

長期修繕計画の重要性と作成のポイント

令和7年 6月21日

松澤 康博 一級建築士 (株)松澤建築設計事務所 取締役会長
NPO法人 福岡マンション管理組合連合会 技術顧問

マンション管理適正化法改正の概要（令和4年4月1日より施行）

◆ マンション管理適正化法の改正

・ 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

① マンション管理適正化推進計画制度

- ・ 国の基本方針に基づき、管理適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める。
（計画の作成は任意）

② マンション管理計画認定制度

- ・ マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は、管理計画を有するマンションを認定。
（福岡市も認定基準が作成されており、認定マンションも増えている）
- ・ 管理適正化のために、管理組合に対して指導、助言等を行う。
- ・ 管理方法や資金計画、運営体制等、設けられた基準をクリアすれば、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる。
- ・ 認定を受けるメリットとしては、共有部分改修時の融資資料の優遇や、固定資産税の減額等がある。
- ・ 認定を受ける事により、マンション所有者にも中古マンション購入者にもマンション管理の判断基準が明確になるため、今後はマンション市場の評価上昇も期待できると共に「管理不全マンション」となる事を未然に防ぐ事も出来る。
（管理が不十分なマンションは、取り残されていく可能性がある）

福岡市内の分譲マンションにおける長期修繕計画の作成状況

地域別比較表

地 域	長期修繕計画作成率
福岡市	70.6%
福岡県	70.5%
全国平均	88.4% (令和5年度マンション総合調査)

- ・ 福岡市の分譲マンション総数 : 約5,600棟
- ・ 築40年越の高経年マンション : 約900棟 (約16%)
- ・ 10年後の築40年越マンション予測 : 約2,600棟 (約46%)

長期修繕計画

長期修繕計画に係る標準管理規約の定め(一部抜粋)

■第32条(業務)

管理組合は、建物並びにその敷地及び不随施設の管理のため、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「管理組合部分」という。)
- 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及び長期修繕計画書の管理

■第48条(総会決議事項)

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。

- 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金徴収方法

■第54条(理事会議決事項)

理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 三、長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四、その他の総会提出議案

■第64条(帳簿類等の作成、保管)

2. 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画写等を閲覧させなければならない。(以下省略)

長期修繕計画を作成する目的

1. マンションの資産価値と機能を長期に維持する

- ・ 経年劣化による、マンションの価値低下を防ぐ。
- ・ 建物の機能を適切に保全する。
- ・ 計画的なメンテナンスによるマンションの長寿命化の実現。

2. 将来必要となるマンションの改修(改良・改善等)工事費用を把握する

- ・ 12～15年周期で実施される大規模改修工事。
- ・ 給排水管等の設備更新工事。
- ・ 突発的な修繕、補修工事。

3. 修繕積立金の金額設定の根拠を明示する

- ・ 修繕積立金の妥当性を区分所有者に示す。
- ・ 積立金の値上げが必要な場合の説明資料となる。
- ・ 将来の大規模修繕に備えた適切な修繕計画の策定。

※長期修繕計画によって将来の工事内容やタイミングを事前に共有していく事で工事の実施をスムーズに進めることが出来る。

(長期修繕計画を作成したら、その内容も含めて総会承認をとっておく事が重要)

長期修繕計画の役割

◆ 長期修繕計画の役割

マンションの長期修繕計画は建築物を安全で快適に維持し、
且つ資産価値を保持するために重要な役割を果たすことができる。

1. 建物の劣化防止と機能の維持及び向上

- ・ 建物は経年と共に、構造躯体、外壁仕上、屋上等の防水、給排水管等、設備機器が劣化していきます。これらの部位がどのタイミングでどのような修繕が必要であるかを予測し、計画的に補修・改修工事を実施していく事で、建物の安全性・快適性・美観等・を維持することができる。

2. 資産価値の維持向上

- ・ 適切な修繕がなされていないマンションは、外観や機能の劣化により資産価値が下がる原因となります。長期修繕計画に基づき計画的に実行していく事でマンションの資産価値を維持していく事ができる。

3. 費用の均一化と修繕積立金の管理

- ・ 突発的な大規模修繕は住民に大きな経済的負担をもたらす事になります。長期修繕計画を基に、修繕費用をあらかじめ見積もり、毎月の修繕積立金を計画的に積み立てていく事で急な値上げや一時金徴収のリスクを低減できる。

長期修繕計画の役割

4.合意形成の基盤となる

- ・修繕工事を行う場合、住民の合意形成が必要となります。
長期修繕計画に基づき「工事の必要性」「工事費用」の説明を行う事により合意形成が得やすくなる。

5.法的・社会的要請への対応

- ・マンション管理適正化法等による長期修繕計画の定期的な見直し、社会状況や最新の技術、法制度に対応する事により適正な管理が行われている事を対外的に示す事ができる。

国交省ガイドラインにおける長期修繕計画

◆ 必須事項

長期修繕計画に盛り込むべき項目

- ・ 対象部位・設備の明確化
建物本体(屋根・外壁・バルコニー等)や共用設備(エレベーター・給排水管・電気設備等)、敷地内施設(駐車場・屏等)を網羅して明記すること。
- ・ 修繕工事項目の明示
どの部位にどのような工事(外壁改修・防水工事・設備管更新等)が必要かを具体的に記載する。
- ・ 修繕周期と実施予定時期
各工事項目毎に、何年周期で実施するか、計画期間内のどの時点で実施するかを明示する。
(12年～15年程度の修繕周期)
- ・ 概算工事費の算出
各修繕項目毎に、将来の物価上昇等も考慮し、概算で必要となる工事費を算出する。

