

長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント 新旧対照表

改訂案		現行	
(様式第3-1号) 長期修繕計画作成・修繕積立金の額の設定の考え方		(様式第3-1号) 長期修繕計画作成・修繕積立金の額の設定の考え方	
項目	基本的な考え方	項目	基本的な考え方
1 長期修繕計画作成の考え方		1 長期修繕計画作成の考え方	
(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良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>	(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良工事を設定する。</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>・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、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</p>	(2) 計画の前提等	<p>・長期修繕計画作成に当たっては、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</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、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>
(中略)		(中略)	
(7) 収支計画の検討	<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良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>	(7) 収支計画の検討	<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>

改訂案					現行				
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。）					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	改良	年		(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	
(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	改良	年		(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	改良	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	改良	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）	改良	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。）					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	年		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	年	
※ 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					※ 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					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		-	-		・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		-	-	

改訂案	現行
<p data-bbox="299 249 463 279">第1章 総則</p> <div data-bbox="290 338 1495 627" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="299 348 587 378">1 ガイドラインの目的</p> <p data-bbox="299 394 1495 617">このガイドラインは、マンションにおける長期修繕計画の作成又は見直し（以下「作成」という。）及び修繕積立金の額の設定に関して、基本的な考え方等と長期修繕計画標準様式（以下「標準様式」という。）を使用しての作成方法を示すことにより、適切な内容の長期修繕計画の作成及びこれに基づいた修繕積立金の額の設定を促し、マンションの計画修繕工事の適時適切かつ円滑な実施を図ることを目的としています。</p> </div> <p data-bbox="299 690 433 720">〈コメント〉</p> <p data-bbox="270 737 1507 858">◆マンションの居住環境や資産価値を良好に維持するためには、敷地、建物の共用部分及び附属施設について、法定点検などの保守点検や軽微な破損などに対して経常的な補修を行うほか、経年劣化に対応して計画修繕工事を適時適切に実施することが不可欠です。</p> <p data-bbox="270 917 1507 1081">特に、築古のマンションは省エネ性能が低い水準にとどまっているものが多く存在していることから、大規模修繕工事の機会をとらえて、マンションの省エネ性能を向上させる改良工事（壁や屋上の外断熱改修工事や窓の断熱改修工事等）を実施することは脱炭素社会の実現のみならず、各区分所有者の光熱費負担を低下させる観点からも有意義と考えられます。</p> <p data-bbox="270 1140 1507 1304">◆計画修繕工事の実施には多額の費用を要します。計画修繕工事の実施時にその工事に必要な費用を一度に徴収すると、区分所有者の負担能力を超えて必要な費用が徴収できず、計画修繕工事を実施できなくなることも想定されます。このような事態を避けるためには、必要な費用を修繕積立金としてあらかじめ積み立てておくことが必要です。</p> <p data-bbox="270 1320 1507 1396">そのためには、適切な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し、これらについて区分所有者の間で合意しておくことが重要です。</p> <p data-bbox="270 1455 1507 1577">◆しかしながら、現状では、計画期間の不足、推定修繕工事項目の漏れなどによる不適切な内容の長期修繕計画が見受けられます。また、これに基づいて設定する修繕積立金の額も十分でないこともあり、計画修繕工事の実施時に、修繕積立金の不足が生じる原因となっています。</p> <p data-bbox="270 1635 1507 1799">◆このガイドラインは、長期修繕計画の基本的な考え方等や標準様式を使用しての作成方法を示したものです。これを参考として活用することで、長期修繕計画の作成者（分譲会社、管理組合等）が適切な内容の長期修繕計画を作成できること、また、購入予定者や管理組合が長期修繕計画の内容の理解やチェックを容易にできることにより、計画修繕工事の適時適切かつ円滑な実施を図ることを目的としています。</p> <p data-bbox="270 1858 1507 1934">◆なお、このガイドラインは、マンションの修繕をとりまく環境や状況の変化に対応したものとなるよう、5年程度ごとに見直しについて検討を行うこととしています。</p>	<p data-bbox="1552 249 1715 279">第1章 総則</p> <div data-bbox="1543 338 2748 627" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="1552 348 1840 378">1 ガイドラインの目的</p> <p data-bbox="1552 394 2748 617">このガイドラインは、マンションにおける長期修繕計画の作成又は見直し（以下「作成」という。）及び修繕積立金の額の設定に関して、基本的な考え方等と長期修繕計画標準様式（以下「標準様式」という。）を使用しての作成方法を示すことにより、適切な内容の長期修繕計画の作成及びこれに基づいた修繕積立金の額の設定を促し、マンションの計画修繕工事の適時適切かつ円滑な実施を図ることを目的としています。</p> </div> <p data-bbox="1552 690 1685 720">〈コメント〉</p> <p data-bbox="1522 737 2778 858">◆マンションの居住環境や資産価値を良好に維持するためには、敷地、建物の共用部分及び附属施設について、法定点検などの保守点検や軽微な破損などに対して経常的な補修を行うほか、経年劣化に対応して計画修繕工事を適時適切に実施することが不可欠です。</p> <p data-bbox="1522 917 2778 1081">特に、築古のマンションは省エネ性能が低い水準にとどまっているものが多く存在していることから、大規模修繕工事の機会をとらえて、マンションの省エネ性能を向上させる改修工事（壁や屋上の外断熱改修工事や窓の断熱改修工事等）を実施することは脱炭素社会の実現のみならず、各区分所有者の光熱費負担を低下させる観点からも有意義と考えられます。</p> <p data-bbox="1522 1140 2778 1304">◆計画修繕工事の実施には多額の費用を要します。計画修繕工事の実施時にその工事に必要な費用を一度に徴収すると、区分所有者の負担能力を超えて必要な費用が徴収できず、計画修繕工事を実施できなくなることも想定されます。このような事態を避けるためには、必要な費用を修繕積立金としてあらかじめ積み立てておくことが必要です。</p> <p data-bbox="1522 1320 2778 1396">そのためには、適切な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し、これらについて区分所有者の間で合意しておくことが重要です。</p> <p data-bbox="1522 1455 2778 1577">◆しかしながら、現状では、計画期間の不足、推定修繕工事項目の漏れなどによる不適切な内容の長期修繕計画が見受けられます。また、これに基づいて設定する修繕積立金の額も十分でないこともあり、計画修繕工事の実施時に、修繕積立金の不足が生じる原因となっています。</p> <p data-bbox="1522 1635 2778 1799">◆このガイドラインは、長期修繕計画の基本的な考え方等や標準様式を使用しての作成方法を示したものです。これを参考として活用することで、長期修繕計画の作成者（分譲会社、管理組合等）が適切な内容の長期修繕計画を作成できること、また、購入予定者や管理組合が長期修繕計画の内容の理解やチェックを容易にできることにより、計画修繕工事の適時適切かつ円滑な実施を図ることを目的としています。</p> <p data-bbox="1522 1858 2778 1934">◆なお、このガイドラインは、マンションの修繕をとりまく環境や状況の変化に対応したものとなるよう、5年程度ごとに見直しについて検討を行うこととしています。</p>

