



神奈川県

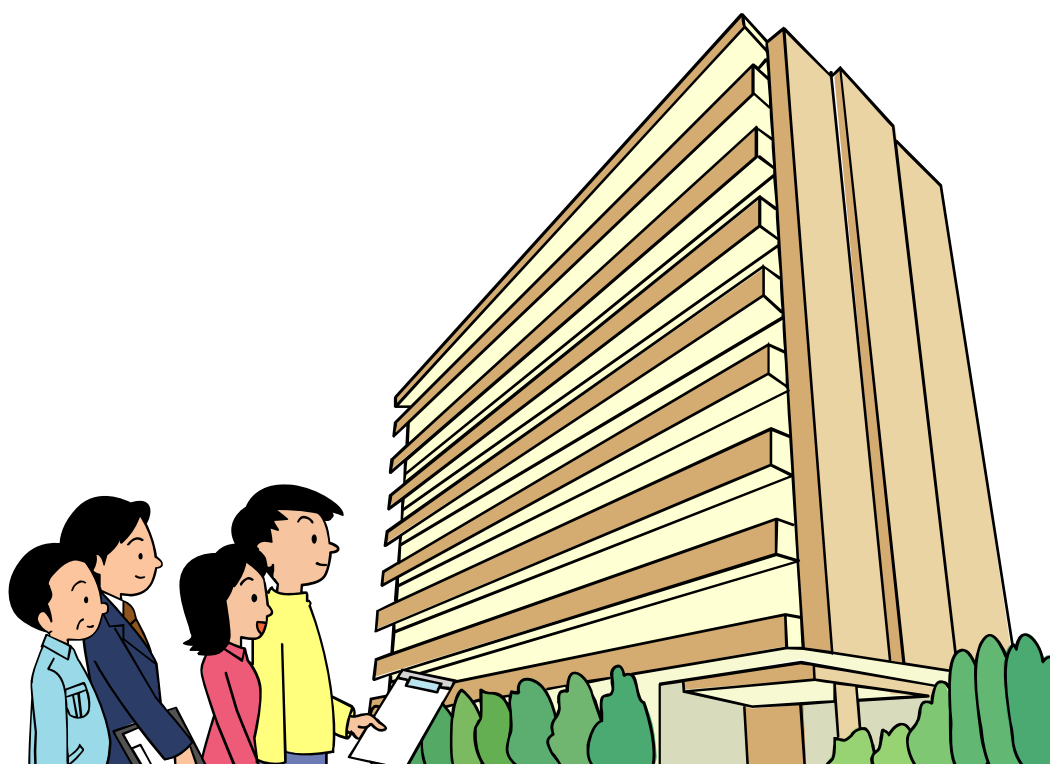
県土整備局建築住宅部住宅計画課

KANAGAWA

適切な維持修繕であなただのマンションを快適に

計画的な修繕工事でマンションは長生きできる！

—自己診断シート付き—



神奈川県では、全世帯の約5分の1がマンションに居住しており、マンションは県民の住生活を担う重要なものとなっています。そこで、県では、マンション生活の快適さを保つのに不可欠な「計画的な修繕工事」と、この修繕工事の時期、内容や費用の積立方法を定めた長期修繕計画について、わかりやすく解説したリーフレットを作成しました。このリーフレットには、マンションの維持修繕に関する自己診断シートが付いていますので、ご活用ください。



