

令和7年度マンション調査・研究結果報告書

テーマⅡ：「長期修繕計画見直し」のポイント

～管理組合としての取り組み方～

令和7年11月

目 次

<はじめに>

I. 長期修繕計画の読み取り方

1. 長期修繕計画とは
2. 長期修繕計画の精度
3. 長期修繕計画の構成

II. 長期修繕計画見直しのポイント

1. マンション管理計画認定制度における長期修繕計画の位置付け
2. 現状把握と課題の抽出
3. 資金計画の検討
4. 継続的な見直し体制と合意の形成

III. まとめ

1. 長期修繕計画の見直しに取り組む際の心構え

<さいごに>

<はじめに>

私たちのマンションを良好な状態に保ち、その資産価値を維持・向上させることは、管理組合において重要な使命であります。その為、管理組合では、適切な「長期修繕計画」を立て、それに基づき「大規模修繕工事」を実施することで、将来の建物・設備のトラブルを回避し、スムーズな管理組合運営を行なっていこうとしております。

しかし、一方では多くの管理組合から「長期修繕計画」とは「一体どのようなものなの?」、「なぜ必要なの?」「うちの計画は適切なの?」といった疑問や不安の声も多くあります。

分譲マンションの「長期修繕計画」を人間に例えるなら、「健康寿命を延ばすためのライフプラン」ということが出来ます。人間が健康維持の為に定期的な健康診断を受け、その結果に基づいて生活習慣の見直しや、必要に応じて治療計画を立てるように、分譲マンションも「長期修繕計画」によって、劣化状況に応じた「メンテナンス計画」を立てます。

また、人間が将来の病気や老後に備え貯蓄をするように、分譲マンションも共用部分の修繕に必要な費用を「修繕積立金」として積み立てています。

このように、分譲マンションの「長期修繕計画」は、建物がより長く快適に、そして安全に維持されるための大切な「未来設計図」とも言えます。

しかし、人間のライフプランが、年齢や環境の変化によって見直されるように、分譲マンションの「長期修繕計画」も、マンションの劣化状況や設備の変化、社会情勢などに応じ定期的に見直しが必要となります。

また、国土交通省による「マンション管理適正化法」の改正や、「管理計画認定制度」の導入により、「長期修繕計画」の作成と見直しが、以前にも増して重視されるようになりました。さらに物価や人件費の高騰、増税など社会情勢の変化が工事費用に影響を与える為、長期修繕計画を常に最新の状態に保つ必要性が高まってきています。

では、管理組合として、この「長期修繕計画の見直し」というテーマに対し、「どのように対応すべきなのか?」、「見直しの際のポイントとは?」等について考えてみましょう。

I. 長期修繕計画の読み取り方

1. 長期修繕計画とは

(1) 長期修繕計画の重要性が高まってきた背景

現在のマンションストック総数は約713万戸（令和6年末時点、国土交通省）で、その居住者数は約1,600万人となり、国民の約1割強が居住すると推定されている。マンションは既に国民生活において、重要かつ不可欠な社会的資本となっている。

しかし、近年ではマンションを巡り、高経年マンションの増加や世帯主の高齢化という「2つの老い」が進行してきている。特に、築40年超のマンションストック数は約148万戸（令和6年末時点、国土交通省）であるが、10年後には約2.0倍、20年後には約3.3倍に増加する込みであり、今後、外壁剥落等の危険性や役員の担い手不足、修繕積立金不足という課題が深刻化するおそれがある。

特に、修繕積立金が不足し、必要な修繕が行えないようになると、管理不全マンションに陥る危険性が、益々高まっていくこととなる。その為、長期修繕計画の運用については、後述する「管理計画認定制度」の認定基準にも定められている。

(2) 長期修繕計画とは

では、長期修繕計画とはどのようなものなのか。一般的には、マンションの資産価値の維持、居住環境の改善、安全性の確保などを目的として、建物や設備の経年劣化に対応する為に、必要な修繕工事の実施時期や費用を見積もり、修繕積立金を計画的に積み立てていくための計画であるとされている。

マンションを今後数十年にわたり、どのようなペースで、どのような修繕工事を行っていくか、その為にはどの位の費用が掛かるのかを具体的に示した、建物の維持管理に関する長期的な計画書といえる。

