

## 別添 長期修繕計画標準様式の記載例

様式第1号	マンションの建物・設備の概要等
様式第2号	調査・診断の概要
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
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
様式第5号	修繕積立金の額の設定

◆この記載例は、中高層単棟型のマンションを想定したものです。

◆マンションには様々な形態、形状、仕様等があるうえ、立地条件も異なっていることから、これらに応じた適切な長期修繕計画とするため、必要に応じて標準様式の内容を追加して使用します。

(様式第1号) マンションの建物・設備の概要等

新築マンションの記載例

(団地/棟)(複数棟の場合)

作成日/2008年〇月〇〇日

(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	〇〇〇〇マンション	
管理組合名	〇〇〇〇マンション管理組合	該当する敷地利用 権を選択します。
理事長名	〇〇〇〇	
所在地	東京都千代田区〇〇〇1-2-3	
敷地面積	1,500 m <sup>2</sup> 権利関係(■所有権・□借地権・□地上権)	
建築面積(建ぺい率)	750 m <sup>2</sup> (現行 50%) (注)	
延べ面積(容積率)	6,750 m <sup>2</sup> (現行 450%) (注)	
専有面積の合計	5,250 m <sup>2</sup> (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 9 階 / 1 棟	
住戸数	住戸 70 戸 (注)	
竣工日	2008 年 月 日(経年 0 年)	該当する施設を選択し、( ) 内には数量等を記載します。

(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	□圧送ポンプ、■受水槽、■高置水槽、□浄化槽
ガス設備	■ガス
空調・換気設備	□空気調和機、■換気
電力設備	■(自家用)受変電室、■避雷針、□自家発電
情報・通信設備	■テレビ共聴(■アンテナ・□ケーブル)、■インターネット、■インターホン、 ■オートロック、■防犯カメラ等、□電波障害対策、□その他( )
消防用設備	■屋内消火栓、□自動火災報知器、□連結送水管 □その他( )
昇降機設備	■昇降機(1)台
駐車場設備	■平面(30)台、■機械式(40)台、□自走式( )台、計(70)台
附属建物	■集会室(■棟内、□別棟)、■管理員室(■棟内、□別棟)
その他	■自転車置場、■ゴミ集積所、□遊具(プレイロット)

(3) 関係者

分譲会社名	〇〇〇〇不動産
施工会社名	〇〇〇〇建設
設計・監理事務所名	〇〇〇〇建築士事務所
管理会社名	会社名 〇〇〇〇会社 Tel ( ) - 管理員名 〇〇〇〇、勤務形態(常勤) Tel ( ) -

(4) 管理・所有区分

[単棟型の場合]

所有区分 標準管理規約第8条との比較  
管理区分 標準管理規約第21条及び第22条第1項との比較

部位	区分(標準管理規約との相違点等)
所有区分(建物)	標準管理規約と同趣旨の規定
(設備)	同上
管理区分(建物)	標準管理規約と同趣旨の規定
(設備)	同上

[団地型の場合]

部分	区分
団地	既に行った維持管理の履歴を記載します。
棟別	

(5) 維持管理の状況 (団地/棟) (複数棟の場合)

①法定点検等の実施

点検等	実施年月	点検等の結果の要点
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	

②調査・診断の実施

調査・診断	実施年月	調査・診断の結果の要点
	年 月	
	年 月	
	年 月	

③主な修繕工事の実施

箇所	実施年月	修繕工事の概要
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	

④長期修繕計画の見直し

時期	実施年月	見直しの要点
	年 月	
	年 月	
	年 月	

(6) 会計状況 (団地/棟) (複数棟の場合)

借入金の残高	年 月 日現在	0 (円)
修繕積立金残高	2008年 月 日現在	0 (円)
修繕積立金の額	月当たり・戸当たり	9,913 (円)
専用使用料からの繰入	月当たり・戸当たり	0 (円)
駐車場等の使用料からの繰入	月当たり・戸当たり	4,000 (円)
その他の繰入	月当たり・戸当たり	0 (円)

(注) 団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

(7) 設計図書等の保管状況

■設計図書	(竣工図)
■構造計算書	
■数量計算書	(竣工図に基づく数量計算書)
■確認申請書副本	■確認済証、■検査済証
■分譲パンフレット	■アフターサービス規準
□点検報告書	□法定点検、□保守契約による点検
□調査・診断報告書	(過去に実施したもの)
□修繕工事の設計図書等	(仕様書、図面、数量計算書等)
□その他関係書類	□電波障害協定書、□その他( )
■長期修繕計画	□現に有効な長期修繕計画
■管理規約	□現に有効な管理規約 ■原始規約

別表 タイプ別専有面積

住戸タイプ	専有面積 (㎡)
Aタイプ	75.00
計	5,250.00

「保管している書類を選択します。」

「住戸タイプごとの専有面積と専有面積の合計を記入します。」

(様式第2号) 調査・診断の概要

調査・診断箇所 / 棟

団地共用部分

調査・診断の実施日 / 2008年 月 日

部位等		(1) 劣化の現象と原因	(2) 修繕(改修)方法の概要
建物	2 屋根防水		
	① 屋上防水(保護)		
	② 屋上防水(露出)	シート防水のふくれ/日射や風雨による	シート防水の撤去・新設
	③ 傾斜屋根	調査・診断により確認された劣化状況と原因を記載します。	確認された劣化に対する修繕方法の概要を記載します。
	④ 庇・笠木等防水		
	3 床防水		
	① バルコニー床防水	塗膜防水のひび割れ/日射、風雨、巻紙等による	塗膜防水の塗替え
	② 開放廊下・階段等床防水		
	4 外壁塗装等		
	① コンクリート補修		
	② 外壁塗装	外壁の仕上げ塗装のはがれ	塗装の塗替え
	③ 軒天塗装		
	④ タイル張補修		
	⑤ シーリング	シーリングのひび割れ	シーリングの打替え
	5 鉄部塗装等		
	① 鉄部塗装(雨掛かり部分)	鉄部塗装のはがれ	塗装の塗替え
② 鉄部塗装(非雨掛かり部分)			
③ 非鉄部塗装			
6 建具・金物等			
① 建具関係			
② 手すり			
③ 屋外鉄骨階段			
④ 金物類(集合郵便受等)			
⑤ 金物類(メーターボックス扉等)			
7 共用内部			
① 共用内部			
設備	8 給水設備		
	① 給水管		
	② 貯水槽		
	③ 給水ポンプ		
	9 排水設備		
	① 排水管		
	② 排水ポンプ		
	10 ガス設備		
	① ガス管		
	11 空調・換気設備		
	① 空調設備		
	② 換気設備		
	12 電灯設備等		
	① 電灯設備		
	② 配電盤類		
	③ 幹線設備		
	④ 避雷針設備		
	⑤ 自家発電設備		
	13 情報・通信設備		
	① 電話設備		
	② テレビ共聴設備		
	③ インターネット設備		
	④ インターホン設備等		
	14 消防用設備		
① 屋内消火栓設備			
② 自動火災報知設備			
③ 連結送水管設備			
15 昇降機設備			
① 昇降機			
16 立体駐車場設備			
① 自走式駐車場			
② 機械式駐車場			
外構他	17 外構・附属施設		
	① 外構		
	② 附属施設		
その他			

(注) 調査・診断報告書(概要版)で代えることができる。

(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
1 長期修繕計画の作成の考え方	
<p>(1) 長期修繕計画の目的</p> <p>「長期修繕計画の目的」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>・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>
<p>(2) 計画の前提等</p> <p>「計画の前提等」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定期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、物価及び消費税率の変動など不確定な要素がある。</p>
<p>(3) 計画期間の設定</p> <p>「新築・既存により「計画期間の設定」の【標準的な考え方】を記載しています。記載内容を参考に記載してください。</p>	<p>【新築マンションの場合】</p> <p>・30年としています。(おおよそ30年目の設備関係の修繕を含んだ期間)</p> <p>【既存マンションの場合】</p> <p>・25年としています。(大規模修繕(周期12年程度)が2回含まれる期間)</p>
<p>(4) 推定修繕工事項目の設定</p> <p>「新築・既存により「推定修繕工事項目の設定」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>【新築マンションの場合】</p> <p>・標準様式第3-2号に沿って、設計図書等に基づいて設定しています。</p> <p>・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> <p>【既存マンションの場合】</p> <p>・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しています。</p> <p>・(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。</p> <p>・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>

