

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ソフト編）

管理運営の見直しのポイント  
～管理計画認定制度の認定基準を参考に～

第2部 講演④ 長期修繕計画作成・見直し等

---

講師：廣澤隆志（一級建築士）

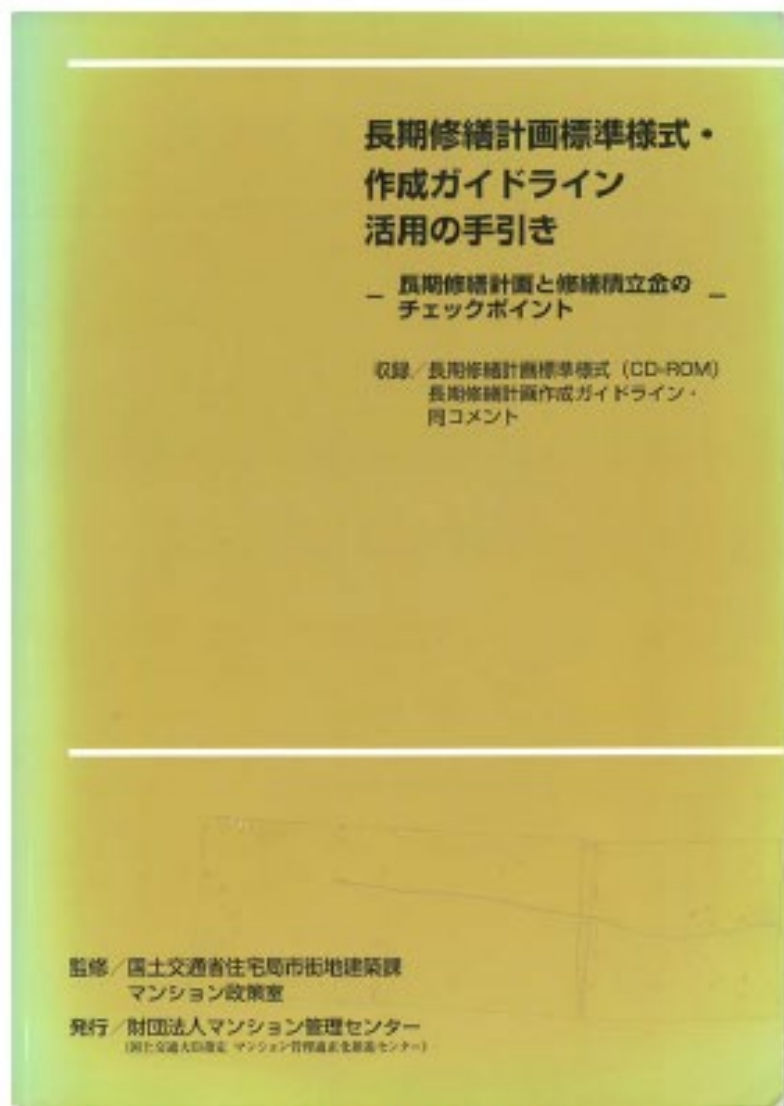
---

# 目次

---

- 1．長期修繕計画標準様式とは
- 2．管理計画認定制度の認定基準
- 3．長期修繕計画標準様式について（第1号から第5号まで）
- 4．長期修繕計画の見直しについて

# 1. 長期修繕計画標準様式とは



初版本の表紙、現在は2022年改訂版

長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き  
～ 長期修繕計画と修繕積立金のチェックポイント ～

目次

はじめに

|   |     |
|---|-----|
| <b>I 解説編</b>                                  | 1   |
| <b>第1章 総則</b>                                 | 3   |
| 1 本書の目的                                       | 3   |
| 2 本書の使い方                                      | 4   |
| 3 用語の定義                                       | 8   |
| <b>第2章 標準様式を用いたチェックの方法</b>                    | 9   |
| 第1節 チェックリスト                                   | 9   |
| 第2節 チェックポイント                                  | 11  |
| 1 長期修繕計画の構成                                   | 11  |
| 2 マンションの建物・設備の概要等                             | 13  |
| 3 調査・診断の概要                                    | 15  |
| 4 長期修繕計画の作成の考え方                               | 16  |
| 5 計画期間の設定                                     | 18  |
| 6 推定修繕工事項目の設定                                 | 19  |
| 7 修繕周期の設定                                     | 21  |
| 8 推定修繕工事費の算定                                  | 22  |
| 9 収支計画の検討                                     | 24  |
| 10 修繕積立金の額の設定                                 | 25  |
| <b>第3章 「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」を利用したチェックの方法</b> | 28  |
| 第1節 チェックリスト                                   | 28  |
| 第2節 チェックポイント                                  | 31  |
| <b>II 資料編</b>                                 | 33  |
| 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             | 35  |
| 2 マンションの修繕積立金に関するガイドライン                       | 177 |
| 3 マンション管理標準指針（四 建物・設備の維持管理）                   | 205 |

参考:国土交通省ホームページ「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン」  
[https://milt.go.jp/jutaku/kentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](https://milt.go.jp/jutaku/kentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)

## 2. 管理計画認定制度の認定基準（横浜市）

### 管理組合の運営

- 管理者等及び監事が定められている
- 集会（総会）が年1回以上開催されている

### 管理規約

- 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
  - －緊急時等における専有部分の立ち入り
  - －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

- 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
- 直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内である

### その他

- 組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている
- 横浜市マンション管理適正化指針<sup>※</sup>に照らして適切なものである

①管理組合は、マンションの管理の主体として、必要に応じて専門家の活用も検討しながら、主体的に適正な管理に取り組む。

②区分所有者は、管理の重要性・必要性を十分に認識し、管理組合活動に積極的に関わる。

③管理組合は、長期的な見通しを持ち、助言・指導等の目安及び管理計画認定の基準に留意しながら適正な運営に努める。

### 長期修繕計画の作成及び見直し等

- 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額が集会（総会）で決議されている
- 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている
- 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的な修繕積立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