(3) 長期修繕計画作成のポイント

長期修繕計画の作成については、国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」において、以下の基本的な考え方を示すことが必要であると定めている。

①計画期間の設定

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する。

②推定修繕工事項目の設定

新築マンションの場合は設計図書等に基づいて、また、既存マンションの場合は現状の長期修繕計画を踏まえ、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する。なお、マンションの形状、仕様等により該当しない項目、

または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は、その旨を明示する。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することが望まれる。

③修繕周期の設定

新築マンションの場合、推定修繕工事項目ごとに、マンションの仕様、立地条件等を考慮して設定。既存マンションの場合、さらに建物及び設備の劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて設定する。設定に当たっては、経済性等を考慮し、推定修繕工事の集約等を検討する。

④推定修繕工事費

推定修繕工事項目の詳細な項目ごとに、算出した数量に設定した単価を乗じて算定する。修繕積立金の運用益、借入金の金利及び物価変動について考慮する場合は、作成時点において想定する率を明示する。

⑤修繕積立金額の設定方法

長期修繕計画における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額を算定する。

⑥長期修繕計画の見直し

長期修繕計画は、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。なお、見直しには一定の期間（おおむね1～2年）を要することから、見直しについても計画的に行う必要がある。

（4）長期修繕計画の活用

このような基本的な考え方で作成された長期修繕計画からは、以下のような多くの事が分る。

例えば、建物と設備の成り立ちや修繕の履歴、長期修繕計画作成の基本的な考え方、長期的に見込まれる修繕の内容と費用や各修繕工事のおおまかな実施時期、及び修繕積立金と工事費の推移（修繕積立金が不足するかどうか）等。

しかし、この様な内容をどのように活用すべきなのか。せっかく多額の費用を掛け作成された資料から、様々な事が分るのであれば、今後の修繕計画の作成を検討する際の、建物維持管理の基礎資料としたり、長期的な資金計画（修繕積立金の値上げ等）の検討資料や修繕工事の実施計画の目安として、大いに活用すべきである。

2. 長期修繕計画の精度

長期修繕計画は作成又は見直し時点で、数十年先までの推定修繕工事の内容を設定することには限度があり、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ない。また、計画修繕工事実施時の見積りのように、詳細に積算す

ることまでは求めていない。それゆえ、長期修繕計画の精度を高める為に、一定期間（5年程度）ごとに見直すことを前提としている。

また、長期修繕計画を作成するには、専門会社や管理会社へ依頼しなければならず、多額の費用が掛かる為、その費用によっても、以下の図の様に精度に差が出る。

(精度)(作成費用)		
低	説明	アウトプット
I	基本的な情報を入力しコンピューターによる半自動作成	個別の積算は行わずに建物のタイプにより概算的に算出
II	簡易版	積算(数量、単価)を概算で算出し、根拠も示されない 過去の工事見積等を利用することもあり
III	詳細版(標準様式準拠)	積算根拠(数量、単価)を明示

標準様式が提示されて以降、管理会社作成の長期修繕計画も有償となるケースが増えている(従前は無償で作成することが多かった)。

現在では、長期修繕計画の作成は、無償ではなく有償で作成されており、費用が高くなれば、綿密な計画となり精度も高くなると言える。

3. 長期修繕計画の構成

長期修繕計画は、国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」によれば次に掲げる様式を基本として作成される。

※長期修繕計画標準様式(標準様式)