<p>(5) 修繕周期の設定</p> <p>「新築・既存により「修繕周期の設定」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、各マンションの実態にあった「修繕周期の設定」の【基本的な考え方】を記載します。」</p>	<p>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・推定修繕工事項目(小項目)ごとに、マンションの仕様、立地条件等を考慮して設定しています。</li> <li>・推定修繕工事の実施の際の経済性等を考慮し、実施時期を集約しています。</li> </ul> <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・推定修繕工事項目(小項目)ごとに、マンションの仕様、立地条件、調査・診断の結果等に基づいて設定しています。</li> <li>・推定修繕工事の実施の際の経済性等を考慮し、実施時期を集約しています。</li> </ul>
<p>(6) 推定修繕工事費の算定</p> <p>「推定修繕工事費の算定の【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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・推定修繕工事費は、推定修繕工事項目の小項目ごとに、算出した数量に設定した単価を乗じて算定しています。</li> <li>(・修繕積立金の運用益年〇%、借入金の金利年 %、物価変動年〇%を考慮しています。)</li> <li>・消費税は、〇%とし、会計年度ごとに計上しています。</li> </ul>
<p>①仕様の設定</p> <p>「新築・既存により「仕様の設定」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>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・推定修繕工事項目の小項目ごとに、現状の仕様を設定しています。</li> </ul> <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・推定修繕工事項目の小項目ごとに、現状又は見直し時点での一般的な仕様を設定しています。</li> </ul>
<p>②数量計算</p> <p>「新築・既存により「数量計算」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>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書、数量計算書等を参考として、「建築数量積算基準」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。</li> </ul> <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現状の長期修繕計画を踏まえ、保管している設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等を参考として、「建築数量積算基準」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。</li> </ul>
<p>③単価の設定</p> <p>「新築・既存により「単価の設定」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>【新築マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕工事特有の施工条件等を考慮し、設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書等を参考として、設定しています。</li> <li>・現場管理費及び一般管理費は、見込まれる推定修繕工事ごとの総額に応じた比率の額を単価に含めて設定しています。</li> </ul> <p>【既存マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕工事特有の施工条件等を考慮し、過去の計画修繕工事の契約実績、その調査データ、刊行物の単価、専門工事業者の見積価格等を参考として設定しています。</li> <li>・現場管理費及び一般管理費は、見込まれる推定修繕工事ごとの総額に応じた比率の額を単価に含めて設定しています。</li> </ul>
<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>(・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。)</li> <li>(・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。)</li> </ul>
<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ことが必要です。また、併せて修繕積立金の額も見直します。</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>①建物及び設備の劣化の状況</li> <li>②社会的環境及び生活様式の変化</li> <li>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</li> <li>④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率等の変動</li> </ol>

## 2 修繕積立金の額の設定の考え方

### 修繕積立金の額の設定

「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。

- ・修繕積立金の積立ては、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。
- ・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。
- ・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。  
(【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。)  
(・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。)



(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)	想定している修繕方法等
<b>I 仮設</b>				
1 仮設工事				
①共通仮設	記載内容を参考とし、必要に応じて追加して、各マンションの実態にあった「推定修繕工事項目」を記載します。  推定される「工事区分」を記載していますので、記載内容を参考とし、各マンションの実態にあった「工事区分」を記載します。	仮設	1 2 年	12年・24年・36年・48年…
②直接仮設		仮設	1 2 年	12年・24年・36年・48年…
<b>II 建物</b>				
2 屋根防水				
①屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	1 2 年	(1 周期) 12年
		修繕	2 4 年	(2 周期) 24年(以降は露出防水)
②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕	1 2 年	(1 周期) 12年…36年…60年…
		撤去・新設	2 4 年	(2 周期) 24年…48年…72年…
③傾斜屋根	屋根	補修	1 2 年	(1 周期) 12年…36年…60年…
		撤去・葺替	2 4 年	(2 周期) 24年…48年…72年…
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	修繕	1 2 年	12年・24年・36年・48年…
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)	修繕	1 2 年	12年・24年・36年・48年…
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)	修繕	1 2 年	12年・24年・36年・48年…
4 外壁塗装等				
①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)	補修	1 2 年	12年・24年・36年・48年…
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	1 2 年	(1・2 周期) 12年・24年…48年…60年…
		除去・塗装	3 6 年	(3 周期) 36年…72年…
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	1 2 年	(1・2 周期) 12年・24年…48年…60年…
		除去・塗装	3 6 年	(3 周期) 36年…72年…
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	1 2 年	12年・24年・36年・48年…
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	1 2 年	12年・24年・36年・48年…
5 鉄部塗装等				
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	4 年	4年・8年・12年・16年…
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て柱・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	塗替	4 年	4年・8年・12年・16年…
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	4 年	4年・8年・12年・16年…
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6 年	6年・12年・18年・24年…
	(鋼製)共用部分ドア、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	塗替	6 年	6年・12年・18年・24年…
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	1 2 年	12年・24年・36年・48年…
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	1 2 年	12年・24年・36年・48年…

