

## 別添 長期修繕計画標準様式の記載例

様式第1号	マンションの建物・設備の概要等
様式第2号	調査・診断の概要
様式第3-1号	長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方
様式第3-2号	推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容
様式第4-1号	長期修繕計画総括表
様式第4-2号	収支計画グラフ
様式第4-3号	長期修繕計画表（推定修繕工事項目（小項目）別、年度別）
様式第4-4号	推定修繕工事費内訳書
様式第5号	修繕積立金の額の設定

◆この記載例は、中高層単棟型のマンションを想定したものです。

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

(様式第1号) マンションの建物・設備の概要等

(団地/棟) (複数棟の場合)

作成日/2021年〇月〇〇日

(1) 敷地、建物の概要 (注) 団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

マンション(団地)名	〇〇〇〇マンション		
管理組合名	〇〇〇〇マンション管理組合		
理事長名	〇〇〇〇		
管理者等名	〇〇〇〇、〇〇〇〇		
所在地	東京都千代田区〇〇1-2-3		
敷地面積	3,000㎡	権利関係 ( <input checked="" type="checkbox"/> 所有権・ <input type="checkbox"/> 借地権・ <input type="checkbox"/> 地上権 )	
建築面積(建蔽率)	1,000㎡ (現行 33%)	(注)	
延べ面積(容積率)	6,200㎡ (現行 207%)	(注)	
専有面積の合計	5,500㎡ (注)	/タイプ別専有面積:別表	
構造	鉄筋コンクリート造		
階数/棟数	地上 7階 地下 一階/	1棟 (地上 階地下 階/ 棟)	
住戸数	住戸 82戸 (注)		
竣工日	1999年12月1日(経年22年)		

該当する敷地利用を選択します。

該当する施設を選択します。

(2) 設備、附属施設の概要 (注) 団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

給・排水設備	<input checked="" type="checkbox"/> 給水ポンプ、 <input checked="" type="checkbox"/> 排水ポンプ、 <input checked="" type="checkbox"/> 受水槽、 <input type="checkbox"/> 高置水槽、 <input type="checkbox"/> 浄化槽
ガス設備	<input checked="" type="checkbox"/> ガス、 <input type="checkbox"/> セントラル給湯
空調・換気設備	<input checked="" type="checkbox"/> 空気調和機、 <input checked="" type="checkbox"/> 換気
電力設備	<input checked="" type="checkbox"/> (自家用)受変電室、 <input checked="" type="checkbox"/> 避雷針、 <input type="checkbox"/> 自家発電、 <input type="checkbox"/> 蓄電池、 <input type="checkbox"/> 太陽光発電、 <input type="checkbox"/> 非常電源
情報・通信設備	<input checked="" type="checkbox"/> テレビ共聴 ( <input checked="" type="checkbox"/> アンテナ・ <input checked="" type="checkbox"/> ケーブル )、 <input checked="" type="checkbox"/> 電話設備、 <input checked="" type="checkbox"/> インターネット、 <input checked="" type="checkbox"/> インターホン、 <input checked="" type="checkbox"/> オートロック、 <input checked="" type="checkbox"/> 防犯カメラ等、 <input type="checkbox"/> 電波障害対策、 <input type="checkbox"/> その他 ( )
消防用設備	<input type="checkbox"/> 屋内消火栓、 <input checked="" type="checkbox"/> 自動火災報知器、 <input checked="" type="checkbox"/> 連結送水管、 <input checked="" type="checkbox"/> 避難設備、 <input type="checkbox"/> スプリンクラー、 <input checked="" type="checkbox"/> その他(消火器)
昇降機設備	<input checked="" type="checkbox"/> 昇降機 (1) 台
駐車場設備	<input type="checkbox"/> 平面 ( ) 台、 <input checked="" type="checkbox"/> 機械式 (78) 台、 <input type="checkbox"/> 自走式 ( ) 台、計 (78) 台、 <input type="checkbox"/> ターンテーブル
附属建物	<input type="checkbox"/> 集会室 ( <input type="checkbox"/> 棟内、 <input type="checkbox"/> 別棟 )、 <input checked="" type="checkbox"/> 管理員室 ( <input checked="" type="checkbox"/> 棟内、 <input type="checkbox"/> 別棟 )
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 自転車置場、 <input type="checkbox"/> バイク置場、 <input checked="" type="checkbox"/> ゴミ集積所、 <input type="checkbox"/> 遊具(プレイロット)、 <input type="checkbox"/> 屋上緑化

(3) 関係者

分譲会社名	(株) 〇〇〇〇不動産
施工会社名	〇〇〇〇建設(株)
設計・監理事務所名	(株) 〇〇〇〇建築士事務所
管理会社名	会社名 (株) 〇〇〇〇会社 TEL (03) XXXX-XXXX 管理員名 〇〇〇〇 TEL (03) XXXX-XXXX 勤務形態 (通勤)
(分譲時)長期修繕 計画案の作成者	会社名 〇〇〇〇会社 TEL (03) XXXX-XXXX 作成者(作成部署) 〇〇〇〇部 〇〇〇〇課

(4) 管理・所有区分  
〔単棟型の場合〕

所有区分 標準管理規約第8条との比較

部位	区分（標準管理規約との相違点等）
所有区分（建物）	標準管理規約と同趣旨の規定
（設備）	同 上
管理区分（建物）	標準管理規約と同趣旨の規定
（設備）	同 上

〔団地型の場合〕

部分	区分
団地	既に行った維持管理の履歴を記載します。
棟別	

(5) 維持管理の状況 (団地／棟) (複数棟の場合)

①法定点検等の実施

点検等	実施年月	点検等の結果の要点
消防用設備点検	2021年X月	点検報告書参照
エレベーター保守点検	2021年X月	点検報告書参照
機械式駐車場装置点検	2021年X月	点検報告書参照
給排水設備点検	2021年X月	点検報告書参照