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

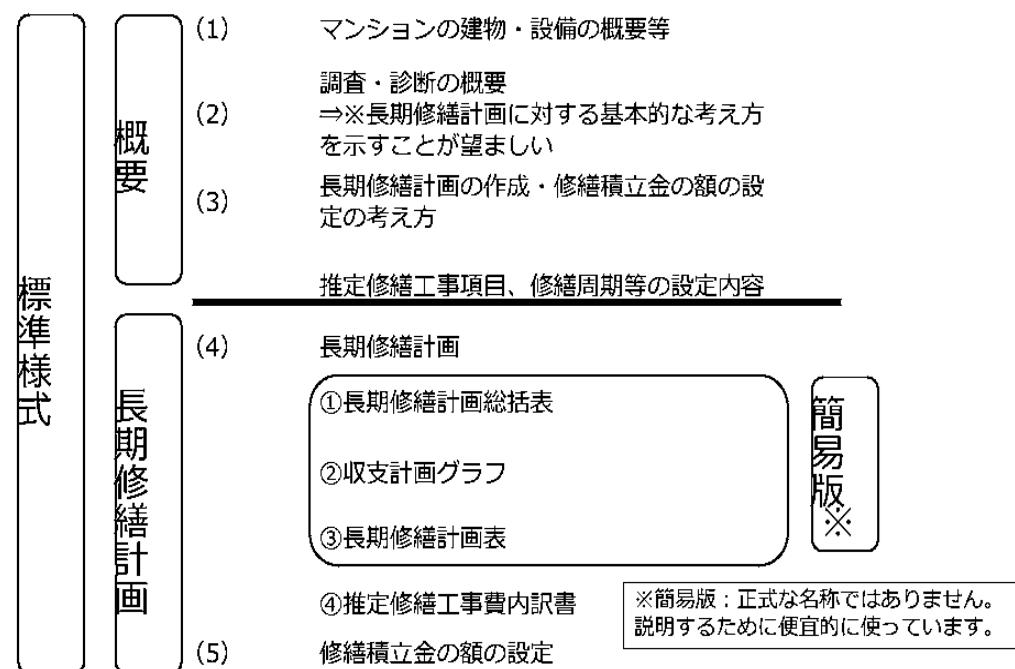
様式第4-3号 長期修繕計画表(推定修繕工事項目(小項目)別、年度別)