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)	想定している修繕方法等
<b>6 建具・金物等</b>				
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整 取替	12年 36年	(1・2周期) 12年・24年…48年・60年… (3周期) 36年・72年… 動作点検、金具(丁番、ドアチェック等)の取替等 撤去又はかぶせ工法 (注)シート張りの住戸玄関ドアは24年
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整 取替	12年 36年	(1・2周期) 12年・24年…48年・60年… (3周期) 36年・72年… 動作点検、金具(戸車、クレセント、ビート等)の取替等 撤去又はかぶせ工法
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	取替	36年	36年・72年… 全部撤去の上、アルミ製手すりに取替
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	(1・2周期) 12年・24年…48年・60年…
		取替	36年	(3周期) 36年・72年… 点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等 全部撤去の上、建替え
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	取替	24年	24年・48年・72年…
	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、立て桶・支持金物、隔て板、物干金物、スリッパキャップ等	取替	24年	24年・48年・72年…
	屋上フェンス等	取替	36年	36年・72年… 全部撤去の上、アルミ製手すりに取替
④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	取替	36年	36年・72年… 撤去又はかぶせ工法
<b>7 共用内部</b>				
①共用内部	管理員室、集会所、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	12年・24年・36年・48年…
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	12年・24年・36年・48年…
<b>Ⅷ 設備</b>				
<b>8 給水設備</b>				
①給水管	屋内共用給水管	更生	15年	15年・40年・65年…
	屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替(更新)	30年	30年・60年… 仕上り材の補修を含む
②貯水槽	受水槽	取替	25年	25年・50年・75年…
	高置水槽	取替	25年	25年・50年・75年…
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	補修	8年	(隔周期) 8年…24年…40年…56年…
		取替	16年	16年・32年・48年・64年…
<b>9 排水設備</b>				
①排水管	屋内共用雑排水管	更生	15年	15年・40年・65年…
	屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替(更新)	30年	30年・60年… 仕上り材の補修を含む
②排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	(隔周期) 8年…24年…40年…56年…
		取替	16年	16年・32年・48年・64年…
<b>10 ガス設備</b>				
①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替(更新)	(25年) 30年	30年・60年… 埋設部掘削、管敷設、埋戻し、復旧 (埋設管)、その他
<b>11 空調・換気設備等</b>				
①空調設備	管理室、集会所等のエアコン	取替	15年	15年・30年・45年・60年…
②換気設備	管理員室、集会所、機械室、電気室等の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年	15年・30年・45年・60年…

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)		想定している修繕方法等
<b>12 電灯設備等</b>					
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	取替	1.5年	15年・30年・45年・60年…	
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	3.0年	30年・60年…	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	3.0年	30年・60年…	
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	4.0年	40年…	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	3.0年	30年・60年…	
<b>13 情報・通信設備</b>					
①電話設備	電話配線盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	3.0年	30年・60年…	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	1.5年	15年・30年・45年・60年…	
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替	1.5年	15年・30年・45年・60年…	
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	取替	1.5年	15年・30年・45年・60年…	
<b>14 消防用設備</b>					
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	取替	2.5年	交換 25年・50年…	消火設備
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信器等	取替	2.0年	交換 20年・40年・60年…	警報設備
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	取替	2.5年	交換 25年・50年…	消火活動上必要台施設
<b>15 昇降機設備</b>					
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	1.5年	(隔周期) 15年…45年…	内装取替、三方枠塗装
	全構成機器	取替	3.0年	(隔周期) 30年…60年…	撤去・新設
<b>16 立体駐車場設備</b>					
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修	1.0年	(1・2周期) 10年・20年…40年・50年…	鉄部塗装、車止め等の取替
		建替	3.0年	(3周期) 30年…60年…	全部撤去の上、建替え
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	補修	5年	(1・2・3周期) 5年・10年・15年…25年…	鉄部塗装、部品交換
		建替	2.0年	(4周期) 20年…40年…	撤去・新設 駐車装置、制御板、昇降装置等
<b>IV 外構・その他</b>					
<b>17 外構・附属施設</b>					
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	2.4年	24年・48年・72年…	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	2.4年	24年・48年・72年…	
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	2.4年	24年・48年・72年…	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	2.4年	24年・48年・72年…	
	植樹	整備	2.4年	24年・48年・72年…	
<b>18 調査・診断、設計、工事監理等費用</b>					
①調査・診断、設計、コンサルタント	大規模修繕工事の実施前に行う調査・診断 計画修繕工事の設計(基本設計・実施設計)・コンサルタント		1回目10年 以後1.2年	10年・46年…	第1回目・第4回目…の大規模修繕工事に係る業務
				22年・58年…	第2回目・第5回目…の大規模修繕工事に係る業務
				34年・70年…	第3回目・第6回目…の大規模修繕工事に係る業務
②工事監理	計画修繕工事の工事監理		1.2年	12年・48年…	第1回目・第4回目…の大規模修繕工事に係る業務
				24年・60年…	第2回目・第5回目…の大規模修繕工事に係る業務
				36年・72年…	第3回目・第6回目…の大規模修繕工事に係る業務
<b>19 長期修繕計画作成費用</b>					
①見直し	長期修繕計画の見直しのための調査・診断 長期修繕計画の見直し		5年	5年(10年)・15年(20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。