②調査・診断の実施

調査・診断	実施年月	調査・診断の結果の要点
建物劣化診断	2011年6月	大規模修繕工事の実施に向けた外壁、設備等の状況調査
	年 月	

③主な修繕工事の実施

箇所	実施年月	修繕工事の概要
鉄部塗装	2017年5月	鉄部塗装
屋根防水	2011年10月	屋上防水保護塗装等（大規模修繕工事）
外壁・他	2011年10月	外壁塗装・シーリング工事等（大規模修繕工事）
鉄部塗装	2011年10月	鉄部塗装（大規模修繕工事）

④長期修繕計画の見直し

時期	実施年月	見直しの要点・発注先
定期（5年毎）見直し	2017年1月	工事費・労務費の変動による工事単価の見直し及び修繕積立金の改定/発注先：〇〇〇〇（株）
修繕工事実施に伴う見直し	2011年11月	第1回大規模修繕工事の実施状況を踏まえた工事項目・周期の見直し/発注先：〇〇〇〇（株）
	年 月	

(6) 会計状況 (団地/棟) (複数棟の場合)

現在の会計状況を記入します。

借入金の残高	2021年4月30日現在	0 (円)
修繕積立金残高	2021年4月30日現在	253,140,952 (円)
修繕積立金の額	月当たり・戸当たり	16,970 (円)
専用使用料からの繰入	月当たり・戸当たり	571 (円)
駐車場等の使用料からの繰入	月当たり・戸当たり	11,270 (円)
その他の繰入	月当たり・戸当たり	0 (円)

(注) 団地型 (複数棟) の場合は、団地 (全体) と棟別に区分

(7) 設計図書等の保管状況

■ 設計図書	(竣工図)
■ 構造計算書	
■ 数量計算書	(竣工図に基づく数量計算書)
■ 確認申請書副本	■ 確認済証、■ 検査済証
■ 分譲パンフレット	■ アフターサービス規準
■ 点検報告書	■ 法定点検、■ 保守契約による点検
■ 調査・診断報告書	(過去に実施したもの)
■ 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 checked="" 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 ( )
■ 長期修繕計画	■ 現に有効な長期修繕計画
■ 管理規約	■ 現に有効な管理規約 ■ 原始規約
■ 各種ハザードマップ	■ 洪水ハザードマップ ■ 土砂災害ハザードマップ

別表 タイプ別専有面積

保管している書類を選択します。

住戸タイプ	専有面積 (㎡)
Aタイプ	75.00
Bタイプ	70.00
...	...
小計	5,500.00
(店舗等)	-
小計	-
合計	5,500.00

住戸タイプごとの専有面積を記載します。

部位等		(1) 劣化の現象と原因	(2) 修繕(改修)方法の概要
建物	<b>2 屋根防水</b>		
	①屋上防水(保護)	シート防水のふくれ/日射や風雨による 調査・診断により確認された劣化	シート防水の撤去・新設 調査・診断により確認された劣化
	②屋上防水(露出)		
	③傾斜屋根		
	④庇・笠木等防水		
	<b>3 床防水</b>		
	①バルコニー床防水	塗膜防水のひび割れ/日射、風雨、摩耗等による	塗装の塗替え
	②開放廊下・階段等床防水		
	<b>4 外壁塗装等</b>		
	①躯体コンクリート補修	外壁の仕上げ塗装のはがれ 外壁の仕上げ塗装のはがれ	塗装の塗替え 塗装の塗替え
	②外壁塗装(雨掛り部分)		
	③外壁塗装(非雨掛り部分)		
	④軒天塗装	シーリングのひび割れ	シーリングの打替え
	⑤タイル張補修		
	⑥シーリング		
	<b>5 鉄部塗装等</b>		
①鉄部塗装(雨掛り部分)	鉄部塗装のはがれ 鉄部塗装のはがれ	塗装の塗替え 塗装の塗替え	
②鉄部塗装(非雨掛り部分)			
③非鉄部塗装			
<b>6 建具・金物等</b>			
①建具関係			
②手すり			
③屋外鉄骨階段			
④金物類(集合郵便受等)			
⑤金物類(メーターボックス扉等)			
<b>7 共用内部</b>			
①共用内部			
設備	<b>8 給水設備</b>		
	①給水管		
	②貯水槽		
	③給水ポンプ		
	<b>9 排水設備</b>		
	①排水管	弁類の劣化	部品交換
	②排水ポンプ		
	<b>10 ガス設備</b>		
	①ガス管		
	<b>11 空調・換気設備</b>		
	①空調設備		
	②換気設備		
	<b>12 電灯設備等</b>		
	①電灯設備		
	②配電盤類		
	③幹線設備		
④避雷針設備			
⑤自家発電設備			
<b>13 情報・通信設備</b>			
①電話設備			
②テレビ共聴設備			
③インターネット設備			
④インターホン設備等			
<b>14 消防用設備</b>			
①屋内消火栓設備			
②自動火災報知設備			
③連結送水管設備			
<b>15 昇降機設備</b>			
①昇降機			
<b>16 立体駐車場設備</b>			
①自走式駐車場			
②機械式駐車場			
外構他	<b>17 外構・附属施設</b>		
	①外構 ②附属施設		
その他			

(注) 調査・診断報告書(概要版)で代えることができる。

(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

項目	基本的な考え方
1 長期修繕計画の作成の考え方	
<p>(1) 長期修繕計画の目的</p> <p>「長期修繕計画の目的」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。</p>	<p>・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必要があります。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。</p> <p>・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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>(2) 計画の前提等</p> <p>「計画の前提等」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。</p>	<p>・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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>・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。</p> <p>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・診断の結果等に基づいて行います。</p> <p>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、一定期間ごとに見直していくことを前提としています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>(3) 計画期間の設定</p> <p>「計画期間の設定」の【標準的な考え方】を記載しています。</p>	<p>・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。</p>

