

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第62号

マンションライフ

特集

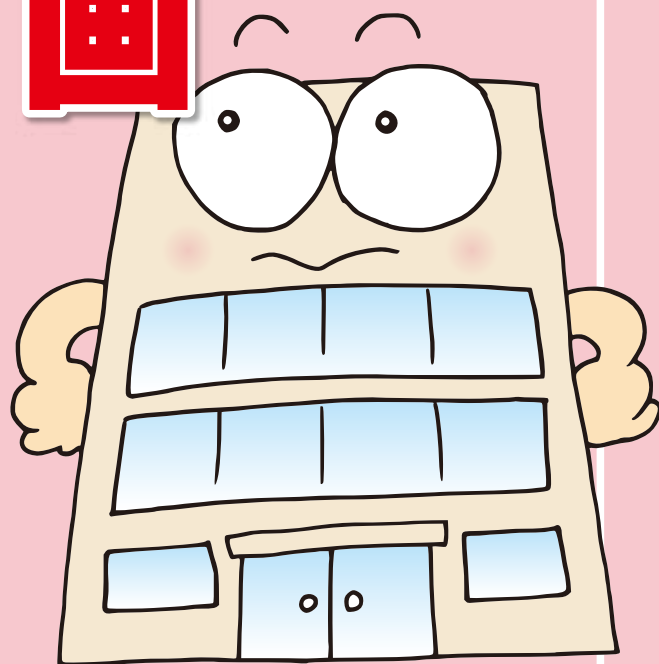
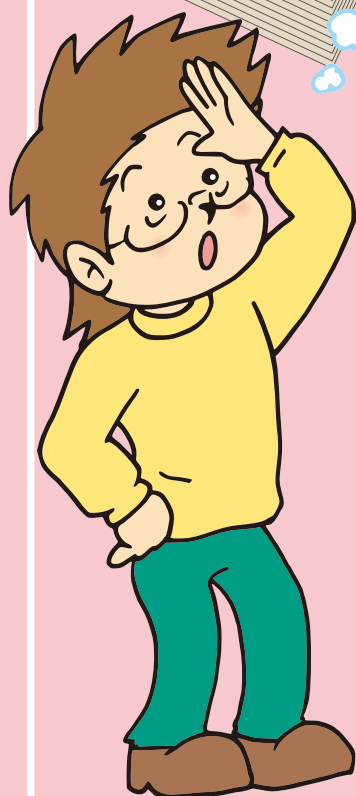
長期修繕計画 ガイドライン改訂と 計画作成のポイント

