

令和3年9月28日

住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）

**「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」及び
「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の見直しについて**

国土交通省では、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正を踏まえ、マンション管理の新制度の施行に関する検討会を開催し、施行に向けた検討を進めてきたところです。今般、検討会で議論を頂いた2つのガイドラインの見直しをとりまとめましたので公表します。なお、ガイドラインの内容については、来年4月からスタートするマンション管理計画認定制度の認定基準としても用いることを予定しています。

1. 改訂の概要**(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**

- 計画期間の見直し
 - ・ 現行では25年以上としていた既存マンションの長期修繕計画期間を、新築マンションと同様、2回の大規模修繕工事を含む30年以上に変更
- 大規模修繕工事の修繕周期の目安の見直し
 - ・ 工事事例等を踏まえて一定の幅のある修繕周期に変更
- 社会的要請を踏まえた修繕工事の有効性などを追記
 - ・ マンションの省エネ性能を向上させる改修工事の有効性
 - ・ 「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）」に沿った定期的にエレベーター一点検を実施することの重要性

(2) マンションの修繕積立金に関するガイドライン

- 修繕積立金額の目安の見直し
 - 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㎡単価を更新
- 修繕積立金の目安に係る計算式の見直し
 - 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を見直し

2. 改訂後のガイドラインの掲載先

下記のホームページからダウンロードできます。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

※『国土交通省HPトップページ』→『政策・仕事』→『住宅・建築』→『住宅』

→『マンション政策』→『マンション管理について』

【問い合わせ先】

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付
笹谷、永井 代表：03-5253-811

■ ガイドラインの概要

- ・長期修繕計画の作成または見直しにあたっての指針を示すもの（主に管理組合向け）
- ・長期修繕計画に必要な要素（※1）を示したうえで、修繕工事項目（※2）等について様式を設けることで、適切な大規模修繕工事が行われる長期修繕計画の策定を促すもの。

※1 ①建物・設備の概要、②調査診断の概要、③長期修繕計画の内容（計画期間、修繕項目・周期・工事費、収支計画等） ④修繕積立金の額など

※2 修繕工事項目として、屋根防水、床防水、外壁塗装等、給排水設備、立体駐車場設備など19項目を列挙

■ 主な見直しの内容

①望ましい長期修繕の計画期間として、現行のガイドラインでは25年以上としていた既存マンションの長期修繕計画期間を、新築マンションと同様、大規模修繕工事2回を含む30年以上とする。

②大規模修繕工事の修繕周期の目安について、工事事例等を踏まえ一定の幅を持たせた記載とする。

※ 現行のガイドラインの参考例：外壁の塗装塗替え：12年 → 12～15年、空調・換気設備の取換：15年 → 13～17年など

③社会的な要請を踏まえて、修繕工事を行うにあたっての有効性などを追記。

・マンションの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。

・エレベーターの点検にあたり、国土交通省がH28年2月に策定した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」に沿って定期的に点検を行うことの重要性。

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。

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		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	枠組足場、養生シート等
II 建物				
4 外壁塗装等				
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)	補修	12～15年	ひび割れ・欠損・爆裂補修

修繕周期の参考例
12～15年（現行：12年）

■ ガイドラインの概要

- ・修繕積立金額の目安を㎡単価で示すとともに、積立方法（均等積立方式と段階増額積立方式）について解説することで、適切な修繕積立金額の設定や理解を促すもの（主に新築マンションの購入予定者向け）
- ・事例に基づいて修繕積立金の額の目安を示すとともに、修繕積立金の積立方法について解説を行っているもの。

■ 主な見直しの内容

- 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㎡単価を更新
- 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を見直し。
 ※計算式の変更点：既存マンションにおける長期修繕計画の見直し等に用いられることを想定し、すでに積み立てられた修繕積立金の残高をもとに修繕積立金の目安額を算出する計算式に変更

専有面積当たりの修繕積立金額の目安

●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/建築延床面積		月額専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㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

修繕積立金額の目安との比較方法

（現行）

$$\text{購入予定のマンションの修繕積立金額の目安 (円/月) [Y]} = \text{専有床面積当たりの修繕積立金額の目安 (円/㎡・月) [A]} \times \text{購入予定のマンションの専有床面積 (㎡) [X]}$$

※現行のガイドラインで示す修繕積立金額の目安[A]に、購入予定のマンションの専有床面積[X]を乗じて得られた額[Y]を、分譲事業者から提示された修繕積立金額と比較して水準の適切さを判断

（改訂後）

$$\text{計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月) [Z]} = \frac{\text{計画期間当初における修繕積立金の残高 (円) [A]} + \text{計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円) [B]}}{\text{マンションの総専有床面積 (㎡) [X]} \times \text{長期修繕計画の計画期間 (ヶ月) [Y]}}$$

※長期修繕計画書に記載されている修繕積立金の残高[A]に計画期間全体で集める修繕積立金の総額[B]を加算して、月額の㎡単価で除して得られた金額[Z]を、左記の改訂版ガイドラインで示す修繕積立金額の目安と比較して水準の適切さを判断

※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。