

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～

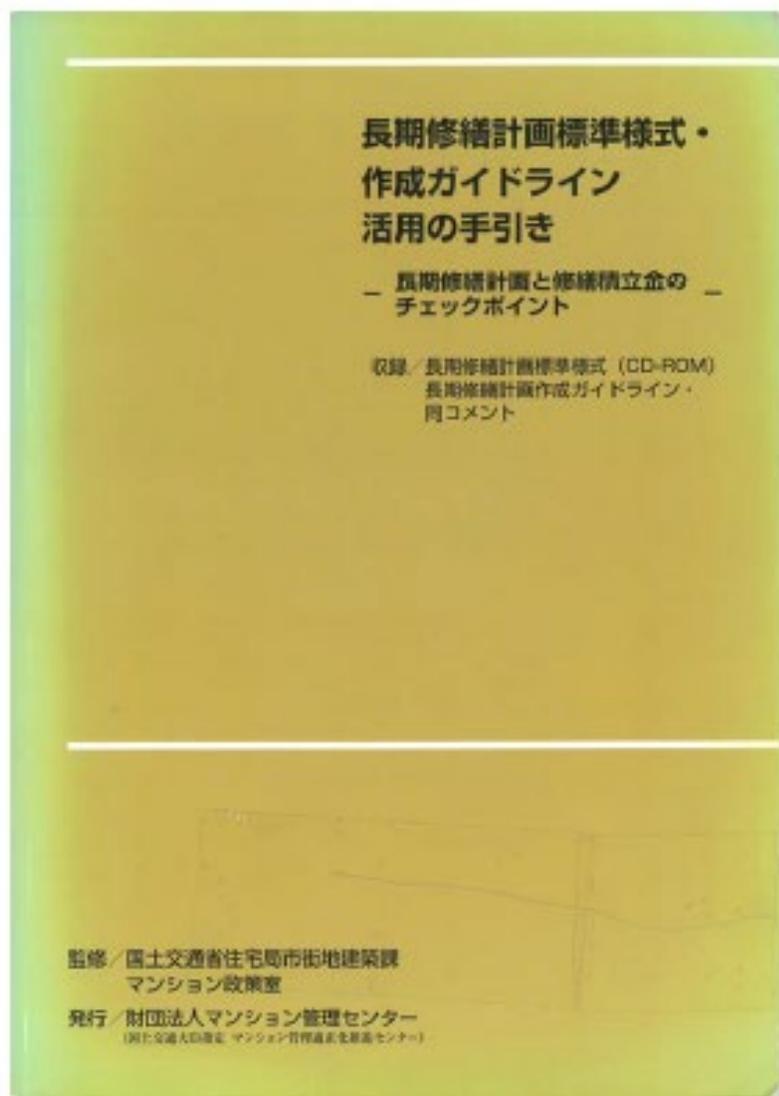
第2部 講演④ 長期修繕計画作成・見直し等

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

I 解説編		1
第1章 総則		3
1	本書の目的	3
2	本書の使い方	4
3	用語の定義	8
第2章 標準様式を用いたチェックの方法		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
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		28
第1節 チェックリスト		28
第2節 チェックポイント		31
II 資料編		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

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[※]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 (1) 敷地、建物の概要 (2) 設備、附属施設の概要 (3) 関係者 (4) 管理・所有区分 (5) 維持管理の状況 (6) 会計状況 (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 (1) 劣化の現象と原因 (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 (1) 長期修繕計画の目的 (2) 計画の前提等 (3) 計画期間の設定 (4) 推定修繕工事項目の設定 (5) 修繕周期の設定 (6) 推定修繕工事費の算定 (7) 収支計画の検討 (8) 計画の見直し (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 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 (1) 長期修繕計画総括表 (2) 収支計画グラフ (3) 長期修繕計画表 (推定修繕工事項目別、年度別) (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 様式第4-2号 収支計画グラフ 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） 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)
建蔽面積(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"/> 高置水槽、 <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)受電電室、 <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 <input type="checkbox"/> その他()
昇降機設備	<input checked="" type="checkbox"/> 昇降機(1)台 ロープ式機械密レス
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 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