長期修繕計画・修繕積立金の目安について

◆ 修繕積立金の目安を活用するに当たっての留意点

- ・マンションの修繕工事は、建物の形状や規模、立地、仕上材や設備の使用に加え、工事単価、区分所有者の機能向上に対するニーズ等、様々な要因によって変動して当然。設定しようとする修繕積立金の額も変動し、高くなる。
- ・長期修繕計画作成がガイドラインに沿って策定された長期修繕計画はあくまでも目安であり、今後の変動要因である。各マンションの改良、改善工事は含まれていない。
- ・修繕積立金の額がガイドラインの枠内に収まっていない場合は、長期修繕計画の内容や修繕積立金の設定の考え方、積立方法についてチェックする事が大切となる。
- ・資金計画(修繕積立金の見直し)
修繕積立金の現状と将来の必要金額、積立金残高の推移予測、積立金の増額が必要な場合の根拠等、資金面の計画を示す。
- ・計画期間
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回以上含まれるよう設定する。
- ・留意点
長期修繕計画は少なくとも5年毎に見直す事が推奨されている。
専門家(建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士やマンション管理士)の意見を取り入れる事も重要。

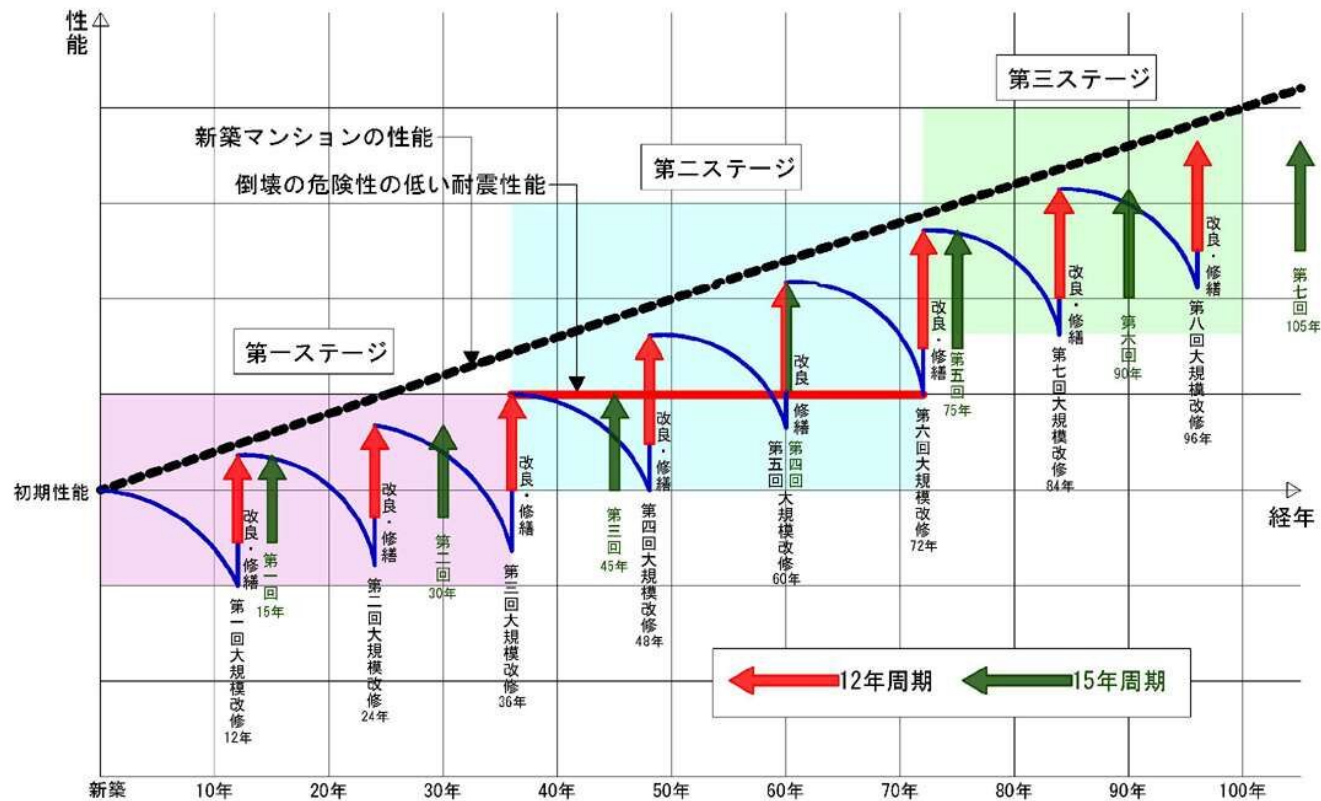
管理計画認定制度、長期修繕計画の認定基準

◆ 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及び、これに基づき算定された修繕積立金額について、集会にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成又は見直しが、7年以内に行われていること(作成ガイドラインでは5年)
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、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二回以上含まれるように設定されていること(12~15年サイクル)
- (4) 長期修繕計画において、将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5) 長期修繕計画の、計画期間全体での修繕積立金総額から算定された修繕積立金の平均額が、著しく低額でないこと
- (6) 長期修繕計画の計画期間最終年度において、借入金残高の無い長期修繕計画となっていること

修繕周期12年と15年の比較

- 最新の建築基準法に合わせて既存不適格の解消。
- 耐震性能を現在の基準に引き上げる。
- 段階的に二次部材（サッシ等）設備のシステム部品を更新する。
- 外観のデザイン、機能性の一新。
- 修繕周期を15年とするためには、材質のレベルアップも必要。
耐用年数が長い工法の選定等も考慮しなければならない。



長期修繕計画

◆ 修繕積立金の額の目安について

1. 修繕積立金の額の目安の算出方法と留意点

- ・ 修繕積立金の額の水準について、区分所有者、管理組合が判断する際の参考となるよう、ガイドラインで「修繕積立金の額の目安」を示している。
- ・ 長期修繕計画作成ガイドラインに概ね沿って作成された長期修繕計画の事例を収集・分析している。
- ・ 長期修繕計画の計画期間全体に必要な修繕工事費の総額を当該期間で積み立てる場合の専有面積(m²)当たりの月額単価として示している。
- ・ マンションに機械式駐車場がある場合は、修繕工事に多額の費用を要するので機械式駐車場に係る修繕積立金は別途加算する。
- ・ 計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安(機械式駐車場を除く)