様式第4-4号 推定修繕工事費内訳書

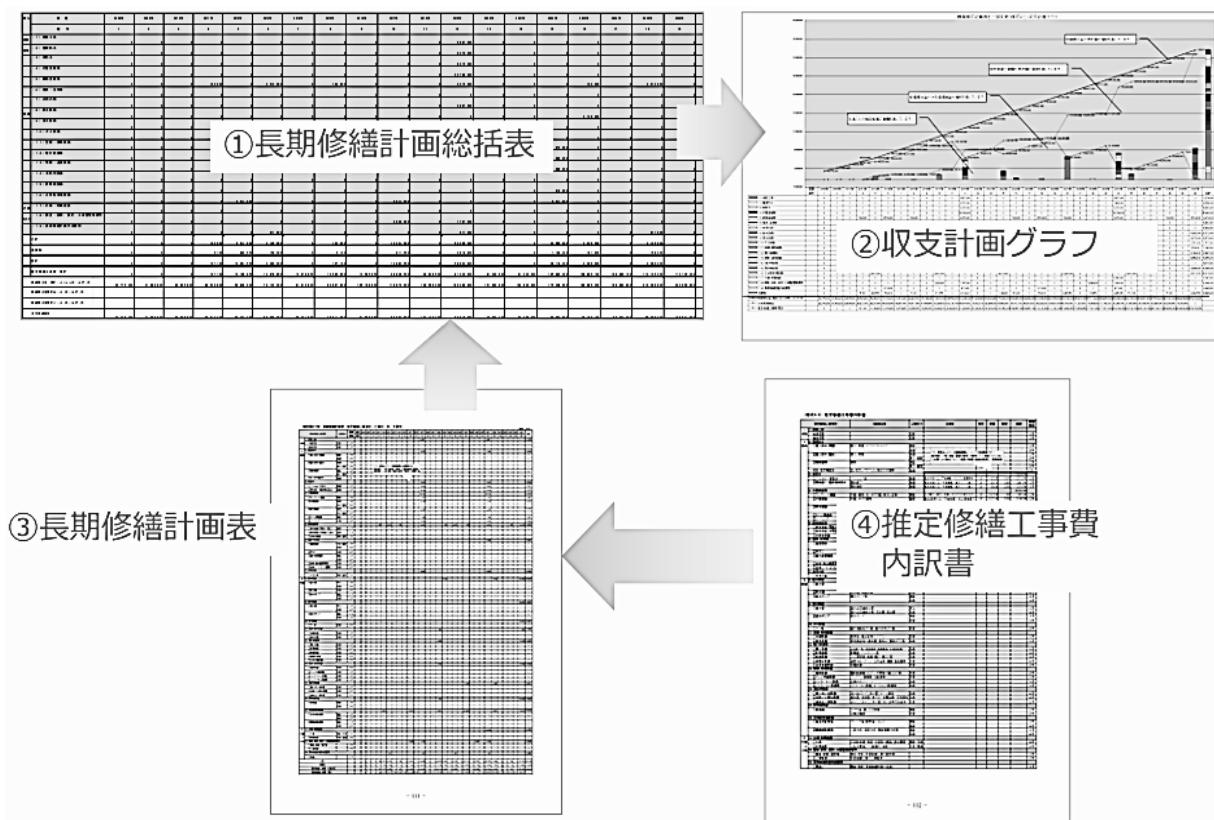
様式第5号 修繕積立金の額の設定

尚、書式等は様式のとおりに作成する必要はないと思われるが、内容は最低限網羅しておく必要がある。

この内容を、分かり易くイラストで示すと以下のとおりである。



実際に使用される標準様式は次の通りであり、次の4つの様式から構成される。



出典：長期修繕計画標準様式（国土交通省）

①長期修繕計画総括表

長期修繕計画総括表とは、通常25年から30年間にわたるマンションの修繕工事の場所、内容、時期、および費用を一覧にしたもので、長期修繕計画書に含まれる重要な要素である。

③収支計画グラフ

収支計画グラフは、長期修繕計画書に添付されており、管理組合の修繕積立金の収支や、修繕積立金が不足する時期などを一目で把握できるように作られている。

④長期修繕計画表

長期修繕計画表とは、前述の通り、マンションなどの建物を将来にわたって良好な状態に保つために、いつ、どこに、どのような修繕が必要で、どれくらいの費用が掛かるかをまとめた計画書のことである。

⑤推定修繕工事費内訳表

推定修繕工事費内訳表とは、長期修繕計画において、将来必要となる修繕工事の内容、時期、費用の概算を項目別にまとめた表のこと。これは、マンションの資産価値を維持し、快適な居住環境を確保する為に不可欠な、修繕積立金の根拠となる重要な資料である

尚、この標準様式では、一般的な仕様の中高層の単棟型マンションを想定しており、マンションには様々な形態、形状、仕様等がある上、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為、必要に応じて内容を追加して使用する事となる。

※この様式は国土交通省のホームページからダウンロード可能

<https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.mlit.go.jp%2Fjutakukentiku%2Fhouse%2Fcontent%2F001747007.xlsx>

II. 長期修繕計画見直しのポイント

1. 「マンション管理計画認定制度」における長期修繕計画の位置づけ

(1) 「マンション管理計画認定制度」の目的

「長期修繕計画の見直し」というテーマは、令和4年4月より始まった「マンション管理計画認定制度」の認定基準に定められた事により、今まで以上に重要視されるようになった。

では、この「マンション管理計画認定制度」の目的は何か。

マンションの適切な維持管理を促進し、住民の安心・安全な生活を確保するとともに、マンションの資産価値を維持・向上させることを目的として策定された。

この「管理計画認定制度」を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、市場で高く評価されるなどのメリットが期待され、さらには、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与できるというメリットも期待できるとしている。その具体的な認定基準は以下のとおりである。

①管理組合の運営

- ・管理者等及び監事が定められている。
- ・集会（総会）が年1回以上開催されている。

②管理規約

- ・管理規約が作成されている。
- ・管理規約で、緊急時等における有部分の立ち入り、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について定められている。

③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。
- ・直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内である。

④長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・計画の内容と修繕積立金額が総会で決議されている。
- ・計画の作成又は見直しが7年以内にされている。
- ・計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている。
- ・計画で一時的な修繕積立金の徴収を予定していない。
- ・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。
- ・計画期間の最終年度において借入金残高のない計画となっている。

⑤その他

- ・組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている。

(2) 管理計画認定制度における長期修繕計画の認定基準

特に、長期修繕計画の作成と見直し等についての内容については、以下のとおり、さらに詳細に規定されている。

①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

こと。

【確認対象書類】

- ・長期修繕計画の写し。
- ・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会（総会）の議事録の写し。

【確認事項及び留意点】

- ・長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されていること（内容が伴っていればよい）。
- ・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（総会）にて決議されていること。
- ・計画期間の推定修繕工事費の累計額を修繕積立金の累計額が下回っていないことを確認する。

②長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること。

【確認対象書類】

- ・長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会（総会）の議事録の写し。

【確認事項及び留意点】

- ・長期修繕計画の作成又は変更に係る集会（総会）において、長期修繕計画の内容及び修繕積立金額について集会を経てすること。
- ・議決日が認定申請日以前7年以内であること。

※長期修繕計画の見直しは5年程度を行うこととなっており、総会上程への準備期間等を含めて7年以内とされている。

③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こと。

【確認対象書類】

- ・長期修繕計画の写し・マンションの除却等が想定されている場合は、除却予定期が議決された集会（総会）の議事録の写し。

【確認事項及び留意点】

- ・計画期間が30年以上であること。
- ・残存期間内の大規模修繕工事の回数が2回以上であること（申請日現在で工事実施中の場合は当該工事を回数に含む）。
- ・大規模修繕工事はマンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替えを含む大規模な工事と定義。

④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こと。

【確認対象書類】

- ・長期修繕計画の写し。

【確認事項及び留意点】

- ・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がないこと。

- ・「将来の一時的な修繕積立金の徴収」 = 下記ア及びイに該当する場合
 - ア. 大規模修繕工事を開始する事業年度の前々年度の開始日から、工事を完了した事業年度の翌々年度の終了日までの修繕積立金総額の増額幅が 2 倍以上となっていること。
 - イ. アの増額期間が大規模修繕工事の開始の前々年度以降から工事完了の翌々年度以前までに限ったものであること。
- ⑤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こと。

【確認対象書類】

- ・長期修繕計画の写し。
- ・修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合は、専門家からの修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の理由書。

【確認事項及び留意点】

- ・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、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で示す金額の目安の設定の際に、参考とした事例の 3 分の 2 が含まれる幅の下限値を上回っていること。
- ⑥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こと。

【確認対象書類】

- ・長期修繕計画の写し

【確認事項及び留意点】

- ・長期修繕計画において、最終年度に借入金の返済が終了している計画となっていること。
 - ・ただし、実際に計画期間中に借入金が返済される見通しが立っていることについて、返済計画や残高表等による確認までは行わない。
- この基準にそって、管理組合自らが長期修繕計画をチェック、見直しする事が、重要なポイントといえる。

2. 現状把握と課題の抽出

以上のような「マンション管理計画認定制度」における認定基準に照らし合わせながら、自分たちのマンションをチェックし、修繕の緊急度や修繕計画に取り入れる事項を整理する事が管理組合にとって重要である。

前述の I. 1. (4) 長期修繕計画の活用で述べたように、長期修繕計画からは多くの事が分る為、それを活用する事が現状把握や課題の抽出には重要となる。

(1) 修繕履歴の整理

修繕の緊急度や今後の修繕計画策定策の為にも、過去の修繕履歴の適切な保管・管理が重要である。また、修繕積立金からの支出のみならず、一般管理費からの支出を整理することで、大きなものから小さなものまで建物・設備の問題を抽出することも出来る。

尚、日常的又は定期的に建物各部の不具合や設備等の作動異常等を把握し、適切にその処置を行い、それを記録し、整理・保管しておくことが必要である。

また、一定規模以上のマンションでは、建築基準法や消防法などの法令で点検等の実施と報告が義務付けられている（法定点検）。これらの法定点検や、管理組合が自発的に実施する自主点検からも建物・設備の問題を抽出することが出来る。

※法定点検の例

点検項目	点検周期	主な点検内容
建築設備定期検査	1年	非常用照明装置、給排水設備等
特定建築物定期検査	3年	敷地・地盤、建築物外部、屋上・屋根、建築物内部等（※）
防火設備定期検査	1年	防火扉、防火シャッター等
消防設備	機器：6ヶ月 総合：1年	消火器、屋内消火栓、自動火災報知設備、誘導灯等
昇降機定期検査	1年	昇降機の機械装置、電気装置、制御装置、安全装置等
自家用電気工作物定期点検	1年	絶縁抵抗測定、接地抵抗測定、保護装置動作試験等
受水槽・高架水槽清掃	1年	貯水槽の清掃・消毒、水質検査

その他：電気工作物、簡易専用水道、浄化槽等

※自主点検の例

点検項目	点検周期	主な点検内容
大規模修繕工事計画のための調査	10～15年	非破壊調査（一部建材のサンプリング）で目視中心
タイル打診	10年	剥落した際に安全に影響のある部位について、法的に義務化 赤外線での調査も代替として可能
設備配管	15～25年	配管の腐食状況についてサンプリングもしくは内視鏡を用いて調査

