

長期修繕計画 作成ガイドライン改訂

一級建築士 橋本真一

株式会社エムズラボ 代表取締役

芝浦工業大学・日本工業大学 非常勤講師

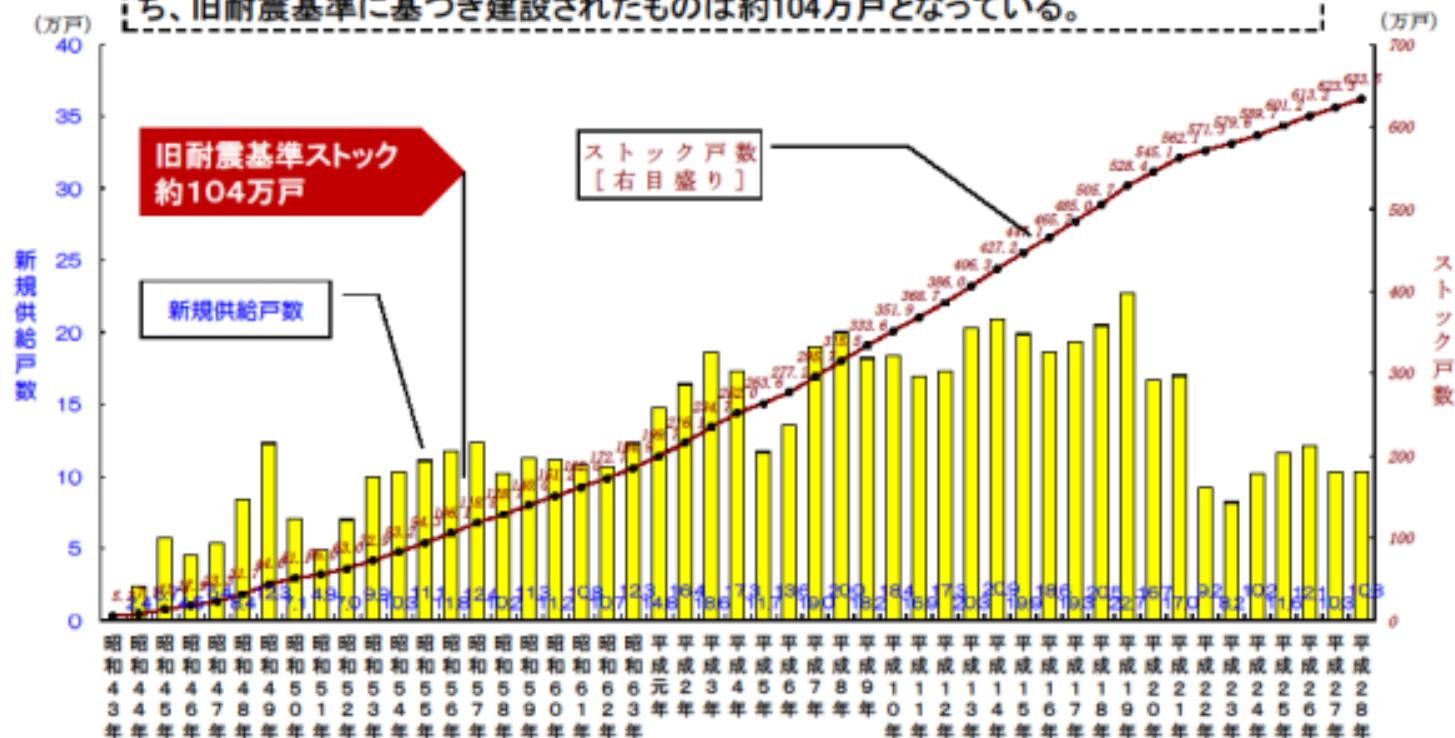
一般社団法人日本マンション学会 関東支部幹事

1.分譲マンションの現状

2016年

分譲マンションストック戸数

○現在のマンションストック総数は約633.5万戸(平成28年末時点)であり、そのうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約104万戸となっている。

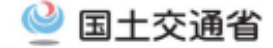


1.分譲マンションの現状

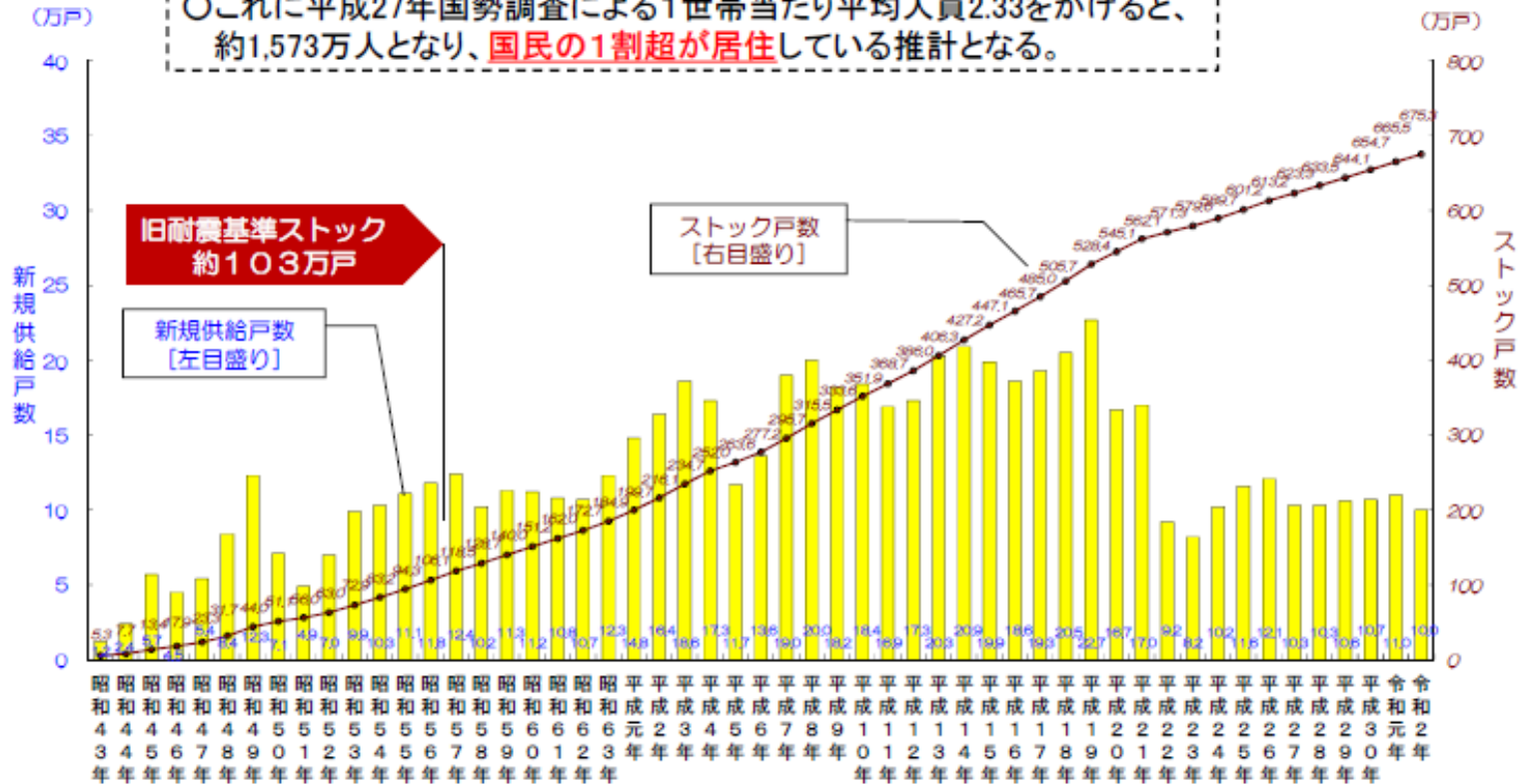
2020年

2020年時点で2016年から41万8千戸の増加。
旧耐震基準は約103万戸。

分譲マンションストック戸数



○現在のマンションストック総数は**約675.3万戸**(令和2年末時点)。
○これに平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.33をかけると、
約1,573万人となり、**国民の1割超が居住している推計**となる。



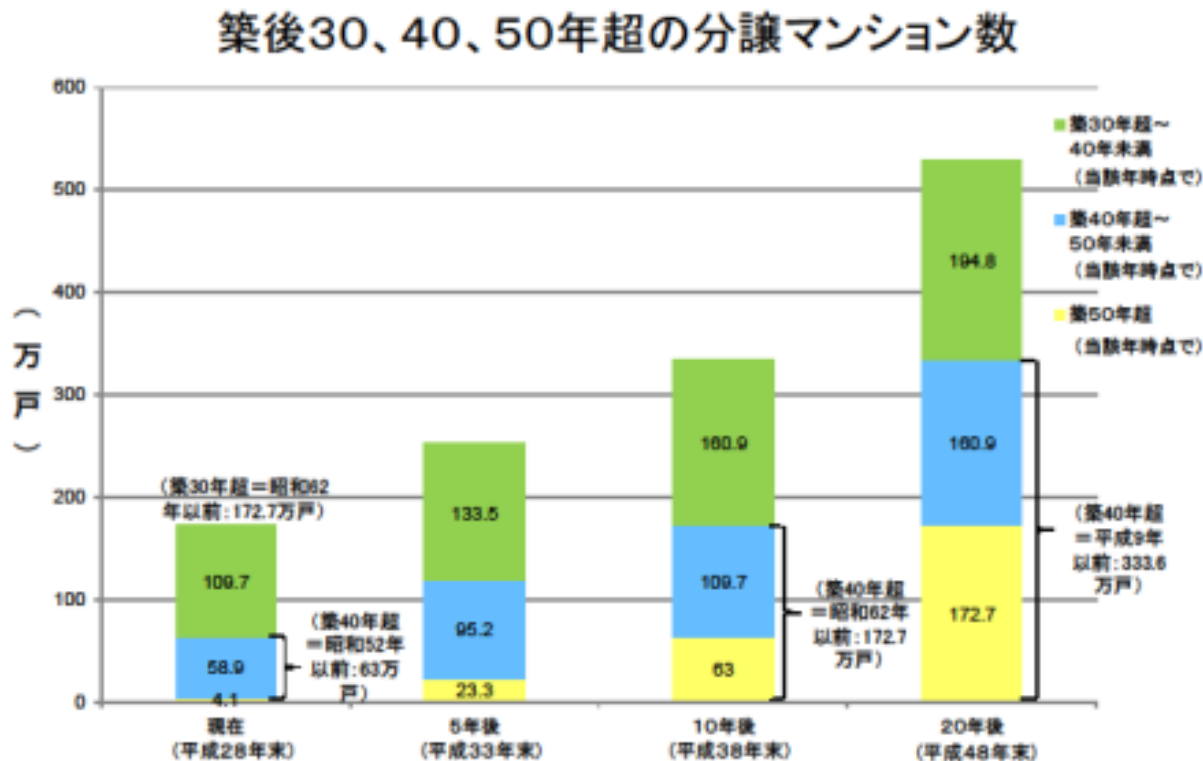
※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
4. 昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公園・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