長期修繕計画作成ガイドラインに沿った長期修繕計画を作成する必要があります。

※横浜市マンション管理適正化指針とは：管理組合が活動する際の基本的な考え方を示すもので特に次の3点を重要な事項と位置付けています。

### 3. 長期修繕計画標準様式について（第1号から第5号まで）

| 長期修繕計画の構成（例）  | 長期修繕計画標準様式  |
|---|---|
| 表紙  | —   |
| 長期修繕計画の見方   | —   |
| 1 マンションの建物・設備の概要等<br>(1) 敷地、建物の概要<br>(2) 設備、附属施設の概要<br>(3) 関係者<br>(4) 管理・所有区分<br>(5) 維持管理の状況<br>(6) 会計状況<br>(7) 設計図書等の保管状況  | 様式第1号 マンションの建物・設備の概要等   |
| 2 調査・診断の概要<br>(1) 劣化の現象と原因<br>(2) 修繕（改修）方法の概要   | 様式第2号 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<br>(1) 長期修繕計画の目的<br>(2) 計画の前提等<br>(3) 計画期間の設定<br>(4) 推定修繕工事項目の設定<br>(5) 修繕周期の設定<br>(6) 推定修繕工事費の算定<br>(7) 収支計画の検討<br>(8) 計画の見直し<br>(9) 修繕積立金の額の設定 | 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<br><br>様式第3-2号 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容 |

| 長期修繕計画の構成（例）   | 長期修繕計画標準様式  |
|--|---|
| 4 長期修繕計画<br>(1) 長期修繕計画総括表<br>(2) 収支計画グラフ<br>(3) 長期修繕計画表<br>(推定修繕工事項目別、年度別)<br>(4) 推定修繕工事費内訳書 | 様式第4-1号 長期修繕計画総括表<br><br>様式第4-2号 収支計画グラフ<br><br>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）<br><br>様式第4-4号 推定修繕工事費内訳書 |
| 5 修繕積立金の額の設定   | 様式第5号 修繕積立金の額の設定  |

長期修繕計画作成の「標準様式」は様式第1号から第5号まであります。

# 3. 長期修繕計画標準様式について (第1号)

(様式第1号) マンションの建物・設備の概要等

(団地/ 1 棟) (複数棟の場合)

記載例

(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 | 参考事例マンション                   |                      |
| 管理組合名      | 参考事例マンション管理組合               |                      |
| 理事長名       | 参考 某                        |                      |
| 所在地        | 〒232-0006 横浜市南区             |                      |
| 敷地面積       | 1,584.82㎡                   | 権利関係(■所有権・□借地権・□地上権) |
| 建築面積(建ぺい率) | 927.96㎡(建法 46.75%)          | (注)                  |
| 延べ面積(容積率)  | 3,006.67㎡(建法199.83%)        | (注)                  |
| 専有面積の合計    | 3,269.97㎡                   | (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 3階地下 3階 / 1棟             | (地上 階地下 階 / 棟)       |
| 仕戸数        | 住戸 57 戸 (注)                 |                      |
| 竣工日        | 1999年 9月 日(昭和24年9月) [経年25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  | <input checked="" type="checkbox"/> 圧入ポンプ、 <input checked="" type="checkbox"/> 受水槽、 <input type="checkbox"/> 高圧水槽、 <input type="checkbox"/> 浄化槽   |
| ガス設備    | <input checked="" type="checkbox"/> 都市ガス  |
| 空調・換気設備 | <input type="checkbox"/> 空気調和機、 <input checked="" type="checkbox"/> 換気  |
| 電力設備    | <input checked="" type="checkbox"/> (自家用)受電電圧、 <input type="checkbox"/> 蓄電池、 <input type="checkbox"/> 自家発電  |
| 情報・通信設備 | <input checked="" type="checkbox"/> テレビ共聴( <input checked="" type="checkbox"/> アンテナ・ <input type="checkbox"/> ケーブル)、 <input 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 type="checkbox"/> 自動火災報知器、 <input checked="" type="checkbox"/> 連結給水管<br><input type="checkbox"/> その他( )  |
| 昇降機設備   | <input checked="" type="checkbox"/> 昇降機( 1 )台 ロープ式機械式レス   |
| 駐車場設備   | <input type="checkbox"/> 平面( 0 )台、 <input type="checkbox"/> 機械式( 0 )台、 <input type="checkbox"/> 自転車式( 0 )台、計( 0 )台  |
| 附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> 車庫(■棟内、□別棟)、 <input checked="" type="checkbox"/> 管理員室(■棟内、□別棟)  |
| その他     | <input checked="" type="checkbox"/> 自転車置場、 <input checked="" type="checkbox"/> ゴミ集積所、 <input type="checkbox"/> 遊具(プレイロット)   |

(3) 関係者

|           |   |
|-----------|---|
| 分譲会社名     | 《株》川産産  |
| 施工会社名     | K建設(株) [工業(株)]  |
| 設計・監理事務所名 | 《株》J設計事務所 代表取締役 J野B男  |
| 管理会社名     | 会社名 JJ管理(株) 東京都文京区 Tel ( 045 ) 340 - 1234<br>管理員名 S J、新藤太郎( 常駐 ) Tel ( 045 ) 340 - 5678 |

(4) 管理・所有区分

|          |                  |
|----------|------------------|
| 〔単棟型の場合〕 |                  |
| 部位       | 区分(標準管理規約との相違点等) |
| 所有区分(建物) |                  |
| (設備)     |                  |
| 管理区分(建物) |                  |
| (設備)     |                  |
| 〔団地型の場合〕 |                  |
| 部分       | 区分               |
| 団地       |                  |

