

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）

---

### 長期修繕計画と修繕積立金

---

相談員 神奈川県マンション管理士会  
(マンション管理士、一級建築施工管理技士) 荘司純

---

# 1. はじめに

## ハード編について

### 管理組合の運営



- 理事会・総会の運営と管理業務
- 管理組合の会計
- 建物と設備の維持・保全

## 1. はじめに

### ホームページ掲載のハード編テキスト（第1部 長期修繕計画と修繕積立金）

第1章 建築物としてのマンション

第2章 管理費及び修繕積立金の経理

第3章 マンションの資産価値を維持する為の長期修繕計画と修繕積立金（P.7～）

第4章 長期修繕計画の作成と修繕積立金の算出（P.11～）

第5章 長期修繕計画の見直しと修繕積立金の見直し（P.15～）

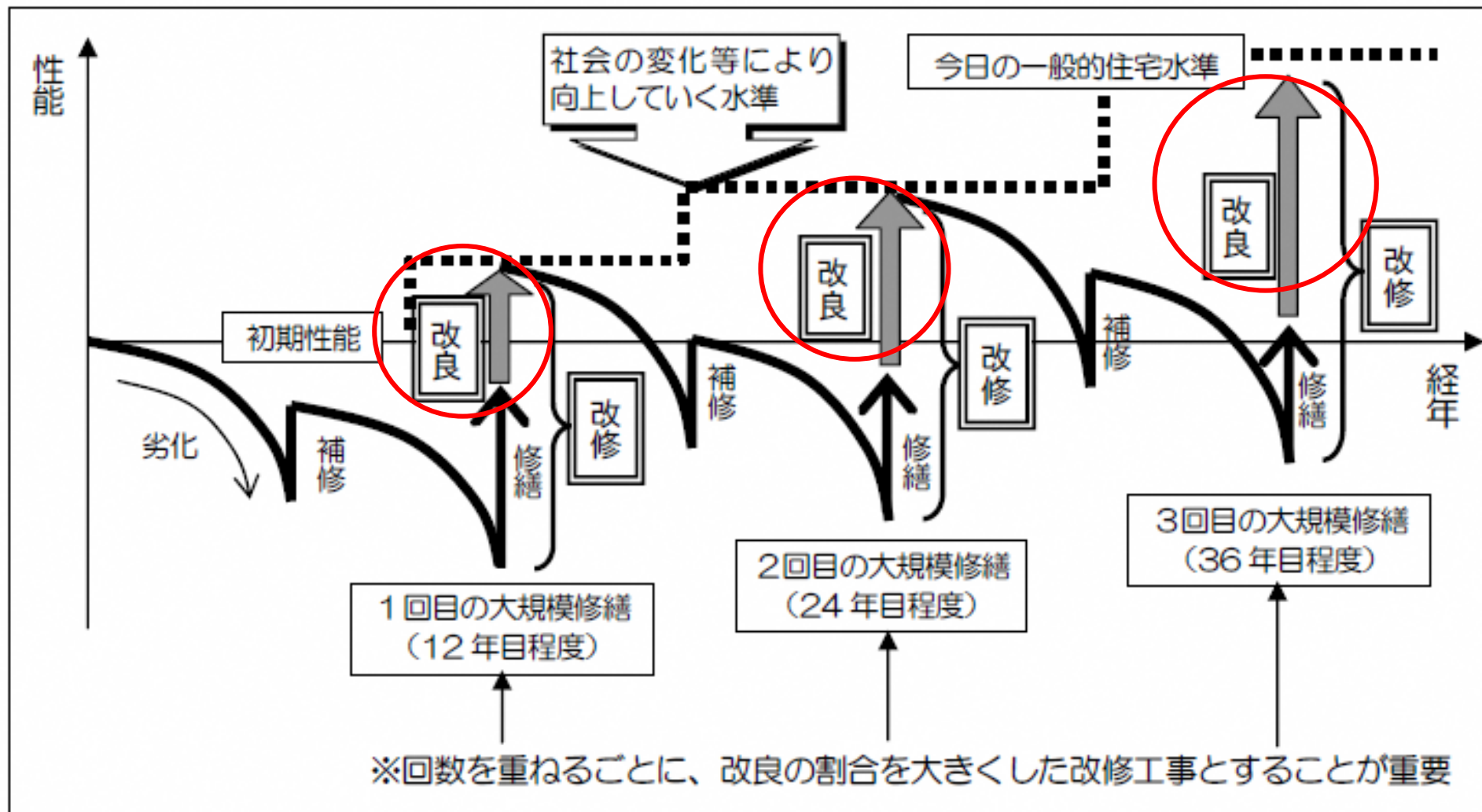
第6章 大規模修繕工事（計画修繕工事）の進め方（P.17～）

第7章 専有部分の設備と一体化した共用部分の設備工事

## 2. 長期修繕計画

(テキスト8ページ)