出典: 国土交通省 マンションに関する統計・データ等「分譲マンションストック戸数」

1.分譲マンションの現状

2016年

築後30、40、50年超の分譲マンション数



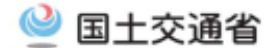
出典：国土交通省 マンションに関する統計・データ等「築後30,40,50超の分譲マンション数」

1.分譲マンションの現状

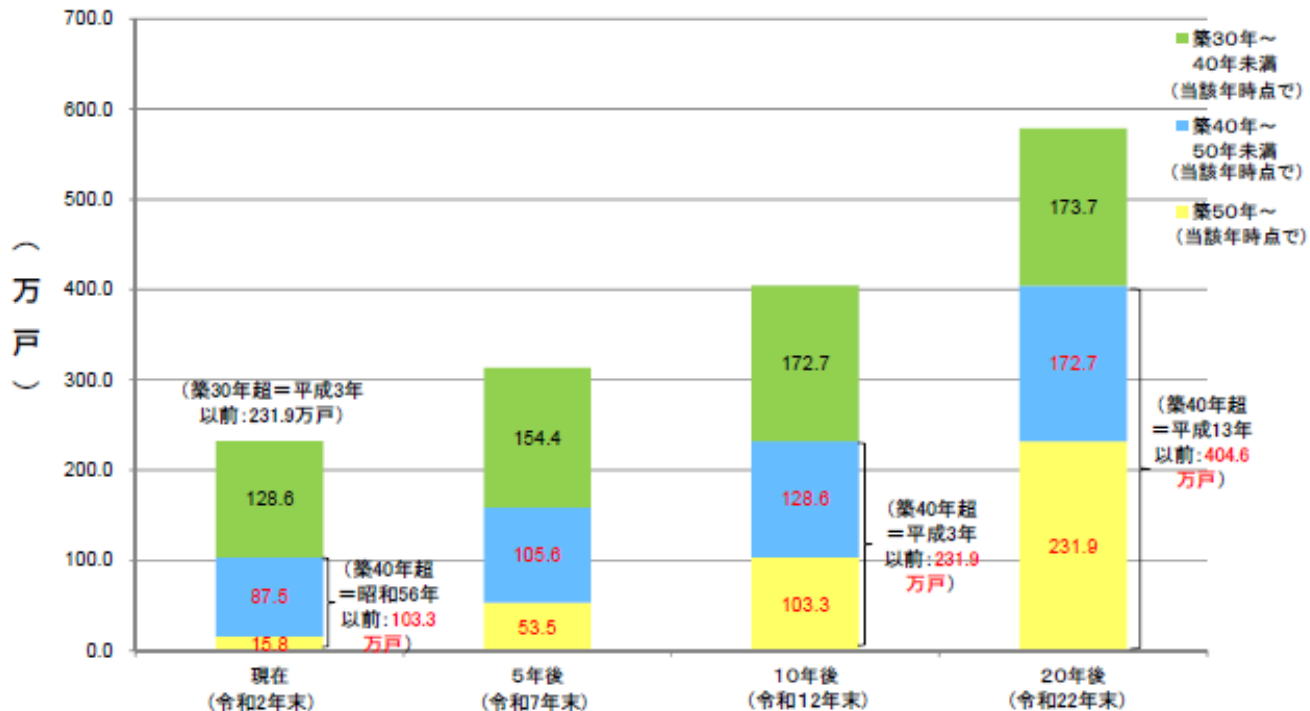
2020年

築30年超は2020年時点で2016年から59万2千戸の増加。

築後30、40、50年超の分譲マンション戸数



- 築40年超のマンションは現在103.3万戸（マンションストック総数の約15%）。
- 10年後には約2.2倍の231.9万戸、20年後には約3.9倍の404.6万戸となる見込み。



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した令和2年末時点の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したもの。

高経年化するマンションストックを踏まえた管理が重要

2.長期修繕計画標準様式とガイドラインと位置づけ

(1)これまでの経緯

【平成20年6月(策定)】

- ・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。
- ・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。
- ・国土交通省で検討を行い、「長期修繕計画標準様式」と、「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」を策定。

【令和3年9月(見直し)】

- ・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」により、地方公共団体による **マンションの管理適正化推進**や**管理計画認定制度が創設された政策動向**とともに**社会経済情勢の変化**、設備や工法等の**技術革新状況**を反映することを目的に「長期修繕計画標準様式」と、「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」が見直された。

2.長期修繕計画標準様式とガイドラインの位置づけ

(2)策定と見直しの要点

【平成20年6月】

○「標準的な様式」を策定

作成者ごとに異なっていた長期修繕計画の様式を標準化

○「推定修繕工事項目」の提示

修繕積立金不足を防ぐため、標準的な工事項目を明示

○「均等積み立て方式」の算出

修繕積立金の引き上げ額を少なくするため、「均等積み立て方式」で算出

【令和3年9月】

○計画期間の見直し

2回の大規模修繕工事を含む30年以上の長期修繕計画期間に変更

○大規模修繕工事の修繕周期の目安の見直し

工事事例等を踏まえて一定の幅のある修繕周期に変更

○社会的要請を踏まえた修繕工事の有効性などを追記

省エネ性能向上の改修工事の有効性や定期的なエレベーター一点検実施の重要性を追記

2.長期修繕計画標準様式とガイドラインの位置づけ

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について
～分譲マンション長期修繕計画の標準様式を初めて作りました～

平成20年6月17日

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、建物の経年劣化に対応した適時適切な修繕工事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、それに基づいた修繕積立金の額の設定を行うことが不可欠です。