階数	延床面積	改訂前 1 m ² 平均値	改定後 1 m ² 平均値	上昇率
20階(15階) 未満	5000m ² 未満	218円/m ² ・月	335円/m ² ・月	53.7%
	5,000m ² ～10,000m ²	202円/m ² ・月	252円/m ² ・月	24.8%
	10,000m ² 以上 ※(20,000以上)	178円/m ² ・月	271円/m ² ・月	52.2%
20階以上	—	206円/m ² ・月	338円/m ² ・月	64.1%

例：10階建 延床面積7,000m²、70戸(専有面積70m²/戸)
改訂前 70m × 202円 = 14,140円 ▶ 改定後 70m² × 252円 = 17,640円

※改定後、新設された項目

長期修繕計画

◆ 修繕積立金の積み立て方式

①均等積立方式

長期修繕計画の作成時や見直し時に、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

当初の積立金を抑え、段階的に積立額を値上げする方式

- ・修繕積立金の額は、経過期間全体に渡り大幅な資金不足とならないよう検討する必要がある。
将来に渡って安定的な修繕積立金を確保する観点からは均等積立金が望ましい。
- ・新築当初に段階的に増額する積立方式を採用しているマンションは、計画の見直しにより
作成当初に想定していた修繕積立金の増加額からさらに増加する可能性が高いので留意が必要である。

長期修繕計画 改良、改善項目の検討（外壁）

◆ 外壁の外断熱改修

- ・建物の外壁を断熱材で覆うことにより、建物の熱伝導を防ぎ、室内環境を快適にする改修工事。（同時に屋根の外断熱化・床下の外断熱化も行うとさらに効果が期待できる。）