● マンションの建物、設備の概要等を記載する様式

● 修繕履歴も書き記すことが必要

# 3. 長期修繕計画標準様式について (第2号)

〔様式第2号〕調査・診断の概要  
調査・診断箇所 / 1 棟 所在地/県別

記載例

| 部局      | (1) 劣化の現象と原因 | (2) 修繕の概要・方法の概要       |      |
|---------|--------------|-----------------------|------|
| 2 屋根防水  | ① 屋根防水(屋根)   | 防水工(遮断防水層設置時にシート防水)   | 同様なし |
|         | ② 屋根防水(防水)   | 防水工(遮断防水層設置時にシート防水)   | 同様なし |
|         | ③ 屋根防水       | 防水工(遮断防水層設置時にシート防水)   | 同様なし |
|         | ④ 屋根防水       | 防水工(遮断防水層設置時にシート防水)   | 同様なし |
|         | ⑤ 屋根防水       | 防水工(遮断防水層設置時にシート防水)   | 同様なし |
|         | ⑥ 屋根防水       | 防水工(遮断防水層設置時にシート防水)   | 同様なし |
|         | ⑦ 屋根防水       | 防水工(遮断防水層設置時にシート防水)   | 同様なし |
|         | ⑧ 屋根防水       | 防水工(遮断防水層設置時にシート防水)   | 同様なし |
|         | ⑨ 屋根防水       | 防水工(遮断防水層設置時にシート防水)   | 同様なし |
|         | ⑩ 屋根防水       | 防水工(遮断防水層設置時にシート防水)   | 同様なし |
| 3 外壁塗装  | ① シンターコート塗装  | シラックは耐紫外線放射線は紫外線に耐性あり | 同様なし |
|         | ② 外壁塗装       | 耐湿・耐腐蝕性に優れた塗料を塗布      | 同様なし |
|         | ③ 外壁塗装       | 耐湿・耐腐蝕性に優れた塗料を塗布      | 同様なし |
|         | ④ 外壁塗装       | 耐湿・耐腐蝕性に優れた塗料を塗布      | 同様なし |
|         | ⑤ 外壁塗装       | 耐湿・耐腐蝕性に優れた塗料を塗布      | 同様なし |
|         | ⑥ 外壁塗装       | 耐湿・耐腐蝕性に優れた塗料を塗布      | 同様なし |
|         | ⑦ 外壁塗装       | 耐湿・耐腐蝕性に優れた塗料を塗布      | 同様なし |
|         | ⑧ 外壁塗装       | 耐湿・耐腐蝕性に優れた塗料を塗布      | 同様なし |
|         | ⑨ 外壁塗装       | 耐湿・耐腐蝕性に優れた塗料を塗布      | 同様なし |
|         | ⑩ 外壁塗装       | 耐湿・耐腐蝕性に優れた塗料を塗布      | 同様なし |
| 4 鉄骨補修  | ① 鉄骨補修(腐食防止) | 全てフッ素樹脂塗料で塗布          | 同様なし |
|         | ② 鉄骨補修(腐食防止) | 全てフッ素樹脂塗料で塗布          | 同様なし |
|         | ③ 鉄骨補修       | 全てフッ素樹脂塗料で塗布          | 同様なし |
|         | ④ 鉄骨補修       | 全てフッ素樹脂塗料で塗布          | 同様なし |
|         | ⑤ 鉄骨補修       | 全てフッ素樹脂塗料で塗布          | 同様なし |
|         | ⑥ 鉄骨補修       | 全てフッ素樹脂塗料で塗布          | 同様なし |
|         | ⑦ 鉄骨補修       | 全てフッ素樹脂塗料で塗布          | 同様なし |
|         | ⑧ 鉄骨補修       | 全てフッ素樹脂塗料で塗布          | 同様なし |
|         | ⑨ 鉄骨補修       | 全てフッ素樹脂塗料で塗布          | 同様なし |
|         | ⑩ 鉄骨補修       | 全てフッ素樹脂塗料で塗布          | 同様なし |
| 5 柱・梁補修 | ① 柱・梁補修      | 腐食防止に効果的              | 同様なし |
|         | ② 柱・梁補修      | 腐食防止に効果的              | 同様なし |
|         | ③ 柱・梁補修      | 腐食防止に効果的              | 同様なし |
|         | ④ 柱・梁補修      | 腐食防止に効果的              | 同様なし |
|         | ⑤ 柱・梁補修      | 腐食防止に効果的              | 同様なし |
|         | ⑥ 柱・梁補修      | 腐食防止に効果的              | 同様なし |
|         | ⑦ 柱・梁補修      | 腐食防止に効果的              | 同様なし |
|         | ⑧ 柱・梁補修      | 腐食防止に効果的              | 同様なし |
|         | ⑨ 柱・梁補修      | 腐食防止に効果的              | 同様なし |
|         | ⑩ 柱・梁補修      | 腐食防止に効果的              | 同様なし |
| 6 基礎補修  | ① 基礎補修       | 基礎補修工事                | 同様なし |
|         | ② 基礎補修       | 基礎補修工事                | 同様なし |
|         | ③ 基礎補修       | 基礎補修工事                | 同様なし |
|         | ④ 基礎補修       | 基礎補修工事                | 同様なし |
|         | ⑤ 基礎補修       | 基礎補修工事                | 同様なし |
|         | ⑥ 基礎補修       | 基礎補修工事                | 同様なし |
|         | ⑦ 基礎補修       | 基礎補修工事                | 同様なし |
|         | ⑧ 基礎補修       | 基礎補修工事                | 同様なし |
|         | ⑨ 基礎補修       | 基礎補修工事                | 同様なし |
|         | ⑩ 基礎補修       | 基礎補修工事                | 同様なし |
| 7 換気設備  | ① 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ② 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ③ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ④ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑤ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑥ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑦ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑧ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑨ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑩ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
| 8 給排水設備 | ① 給排水設備      | 給排水設備                 | 同様なし |
|         | ② 給排水設備      | 給排水設備                 | 同様なし |
|         | ③ 給排水設備      | 給排水設備                 | 同様なし |
|         | ④ 給排水設備      | 給排水設備                 | 同様なし |
|         | ⑤ 給排水設備      | 給排水設備                 | 同様なし |
|         | ⑥ 給排水設備      | 給排水設備                 | 同様なし |
|         | ⑦ 給排水設備      | 給排水設備                 | 同様なし |
|         | ⑧ 給排水設備      | 給排水設備                 | 同様なし |
|         | ⑨ 給排水設備      | 給排水設備                 | 同様なし |
|         | ⑩ 給排水設備      | 給排水設備                 | 同様なし |
| 9 電気設備  | ① 電気設備       | 電気設備                  | 同様なし |
|         | ② 電気設備       | 電気設備                  | 同様なし |
|         | ③ 電気設備       | 電気設備                  | 同様なし |
|         | ④ 電気設備       | 電気設備                  | 同様なし |
|         | ⑤ 電気設備       | 電気設備                  | 同様なし |
|         | ⑥ 電気設備       | 電気設備                  | 同様なし |
|         | ⑦ 電気設備       | 電気設備                  | 同様なし |
|         | ⑧ 電気設備       | 電気設備                  | 同様なし |
|         | ⑨ 電気設備       | 電気設備                  | 同様なし |
|         | ⑩ 電気設備       | 電気設備                  | 同様なし |
| 10 昇降機  | ① 昇降機        | 昇降機                   | 同様なし |
|         | ② 昇降機        | 昇降機                   | 同様なし |
|         | ③ 昇降機        | 昇降機                   | 同様なし |
|         | ④ 昇降機        | 昇降機                   | 同様なし |
|         | ⑤ 昇降機        | 昇降機                   | 同様なし |
|         | ⑥ 昇降機        | 昇降機                   | 同様なし |
|         | ⑦ 昇降機        | 昇降機                   | 同様なし |
|         | ⑧ 昇降機        | 昇降機                   | 同様なし |
|         | ⑨ 昇降機        | 昇降機                   | 同様なし |
|         | ⑩ 昇降機        | 昇降機                   | 同様なし |
| 11 空調設備 | ① 空調設備       | 空調設備                  | 同様なし |
|         | ② 空調設備       | 空調設備                  | 同様なし |
|         | ③ 空調設備       | 空調設備                  | 同様なし |
|         | ④ 空調設備       | 空調設備                  | 同様なし |
|         | ⑤ 空調設備       | 空調設備                  | 同様なし |
|         | ⑥ 空調設備       | 空調設備                  | 同様なし |
|         | ⑦ 空調設備       | 空調設備                  | 同様なし |
|         | ⑧ 空調設備       | 空調設備                  | 同様なし |
|         | ⑨ 空調設備       | 空調設備                  | 同様なし |
|         | ⑩ 空調設備       | 空調設備                  | 同様なし |
| 12 照明設備 | ① 照明設備       | 照明設備                  | 同様なし |
|         | ② 照明設備       | 照明設備                  | 同様なし |
|         | ③ 照明設備       | 照明設備                  | 同様なし |
|         | ④ 照明設備       | 照明設備                  | 同様なし |
|         | ⑤ 照明設備       | 照明設備                  | 同様なし |
|         | ⑥ 照明設備       | 照明設備                  | 同様なし |
|         | ⑦ 照明設備       | 照明設備                  | 同様なし |
|         | ⑧ 照明設備       | 照明設備                  | 同様なし |
|         | ⑨ 照明設備       | 照明設備                  | 同様なし |
|         | ⑩ 照明設備       | 照明設備                  | 同様なし |
| 13 換気設備 | ① 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ② 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ③ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ④ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑤ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑥ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑦ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑧ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑨ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑩ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
| 14 換気設備 | ① 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ② 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ③ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ④ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑤ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑥ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑦ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑧ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑨ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑩ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
| 15 換気設備 | ① 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ② 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ③ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ④ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑤ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑥ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑦ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑧ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑨ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑩ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
| 16 換気設備 | ① 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ② 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ③ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ④ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑤ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑥ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑦ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑧ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑨ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑩ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
| 17 換気設備 | ① 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ② 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ③ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ④ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑤ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑥ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑦ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑧ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑨ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |
|         | ⑩ 換気設備       | 換気設備                  | 同様なし |