しかし、長期修繕計画をどのような様式により作成するのかは、これまで定まったものではありませんでした。

そのため、国土交通省は、平成19年9月に「長期修繕計画あり方検討委員会(委員長:秋山哲一 東洋大学工学部建築学科教授)」を立ち上げ、長期修繕計画を作成するための様式等についての検討を行ってきました。

このたび、委員会での検討を踏まえ、「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」を策定したので、公表します。

なお、本内容は、本日付で、住宅局長及び建設流通政策審議官から関係団体に通知しました。

～ポイント～

- 管理組合が長期修繕計画について理解し、比較検討を容易にするため、作成者ごとに異なっていた様式について「標準的な様式」を初めて策定した。
- 項目漏れによる修繕積立金の不足を防ぐため、標準的な「推定修繕工事項目」を示した。
- 修繕積立金の額の将来的な引き上げ額の幅を少なくするため、「均等積立方式」により修繕積立金の額を算出することとした。

<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添付資料>

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

 お問い合わせ先

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

TEL:(03)5253-8111 (内線39684)

2.長期修繕計画標準様式とガイドラインの位置づけ

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



Press Release

令和3年9月28日

住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)

「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び 「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の見直しについて

国土交通省では、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正を踏まえ、マンション管理の新制度の施行に関する検討会を開催し、施行に向けた検討を進めてきたところです。今般、検討会で議論を頂いた2つのガイドラインの見直しをとりまとめましたので公表します。なお、ガイドラインの内容については、来年4月からスタートするマンション管理計画認定制度の認定基準としても用いることを予定しています。

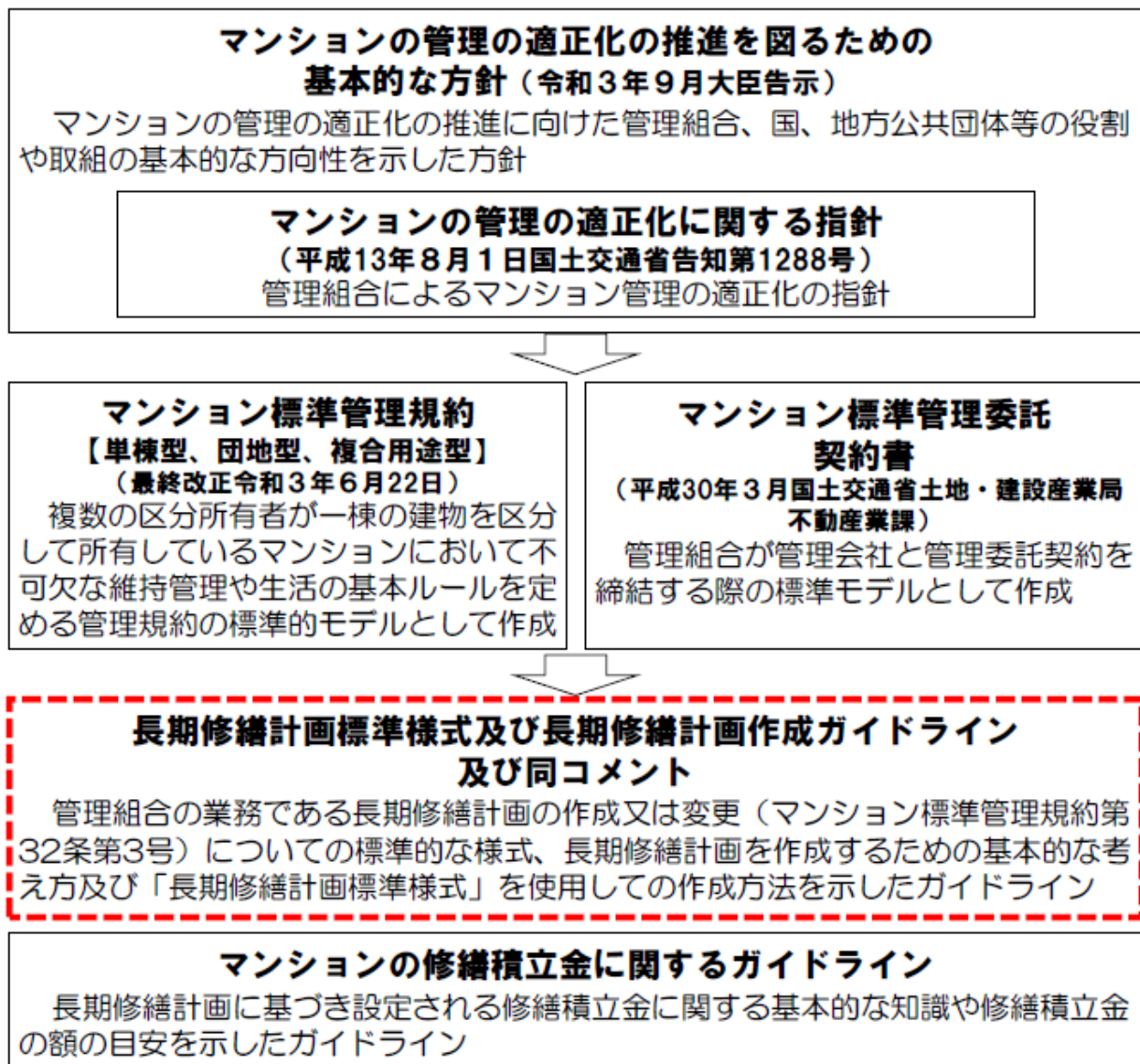
1. 改訂の概要

(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・同コメント

- 計画期間の見直し
 - ・現行では25年以上としていた既存マンションの長期修繕計画期間を、新築マンションと同様、2回の大規模修繕工事を含む30年以上に変更
- 大規模修繕工事の修繕周期の目安の見直し
 - ・工事事例等を踏まえて一定の幅のある修繕周期に変更
- 社会的要請を踏まえた修繕工事の有効性などを追記
 - ・マンションの省エネ性能を向上させる改修工事の有効性
 - ・「昇降機の適切な維持管理に関する指針(平成28年2月国土交通省策定)」に沿った定期的にエレベーター点検を実施することの重要性