メリット

1.断熱性能の向上

- ・外壁に断熱材を施すことで外気による暑さや寒さを軽減し、快適な室内環境を実現する。

2.冷暖房効率の改善

- ・断熱性能が向上することで、冷暖房のエネルギー消費量を抑える事が出来る。

3.建物の長寿命化

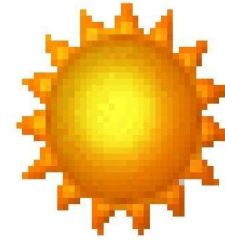
- ・外断熱工法は、コンクリートの中酸化を抑制し、建物躯体の劣化を防ぐ。

※補助金制度について

外壁外断熱改修には、国や自治体の補助金制度が設けられている場合がある。
例：「次世代住宅基準」や、「住宅リフォーム推進事業」等

外断熱工法

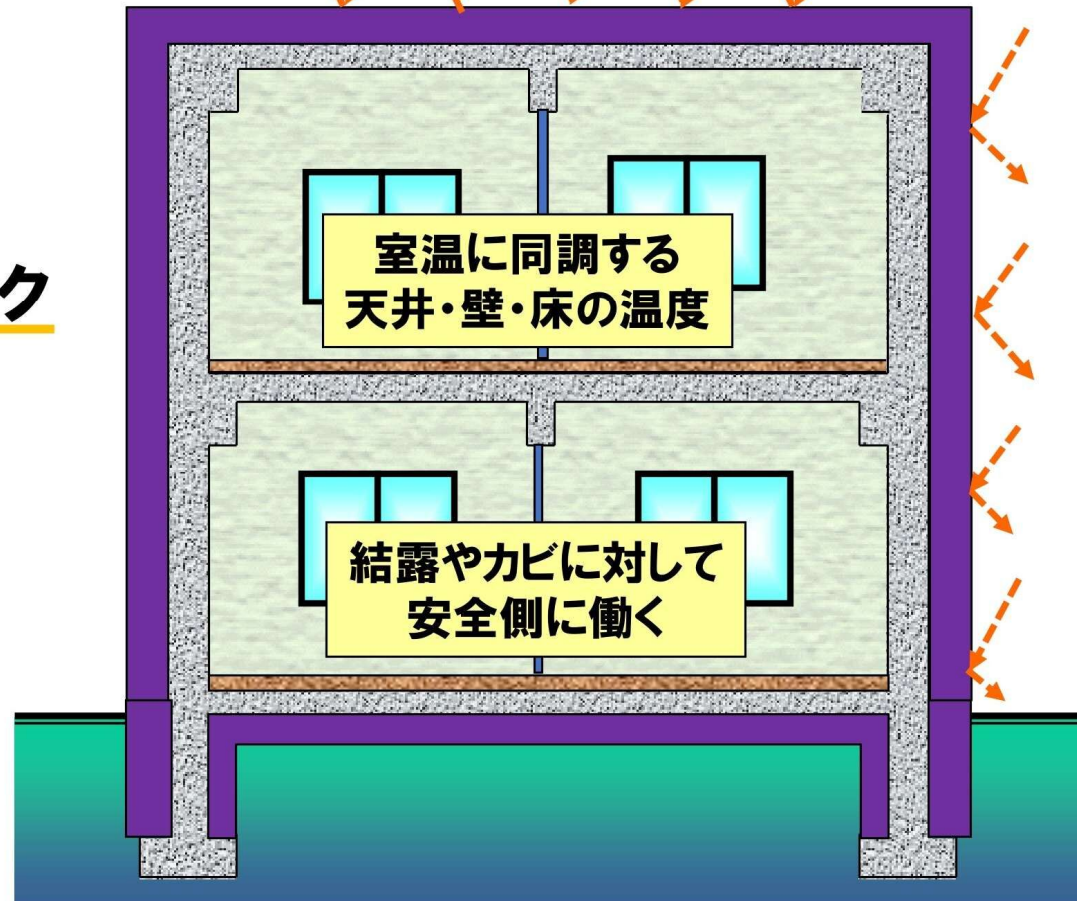
日射雨・雪などの
屋外環境に
温度変化少ない



躯体が外気温度の変化を受けにくい
一年中室温が安定

浴室やトイレでのヒートショック
を防ぎます

高齢者や子供たちに
優しい環境が出来ます



長期修繕計画 改良、改善項目（建物全体）

項目	改修、改善の検討
耐震性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断、耐震改修 IS値0.6以上
バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> スロープ、手スリの改修、改善 エレベーターの改修、エレベーターの新設
セキュリティ	<ul style="list-style-type: none"> オートロックの設置 防犯カメラの設置 敷地内、建物内の死角を無くす 植込、階段等
省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> 屋根の断熱防水改修 外壁の外断熱改修 ドア、サッシ等建具の断熱、防音、改修（結露の問題） 2025年4月施行の改正建築物省エネ法により、原則として新築建築物に対して省エネ基準への適合が義務化された。
エコロジー対応	<ul style="list-style-type: none"> 太陽熱、風力発電 雨水利用、屋上緑化
利便性	<ul style="list-style-type: none"> IT化、IOT化 駐車場、駐輪場の増設、宅配BOXの設置 電気容量のアップ(IH、床暖房等)
性能の向上	<ul style="list-style-type: none"> 給水方式の変更(直結増圧方式等) ドア、サッシの更新 集会室、防災倉庫の増設又は新設
デザインの向上	<ul style="list-style-type: none"> エントランスの改修(照明器具、集合郵便受け等) 外観の改修(高層マンションの外壁タイル貼の問題)

長期修繕計画 改良、改善項目の検討（設備）

設備工事項目	改修、改善項目の検討
①給水設備改修	<ul style="list-style-type: none"> ・給水管・給水装置・給水設備の改修、改善(システム・材質の更新)、直結増圧方式等 ・受水槽・高架水槽の耐震工事、改修による撤去 ・給水ポンプ等の防振・防音工事 ・受動機の改修・改善
②排水設備改修	<ul style="list-style-type: none"> ・雑排水管・汚水管の更新 ・排水能力の改修、改善 ・排水システムの改修、改善 ・排水管掃除口の新設・増設・更新
③消火設備改修	<ul style="list-style-type: none"> ・機器類及び配管の材質、配管サイズの改修、改善、更新による供給能力の向上
④ガス管改修	<ul style="list-style-type: none"> ・ガス管の更新(耐腐食性、耐震性)(ポリエチレン管)
⑤給湯設備改修	<ul style="list-style-type: none"> ・給湯管の更新(樹脂管)、ガス機器システムの更新
⑥冷暖房設備改修	<ul style="list-style-type: none"> ・共用配管カバーの更新、共用廊下側へのエアコンスリーブ・室外機置場の更新
⑦電灯幹線・動力設備改修	<ul style="list-style-type: none"> ・電灯幹線の引込数の増加、低圧引込から高圧引込への変更・幹線改修・トランスの増設による容量増設等改善工事

長期修繕計画 改良、改善項目の検討（設備）

設備工事項目	改修、改善項目の検討
⑧照明器具	<ul style="list-style-type: none"> ・ 照明器具の性能・デザインの改修、改善、LED照明器具への取替え ・ 自動点滅器による点灯・消灯方式への変更、防犯灯、防犯カメラの新設、増設
⑨情報通信設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ MDF盤・IDF盤のセキュリティ対策の為の改修、改善 ・ インターネット接続環境の整備、新設 ・ ホームオートメーションシステム(ホームセキュリティシステム等の改修、改善)
⑩テレビ共聴設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 双方向システムの導入等に伴う同軸ケーブルの性能の改修、改善 ・ 高度な受信形態に適したテレビ配線システムへの改修、改善
⑪防災設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 誘導灯の改修、改善、放送設備の改修、改善
⑫エレベーター設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ エレベーター性能の改修、改善 ・ マシンルームレスエレベーターへの取替 ・ エレベーターシャフトの耐震補強 ・ 地震時エレベーター自動診断・復旧システムの改修、改善

◆ 窓サッシの改修

- ・ 国交省調査によると近年新築住宅に最も多く採用されているのは「アルミ樹脂複合サッシ(67.5%)」で次いで多いのが「オール樹脂サッシ(22.3%)」、最も少ないのが「アルミサッシ(10%)」です。
- ・ 断熱性能の比較
アルミサッシ→アルミ樹脂複合サッシ→樹脂サッシ
- ・ 気密性能・防塵性能の比較
アルミサッシ→アルミ樹脂複合サッシ→樹脂サッシ
- ・ 耐久性・耐候性
樹脂サッシ→アルミ樹脂複合サッシ→アルミサッシ
- ・ 開閉の操作性
樹脂サッシ→

長期修繕計画 改良、改善項目の検討

◆ 外部廻り開口部(窓サッシ、玄関ドア等)の断熱改修

- ・ 経年マンションでは、断熱性能が低い事例が多い為、外部廻り開口部の断熱改修を行う事により省エネ効果を高めることが出来る。
- ・ 窓サッシの改修事例としては、カバー工法・内窓設置・ガラス交換等がある。
- ・ カバー工法は、既存サッシの枠を残し、その上に新規サッシ枠を取付ける工法で開口寸法が少し縮小するが、工事がほぼ一日で完了する。
- ・ ガラスは日射熱を抑えるLow-Eガラスを用いて複層ガラスとし、サッシ部分は樹脂を用いることで断熱効果を高める事が出来る。
- ・ サッシ改修により、断熱性が向上するほか、気密性、防音性が高まる。
- ・ 玄関ドアの改修も、カバー工法により既存のドア枠を撤去することなくその上から断熱性、気密性、遮音性の高いドアに改修することが出来る。

出典：公益財団法人 マンション管理センター「マンションの省エネ改修」より
国交省 「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」ヒアリング資料
※2025年4月から住宅を含む全ての新築建築物に「省エネ基準」適合が義務化される(建築物省エネ法改正)
具体的には、以下の2つの基準を満たす必要がある。

