

横浜市マンション管理組合サポートセンター事業

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ハード編）

～大規模修繕工事と長期修繕計画との関係～

相談員 マンション管理士 古山 光明

## 1. 講演1のテーマ

### 大規模修繕工事とは？

- 修繕工事のうち、大規模なもの

### 長期修繕計画って何？

- この大規模修繕工事を計画的に実施していくためのツール

そうか！  
この2つは  
密接な関係に  
あるんだな。

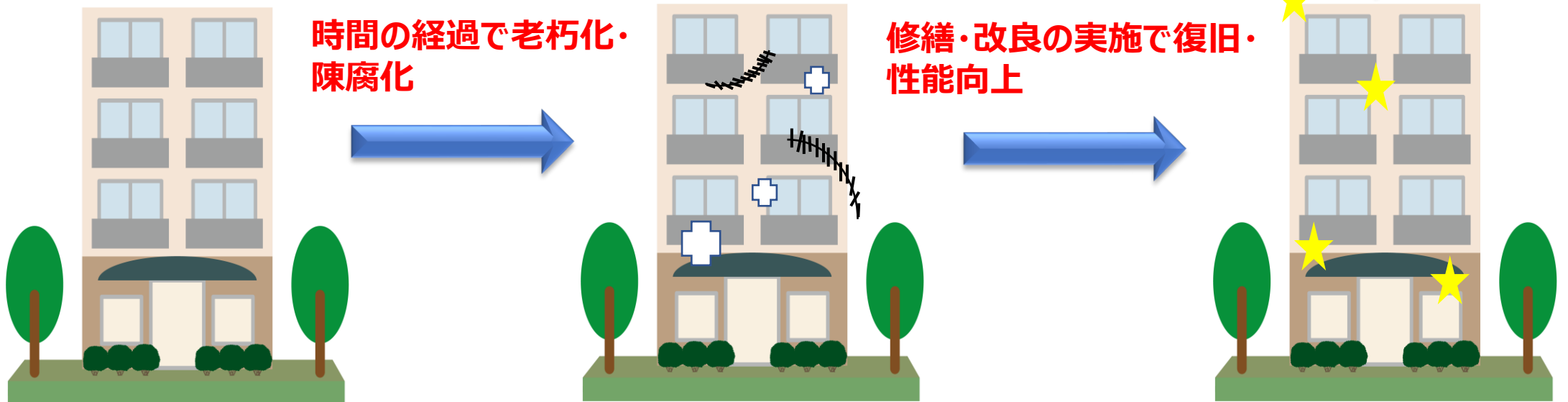


## 2. 大規模修繕はやらなければいけないの？

マンションは新築したその日から老朽化が進んでいく。

**老朽化**は劣化、**陳腐化**は仕様が時代遅れになってしまうこと

マンションは時間の経過とともに陳腐化が進んでいく。



### 3. 大規模修繕工事をすることのメリット

老朽化、陳腐化への  
対応だね。  
そのメリットって何  
？



メリット  
その1

• 資産価値の維持・向上

メリット  
その2