その他必要に応じて：漏水調査、設備機器診断等

3. 資金計画の検討

計画期間に見込まれる推定修繕工事費の累計額が示され、その額を修繕積立金（修繕積立基金、一時金、専用使用料及び駐車場等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することが基本である。

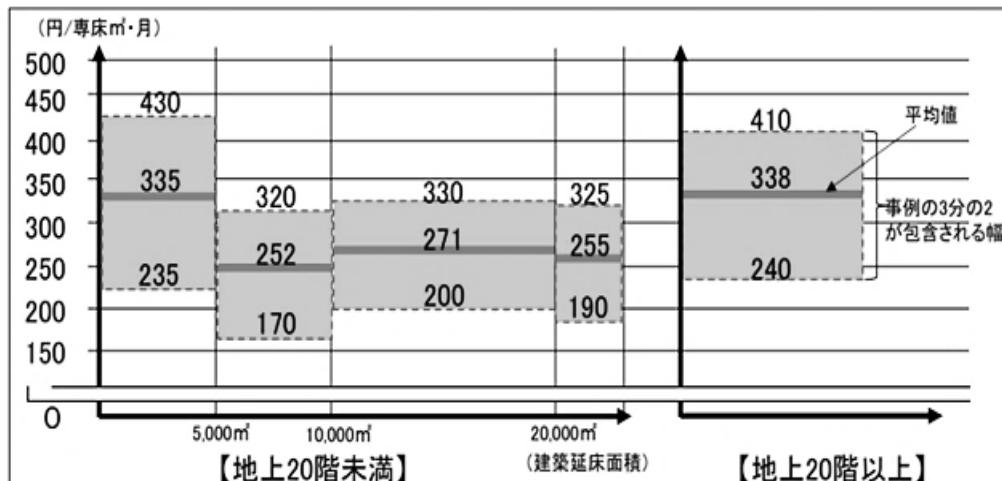
また、推定修繕工事項目に建物及び設備の性能向上を図る改良工事を設定する場合は、これに要する費用を含めた収支計画とすることが必要である。

長期修繕計画は修繕積立金の算出根拠となるが、計画が現実と乖離していると、修繕積立金が不足したり、場合によっては過剰になったりする問題が生じる。適切な積立額の設定と定期的な見直しは、安定した修繕実施の鍵となる。特に、修繕積立金の不足は大規模修繕工事の実施を困難にする為、計画の見直しと修繕積立金の改定が重要となる。

その修繕積立金の目安となるのが、国土交通省が作成している「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」である。

(1) 修繕積立金に関するガイドライン

ガイドラインでは、専有面積当たりの修繕積立金額の目安（機械駐車場を除く、計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安）を示している。



出典：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省）」

※修繕積立金額の目安との比較方法（月々の積立額とは違う）

$$\text{計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/m}^2 \cdot \text{月}) [Z] = \frac{\text{計画期間当初における修繕積立金の残高 (円)} [A] + \text{計画期間の修繕積立金の総額、専用使用料等の繰入額の総額 (円)} [B] + [C]}{\text{マンションの総専有床面積 (m}^2) [X] \times \text{長期修繕計画の計画期間 (ヶ月)} [Y]}$$

出典：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省）」

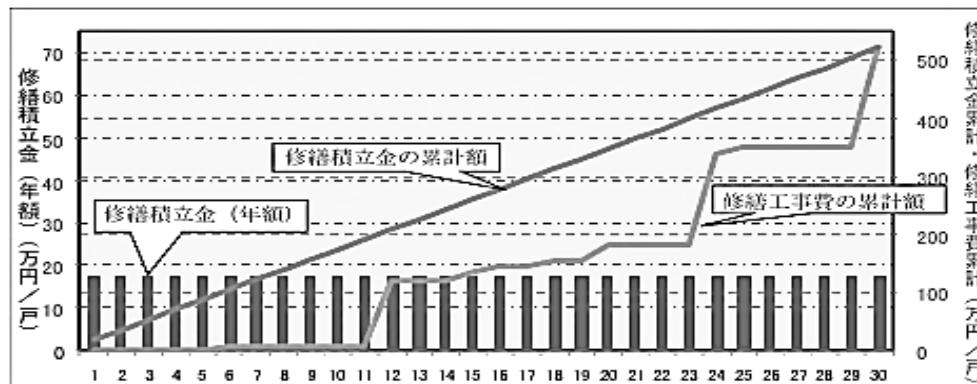
尚、機械式駐車場がある場合は、上記で算出した目安額に以下の額を加算する。
 機械式駐車場の1台あたり月額の修繕工事費（4,645円～7,210円/
 台・月表）×台数 ÷マンションの総専有床面積（m²）