<p>(4) 推定修繕工事項目の設定</p> <p>新築・既存により「推定修繕工事項目の設定」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。</p>	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
<p>(5) 修繕周期の設定</p> <p>新築・既存により「修繕周期の設定」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。</p>	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>推定修繕工事項目(小項目)ごとに、マンションの仕様、立地条件等を考慮して設定しています。</li> <li>推定修繕工事の実施の際の経済性等を考慮し、実施時期を集約しています。</li> </ul> <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>推定修繕工事項目(小項目)ごとに、マンションの仕様、立地条件、調査・診断の結果等に基づいて設定しています。</li> <li>推定修繕工事の実施の際の経済性等を考慮し、実施時期を集約しています。</li> </ul>
<p>(6) 推定修繕工事費の算定</p> <p>「推定修繕工事費の算定」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。</p> <p>①仕様の設定</p> <p>新築・既存により「仕様の設定」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。</p> <p>②数量計算</p> <p>新築・既存により「数量計算」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。</p> <p>③単価の設定</p> <p>新築・既存により「単価の設定」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。</p>	<p>・推定修繕工事費は、推定修繕工事項目の小項目ごとに、算出した数量に設定した単価を乗じて算定しています。</p> <p>(・修繕積立金の運用益年 %、借入金の金利年 %、物価変動年 %を考慮しています。)</p> <p>・消費税は、 %とし、会計年度ごとに計上しています。</p> <p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>推定修繕工事項目の小項目ごとに、現状の仕様を設定しています。</li> </ul> <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>推定修繕工事項目の小項目ごとに、現状又は見直し時点での一般的な仕様を設定しています。</li> </ul> <p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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、「建築数量積算基準・同解説」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。</li> </ul> <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。</li> </ul> <p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>



<p>(7) 収支計画の検討</p> <p>「収支計画の検討」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。</p>	<p>・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。）の累計額を、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。）の累計額が下回らないように計画しています。</p> <p>（・建物及び設備の性能向上を図る改修工事に要する費用を含めた収支計画としています。）</p> <p>（・機械式駐車場の維持管理に多額の費用を要することが想定されますので、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ています。）</p>
<p>(8) 計画の見直し</p> <p>「計画の見直し」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。</p>	<p>・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必要があります。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。</p> <p>①建物及び設備の劣化の状況</p> <p>②社会的環境及び生活様式の変化</p> <p>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</p> <p>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</p>
<p>2 修繕積立金の額の設定の考え方</p>	
<p>修繕積立金の額の設定</p> <p>「修繕積立金の額の設定」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考として、各マンションの実態にあった「基本的な考え方」を記載します。</p>	<p>・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としています。なお、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。</p> <p>・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ることとしています。</p> <p>・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ています。</p> <p>（【修繕積立基金を負担する場合】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ています。）</p> <p>（・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。）</p>



(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)
<b>I 仮設</b>				
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
<b>II 建物</b>				
<b>2 屋根防水</b>				
①屋上防水（保護）	屋上、塔屋、ルーバルコニー	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・葺替	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、パラペット天端、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
<b>3 床防水</b>				
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
<b>4 外壁塗装等</b>				
①躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	12～15年	ひび割れ・欠損・爆裂補修
②外壁塗装（雨掛かり部分）	外壁、手すり壁等	塗替	12～15年	高圧水洗の上、下地処理、アクリルシリコン樹脂塗材
		除去・塗装	24～30年	既存塗膜除去、アクリルシリコン樹脂塗材（撤去・新規防水）
③外壁塗装（非雨掛かり部分）	外壁、手すり壁等	塗替	12～15年	高圧水洗の上、下地処理、アクリルシリコン樹脂塗材
		除去・塗装	24～30年	既存塗膜除去、アクリルシリコン樹脂塗材（撤去・新規防水）
④軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	12～15年	高圧水洗の上、下地処理、アクリルシリコン樹脂塗材
		除去・塗装	24～30年	既存塗膜除去、アクリルシリコン樹脂塗材（撤去・新規防水）
⑤タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	12～15年	欠損・亀裂・浮部分補修、タイル面洗浄、磁器質タイル貼替え
⑥シーリング	外壁目地、建具周り、スリブ周り、部材接合部等	打替	12～15年	コンクリートの打継ぎ目地、サッシ回り、タイル伸縮目地のコーキング打替え
<b>5 鉄部塗装等</b>				
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	5～7年	ケレン・錆止め・塗替
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	5～7年	ケレン・錆止め・塗替
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	5～7年	ケレン・錆止め・塗替
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	5～7年	ケレン・錆止め・塗替
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	5～7年	ケレン・錆止め・塗替
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	12～15年	清掃・養生
	（ポード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリブ・雨樋等	塗替	12～15年	下地処理、塩化ビニル樹脂塗料塗装

6 建具・金物等				
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12～15年	点検、補修
		取替	34～38年	建具取替、スチール枠被せ
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12～15年	点検、補修
		取替	34～38年	建具（掃出しアルミサッシ、面格子）取替、アルミ枠被せ
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	34～38年	防風スクリーンの取替
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12～15年	点検、補修
		取替	34～38年	アルミ製トップレール取替
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24～28年	ステンレス製集合郵便受取替
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タ ラップ、排水金物、室名札、立て樋・支持金物、隔て板、 物干金物、スリーブキャップ等	取替	24～28年	竪樋、ステンレス製避難ハッチ、隔て板、ポーチ門扉取替
	屋上フェンス等	取替	34～38年	
⑤金物類 (メーターボックス扉 等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	34～38年	スチール製扉取替
7 共用内部				
①共用内部	管理事務室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、 天井	張替・塗替	12～15年	補修及び仕上材貼替等
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12～15年	(壁) 下地処理 砂壁状仕上塗材 (床) 大理石貼欠損・亀 裂部分補修 (天井) 下地処理、塗替
Ⅲ 設備				
8 給水設備				
①給水管	屋内共用給水管	更生	19～23年	
	屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替	30～40年	
②貯水槽	受水槽	補修・取替	12～16年	26～30年目に取替(同等品)
	高置水槽	補修・取替	12～16年	26～30年目に取替(同等品)
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、弁類等	補修	5～8年	分解整備
		取替	14～18年	取替(同等品)
9 排水設備				
①排水管	屋内共用雑排水管	更生	19～23年	
	屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替	30～40年	
②排水ポンプ	排水ポンプ、弁類等	補修	5～8年	
		取替	14～18年	取替(同等品)
10 ガス設備				
①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替(更新)	28～32年	

