

令和8年度 第1回 建物の維持保全セミナー

マンション改修設計コンサルタントの役割

～ 長期修繕計画作成と運用のポイント ～



一般社団法人
全国マンション改修設計コンサルタント協会
九州支部

～ 適切な業界の発展及び健全化を目指して～

令和8年6月2日(火)



MCAのご紹介

【一般社団法人全国マンション改修設計コンサルタント協会】
(以下MCAと表記します)は主に全国の分譲マンションの大規模
修繕工事の改修設計コンサルティングに携わる建築設計事務所が
集まった団体です

2026年4月時点で
正会員・準会員(建築設計事務所)数は**31社**
技術協力会員(材料製造会社など)数は**21社**となっています

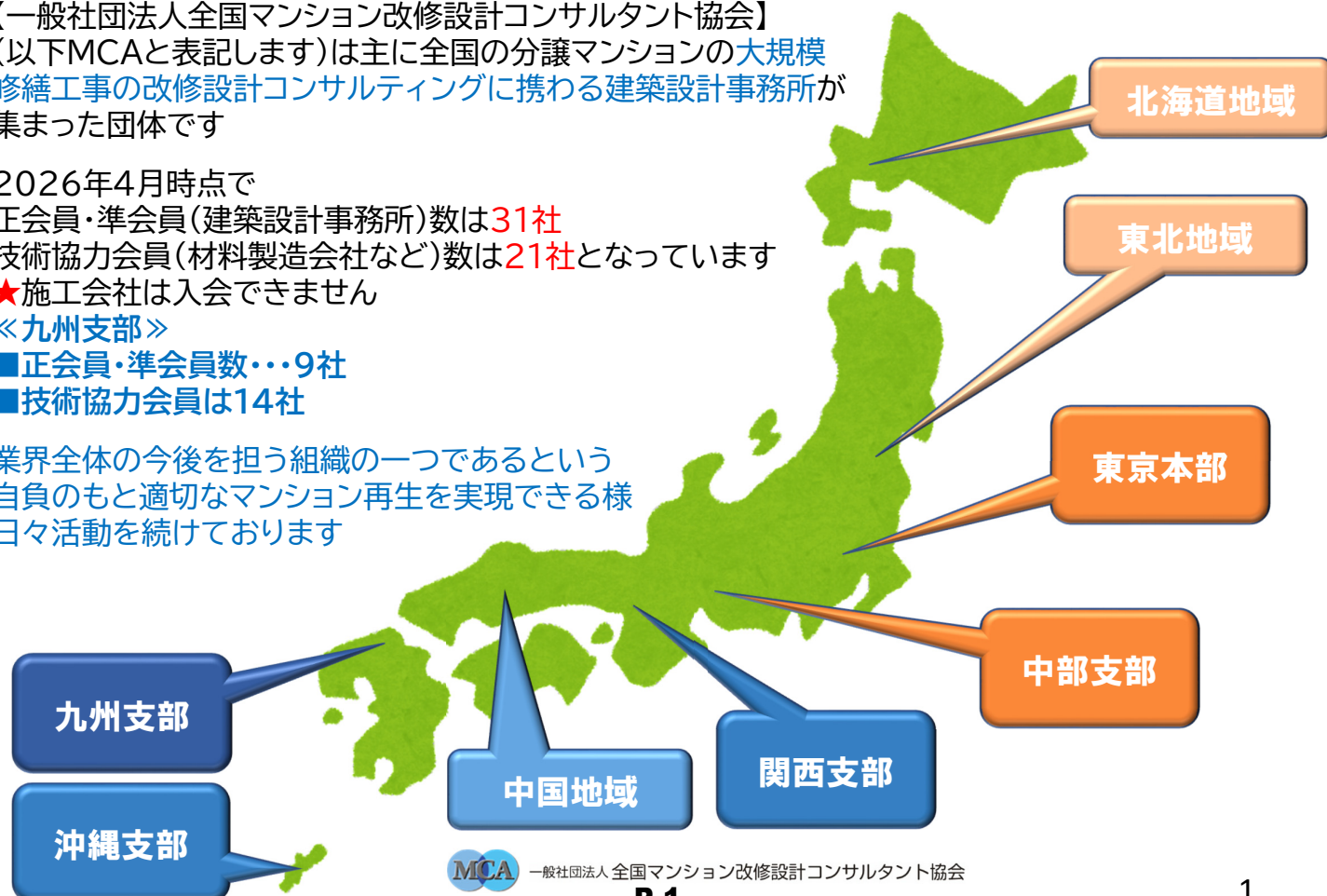
★施工会社は入会できません

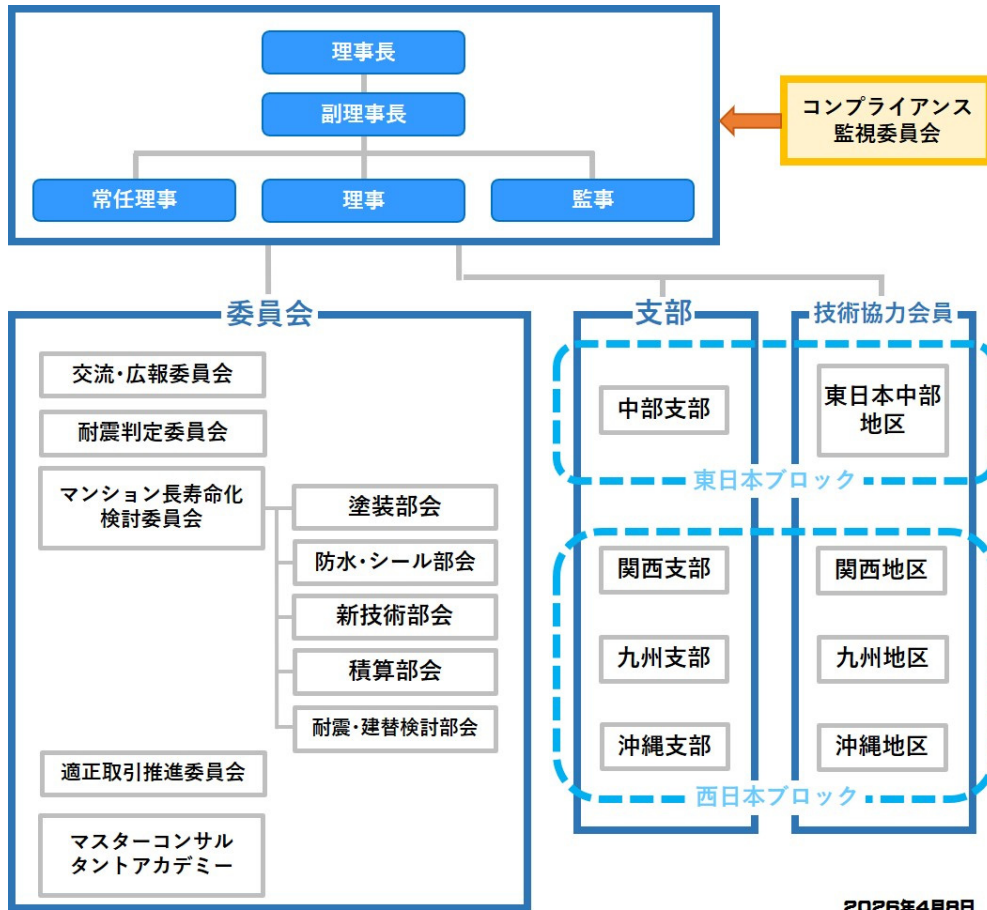
≪九州支部≫

■正会員・準会員数・・・9社

■技術協力会員は14社

業界全体の今後を担う組織の一つであるという
自負のもと適切なマンション再生を実現できる様
日々活動を続けております





2026年4月8日

改修設計コンサルタント業界の発展と健全化

新しいステージへ

MCAモデルの浸透と確立

MCA設計監理方式

Stage1・Step1

MCAプラン

期待耐用年数の長期化

- 保証制度の見直し
- コンサルタント独自によるアフター点検
- 初期故障期・偶発故障期・摩耗故障期に劣化を分類
- 15年瑕疵保険・建築士賠償責任保険加入の義務化

Stage1・Step2

MCAアクション

MCAプラン実現のための技術と品質確保

- マンション改修防水・塗装技能士技量検定実施 ●現場代理人経歴認定
- マンション改修工事数量積算基準・内訳標準書式周知と積算数量保証書発行
- 工事成績評定表 ●MCA防水仕様、MBA膜厚管理システムの導入

Stage1・Step3

MCAモデル

働き方改革を加速し、耐用年数の長期化、修繕積立金不足、高齢化の解決

- ヒアリング（プレゼン）は原則行わない
- 週休2日制の推進と導入 or 週5日制（祝日・雨等で休みがある場合は土曜日出勤）の導入
- ICT（情報通信技術）の活用

Stage2・Step1

マスター・コンサル・アカデミー
(M・C・A)

コンサルタントの能力開発と育成

- アカデミーの設立
- 次世代のコンサルタントを教育、育成
- 改修コンサルタントの能力アップ及び社会的地位の向上

組織体制及び役員

【理事長】 渡邊一之（オフィスレコン株式会社） 【副理事長／東日本ブロック長】 大森勇（株式会社T.D.S） 【副理事長／西日本ブロック長】 山中信二（株式会社 Re-DESIGN）
 【常任理事】 泉谷勝久（株式会社 K.D.S） 【理事／中部支部長】 古宮亮（株式会社構設計企画堂） 【関西支部長】 大権良之（株式会社リノシスコアレーション）
 【理事／九州支部長】 松澤徹（株式会社松澤建築設計事務所） 【理事／沖縄支部長】 野原康大（株式会社都市建築設計） 【理事】 梅沢真（株式会社S&Bパートナーズ設計）
 【理事】 嘉山亨（株式会社神奈川建物リサーチ・センター） 【理事】 岡真弘（株式会社D.S.J）
 【監事】 尾見博武（尾見法律事務所） 【監事】 辻裕樹（株式会社匠設計）

～ 長期修繕計画とは ～

分譲マンションは、**専有部分**と**共用部分**で構成されています。

共用部分については、区分所有者全員で団体(管理組合)を構成し、管理を行うことになります。

マンション等の建築物やそれに付帯する設備は、経年により**劣化**していきます。

快適な住環境や資産価値を維持するためには、適時適切に修繕工事等を行う必要があります。

長期修繕計画は、将来予想される修繕工事等を計画し、それに必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するものです。



～ 適切な業界の発展及び健全化を目指して～



長期修繕計画作成の目標

次に掲げる事項を**目標**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。

- ① 将来予想さ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。
- 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。
- ③ 修繕及び改修工事に関する長期修繕計画について、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。

- ① 推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同水準に維持、回復させる**修繕工事**を**基本**とする。
- 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新しいマンションと同等まで向上させる**改修工事**を設定する。
- ③ 計画期間において、**法定点検等**の**点検**及び**経常的な補修工事**を適切に実施する。
- 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。

長期修繕計画は、作成時点から、計画期間中の**推定修繕工事**の**内容、時期、概算費用等**に関する計画を定めるものです。

推定修繕工事の**内容の設定**、概算の費用の**算出方法**等については以下の通りです。

- ① 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行う。
- ② 既存マンションの場合、保管されている設計図書等のほか、修繕等の履歴、劣化状況調査の診断結果等に基づいて行う。

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。

- 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、大規模修繕工事の実施時には**技術開発の進展により長期修繕計画策定時に採用した仕様と異なることがある。**
- ② **時期(周期)**は、**おおよその目安**であり、**立地条件・使用状況等により異なることがある。**
- ③ **収支計画**には、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、建設工事物価(材料費・人件費等)及び消費税率変動など**不確定な要素**がある。

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しを行うことが推奨されています。

見直しには一定の時間を要することから、計画的に行う必要があります。

また、計画の見直しに合わせて修繕積立金の額も見直す必要があります。修繕積立金の積立方式には、**均等積立方式**と**段階増額積立方式**があります。

ガイドラインにおいては**均等積立方式**が**基本**とされています。

積立金設定額の増加幅を抑えるために、**段階増額積立方式**とされることも多く見られますが**計画通り増額するのは難しい**のが現状です。

・図 長期修繕計画の見直し(例)

経年	10	20	30	40	50	60
大規模修繕工事		←→	←→	←→	←→	
新築時	←→					
見直し(1回)	←→					
(2回)		←→				
(3回)			←→			
(4回)				←→		
(5回)					←→	
(6回)						←→
(7回)						

(注) ←→ : 大規模修繕工事の実施時期(実施周期はマンションにより異なると考えられるため、幅を持たせた記載としています)

～ 長期修繕計画の作成手順 ～



～ 適切な業界の発展及び健全化を目指して～



長期修繕計画の構成

長期修繕計画の構成は、次に掲げる項目を基本とします。

- ① マンションの建物・設備の概要
- ② 調査・診断の概要
- ③ 長期修繕計画の作成、修繕積立金の額の設定の考え方
- ④ 長期修繕計画の内容
⇒ 計画期間の設定、推定修繕工事項目の設定、修繕周期の設定、推定修繕工事費の算定、収支計画の検討
- ⑤ 修繕積立金の額の設定

住民アンケート・現地調査などを行います。劣化状況の把握やアンケート集計結果から改善・改良工事の把握をします。特に設備配管類は材料に応じて配管内部の状況を確認することが大切です。

塗膜の風化現象

(チョーキング現象、変褪色)

【部位：塔屋出入口裏】



(解説)

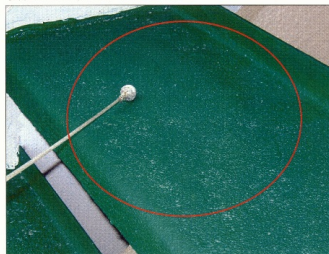
チョーキング現象：塗膜の表面層(上塗り材)が、雨水や日光などに影響され、上塗り材の樹脂層が劣化して粉状(チョークの粉状)になる現象のことである。(これらの劣化部分を手などで触れると、手の表面に現在の塗色の強い粉が付着してチョークを持った時のような状態になることから、チョーキング現象といわれている。)

変 褪 色：塗膜の色をつかさどる顔料が樹脂と同様に劣化して、本来の色から黄色(褐色)してしまふ現象のことである。

- 補修
- 劣化塗膜を高圧洗浄等で除去する
 - 雨水、日光などが直接影響する外部面は、耐候性を強化した塗装システムを選定する。

塗膜の浮き・フクレ現象

【部位：外部階段(10階~11階)踏み面】



(解説)



- ・浮き： 壁面(素地)と塗膜の層間に下地の影響(クラック発生などの)などの躯体劣化や、湿気などによる塗膜の劣化によって隙間が発生し、付着力が無くなり浮いている現象のことである。
- ・ふくれ： 弾力性のある塗膜に限り、下地の劣化(内外部からの漏水など)によって、塗膜の隙間に空気(ガス)や水分が溜り、水分が溜り、塗膜が膨らむ現象のことである。

- 補修
- 劣化塗膜の除去を充分に行う。
 - 漏水の発生や、クラックの発生などの躯体の劣化部分を充分に補修する。

マンション 専有部給水管内視鏡調査結果

今年4月に実施いたしました専有部給水管の内視鏡調査結果をご報告いたします。(7月28日、臨時組合当日の説明会にてご報告内容と同じです。)

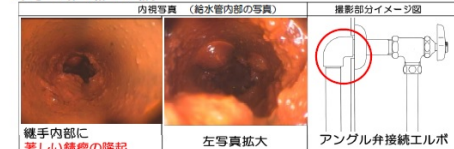
下の写真の通り、給水管の内部にサビ・サビ瘤が発生し、給水管の閉塞が進行している状況です。また、給水管の閉塞により十分な水量が出ていないことも確認されました。この状況を放置しますと、水の出てくる量がなくなり、漏水事故にもつながりますので、専有部ではありますが、修繕積立金による給水管取替工事が必要と判断し検討を進めたいと考えております。

G住宅 1棟 1階 メーター取付部



水圧 (Mpa) 【洗濯給水】	水量 (L/min) 【洗濯給水】
単独	他2栓開放
0.32	0.17
16.2	11.8
(標準値) 0.1 ~ 0.15	(標準値) 13 ~ 15

G住宅 11棟 3階 トイレ給水



水圧 (Mpa) 【洗濯給水】	水量 (L/min) 【洗濯給水】
単独	他2栓開放
0.22	0.16
14.0	11.3
(標準値) 0.1 ~ 0.15	(標準値) 13 ~ 15

計画期間は、**30年以上**でかつ**大規模修繕工事が2回以上**含まれている期間以上とします。

※大規模修繕工事の周期の目安は**12年~15年**程度

推定修繕工事費の算出に必要な数量は、必ずしも詳細に算出する必要はなく、竣工設計図書・修繕履歴等を参考にして、計画立案用に**概算の数量**を算出することもあります。

推定修繕工事費とは長期修繕計画用に算出した概算の数量に、**調査データや実績等を基にした単価**を乗じて算定した

概算の工事費となり、**大規模修繕工事の見積費用ではありません。**

建物・設備・外構など、敷地内全てに関して、今後、修繕・改修が必要な部位を全て洗い出します。

(様式4-4) 推定修繕工事費内訳書 作成日/ 2021年〇月〇〇日
集会(管理組合総会)で議決された日/ 2021年〇月〇〇日

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	仕様等	単位	数量	単価	金額	修繕周期(参考)
I 仮設工事								
1 仮設工事								
共通仮設		仮設						
直接仮設		仮設						
II 建物								
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・修繕						
②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	撤去・新設						
③傾斜屋根	屋根	補修・修繕						
④庇・笠木等防水	庇、笠木、バラベツト、架台の天端等	撤去・新設						
⑤修繕		修繕						
3 床防水								
①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	m ²	676.45	7,600	5,140,988	12~15年
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下	修繕	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	m ²	436.80	7,700	3,363,353	12~15年
③開放階段	開放階段	修繕	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	m ²				
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、庇等	補修	ひび割れ・欠損・爆裂補修	m ²	3,532.69	1,000	3,532,695	12~15年
②外壁塗装(雨掛り部分)	外壁、手すり壁等	塗替	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料(遮熱・耐候性付)	m ²	2,364.44	1,500	3,546,662	12~15年
③外壁塗装(非雨掛り部分)	外壁、手すり壁等	塗替	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料(遮熱・耐候性付)	m ²	1,364.00	1,200	1,636,804	24~30年
④軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料(遮熱・耐候性付)	m ²	2,233.88	1,250	2,792,344	12~15年
⑤タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料(遮熱・耐候性付)	m ²				
⑥シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料(遮熱・耐候性付)	m ²	232.24	40,000	9,289,444	12~15年
⑦打替		打替	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料(遮熱・耐候性付)	m ²	3,914.42	1,300	5,088,751	12~15年
5 鉄部塗装等								
①鉄部塗装(雨掛り部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	塗替						
②鉄部塗装(非雨掛り部分)	住戸玄関ドア、共用部分ドア等	塗替						
③非鉄部塗装	サッシ、面格子、ドア、手すり、遊覧ハッチ等	清掃・塗替						
6 建具・金物等								
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、窓サッシ等	点検・調整						
②取替		取替						
③手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	取替						
④屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修						
⑤取替		取替						
⑥金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、笠木、架台等	取替						
⑦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						
7 共用内部								
①共用内部	管理事務室、内部廊下等の壁、床、天井	張替・塗替						
III 8 給水設備								

修繕項目・対象部位・工事区分を設定

国土交通省 長期修繕計画作成ガイドラインより

修繕・改修が必要な部位の工事方法や仕様を検討します。

(様式4-4) 推定修繕工事費内訳書 作成日/ 2021年〇月〇〇日
集会(管理組合総会)で議決された日/ 2021年〇月〇〇日

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	仕様等	単位	数量	単価	金額	修繕周期(参考)
I 仮設工事								
1 仮設工事								
共通仮設		仮設						
直接仮設		仮設						
II 建物								
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・修繕						
②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	撤去・新設						
③傾斜屋根	屋根	補修・修繕						
④庇・笠木等防水	庇、笠木、バラベツト、架台の天端等	撤去・新設						
⑤修繕		修繕						
3 床防水								
①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	m ²	739.27	8,300	6,135,959	12~15年
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下	修繕	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	m ²	676.45	7,600	5,140,988	12~15年
③開放階段	開放階段	修繕	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	m ²	436.80	7,700	3,363,353	12~15年
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、庇等	補修	ひび割れ・欠損・爆裂補修	m ²	3,532.69	1,000	3,532,695	12~15年
②外壁塗装(雨掛り部分)	外壁、手すり壁等	塗替	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料(遮熱・耐候性付)	m ²	2,364.44	1,500	3,546,662	12~15年
③外壁塗装(非雨掛り部分)	外壁、手すり壁等	塗替	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料(遮熱・耐候性付)	m ²	1,364.00	1,200	1,636,804	24~30年
④軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料(遮熱・耐候性付)	m ²	2,233.88	1,250	2,792,344	12~15年
⑤タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料(遮熱・耐候性付)	m ²				
⑥シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料(遮熱・耐候性付)	m ²	232.24	40,000	9,289,444	12~15年
⑦打替		打替	高圧水洗の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料(遮熱・耐候性付)	m ²	3,914.42	1,300	5,088,751	12~15年
5 鉄部塗装等								
①鉄部塗装(雨掛り部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	塗替						
②鉄部塗装(非雨掛り部分)	住戸玄関ドア、共用部分ドア等	塗替						
③非鉄部塗装	サッシ、面格子、ドア、手すり、遊覧ハッチ等	清掃・塗替						
6 建具・金物等								
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、窓サッシ等	点検・調整						
②取替		取替						
③手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	取替						
④屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修						
⑤取替		取替						
⑥金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、笠木、架台等	取替						
⑦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						
7 共用内部								
①共用内部	管理事務室、内部廊下等の壁、床、天井	張替・塗替						
III 8 給水設備								

3.床防水、4.外壁塗装等について記載した例

国土交通省 長期修繕計画作成ガイドラインより

部位・仕様ごとに修繕・改修の周期を検討します。

各修繕・改修工事の相互関係により見直しを行い、周期を決定します。

(様式4-4) 推定修繕工事費内訳書

作成日/ 2021年〇月〇〇日
 集会(管理組合総会)で議決された日/ 2021年〇月〇〇日

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	仕様等	単位	数量	単価	金額	修繕周期 (参考)
I 仮設								
1 仮設工事								
共通仮設		仮設						
直接仮設		仮設						
II 建物								
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、修繕						
② 屋上防水(露出)	屋上、塔屋	補修、修繕						
③ 傾斜屋根	屋根	補修、修繕						
④ 庇・笠木等防水	庇、笠木、バラベツ、架台の天端等	修繕						
3 床防水							14,640,300	
① バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	高圧水後の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	㎡	739.27	8,300	6,135,957	12~15年
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下	修繕	高圧水後の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	㎡	676.45	7,600	5,140,988	12~15年
	開放階段	修繕	高圧水後の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	㎡	436.80	7,700	3,363,353	12~15年
4 外壁塗装等							25,886,700	
① 躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天、庇等	補修	ひび割れ・欠損・爆裂補修	㎡	3,532.69	1,000	3,532,690	12~15年
② 外壁塗装(雨掛り部分)	外壁、手すり壁等	塗替	高圧水後の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料(遮熱・断熱効果)	㎡	2,364.44	1,500	3,546,660	12~15年
		除去・塗装	高圧水後の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料(遮熱・断熱効果)	㎡	1,364.00	1,200	1,636,800	24~30年
③ 外壁塗装(非雨掛り部分)	外壁、手すり壁等	塗替	高圧水後の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料	㎡	1,364.00	1,200	1,636,800	12~15年
		除去・塗装	高圧水後の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料	㎡	2,233.88	1,250	2,792,344	24~30年
④ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替	高圧水後の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料	㎡	2,233.88	1,250	2,792,344	12~15年
		除去・塗装	高圧水後の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料	㎡	2,233.88	1,250	2,792,344	24~30年
⑤ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	剥離・亀裂・浮き・欠損等補修、モザイク貼付	㎡	232.24	40,000	9,289,640	12~15年
⑥ シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替	シリコン樹脂シーリング、ウレタン樹脂シーリング	㎡	3,914.42	1,300	5,088,751	12~15年
5 鉄部塗装等								
① 鉄部塗装(雨掛り部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	塗替						
② 鉄部塗装(非雨掛り部分)	住戸玄関ドア、共用部分ドア等	塗替						
③ 非鉄部塗装	サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ等	清掃・塗替						
6 建具・金物等								
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、窓サッシ等	点検・調整						
② 手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	取替						
③ 屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修						
④ 金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、笠木、架台等	取替						
⑤ 金物類(メーターボックス等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替						
7 共用内部								
① 共用内部	管理事務室、内部廊下等の壁、天井	張替・塗替						
III 8 給水設備								

劣化状況や経済性等を考慮し、周期を設定

国土交通省 長期修繕計画作成ガイドラインより

各修繕・改修工事の概算費用を算出します。

単価は最近の実績や刊行物、メーカー見積等を参考に算出します。

(様式4-4) 推定修繕工事費内訳書

作成日/ 2021年〇月〇〇日
 集会(管理組合総会)で議決された日/ 2021年〇月〇〇日

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	仕様等	単位	数量	単価	金額	修繕周期 (参考)
I 仮設								
1 仮設工事								
共通仮設		仮設						
直接仮設		仮設						
II 建物								
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、修繕						
② 屋上防水(露出)	屋上、塔屋	補修、修繕						
③ 傾斜屋根	屋根	補修、修繕						
④ 庇・笠木等防水	庇、笠木、バラベツ、架台の天端等	修繕						
3 床防水							14,640,300	
① バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	高圧水後の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	㎡	739.27	8,300	6,135,957	12~15年
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下	修繕	高圧水後の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	㎡	676.45	7,600	5,140,988	12~15年
	開放階段	修繕	高圧水後の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	㎡	436.80	7,700	3,363,353	12~15年
4 外壁塗装等							25,886,700	
① 躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天、庇等	補修	ひび割れ・欠損・爆裂補修	㎡	3,532.69	1,000	3,532,690	12~15年
② 外壁塗装(雨掛り部分)	外壁、手すり壁等	塗替	高圧水後の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料(遮熱・断熱効果)	㎡	2,364.44	1,500	3,546,660	12~15年
		除去・塗装	高圧水後の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料(遮熱・断熱効果)	㎡	1,364.00	1,200	1,636,800	24~30年
③ 外壁塗装(非雨掛り部分)	外壁、手すり壁等	塗替	高圧水後の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料	㎡	1,364.00	1,200	1,636,800	12~15年
		除去・塗装	高圧水後の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料	㎡	2,233.88	1,250	2,792,344	24~30年
④ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替	高圧水後の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料	㎡	2,233.88	1,250	2,792,344	12~15年
		除去・塗装	高圧水後の上、下地調整、アクリルシリコン樹脂塗料	㎡	2,233.88	1,250	2,792,344	24~30年
⑤ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	剥離・亀裂・浮き・欠損等補修、モザイク貼付	㎡	232.24	40,000	9,289,640	12~15年
⑥ シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替	シリコン樹脂シーリング、ウレタン樹脂シーリング	㎡	3,914.42	1,300	5,088,751	12~15年
5 鉄部塗装等								
① 鉄部塗装(雨掛り部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	塗替						
② 鉄部塗装(非雨掛り部分)	住戸玄関ドア、共用部分ドア等	塗替						
③ 非鉄部塗装	サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ等	清掃・塗替						
6 建具・金物等								
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、窓サッシ等	点検・調整						
② 手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり等	取替						
③ 屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修						
④ 金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、笠木、架台等	取替						
⑤ 金物類(メーターボックス等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替						
7 共用内部								
① 共用内部	管理事務室、内部廊下等の壁、天井	張替・塗替						
III 8 給水設備								

物価変動については計画書見直し時に再検討

国土交通省 長期修繕計画作成ガイドラインより

～ 長期修繕計画の運用 ～



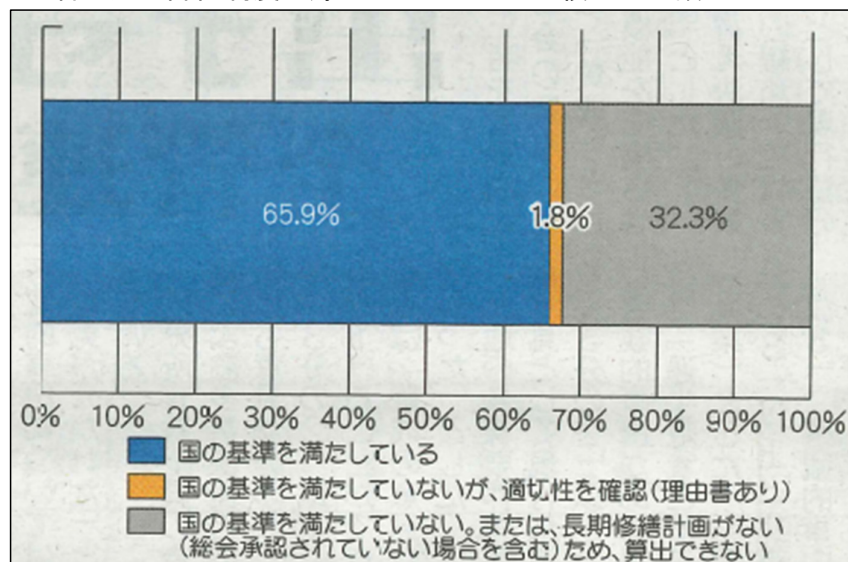
～ 適切な業界の発展及び健全化を目指して～



修繕積立金額の設定について(その1)

マンションの分譲時に分譲業者が長期修繕計画と修繕積立金の額を購入者へ提示していますが、修繕積立金の当初設定月額については**低く設定される**例も見られ、必要な修繕積立金が十分に積み立てられず、修繕工事費が不足する事例も生じています。

管理適正評価制度登録マンションにおける積立金の額について

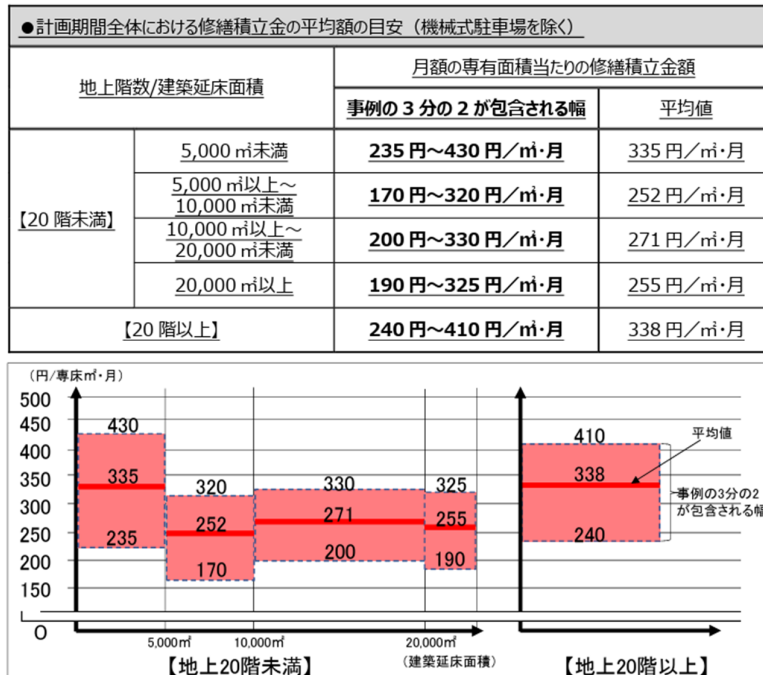


2023年8月15・25日合併『マンション管理新聞』より抜粋



一般社団法人 全国マンション改修設計コンサルタント協会

以下に専有面積当たりの修繕積立金の平均額を示す表を記します。
ご自身の部屋の床面積と下表から修繕積立金額を算出し、実際の修繕積立金額と比較してください。著しく低い場合は見直しが必要です。



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月改訂版)』より抜粋

機械式駐車場が有る場合の加算額。

＝機械式駐車場の1台あたり月額の修繕工事費(下表)×台数÷マンションの総専有床面積(㎡)

機械式駐車場の1台あたり月額の修繕工事費

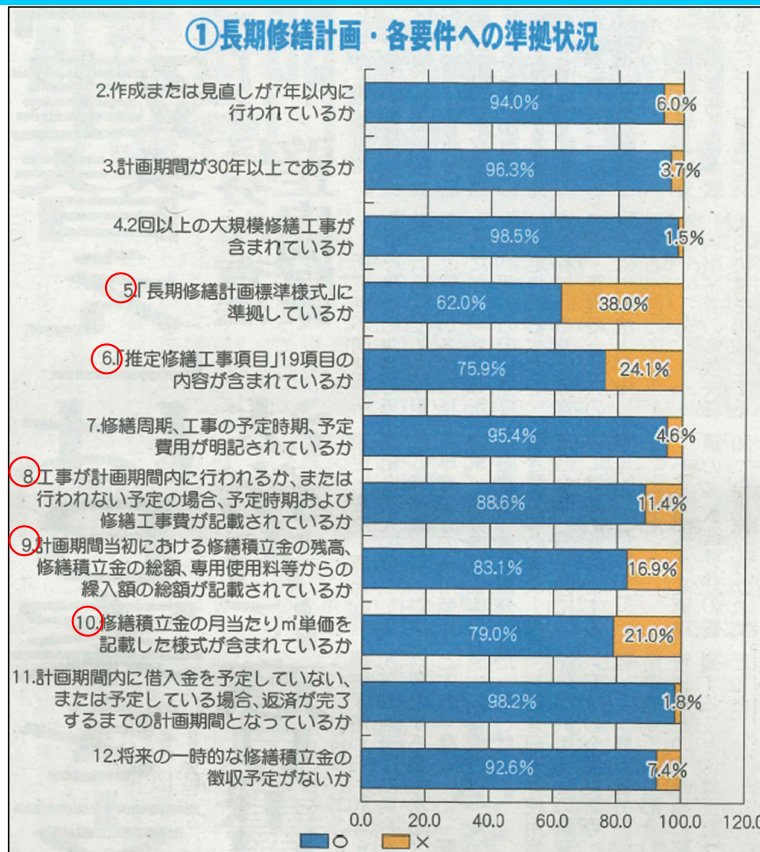
機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 (1台あたり月額)
2段(ピット1段)昇降式	6,450円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	5,840円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	7,210円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	6,235円/台・月
エレベーター方式・垂直循環方式	4,645円/台・月
その他	5,235円/台・月

※「機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費」は、収集した長期修繕計画の事例(117事例)から算出した数値(5円単位で表示)です。

※機械式駐車場には、屋外・屋内、地上・地下等の様々なタイプがあるため、修繕工事費は個別性が強いことに留意しつつ、適宜ご参照ください。

※駐車場の維持管理・修繕工事費や駐車場使用料について、管理費や修繕積立金と区分して経理している場合など、機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄うこととする場合には、「機械式駐車場がある場合の加算額」を加算する必要はありません。

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月改訂版)』より抜粋



2023年8月15・25日合併『マンション管理新聞』より抜粋

- ①仮設工事
 - 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
 - ⑧給水設備
 - ⑨排水設備
 - ⑩ガス設備
 - ