等）

〔ア〕電磁的方法が利用可能ではない場合

第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。

3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があつたときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

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。

〈コメント〉

◆マンションについては、長期修繕計画等の管理運営状況の情報が開示され、不動産流通市場において、消費者がその情報を容易に入手できることが重要です。そのため、管理組合は、財務・管理に関する情報について、マンションの購入予定者に対しても書面で交付することをあらかじめ管理規約において規定しておくことが望まれます。

◆また、マンション管理適正化推進計画を作成している地方公共団体の区域内にあるマンションにおいては、マンションの管理計画の認定を受けることで、優良な管理が行われるマンションとして市場での評価が高まることが期待されます。

◆管理情報の開示について、「マンションみらいネット」に長期修繕計画等の管理運営状況を登録して開示することもその1つの方法です。

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

〈コメント〉

◆長期修繕計画の標準的な構成として必要とされる項目は、次のとおりです。

(・長期修繕計画の見方)

① マンションの建物・設備の概要等

建物の概要、設備・外構等の概要、関係者、管理・所有区分、維持管理の状況、会計状況、設計図書等の保管状況

② 調査・診断の結果の概要

劣化の現象と原因、修繕（改修）方法の概要

③ 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方

長期修繕計画の目的、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の考え方

④ 長期修繕計画の内容

- a) 計画期間の設定
- b) 推定修繕工事項目の設定
- c) 修繕周期の設定
- d) 推定修繕工事費の算定
- e) 収支計画の検討

⑤ 修繕積立金の額の設定

修繕積立金の積立方法、修繕積立金の額の設定方法、住戸タイプ別月当たりの修繕積立金の額

〈参考〉

・標準管理規約 第32条（業務）関係コメント①～③

- 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。
- 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。
 - 2 計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え、窓及び玄関扉等の開口部の改良等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。
 - 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。
- ③ 長期修繕計画の作成又は変更及び修繕工事の実施の前提として、劣化診断（建物診断）を管理組合として併せて行う必要がある。

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。

〈コメント〉

◆分譲時における分譲会社、又は見直し時において管理組合から依頼を受けた専門家は、標準様式を参考として、長期修繕計画を作成します。

また、作成に当たっては、別添の「長期修繕計画標準様式記載例」（以下「記載例」という。）を併せて参考にしてください。

◆標準様式は、標準的な構成に次のように対応しています。

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の考え方	→【様式第3-1号】
④長期修繕計画の内容	
・計画期間の設定	→【様式第3-1号】
・推定修繕工事項目の設定	→【様式第3-2号】
・修繕周期の設定	→【様式第3-2号】
・推定修繕工事費の算定	→【様式第4-3号、第4-4号】
・収支計画の検討	→【様式第4-1号、第4-2号】
⑤修繕積立金の額の設定	→【様式第5号】

◆マンションには、様々な形態、形状、仕様等がありますので、これらに応じた適切な長期修繕計画の内容とするために、必要に応じて内容を追加して使用します。追加した場合は、その内容を明示します。

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。

〈コメント〉

◆長期修繕計画の対象となるマンションの敷地（団地型の場合は土地）、建物の共用部分及び附属施設の概要とこれらの維持管理の現状などについて確認し、その状況を示しておくことが必要です。

特に、組合管理部分である敷地、建物の共用部分及び附属施設（団地型の場合は、土地、団地共用部分及び附属施設並びに各棟ごとの建物の共用部分）について、所有区分・使用区分・管理区分のそれぞれの範囲を、管理規約、設計図書等に基づいて、明示しておくことが重要です。

◆また、調査・診断の結果について、建物や設備の劣化の現象とその原因、区分所有者の要望など、これらに対する修繕（又は改修）の方法などに関して、推定修繕工事項目別に要点をまとめて示します。なお、同趣旨の記載がある調査・診断報告書の概要をまとめたもので代えることもできます。

* 建築確認が必要な昇降機の設置・改修工事を行う場合には、「戸開走行保護装置」、「地震時管制運転装置」の設置等が義務付けられていますのでご注意ください。

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。

〈コメント〉

◆長期修繕計画を作成する目的、計画の前提等、長期修繕計画の内容（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して、作成に当たっての基本的な考え方を整理しておきます。

◆長期修繕計画を作成する目的と計画の前提等に関しては、本ガイドラインの第2章第1節の1と2、長期修繕計画の内容や修繕積立金の額の設定に関しては、本章の第1節と第2節を参考にします。