部位名	(1) 劣化の現象と原因	(2) 修繕の内容・方法の概要	
2 屋根防水	① 屋根防水(屋根)	防水工は屋根防水層が破損してシート防水層	防水なし
	② 屋根防水(防水)	防水工は屋根防水層が破損してシート防水層	防水なし
	③ 屋根防水	防水工は屋根防水層が破損してシート防水層	防水なし
	④ 屋根防水	防水工は屋根防水層が破損してシート防水層	防水なし
	⑤ 屋根防水	防水工は屋根防水層が破損してシート防水層	防水なし
	⑥ 屋根防水	防水工は屋根防水層が破損してシート防水層	防水なし
	⑦ 屋根防水	防水工は屋根防水層が破損してシート防水層	防水なし
	⑧ 屋根防水	防水工は屋根防水層が破損してシート防水層	防水なし
	⑨ 屋根防水	防水工は屋根防水層が破損してシート防水層	防水なし
	⑩ 屋根防水	防水工は屋根防水層が破損してシート防水層	防水なし
3 外壁塗装	① 外壁塗装	外壁塗装は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	② 外壁塗装	外壁塗装は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	③ 外壁塗装	外壁塗装は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	④ 外壁塗装	外壁塗装は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	⑤ 外壁塗装	外壁塗装は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	⑥ 外壁塗装	外壁塗装は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	⑦ 外壁塗装	外壁塗装は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	⑧ 外壁塗装	外壁塗装は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	⑨ 外壁塗装	外壁塗装は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	⑩ 外壁塗装	外壁塗装は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
4 内装仕上	① 内装仕上	内装仕上は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	② 内装仕上	内装仕上は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	③ 内装仕上	内装仕上は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	④ 内装仕上	内装仕上は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	⑤ 内装仕上	内装仕上は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	⑥ 内装仕上	内装仕上は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	⑦ 内装仕上	内装仕上は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	⑧ 内装仕上	内装仕上は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	⑨ 内装仕上	内装仕上は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
	⑩ 内装仕上	内装仕上は剥離、ひび割れ、色褪せ	剥離なし
5 設備	① 設備	設備は正常に動作している	正常
	② 設備	設備は正常に動作している	正常
	③ 設備	設備は正常に動作している	正常
	④ 設備	設備は正常に動作している	正常
	⑤ 設備	設備は正常に動作している	正常
	⑥ 設備	設備は正常に動作している	正常
	⑦ 設備	設備は正常に動作している	正常
	⑧ 設備	設備は正常に動作している	正常
	⑨ 設備	設備は正常に動作している	正常
	⑩ 設備	設備は正常に動作している	正常

- 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対象とな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あたっては、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・機能を同等水準に維持、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、一定期間ごとに見直しを行うことを前提としています。</p> <p>⑤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>⑥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>⑦支出計画には、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、委託及び買戻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】 -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範囲）</p> <p>【既存マンションの場合】 -30年とします。おおよそ30年を指します。おおよその更新を含むため、法的耐用年数とします。</p>
(4) 推定修繕工事項目の設定	<p>【新築マンションの場合】 -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。 -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> <p>【既存マンションの場合】 -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。 -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。 -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、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>

● 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
I 屋根				
1 屋根工事				
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
II 防水				
2 屋根防水				
①屋根上防水(保護)	屋上、車庫	修繕	10年	防水なし 12年→15
		修繕	30年	防水なし 24年→30
②屋根上防水(露出)	屋上、メーフロウコー	修繕	10年	防水なし 12年→15
		修繕+新設	30年	既存防水層剥離+シート防水新設 24年→30
③屋根断熱	屋根	修繕	10年	断熱材の交換等 12年→15
		修繕+新設	30年	既存断熱材の除去、断熱材の新設等 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	下地処理の上塗り防水 12年→15
3 床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床(床、床下等)	修繕	15年	防水層の剥離+防水層の新設 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	防水層の剥離+防水層の新設 12年→15
4 外壁塗装等				
①コンクリート修繕	外壁、窓枠、柱、手すり等、昇降機(上げ降)等(コンクリート、鉄骨等)	修繕	15年	外壁の劣化部分の修繕 12年→15
		修繕	10年	外壁の劣化部分の修繕 12年→15
②外壁塗装	外壁、手すり等	修繕	10年	外壁の劣化部分の修繕 12年→15
		修繕+新設	30年	外壁の劣化部分の修繕 36年→30
③雨天塗装	階段下・階段、バルコニー等の雨天(上げ降)部分	修繕	15年	雨天の劣化部分の修繕 12年→15
		修繕+新設	30年	雨天の劣化部分の修繕 36年→30
④タイル張り修繕	なし	修繕	15年	剥離、浮き、破損、ひび割れ 12年→15
⑤シーリング	外壁目地、床目地、スリッパ目地、付帯部目地等	修繕	15年	剥離、浮き、破損、ひび割れ 12年→15
5 躯体塗装等				
①躯体塗装(床面が大部分)	(修繕)階段下、屋根、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	外壁の劣化部分の修繕 4年→15年
		修繕	15年	外壁の劣化部分の修繕 4年→15年
②躯体塗装(床面が大部分)	(修繕)住戸玄関ドア	修繕	15年	ドア全体の劣化部分の修繕 6年→15年
		修繕	15年	ドア全体の劣化部分の修繕 6年→15年
③躯体塗装	(修繕)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	エレベーターの劣化部分の修繕 12年→15年
		修繕	15年	エレベーターの劣化部分の修繕 12年→15年
④躯体塗装	(修繕)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	エレベーターの劣化部分の修繕 12年→15年
		修繕	15年	エレベーターの劣化部分の修繕 12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	単位	数量	単価	金額	積算
1 躯体工事	基礎工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	基礎工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	基礎工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	基礎工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	基礎工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	基礎工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	基礎工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	基礎工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	基礎工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	基礎工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
2 外装工事	外装工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	外装工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	外装工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	外装工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	外装工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	外装工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	外装工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	外装工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	外装工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	
	外装工事			延床	1	16,000,000	16,000,000	