● 調査や診断の箇所、劣化の現象と原因、修繕方法の概要等を記載する様式

● どの部分がどの程度劣化しているかどうか把握するためには、しっかりした調査診断が必要

# 3. 長期修繕計画標準様式について（第3 - 1号）

（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 記載例

| 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重要です。</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計画に含まれる修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、年度の費用等を明確にする。</p> <p>②計画修繕工事の需要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改修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指定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を計画時と同水準に維持、回復させる修繕工事を基準とする。</p> <p>②区分所有者の賛同など必要に応じて、建物及び設備の性能を向上させる改修工事を想定する。</p> <p>③計画期間において、区分所有者等の協議及び調整的な修繕工事を適切に実施する。</p> <p>④計画修繕工事の概要の概要、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて検討する。</p> <p>長期修繕計画は、作成時点において、計画期間の指定修繕工事の内容、時期、年度の費用等に関して計画の基となるものです。</p> <p>指定修繕工事の内容の推定、年度の費用の推定等は、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約書による積立金内訳書及び管理計画書等を参考にして、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、長期修繕計画は常に掲げる事項の範囲内、中央集約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、一従属型ごとに見直しを行うことを前提としています。</p> <p>①指定修繕工事の内容等は、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、計画修繕工事の需要時には発注開発等により異なることがある。</p> <p>②時期（年度）は、おおよその目安であり、実施条件等により異なることがある。</p> <p>③区分計画には、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、委託及び管理料等の変動など不確定な要素がある。</p> |
| (3) 計画期間の設定     | <p>【新築マンションの場合】<br/>-30年とします。（おおよそ30年目の設備更新の修繕を含んだ期間）</p> <p>【既存マンションの場合】<br/>-30年とします。おおよそ30年を指します。おおよそ30年を指します。</p>   |
| (4) 推定修繕工事項目の設定 | <p>【新築マンションの場合】<br/>-積立金規定2号に基づいて、設計図書等に基づいて設定しています。<br/>-マンションの構造、仕様などにより異なる項目、また、修繕履歴が計画期間に含まれないため指定修繕工事費を計上していない項目があります。</p> <p>【既存マンションの場合】<br/>-長期修繕計画の見直し、劣化調査等のための調査・診断、修繕設計及び工事監理の費用を含んでいます。</p> <p>【既存マンションの場合】<br/>-積立金規定2号に基づいて、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。<br/>-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。<br/>-マンションの構造、仕様などにより異なる項目、また、修繕履歴が計画期間に含まれないため指定修繕工事費を計上していない項目があります。</p> <p>【長期修繕計画の見直し】<br/>-長期修繕計画の見直し、劣化調査等のための調査・診断、修繕設計及び工事監理の費用を含んでいます。</p>   |

