

長期修繕計画 見直し・更新の基礎知識

～管理計画認定制度を踏まえて～

奥澤 健一（一級建築士・マンション管理士）
（株）スペースユニオン一級建築士事務所 代表

マンションの維持・保全 ～計画修繕と長期修繕計画～

マンションの維持・保全

安全で安心な住環境を維持し、大切な資産としての価値を保全するためには、日常的な点検や保守を適切におこなうとともに、建物や設備の経年状態、居住者のニーズや経済・社会情勢の変化に応じた修繕や改善が必要。

計画修繕

(長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事及び改修工事)

マンションに使用されている建築材料や設備機器は、それぞれに耐用年数が異なり、修繕が必要となる時期や周期にも違いやばらつきがある。ばらついている修繕時期や周期をできるだけ集約することによる経済性の向上、居住者の生活障害の低減・・・効率的・合理的な修繕の実施。

長期修繕計画

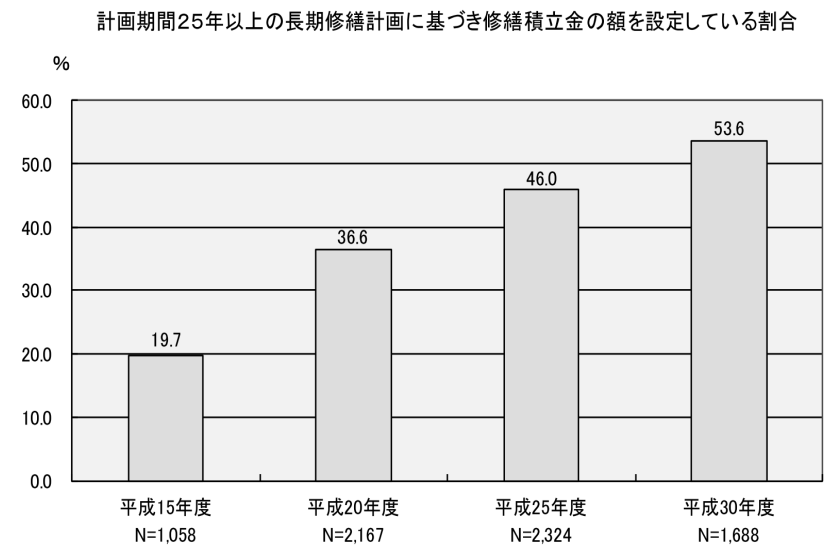
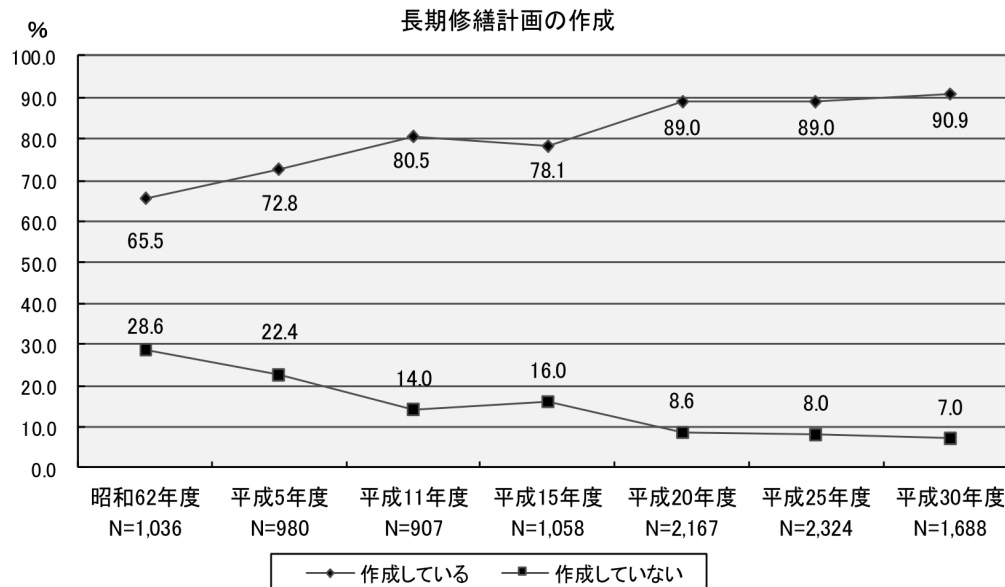
一般に30年程度の期間を対象として、建物や設備における大規模な修繕や改良(外壁修繕・各所防水・窓改修・給排水設備改修等)を「いつの時期」に、「どのような内容」で、「どの程度の費用」で実施するかを目安を立てるとともに、計画修繕を実行していくための「資金計画を検討」する。

