

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）

～管理計画認定制度の基準を満たす長期修繕計画の策定・見直しについて～

相談員 一級建築士 尾崎京一郎

目次

1. 管理計画認定制度開始の経緯
2. 管理計画認定制度とは
3. 長期修繕計画書（長期修繕ガイドライン）について
4. 管理計画認定制度の認定基準を満たす長期修繕計画の見直し
5. 事例紹介（Aマンションの場合）
6. 事例紹介（Bマンションの場合）

1. 管理計画認定制度開始の経緯

- 2022年4月 マンション管理適正化法の改正法施行
 - ① 地方公共団体による管理適正化推進計画の作成
 - ② 管理計画認定制度
 - ③ 地方公共団体による助言・指導等

- 2022年4月 「横浜市マンション管理適正化推進計画」を策定
 - ① 横浜市の施策展開の基本的な考え方や施策の目標
 - ② 管理組合が活動する際の基本的な考え方を示す横浜市マンション管理適正化指針（管理計画認定制度の認定基準を含む）

- 2022年11月 「管理計画認定制度」を開始

2. 管理計画認定制度とは

● 認定を受けることで期待されるメリット

- ① 適正に管理されているマンションとして、**売買時に市場で評価**される。
- ② 住宅金融支援機構の「【フラット35】」「マンション共用部分リフォーム融資」の**金利引き下げ**や「マンションすまい・る債」の**利率上乘せ**が受けられる。

※マンションすまい・る債については、2023年度募集分から適用
- ③ 認定申請をきっかけに**管理状況を把握**し、管理運営を見直す機会となる。

2-1. 管理計画認定制度とは（認定基準について）

管理計画認定の基準

1 管理組合の運営

- ① 管理者等及び監事が定められている
- ② 集会(総会)が年1回以上開催されている

2 管理規約

- ③ 管理規約が作成されている
- ④ 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

3 管理組合の経理

- ⑤ 管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- ⑥ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- ⑦ 直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である

2-1. 管理計画認定制度とは（認定基準について）

管理計画認定の基準

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ⑧ 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
- ⑨ 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
- ⑩ 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
- ⑪ 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
- ⑫ 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
- ⑬ 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

5 その他

- ⑭ 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
- ⑮ 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

3.長期修繕計画書（長期修繕計画作成ガイドライン）について

※ガイドラインは、国土交通省のホームページに掲載

A) 長期修繕計画の目的

- 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
- 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
- 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

3.長期修繕計画書（長期修繕計画作成ガイドライン）について

B) 長期修繕計画の前提条件

- 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

3.長期修繕計画書（長期修繕計画作成ガイドライン）について

- 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

⇒ 一定期間ごとの見直しが必要

- ① 推定修繕工事の内容は、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
- 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
- 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

- 計画期間の設定

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

3.長期修繕計画書（長期修繕計画作成ガイドライン）について

C) 推定修繕工事項目の設定

【既存マンションの場合】

1. 標準様式第3-2号に沿って、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
 - ・（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
 - ・（必要に応じて）屋内共用給排水管と同時かつ一体的に行う専有部分の配管工事に関する項目を追加
2. マンションの形状、仕様などにより該当しない項目、また、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がある
3. 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は、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
4. 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む

長期修繕計画標準様式（様式3-2号）推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容（1）

| 推定修繕工事項目 | 対象部位等 |
|---------------|---------------------------|
| I 仮設 | |
| 1 仮設工事 | |
| ①共通仮設 | |
| ②直接仮設 | |
| II 建物 | |
| 2 屋根防水 | |
| ①屋上防水（保護） | 屋上、塔屋、ルーフバルコニー |
| ②屋上防水（露出） | 屋上、塔屋 |
| ③傾斜屋根 | 屋根 |
| ④庇・笠木等防水 | 庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等 |

長期修繕計画標準様式（様式3-2号）推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容（2）

| 推定修繕工事項目 | 対象部位等 |
|-------------------|--|
| 3 床防水 | |
| ①バルコニー床防水 | バルコニーの床（側溝、幅木を含む） |
| ②開放廊下・階段等床防水 | 開放廊下・階段の床（側溝、幅木を含む） |
| 4 外壁塗装 | |
| ①躯体コンクリート補修 | 外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分） |
| ②外壁塗装 （雨掛り部分） | 外壁、手すり壁等 |
| ③外壁塗装 （非雨掛り部分） | 外壁、手すり壁等 |
| ④軒天塗装 | 開放廊下・階段、バルコニー棟の軒天（上げ裏）部分 |
| ⑤タイル張補修 | 外壁・手すり壁等 |
| ⑥シーリング | 外壁目地。建具廻り、スリーブ廻り、部材接合部等 |