集計表記載例

北面										西面										面積	合計	積算										
01-01	01-02	01-03	01-04	01-05	01-06	01-07	01-08	01-09	01-10	01-11	01-12	01-13	01-14	01-15	01-16	01-17	01-18	01-19	01-20	01-21	01-22	01-23	01-24	01-25	01-26	01-27	01-28	01-29	01-30	延床	積算	
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	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	148.38	545.20	185.20
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	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	148.38	545.20	185.20

北面下長さ (幅1.0m)										面積	延床	積算	長さ
01-01	01-02	01-03	01-04	01-05	01-06	01-07	01-08	01-09	01-10	延床	積算	長さ	
5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	3.51	32.16	1.50	38.10
5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	0.00	0.00	0.00	0.00

集計表記載例

項目	数量	単価	金額	積算
基礎面積	3889.88	mf		
コンクリート補修	6046.42	mf		
外装面積	3121.25	mf		
外装面積	813.58	mf		
開口部下床面積	380.65	mf		
開口部手すり面積	187.20	mf		
合計	4992.88	mf		
開口部下床面積	412.93	mf		
開口部手すり面積	365.77	mf		
開口部下床面積	502.37	mf		
開口部手すり面積	192.95	mf		
合計	1384.02	mf		
開口部下床面積	659.67	mf		
開口部手すり面積	412.93	mf		
開口部下床面積	365.77	mf		
開口部手すり面積	159.12	mf		
開口部下床面積	38.15	mf		
開口部下床面積	502.37	mf		
開口部手すり面積	223.00	mf		
開口部下床面積	1411.51	mf		
開口部手すり面積	2126.15	mf		
開口部下床面積	127.60	mf		
開口部手すり面積	736.60	mf		
開口部下床面積	128.40	mf		
開口部手すり面積	34.20	mf		
開口部下床面積	62.40	mf		
合計	4624.86	mf		
開口部下床面積	196.73	mf		

● 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	修繕 周期	西暦 経年	2016 26	2017 27	2018 28	2019 29	2020 30	2021 31	2022 32	2023 33	2024 34	2025 35	2026 36	2027 37	2028 38	2029 39	2030 40	2031 41	2032 42	2033 43	2034 44	2035 45	2036 46	2037 47	2038 48	2039 49	2040 50	小計	消費税	合計		
9 給水設備																		10,688												10,688						
①給水管	屋外引込	取替		35～40年																																
	屋外埋設	取替	2012	30～35年																																
	屋外埋設	取替		25～30年	876													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																													67,065		
10 排水設備																																		36,062		
①排水管	屋外埋設	取替		40～45年	169																													169		
	ビツ内	取替		35～40年	1,852																													1,852		
	屋内共用	取替		25～30年	31,817					0																								31,817		
	通気管	取替		25～30年	2,244					0																								2,244		
②排水ポンプ					事故修繕	10～15年																												0		
11 ガス設備																																			5,595	
①ガス管	屋外埋設	取替		30～35年	162						0																							162		
	屋内共用	取替		40～45年	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				委員会等換気	取替	20～25年																												0		
				同上ダクト等	清掃	30～35年																												0		
				種換気が列	取替	30～35年	4,110																											0		
13 電灯設備等										39		39			39			39			39					39	960		39					3,572		
①電灯設備				LED	取替	2013	10年	2,300																										2,300		
②配電盤類																																		39		
				ブレーカー交換	取替		47年	960																												
③幹線設備																																				
④避雷針設備																																			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																									0	
	屋内配管	取替		30～35年	5,796					0																									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		10年																													
					取替	2010	30年																												0	