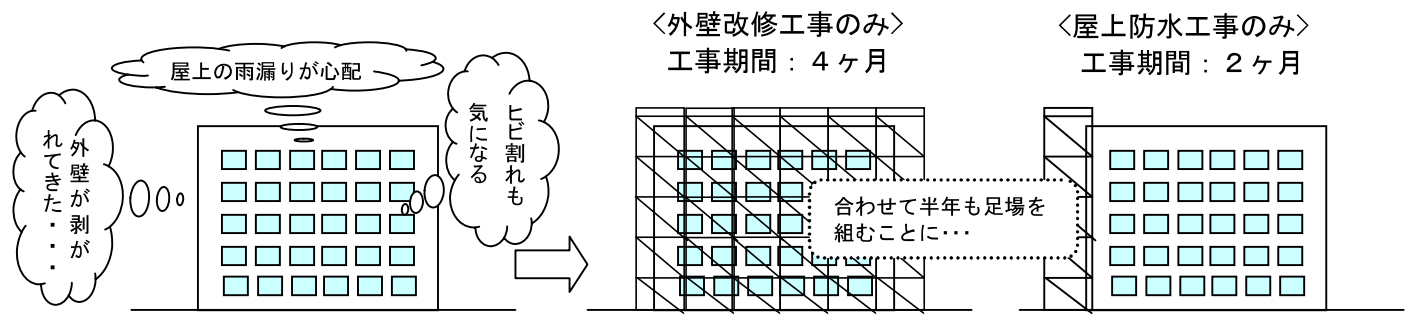
1 計画的な修繕工事とは

マンションの住まいとしての快適さを確保し、その資産としての価値を維持・向上させていくには、建物の経年劣化状況に応じて修繕工事を行い、マンション全体を良好な状態に保っておく必要があります。

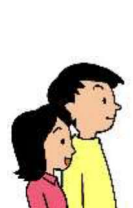
修繕工事には、外壁改修や屋上防水工事など様々なものがありますが、これらを別々に行うよりも、修繕が必要な時期に来ている工事をまとめて、大規模な修繕を行うことが効率的です。

このため、あらかじめ、いつ、どのような修繕工事が必要かを把握しておき、計画的に修繕工事を行っていくことが大切です。

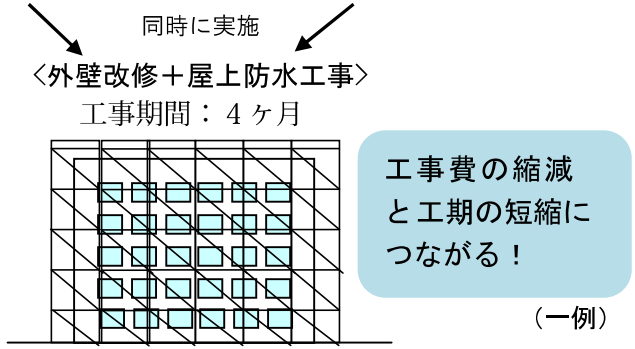
例えば、バラバラに工事すると



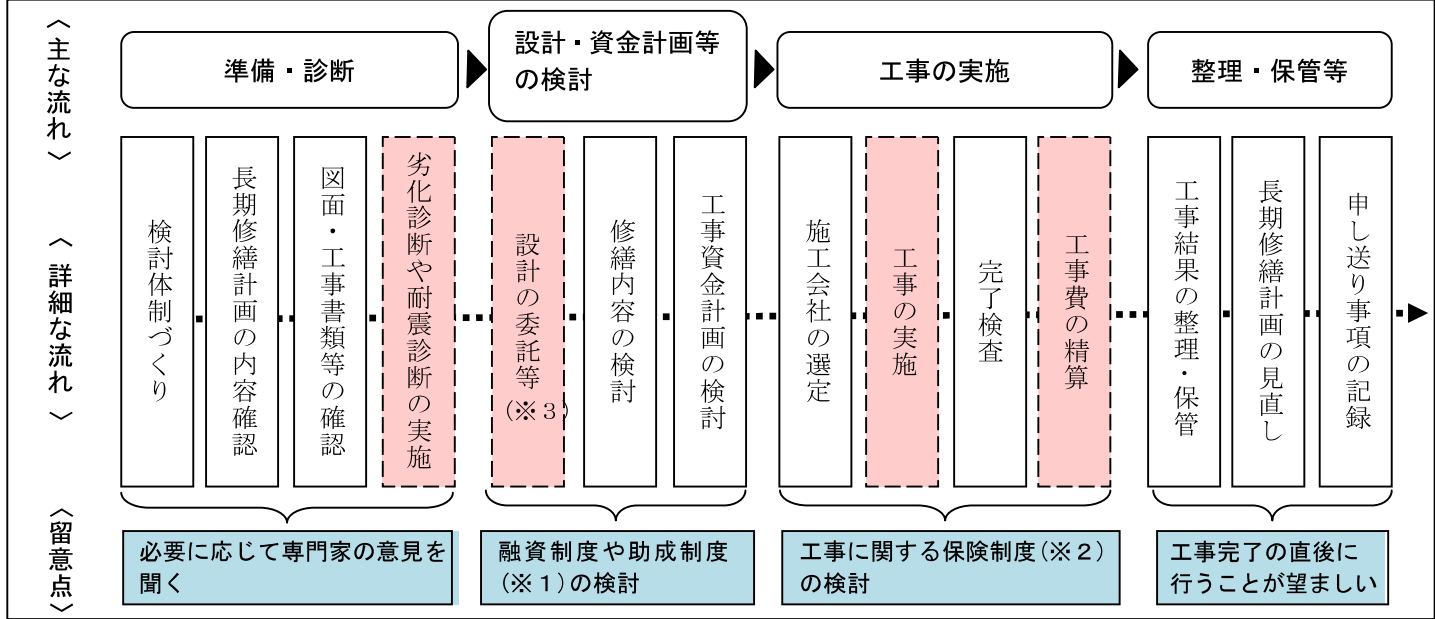
しかし、計画的に工事すると



計画的に修繕を行うと、仮設足場等の無駄もなくなるし、工期も短くなるね。



○修繕工事の流れとポイントとなる項目 費用発生項目 2-①



※1 住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資や、市町村によっては耐震改修やバリアフリー改修工事への助成を行っている場合があります。

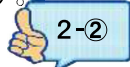
※2 万が一修繕工事に瑕疵が見つかった場合の補修費用をまかなう大規模修繕かし保険等があります。

※3 単純な工事の場合は、直接施工会社へ見積の依頼をする場合もありますが、耐震補強工事や間取りの変更を伴う場合等は、設計事務所に設計を委託することが望ましいです。

2 長期修繕計画のねらい

マンションの長期修繕計画は、いつの時期に、どのような修繕工事を行うか、そして、それに必要な資金の積立てをどうするかといった点について、長期的な見通しを立て、入居者間で合意を得ておくことをねらいとしています。

● 計画期間



新築であれば、通常 **30年**程度、既にある長期修繕計画を見直す場合であれば **25年**程度の期間を見通して作成します。

● 計画の決定方法

管理組合総会における議決で意思決定することが必要となります。

● 計画策定の効果

- ① あらかじめ合意形成を図っておくことで、実際の工事の際に速やかに進めることが可能となります。
- ② 長期的な視点にたつて、必要な支出を予測することで、修繕資金を計画的に積み立てることができます。



マンションを長持ちさせるためには長期的な視点が必要なんだね。



長期修繕計画作成のポイント

★長期修繕計画に設定する推定修繕工事項目



- ・計画を作成する際は、必要な修繕工事項目に漏れないか、右表で内容を確認しましょう。修繕工事項目をあらかじめ確認しておくことで、修繕積立金の積立不足を防ぐことができます。
- ・計画期間中には、例えば、ランニングコストの低減を図るために、より熱効率の優れた給湯機器に取替えを行うなど、技術の進歩にあわせた改良工事等も視野に入れる必要があります。

★長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定

- ・修繕積立金の設定を容易にするため、修繕積立金の額の設定については、国のガイドライン(※4)に示されています。(P.6参照)
- ・修繕積立金の額は、将来的な引上げを少なくすることも考えて決める必要があります。

推定修繕工事項目（大項目、中項目）

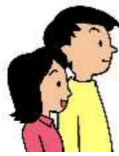
大項目	中項目
I 仮設	1 仮設工事
II 建物	2 屋根防水
	3 床防水
	4 外壁塗装等
	5 鉄部塗装等
	6 建具・金物等
	7 共用内部
	III 設備
	9 排水設備
	10 ガス設備
	11 空調・換気設備等
	12 電灯設備等
	13 情報・通信設備
	14 消防用設備
	15 昇降機設備
	16 立体駐車場設備
IV 外溝・その他	17 外溝・附属施設
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用
	19 長期修繕計画作成費用

※4 管理組合が長期修繕計画を作成する際に参考となる「[長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン](#)」が平成20年6月に国土交通省より公表されています。

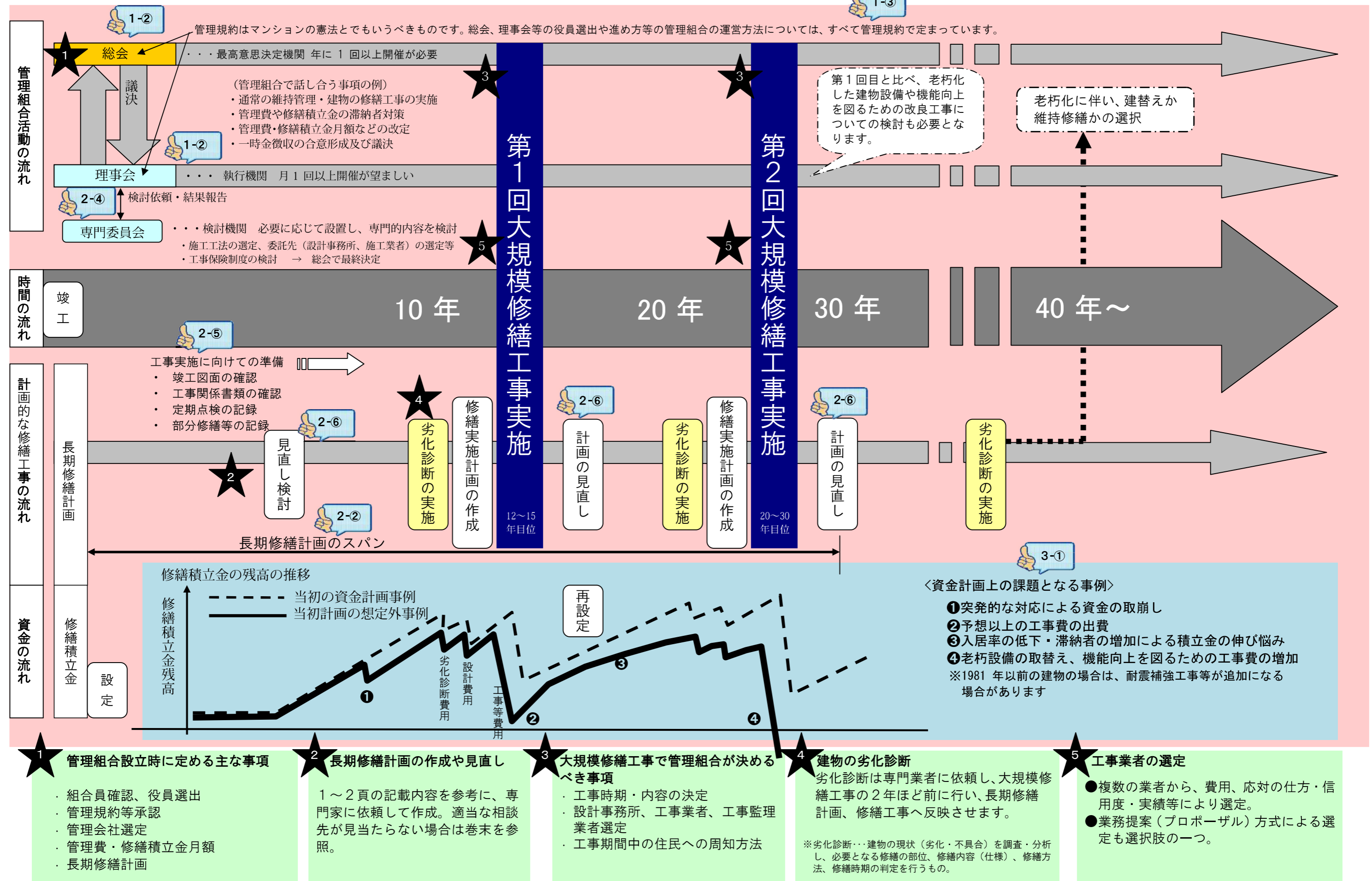
3 マンションの維持修繕に関する自己診断シート

この自己診断シートは、次ページのフロー図の該当箇所等と合わせて維持修繕のポイントとなるチェック項目を把握し、理解できるように作られています。下の質問に○×で回答し、×が付いた場合は留意点と参照先をご確認ください。

	質問	○/×	留意点（×が付いた場合）	参照先
管理の基礎	1 管理組合は機能していますか。			
	総会は毎年開催されていますか。		年1回は必ず開く必要があります（区分所有法）。大規模修繕工事の時期が近づいた時は、臨時総会を開く等の対応も考えられます。	フロー図 1-①
	理事会は毎月開催されていますか。		毎月1回は開くのが望ましいです。マンションの適切な維持管理のために、まずは理事会の活発化を目指しましょう。	フロー図 1-②
	管理規約の内容は把握していますか。		マンションで暮らす際の最も重要なルールです。管理組合の運営方法にも深く関わっています。内容を把握し、必要があれば見直しを検討しましょう。	フロー図 1-③
計画的な修繕工事等	2 長期修繕計画の内容は適切ですか。			
	修繕工事以外に、どのような費用が必要になるか把握していますか。		劣化診断費、修繕工事の設計費、工事の監理業務、役所への申請手数料等があります。	P.1 2-①
	計画期間を把握していますか。		計画期間は、新築マンションの場合は30年以上、それ以外の場合は25年以上が目安とされています。	P.2 2-②
	修繕工事の内容を把握していますか。		大きな項目としては、仮設・建物・設備・外溝その他の4つに分かれます。	P.2 2-③
	修繕工事の内容や必要性を組合員（入居者）にうまく伝えられますか。		修繕工事は専門性が高いため、管理組合の中に、専門委員会を設置して検討することは組合員の合意形成を図る上で有効です。	フロー図 2-④
	工事を実施する前に何を準備しておくか知っていますか。		今の建物の状態を把握するために、竣工図面や工事書類、過去の修繕履歴等が必要です。	フロー図 2-⑤
	長期修繕計画を見直すタイミングを知っていますか。		長期修繕計画は不確定事項を含んでいるので、一定期間ごと（5年が目安）に見直していくことが前提です。また大規模修繕を実施した際も、再度計画を見直しましょう。	フロー図 2-⑥
修繕積立金	3 修繕積立金は適正に管理されていますか。			
	確実に積立てを行うために、課題となることを知っていますか。		滞納者や入居率の低下は、計画的な積立てにとって大きな課題となります。早い段階で、対応することが重要です。	フロー図 3-①
	積立金の額は標準的な金額ですか。		修繕積立金の額の目安と大きな乖離がある場合には注意が必要です。	P.6 3-②
	積立方式を把握していますか。		均等積立方式以外だと、将来の引上げが可能な程度かどうか注意が必要です。	P.6 3-③
	積立金の使途範囲を把握していますか。		通常の保守点検費用を修繕積立金から取り崩すと、計画した修繕工事ができなくなることがあります。管理費とは会計を区分しておきましょう。	P.6 3-④



マンションの計画的な維持修繕の流れ(フロー図)



4 修繕積立金の目安と積立方法

マンションの分譲段階で、修繕積立金の月額が著しく低く設定され、十分に積み立てられず、修繕工事費が不足することがあります。そこで、主として新築マンション購入予定者に対し、修繕積立金の額の目安等を示した「[マンションの修繕積立金に関するガイドライン](#)」が平成23年4月に国土交通省より公表されています。

★修繕積立金の目安



$$Y = AX + (B)$$

Y: 購入予定のマンションの修繕積立金月額
 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(m²)
 (B: 機械式駐車場がある場合の加算額)

専有床面積当たりの修繕積立金(A)

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



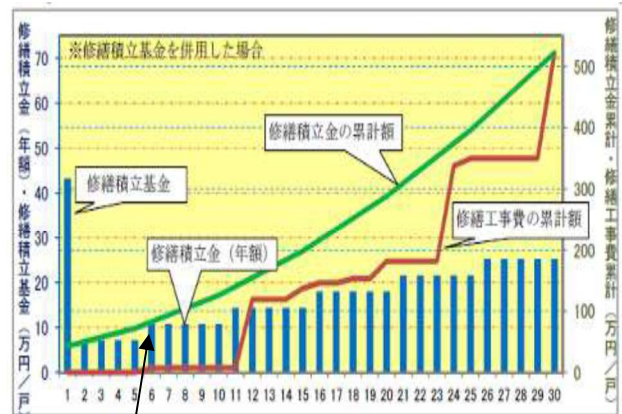
★修繕積立金の積立方法

- ①【均等積立方式】……長期修繕計画で計画された修繕工事費の累計額を、計画期間中、均等に積み立てる方式
- ②【段階増額積立方式】…当初の積立額を抑え、段階的に積立額を値上げする方式