【ガイドラインの該当箇所】

- | | |
|---------------|--------------|
| ①長期修繕計画の目的 | → 【第2章第1節の1】 |
| ②長期修繕計画の前提等 | → 【第2章第1節の2】 |
| ③長期修繕計画の内容 | |
| ・ 計画期間の設定 | → 【第3章第1節の5】 |
| ・ 推定修繕工事項目の設定 | → 【第3章第1節の6】 |
| ・ 修繕周期の設定 | → 【第3章第1節の7】 |
| ・ 推定修繕工事費の算定 | → 【第3章第1節の8】 |
| ・ 収支計画の検討 | → 【第3章第1節の9】 |
| ④修繕積立金の額の設定 | → 【第3章第2節の3】 |

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。

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まれます。

〈コメント〉

◆推定修繕工事項目は、標準様式第3-2号（推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容）を基本としますが、設計図書などに基づいて項目を追加し、漏れがないようにします。小項目は、補修と取替（撤去・新設）の区分、また、部位別に分けることが考えられます。さらに、部位別の仕様レベルまで詳細に項目を設定することも考えられますが、作成の費用が増加するため、どこまでの精度を求めるかは、費用対効果の面からの判断が必要です。

◆中項目に仮設工事を設けています。例えば、大規模修繕工事における複数の計画修繕工事に用いられる仮設足場などの直接仮設工事と、現場事務所や資材置き場などの共通仮設工事の費用を計上します。ただし、設備関係の専門工事のように単独で行われることが多いものについては、必要とする仮設工事の費用をその推定修繕工事項目（小項目）の単価に含めます。

◆新築時に計画期間を30年とした場合において、修繕周期が計画期間を上回る場合、「修繕周期に到達しないため推定修繕工事費を計上していない。」旨を明示します。なお、計画期間内に修繕周期に到達しない項目に係る工事について、参考情報として当該工事の予定時期及び推定修繕工事費を明示するとともに、多額の費用を要するものは修繕積立金を計画的に積み立てる観点から、計画期間に応じた推定修繕工事費を計上しておくことも考えられます。

また、例えば、外壁等がすべてタイル張りであれば、「外壁塗装の塗替」の項目は「該当なし」とします。

◆計画修繕工事は不確定要素が多く、施工時において予想外の劣化や施工条件の制約などにより工事費が増加することがあります。計画修繕工事における想定外の工事の発生や数量の増加、物価や工事費価格の上昇等による費用の増加、災害や不測の事故などによる緊急の費用負担などの対応として、その都度一時金を徴収することが考えられますが、推定修繕工事項目として「予備費」を設定し、例えば、各年度ごとに推定修繕工事費の累計額に定率を乗じた額を計上しておくことも考えられます。

◆区分所有者等からの要望などに応じて、建物・設備の性能・機能を向上させる改修工事を行うことが望まれます。長期修繕計画にその項目を設定して必要な工事費を計上し、修繕積立金を増額することが必要です。特に、昭和56年5月31日以前に建築確認済証が交付されたマンションで、耐震診断の結果により耐震改修が必要となった場合において、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に実施することが困難なときは、推定修繕工事項目として設定することが考えられます。

なお、改修工事については、「マンション耐震化マニュアル」、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」や、外壁の仕上塗材などにアスベストが含まれている場合には「現居住共同住宅外壁修繕工事における石綿含有仕上塗材対応ガイドライン」などを参考にして検討します。

〈参考〉

・標準管理規約 第32条（業務）関係コメント② 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。
- 2 計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え、窓及び玄関扉等の開口部の改良等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。

・改修工事の参考資料

① 改修

「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月改訂 国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

「現居住共同住宅外壁修繕工事における石綿含有仕上塗材対応ガイドライン」

（令和元年6月発刊 一般社団法人マンション計画修繕施工協会）

https://www.mks-as.net/topics_detail12/id=1156

② 耐震

「マンション耐震化マニュアル」（平成26年7月改訂 国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

③ 省エネルギー

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」

（平成27年7月8日公布、最終改正 令和元年6月14日）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001383694.pdf>

「建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令」

（平成28年1月29日公布、最終改正 令和2年9月4日）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_tk4_000103.html

④ バリアフリー

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」

（平成18年6月21日公布、最終改正 令和2年6月10日）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000049.html