- ・ 断熱等性能等級4以上
- ・ 一時エネルギー消費量等級4以上

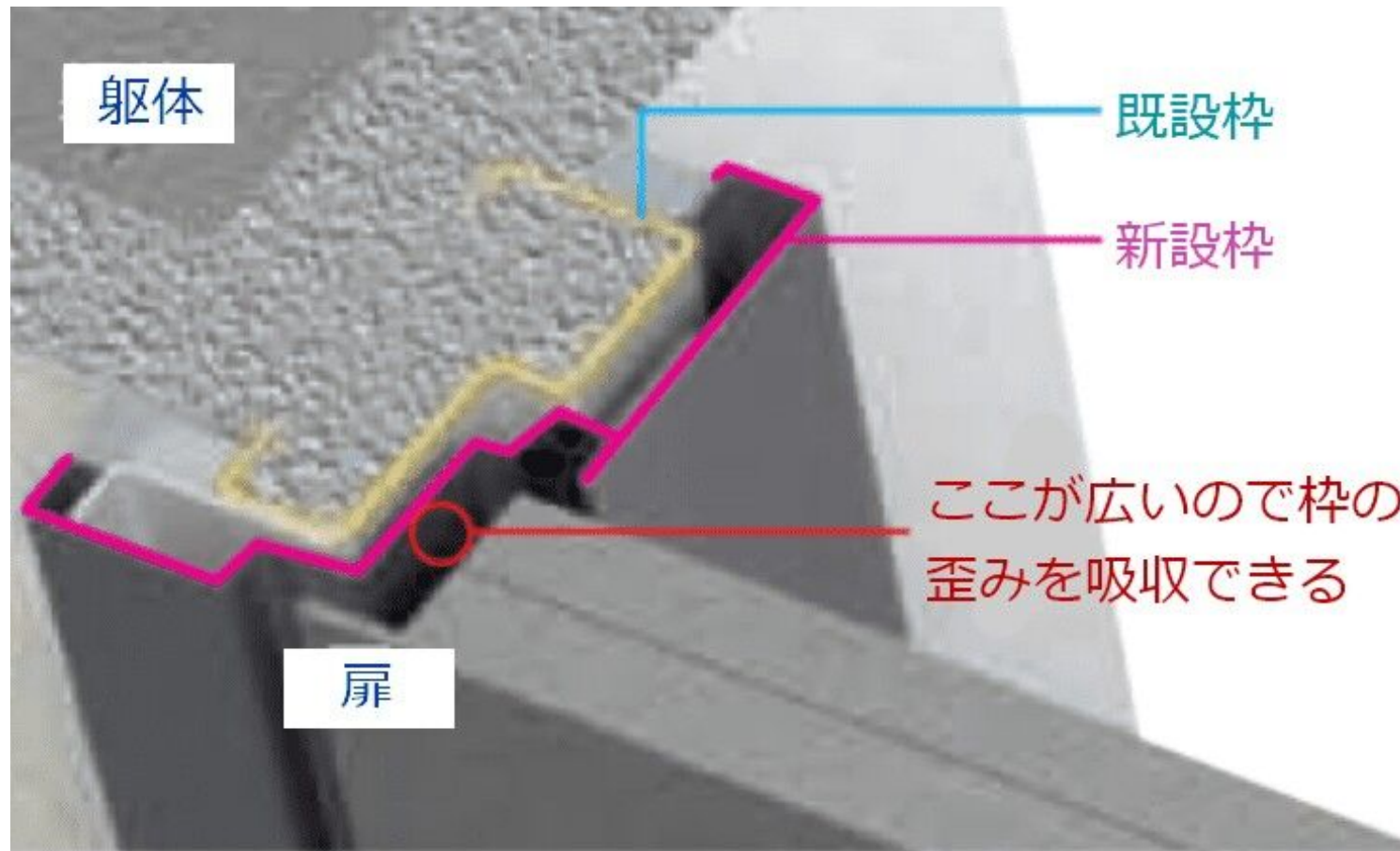
長期修繕計画 改良、改善項目の検討

住戸玄関ドアの改修(カバー工法)



長期修繕計画 改良、改善項目の検討

住戸玄関ドアの改修(カバー工法)