⇒②は、計画どおりに増額しようとしても合意形成ができない事例もあり、将来にわたって安定的な修繕積立金の積立を確保する観点からは、①が望ましいとされています。



① 均等積立方式

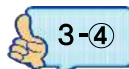


② 段階増額積立方式

増額の合意形成は困難

● 留意点

- ※必要な修繕積立金は、建物の状況や区分所有者の機能向上に対するニーズ等により変動します。
- ※修繕積立金の使途範囲は、主に、計画的な修繕工事に係る費用、不測の事故等による臨時の出費、敷地及び共用部分等の変更になります。



5 マンション管理に関する各種問合せ先

★マンション管理全般

(公社) かながわ住まいまちづくり協会 ☎ 045-664-9179
マンション管理相談.....区分所有者間の合意形成や管理組合運営などに関わる相談や、共用部分の維持管理に関する技術的専門相談について専門家（マンション管理士等）が対応。（無料）

(一社) 神奈川県マンション管理士会 ☎ 045-662-5471 マンション管理士の団体

(NPO) かながわマンション管理組合ネットワーク(神管ネット) ☎ 045-620-6300

(NPO) 横浜マンション管理組合ネットワーク(浜管ネット) ☎ 045-911-6541

(NPO) かわさきマンション管理組合ネットワーク(川管ネット) ☎ 044-380-7163

(NPO) よこすかマンション管理組合ネットワーク(よこ管ネット) ☎ 046-824-8133

(NPO) 湘南マンション管理組合ネットワーク(湘管ネット) ☎ 0466-50-4661

(NPO) かながわ県央マンション管理組合ネットワーク(かながわ中央ネット) ☎ 046-259-7399

(NPO) 日本住宅管理組合協議会 神奈川支部 ☎ 045-902-4494

(一社) 神奈川県建築士事務所協会 ☎ 045-228-0755

マンション管理組合を
支援するネットワーク

建築士事務所の団体(大規模修繕・耐震・長期修繕計画作成・設備改修等対応)

★国・財団法人・社団法人

(公財) マンション管理センター ☎ 03-3222-1516 国より「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けた団体

(一社) マンション管理業協会 ☎ 03-3500-2721 国より指定を受けたマンション管理業者の団体

国土交通省関東地方整備局 ☎ 048-601-3151 マンション管理業を所管

★公的融資制度

住宅金融支援機構 ☎ 03-5800-9366

マンション共用部分リフォーム融資.....マンション管理組合がマンションの共用部分のリフォーム工事を行うときに、借入可能な融資。

マンションすまい・る債.....マンション管理組合が積立てている修繕積立金で、機構が発行する債権を年1回定期的に購入することにより、修繕積立金の計画的な積立てや適切な管理を行うもの。

★マンション管理に役立つガイドライン・マニュアル

- ・マンションの管理の適正化に関する指針(国土交通省)
- ・マンション標準管理規約(国土交通省)
- ・マンションの修繕積立金の関するガイドライン(国土交通省)
- ・長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン(国土交通省)
- ・マンション管理標準指針(国土交通省)
- ・改訂マンション管理ガイドブック((公社) かながわ住まいまちづくり協会)

国土交通省の HP
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

で閲覧できます。

➤このほか、市町村によって、耐震診断・耐震改修補助やマンション管理アドバイザーの派遣等を実施しているところもありますので、詳しくはお住まいの市町村住宅・建築担当部局にお問い合わせください。



神奈川県

県土整備局建築住宅部住宅計画課 民間住宅グループ 電話(045)210-6557(直通)
横浜市中区日本大通1 ㊦231-8588 FAX(045)210-8889
電話(045)210-1111(代) 内線 6557~6560

このリーフレットは住宅計画課のHP(<http://www.pref.kanagawa.jp/docs/zm4/mansion/dvdleaf.html>)からもダウンロードできます。

平成30年11月修正