2.長期修繕計画標準様式とガイドラインの位置づけ

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



2.長期修繕計画標準様式とガイドラインと位置づけ

【参考】マンションの管理計画認定制度とは

マンションの管理計画認定制度の概要

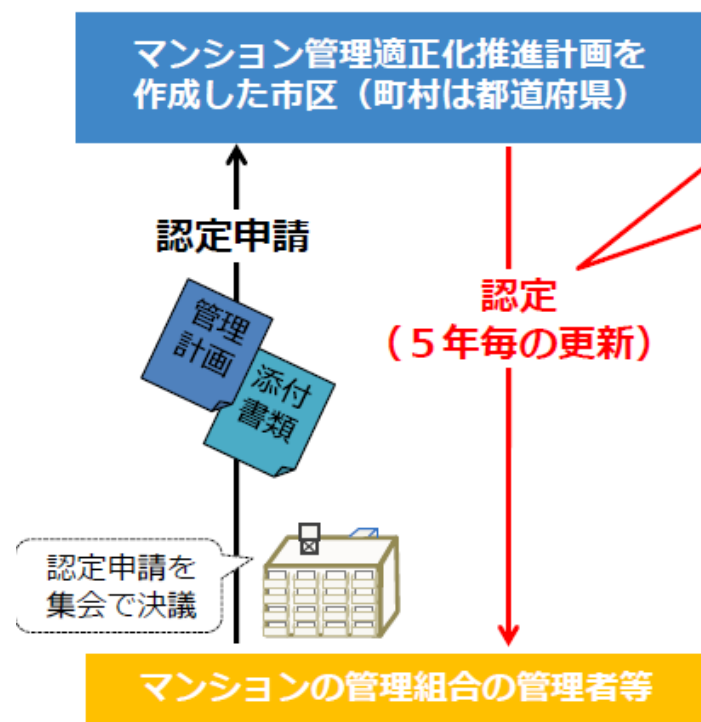
【令和2年6月16日成立、同年6月24日公布、令和4年4月施行】

別紙②

○マンションの管理組合は、自らのマンションにおける管理計画を地方公共団体（※）に提出し、一定の基準を満たす場合、**地方公共団体の長による認定を受けることが可能。**

（※）認定には、マンションが所在する地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成していることが必要。

<管理計画認定の流れ（イメージ）>



【認定基準（主なもの）】

- (1) 修繕その他管理の方法
・長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
- (3) 管理組合の運営状況
・総会を定期的に行っていること 等
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

<管理計画認定による好循環>



・認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進される

・マンションの売却・購入予定者だけでなく、**区分所有者や居住者にとってもメリットが期待される**

2.長期修繕計画標準様式とガイドラインと位置づけ

【参考】マンションの管理計画認定制度とは

基本方針の基準には、長期修繕計画作成ガイドラインに関連した事項がある。

基本方針の基準（概要）

(別紙1) 助言・指導・勧告を行う判断基準の目安	(別紙2) 管理計画認定の基準
○管理組合の運営	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていない ・集会（総会）が開催されていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的に行われている
○管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が存在しない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> ・緊急時等における専有部分の立入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている
○長期修繕計画の作成及び見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金が積み立てられていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

3.長期修繕計画作成の目的

(1)長期修繕計画作成の目的

- 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。

4.長期修繕計画作成の基本的な考え方

(1)長期修繕計画の対象の範囲

- ・管理規約に定めた敷地、建物の共用部分及び付属施設を対象。
- ・共用部分と専有部分の給排水管取替えを同時に行う場合は、専有部分の工事費を修繕積立金から拠出するための管理規約や先行工事を実施した区分所有者への配慮が必要。(追加)