11 空調・換気設備				
①空調設備	管理事務室、集会室等のエアコン	取替	13～17年	取替(同等品)
②換気設備	管理事務室、集会室、機械室、電気室等の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	13～17年	取替(同等品)
12 電灯設備等				
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	18～22年	取替(同等品)
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	28～32年	取替(同等品)
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	28～32年	幹線ケーブル引替
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	38～42年	取替(同等品)
⑤自家発電設備	発電設備	取替	28～32年	
13 情報・通信設備				
①電話設備	電話配線盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	28～32年	取替(同等品)
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15～20年	取替(同等品)
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替	28～32年	設備交換
④インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15～20年	取替(同等品)
14 消防用設備				
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	23～27年	取替(同等品)
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信器等	取替	18～22年	取替(同等品)
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	23～27年	取替(同等品)
15 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	12～15年	(かご内装・枠・扉) 下地処理 化粧樹脂フィルム貼り
	全構成機器	取替	26～30年	制御リニューアル(モーター、制御盤他取替)
16 立体駐車場設備				
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+A L C)	補修	8～12年	床面補修、鉄部塗装
		建替	28～32年	
②機械式駐車場	二段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ピット式) 垂直循環方式等	補修	5年	補修(部品取替)
		取替	18～22年	装置入替リニューアル

IV 外構・その他				
17 外構・附属施設				
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝、擁壁等	補修	24～28年	インターロッキング、アスファルト舗装
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	24～28年	塗装補修 及び 取替（同等品）
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	24～28年	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	24～28年	
	植樹	整備	24～28年	
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		10～12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		12～15年	
③工事監理	計画修繕工事の工事監理		12～15年	
④臨時点検（被災時）	建物、設備、外構		-	
19 長期修繕計画作成費用				
①見直し	長期修繕計画の見直しのための点検・調査・診断 長期修繕計画の見直し		5年	

V 性能向上工事項目（例）（必要に応じて、Ⅱ建物又はⅢ設備に追加する。）				
(1) 耐震	耐震壁の増設、柱・梁の補強、免震、設備配管の補強、耐震ドアへの交換、エレベーターの着床装置・P波感知装置の設置等	改修	年	区分所有者の要望など必要に応じて、建物・設備の性能を向上させる改修工事を記載します。 (1) 耐震については、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します。
(2) バリアフリー	スロープ、手すりの設置、自動ドアの設置、エレベーターの設置・増設	改修	年	
(3) 省エネルギー	断熱（屋上、外壁、開口部）、昇降機、照明等の設備の制御等	改修	年	
(4) 防犯	照明照度の確保、オートロック、防犯カメラの設置等	改修	年	
(5) その他	・情報通信（インターネット接続環境の整備等） ・給水方式の変更（直結増圧給水方式への変更等） ・電気容量の増量（電灯幹線の増量等） ・利便施設の設置（宅配ボックス等） ・エレベーターの安全性向上（戸開走行防止装置の設置等） ・外部環境（外構、植栽、工作物等の整備）	改修	年	
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	28～32年	共用給排水管の取替と同時に実施
※ 屋内共用給水管・排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		-	-	

(様式第4-1号) 長期修繕計画総括表

作成日 / 2023年0月00日  
集会 (管理組合総会) で議決された日 / 2022年0月00日

区分	推定修繕工事項目	単位：千円												合計	修繕工費額	修繕工費率																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029				2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	3014	3015	3016	3017	3018	3019	3020	3021	3022	3023	3024	3025	3026	3027	3028	3029	3030	3031	3032	3033	3034	3035	3036	3037	3038	3039	3040	3041	3042	3043	3044	3045	3046	3047	3048	3049	3050	3051	3052	3053	3054	3055	3056	3057	3058	3059	3060	3061	3062	3063	3064	3065	3066	3067	3068	3069	3070	3071	3072	3073	3074	3075	3076	3077	3078	3079	3080	3081	3082	3083	3084	3085	3086	3087	3088	3089	3090	3091	3092	3093	3094	3095	3096	3097	3098	3099	3100	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	3114	3115	3116	3117	3118	3119	3120	3121	3122	3123	3124	3125	3126	3127	3128	3129	3130	3131	3132	3133	3134	3135	3136	3137	3138	3139	3140	3141	3142	3143	3144	3145	3146	3147	3148	3149	3150	3151	3152	3153	3154	3155	3156	3157	3158	3159	3160	3161	3162	3163	3164	3165	3166	3167	3168	3169	3170	3171	3172	3173	3174	3175	3176	3177	3178	3179	3180	3181	3182	3183	3184	3185	3186	3187	3188	3189	3190	3191	3192	3193	3194	3195	3196	3197	3198	3199	3200	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213	3214	3215	3216	3217	3218	3219	3220	3221	3222	3223	3224	3225	3226	3227	3228	3229	3230	3231	3232	3233	3234	3235	3236	3237	3238	3239	3240	3241	3242	3243	3244	3245	3246	3247	3248	3249	3250	3251	3252	3253	3254	3255	3256	3257	3258	3259	3260	3261	3262	3263	3264	3265	3266	3267	3268	3269	3270	3271	3272	3273	3274	3275	3276	3277	3278	3279	3280	3281	3282	3283	3284	3285	3286	3287	3288	3289	3290	3291	3292	3293	3294	3295	3296	3297	3298	3299	3300	3301	3302	3303	3304	3305	3306	3307	3308	3309	3310	3311	3312	3313	3314	3315	3316	3317	3318	3319	3320	3321	3322	3323	3324	3325	3326	3327	3328	3329	3330	3331	3332	3333	3334	3335	3336	3337	3338	3339	3340	3341	3342	3343	3344	3345	3346	3347	3348	3349	3350	3351	3352	3353	3354	3355	3356	3357	3358	3359	3360	3361