長期修繕計画標準様式（様式3-2号）推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容（3）

| 推定修繕工事項目 | 対象部位等 |
|-------------------|---|
| 5 鉄部塗装 | |
| ①鉄部塗装 （雨掛り部分） | <p>（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり</p> <p>（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等</p> <p>屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス</p> |
| ②鉄部塗装 （非雨掛り部分） | <p>（鋼製）住戸玄関ドア</p> <p>（鋼製）共用部ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等</p> |
| ③非鉄部塗装 | <p>（アルミ製・ステンレス製等）</p> <p>サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等</p> <p>（ボード、樹脂、木製等）</p> <p>隔て板、エアコンスリーブ、雨樋等</p> |

長期修繕計画標準様式（様式3-2号）推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容（4）

| 推定修繕工事項目 | 対象部位等 |
|----------------------|--|
| 6 建具・金物等 | |
| ①建具関係 | 住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア 窓サッシ、面格子、網戸、シャッター |
| ②手すり | 開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン |
| ③屋外鉄骨階段 | 屋外鉄骨階段 |
| ④金物類 (集合郵便受等) | 集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等 笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、 室名札、立て樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等 屋上フェンス |
| ⑤金物類 (メーターボックス扉等) | メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等 |

長期修繕計画標準様式（様式3-2号）推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容（5）

| 推定修繕工事項目 | 対象部位等 |
|---------------|-----------------------------|
| 7 共用内部 | |
| ①共用内部 | 管理事務室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井 |
| | エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井 |
| Ⅲ 設備 | |
| 8 給水設備 | |
| ①給水管 | 屋内共用給水管 |
| | 屋内共用給水管、屋外共用給水管 |
| ②貯水槽 | 受水槽 |
| | 高置水槽 |
| ③給水ポンプ | 揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、弁類等 |

長期修繕計画標準様式（様式3-2号）推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容（6）

| 推定修繕工事項目 | 対象部位等 |
|-------------------|---------------------------------------|
| 9 排水設備 | |
| ①排水管 | 屋内共用雑排水管 屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管 |
| ②排水ポンプ | 排水ポンプ、弁類等 |
| 10 ガス設備 | |
| ①ガス管 | 屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管 |
| 11 空調・換気設備 | |
| ①空調設備 | 管理事務室、集会室等のエアコン |
| ②換気設備 | 管理事務室、集会室、機械室、電気室等の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ |

長期修繕計画標準様式（様式3-2号）推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容（7）

| 推定修繕工事項目 | 対象部位等 |
|-----------------|--|
| 12 電灯設備等 | |
| ①電灯設備 | 共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等 |
| ②配電盤類 | 配電盤・プルボックス等 |
| ③幹線設備 | 引込開閉器、幹線（電灯、動力）等 |
| ④避雷針設備 | 避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等 |
| ⑤自家発電設備 | 発電設備 |

長期修繕計画標準様式（様式3-2号）推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容（8）

| 推定修繕工事項目 | 対象部位等 |
|-------------------|----------------------------------|
| 13 情報・通信設備 | |
| ①電話設備 | 電話配線盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等 |
| ②テレビ共聴設備 | アンテナ、増幅器、分電盤等 ※同軸ケーブルを除く |
| ③インターネット設備 | 住棟内ネットワーク |
| ④インターホン設備等 | インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等 |
| 14 消防用設備 | |
| ①屋内消火栓設備 | 消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等 |
| ②自動火災報知設備 | 感知器、発信機、表示灯、音響設備、中継器、受信器等 |
| ③連結送水管設備 | 送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等 |

長期修繕計画標準様式（様式3-2号）推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容（9）

| 推定修繕工事項目 | 対象部位等 |
|------------------|-----------------------------------|
| 15 昇降機設備 | |
| ①昇降機 | カゴ内装、扉、三方枠 |
| | 全構成機器 |
| 16 立体駐車設備 | |
| ①自走式駐車場 | プレハブ造（鉄骨造＋ALC） |
| ②機械式駐車場 | 二段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等 |

長期修繕計画標準様式（様式3-2号）推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容（10）

| 推定修繕工事項目 | 対象部位等 |
|-------------------|------------------------------|
| IV 外構・その他 | |
| 17 外構・付属施設 | |
| ①外構 | 平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水口、擁壁等 |
| | 困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 |
| | 埋設排水管、排水柵等 ※埋設給水管を除く |
| ②付属施設 | 自転車置場、ゴミ集積所 |
| | 植樹 |