「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成21年改正 国土交通省）

<https://www.mlit.go.jp/common/001267569.pdf>

⑤ 防犯（セキュリティ）

「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」

（平成18年4月改正 国土交通省）

<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/07/070420.html>

⑥ ICT（情報通信技術）

「インターネットアクセスの円滑化に向けた共同住宅情報化標準」（平成14年7月 国土交通省）

「既存共同住宅のインターネット接続環境の整備に係る合意形成マニュアル」（同上）

「既存共同住宅のインターネット接続環境の整備に係る技術指針」（同上）

<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha02/07/070719.html>

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。

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、長期修繕計画用に算出します。

〈コメント〉

◆標準様式第 4-4 号（推定修繕工事費内訳書）では、推定修繕工事項目ごとに推定計画修繕工事費を算定するための欄を設けていますが、具体的な部位別の項目の設定や項目ごとの数量の算出については、作成者に委ねています。何により、どのような方法で算出したかを明示します。

◆新築マンションの場合、（一社）不動産協会が会員の分譲会社に対し、長期修繕計画の作成に関する指針（「長期修繕計画の作成および適正な修繕積立金の設定について（改訂版）」）を示しています。

この指針に基づき、設計図書のほか、工事請負契約により施工会社から提出された請負代金内訳書、数量計算書などを参考として、長期修繕計画用に概算の数量を算出します。

なお、長期修繕計画の見直しの際に利用するため、工事請負契約による数量計算書が設計図書と併せて管理組合に引き渡されることが望まれます。

◆既存マンションの場合、適正化法第 103 条第 1 項の規定により分譲会社から引き渡された設計図書のほか、保管している修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果などを参考として、長期修繕計画用に概算の数量を算出します。

なお、建物や設備は、工事中に設計変更が行われることがありますが、同法施行規則では「工事が完了した時点の」とされており、竣工時の設計図書が引き渡されることになっています。

また、同法の施行以前に引き渡されたマンションにおいて、設計図書（又は工事が完了した時点の設計図書）が引き渡されていないときは、現状の調査・診断の結果などを参考とし、長期修繕計画用に概算の数量を算出します。

◆具体的な数量計算の方法については、「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）」等に準拠して行います。

〈参考〉

- ・「長期修繕計画の作成および適正な修繕積立金の設定について（改訂版）」
（一社）不動産協会

1. 建設会社との関係

(1) 工事請負契約等について

長期修繕計画の策定に当たっては、自ら関連する資料の取りまとめを行い、作成の準備をする必要がある。また、自ら資料収集が整わない場合は、建設会社との工事請負契約または設計会社との設計契約に、修繕計画の原案作成または関連資料を提出する内容の特約条項を盛り込む必要がある。

(2) 具体の対応

具体的には、当該マンションの修繕計画に必要な工事項目、単価、数量、耐用年数等について、重要事項説明書の作成時期までに建設会社から提出させる旨、特約すべきである。

2. 管理会社との関係

(1) 長期修繕計画の作成方について

長期修繕計画の作成に当たっては、管理会社と連携して作成するのが望ましい。

(2) 長期修繕計画の見直し

長期修繕計画の一定期間（5年程度）における見直しの必要性については管理会社にその旨説明しておく必要がある。

- ・「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）
官民合同の「建築工事建築数量積算研究会」（事務局：（一財）建築コスト管理システム研究所、（公社）日本建築積算協会）で制定されたものです。主に建物の新築工事を対象にしていますが、改修工事に係る数量計算の方法も示されています。

- ・「公共建築数量積算基準」（平成29年改定）第7編改修（「建築数量積算基準」と同じ内容です。）
https://www.mlit.go.jp/gobuild/kijun_touitukijyun_s_a_suuryou_sekisan_kijyun.htm

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位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。

◆国土交通省において、現場作業員の社会保険加入対策の一環として、法定福利費を見積書に内訳明示する事を推進しております。法定福利費とは、法律によって定められた福利のために使用する事業者が義務的に負担する費用であって、健康保険、厚生年金保険及び雇用保険のほか、中小企業退職金共済法の規定に基づく建設業退職金共済制度の加入事業者である場合は同制度の掛金相当額が含まれます。

◆大規模修繕瑕疵保険とは、計画修繕工事の請負契約に伴う保険で、住宅瑕疵担保履行法に基づき国土交通大臣が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人（保険法人）が引き受けるものです。具体的には、工事を請け負った工事業者が加入申込みを行い、保険法人の検査員が現場検査を行った上で保険を引き受け、工事終了後に瑕疵が見つかった場合、補修に要する費用等が支払われます。