(様式4-4) 推定修繕工事費内訳書

作成日／ 2021年〇月〇〇日  
 集会（管理組合総会）で議決された日／ 2021年〇月〇〇日

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	仕様等	単位	数量	単価	金額	修繕周期 (参考)
<b>I 仮設</b>								
1 仮設工事								
共通仮設		仮設						
直接仮設		仮設						
<b>II 建物</b>								
<b>2 屋根防水</b>								
①屋上防水（保護）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修、修繕 撤去・新設	〔「3. 床防水」〔「4. 外壁補修等」〕についての記載例です。〕 様式第3～2号（項目・周期の設定）で設定した小項目ごとに（さらに必要により部位ごとに）、概算の数量と単価を設定し、推定修繕工事費を算出します。					
②屋上防水（露出）	屋上、塔屋	補修、修繕 撤去・新設						
③傾斜屋根	屋根	補修、修繕 撤去・葺替						
④庇・笠木等防水	庇、笠木、バラベツト、架台の天端等	修繕						
<b>3 床防水</b>								
①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	m <sup>2</sup>	739.27	8,300	6,135,959	12～15年
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下 開放階段	修繕	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	m <sup>2</sup>	676.45	7,600	5,140,988	12～15年
		修繕	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	m <sup>2</sup>	436.80	7,700	3,363,353	12～15年
<b>4 外壁塗装等</b>								
①躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天、庇等	補修	ひび割れ・欠損・爆裂補修	m <sup>2</sup>	3,532.69	1,000	3,532,695	12～15年
②外壁塗装（雨掛り部分）	外壁、手すり壁等	塗替	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料	m <sup>2</sup>	2,364.44	1,500	3,546,662	12～15年
		除去・塗装	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料（撤去・撤除費）	m <sup>2</sup>				24～30年
③外壁塗装（非雨掛り部分）	外壁、手すり壁等	塗替	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料	m <sup>2</sup>	1,364.00	1,200	1,636,804	12～15年
		除去・塗装	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料（撤去・撤除費）	m <sup>2</sup>				24～30年
④軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料	m <sup>2</sup>	2,233.88	1,250	2,792,344	12～15年
		除去・塗装	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料（撤去・撤除費）	m <sup>2</sup>				24～30年
⑤タイル張補修	外壁、手すり壁等	補修	撤去・撤去・清掃・タイル張替、接着剤タイル張替	m <sup>2</sup>	232.24	40,000	9,289,444	12～15年
⑥シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替	シーリング材の撤去・撤去・シーリング材の打替	m	3,914.42	1,300	5,088,751	12～15年
<b>5 鉄部塗装等</b>								
①鉄部塗装（雨掛り部分）	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	塗替						
②鉄部塗装（非雨掛り部分）	住戸玄関ドア、共用部分ドア等	塗替						
③非鉄部塗装	サッシ、面格子、ドア、手すり、遊具ハッチ等	清掃・塗替						
<b>6 建具・金物等</b>								
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、窓サッシ等	点検・調整 取替						
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	取替						
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修 取替						
④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、笠木、架台等	取替						
⑤金物類（メーターボックス等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替						
<b>7 共用内部</b>								
①共用内部	管理事務室、内部廊下等の壁、床、天井	張替・塗替						
<b>III 設備</b>								
<b>8 給水設備</b>								
①給水管	屋内共用給水管 屋内共用給水管、屋外共用給水管	更生 取替						
②貯水槽	受水槽、高置水槽	補修 取替						
③給水ポンプ	揚水ポンプ等	補修 取替						
<b>9 排水設備</b>								
①排水管	屋内共用雑排水管 屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	更生 取替						
②排水ポンプ	排水ポンプ	補修 取替						
<b>10 ガス設備</b>								
①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替						
<b>11 空調・換気設備</b>								
①空調設備	管理事務室、集会室等のエアコン	取替						
②換気設備	管理事務室等の換気扇、換気口、換気ガラリ等	取替						
<b>12 電灯設備等</b>								
①電灯設備	共用廊下等の照明器具、配線器具、非常照明等	取替						
②配電盤類	配電盤、フルボックス等	取替						
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替						
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替						
⑤自家発電設備	発電設備	取替						
<b>13 情報・通信設備</b>								
①電話設備	電話配線盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替						
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等	取替						
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替						
④インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備等	取替						
<b>14 消防設備</b>								
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類等	取替						
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、受信器等	取替						
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓等	取替						
<b>15 昇降機設備</b>								
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等 全構成機器	補修 取替						
<b>16 立体駐車場設備</b>								
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造+A L C）	補修 建替						
②機械式駐車場	二段方式、多段方式、垂直循環方式等	補修 取替						
<b>IV 外構・その他</b>								
<b>17 外構・附属施設</b>								
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、排水溝、擁壁等	補修、取替						
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所、植樹	取替、整備						
<b>18 調査・診断、設計、工事監理等費用</b>								
①点検・調査・診断、設計等	計画修繕工事の実施に向けた点検・調査・診断							
②設計等	計画修繕工事の設計等							
③工事監理	計画修繕工事の工事監理							
④臨時点検（被災時）	建物、設備、外構							
<b>19 長期修繕計画作成費用</b>								
①見直し	見直しに向けた点検・調査・診断、長期修繕計画の見直し							
<b>諸経費</b>								
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 <sup>(注)</sup>								

(注) 「長期修繕計画作成ガイドライン」33ページに示すとおり、年度ごとに計上する工事費に現場管理費・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別途見込んで修繕積立金額を検討することが重要です。

(様式第5号) 修繕積立金の額の設定

集金 (管理組合総会) で議決された日 / 作成日 / 2021年〇月〇〇日  
 集金 (管理組合総会) で議決された日 / 2021年〇月〇〇日

【均等積立方式・段階増積立方式兼用】

項目	摘要	
A	計画期間の推定修繕工事費の累計額 (円)	757,873,078
B	計画期間の借入金等の償還金 (元本・利息)	0
C	支出 累計 (C = A + B)	757,873,078
D	修繕積立金の残高 (+修繕積立金の総額)	200,000,000
E	計画期間の専用使用料、駐車場等の応用料、管理費会計からの繰入金	29,130,000
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	0
H	収入 累計 (H = D + E + F + G)	229,130,000
I	+	528,743,078

