

第2編 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

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。

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。

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ことが必要です。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ことが必要です。

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ことが必要です。また、総会における議決に協力することが望まれます。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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に行う場合があります。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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重要です。

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

2 長期修繕計画標準様式の利用

長期修繕計画は、標準様式を参考として作成します。

なお、マンションには様々な形態、形状、仕様等があるうえ、立地条件も異なっていることから、これらに応じた適切な長期修繕計画とするため、必要に応じて標準様式の内容を追加して使用します。

3 マンションの建物・設備の概要等

敷地、建物・設備及び附属施設の概要（規模、形状等）、関係者、管理・所有区分、維持管理の状況（法定点検等の実施、調査・診断の実施、計画修繕工事の実施、長期修繕計画の見直し等）、会計状況、設計図書等の保管状況等の概要について示すことが必要です。

特に、管理規約及び設計図書等に基づいて、長期修繕計画の対象となる敷地（団地型マンションの場合は土地）、建物の共用部分及び附属施設の範囲を明示することが重要です。

また、建物及び設備の劣化状況、区分所有者の要望等に関する調査・診断の結果について、その要点を示すことも必要です。

4 長期修繕計画の作成の考え方

長期修繕計画の作成の目的、計画の前提等、計画期間の設定、推定修繕工事項目の設定、修繕周期の設定、推定修繕工事費の算定、収支計画の検討、計画の見直し及び修繕積立金の額の設定に関する考え方を示すことが必要です。

5 計画期間の設定

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

6 推定修繕工事項目の設定

推定修繕工事項目は、新築マンションの場合は、設計図書等に基づいて、また、既存マンションの場合は、現状の長期修繕計画を踏まえ、保管されている設計図書、修繕

等の履歴、現状の調査・診断の結果等に基づいて設定します。

なお、マンションの形状、仕様等により該当しない項目、又は修繕周期が計画期間に含まれないため推定修繕工事費を計上していない項目は、その旨を明示します。

また、区分所有者等の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能向上に関する項目を追加することが望まれます。

7 修繕周期の設定

修繕周期は、新築マンションの場合、推定修繕工事項目ごとに、マンションの仕様、立地条件等を考慮して設定します。また、既存マンションの場合、さらに建物及び設備の劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて設定します。

設定に当たっては、経済性等を考慮し、推定修繕工事の集約等を検討します。

8 推定修繕工事費の算定

一 数量計算の方法

数量計算は、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書、数量計算書等を参考として、また、既存マンションの場合、現状の長期修繕計画を踏まえ、保管している設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等を参考として、「建築数量積算基準・同解説（平成29年版）（（一財）建築コスト管理システム研究所発行）」等に準拠して、長期修繕計画用に算出します。

二 単価の設定の考え方

単価は、修繕工事特有の施工条件等を考慮し、部位ごとに仕様を選択して、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書等を参考として、また、既存マンションの場合、過去の計画修繕工事の契約実績、その調査データ、刊行物の単価、専門工事業者の見積価格等を参考として設定します。

なお、現場管理費・一般管理費・法定福利費、大規模修繕瑕疵保険の保険料等の諸経費および消費税等相当額を上記とは別途設定する方法と、前述の諸経費について、見込まれる推定修繕工事ごとの総額に応じた比率の額を単価に含めて設定する方法があります。

また、単価には地域差があることから、これを考慮することも重要です。

三 算定の方法

推定修繕工事費は、推定修繕工事項目の詳細な項目ごとに、算出した数量に設定した単価を乗じて算定します。

修繕積立金の運用益、借入金の金利及び物価変動について考慮する場合は、作成時点において想定する率を明示します。また、消費税は、作成時点の税率とし、会計年度ごとに計上します。

9 収支計画の検討

計画期間に見込まれる推定修繕工事費（借入金がある場合はその償還金を含む。以下同じ。）の累計額が示され、その額を修繕積立金（修繕積立基金、一時金、専用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。

10 長期修繕計画の見直し

長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。なお、見直しには一定の期間（おおむね1～2年）を要することから、見直しについても計画的に行う必要があります。また、長期修繕計画の見直しと併せて、修繕積立金の額も見直します。

- ①建物及び設備の劣化の状況
- ②社会的環境及び生活様式の変化
- ③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動
- ④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動

第2節 修繕積立金の額の設定方法

1 修繕積立金の積立方法

修繕積立金の積立では、長期修繕計画の作成時点において、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式（以下「均等積立方式」という。）を基本とします。

なお、均等積立方式による場合でも5年程度ごとの計画の見直しにより、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って必要とする修繕積立金の額が増加しますので留意が必要です。また、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を段階的に増額する積立方式とする場合は、計画の見直しにより、計画の作成当初において推定した増加の額からさらに増加しますので特に留意が必要です。

分譲会社は購入予定者に対して、また、専門家は業務を依頼された管理組合に対して、修繕積立金の積立方法について十分に説明することが必要です。

2 収入の考え方

区分所有者が積み立てる修繕積立金のほか、専用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。

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。

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。

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。