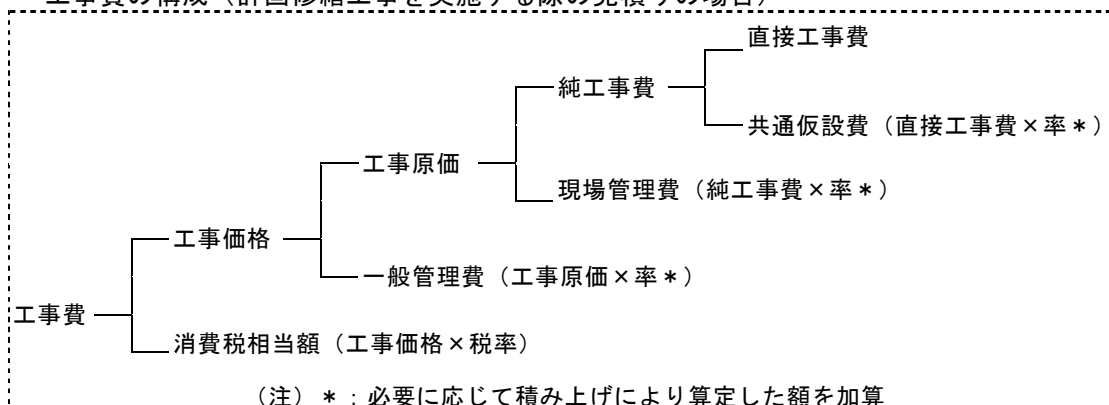
◆単価の地域差について、材料費や仮設材のリース費等については地域差がほとんどない一方、労務費は一定の地域差があります。特に、大規模修繕工事においては主要な3工種（とび工（仮設工事）、防水工（防水・シーリング工事）、塗装工（塗装工事））の労務費の地域差について、必要に応じて考慮することも重要です。

〈参考〉

・長期修繕計画における推定修繕工事費の算定に参考となる単価

- ①新築時の建設費（契約価格）に基づいた単価
 (例)「建築物のライフサイクルマネジメント用データ集改訂版」/R2.3（公財）ロングライフビル推進協会発行
 「建築物のライフサイクルコスト 第2版」/R1.5（一財）建築保全センター発行
- ②計画修繕工事費の実績（契約価格）の調査に基づいた単価
 (例)「長期修繕計画の作成および適正な修繕積立金の設定について（改訂版）」/H14.7（一社）不動産協会
- ③計画修繕工事費の実績（契約価格）を調査・分析したマクロデータの単価
 (例)「改修工事（集合住宅）のマクロ的価格傾向に関する研究（その7）」/R2.6（一財）建設物価調査会
- ④計画修繕工事費に関する調査結果をまとめた刊行物の単価
 (例)「積算資料ポケット版マンション修繕編」（一財）経済調査会発行
- ⑤その他
 メーカー、専門工事業者等の見積価格、カタログ掲載単価（×一定率）

・工事費の構成（計画修繕工事を実施する際の見積りの場合）



・単価の地域差の考慮に際し参考となる指標

①大規模修繕工事における工事費のうち労務費の地域差を基に算出された指標

(独)住宅金融支援機構「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～の解説書」
には、都道府県別の地域係数が公表されています。

https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/suikai/index.html

((独)住宅金融支援機構 ホームページ)

②地域別・工種の労務単価

国土交通省では、都道府県別・工種別の公共工事設計労務単価を毎年公表しています。

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。

〈コメント〉

◆標準様式第 4-4 号（推定修繕工事費内訳書）により、「推定修繕工事項目の設定」により設定した推定修繕工事項目の小項目ごとに、「数量計算の方法」により算出した数量に、「単価の設定の考え方」により設定した単価を乗じて、小項目ごとの推定修繕工事費を算定します。

◆次に、「修繕周期の設定」により小項目ごとに設定した修繕周期を基に、標準様式第 4-3 号（長期修繕計画表）の推定修繕工事項目ごとに該当する年度（周期）に小項目ごとの推定修繕工事費を入れ、推定修繕工事項目別及び年度別の合計額を算出します。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。

◆標準様式第 4-3 号（長期修繕計画表）の推定修繕工事項目の中項目別及び年度別の推定修繕工事費を基に、標準様式第 4-1 号（長期修繕計画総括表）及び標準様式第 4-2 号（収支計画グラフ）を作成します。修繕積立金の運用益及び借入金の金利の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。