長期修繕計画標準様式
長期修繕計画作成ガイドライン
長期修繕計画作成ガイドラインコメント

平成20年6月
令和3年9月改訂

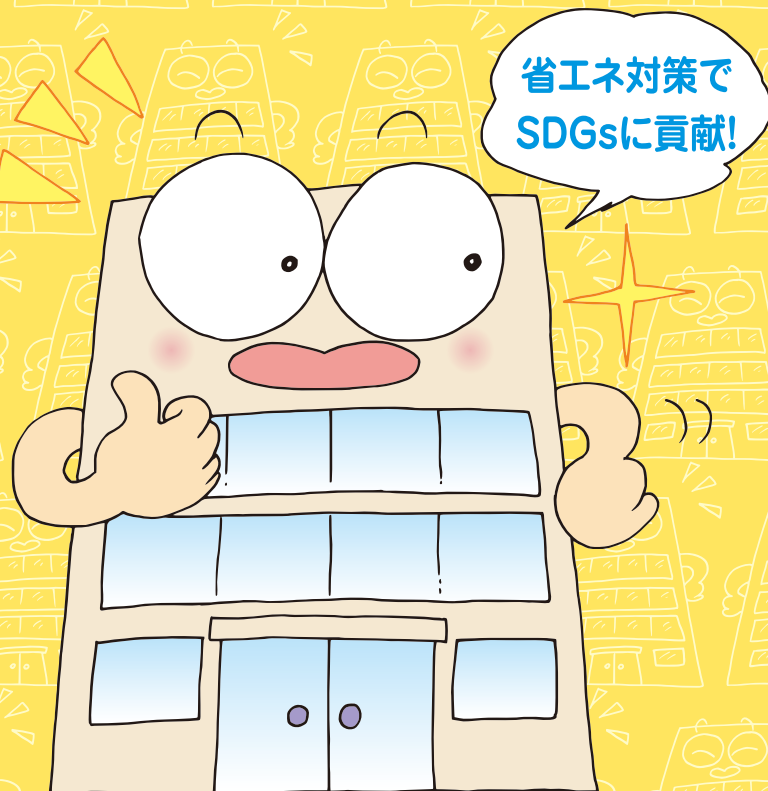
国土交通省

主な改訂点は、
長期修繕の計画期間・
修繕周期、修繕積立金
の目安などです。



令和4年度—第1回

中央区分譲マンション管理セミナー



温室効果ガスの削減とマンションの長寿命化

省エネ対策の

- 1 温室効果ガス削減に向けての建築物の省エネ対策
- 2 既築マンションにおける省エネ対策のメニューと実例
- 3 省エネ対策と長寿命化

日時 令和4年6月5日(日) 午後1時30分～3時30分
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との座談会を行います(午後5時終了予定)。
会場 中央区役所 8階 大会議室
講師 一級建築士・マンション管理士 糟谷英一郎(一般社団法人東京都マンション管理士会会員)
対象 区内の分譲マンションにお住まいの区分所有者および管理組合の役員
費用 無料
定員 30名(先着順)
申込方法 電話
申込期間 5月23日(月)から6月3日(金)
受付は平日の午前8時30分から午後5時まで

※新型コロナウイルス感染拡大防止のため、会場内ではマスクの着用をお願いいたします。

体調が優れない場合は、受講をご遠慮ください。

※新型コロナウイルス感染症の状況等により、会場での開催を中止することがあります。

★オンラインでも開催します

Webexを使用(オンライン接続環境はご自身でご準備ください。)

定員 20名(先着順)

申込方法 メールでお申し込みください。

(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④ハンドルネーム ⑤電話番号を入力)

申込期間 5月23日(月)午前8時30分(木)から6月2日(木)午後5時まで

申込(問合せ)先 中央区都市整備公社

TEL 3561-5191 FAX 3561-5192 E-MAIL zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

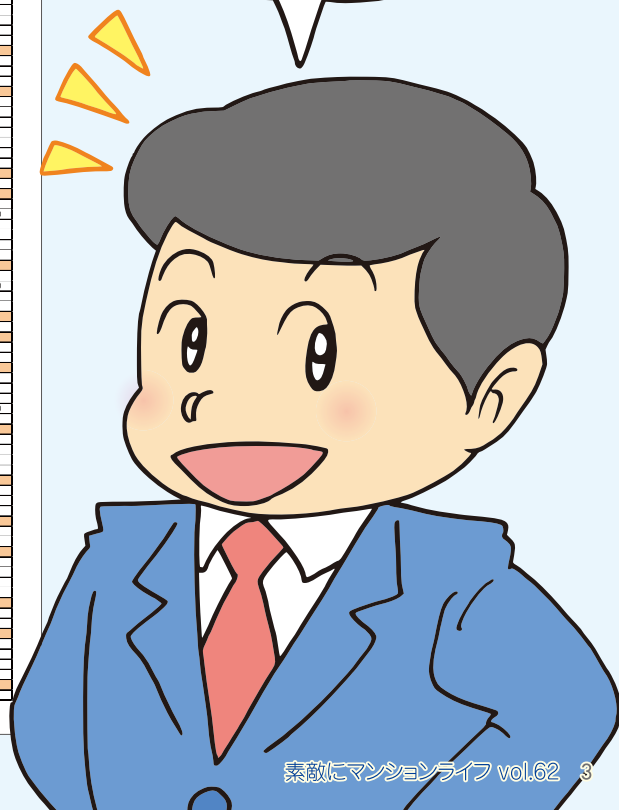
省エネ対策で
長寿命化が
期待できる
のじゃ!