長期修繕計画の変遷と普及状況

長期修繕計画の変遷年表

出典：(一社)マンションリフォーム技術協会「20周年記念誌」

		1970年代							1980年代							1990年代							2000年代							2010年代																						
		70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
マンション	時代	住宅難の解消														量から質へ														ストック重視																						
	ストック数	・第三次マンションブーム・第四次マンションブーム							・第五次マンションブーム							・第六次マンションブーム (超高層マンションブーム)							・築30年超が100万戸を超える																													
	法令	'63 区分所有法施行														'01 マンション管理適正化法施行 '02 マンション建替法施行																																				
建築関連法令	・建築基準法施行令改正														'81 建築基準法施行令改正 (新耐震設計法導入)							'95 建築基準法改正 '95 耐震改修促進法施行							・区分所有法改正 ・管理適正化法改正・建替法改正 管理適正化法改正 ('22)																							
改修技術・仕様書	'68 十勝沖地震														・宮城沖地震							'95 阪神淡路大震災							'11 東日本大震災																							
長期修繕計画関連	長期修繕計画の作成試行														長期修繕計画の作成手法の検討														長期修繕計画の普及・定着へ																							
	>>> 先駆的建築士事務所や大手管理会社からの長計提案														'85 「マンションの大規模修繕の円滑化を図るための適正修繕積立金算出マニュアルの開発」 (建設省)														'08 「長期修繕計画作成ガイドライン」 (国交省監修) '11 「修繕積立金ガイドライン」 (国交省監修) '21 改訂																							
	'86 「マンションの修繕積立金算出マニュアル」 発刊 (マンション管理センター)														'04 「長期修繕計画作成・見直しマニュアル」 (マンション管理センター)														'22 ~ 管理認定制度運用開始																							



出典：国土交通省「マンション総合調査(平成30年度)」

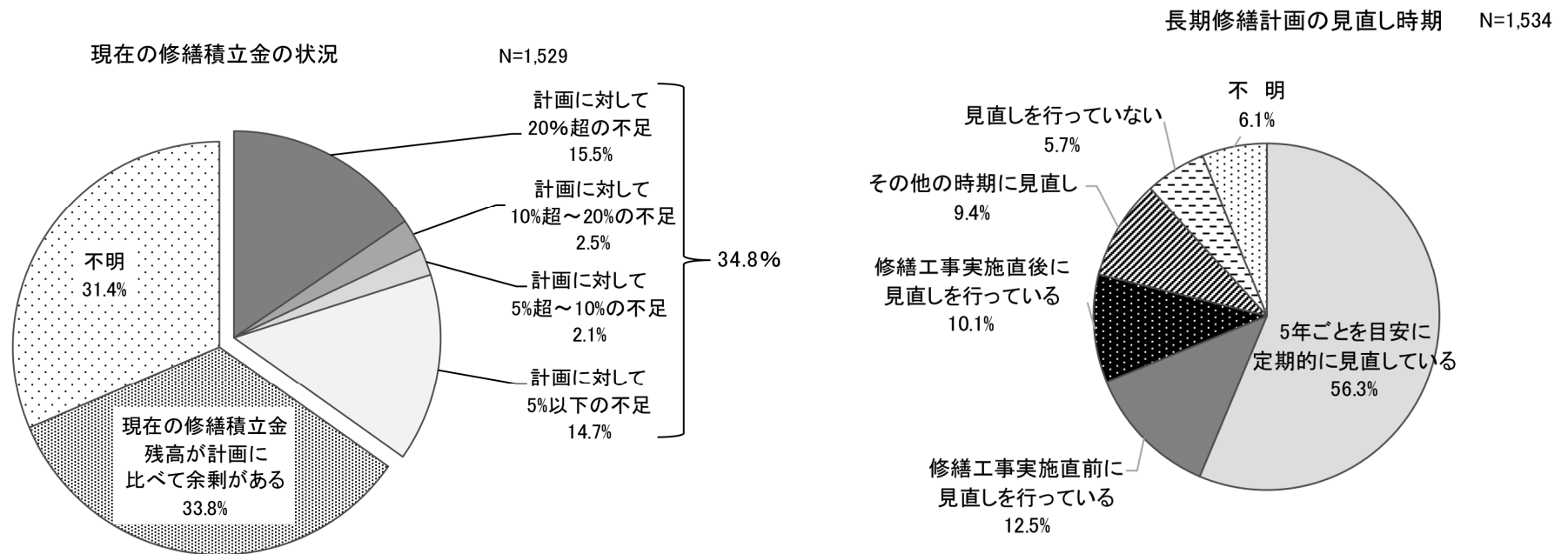
修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