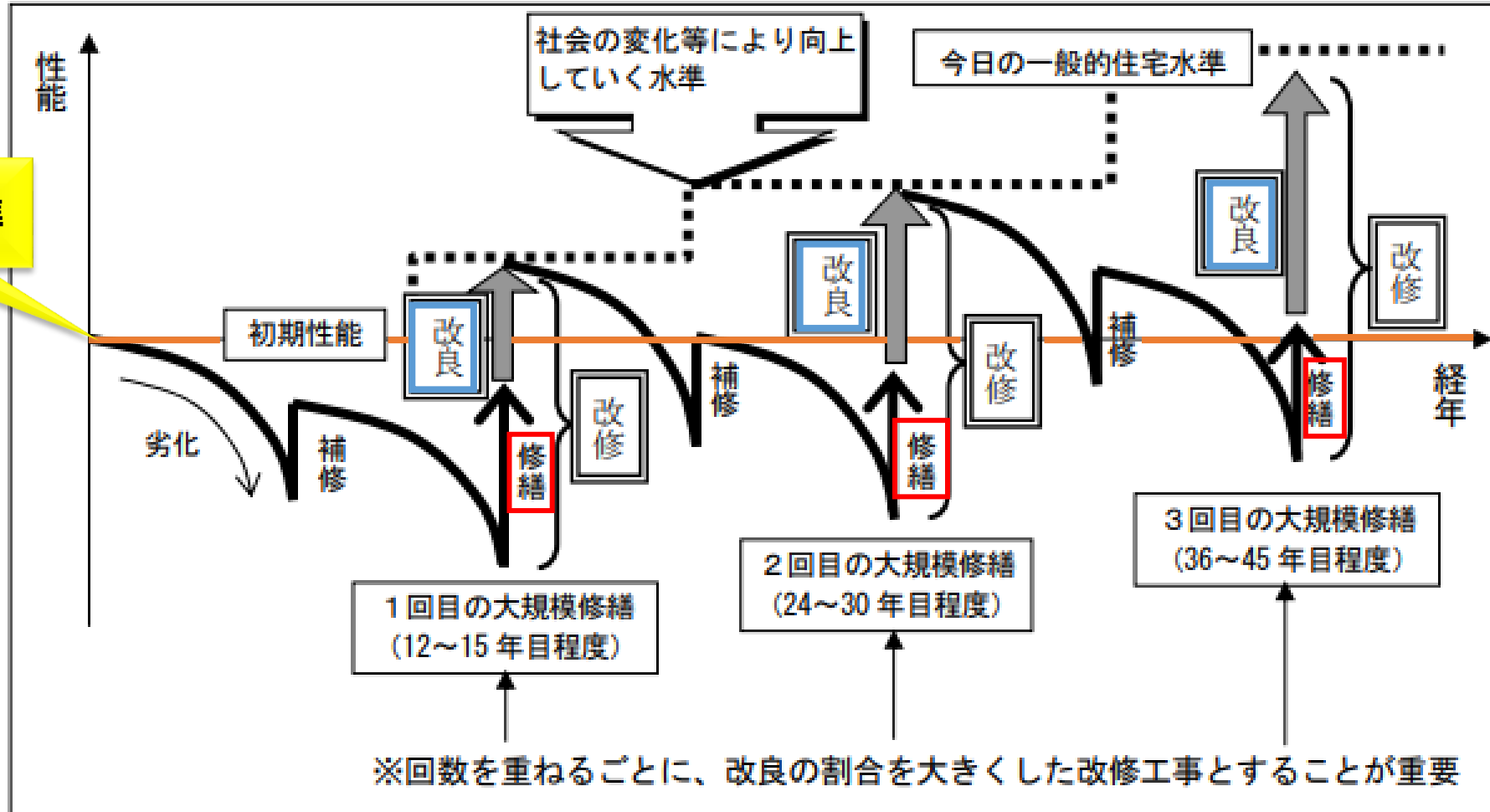
• 快適な居住環境の確保

メリット  
その3

• 周辺住環境との調和

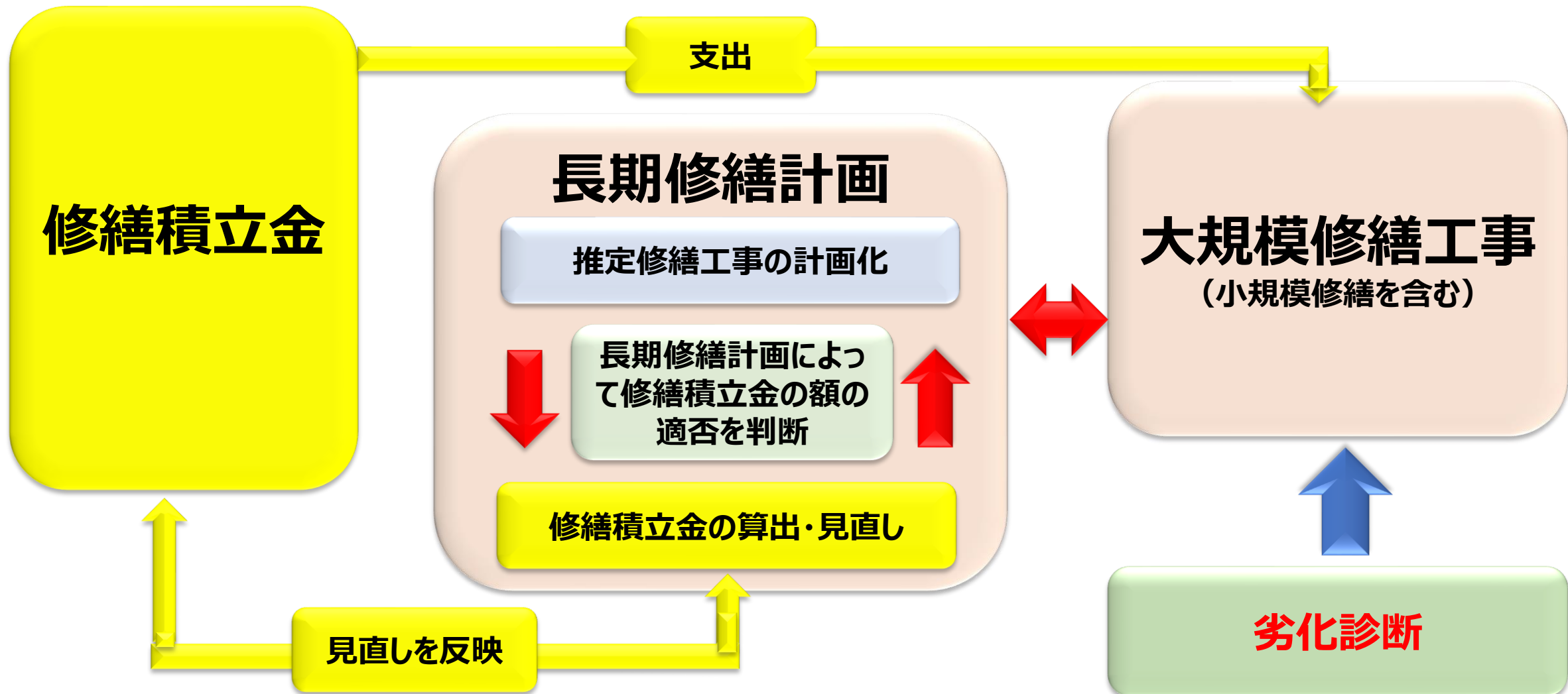
## 4. 大規模修繕工事サイクルと修繕、改良及び改修

「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 令和3年9月改訂）より



修繕：建設当初の水準まで戻すこと    改良：グレードアップ    改修：修繕+改良

## 5. 大規模修繕工事と長期修繕計画及び修繕積立金との関係



## 6. 長期修繕計画を作成するポイント



それでは、まず**長期修繕計画**を作成するポイントを見てみましょう？

### ポイント①

- 長期修繕工事は、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**が基本

### ポイント②

- 技術革新や組合員からの要望など、必要に応じて建物及び設備の性能を向上させる**改良工事**を追加

### ポイント③

- 計画作成時に定めるのは将来実施する**推定**修繕工事の内容、時期、費用等（確定的でなくてもよい）

### ポイント④

- 計画修繕工事の要否・内容等は、事前の**劣化状況の調査・診断**結果に基づいて決定

### ポイント⑤

- 長期修繕計画の計画期間は**30年以上**（大規模修繕工事を2回実施することを想定）

### ポイント⑥

- **7年以内**（5年程度を推奨）に定期的な見直しを行い、新たに長期修繕計画を作成（計画期間はそこから**30年以上**）

## 7. 修繕積立金についてのポイント



次に**修繕積立金**についてのポイントを見てみましょう！

### ポイント①

- 段階増額積立方式より均等積立方式の方が望ましい

### ポイント②

- 長期修繕計画の最終年で借入金の残高がゼロになっていることが望ましい

### ポイント③

- 長期修繕計画では、一時金の徴収を予定しない修繕積立金の額を設定する

### ポイント④

- 修繕積立金は管理費と区分して経理する

### ポイント⑤

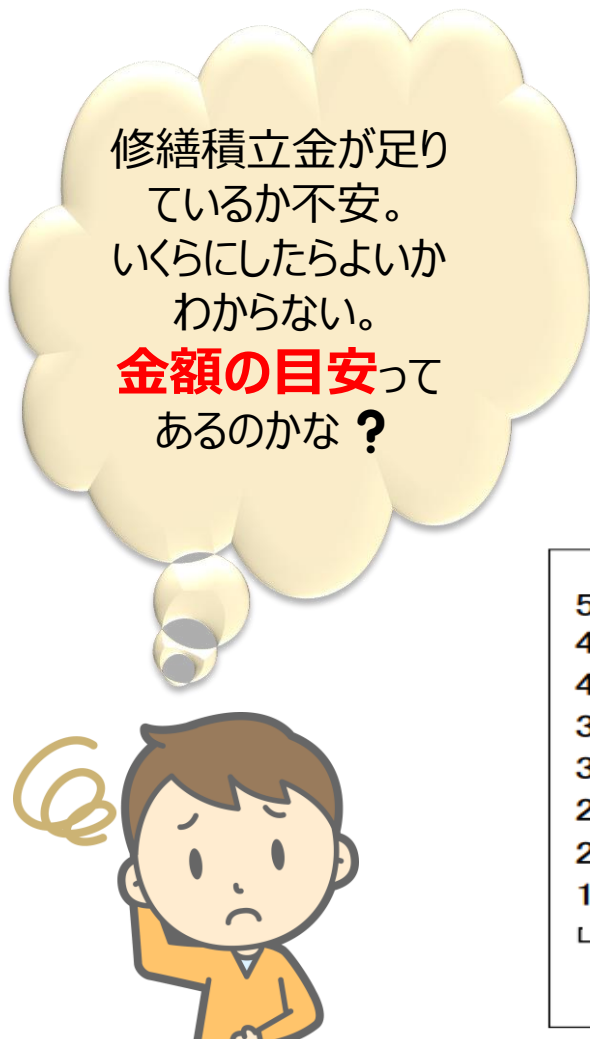
- 長期修繕計画に照らし、工事費が著しく不足する場合は、修繕積立金の額を見直す

### ポイント⑥

- 修繕積立金の滞納には適切に対処する（管理費の滞納も同じ）

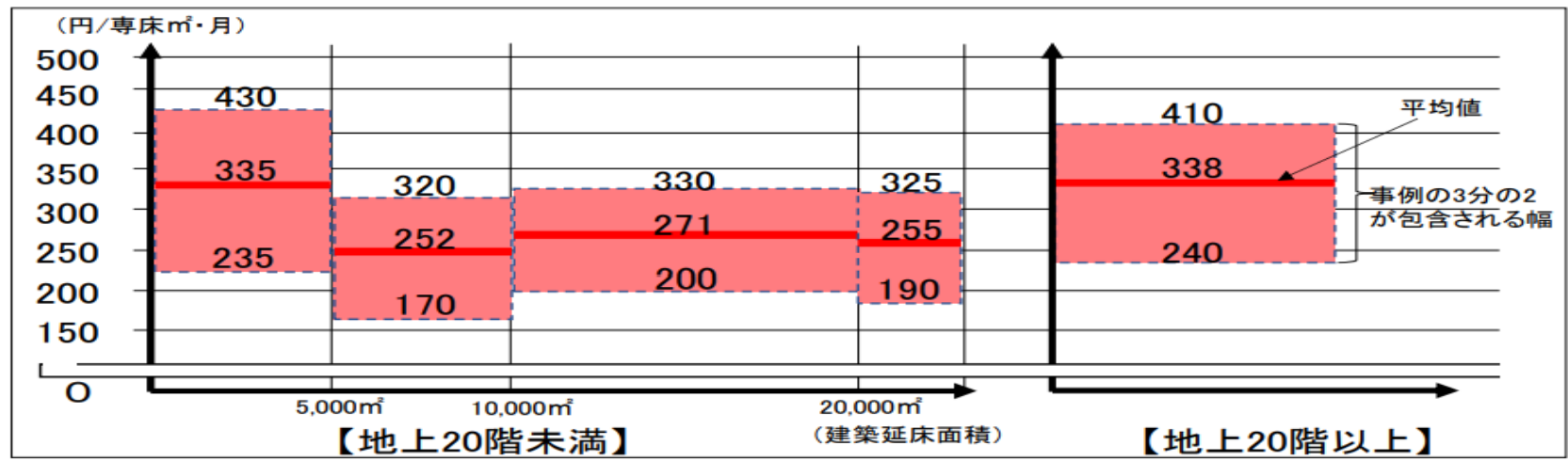


# 8. 修繕積立金の目安額



● 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）

地上階数/建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

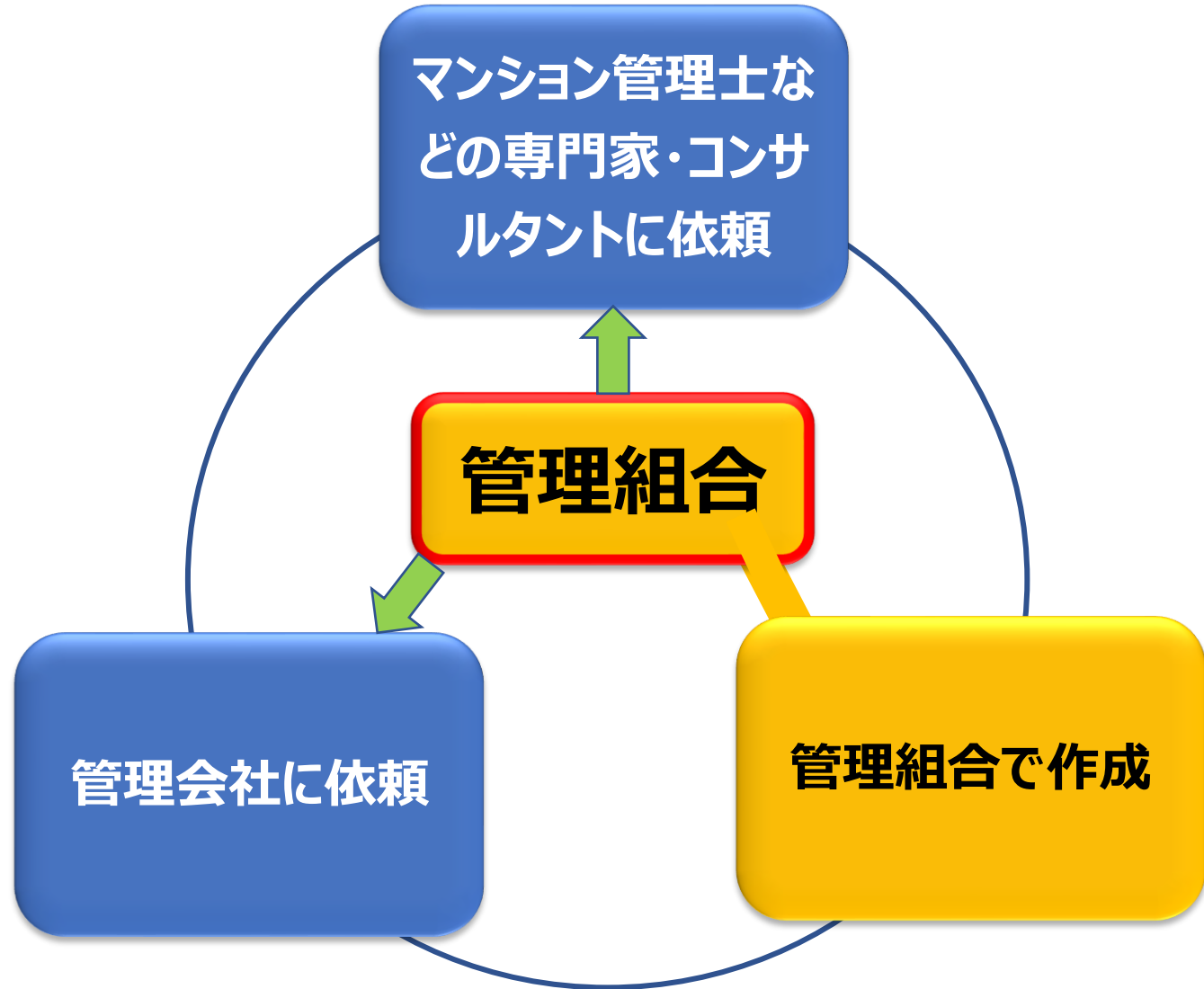


**\* 上記の額は目安であり、目安の範囲にないからといって、直ちに不適切と判断されるわけではない。**

マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和3年9月改訂）国土交通省

## 9. 長期修繕計画を作成する

それでは、具体的に  
**長期修繕計画を**  
**作成**するには、  
どうしたらいいの？



## 10. 管理組合に合うやり方を選ぶ

管理組合で作成するのにもいろいろな方法があるね。  
それぞれの**特色**や**メリット**、**デメリット**を比較しながら、私たちの管理組合に合うやり方を選ぶことにしよう！



### 組合で作成する方法

業者から概算見積もりをとり、Excelで長期修繕計画を**自作**

(参考) 国土交通省が作成・公表している「長期修繕計画標準様式」の活用

住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」の活用

(財) マンション管理センターの「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」の活用

その他 (長期修繕計画作成ソフトの活用など)

## 11. コンサルタントはどのように選ぶのか

方法	メリット	デメリット
「マンション管理新聞」等に公募の掲載	幅広く告知できる	応募が多い場合、書類審査で数社に絞る行為と、絞った数社のプレゼンテーションを受けても、合否の判断が難しい（負担大）
「NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク」に相談	マンションの修繕に詳しい専門家を紹介してもらえる	数社のプレゼンテーションが必要となり、上記同様、判断が難しい
「NPO法人建物ドクターズ横浜」に相談	マンションの修繕に詳しい専門家を紹介してもらえる	数社のプレゼンテーションが必要となり、上記同様、判断が難しい
マンション管理士に相談	第三者の立場で判断することができる	対応力に個人差があるのが避けられない
その他（他マンションからの紹介）	選択が容易	選択責任はこちらにある

## 12. 長期修繕計画について

### 長期修繕計画について

1 計画の対象となる部分は、原則として共用部分等

2 長期修繕計画は総会の決議によって決定

3 収支計画は、長期修繕計画で見える化

4 長期修繕計画は、新たに制度化される管理計画認定基準の一つ

横浜市の管理計画認定制度は  
令和4年11月頃開始予定です。

\* 4の本年4月から新たに導入される「管理計画認定」制度については、お時間の関係で  
ご説明することができません。改めて国土交通省のホームページにてご確認ください。

# 13. 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