◆消費税は、標準様式第 4-3 号（長期修繕計画表）において、年度別の推定修繕工事の合計額に対する税率分を計上します。

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。

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も懸念されます。

◆推定修繕工事費は、消費税を含めた各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修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

カー又は保守会社が作成する「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。

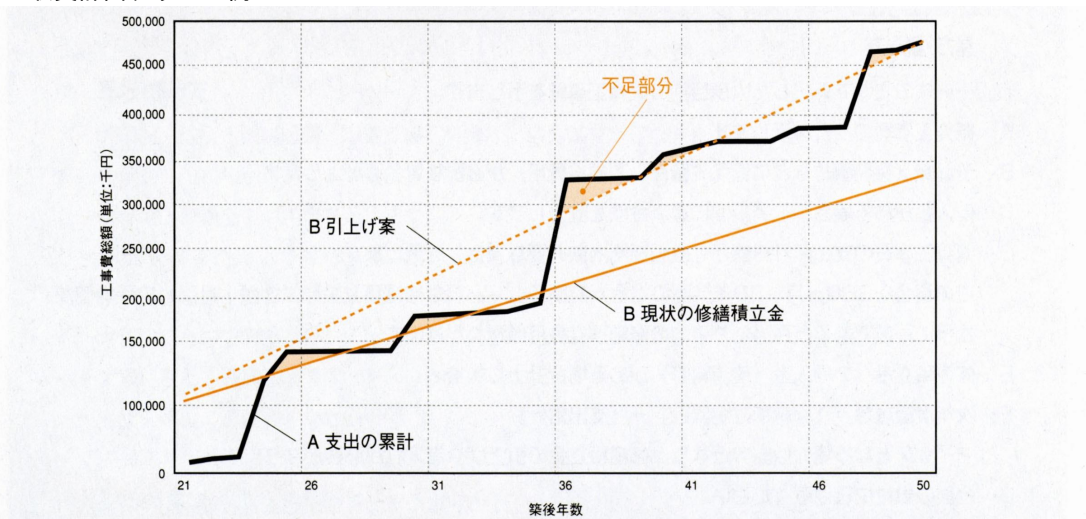
◆駐車場数が住戸数の 100%未満で、駐車場使用料で駐車場の点検や修繕の費用が賅えないときは、収支計画の見直しが必要となりますが、近隣の駐車場使用料がマンション内よりも低く駐車場使用料の値上げが難しい場合や、駐車場の稼働率の低下が恒常的であり、駐車場使用料収入の改善が見込まれない場合には、機械式駐車場の除却の検討も必要となります。

〈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。

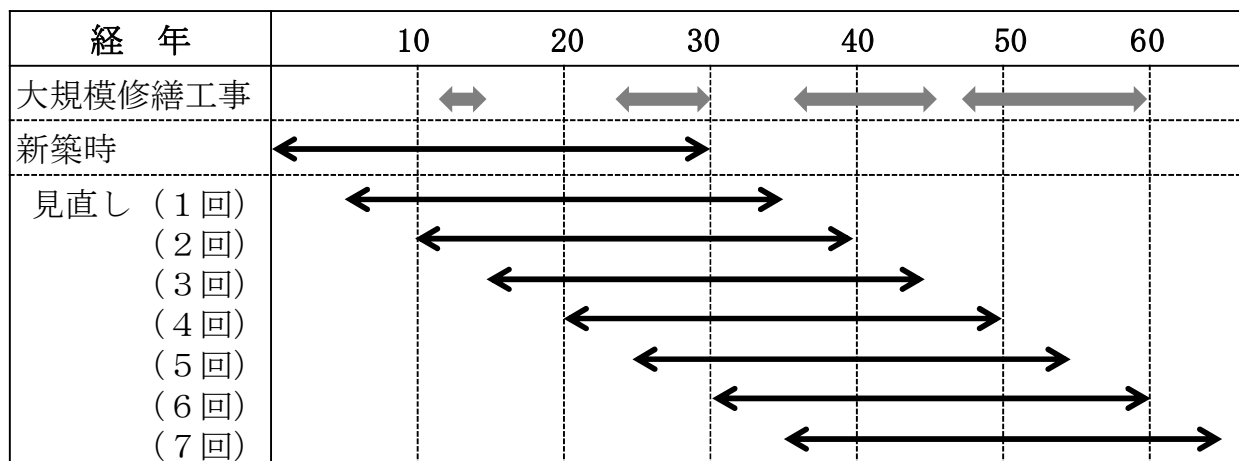
◆長期修繕計画の見直しは、大規模修繕工事と大規模修繕工事の中間の時期に単独で行う場合、大規模修繕工事の直前に基本計画の検討に併せて行う場合、又は、大規模修繕工事の実施の直後に修繕工事の結果を踏まえて行う場合があります。

