

構成:

長期修繕計画標準様式	23 ページ	
長期修繕計画作成ガイドライン	13 ページ	
長期修繕計画作成ガイドラインコメント他	103 ページ	計 139 ページ

平成 20 年 6 月制定 令和 3 年 9 月改訂

国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/common/001172730.pdf>

はじめに

(略)快適なマンション生活と良質なマンションストック形成のため、今後、長期修繕計画の作成・見直し時に管理組合内において意思決定を行ううえでの指針としてご活用ください。

目次

第1編 長期修繕計画標準様式	23p(様式例記載)
第2編 長期修繕計画作成ガイドライン	13p
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	
第3編 長期修繕計画作成ガイドラインコメント	103p
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	

別添 長期修繕計画標準様式の記載例

参考資料: 1建物の専有部分と共用部分の区分 2専門家の紹介窓口・相談窓口一覧 3支援制度

第2編 長期修繕計画作成ガイドライン

第2章 長期修繕計画作成の基本的な考え方

第1節 長期修繕計画作成及び修繕積立金の額の設定の目的等

1 長期修繕計画作成及び修繕積立金の額の設定の目的

- 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。

2 基本的な考え方

一 長期修繕計画の対象の範囲

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。

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。

第3篇 コメント: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。

三 長期修繕計画の精度

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**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、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。(標準管理規約とコメント<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001417732.pdf>)

- 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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
(注) 第28条 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 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

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。

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

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。

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、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、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、既存マンションの場合、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 (=>「マンションの修繕積立金に関するガイドライン(全24頁)」に記載)

一 数量計算の方法

数量計算は、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、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を含めて設定する方法があります。

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

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に記載あり) 全24頁

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。

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」 全24頁

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

目次

- 1 ガイドラインの目的
- 2 修繕積立金と長期修繕計画について
 - (1) 修繕積立金について
 - (2) 長期修繕計画について
- 3 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
 - (2) 修繕積立金の額の目安(計画期間全体での修繕積立金の平均額)
 - (3) 修繕積立金の額の目安を活用するに当たっての留意点
 - (4) 専用使用料等からの繰入れに関する留意点
- 4 修繕積立金の積立方法について
 - (1) 修繕積立金の積立方法
 - (2) 修繕積立金の積立方法を確認することの重要性
- 5 修繕積立金の主な変動要因について
- 6 ガイドラインの活用について

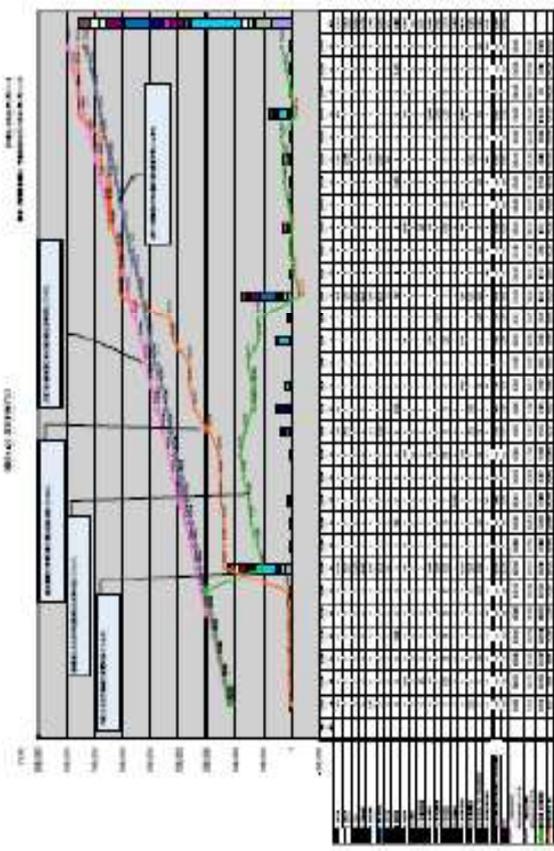
資料編

- 1 修繕積立金の額の目安の算出に用いた長期修繕計画の事例について
- 2 マンションにおける主な修繕工事について
- 3 修繕工事費の地域差について

様式例

建設工事管理システム 工事管理画面

項目	内容	単位	数量	単価	金額	備考
1	1. 工事費					
2	2. 材料費					
3	3. 労務費					
4	4. 機械費					
5	5. 管理費					
6	6. 雑費					
7	7. 消費税					
8	8. 消費税					
9	9. 消費税					
10	10. 消費税					
11	11. 消費税					
12	12. 消費税					
13	13. 消費税					
14	14. 消費税					
15	15. 消費税					
16	16. 消費税					
17	17. 消費税					
18	18. 消費税					
19	19. 消費税					
20	20. 消費税					
21	21. 消費税					
22	22. 消費税					
23	23. 消費税					
24	24. 消費税					
25	25. 消費税					
26	26. 消費税					
27	27. 消費税					
28	28. 消費税					
29	29. 消費税					
30	30. 消費税					
31	31. 消費税					
32	32. 消費税					
33	33. 消費税					
34	34. 消費税					
35	35. 消費税					
36	36. 消費税					
37	37. 消費税					
38	38. 消費税					
39	39. 消費税					
40	40. 消費税					
41	41. 消費税					
42	42. 消費税					
43	43. 消費税					
44	44. 消費税					
45	45. 消費税					
46	46. 消費税					
47	47. 消費税					
48	48. 消費税					
49	49. 消費税					
50	50. 消費税					
51	51. 消費税					
52	52. 消費税					
53	53. 消費税					
54	54. 消費税					
55	55. 消費税					
56	56. 消費税					
57	57. 消費税					
58	58. 消費税					
59	59. 消費税					
60	60. 消費税					
61	61. 消費税					
62	62. 消費税					
63	63. 消費税					
64	64. 消費税					
65	65. 消費税					
66	66. 消費税					
67	67. 消費税					
68	68. 消費税					
69	69. 消費税					
70	70. 消費税					
71	71. 消費税					
72	72. 消費税					
73	73. 消費税					
74	74. 消費税					
75	75. 消費税					
76	76. 消費税					
77	77. 消費税					
78	78. 消費税					
79	79. 消費税					
80	80. 消費税					
81	81. 消費税					
82	82. 消費税					
83	83. 消費税					
84	84. 消費税					
85	85. 消費税					
86	86. 消費税					
87	87. 消費税					
88	88. 消費税					
89	89. 消費税					
90	90. 消費税					
91	91. 消費税					
92	92. 消費税					
93	93. 消費税					
94	94. 消費税					
95	95. 消費税					
96	96. 消費税					
97	97. 消費税					
98	98. 消費税					
99	99. 消費税					
100	100. 消費税					



建設工事管理システム 工事管理画面

項目	内容	単位	数量	単価	金額	備考
1	1. 工事費					
2	2. 材料費					
3	3. 労務費					
4	4. 機械費					
5	5. 管理費					
6	6. 雑費					
7	7. 消費税					
8	8. 消費税					
9	9. 消費税					
10	10. 消費税					
11	11. 消費税					
12	12. 消費税					
13	13. 消費税					
14	14. 消費税					
15	15. 消費税					
16	16. 消費税					
17	17. 消費税					
18	18. 消費税					
19	19. 消費税					
20	20. 消費税					
21	21. 消費税					
22	22. 消費税					
23	23. 消費税					
24	24. 消費税					
25	25. 消費税					
26	26. 消費税					
27	27. 消費税					
28	28. 消費税					
29	29. 消費税					
30	30. 消費税					
31	31. 消費税					
32	32. 消費税					
33	33. 消費税					</