改訂案	現行
第2章 長期修繕計画の作成の基本的な考え方	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
<p>1 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の目的</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<u>改良</u>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>1 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の目的</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<u>改良</u>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>~~~~~</p> <p>〈コメント〉</p> <p>◆マンションの居住環境や資産価値を良好に維持するためには、建物及び設備の経年劣化に対応して適時適切に修繕工事を行うことが必要です。さらに、区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の耐震性や断熱性などの性能を新築時の水準から向上させる<u>改良</u>工事を行うことが望まれます。</p> <p>◆修繕工事及び改修工事を適時適切に、また円滑に実施するためには、長期修繕計画を作成し、この計画を踏まえて計画修繕工事を実施することと、計画修繕工事に要する費用に充当するため、この計画に基づいて修繕積立金の額を設定し積み立てることが不可欠です。</p> <p>◆具体的には、将来の一定期間に見込まれる修繕工事及び改修工事について、①マンションの形状、仕様などに応じた内容、②経済性（順序、集約化など）、立地条件、劣化状況などを考慮したおおよその時期、③必要となる概算の費用などを明確にします。</p> <p>◆また、区分所有者が負担する修繕積立金の額の根拠としても、その用途となる将来の修繕工事及び改修工事の内容等を明示することが必要です。</p> <p>◆長期修繕計画の作成により、どのような工事を、おおよそいつごろ、どの程度の費用をかけて行うのか、そのためにどの程度の資金が必要かなどについて、区分所有者が十分理解し、その内容を合意しておくことによって、計画修繕工事を実施するための合意形成が円滑になると考えられます。</p> <p>◆建物の敷地、構造及び設備の最低基準として「建築基準法」が定められています。この法律の中でマンションなどの建築物の所有者又は管理者は、敷地や建物・設備を常に関係法令に適合している状態に維持するように努め、また、必要に応じ、維持保全（点検や修繕など）に関する準則（複数の計画相互の整合性を図るもの）又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならないと定められています。</p>	<p>~~~~~</p> <p>〈コメント〉</p> <p>◆マンションの居住環境や資産価値を良好に維持するためには、建物及び設備の経年劣化に対応して適時適切に修繕工事を行うことが必要です。さらに、区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の耐震性や断熱性などの性能を新築時の水準から向上させる<u>改修</u>工事を行うことが望まれます。</p> <p>◆修繕工事及び改修工事を適時適切に、また円滑に実施するためには、長期修繕計画を作成し、この計画を踏まえて計画修繕工事を実施することと、計画修繕工事に要する費用に充当するため、この計画に基づいて修繕積立金の額を設定し積み立てることが不可欠です。</p> <p>◆具体的には、将来の一定期間に見込まれる修繕工事及び改修工事について、①マンションの形状、仕様などに応じた内容、②経済性（順序、集約化など）、立地条件、劣化状況などを考慮したおおよその時期、③必要となる概算の費用などを明確にします。</p> <p>◆また、区分所有者が負担する修繕積立金の額の根拠としても、その用途となる将来の修繕工事及び改修工事の内容等を明示することが必要です。</p> <p>◆長期修繕計画の作成により、どのような工事を、おおよそいつごろ、どの程度の費用をかけて行うのか、そのためにどの程度の資金が必要かなどについて、区分所有者が十分理解し、その内容を合意しておくことによって、計画修繕工事を実施するための合意形成が円滑になると考えられます。</p> <p>◆建物の敷地、構造及び設備の最低基準として「建築基準法」が定められています。この法律の中でマンションなどの建築物の所有者又は管理者は、敷地や建物・設備を常に関係法令に適合している状態に維持するように努め、また、必要に応じ、維持保全（点検や修繕など）に関する準則（複数の計画相互の整合性を図るもの）又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならないと定められています。</p>