A欄：様式第4-1号(総括表)の支出欄(推定修繕工事費年度合計)の計画期間の合計額を記載します。  
 D欄：様式第4-1号(総括表)の収入欄(計画期間当初の修繕積立金合計の残高)(修繕積立基金金を含む)の計画初年度の金額を記入します。  
 F欄：計画期間中に修繕積立金の運用益がある場合は、様式第4-1号(総括表)の収入欄(修繕積立金の運用益)の計画期間の合計額を記入します。  
 J欄：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)(3)計画期間の設定で記載した期間を記載します。  
 ※使用料収入等からの繰入金は、「前会計年度における使用料収入等の総額」×「計画期間」×「積立率」で算出する。

B欄：既存の場合で借入金がある場合は記入が必要です。  
 様式第4-1号(総括表)の支出欄(借入金の償還金年度合計)の計画期間の合計額を記入します。  
 E欄：専用使用料、駐車場等の使用料を修繕積立金会計に繰り入れていない場合は、様式第4-1号(総括表)の収入欄(専用使用料等からの繰入額年度合計)の計画期間の合計額を記載します。  
 G欄：計画期間中に一時金の予定がある場合は、「表 住戸タイプ別修繕積立金の額」に記載します。  
 H欄・M欄：住戸タイプで異なる場合は、「表 住戸タイプ別修繕積立金の額」に記載します。

均等積立方式の場合は使用しない

Q欄：修繕積立金の額の平均(戸当たり月当たり)を記載します。

J	設定期間Ⅰ(年)	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ(年)	Ⅴ	Ⅵ
J	設定期間Ⅰの修繕積立金の総額	103,320,000	157,440,000	221,400,000	221,400,000	221,400,000	541,200,000
K	月当たりの負担額 (J / (J × 12))	1,230,000	1,640,000	2,050,000	2,050,000	2,050,000	1,503,333
L	戸当たりの負担割合	管理規約による	管理規約による	管理規約による	管理規約による	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)	修繕積立金の額	修繕積立金の額	修繕積立金の額	修繕積立金の額	修繕積立金の額	
N	専有面積の合計 (㎡)	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500
O	修繕積立金の額 (O = K / N) (㎡当たり月当たり)	224	298	373	373	373	273
P	住戸数 (戸)	82	82	82	82	82	82
Q	修繕積立金の額 (Q = K / P) (平均) (戸当たり月当たり)	15,000	20,000	25,000	25,000	25,000	18,333

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	L 負担割合 (L1)	M 修繕積立金の額 (円/月/戸) (M = K × L1)
Aタイプ	0.0100	
Bタイプ	0.0125	
Cタイプ		11,480

J	設定期間Ⅱ(年)	Ⅶ	Ⅷ	Ⅸ	Ⅹ(年)	Ⅺ	Ⅻ
J	設定期間Ⅱの修繕積立金の総額	103,320,000	157,440,000	221,400,000	221,400,000	221,400,000	541,200,000
K	月当たりの負担額 (J / (J × 12))	1,230,000	1,640,000	2,050,000	2,050,000	2,050,000	1,503,333
L	戸当たりの負担割合	管理規約による	管理規約による	管理規約による	管理規約による	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)	修繕積立金の額	修繕積立金の額	修繕積立金の額	修繕積立金の額	修繕積立金の額	
N	専有面積の合計 (㎡)	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500
O	修繕積立金の額 (O = K / N) (㎡当たり月当たり)	224	298	373	373	373	273
P	住戸数 (戸)	82	82	82	82	82	82
Q	修繕積立金の額 (Q = K / P) (平均) (戸当たり月当たり)	15,000	20,000	25,000	25,000	25,000	18,333

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	L 負担割合 (L1)	M 修繕積立金の額 (円/月/戸) (M = K × L1)
Aタイプ		
Bタイプ	0.0140	22,960
Cタイプ		

J	設定期間Ⅲ(年)	Ⅻ	Ⅼ	Ⅽ	Ⅾ(年)	Ⅿ	ⅰ
J	設定期間Ⅲの修繕積立金の総額	157,440,000	221,400,000	221,400,000	221,400,000	221,400,000	221,400,000
K	月当たりの負担額 (J / (J × 12))	1,640,000	2,050,000	2,050,000	2,050,000	2,050,000	2,050,000
L	戸当たりの負担割合	管理規約による	管理規約による	管理規約による	管理規約による	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)	修繕積立金の額	修繕積立金の額	修繕積立金の額	修繕積立金の額	修繕積立金の額	
N	専有面積の合計 (㎡)	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500
O	修繕積立金の額 (O = K / N) (㎡当たり月当たり)	298	373	373	373	373	273
P	住戸数 (戸)	82	82	82	82	82	82
Q	修繕積立金の額 (Q = K / P) (平均) (戸当たり月当たり)	20,000	25,000	25,000	25,000	25,000	18,333

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	L 負担割合 (L1)	M 修繕積立金の額 (円/月/戸) (M = K × L1)
Aタイプ		
Bタイプ	0.0140	28,700
Cタイプ		

J	期間(年)	ⅰ	ⅱ	ⅲ(年)	ⅳ	ⅴ	ⅵ
J	計画期間全体の修繕積立金の総額	541,200,000	541,200,000	541,200,000	541,200,000	541,200,000	541,200,000
K	月当たりの負担額 (J / (J × 12))	1,503,333	1,503,333	1,503,333	1,503,333	1,503,333	1,503,333
L	戸当たりの負担割合						
M	修繕積立金の額 (M = K × L) (戸当たり月当たり)						
N	専有面積の合計 (㎡)	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500
O	修繕積立金の額 (O = K / N) (㎡当たり月当たり)	273	273	273	273	273	273
P	住戸数 (戸)	82	82	82	82	82	82
Q	修繕積立金の額 (Q = K / P) (平均) (戸当たり月当たり)	18,333	18,333	18,333	18,333	18,333	18,333