● 以下のような長期修繕計画作成及び修繕積立金の考え方を記載する様式

- 計画の目的
- 計画の前提
- 期間の設定
- 推定修繕工事項目の設定 等

● 各項目を記載する際には、「長期修繕計画作成ガイドライン」の記載例が参考になる



# 3. 長期修繕計画標準様式について (第3 - 2号)

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

記載例

| 推定修繕工事項目       | 対象部位等                                      | 工事区分  | 修繕周期 | 想定している修繕方法等                     |
|----------------|--|-------|------|---------------------------------|
| <b>I 屋根</b>    |  |       |      |                                 |
| <b>1 屋根工事</b>  |  |       |      |                                 |
| ①瓦葺き表          |  | 葺き    | 15年  | 仮葺き葺き、F-1、葺き替え、葺き替え、12年→15      |
| ②瓦葺き裏          |  | 葺き    | 15年  | 葺き替え葺き替え、12年→15                 |
| <b>II 防水</b>   |  |       |      |                                 |
| <b>2 屋根防水</b>  |  |       |      |                                 |
| ①根上防水(保護)      | 根上、垂壁                                      | 修繕    | 10年  | 剥離なし、12年→15                     |
|                |  | 修繕    | 30年  | 剥離なし、24年→30                     |
| ②根上防水(露出)      | 根上、ルーフィング等                                 | 修繕    | 10年  | 剥離防水、12年→15                     |
|                |  | 修繕+新設 | 30年  | 既存防水層剥離+透湿シート防水新設、24年→30        |
| ③透湿防水          | 根上   | 修繕    | 10年  | 透湿防水層剥離+透湿シート防水新設、12年→15        |
|                |  | 修繕+新設 | 30年  | 既存透湿防水層剥離+透湿シート防水新設、24年→30      |
| ④壁・窓枠防水        | 窓枠、窓枠、バルコニー、玄関、玄関等                         | 修繕    | 15年  | 下地修繕の上塗り防水、12年→15               |
| <b>3 床防水</b>   |  |       |      |                                 |
| ①バルコニー床防水      | バルコニーの床(床、床下等)                             | 修繕    | 15年  | 修繕防水層剥離+防水層新設、12年→15            |
| ②階段下・階段等床防水    | 階段下・階段等の床(床、床下等)                           | 修繕    | 15年  | 剥離防水層剥離+防水層新設、12年→15            |
| <b>4 外壁塗装等</b> |  |       |      |                                 |
| ①コンクリート外壁      | 外壁、窓枠、バルコニー、玄関(上げ裏)、等(コンクリート、タイル等)         | 修繕    | 15年  | 外壁の汚れ除去+汚れ防止剤塗布、12年→15          |
|                |  | 修繕    | 10年  | 75%以上剥離除去+剥離防止剤塗布(保証10年)、12年→15 |
| ②外壁塗装          | 外壁、手すり等                                    | 修繕    | 15年  | 75%以上剥離除去+剥離防止剤塗布(保証10年)、12年→15 |
|                |  | 修繕+新設 | 30年  | 75%以上剥離除去+剥離防止剤塗布(保証10年)、36年→30 |
| ③軒天塗装          | 階段下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分                    | 修繕    | 15年  | 75%以上剥離除去+剥離防止剤塗布、12年→15        |
|                |  | 修繕+新設 | 30年  | 75%以上剥離除去+剥離防止剤塗布、36年→30        |
| ④タイル張り         | なし   | 修繕    | 15年  | 剥離、修繕、剥離、12年→15                 |
| ⑤シーリング         | 外壁目地、床目地、スリット目地、付帯部目地等                     | 修繕    | 15年  | 修繕、剥離目地、剥離目地、剥離目地、剥離目地、12年→15   |
| <b>5 躯体塗装等</b> |  |       |      |                                 |
| ①躯体塗装(剥離が大部分)  | (剥離)階段下、根上、バルコニーの手すり                       | 修繕    | 15年  | 下地処理の上塗り、4年→15年                 |
|                |  | 修繕    | 15年  | 剥離除去+剥離防止剤塗布、4年→15年             |
|                |  | 修繕    | 15年  | 剥離除去+剥離防止剤塗布、4年→15年             |
| ②躯体塗装(剥離が大部分)  | (剥離)住戸玄関ドア                                 | 修繕    | 15年  | ドア全体剥離除去+剥離防止剤塗布、4年→15年         |
|                |  | 修繕    | 15年  | 剥離除去+剥離防止剤塗布、4年→15年             |
| ③躯体塗装          | (剥離)エレベーター、エレベーターボックス、エレベーター、エレベーター、エレベーター | 修繕    | 15年  | 剥離除去+剥離防止剤塗布、4年→15年             |
|                |  | 修繕    | 15年  | 剥離除去+剥離防止剤塗布、4年→15年             |
| ④躯体塗装          | (剥離)エレベーター、エレベーターボックス、エレベーター、エレベーター、エレベーター | 修繕    | 15年  | 剥離除去+剥離防止剤塗布、4年→15年             |
|                |  | 修繕    | 15年  | 剥離除去+剥離防止剤塗布、4年→15年             |