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)	想定している修繕方法等
<b>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。)</b>				
(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	予定年度	「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の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。
(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	予定年度	
(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	予定年度	
(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	予定年度	
(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) ・外部環境(外構、植栽、工作物等の整備)	改修	予定年度	

(様式第5号) 修繕積立金の額の設定

【均等積立方式の場合】(新築のマンション)

項目	摘要
A	計画期間の 推定修繕工事費の累計額(円) 350,616,000
B	計画期間の借入金の償還金(元 本・利息)
C	支出累計 (C=A) 350,616,000
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 100,800,000
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=E+F) 100,800,000
I	差額(円) (I=C-H) 249,816,000

J	計画期間(年)	30
K	月当たりの負担額(円) (J/(J×12))	693,933
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)	積立金の額

N	専有面積の合計(m <sup>2</sup> )	5,250
O	修繕積立金の額(O=K/N) (m <sup>2</sup> 当たり月当たり)	132
P	住戸数(戸)	70
Q	修繕積立金の額(Q=K/P) 平均(戸当たり月当たり)	9,913

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	専有面積 (m <sup>2</sup> )	L 負担割合 (L1)	M 修繕積立金の額 6年目以降(円/月・戸) (M=K×L1)
A タイプ	75.00	0.014286	9,913

A欄: 様式第4-1号(総括表)の支出欄【推定修繕工事費 年度合計】の計画期間の合計額を転記します。

C欄: 新築の場合は、Aの額を記入ください。  
既存の場合で借入金があるときは、A+Bを記入します。

E欄: 専用使用料、駐車場等の使用料を修繕積立金会計に繰り入れられている場合は、様式第4-1号(総括表)の収入欄【専用使用料等からの繰入額 年度合計】の計画期間の合計額を転記します。

J欄: 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)(3)計画期間の設定で記載した期間を転記します。

M欄: すべての住戸の修繕積立金の額が同額の場合は、その額を記載します。  
住戸タイプで異なる場合は、「表 住戸タイプ別修繕積立金の額」に記載します。

P欄: 様式第1(マンションの建物・設備の概要等)(1)敷地、建物の概要 住戸戸数を転記します。

表 住戸タイプ別修繕積立金の額: 住戸タイプ別の負担割合(L: 共有部分の持分割合)により、タイプ別の月当たり・戸当たりの修繕積立金の額(M)を算定します。  
新築の場合で、修繕積立金を負担する場合は、修繕積立金を一定期間の修繕積立金の額に充当しますの  
で、修繕積立金の割戻額(R)を算定し、充当する期間の修繕積立金の額(S)を算定します。  
なお、充当する期間が終了すると、修繕積立金の額(M)に増額します。

修繕積立金を負担する場合

R 修繕積立金の 割戻し額(円/月・戸) (R=T/(O年×12))	S 修繕積立金の額 当初5年間(円/月・戸) (S=M-R)	T 修繕積立金の額 (円/戸)
3,300	6,613	198,000