表 住戸タイプ別修繕積立金の平均額(棟単位)

住戸タイプ	L 負担割合 (L1)	M 修繕積立金の平均額(棟単位) (円/月/棟) (M = K × L1) (③ = ① + ② + O) ※築高・基金、その他会計からの振替等を含む (㎡当たり月当たり)
Aタイプ		
Bタイプ	0.0140	389
Cタイプ		

③欄に、計画期間全体における修繕積立金の平均額(棟単位)が表示されます。



## 参考資料



## 参考資料 1 建物の専有部分と共用部分の区分

区分所有法及び標準管理規約に基づいた建物の専有部分と共用部分の区分について、参考に示します。

・表 建物の専有部分と共用部分の区分（単棟型の場合）

区分		区分所有法	マンション標準管理規約
専 有 部 分		・区分所有権の目的たる建物の部分 (第2条第3項)	・住戸番号を付した住戸 ・専有部分を他から区分する構造物のうち、天井、床及び壁の躯体部分を除く部分 玄関扉の錠及び内部塗装部分 ※窓枠及び窓ガラスは含まれない ・上記の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のもの(第7条)
	規約 共用 部分	規約により共用部分とされた建物の部分及び附属の建物 (第4条第2項)	・管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びそれらの附属物 (第8条、別表第2第3項)
共 用 部 分		・専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の附属物 (第2条第4項) ・数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分 (第4条第1項)	・エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス(給湯器ボイラー等の設備を除く。)、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」 ・エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管(給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管)等専有部分に属さない「建物の附属物」 (第8条、別表第2第1項、第2項)
	法定 共用 部分		

### ・区分所有法 第4条（共用部分）

第四条 数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。

2 第一条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

### ・管理標準指針（二 管理規約の作成及び改正（一）管理規約の作成・改正 1 管理規約の内容）

#### ⑥専有部分と共用部分の区分

標準的な対応	標準管理規約（第7条、第8条、別表第2）と同趣旨の規定が置かれている。
--------	-------------------------------------

### ・標準管理規約 別表第2（共用部分の範囲）

- 1 エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス(給湯器ボイラー等の設備を除く。)、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信



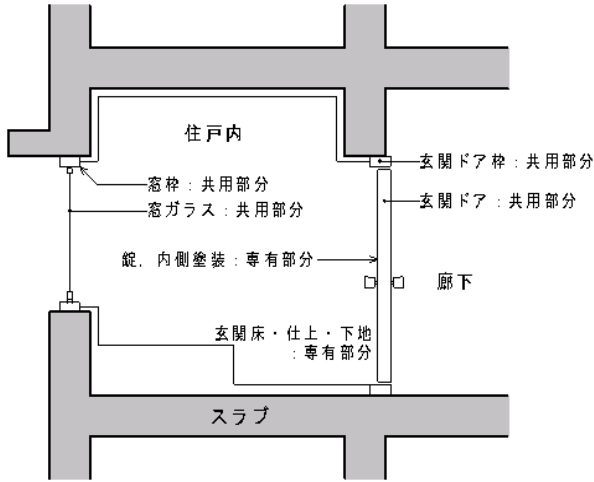
設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び污水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」

3 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びそれらの附属物

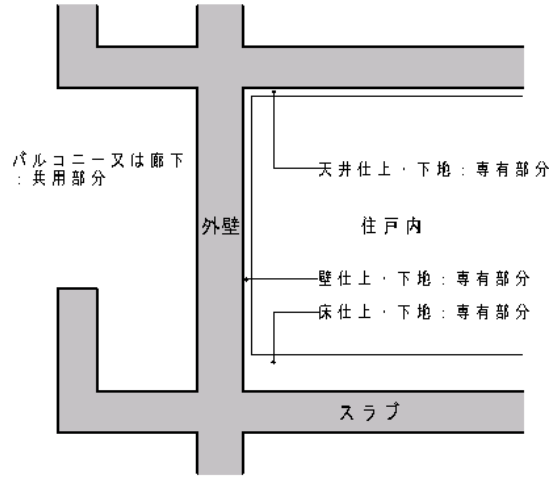
・図 マンションの専有部分と共用部分の区分の例示

(出典：「マンション管理標準指針」(国土交通省) コメントから抜粋)

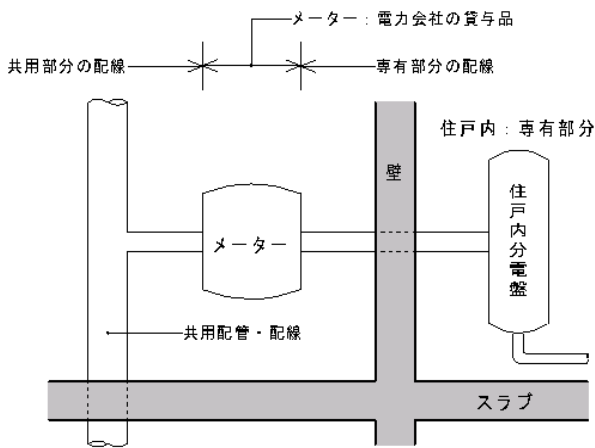
この図は、マンション標準管理規約(国土交通省)の規定に基づく例示であり、各マンションの構造、仕様、用途等によって判断する必要があります。



住戸 (断面略図)

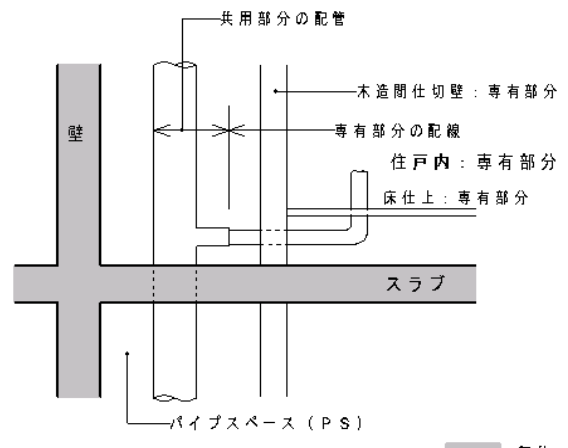


住戸 (断面略図)