● 推定修繕工事項目と修繕周期の設定について記載する様式

● 修繕周期は標準的な目安のため、材料の性能向上や長寿命化工事による修繕周期の延長も踏まえて作成

# 3. 長期修繕計画標準様式について (第4-4号)

(様式4-4) 推定修繕工事費内訳書

記載例

| 区分     | 区分名称 | 工事区分 | 仕様 | 数量 | 単価         | 金額         | 備考 |
|--------|------|------|----|----|------------|------------|----|
| 1 躯体工事 | 基礎工事 | 基礎   | 基礎 | 1  | 16,000,000 | 16,000,000 |    |
|        | 基礎工事 | 基礎   | 基礎 | 1  | 3,000,000  | 3,000,000  |    |
|        | 基礎工事 | 基礎   | 基礎 | 1  | 3,000,000  | 3,000,000  |    |
|        | 基礎工事 | 基礎   | 基礎 | 1  | 3,000,000  | 3,000,000  |    |
|        | 基礎工事 | 基礎   | 基礎 | 1  | 3,000,000  | 3,000,000  |    |
|        | 基礎工事 | 基礎   | 基礎 | 1  | 3,000,000  | 3,000,000  |    |
|        | 基礎工事 | 基礎   | 基礎 | 1  | 3,000,000  | 3,000,000  |    |
|        | 基礎工事 | 基礎   | 基礎 | 1  | 3,000,000  | 3,000,000  |    |
|        | 基礎工事 | 基礎   | 基礎 | 1  | 3,000,000  | 3,000,000  |    |
|        | 基礎工事 | 基礎   | 基礎 | 1  | 3,000,000  | 3,000,000  |    |
| 2 外装工事 | 外装工事 | 外装   | 外装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 外装工事 | 外装   | 外装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 外装工事 | 外装   | 外装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 外装工事 | 外装   | 外装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 外装工事 | 外装   | 外装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 外装工事 | 外装   | 外装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 外装工事 | 外装   | 外装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 外装工事 | 外装   | 外装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 外装工事 | 外装   | 外装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 外装工事 | 外装   | 外装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
| 3 内装工事 | 内装工事 | 内装   | 内装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 内装工事 | 内装   | 内装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 内装工事 | 内装   | 内装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 内装工事 | 内装   | 内装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 内装工事 | 内装   | 内装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 内装工事 | 内装   | 内装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 内装工事 | 内装   | 内装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 内装工事 | 内装   | 内装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 内装工事 | 内装   | 内装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 内装工事 | 内装   | 内装 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
| 4 設備工事 | 設備工事 | 設備   | 設備 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 設備工事 | 設備   | 設備 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 設備工事 | 設備   | 設備 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 設備工事 | 設備   | 設備 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 設備工事 | 設備   | 設備 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 設備工事 | 設備   | 設備 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 設備工事 | 設備   | 設備 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 設備工事 | 設備   | 設備 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 設備工事 | 設備   | 設備 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 設備工事 | 設備   | 設備 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
| 5 電気工事 | 電気工事 | 電気   | 電気 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 電気工事 | 電気   | 電気 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 電気工事 | 電気   | 電気 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 電気工事 | 電気   | 電気 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 電気工事 | 電気   | 電気 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 電気工事 | 電気   | 電気 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 電気工事 | 電気   | 電気 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 電気工事 | 電気   | 電気 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 電気工事 | 電気   | 電気 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |
|        | 電気工事 | 電気   | 電気 | 1  | 1,000,000  | 1,000,000  |    |

集計表記載例

| 北面    |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 西面    |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 面積     | 合計     | 割合     |       |       |       |       |       |       |       |         |         |    |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|---------|----|
| 00-01 | 01-02 | 02-03 | 03-04 | 04-05 | 05-06 | 06-07 | 07-08 | 08-09 | 09-10 | 00-01 | 01-02 | 02-03 | 03-04 | 04-05 | 05-06 | 06-07 | 07-08 | 08-09 | 09-10 | 00-01  | 01-02  | 02-03  | 03-04 | 04-05 | 05-06 | 06-07 | 07-08 | 08-09 | 09-10 | 面積      | 合計      | 割合 |
| 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 7.00  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 148.38 | 545.20 | 185.20 |       |       |       |       |       |       |       | 3889.88 | 6046.42 |    |
| 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 7.00  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 148.38 | 545.20 | 185.20 |       |       |       |       |       |       |       | 3889.88 | 6046.42 |    |
| 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 7.00  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 148.38 | 545.20 | 185.20 |       |       |       |       |       |       |       | 3889.88 | 6046.42 |    |

| 北面下長さ (幅1.0m) |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 面積   | 合計    | 割合   | 長さ    |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|------|-------|
| 00-01         | 01-02 | 02-03 | 03-04 | 04-05 | 05-06 | 06-07 | 07-08 | 08-09 | 09-10 | 面積   | 合計    | 割合   | 長さ    |
| 5.50          | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 3.51 | 33.16 | 1.50 | 38.10 |
| 5.50          | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 3.51 | 33.16 | 1.50 | 38.10 |
| 5.50          | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 5.50  | 3.51 | 33.16 | 1.50 | 38.10 |