### (1) 修繕工事の考え方



【図の補足】

・改良工事  
建物各部の性能・機能を  
グレードアップする工事

・改修工事  
修繕・改良により建築物の  
性能を改善する工事

出典：国交省「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」より

### (2) 長期修繕計画の概要

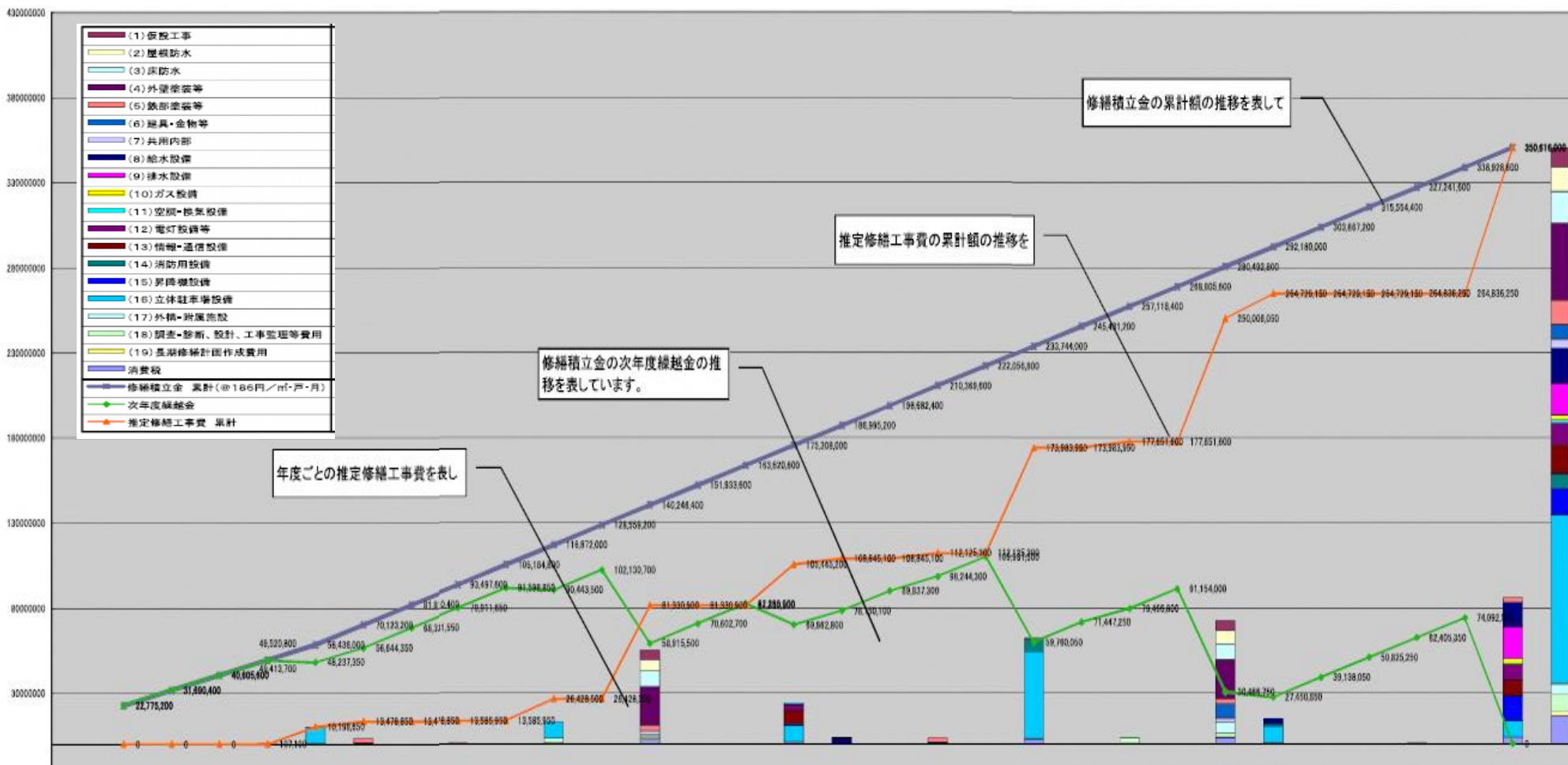
- マンションを構成する部材や設備の耐久性に合わせ、  
マンション毎に設定される**長期の修繕計画**
- 通常**25～30年程度**の長期展望に立ち、  
マンション共用部分等の各部分の**修繕周期**と**概算費用**を設定
- 計画の決定には、**総会での決議**が必要