(2)長期修繕計画作成の前提条件

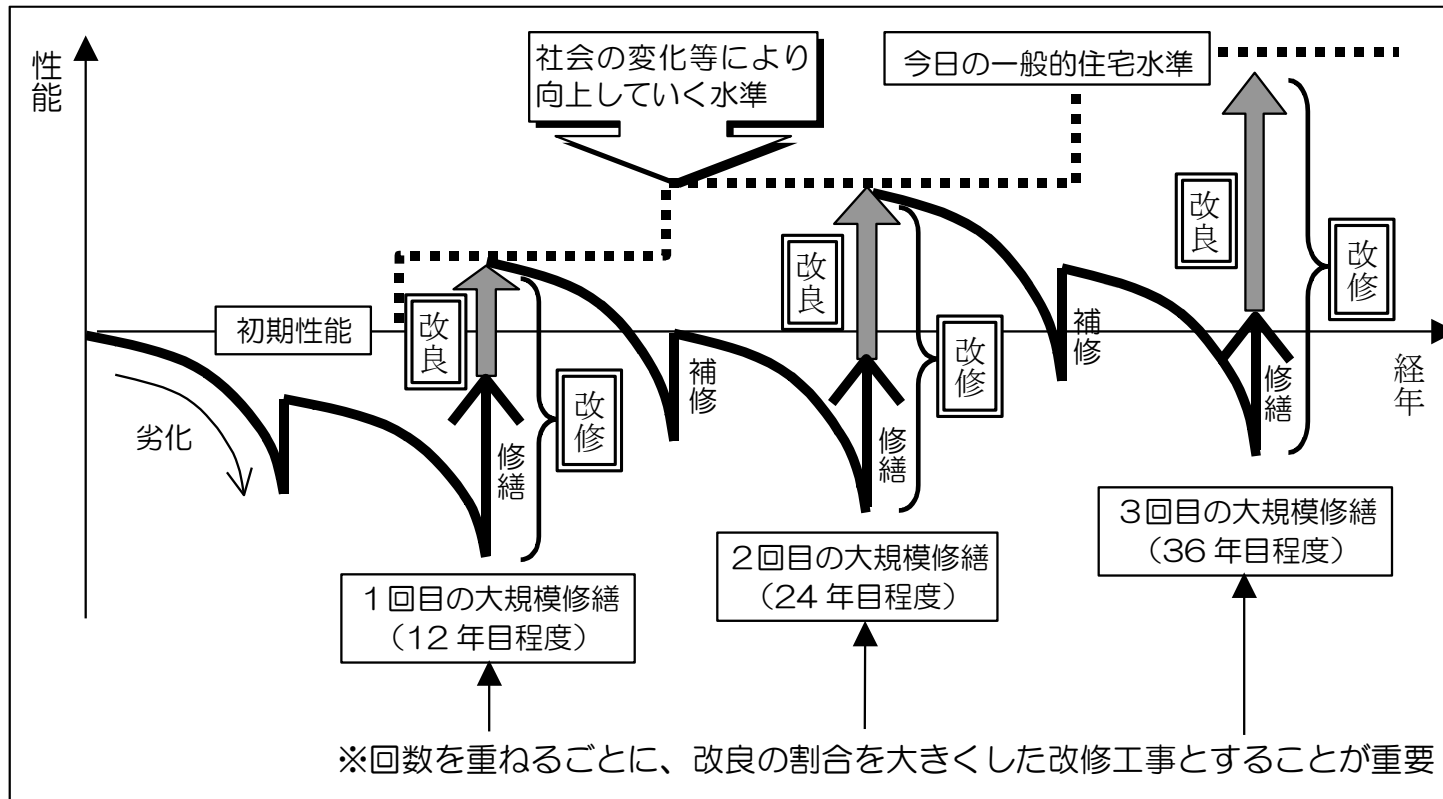
- ①推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事が基本。
- ②区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定。
- ③計画期間において、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施。(エレベーター点検も重要)
- ④計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断。

4.長期修繕計画作成の基本的な考え方

(2)長期修繕計画作成の前提条件

- ①推定修繕工事は修繕工事が基本。
- ②区分所有者の要望に応じて性能を向上させる改修工事を設定。

マンションの補修・修繕・改修の概念図



4.長期修繕計画作成の基本的な考え方

(3) 長期修繕計画の精度

- ・新築は設計図書、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する。
- ・既存マンションは、保管設計図書のほか、修繕等の履歴、劣化状況等の調査・診断の結果に基づく。
- ・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い。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する。

【留意点】

- 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または見直し時点での一般的な仕様により設定するが、計画修繕工事の実施時には技術開発等により異なることがある。
- ②時期(周期)は、おおよその目安であり、立地条件等により異なることがある。
- ③収支計画には、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、物価及び消費税率の変化など不確定な要素がある。

5.管理規約と会計処理

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
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。	(注)
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	修繕積立金

(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。

コメントに不測の事故や自然災害に備えた予備費の必要性を追加。

6.長期修繕計画の作成方法

(1)長期修繕計画標準様式の利用

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 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】 |

(2)計画期間の設定

- ・計画期間は30年以上、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上に変更。

(3)推定修繕工事項目の設定

- ・コメントに修繕周期が長く、多額の費用を要する工事項目の推定修繕工事費の明示を追加。アスベスト対応のガイドラインも追加。

6.長期修繕計画の作成方法

(4) 修繕周期の設定

- ・建物及び設備の劣化状況等の調査・診断の結果、仕様、立地条件等を考慮して設定。
- ・**コメントに技術革新や劣化調査・診断の結果を踏まえた修繕周期設定の留意点を追加。**

(5) 推定修繕工事費の算定

① 推定修繕工事費内訳書

- ・標準様式4-4を参考に、「建築数量積算基準」等に準拠して算出。
- ・**諸経費の計上方法や単価の地域差を追加。**

② 長期修繕計画表

- ・標準様式4-3を参考に作成

③ 長期修繕計画総括表

- ・標準様式4-1を参考に作成

6.長期修繕計画の作成方法

(7)修繕積立金額の設定

【様式第5号】修繕積立金の額の設定（記載例）

【均等積立方式の場合】(新築のマンション)

項目	摘要
A	計画期間の推定修繕工事費の累計額(円) 351,257,800
B	計画期間の借入金の償還金(元本・利息)
C	支出累計 (C=A) 351,257,800
D	修繕積立金の残高
E	計画期間の専用使用料、駐車場等の使用料からの繰入金 100,800,000
F	計画期間の修繕積立金の運用益 0
G	計画期間に予定する一時金の合計額
H	収入累計 (H=E+F) 100,800,000
I	差額(I) (I=C-H) 250,457,800
J	計画期間(年) 30
K	月当たりの負担額(円) (I/(J×12)) 695,716
L	戸当たりの負担割合 管理規約による
M	修繕積立金の額(M=K×L) (戸当たり月当たり) 表 住戸タイプ別修繕積立金の額
N	専有面積の合計(m ²) 5,250
O	修繕積立金の額(O=K/N) (m ² 当たり月当たり) 133
P	住戸数(戸) 70
Q	修繕積立金の額(Q=K/P) 平均(戸当たり月当たり) 9,939

① 支出累計(C)
= 計画期間の推定修繕工事費の累計額(A)
+ 計画期間の借入金の償還金(B)