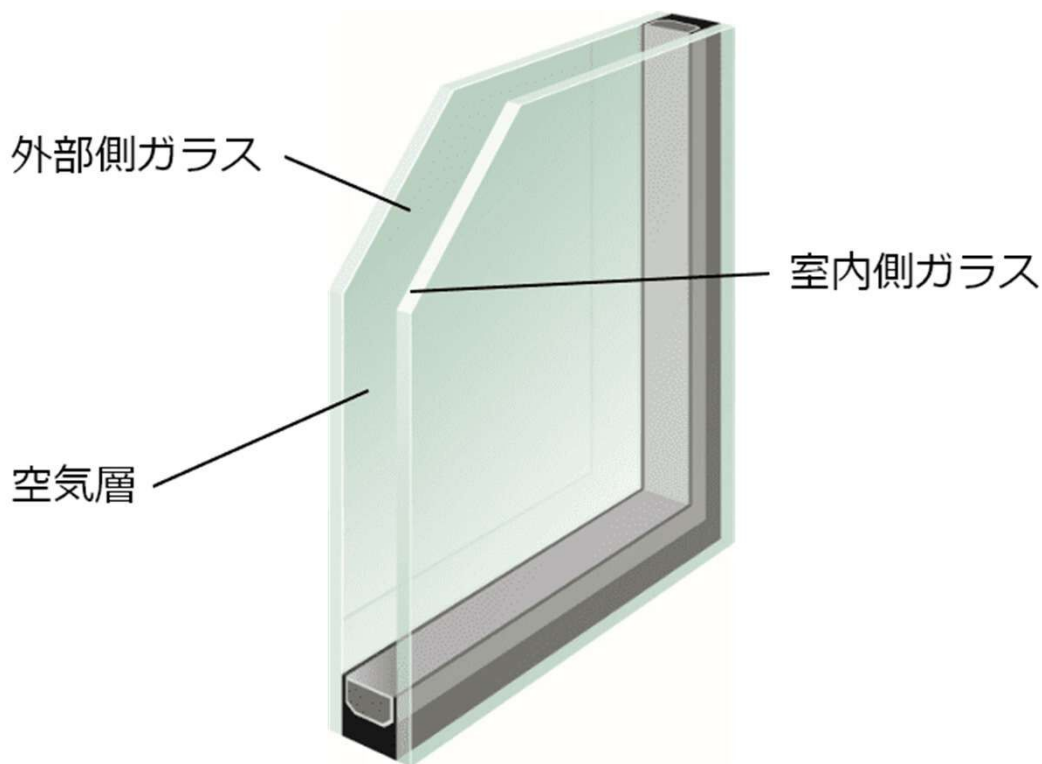


・耐震、断熱、耐塩仕様

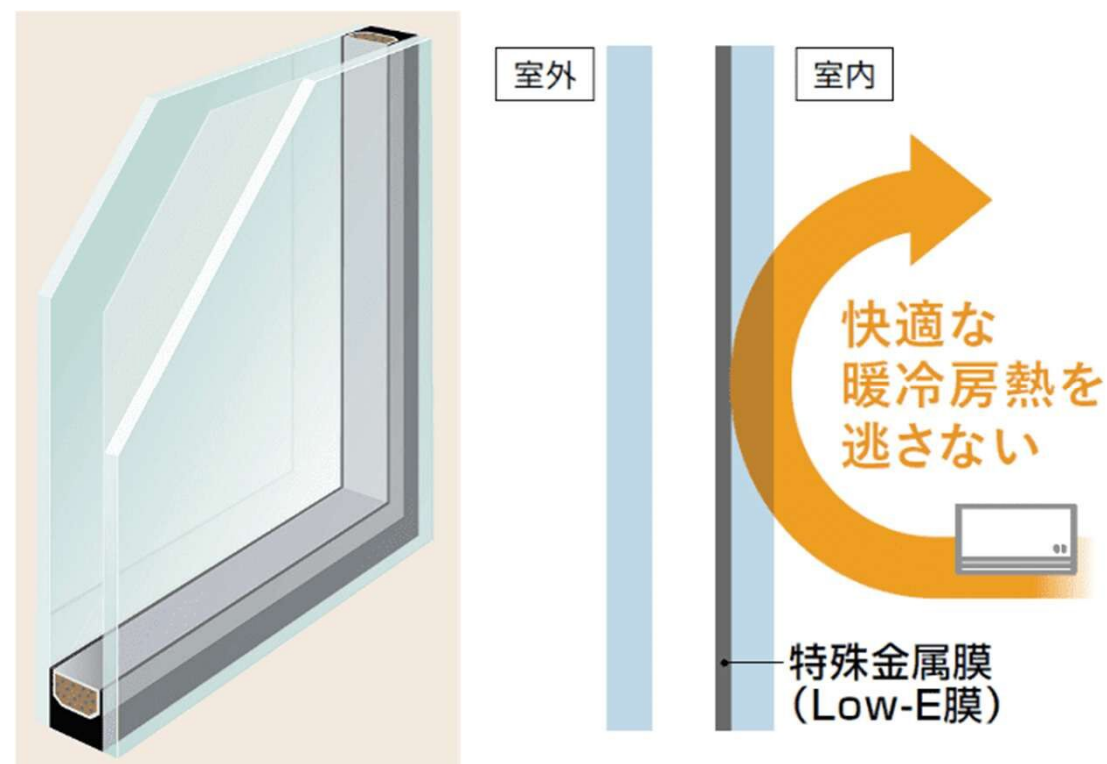
長期修繕計画 改良、改善項目の検討

窓サッシの改修

- ・複層ガラスには、より断熱性を高めたLow-E複層ガラスもあります。
これは空気層側に熱を伝えにくい特殊金属膜を持ち、室内側の冷暖房熱を外部に逃がしにくくした高断熱の複層ガラスです。



▶ 複層ガラス



▶ Low-E複層ガラス

長期修繕計画 改良、改善項目の検討

窓サッシの改修(カバー工法)