改訂案

現行

二 長期修繕計画の作成の前提条件

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。

- 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良工事を設定する。
- 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。

二 長期修繕計画の作成の前提条件

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。

- 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。

〈コメント〉

◆新築マンションの場合、経年に伴う物理的な劣化などにより低下する性能・機能を新築時の水準に維持、回復すること（修繕）が基本となります。

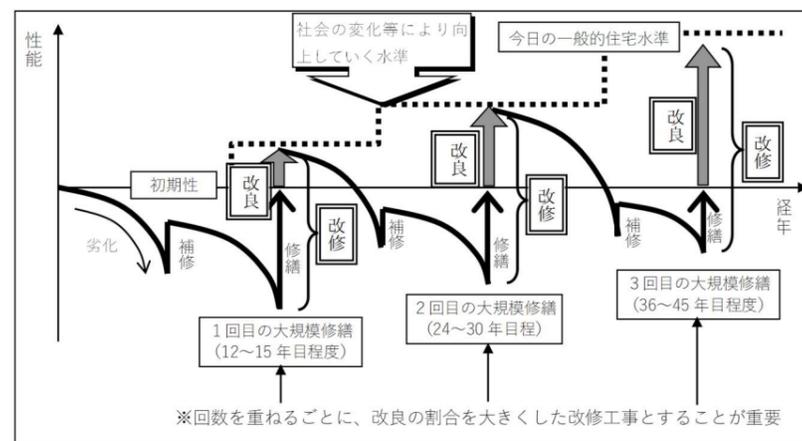
◆既存マンションの場合、経年に伴う生活様式や社会環境の変化等の社会的な要因などから、耐震性や断熱性など建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させること（改良）も必要となります。

〈コメント〉

◆新築マンションの場合、経年に伴う物理的な劣化などにより低下する性能・機能を新築時の水準に維持、回復すること（修繕）が基本となります。

◆既存マンションの場合、経年に伴う生活様式や社会環境の変化等の社会的な要因などから、耐震性や断熱性など建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させること（改良）も必要となります。