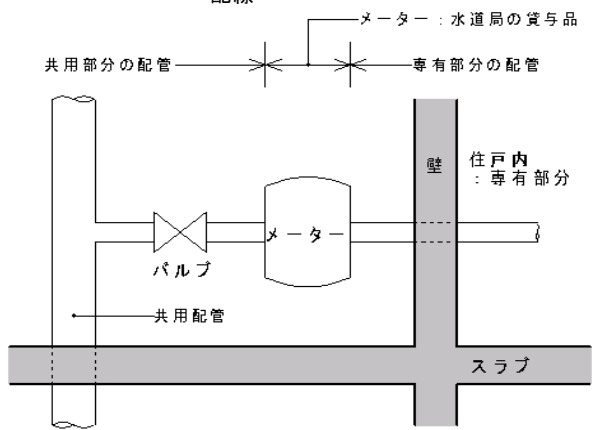


電気の区分 (断面略図)

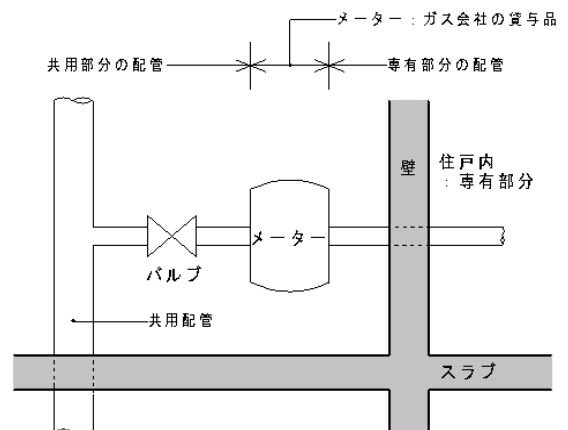
配線



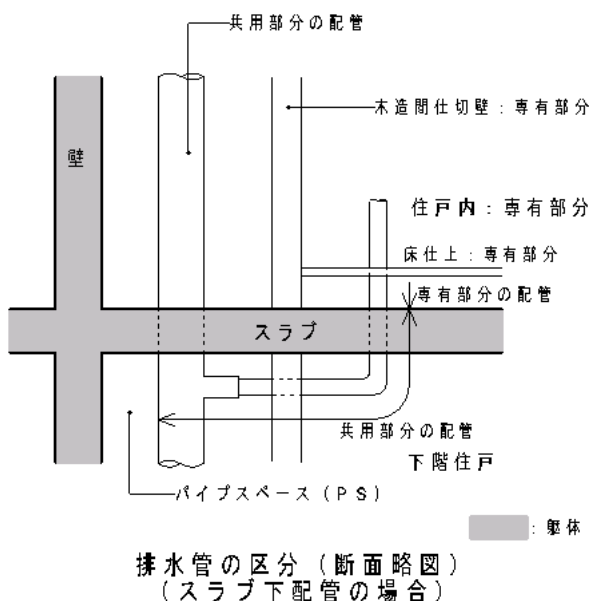
排水管の区分 (断面略図)  
(スラブ上配管の場合)



給水管の区分 (断面略図)



ガス管の区分 (断面略図)



・標準管理規約 第7条（専有部分の範囲）

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

・標準管理規約 第7条（専有部分の範囲）関係コメント

- ① 専有部分として倉庫又は車庫を設けるときは、「倉庫番号を付した倉庫」又は「車庫番号を付した車庫」を加える。また、すべての住戸に倉庫又は車庫が附属しているのではない場合は、管理組合と特定の者との使用契約により使用させることとする。
- ② 利用制限を付すべき部分及び複数の住戸によって利用される部分を共用部分とし、その他の部分を専有部分とした。この区分は必ずしも費用の負担関係と連動するものではない。利用制限の具体的内容は、建物の部位によって異なるが、外観を構成する部分については加工等外観を変更する行為を禁止し、主要構造部については構造的変更を禁止する趣旨である。
- ③ 第1項は、区分所有権の対象となる専有部分を住戸部分に限定したが、この境界について疑義を生じることが多いので第2項で限界を明らかにしたものである。
- ④ 雨戸又は網戸がある場合は、第2項第三号に追加する。  
（第3項関係）
- ⑤ 「専有部分の専用に供される」か否かは、設備機能に着目して決定する。

・標準管理規約 第8条（共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

・標準管理規約 別表第2（共用部分の範囲）関係コメント

- ① ここでいう共用部分には、規約共用部分のみならず、法定共用部分も含む。
- ② 管理事務室等は、区分所有法上は専有部分の対象となるものであるが、区分所有者の共通の利益のために設置されるものであるから、これを規約により共用部分とすることとしたものである。
- ③ 一部の区分所有者のみの共有とする共用部分があれば、その旨も記載する。

## 参考資料2 専門家紹介窓口、相談窓口一覧

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

### 【専門家（管理会社、建築士事務所等）】（五十音順）

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

### 【相談窓口】

- ① (公財) マンション管理センター  
管理運営 Tel: (03) 3222-1517、維持管理 Tel: (03) 3222-1519
- ② (一社) 日本マンション管理士会連合会 Tel: (03) 5801-0843  
<http://www.nikkanren.org/>

### 参考資料3 支援制度

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

①地方公共団体等による専門家の相談窓口・派遣制度

(マンション再生協議会 ホームページ)

<http://m-saisei.info/oyakudachi/chihou.html>

②分譲マンション共用部分の改良工事、耐震診断等に対する助成制度

( (公財) マンション管理センター ホームページ)

[https://www.mankan.or.jp/08\\_reformloan/publicsupport.html](https://www.mankan.or.jp/08_reformloan/publicsupport.html)