| 項目               | 数量      | 単価 | 金額      | 割合 |
|------------------|---------|----|---------|----|
| 基礎面積             | 3889.88 |    | 3889.88 |    |
| コンクリート補修         | 6046.42 |    | 6046.42 |    |
| 外装塗装面積           | 3121.25 |    | 3121.25 |    |
| バルコニー手摺塗装面積      | 813.58  |    | 813.58  |    |
| 開放階下平間塗装面積       | 380.65  |    | 380.65  |    |
| 開放手摺り塗装面積        | 187.20  |    | 187.20  |    |
| 合計               | 4992.88 |    | 4992.88 |    |
| 内装塗装面積 (バルコニー)   | 412.93  |    | 412.93  |    |
| 床裏材補修面積 (バルコニー)  | 365.77  |    | 365.77  |    |
| 耐震対策分断壁設置 (廊下)   | 502.37  |    | 502.37  |    |
| 耐震対策分断壁設置 (階段)   | 192.95  |    | 192.95  |    |
| 合計               | 1384.02 |    | 1384.02 |    |
| 給排水配管及び給排水       | 659.67  |    | 659.67  |    |
| 給水配管 (廊下)        | 412.93  |    | 412.93  |    |
| 給水配管 (バルコニー)     | 365.77  |    | 365.77  |    |
| 給水配管 (廊下)        | 159.12  |    | 159.12  |    |
| 給水配管 (階段)        | 38.15   |    | 38.15   |    |
| 廊下床ボンスリップシート     | 502.37  |    | 502.37  |    |
| 階段床ボンスリップシート     | 223.00  |    | 223.00  |    |
| シーリング (打掃目録)     | 1411.51 |    | 1411.51 |    |
| シーリング (建具廻り)     | 2126.15 |    | 2126.15 |    |
| シーリング (高圧洗浄目録)   | 127.60  |    | 127.60  |    |
| シーリング (廊下目録)     | 736.60  |    | 736.60  |    |
| シーリング (給排水目録)    | 128.40  |    | 128.40  |    |
| シーリング (階段目録)     | 34.20   |    | 34.20   |    |
| シーリング (浴室目録)     | 62.40   |    | 62.40   |    |
| 合計               | 4624.86 |    | 4624.86 |    |
| 7号手摺り設置 (バルコニー等) | 196.73  |    | 196.73  |    |

● 推定工事費の内訳を記載する様式

● 工事仕様・単位・数量・単価・金額が工事項目ごとに算出される

# 3. 長期修繕計画標準様式について（第4 - 3号）

（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）

1号棟

記載例

（単位：千円）

| 推定修繕工事項目   | 工事区分            | 前回       | 修繕<br>周期         | 西暦<br>経年 | 2016   | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028   | 2029 | 2030   | 2031  | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039   | 2040   | 小計 | 消費税 | 合計 |
|------------|-----------------|----------|------------------|----------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|------|--------|-------|------|------|------|------|------|------|------|--------|--------|----|-----|----|
|            |                 |          |                  |          | 26     | 27   | 28   | 29   | 30   | 31   | 32   | 33   | 34   | 35   | 36   | 37   | 38     | 39   | 40     | 41    | 42   | 43   | 44   | 45   | 46   | 47   | 48   | 49     | 50     |    |     |    |
| 9 給水設備     |                 |          |                  |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 10,688 |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 10,688 |    |     |    |
| ①給水管       | 屋外引込            | 取替       | 35～40年           |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 0      |    |     |    |
|            | 屋外埋設            | 取替       | 2012 30～35年      |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 0      |    |     |    |
|            | 屋外埋設            | 取替       | 25～30年           | 876      |        |      |      |      | 0    |      |      |      |      |      |      |      | 876    |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 876    |    |     |    |
|            | 屋内共用            | 取替       | 25～30年           | 9,812    |        |      |      |      | 0    |      |      |      |      |      |      |      | 9,812  |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 9,812  |    |     |    |
| ②専有部屋内給排水管 | 専有部追加           | 取替       | 年<br>毎           |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      | 67,065 |       |      |      |      |      |      |      |      | 67,065 |        |    |     |    |
| 10 排水設備    |                 |          |                  |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 36,062 |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 36,062 |    |     |    |
| ①排水管       | 屋外埋設            | 取替       | 40～45年           | 169      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 169    |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 169    |    |     |    |
|            | ビツ内             | 取替       | 35～40年           | 1,852    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 1,852  |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 1,852  |    |     |    |
|            | 屋内共用            | 取替       | 25～30年           | 31,817   |        |      |      |      | 0    |      |      |      |      |      |      |      | 31,817 |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 31,817 |    |     |    |
|            | 通気管             | 取替       | 25～30年           | 2,244    |        |      |      |      | 0    |      |      |      |      |      |      |      | 2,244  |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 2,244  |    |     |    |
| ②排水ポンプ     |                 | 事故修繕     | 10～15年           |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      | 0      |        |    |     |    |
| 11 ガス設備    |                 |          |                  |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      | 5,595  |       |      |      |      |      |      |      |      | 5,595  |        |    |     |    |
| ①ガス管       | 屋外埋設            | 取替       | 30～35年           | 162      |        |      |      |      | 0    |      |      |      |      |      |      |      |        |      | 162    |       |      |      |      |      |      |      |      | 162    |        |    |     |    |
|            | 屋内共用            | 取替       | 40～45年           | 5,433    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      | 5,433  |       |      |      |      |      |      |      |      | 5,433  |        |    |     |    |
| 12 空調・換気設備 |                 |          |                  |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 0      |    |     |    |
| ①空調設備      | 集会所             | 事故修繕     | 20～25年           |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 0      |    |     |    |
| ②換気設備      | 宴会等換気           | 取替       | 20～25年           |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 0      |    |     |    |
|            | 同上ダクト等<br>種換気が列 | 清掃<br>取替 | 30～35年<br>30～35年 | 4,110    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 0    |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 0      |    |     |    |
| 13 電灯設備等   |                 |          |                  |          |        |      |      | 39   |      | 39   |      |      | 39   |      |      | 39   |        |      | 39     | 2,300 |      | 39   |      |      | 39   | 960  |      | 39     | 3,572  |    |     |    |
| ①電灯設備      | LED             | 取替       | 2013 10年         | 2,300    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        | 2,300 |      |      |      |      |      |      |      |        | 2,300  |    |     |    |
| ②配電盤類      |                 | 点検       | 3年               | 39       |        |      | 39   |      |      | 3    |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |
|            | ブレーカー交換         | 取替       | 47年              | 960      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |
| ③幹線設備      |                 | 取替       | 40年              |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |
| ④避雷針設備     |                 | 取替       | 35年              | 1,050    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |
| 14 情報・通信設備 |                 |          |                  |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |
| ①電話設備      |                 | 取替       | 年                |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |
| ②テレビ視聴設備   |                 | 取替       | 15年              | 2,000    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |
| ③インターネット設備 |                 | 取替       | 年                |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |
| ④インターホン設備等 |                 | 取替       | 2006 20年         | 7,156    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |
| 15 消防用設備   |                 |          |                  |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |
| ①屋内消火栓設備   | ホース類            | 取替       | 10年              | 583      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |
|            | ポンプ             | 取替       | 20～25年           |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |
|            | 消火栓箱            | 取替       | 25～30年           | 4,083    |        |      |      |      | 0    |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 0      |    |     |    |
|            | 屋外埋設            | 取替       | 30～35年           | 1,060    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 0      |    |     |    |
|            | 屋内配管            | 取替       | 30～35年           | 5,796    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 0      |    |     |    |
| ②自動火災報知設備  |                 | 取替       | 20～25年           | 2,560    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |
| ③連絡送水管設備   | 送水口等            | 取替       | 25～30年           | 6,524    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 0      |    |     |    |
|            | 屋内配管            | 取替       | 30～35年           | 8,574    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 0      |    |     |    |
|            | 屋外埋設            | 取替       | 25～30年           | 1,448    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        | 0      |    |     |    |
| 16 昇降機設備   |                 |          |                  |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |
| ①昇降機       | 扉・枠・内部          | 補修・塗装    | 2015 18年         | 1,316    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |
|            | 制御リニューアルに変更     | 全構成機器    | 取替               | 2015 36年 | 17,064 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |
| 17 立体駐車場設備 |                 |          |                  |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |
| ①機械式駐車場    |                 | 補修<br>取替 | 10年<br>30年       |          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |        |       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |    |     |    |