- 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4 - 1号）

（様式第4-1号）長期修繕計画書

記載例

区分	特定修繕工事項目	年度	28	29	30	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	合計				
		経年	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	58	59	60								
仮設	1 仮設工事																																							
	建築	2 屋根防水		511,320	708,060																																			
		3 床防水																																						
		4 外壁塗装等																																						
		5 鉄部塗装等																																						
		6 器具・金物等			254,040																																			
		7 共用内部																																						
設備	8 給水設備			574,358																																				
	9 排水設備																																							
	10 ガス設備																																							
	11 空調・換気設備																																							
	12 電灯設備等		169,040																																					
	13 情報・通信設備			300,000																																				
	14 消防用設備					514,512	37,420																																	
	15 昇降機設備			7,494,000	1,479,000	629,540																																		
	16 その他		61,040		600,000																																			
	外構・その他	17 外構・雨風施設			102,260																																			
18 調査・診断、設計、工事整理等費用																																								
	19 長期修繕計画作成費用																																							
	小計		763,520	9,473,362	16,303,412	1,933,460	726,000	15,361,110	25,306,000	11,853,100	0	0																												
	消費税																																							
支出	推定修繕工事費 年度合計		763,520	9,473,362	16,303,412	1,933,460	726,000	15,361,110	25,306,000	11,853,100	0	0																												
	推定修繕工事費 累計		144,000,000	154,033,112	164,446,344	170,386,264	177,450,136	182,352,864	186,327,864	189,419,360	191,476,960	192,438,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	
	(借入金の償還金 年度合計)																																							
	支出 累計		144,000,000	154,033,112	164,446,344	170,386,264	177,450,136	182,352,864	186,327,864	189,419,360	191,476,960	192,438,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560	192,810,560		
収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)		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	0	0	0			
	修繕積立金 年度合計		8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296	8,123,296		
	改正率A (円/㎡・戸・月)																																							
	専用使用料等からの繰入額 年度合計		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	0	0	0	0		
	修繕積立金の運用益 年度合計		136	189	137	150	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817	1,817			
	収入 年度合計		8,123,432	8,123,485	8,123,433	8,123,446	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113	8,125,113			
収入 累計		176,201,200	184,324,685	192,448,170	200,571,655	208,695,140	216,818,625	224,942,110	233,065,595	241,189,080	249,312,565	257,436,050	265,559,535	273,683,020	281,806,505	289,930,000	298,053,485	306,176,970	314,300,455	322,423,940	330,547,425	338,670,910	346,794,395	354,917,880	363,041,365	371,164,850	379,288,335	387,411,820	395,535,305	403,658,790	411,782,275	419,905,760	428,029,245	436,152,730	444,276,215	452,399,700				
年度収支		7,359,912	-1,349,912	-2,280,000	8,289,886	1,289,087	-1,119,412	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900	-8,139,900			
修繕積立金 次年度繰越金		38,596,120	39,946,032	41,295,944	42,645,856	43,995,768	45,345,680	46,695,592	48,045,504	49,395,416	50,745,328	52,095,240	53,445,152	54,795,064	56,144,976	57,494,888	58,844,800	60,194,712	61,544,624	62,894,536	64,244,448	65,594,360	66,944,272	68,294,184	69,644,096	70,994,008	72,343,920	73,693,832	75,043,744	76,393,656	77,743,568	79,093,480	80,443,392	81,793,304	83,143,216	84,493,128				
修繕積立金等累計 改正率B (円/㎡・戸・月)																																								

● 第4 - 3号の修繕計画の費用の過不足を確認するための様式

● この表の最終年において借入金の残高がないように計画する必要がある

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） 214,725,917
B	計画期間の借入金償還金（元本・利息）
C	支出 累計（C=A） 214,725,917
D	修繕積立金の残高 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 0
F	計画期間の修繕積立金の運用益 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） 40,649,862
I	差額（円）（I=C-H） 174,076,055

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

【均等積立方式の場合（借入するとき）】（既存のマンション）

現在の修繕積立金	提案する修繕積立金
	214,725,917
	214,725,917
	214,725,917
	40,649,862
	0
	0
	40,649,862
	174,076,055

J	計画期間（年） 24
K	月当たりの負担額（I / (J × 12)） 676,940
L	戸当たりの負担割合 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 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