長期修繕計画

1 長期修繕計画とは

・修繕周期の例（標準様式第 3-2 号記載例の修繕周期（参考）から）

[illegible]

長期修繕計画ガイドライン改訂と 計画作成のポイント

2 長期修繕計画ガイドライン改訂の概要

令和3年9月に国土交通省が長期修繕計画のガイドラインを見直しましたので、
主な内容をご紹介します。

(1) 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・ 同コメントの改訂

- ①望ましい長期修繕の計画期間（※資料1）。
- ②大規模修繕工事の修繕周期の目安に一定の幅を持たせた（※資料2）。
- ③社会的要請を踏まえた修繕工事の有効性などを追記。
 - ・省エネ性能を向上させる改修工事（壁や屋上の外断熱改修工事や窓の断熱改修工事等）の有効性。
 - ・「昇降機の適切な維持管理に関する指針（平成28年2月国土交通省策定）」に沿って定期的にエレベーター点検を実施することの重要性。

資料1

長期修繕計画の計画期間

○ガイドラインからの抜粋「第1節 長期修繕計画の作成の方法」より

（現行）

計画期間は、新築マンションの場合は、30年以上とし、既存マンションの場合は、25年以上とします。

※大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする旨は同コメントに記載



（改訂後）

計画期間は、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とします。

※上記見直しの内容はマンション管理計画認定制度の認定基準に用いられる予定です。

※国土交通省資料

資料2

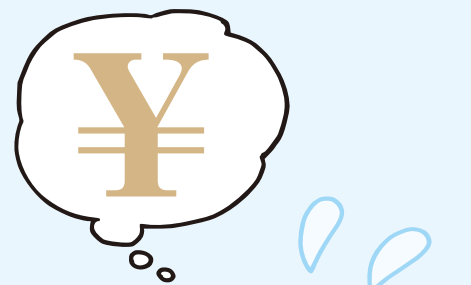
修繕周期の記載の例

（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 （参考）	修繕周期 （参考）	想定している修繕方法等 （参考）
Ⅰ 仮設				
1 仮設工事				
①共通仮設	修繕周期の参考例 12～15年（現行：12年）	仮設	12～15年	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	12～15年	特種足場、養生シート等
Ⅱ 建物				
4 外壁塗装等				
④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）	補修	12～15年	ひび割れ・欠損・爆裂補修

(2) マンションの修繕積立金に関するガイドラインの改訂

- ①適切な長期修繕計画に基づく修繕積立金の事例を踏まえ、目安とする修繕積立金の㎡単価が更新されました。
- ②ガイドラインのターゲットとして、既存マンションも対象に追加し、修繕積立金額の目安に係る計算式が見直されました。

修繕積立金



計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数／建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
20階未満	5,000㎡未満	235円～430円／㎡・月	335円／㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	170円～320円／㎡・月	252円／㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	200円～330円／㎡・月	271円／㎡・月
	20,000㎡未満	190円～325円／㎡・月	255円／㎡・月
20階以上		240円～410円／㎡・月	338円／㎡・月

3 長期修繕計画作成等のポイント

(1) 長期修繕計画の定期的な見直し

経年による建物や設備の劣化、生活様式の変化、資材等の価格変動、地震等に対応するため、5年程度ごとに調査や診断を行い、その結果に基づいて計画を見直すことが重要です。

また、継続的な検討を行うために「長期修繕計画作成専門委員会」を設置することも望ましいでしょう。

(2) 修繕積立金額について

計画の見直しにより、修繕工事費が変動します。その工事が円滑に確実に実施できるよう、必要に応じて修繕積立金を見直すことも重要です。

(3) 修繕工事の書類の保管

分譲会社から交付された設計図書、数量計算書等とセットで、計画修繕工事の設計図書、点検報告書、修繕の履歴情報等をファイル化しましょう。また、「紛失」や「劣化」の恐れもあるため、併せて電子データ化することをおすすめします。



区分	対象箇所	工事区分	修繕 周期	金額	年 度																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
					4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
建 物	屋上防水	補修・修繕	12年・24年	xxx円		●																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							</

おわりに——人間の体と同じように建物も健康でなければなりません。定期的に計画を見直し、修繕積立金の不足を防ぎ、「健全なマンション」であり続けましょう！



「応援しますマンションライフ」 を発行しました。

当公社が行っている分譲マンション支援事業をまとめた冊子「応援しますマンションライフ」の令和4年度版を作成しました。管理相談、計画修繕の調査に要する費用や共用部分の修繕工事に要する費用の助成など、分譲マンション管理組合の皆さまを支援するさまざまな施策等を掲載しております。各分譲マンション管理組合あてに発送いたしましたのでご活用ください。