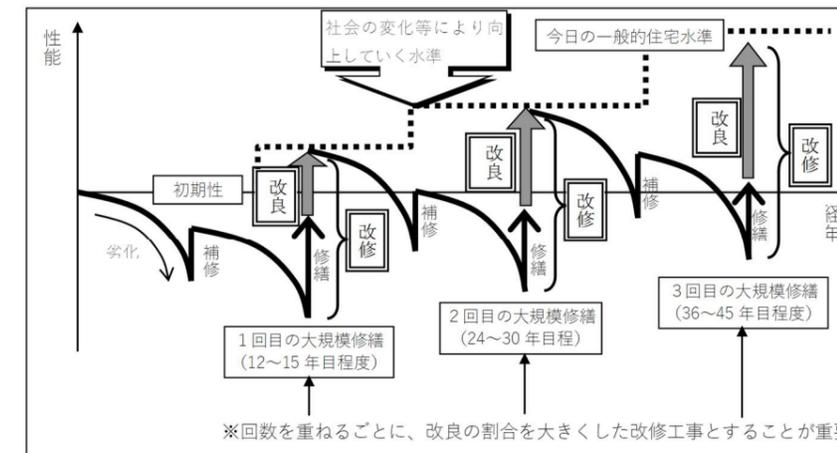
図 マンションの補修・修繕・改修の概念図（図修正）



（出典：「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」／国土交通省に一部加筆）

- ①改修：現状レベルを現時点で望まれるレベルまで回復させる（修繕+改良）
- ②修繕：現状レベルを新築当初のレベルまで回復させる
- ③補修：現状レベルを実用上支障のないレベルまで回復させる

図 マンションの補修・修繕・改修の概念図（図修正）



（出典：「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」／国土交通省に一部加筆）

- ①改修：現状レベルを現時点で望まれるレベルまで回復させる（修繕+改良）
- ②修繕：現状レベルを新築当初のレベルまで回復させる
- ③補修：現状レベルを実用上支障のないレベルまで回復させる

改訂案	現行
<p>5 マンションのビジョンの検討</p> <p>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。</p> <p>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良工事の実施について検討を行います。</p> <p>特に、耐震性が不足するマンションは、区分所有者のみならず周辺住民等の生命・身体が脅かされる危険性があることから、昭和56年5月31日以前に建築確認済証が交付（いわゆる旧耐震基準）されたマンションにおいては、耐震診断を行うとともに、その結果により耐震改修の実施について検討を行うことが必要です。なお、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に実施することが困難なときは、補助及び融資の活用を検討したり、推定修繕工事項目として設定した上で段階的に改修を進めたりすることも考えられます。</p> <p>高経年のマンションの場合は、必要に応じて「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル（国土交通省）」等を参考とし、建替えも視野に入れて検討を行うことが望まれます。</p> <hr/> <p>〈コメント〉</p> <p>◆マンションの建物及び設備の現状の性能・機能を踏まえて、今後どのような生活環境を望むか、それを実現するためにどのような性能・機能を必要とするかなどについて、理事会、専門委員会等で十分に検討することが必要です。</p> <p>その検討のなかで、必要な推定修繕工事の内容が明らかになってきますので、これに沿って長期修繕計画を作成すれば、計画の作成や修繕積立金の負担の目的が明確となり、その合意が得やすくなると考えられます。</p> <p>◆マンションは適切に維持管理を行って、できるだけ長く住み続けたいものですが、高経年のマンションの場合は、経年に応じて改修工事などに必要な費用が多額になっていくことが考えられます。必要に応じて、建替えも視野に入れた修繕や改修の検討を行うことが望まれます。</p>	<p>5 マンションのビジョンの検討</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>特に、耐震性が不足するマンションは、区分所有者のみならず周辺住民等の生命・身体が脅かされる危険性があることから、昭和56年5月31日以前に建築確認済証が交付（いわゆる旧耐震基準）されたマンションにおいては、耐震診断を行うとともに、その結果により耐震改修の実施について検討を行うことが必要です。なお、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に実施することが困難なときは、補助及び融資の活用を検討したり、推定修繕工事項目として設定した上で段階的に改修を進めたりすることも考えられます。</p> <p>高経年のマンションの場合は、必要に応じて「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル（国土交通省）」等を参考とし、建替えも視野に入れて検討を行うことが望まれます。</p> <hr/> <p>〈コメント〉</p> <p>◆マンションの建物及び設備の現状の性能・機能を踏まえて、今後どのような生活環境を望むか、それを実現するためにどのような性能・機能を必要とするかなどについて、理事会、専門委員会等で十分に検討することが必要です。</p> <p>その検討のなかで、必要な推定修繕工事の内容が明らかになってきますので、これに沿って長期修繕計画を作成すれば、計画の作成や修繕積立金の負担の目的が明確となり、その合意が得やすくなると考えられます。</p> <p>◆マンションは適切に維持管理を行って、できるだけ長く住み続けたいものですが、高経年のマンションの場合は、経年に応じて改修工事などに必要な費用が多額になっていくことが考えられます。必要に応じて、建替えも視野に入れた修繕や改修の検討を行うことが望まれます。</p>