(2) 修繕積立方式

長期修繕計画の資金計画は、修繕積立金の積立方式によっても異なり注意が必要である。

①均等積立方式

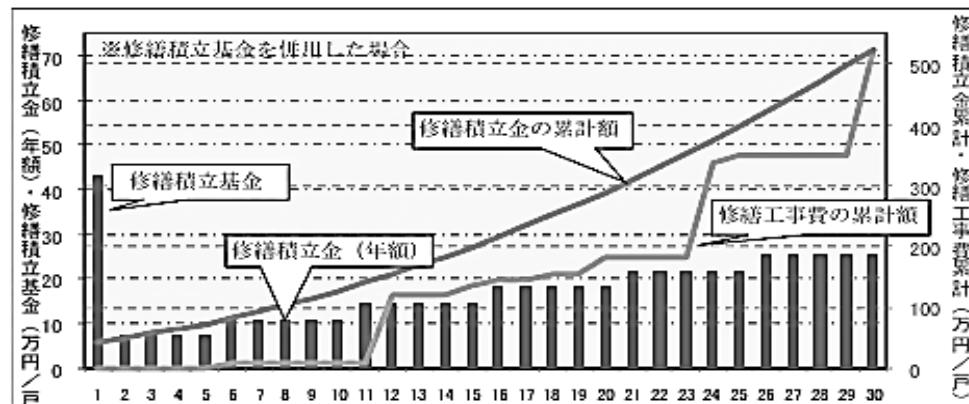
将来にわたり定額負担として設定する為、将来の増額を組み込んでおらず、安定的な修繕積立金の積立てができる。一方で修繕資金需要に関係なく均等額の積立金を徴収する為、多額の資金を管理する状況が生じる。均等積立方式であっても、その後の長期修繕計画の見直しにより増額が必要になる場合もある。



出典：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省）」

②段階増額積立方式

修繕資金需要に応じて積立金を徴収する方式であり、当初の負担額は小さく、多額の資金の管理の必要性が均等積立方式と比べて低い。留意点としては、将来の負担増を前提としており、計画通りに増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する場合がある。



出典：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省）」

将来にわたって安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、均等積立方式が望ましい方式といえる。段階増額積立方式については築年数の経過に応じて、必要な修繕積立金が増加することや、区分所有者の高齢化等により、費用負担が困難化していくことを踏まえ、早期に引上げを完了させることが望ましい。

4. 繼続的な見直し体制と合意の形成

(1) 見直しの際の注意事項

①先送りしていた工事が集中する

長期修繕計画においては、実際の劣化状況ではなく、経過年数や修繕周期で判断する項目が多い為、先送りしていた工事が直近の年に集中し、資金不足となる可能性がある事には注意が必要である。

②一般的な計画ではなく、管理組合独自の計画を意識して見直すことが大事

建物・設備の劣化状況等の現状を踏まえた見直しを行う為に、事前に調査・診断を行い、緊急性の判断を行なう。また、管理組合独自の計画を意識した修繕周期を設定することが必要である。さらに修繕積立金の不足が想定される場合は、複数の積立金値上げプランをシミュレーションし、検討することが重要である。

尚、建築士事務所等の専門会社に、長期修繕計画見直しの見積もりを依頼する際は、「協議のうえでの計画の変更」や「複数パターンでの積立金値上げ案の作成」等について事前に確認しておくことも欠かせないと考える。

(2) 見直し体制と合意の形成

①専門会社に依頼する場合

長期修繕計画の見直しを専門会社に依頼した場合、専門会社から推奨する見直し案の提示を受けた後に、必ず管理組合と複数回協議の上、共同して最終案の作成まで行う事が重要である。

長期修繕計画の見直しは総会での承認が必要である為、また組合員の合意形成の為にも、管理組合の説明会での説明や資料の作成等についても、専門会社へ依頼する事が必要である。