＜修繕積立金の不足状況＞

長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約34%にとどまる。

＜長期修繕積立金の定期的な見直し＞

長期修繕計画について、定期的(5年ごと)を目安に見直しされているマンションは約56%であり、約44%は必ずしも定期的な見直しがされていない。



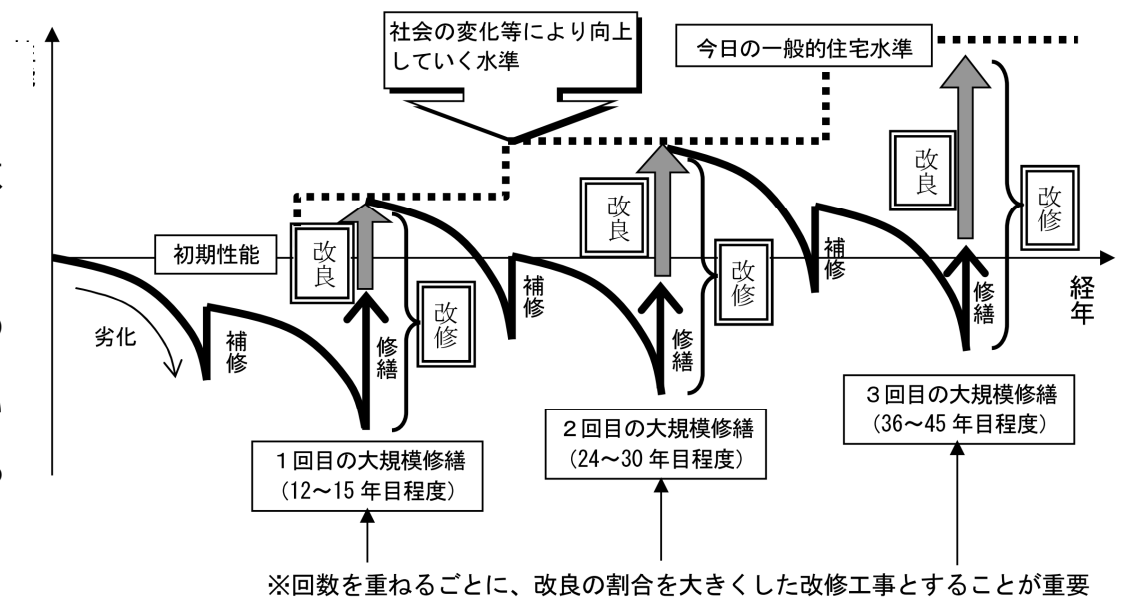
出典：国土交通省「マンション総合調査(平成30年度)」

長期修繕計画を定期的に見直す必要性

- 長期修繕計画において設定される修繕時期・修繕仕様・推定工事費などの項目には、不確定な要素が多く含まれる（**固定的なものではなく一応の目安**）
- 長期修繕計画はあくまでも「計画」であり、計画どおりに「実行」することを目的としたものではない（実際の経年変化の状況に応じて**予定された修繕時期や内容が変動**）
- **経済や社会情勢・工事価格・居住者ニーズの変化、修繕や改修の新しい技術開発・技術更新などへの対応**