改訂案	現行
<p>6 推定修繕工事項目の設定</p> <p>推定修繕工事項目は、新築マンションの場合は、設計図書等に基づいて、また、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <hr/> <p>〈コメント〉</p> <p>◆推定修繕工事項目は、標準様式第3-2号（推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容）を基本としますが、設計図書などに基づいて項目を追加し、漏れがないようにします。小項目は、補修と取替（撤去・新設）の区分、また、部位別に分けることが考えられます。さらに、部位別の仕様レベルまで詳細に項目を設定することも考えられますが、作成の費用が増加するため、どこまでの精度を求めるかは、費用対効果の面からの判断が必要です。</p> <p>◆中項目に仮設工事を設けています。例えば、大規模修繕工事における複数の計画修繕工事に用いられる仮設足場などの直接仮設工事と、現場事務所や資材置き場などの共通仮設工事の費用を計上します。ただし、設備関係の専門工事のように単独で行われることが多いものについては、必要とする仮設工事の費用をその推定修繕工事項目（小項目）の単価に含めます。</p> <p>◆新築時に計画期間を30年とした場合において、修繕周期が計画期間を上回る場合、「修繕周期に到達しないため推定修繕工事費を計上していない。」旨を明示します。なお、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、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するとともに、多額の費用を要するものは修繕積立金を計画的に積み立てる観点から、計画期間に応じた推定修繕工事費を計上しておくことも考えられます。</p> <p>また、例えば、外壁等がすべてタイル張りであれば、「外壁塗装の塗替」の項目は「該当なし」とします。</p> <p>◆計画修繕工事は不確定要素が多く、施工時において予想外の劣化や施工条件の制約などにより工事費が増加することがあります。計画修繕工事における想定外の工事の発生や数量の増加、物価や工事費価格の上昇等による費用の増加、災害や不測の事故などによる緊急の費用負担などの対応として、その都度一時金を徴収することが考えられますが、推定修繕工事項目として「予備費」を設定し、例えば、各年度ごとに推定修繕工事費の累計額に定率を乗じた額を計上しておくことも考えられます。</p> <p>◆区分所有者等からの要望などに応じて、建物・設備の性能・機能を向上させる改良工事を行うことが望</p>	<p>6 推定修繕工事項目の設定</p> <p>推定修繕工事項目は、新築マンションの場合は、設計図書等に基づいて、また、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <hr/> <p>〈コメント〉</p> <p>◆推定修繕工事項目は、標準様式第3-2号（推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容）を基本としますが、設計図書などに基づいて項目を追加し、漏れがないようにします。小項目は、補修と取替（撤去・新設）の区分、また、部位別に分けることが考えられます。さらに、部位別の仕様レベルまで詳細に項目を設定することも考えられますが、作成の費用が増加するため、どこまでの精度を求めるかは、費用対効果の面からの判断が必要です。</p> <p>◆中項目に仮設工事を設けています。例えば、大規模修繕工事における複数の計画修繕工事に用いられる仮設足場などの直接仮設工事と、現場事務所や資材置き場などの共通仮設工事の費用を計上します。ただし、設備関係の専門工事のように単独で行われることが多いものについては、必要とする仮設工事の費用をその推定修繕工事項目（小項目）の単価に含めます。</p> <p>◆新築時に計画期間を30年とした場合において、修繕周期が計画期間を上回る場合、「修繕周期に到達しないため推定修繕工事費を計上していない。」旨を明示します。なお、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、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するとともに、多額の費用を要するものは修繕積立金を計画的に積み立てる観点から、計画期間に応じた推定修繕工事費を計上しておくことも考えられます。</p> <p>また、例えば、外壁等がすべてタイル張りであれば、「外壁塗装の塗替」の項目は「該当なし」とします。</p> <p>◆計画修繕工事は不確定要素が多く、施工時において予想外の劣化や施工条件の制約などにより工事費が増加することがあります。計画修繕工事における想定外の工事の発生や数量の増加、物価や工事費価格の上昇等による費用の増加、災害や不測の事故などによる緊急の費用負担などの対応として、その都度一時金を徴収することが考えられますが、推定修繕工事項目として「予備費」を設定し、例えば、各年度ごとに推定修繕工事費の累計額に定率を乗じた額を計上しておくことも考えられます。</p> <p>◆区分所有者等からの要望などに応じて、建物・設備の性能・機能を向上させる改修工事を行うことが望ま</p>