- 第4 - 4号で算出した金額を記載する様式
- 30年以上の計画期間、2回以上の大規模修繕工事の設定が必要





# 3. 長期修繕計画標準様式について（第5号）

（様式第5号） 修繕積立金の額の設定

【均等積立方式の場合】（既存のマンション）

| 項目 | 摘要                                 |
|----|------------------------------------|
| A  | 計画期間の推定修繕工事費の累計額（円）<br>214,725,917 |
| B  | 計画期間の借入金の償還金（元本・利息）                |
| C  | 支出 累計（C=A）<br>214,725,917          |
| D  | 修繕積立金の残高<br>40,649,862             |
| 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<br>0     |
| F  | 計画期間の修繕積立金の運用益<br>0                |
| G  | 計画期間に予定する一時金の合計額                   |
| H  | 収入 累計（H=D+E+F）<br>40,649,862       |
| I  | 差額（円）（I=C-H）<br>174,076,055        |

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| J | 計画期間（年）<br>24                     |
| K | 月当たりの負担額（I / (J × 12)）<br>604,431 |
| L | 戸当たりの負担割合<br>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）          |

|   |                            |
|---|----------------------------|
| N | 専有面積の合計（㎡）                 |
| O | 修繕積立金の額（O=K/N）（㎡当たり月当たり）   |
| P | 住戸数（戸）                     |
| Q | 修繕積立金の額（Q=K/P）平均（戸当たり月当たり） |

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

| 住戸タイプ | 負担割合  |
|-------|-------|
|       | (L1)  |
|       | (L2)  |
|       | (L3)  |
|       | (L4)  |
|       | (L5)  |
|       | (L6)  |
|       | (L7)  |
|       | (L8)  |
|       | (L9)  |
|       | (L10) |

【均等積立方式の場合（借入するとき）】（既存のマンション）

| 項目 | 現在の修繕積立金 | 提案する修繕積立金   |
|----|----------|-------------|
| A  |          | 214,725,917 |
| B  |          |             |
| C  |          | 214,725,917 |
| D  |          | 40,649,862  |
| E  |          | 0           |
| F  |          | 0           |
| G  |          |             |
| H  |          | 40,649,862  |
| I  |          | 174,076,055 |

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| J | 計画期間（年）<br>24                     |
| K | 月当たりの負担額（I / (J × 12)）<br>676,940 |
| L | 戸当たりの負担割合<br>管理規約による              |
| M | 修繕積立金の額（M=K×L）                    |

【均等積立方式の場合（借入するとき）】（既存のマンション）

| 項目 | 摘要                        |
|----|---------------------------|
| A  | 計画期間の推定修繕工事費の累計額（円）       |
| B  | 計画期間の借入金の償還金（元本・利息）       |
| C  | 支出 累計（C=A+B）              |
| 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 |
| F  | 計画期間の修繕積立金の運用益            |
| G  | 計画期間に予定する一時金の合計額          |
| H  | 収入 累計（H=D+E+F）            |
| I  | 差額（円）（I=C-H）              |

|   |                        |
|---|------------------------|
| J | 計画期間（年）                |
| K | 月当たりの負担額（I / (J × 12)） |
| L | 戸当たりの負担割合<br>管理規約による   |
| M | 修繕積立金の額（M=K×L）         |

記載例

●修繕積立金の額を設定するための様式

●月当たりの負担額：修繕積立金額

= 計画期間の推定工事費の累計 - 【修繕積立金の残高 + 専用使用料（駐車場使用料からの繰入金） + 修繕積立金の運用益 + 一時金（予定のある場合）】 ÷ （計画期間年 × 12ヵ月）

## 4. 長期修繕計画の見直しについて

---

- 長期修繕計画作成ガイドラインでは、「5年ごと」の見直しを推奨
- 管理計画認定制度の認定基準では、「7年以内」の見直しが必要
- 7年 = 5年ごとの劣化診断調査等 + 1～2年の見直し期間
- 見直し時に大事なことについては、以下のとおり
  - ① 建物の竣工時期からの修繕履歴をしっかりと把握すること
  - ② 将来的な工事費の増額を見込むこと
  - ③ 修繕計画を向こう30年で終わるのでなく、建物の終わり時期まで見据えること 等

# 終わりに

## 交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。



### 横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
  - ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
  - ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
  - ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜
- <http://www.yokohama-ysc.jp/>



#### 連絡先

- ・ 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・ Tel&Fax 045-663-5459
- ・ メール support@yokohama-ysc.jp