## 2. 長期修繕計画

(テキスト15ページ)

### 参考：シミュレーショングラフ（イメージ図）



## 2. 長期修繕計画

### (3) 長期修繕計画における留意点

- 居住者の**修繕積立金の算出根拠**になる重要な計画である点
- 新築時の設定は概して**予算設定が低く、将来的な資金不足**に陥る可能性がある点
  - \* 特に段階増額積立方式は、増額時に区分所有者間の合意形成ができず、積立金額が不足する場合がありますので、注意が必要。
- 定期的な計画の見直しが重要
  - \* **5年ごとの見直し**（国交省推奨）



### (4) 長期修繕計画の見直し

#### 5年ごとの見直しが推奨されている



長期修繕計画の変動要因となる内容がある為

① マンションの建物固体差による劣化状況の変化

例：躯体種別、立地条件、（日当たり・塩害等）、各設備の老朽度合 等

② 工事費用の変化、物価の変動

③ 修繕技術の向上（新工法、新素材）

④ 時代変化に伴うマンション標準設備等の向上

例：セキュリティーシステム、エレベーター性能、駐車場の利用の変化等

### (1) 修繕積立金の位置づけ

- 長期修繕計画に基づいて実施される計画修繕費用

【その他、修繕積立金の使用が可能となる費用】

- ・ 突発的な設備機器の故障や改良費用
- ・ 自然災害等の復旧費用

### (2) 修繕積立金に関する注意点

- 長期修繕計画の見直し時に、積立金が将来不足すると  
思われる場合、増額を検討する。



#### (4) 新築マンションにおける修繕積立金の目安

(算出式)  $Y = AX (+B)$

Y : 購入予定のマンションの修繕積立金の額の目安

A : 専有床面積当たりの修繕積立金の額 (下表)

X : 購入予定のマンションの専有床面積 (㎡)

( B : 機械式駐車場がある場合の加算額 )

※駐車場の維持管理・修繕工事費や駐車場使用料について、管理費や修繕積立金と区分して経理している場合など、機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄うこととする場合には、「機械式駐車場がある場合の加算額(B)」を加算する必要はありません。

専有床面積当たりの修繕積立金の額 (A)

階数/建築延床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅
【15階未満】	5,000㎡未満	218円/㎡・月	165円～250円/㎡・月
	5,000～10,000㎡	202円/㎡・月	140円～265円/㎡・月
	10,000㎡以上	178円/㎡・月	135円～220円/㎡・月
【20階以上】		206円/㎡・月	170円～245円/㎡・月

出典：国交省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」より

## 4. 大規模修繕工事の進め方

### (1) 大規模修繕工事の定義と実施時における留意事項

定義：長期修繕計画に基づき実施される大規模な修繕工事（計画修繕工事）

#### 実施時における留意事項：

1. 専門委員会（修繕委員会）の設置
2. マンション管理士、管理会社も含めた専門家の活用
3. 十分な検討期間の確保
4. 合意形成への注力
  - ・ 大規模修繕工事の実施内容について告知する場合、実施の理由（未実施の場合に想定されるデメリットも含む）、他マンションでの事例、実施状況等について、的確に伝える。
  - ・ 居住者への定期的な報告や説明会、アンケート等の実施