改訂案	現行
<p>まれます。長期修繕計画にその項目を設定して必要な工事費を計上し、修繕積立金を増額することが必要です。特に、昭和56年5月31日以前に建築確認済証が交付されたマンションで、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に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することが考えられます。</p> <p>なお、改修工事については、「マンション耐震化マニュアル」、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」や、外壁の仕上塗材などにアスベストが含まれている場合には「現居住共同住宅外壁修繕工事における石綿含有仕上塗材対応ガイドライン」などを参考にして検討します。</p>	<p>まれます。長期修繕計画にその項目を設定して必要な工事費を計上し、修繕積立金を増額することが必要です。特に、昭和56年5月31日以前に建築確認済証が交付されたマンションで、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に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することが考えられます。</p> <p>なお、改修工事については、「マンション耐震化マニュアル」、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」や、外壁の仕上塗材などにアスベストが含まれている場合には「現居住共同住宅外壁修繕工事における石綿含有仕上塗材対応ガイドライン」などを参考にして検討します。</p>

改訂案	現行
<p>9 収支計画の検討</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。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。</p> <p>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<u>改良</u>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。</p> <p>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。</p> <hr/> <p>〈コメント〉</p> <p>◆収支計画は、計画期間中に見込まれる推定修繕工事費の累計額と修繕積立金の累計額の関係が把握できるように示されていることが必要です。</p> <p>計画期間の終期における推定修繕工事費の累計額が示され、その額を修繕積立金の累計額が下回らないように計画することが必要です。修繕積立金が下回ると、計画修繕工事を実施できなくなることも懸念されます。</p> <p>◆推定修繕工事費は、消費税を含めた各年度ごとの合計額と累計額が示されること、また、年度ごとの収支のほか、次年度繰越金（年度ごとの修繕積立金の残高）が示される必要があります。</p> <p>◆支出としては、推定修繕工事費のほか、実施した計画修繕工事のための借入金がある場合は償還金を含めます。また、収入としては、修繕積立金のほか、専用庭等の専用使用料や駐車場等の使用料などからの繰入金、修繕積立金の運用益のほか、分譲時に負担する修繕積立基金や必要に応じて徴収する一時金も含めます。</p> <p>◆推定修繕工事項目に建物及び設備の性能を向上する<u>改良</u>工事に係る項目を設定する場合には、その費用を含めた収支計画とします。</p> <p>◆二段式、多段式等の機械式駐車場があり、その点検や修繕に多額の費用を要することが想定される場合は、平置駐車場を含めて、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。</p> <p>その場合の長期修繕計画の作成については次の方法が考えられます。</p> <p>①全体の長期修繕計画とは別に、駐車場単独の長期修繕計画を作成する。</p> <p>②駐車場単独の長期修繕計画及び保守点検の計画等に基づき、駐車場使用料の額を算定 する。</p> <p>なお、長期修繕計画の作成にあたっては、保守点検業者等を通じて機械式駐車場のメーカー又は保守会</p>	<p>9 収支計画の検討</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。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。</p> <p>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<u>改修</u>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。</p> <p>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。</p> <hr/> <p>〈コメント〉</p> <p>◆収支計画は、計画期間中に見込まれる推定修繕工事費の累計額と修繕積立金の累計額の関係が把握できるように示されていることが必要です。</p> <p>計画期間の終期における推定修繕工事費の累計額が示され、その額を修繕積立金の累計額が下回らないように計画することが必要です。修繕積立金が下回ると、計画修繕工事を実施できなくなることも懸念されます。</p> <p>◆推定修繕工事費は、消費税を含めた各年度ごとの合計額と累計額が示されること、また、年度ごとの収支のほか、次年度繰越金（年度ごとの修繕積立金の残高）が示される必要があります。</p> <p>◆支出としては、推定修繕工事費のほか、実施した計画修繕工事のための借入金がある場合は償還金を含めます。また、収入としては、修繕積立金のほか、専用庭等の専用使用料や駐車場等の使用料などからの繰入金、修繕積立金の運用益のほか、分譲時に負担する修繕積立基金や必要に応じて徴収する一時金も含めます。</p> <p>◆推定修繕工事項目に建物及び設備の性能を向上する<u>改修</u>工事に係る項目を設定する場合には、その費用を含めた収支計画とします。</p> <p>◆二段式、多段式等の機械式駐車場があり、その点検や修繕に多額の費用を要することが想定される場合は、平置駐車場を含めて、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。</p> <p>その場合の長期修繕計画の作成については次の方法が考えられます。</p> <p>①全体の長期修繕計画とは別に、駐車場単独の長期修繕計画を作成する。</p> <p>②駐車場単独の長期修繕計画及び保守点検の計画等に基づき、駐車場使用料の額を算定 する。</p> <p>なお、長期修繕計画の作成にあたっては、保守点検業者等を通じて機械式駐車場のメーカー又は保守会社</p>