B欄: 既存の場合で借入金がある場合は記入が必要です。  
様式第4-1号(総括表)の支出欄【借入金の償還金 年度合計】の計画期間の合計額を転記します。

D欄: 既存の場合は、現在の修繕積立金会計の残高を記入します。

F欄: 計画期間の修繕積立金の運用益は、様式第4-1号(総括表)の収入欄【修繕積立金の運用益 年度合計】の計画期間の合計額を転記します。

L欄: すべての住戸の負担割合が同一の場合は、その負担割合を記入します。  
住戸タイプで異なる場合は、戸当たりの負担割合を定めている根拠を定めているものを記入します。(通常は管理規約)

N欄: 様式第1号(マンションの建物・設備の概要等) 別表タイプ別専有面積 計を転記します。

(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)
B	計画期間の借入金 の償還金(元 本・利息)
C	支出 累計 (C=A)
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
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)	修繕積立金の額 (円/月・戸) (K×L1)

【均等積立方式の場合(一時金を負担するとき)】(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 の償還金(元 本・利息)
C	支出 累計 (C=A)
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+G)
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
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)	修繕積立金の額 (円/月・戸) (K×L1)	一時金の額 (円) (G×L1)

【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 の償還金(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
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)	修繕積立金の額 (円/月・戸) (K×L1)

参考資料





## 参考資料 1 建物の専有部分と共用部分の区分

区分所有法及び標準管理規約に基づいた建物の専有部分と共用部分の区分について、参考を示します。

・表 建物の専有部分と共用部分の区分（単棟型の場合）

区分	区分所有法	マンション標準管理規約
専有部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有権の目的たる建物の部分（第2条第3項）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸番号を付した住戸</li> <li>専有部分を他から区分する構造物のうち、天井、床及び壁の躯体部分を除く部分 玄関扉の錠及び内部塗装部分</li> <li>上記の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のもの（第7条）</li> </ul>
共用部分	<b>規約共用部分</b> 規約により共用部分とされた建物の部分及び附属の建物（第4条第2項）	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理事務室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物（第8条、別表第2第3項）</li> </ul>
	<b>法定共用部分</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の附属物（第2条第4項）</li> <li>数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分（第4条第1項）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、機械室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス、車庫等専有部分に属さない「建物の部分」</li> <li>エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び污水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」（第8条、別表第2第1項、第2項）</li> </ul>

### ・区分所有法 第4条（共用部分）

第四条 数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。

2 第一条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

### ・管理標準指針（二 管理規約の作成及び改正（一）管理規約の作成・改正 1 管理規約の内容）

#### ⑥専有部分と共用部分の区分

標準的な対応	標準管理規約（第7条、第8条、別表第2）と同趣旨の規定が置かれている。
--------	-------------------------------------

### ・標準管理規約 別表第2（共用部分の範囲）

1 玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、機械室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス、車庫等専有部分に属さない「建物の部分」

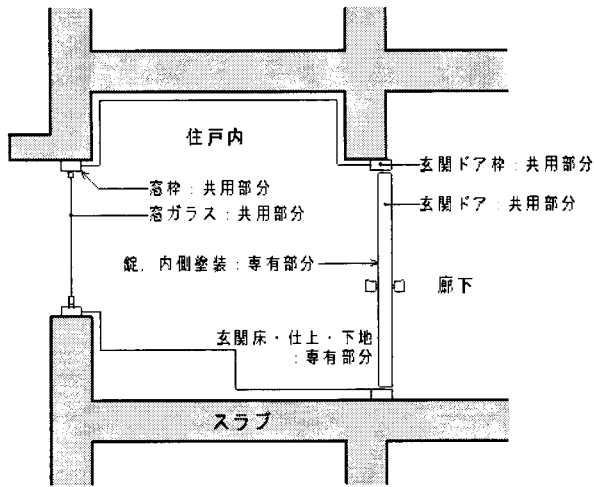
2 エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び污水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」

3 管理事務室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物

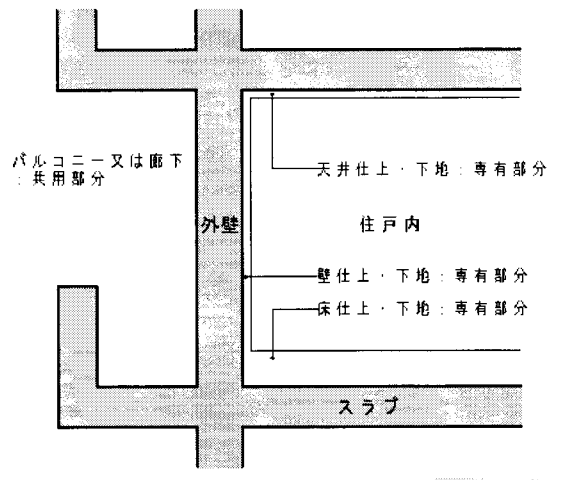
・図 マンションの専有部分と共用部分の区分の例示

(出典：「マンション管理標準指針」(国土交通省) コメントから抜粋)

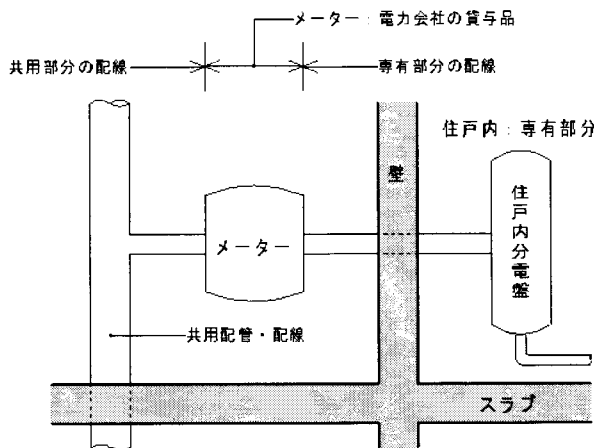
この図は、マンション標準管理規約(国土交通省)の規定に基づく例示であり、各マンションの構造、仕様、用途等によって判断する必要があります。



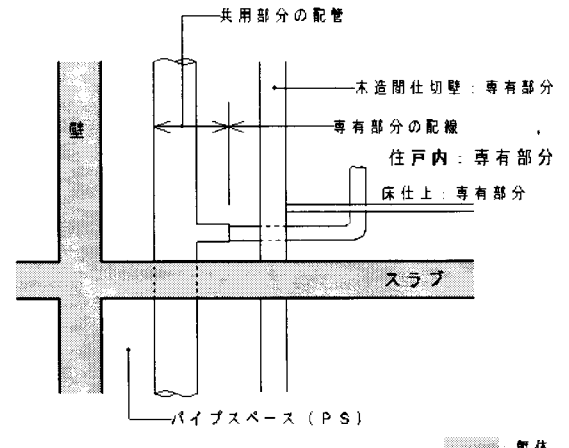
住戸(断面略図)



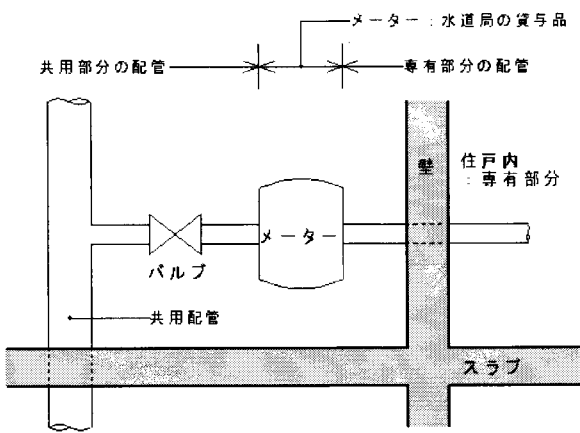
住戸(断面略図)



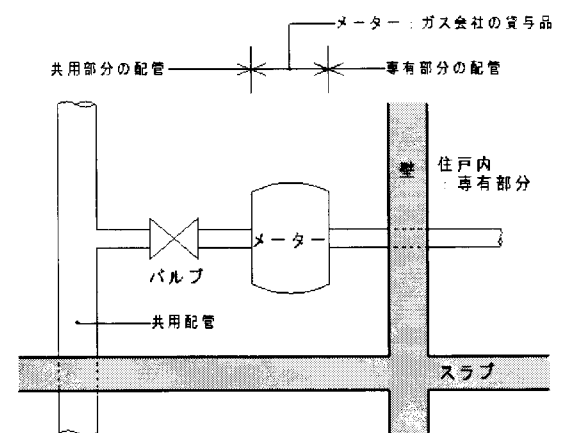
電気配線の区分(断面略図)



排水管の区分(断面略図)  
(スラブ上配管の場合)



給水管の区分(断面略図)



ガス管の区分(断面略図)