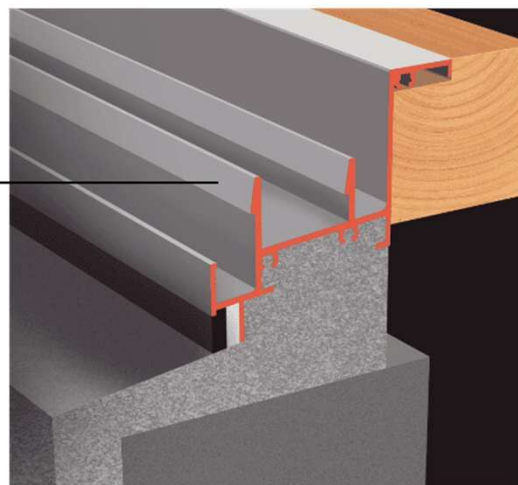
改修前



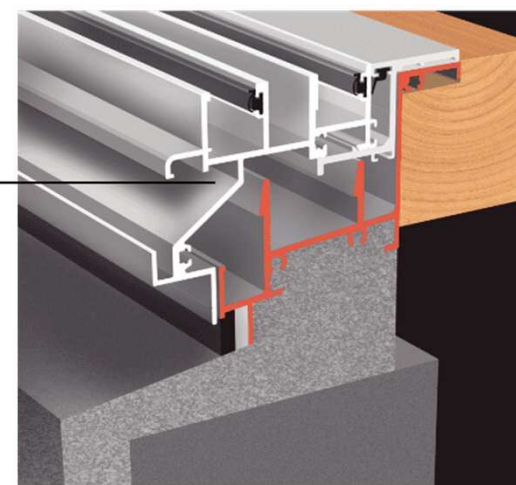
改修後



これまでお使いの
サッシ



新しいサッシ



国交省ガイドライン 長期修繕計画の様式例

ガイドラインでは、長期修繕計画の様式フォーマット例が示されている。一般的には以下の構成が推奨される。

1.表形式での計画等

- ・年度毎(又は数年毎)に、実施予定の修繕内容と工事費をまとめる。
- ・横軸に年度、縦軸に工事項目や対象部位、各年の費用を記載する。

2.賃金収支シュミレーション表

- ・修繕積立金の収入、支出、残高の推移を一覧できる形式とする。

3.備考欄、補足説明

- ・計画策定の根拠や、特殊な事情(例：法改正、技術の進歩、災害リスク等)があれば補足説明を記載する。

〇〇マンション 長期修繕計画書

(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/年 月 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	
管理組合名	
理事長名	
管理者等名	
所在地	
敷地面積	m ² 権利関係 (■所有権・□借地権・□地上権)
建築面積(建蔽率)	m ² (現行 %) (注)
延べ面積(容積率)	m ² (現行 %) (注)
専有面積の合計	m ² (注) /タイプ別専有面積:別表
構造	造
階数/棟数	地上 階 地下 階/棟 (地上 階地下 階/棟)
住戸数	住戸 戸 (注)
竣工日	年 月 日 (経年 年)

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

給・排水設備	■給水ポンプ、□排水ポンプ、■受水槽、□高置水槽、□浄化槽
ガス設備	■ガス、□セントラル給湯
空調・換気設備	□空気調和機、□換気
電力設備	□(自家用)受変電室、■避雷針、□自家発電、□蓄電池、 □太陽光発電、□非常電源
情報・通信設備	■テレビ共聴(□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()
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()
昇降機設備	■昇降機(1)台
駐車場設備	■平面(29)台、□機械式()台、□自走式()台、計()台、□ターンテーブル
附属建物	□集会室(□棟内、□別棟)、■管理員室(■棟内、□別棟)
その他	■自転車置場、■バイク置場、■ゴミ集積所、□遊具(プレイロット)、 □屋上緑化

(3) 関係者

分譲会社名	
施工会社名	
設計・監理事務所名	
管理会社名	会社名 管理員名 TEL () - 勤務形態()
(分譲時)長期修繕 計画書の作成者	会社名 TEL () - 作成者(作成部署)

(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	
(1) 長期修繕計画の目的	<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。</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>
(2) 計画の前提等	<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>
(3) 計画期間の設定	<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>

(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。
(5) 修繕周期の設定	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。

(6) 推定修繕工事費の算定	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 (・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。) ・消費税は、 %とし、会計年度ごとに計上しています。
①仕様の設定	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
②数量計算	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
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。
(7) 収支計画の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 (・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。) ・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。

(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。 <ol style="list-style-type: none"> 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
2 修繕積立金の額の設定の考え方	
修繕積立金の額の設定	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金の積立は、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。 ・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。 ・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。 (【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。) ・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。

(様式4-2) 収支計画グラフ

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

(千円)

300,000

250,000

200,000

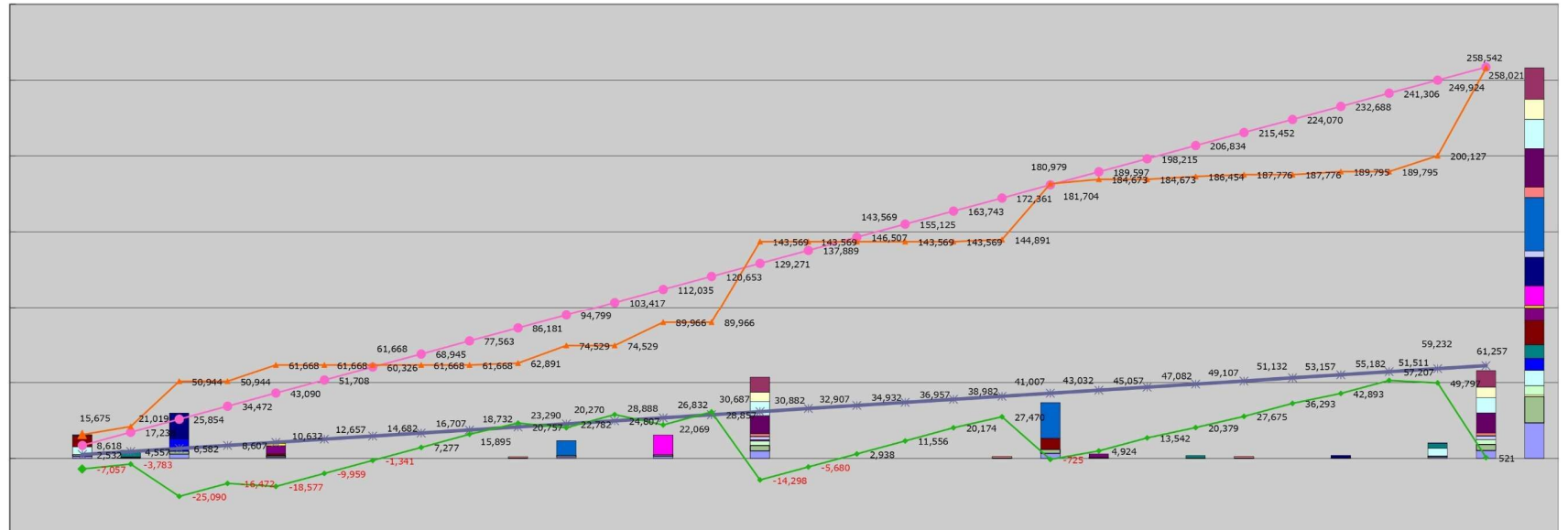
150,000

100,000

50,000

0

-50,000



西暦	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	合計
経年	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	