# 4. 大規模修繕工事の進め方

## (2) 大規模修繕工事の流れ

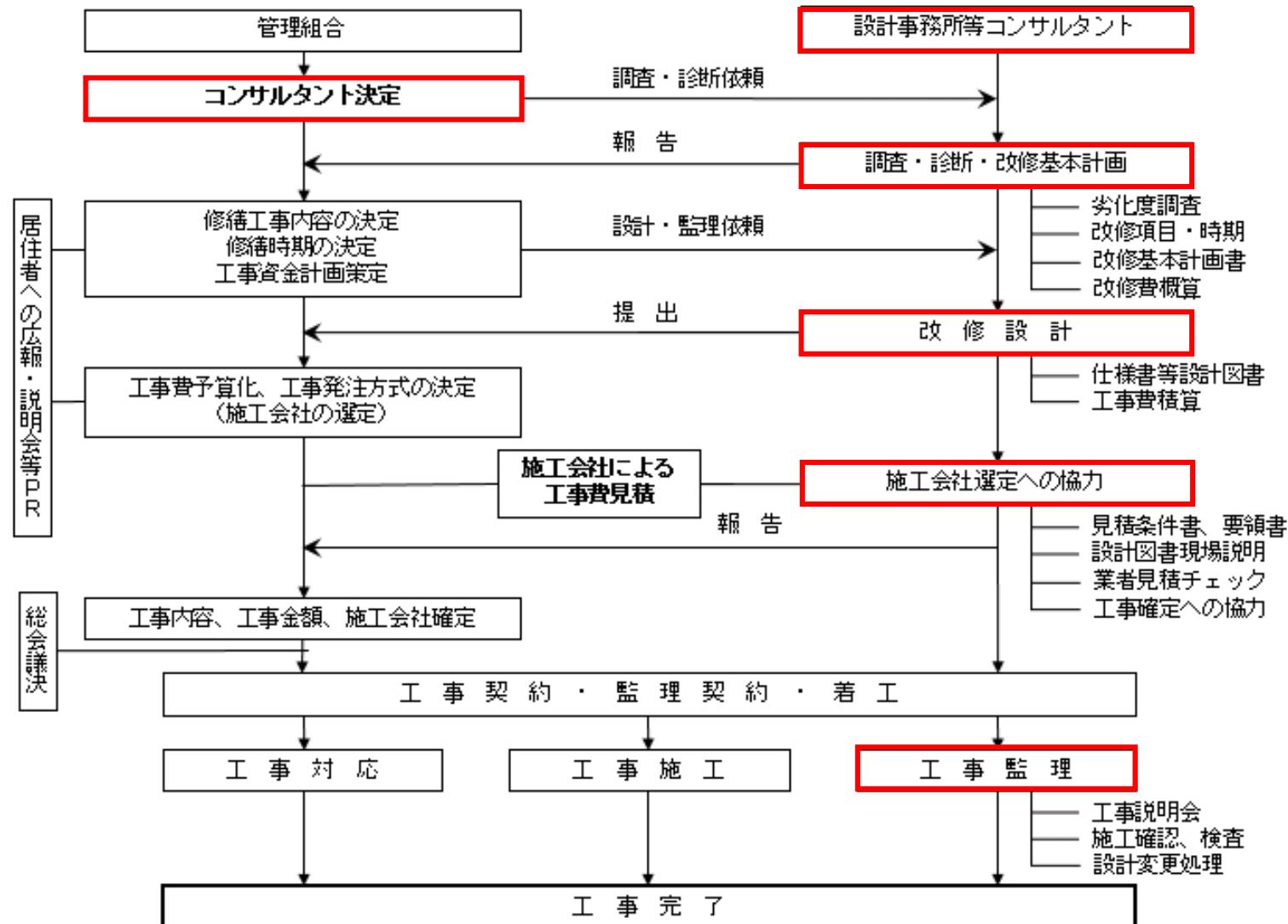


### (3) 大規模修繕工事における各方式

- ① **責任施工方式**（管理会社や施工会社が設計及び施工を行う方式）  
特徴：一括発注の為、**手間の省力**が可能であるが、競争相手がいない為、**工事費が割高**になる傾向あり
- ② **設計監理方式**（コンサルタントと呼ばれる設計事務所が設計及び工事管理を行い、施工会社は施工のみ行う方式）  
特徴：責任の分担が明確であり、**公明性・公平さ・高品質な工事が期待**される
- ③ **管理会社主導方式**（管理組合からの委託により、管理会社が診断・施工会社選定協力、工事監理を行う方式）  
特徴：設計事務所、施工業者選定方法、責任の範疇等に関して様々なケースあり
- ④ **設計・工事監修方式**（設計施工会社を初めに決め、その会社の責任施工するが、段階ごとに第三者チェック（監修）を入れる方式）  
特徴：監修費は設計監理費より低くなるため、小規模マンションにて効果が期待される

# 4. 大規模修繕工事の進め方

## (4) 設計監理方式における業務フロー





## 4. 大規模修繕工事の進め方

### (5) 大規模修繕工事の完了

- ① **完成図書**の確認と保管
- ② 計画段階での検討事項、工事で発生した問題点、変更事項、積み残し課題などを**書面で残す**。

### (6) 次回大規模修繕工事に向けて

- ① 工事の実施金額を**長期修繕計画の見直し時に反映**させる。
- ② 修繕委員会を大規模修繕が完了しても継続していくことを検討。

## 5. 終わりに

更に詳しく知りたい方は・・・

### 横浜市マンション管理基礎セミナー「ハード編」



横浜トップページ⇒暮らし・総合⇒住まい・暮らし⇒住宅⇒住宅に関する各種支援制度等⇒マンション管理組合支援事業  
マンション管理組合サポートセンター事業

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/manshon/man-sp.html>

お問い合わせは・・・

### 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](mailto:support@yokohama-ysc.jp)