中央区分譲マンション管理組合交流会へのご案内

令和4年度の 交流会開催予定



第51回交流会 令和4年 **7月24日(日)**

第52回交流会 令和4年 **10月23日(日)**

第53回交流会 令和5年 **3月11日(土)**

第20期定期総会

交流会とは? ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者

● 個人会員:分譲マンションの区分所有者

活動は? ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

費用は? ● 無料です。

いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局: 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192



蓄電池購入費用の助成



災害時の停電対策として、マンションでの応急活動やスマートフォンなどの充電に活用できる蓄電池の購入費用の一部を助成します。

●対象

- ① 中央区防災対策優良マンション
- ② 次の要件を全て満たしているマンション

[要件]

- ・ 防災組織を設置していること
- ・ 原則、年1回以上の防災訓練を実施していること

●内容

対 象	補助率	助成限度額
中央区防災対策優良マンション	蓄電池購入費×3/4	150,000円
その他マンション	蓄電池購入費×1/2	100,000円

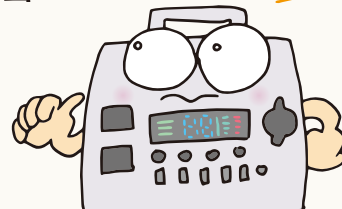
●注意事項

- ① 本事業は、予算額に達した時点で終了します。
 - ② 助成を受けるにあたっては、対象となる資器材など一部条件があります。
事前に下記問合せ先までご相談ください。
- ◎ 詳しくは、区のホームページをご覧ください。

●問合せ先

中央区防災課防災担当
TEL.03-3546-5510

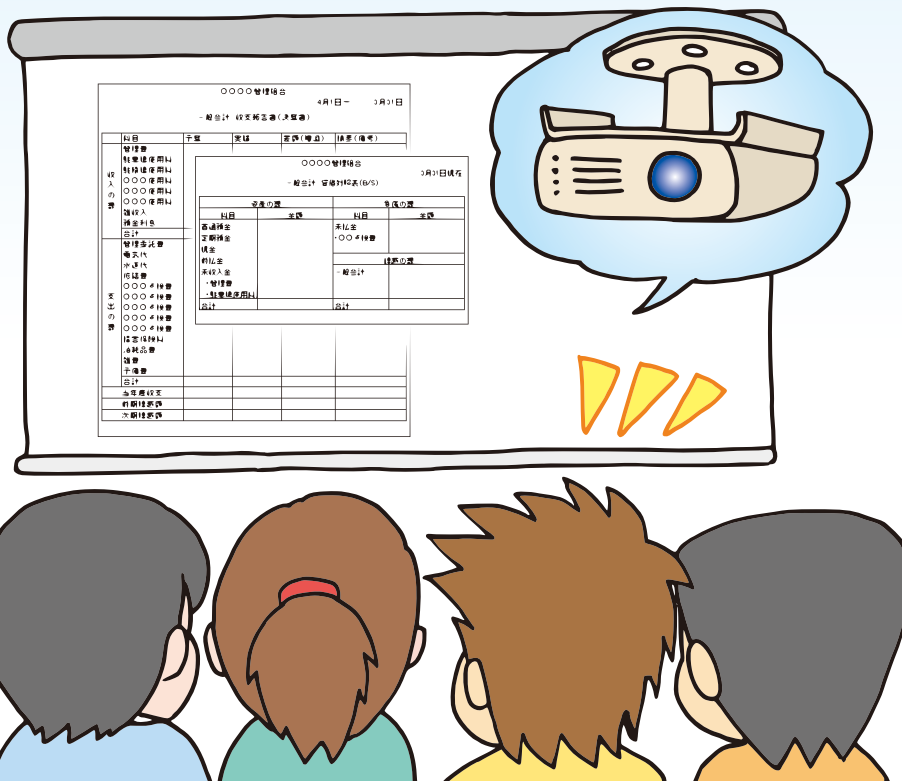
「おまかせ!」



エンジョイ♪マンションライフ! その54

AI関係の会社にお勤めの理事長が持っているスキルと行動力のお陰で、月に一度行われている理事会にプロジェクターを導入しました。今まで通り各自にプリントは行き渡っているのですが、高齢の方は文字が細かくて見づらかったり、ページをめくるのが追いつかなかったりして申し訳なさそうにしていたため、大変便利になりました。

紙の資料の頁をあわててめくらなくてもよくなったので、役員一同、次の理事会を楽しみにしています。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <https://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間：平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み：土・日曜日、休日、年末年始