長期修繕計画標準様式（様式3-2号）推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容（11）

| 推定修繕工事項目 | 対象部位等 |
|----------------------------|------------------------------|
| 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 |
| 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 |
| ③工事監理 | 計画修繕工事の工事監理 |
| 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 |

長期修繕計画標準様式（様式3-2号）推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容（12）

| 推定修繕工事項目 | 対象部位等 |
|---|---|
| V 性能向上工事項目（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、対震ドアへの交換、エレベーターの着床装置、P波感知装置の設置等 |
| (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 |
| (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 |
| (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 |
| (5) その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・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） |

長期修繕計画標準様式（様式3-2号）推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容（13）

| 推定修繕工事項目 | 対象部位等 |
|---|--------------------------|
| 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、専有部分污水管 |
| ※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 ・大規模修繕工事瑕疵保険の保険料等 | — |

4. 管理計認定制度の認定基準を満たす長期修繕計画の見直し等

長期修繕計画の見直し等のポイント（1）

- ① 長期修繕計画の見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」に準拠
- ② 長期修繕計画の見直しが7年以内にされている
- ③ 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
- ④ 管理費会計の支出と修繕積立金会計の支出が整理できている
- ⑤ 収支計画で、各年度の発生工事金額の内訳が理解されている
- ⑥ 大規模修繕工事の周期設定（次の計画修繕工事は何時？）は検討されている
- ⑦ 修繕積立金の金額設定で、区分所有者間で合意形成を得やすくするために必要な資料がある
- ⑧ 1回目の大規模修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準（初期性能）に維持されている

4. 管理計認定制度の認定基準を満たす長期修繕計画の見直し等

長期修繕計画の見直し等のポイント（1）

- ⑨ 2回目以降の大規模修繕工事では、社会の変化等により向上していく水準にあるマンション
(改良・バリアフリー化他)
- ⑩ マンションの建物・設備の概要等の確認
 - a. 敷地、建物の概要
 - b. 設備、付属施設の概要
 - c. マンションの関係者（分譲会社名、施工会社名、設計・監理事務所名、管理会社名）
 - d. 管理・所有区分
 - e. 維持管理の状況
 - f. 会計状況
 - g. 設計図書等の保管状況
- ⑪ 建物の調査・診断の実施（劣化の現象の原因と修繕（改修）方法の概要）

4. 管理計認定制度の認定基準を満たす長期修繕計画の見直し等

長期修繕計画の見直し等のポイント（2）

● 大規模修繕工事を終えて整理する事項

（出来たこと、出来なかったこと、やらなかったこと）

- ① 今回の工事で実施した範囲（内容）について
- ② 今回の工事で積み残した範囲について
- ③ 長期修繕計画の見直しは何時行うかについて

5. 事例紹介 Aマンションの場合

【建物概要】

構造：RC造

経年数：築5年

規模：360戸、3階



大規模修繕工事
実施時の一時金
が高すぎる！



大規模修繕工事
の内訳の数量が
不透明で分から
ない！



長期修繕計画の
見直しが必要？

- ・ 現行の長期修繕計画がマンションの実情に即しているか
- ・ 高額な一時金の金額の妥当性

5. 事例紹介 Aマンションの場合



・修繕積立金の資金が不足すると、必要な修繕工事等が行えず、建物等の劣化を進行させることになり、あとで大きな負担が発生します。

・長期修繕計画の工事費算出の根拠となっている工事範囲、工事仕様、設定金額を精査し、検証しましょう。

- ・ マンションの建物の簡易調査を実施して、長期修繕計画で設定されている工事範囲・工事仕様が実情に合っているかを検証する。
- ・ 長期修繕計画の工事費算出の根拠を確認する。

6. 事例紹介 Bマンションの場合

【建物概要】

構造：RC造

築年数：築11年

規模：60戸、7階



初めての大規模
修繕工事直後に
長期修繕計画を
見直したい



現在の積立金だ
と、将来資金不
足状況になるの
ではないか心配



修繕項目の一つ
一つの意味合い
や、金額の相場
観がつかめない

- 修繕積立金が不足になる可能性
- 修繕項目の一つ一つの意味合いや、金額の相場観がつかめない

6. 事例紹介 Bマンションの場合



・修繕計画策定は、現状の建物の劣化状況や今後の傷みの進行度合いを推察することによって、修繕工事の実施時期が計画されます。

・修繕積立金は、実施予定年度に想定される工事費を、設定された修繕周期に組み込み、計画年度の中で累積させることによって、必要額が設定されます。

推定修繕工事項目の設定、修繕周期の設定、工事費の算定、
保管されているマンションの設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、
現状の調査・診断の確認を行う。

横浜市マンション管理組合サポートセンター 交流会のご案内

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