1 仮設工事	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,848	20,710	
2 屋根防水	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,856	13,088
3 床防水	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,161	19,398
4 外壁塗装等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,241	25,278	
5 鉄部塗装等	0	0	0	0	830	0	0	0	0	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	913	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,795	6,914
6 建築・金物等	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,800	0	0	0	330	0	0	0	0	0	23,500	0	0	0	0	0	0	0	0	600	363	35,193	
7 共用内部	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,957	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,153	4,110	
8 給水設備	0	0	17,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,900	
9 排水設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,000	
10 ガス設備	0	0	0	0	1,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,500	
11 空調・換気設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
12 電灯設備等	0	0	0	0	5,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	800	0	0	0	0	0	0	2,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,800
13 情報・通信設備	7,500	0	0	0	1,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,000	
14 消防用設備	0	4,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,500	0	0	0	0	0	3,000	0	9,000	
15 昇降機設備	0	0	8,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,000	
16 立体駐車庫設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
17 外構・附属施設	5,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,100	0	10,200	
18 調査・診断、設計、工事監理等費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,851	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,136	5,988
19 長寿命化計画作成費用	0	0	0	0	200	0	0	0	0	200	0	0	0	0	200	0	0	0	0	200	0	0	0	0	200	0	0	0	0	200	0	1,200	
諸経費 (現場管理費・一般管理費、及び法定福利費等 (注))	1,050	358	2,005	0	718	0	0	0	0	82	780	0	1,034	0	3,591	0	0	0	0	89	2,466	199	0	119	89	0	135	0	692	3,879	17,287		
消費税	1,425	486	2,720	0	975	0	0	0	0	111	1,058	0	1,403	0	4,873	0	0	0	0	120	3,347	270	0	162	120	0	184	0	939	5,263	23,456		
修繕積立金等累計 改正案 (@ 339 円/㎡・戸・月)	8,618	17,236	25,854	34,472	43,090	51,708	60,326	68,945	77,563	86,181	94,799	103,417	112,035	120,653	129,271	137,889	146,507	155,125	163,743	172,361	180,979	189,597	198,215	206,834	215,452	224,070	232,688	241,306	249,924	258,542			
修繕積立金等累計 現行 (@ 100 円/㎡・戸・月)	2,532	4,557	6,582	8,607	10,632	12,657	14,682	16,707	18,732	20,757	22,782	24,807	26,832	28,857	30,882	32,907	34,932	36,957	38,982	41,007	43,032	45,057	47,082	49,107	51,132	53,157	55,182	57,207	59,232	61,257			
修繕積立金 次年度繰越金	-7,057	-3,783	-25,090	-16,472	-18,577	-9,959	-1,341	7,277	15,895	23,290	20,270	28,888	22,069	30,687	-14,298	-5,680	2,938	11,556	20,174	27,470	-725	4,924	13,542	20,379	27,675	36,293	42,893	51,511	49,797	521			
推定修繕工事費 累計	15,675	21,019	50,944	50,944	61,668	61,668	61,668	61,668	61,668	62,891	74,529	74,529	89,966	89,966	143,569	143,569	143,569	143,569	143,569	144,891	180,979	189,597	198,215	206,834	215,452	224,070	232,688	241,306	249,924	258,542			

長期修繕計画の見直しの必要性

■建物の老朽化

築40年を超えるマンションでの物理的な問題

- 1.コンクリートの中酸化による構造的劣化
- 2.配管設備の老朽化と交換の必要性
- 3.外壁や屋上防水の大規模修繕の頻度増加
- 4.エレベーター等共用設備の更新需要

■居住者の高齢化

築40年を超えるマンションでは世帯主が70歳以上の住戸の割合が5割を超えている。

- 1.管理組合の役員のなり手不足
- 2.総会運営や集会決議の困難化
- 3.修繕積立金の値上げに対する抵抗
- 4.高齢者の単身化による空き住戸の増加

- 建物や設備の状況の変化、及び技術革新等により、一定期間ごとに計画を見直す必要がある。
見直しには、修繕工事の適切な工事内容、工事費用や工事の実施時期の見直しが含まれる。
又、この工事費用の見直し結果は、修繕積立金の積立金に影響する。

- 建物や設備の調査と診断を含めて長期修繕計画の作成や見直しを行う事により、
建物や設備、外構等の状況を把握し、理解することが出来、改めて行うべき修繕工事の内容や時期を
適切に決めることができる。また現行の修繕積立金の積立額が妥当かどうか検証することができ、
積立額が妥当かどうか検証することができ、積立金を増額する時の検討資料とすることもできる。

長期修繕計画

長期修繕計画見直しの手順

- ・長期修繕計画の見直し及び修繕積立金の設定の手順(例：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)
 - 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)の配布
- 保管

2025年5月23日 分譲マンション関連の一括改正法参院本会議で可決

- 老朽マンションの再生を進めやすくするため、売却や取り壊しに必要な条件を「所有者全員の同意」から「5分の4の賛成」に緩和
- 外壁崩落の恐れがあるなど危険なマンションの管理組合に補修を勧告できるようにするなど、自治体の権限も強化する。
- これまで5分の4の賛成で実行できるのは建替えだけで、それ以外の再生手法には原則全員の同意が必要だった。相続や転売で一部の所有者と連絡が取れなくても、建物と敷地の一括売却や、内外装を一新する「1棟リノベーション」も行えるようになる。

・建替えなどに必要な同意・賛成の数

項目	現在	改正後
建て替え	5分の4	5分の4
取り壊し・売却	全員	5分の4
大災害被災時	5分の4	3分の2
耐震性などに問題	—	4分の3
共用部の修繕	所有者の過半数	集会出席者の過半数

長期修繕計画

終りに

- 長期修繕計画や見直しを適切に行い、計画に基づき修繕工事や改修、改善工事を計画的に実行していく事により、良好な住環境が維持できると共に、マンションの資産価値を高めることができる。
- 実際の修繕周期や費用等は変化するので、定期的に(5年程度毎)に長期修繕計画の見直しが必要となる。旧耐震のマンションのように耐震調査診断、耐震改修工事が見込まれる場合は費用な予算を計画的に積立しておく必要もある。
- マンションの「住環境」や「資産価値」を高めていくためにも、ガイドラインの認定基準以上の「長期修繕計画」や「修繕積立金」を目標として見直しを進めていく事が重要。
- 最近「管理計画認定制度」の認定を受けるマンションが増えており、マンション評価の判断基準が明確となるため、将来的には「既存マンションの公正な評価基準」の主力となる事が期待されている。

ご清聴ありがとうございました