改訂案	現行
<p>社が作成する「長期保全計画」を入手し、当該計画やこれに基づく設計耐用年数及び取扱説明書等の記載等を参考にします。</p> <p>◆駐車場数が住戸数の100%未満で、駐車場使用料で駐車場の点検や修繕の費用が賄えないときは、収支計画の見直しが必要となりますが、近隣の駐車場使用料がマンション内よりも低く駐車場使用料の値上げが難しい場合や、駐車場の稼働率の低下が恒常的であり、駐車場使用料収入の改善が見込まれない場合には、機械式駐車場の除却の検討も必要となります。</p>	<p>が作成する「長期保全計画」を入手し、当該計画やこれに基づく設計耐用年数及び取扱説明書等の記載等を参考にします。</p> <p>◆駐車場数が住戸数の100%未満で、駐車場使用料で駐車場の点検や修繕の費用が賄えないときは、収支計画の見直しが必要となりますが、近隣の駐車場使用料がマンション内よりも低く駐車場使用料の値上げが難しい場合や、駐車場の稼働率の低下が恒常的であり、駐車場使用料収入の改善が見込まれない場合には、機械式駐車場の除却の検討も必要となります。</p>

改訂案	現行
<p>[段階増額積立方式における適切な引上げの考え方]</p> <ul style="list-style-type: none"> 段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とし、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内とする。 <p>■ 具体的な計算方法</p> $0.6 \times D \leq E \text{ かつ } 1.1 \times D \geq F$ <p>※ A：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円） B：マンションの総専有床面積（㎡） C：長期修繕計画の計画期間（月） D：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の平均額 = $A \div B \div C$（円/㎡・月） E：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最低額（円/㎡・月） F：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最高額（円/㎡・月）</p> <p>■ 留意事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」については、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的とするものであり、例えば、工事費高騰等の状況を踏まえた長期修繕計画の見直しにあたって、管理適正化のために現在の修繕積立金額の額を大幅に引上げる等を制限するものではない。 <p>■ 段階増額積立方式における適切な引上げの考え方（イメージ）]</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> </div> <div style="flex: 1; padding-left: 20px;"> <p>※左図は、段階増額積立方式において、計画初年度から5年ごとに3回の引上げを行う場合を一例として図示したものであり、具体的な引上げ計画は、個々のマンションに応じて異なる。</p> </div> </div>	

改訂案		現行	
(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3-1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	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良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>・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良工事を設定する。</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可否、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>	<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可否、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>	<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>	

改訂案		現行	
<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良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>(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 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</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 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</p>
<p>2 修繕積立金の額の設定の考え方</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>	<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>

改訂案				
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、排水桝等 ※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	
(注) 現場管理費及び一般管理費は、各項目ごとの工事費（単価）に含む。				
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に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	改良	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	改良	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	改良	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）	改良	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		-	-	

現行				
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、排水桝等 ※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	
(注) 現場管理費及び一般管理費は、各項目ごとの工事費（単価）に含む。				
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に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	改良	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	改良	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	改良	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）	改良	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		-	-	