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・診断を行いますが、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・診断の結果によります。

〈参考〉

・図 長期修繕計画の見直し（例）



（注） ↔ ：大規模修繕工事の実施時期（実施周期はマンションにより異なると考えられるため、幅を持たせた記載としています）

・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。

〈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。

◆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。

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。

〈コメント〉

◆修繕積立金会計を管理費会計と区分して設けることが必要です。その計画期間の収入としては、（計画の見直しの場合は修繕積立金の残高のほか）①修繕積立金、②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、③修繕積立金の運用益などがあります。また、④分譲時に修繕積立基金を負担する場合や⑤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含めます。

なお、計画期間の支出としては、①推定修繕工事費の累計額のほか、②借入金がある場合は、計画期間の償還金（元本と利息）を含めます。

◆二段式、多段式等の機械式駐車場があり、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。

〈参考〉

・区分所有法 第19条（共用部分の負担及び利益収取）

各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

・標準管理規約 第28条（修繕積立金）第4項、第5項

4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

・標準管理規約 第28条（修繕積立金）関係コメント②

② 分譲会社が分譲時において将来の計画修繕に要する経費に充当していくため、一括して購入者より修繕積立基金として徴収している場合や、修繕時に、既存の修繕積立金の額が修繕費用に不足すること等から、一時負担金が区分所有者から徴収される場合があるが、これらについても修繕積立金として積み立てられ、区分経理されるべきものである。

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。

・表 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

チェック項目		チェックの方法	該当様式
マンションの建物・設備の概要等		標準様式と同様の項目が記載されているか。	様式第1号
調査・診断の概要		標準様式と同様の項目が記載されているか。 又は、報告書の概要が添付されているか。	様式第2号
長期修繕計画の作成の考え方		標準様式と同様の項目と内容が記載されているか。記載されていないときは理由を確認する。	様式第3-1号
計画期間の設定		30年以上かつ大規模修繕工事が2回以上含まれる期間となっているか。	様式第3-1号
推定修繕工事項目の設定		標準様式と同様の項目が設定されているか。 推定修繕工事費が計上されていない項目があるか。 あるときは理由を確認する。	様式第3-2号
修繕周期の設定		周期が適切に設定されているか。	様式第3-2号
推定修繕工事の費算定	算定方法	標準様式と同様の内訳書があるか。	様式第4-3号 様式第4-4号
	数量計算	「建築数量積算基準・同解説」(注1)等に準拠して算出した旨の記載があるか。	
	単価	次の資料等と比較して、大きな差異があったときは理由を確認する。 ・「マンションの改修工事費に関する調査・研究」の報告書(注2) ・積算資料ポケット版マンション修繕編	
収支計画の検討		計画期間の推定修繕工事費(注4)の累計額より修繕積立金(注5)の累計額が上回っているか。	様式第4-1号 様式第4-2号
修繕積立金の額の設定		修繕積立金の額が、長期修繕計画により算出された計画期間の推定修繕工事費の累計額を基にして算定されているか。 均等積立方式となっているか。	様式第5号

(注) 1) 「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

2) (一財)建設物価調査会が、社会情勢の変化や工事費価格の変動が見られた場合に適宜調査を行い、調査結果を公表しています。

3) (一財)経済調査会が独自の調査結果をまとめ、定期刊行物として発行しています。

4) 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。

5) 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、分譲時の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。

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。

〈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や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と比較することで、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や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おおよそ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）

・「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～」((独) 住宅金融支援機構)

(独) 住宅金融支援機構が提供するシミュレーションでは、「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。修繕積立金徴収額の見直しの必要性や大規模修繕工事の見積額の妥当性を判断する材料などとして利用できます。

https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html ((独) 住宅金融支援機構ホームページ)

「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～」における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、見直しの際に例示される(独)住宅金融支援機構の管理組合向けの融資(マンション共用部分リフォーム融資)、修繕積立金積立制度(マンションすまい・る債)は以下とおりです。

<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html> ((独) 住宅金融支援機構 ホームページ)

<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html> ((独) 住宅金融支援機構 ホームページ)