②管理組合の体制

専門委員会を設置することが望ましい。長期修繕計画の見直しは、理事会の発意から計画修繕工事の実施、計画の見直しに至るまでに数年の期間を要すると同時に、専門的な知識が必要とされる。

しかしながら、理事会の役員は1～2年で交代することが多く、日常の管理組合運営だけでも手一杯である。長期修繕計画の見直しや大規模修繕工事を成功させる為には、理事会の諮問機関として、維持管理に関する検討や実施の為の継続性の

ある専門委員会を設けて、経験や知識のある区分所有者の参加を求めることが重要である。

また、専門委員会には長期修繕計画の見直しだけではなく、その後の修繕工事までフォローしてもらうことが大事である。必要に応じては、適切なアドバイスをしてくれる専門家を選ぶことも必要である。

尚、専門委員会の業務については以下の通りである。

ア、長期修繕計画に示された各種工事実施の必要性の判断を行う。

イ、計された工事以外の緊急工事が発生した場合、どのように対応するか。

ウ、長期修繕計画の5年ごとの見直しなど。

エ、長期修繕計画書を毎年の総会に参考として添付することで、管理組合内の意識づけをする。

オ、資料の整備（できるかぎりデジタル化する）

新築時の図面、長期修繕計画書、修繕工事契約書、工事完了報告書など。

III. まとめ

1. 長期修繕計画の見直しに取り組む際の心構え

長期修繕計画の見直しのポイントについては以上の通りであるが、管理組合として、取り組む際には、以下の点を心構えとして持つことが重要である。

- (1) 長期修繕計画はあくまで目安、予算であり、必ず決められた通りに実行するとは限らない（調査診断、点検、修繕履歴の管理が必須）。
- (2) 定期的な見直しが必要（5年程度、比較的大がかりな工事の直後）。
- (3) 建物、設備の成り立ちを理解できる資料とし、各項目ごとの修繕計画の方針を明確にしておくことで維持・修繕の基礎資料として活用する。
- (4) 専有部分と共用部分の設備の境界を明確にし、専有部分の設備改修を管理組合としてどの様に取り込むかについて、管理組合において十分に検討しておく。
- (5) 毎年の総会に参考資料として、長期修繕計画表とグラフ程度は議案書につける。
- (6) 総会に諮り、「長期修繕計画の見直し」を管理組合の正規業務と定める決議を、得ることも忘れずに行っておくこと。

<さいごに>

管理組合にとって、「長期修繕計画」は居住者の方々が長く快適に暮らせ、マンションの資産価値を維持・向上させるための大切な役割を担っています。

しかし、マンションを取り巻く環境は常に変化しており、新築時や何年も前に作成された「長期修繕計画」がいつまでも最適なままではありません。

建築技術の進歩、法令の改正、物価や人件費の高騰など分譲マンションを取り巻く環境により、修繕費用や工事内容が変動する為、従来の計画を現在の建物状況や環境に合わせる必要があります。

また、「長期修繕計画」を長期間見直さないでいると、修繕積立金が大幅に不足したり、適切な修繕の遅れにより建物の安全性や機能性の低下につながる可能性もあります。

管理組合として、このような事態を回避するには、「長期修繕計画」に基づき計画的な修繕を行い、マンションの劣化を防ぎ、良好な住環境を維持し、資産価値の向上に繋げる必要があります。管理組合が主体となって、現在の建物状況や環境に合わせた「長期修繕計画の定期的な見直し」を行い、適切なマンション管理を維持することが求められます。

その際には、前述の「長期修繕計画の見直しのポイント」を参考にしていただき、管理組合としての体制や合意形成に努めていただければと思います。

「長期修繕計画」は一度作成したら終わりではなく、常に状況や環境に合わせてアップデートしていく「生きた計画」として捉えられ、計画的に見直しを行なっていくことが重要です。

<参考文献・資料>

- 令和7年度第2回マンション公開管理セミナー「長期修繕計画見直しのポイント」
講演録（高 治弘、2025年11月）
- 国土交通省ホームページ マンションに関する基礎データー
- 令和5年度マンション総合調査（令和6年6月、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、長期修繕計画作成ガイドラインコメント（令和6年6月改定、国土交通省）
- マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和6年6月、国土交通省）
- マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（令和6年9月、国土交通省）