<経年・時代の変化への対応>

経年に伴い低下する性能や機能を初期の状態まで回復させるとともに、時代や社会的ニーズにマッチした水準に引き上げるための改善や改良を加えていくことで、住まいとしての価値を高め、資産的価値の低下や陳腐化を予防する



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」

高経年マンションの増加に対する政策

建物の老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる高経年マンション急増懸念



マンションの老朽化の防止

維持管理の適正化

老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生



「マンション管理適正化法」の改正

①地方公共団体による管理適正化推進計画の作成

②管理計画の認定制度

認定基準:長期修繕計画の計画期間が一定の年数以上であること、
長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定していること、など

「マンション建替円滑化法」の改正

①建替えにあたっての容積率の緩和特例等の対象拡大 (●印)

耐震性の不足

●火災安全性不足 ●外壁等の剥落による周辺への危害懸念

●給排水管劣化による衛生問題 ●バリアフリー基準不適合

②団地の敷地分割制度

敷地分割について、4/5以上の同意で実施することが可能

「マンション長寿命化促進税制」の創設

管理計画の認定を受けたマンション等における

長寿命化工事(屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事)の実施

➡その翌年度に課される建物部分の固定資産税額が減額

参考:国土交通省「マンション管理・再生ポータルサイト」

2021年(令和3年) 9月に改訂

- 国土交通省のマンション長期修繕計画作成や修繕積立金に関するガイドラインが改訂（2021年・令和3年9月公表）
（初出）
 - ・長期修繕計画作成ガイドライン：2008年（平成20年）
 - ・修繕積立金ガイドライン：2011年（平成23年）
- マンション管理計画認定制度（2022年・令和4年4月施行）認定基準と連動

長期修繕計画作成ガイドライン

- 計画期間：30年以上に統一（新築・既存共） 大規模修繕が2回以上
- 大規模修繕の周期：12年⇒12～15年（周期の延伸と幅を持たせた）
- 省エネ性能を向上させる改良・改善の有効性

修繕積立金に関するガイドライン

- 目安とする修繕積立金の㎡単価を更新
- 既存マンションも対象にした修繕積立金額の目安に係る計算式の見直し

管理計画認定制度の認定基準と長期修繕計画作成ガイドラインにおける修繕工事項目

認定基準

○ 管理組合の運営

- ・ 管理者等が定められている
- ・ 監事が選任されている
- ・ 集会（総会）が定期的に行われている（年1回以上）

○ 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られている
 - ・ 災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り
 - ・ 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等

○ 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
- ・ 修繕積立金の滞納に適切に対処されている
(修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること)

○ 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・ 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されている
- ・ 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われている
- ・ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されている
- ・ 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
- ・ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっている

○ その他

- ・ 組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている
(1年に1回以上は内容の確認を行っていること)
- ・ 都道府県等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

長期修繕計画作成ガイドラインにおける修繕工事19項目

区分	推定修繕工事項目
I 仮設	1 仮設工事
II 建築	2 屋根防水
	3 床防水
	4 外壁塗装等
	5 鉄部塗装等
	6 建具・金物等
	7 共用内部
	8 給水設備
III 設備	9 排水設備
	10 ガス設備
	11 空調・換気設備
	12 電灯設備等
	13 情報・通信設備
	14 消防用設備
	15 昇降機設備
	16 立体駐車場設備
IV 外構・その他	17 外構・付属施設
	18 調査・診断、設計、工事監理等
	19 長期修繕計画作成