② 収入累計(H)
= 修繕積立金の残高(D)
+ 専用使用料、駐車場使用料等からの繰入金(E)
+ 修繕積立金の運用益(F)

必要な修繕積立金の総額(I)
= 支出累計(C) - 収入累計(H)

月当たりの負担額(K)
= 必要な修繕積立金の総額(I)
÷ 計画期間の月数(J×12)

③ 修繕積立金の額(月・戸当たり)(M)
= 月当たりの負担額(K)
× 戸当たり負担割合(L)

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	専有面積(m ²)	L 負担割合(L1)	M 修繕積立金の額6年目以降(円/月・戸)(M=K×L1)
Aタイプ	75.00	0.014286	9,939

7.主な改訂内容(ガイドライン等のコンテンツ)

第1編 長期修繕計画標準様式

第2編 長期修繕計画作成ガイドライン

第3編 長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント

第1章 総則

第2章 長期修繕計画の作成の基本的な考え方

第1節 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の目的等

第2節 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の手順

第3節 長期修繕計画の周知、保管

第3章 長期修繕計画の作成の方法

第1節 長期修繕計画の作成の方法

第2節 修繕積立金の額の設定方法

第3節 長期修繕計画の内容及び修繕積立金の額のチェックの方法

参考資料

8.主な改訂内容 第1編 長期修繕計画標準様式

第1編 長期修繕計画標準様式

・様式の追加、削除なし。

(様式第1号) マンションの建物・設備の概要等

【P6】(7)設計図書等の保管状況

→ **その他関係書類に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が追加。**

<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"/> 建設住宅性能評価書、 <input type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書、 <input type="checkbox"/> 石綿使用調査結果の記録、 <input type="checkbox"/> その他 ()

(様式第2号) 調査・診断の概要

【P7】4.外壁塗装等

→ **②外壁塗装を雨掛かり部分に応じて2つに区分。**

4 外壁塗装等		
①躯体コンクリート補修		
②外壁塗装 (雨掛かり部分)		
③外壁塗装 (非雨掛かり部分)		
④軒天塗装		
⑤タイル張補修		
⑥シーリング		

8.主な改訂内容 第1編 長期修繕計画標準様式

(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
【P8】(3) 計画期間の設定 → **期間等の変更。**

(3) 計画期間の設定	・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。
-------------	-----------------------------------

(4) 推定修繕工事項目の設定 → **専有部配管工事項目の追加。**

(4) 推定修繕工事項目の設定	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none">・標準様式第3-2号に沿って、設計図書等に基づいて設定しています。・マンションの形状、仕様などにより該当しない項目、また、修繕周期が計画期間に含まれないため推定修繕工事費を計上していない項目があります。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は、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しています。・長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事のための調査・診断、修繕設計及び工事監理の費用を含んでいます。 <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none">・標準様式第3-2号に沿って、現状の長期修繕計画を踏まえ、保管されている設計図書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等に基づいて設定しています。・（必要に応じて）建物及び設備の性能向上に関する項目を追加しています。・（必要に応じて）屋内共用給排水管と同時かつ一体的に行う専有部分の配管工事に関する項目を追加しています。・マンションの形状、仕様などにより該当しない項目、また、修繕周期が計画期間に含まれないため推定修繕工事費を計上していない項目があります。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は、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しています。・長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事のための調査・診断、修繕設計及び工事監理の費用を含んでいます。
-----------------	--

8.主な改訂内容 第1編 長期修繕計画標準様式

(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
【P9】(6) 推定修繕工事費の算定 ③単価の設定

→ **諸経費等の設定方法の追加。**

③単価の設定	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none">・修繕工事特有の施工条件等を考慮し、設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書等を参考として設定しています。・現場管理費・一般管理費・法定福利費、計画修繕工事にかかる瑕疵保険料等の諸経費および消費税等相当額を上記とは①別途設定する方法と、前述の諸経費について、②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、(前者①/後者②)の方法で設定しています。・単価に地域差がある場合には、必要に応じて考慮しています。 <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none">・修繕工事特有の施工条件等を考慮し、過去の計画修繕工事の契約実績、その調査データ、刊行物の単価、専門工事業者の見積価格等を参考として設定しています。・現場管理費・一般管理費・法定福利費、計画修繕工事にかかる瑕疵保険料などの諸経費および消費税等相当額を上記とは①別途設定する方法と、前述の諸経費について、②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、(前者①/後者②)の方法で設定しています。・単価に地域差がある場合には、必要に応じて考慮しています。
--------	--

(8) 計画の見直し → **見直し期間の配慮事項追加。**

(8) 計画の見直し	<ul style="list-style-type: none">・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(概ね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、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
------------	--

8.主な改訂内容 第1編 長期修繕計画標準様式

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

【P14】18 調査・診断、設計、工事監理等費用

→ **項目①調査・診断、設計、コンサルタントの分離、追加。**

18 調査・診断、設計、工事監理等費用				
①点検・調査・診断	大規模修繕工事の実施前に行う点検・調査・診断		年	
②設計、コンサルタント	計画修繕工事の設計（基本設計・実施設計）・コンサルタント		年	
③工事監理	計画修繕工事の工事監理		年	
④臨時点検（被災時）	建物、設備、外構		-	

【P15】VI 専有部分工事項目（専有部分配管）、VII 諸経費等

→ **項目追加。**

VI 専有部分工事項目（専有部分配管）（例）（必要に応じて、「I仮設」～「IV外構・その他」とは別項目として追加する。）				
①専有部分配管（※）	専有部分給水管、専有部分雑排水管、専有部分汚水管	取替（更新）	年	
※ 屋内共用給水管・配水管等と同時かつ一体的に行う工事に限る				
VII 諸経費等（例）上記工事項目と区別して設定する場合				
・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		-	-	

8.主な改訂内容 第1編 長期修繕計画標準様式

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

【P105】記載例の修繕周期(参考) → **年数に幅を持たせて記載。**

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分 (参考)	修繕周期 (参考)	想定している修繕方法等 (参考)
I 仮設				
1 仮設工事	記載内容を参考とし、必要に応じて追加して、各マンションの実態にあった「推定修繕工事項目」を記載します。			
①共通仮設		仮設	12～15年	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	12～15年	枠組足場、養生シート等
II 建物				
2 屋根防水				
①屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修・修繕	12～15年	伸縮目地の打替え、保護コンクリート部分補修
		撤去・新設	24～30年	下地処理、ウレタン塗膜防水通気緩衝工法
②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	補修・修繕	12～15年	下地処理、保護塗装(トップコート塗り)
		撤去・新設	24～30年	下地処理、改質アスファルト防水(撤去・新規防水)
③傾斜屋根	屋根	補修・修繕	12～15年	塗装・部分補修
		撤去・置替	24～30年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え(ガルバリウム鋼板等)
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベツ天端・アゴ、架台天端等	修繕	12～15年	高圧水洗の上、下地処理、ウレタン塗膜防水
3 床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	12～15年	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、幅木を含む)	修繕	12～15年	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水

9.主な改訂内容 長期修繕計画作成ガイドライン・コメント

【P38】第1章 総則 1 ガイドラインの目的

→コメントに省エネ性能向上の意義と5年ごとのガイドライン見直し検討を追加。

第1章 総則

1 ガイドラインの目的

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

〈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。

◆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なるよう、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。

9.主な改訂内容 長期修繕計画作成ガイドライン・コメント

【P48】第2章 第1節 2 基本的な考え方

→ **専有部分の給排水管取替の留意点を追加。**

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。

9.主な改訂内容 長期修繕計画作成ガイドライン・コメント

【P52】第2章 第1節 2 基本的な考え方 二 長期修繕計画作成の前提条件

→コメントにエレベーター点検の重要性と長期修繕計画外費用の必要性を追加。

*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。

9.主な改訂内容 長期修繕計画作成ガイドライン・コメント

【P54】第2章 第1節 2 基本的な考え方 三 長期修繕計画の精度

→5年程度の期間による長期修繕計画の見直しを明記。

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。

9.主な改訂内容 長期修繕計画作成ガイドライン・コメント

【P58】第2章 第1節

3 長期修繕計画作成及び修繕積立金の額の設定の条件 二 会計処理

→ **コメントに不測の事故や自然災害に備えた予備費の必要性を追加。**

◆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。

9.主な改訂内容 長期修繕計画作成ガイドライン・コメント

【P70】第2章 第2節 5 マンションのビジョンの検討

→耐震性が不足するマンションの耐震診断と耐震改修実施の検討を追加

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。

9.主な改訂内容 長期修繕計画作成ガイドライン・コメント

【P72】第2章 第3節 1 長期修繕計画の周知

→ **総会における長期修繕計画の決議の必要性を追加。**

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。

◆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。

9.主な改訂内容 長期修繕計画作成ガイドライン・コメント

【P74】第2章 第3節 3 長期修繕計画等の開示

→ **コメントに長期修繕計画等の情報開示の重要性と管理計画認定による評価の期待を追加。**

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。

9.主な改訂内容 長期修繕計画作成ガイドライン・コメント

【P80】第3章 第1節 5 計画期間の設定

→ **計画期間30年かつ大規模修繕工事を2回含む期間以上が必要。**

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。

9.主な改訂内容 長期修繕計画作成ガイドライン・コメント

【P81・82】第3章 第1節 6 推定修繕工事項目の設定

→ **コメントに修繕周期が長く、多額の費用を要する工事項目の推定修繕工事費の明示を追加。**

◆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。

→ **アスベスト対応のガイドラインを追加。**

◆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。

9.主な改訂内容 長期修繕計画作成ガイドライン・コメント

【P83】第3章 第1節 7 修繕周期の設定

→ **コメントに技術革新や劣化調査・診断の結果を踏まえた修繕周期設定の留意点を追加。**

〈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。

9.主な改訂内容 長期修繕計画作成ガイドライン・コメント

【P87】第3章 第1節 8 推定修繕工事費の算定 二 単価の設定の考え方
→ 諸経費の計上方法や単価の地域差を追加。

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。

◆ 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.主な改訂内容 長期修繕計画作成ガイドライン・コメント

【P88】第3章 第1節 8 推定修繕工事費の算定 二 単価の設定の考え方
→ **諸経費の計上方法や単価の地域差を追加。**

◆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。

9.主な改訂内容 長期修繕計画作成ガイドライン・コメント

【P92】第3章 第1節 9 収支計画の検討

→ **コメントに機械式駐車場の収支検討事項を追加。**

◆ 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。

【P93】第3章 第1節 10 長期修繕計画の見直し

→ **見直しに関する一定期間の必要性や計画性を追加。**

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

9.主な改訂内容 長期修繕計画作成ガイドライン・コメント

【P100】第3章 第3節 2 その他のチェックの方法

→ **独立行政法人住宅金融支援機構のチェック情報を追加。**

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。

【国土交通省のマンションガイドライン関連資料】

■ 長期修繕計画作成ガイドラインなどの掲載HP

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

■ 長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント

<https://www.mlit.go.jp/common/001172737.pdf>

■ マンションの修繕積立金に関するガイドライン

<https://www.mlit.go.jp/common/001080837.pdf>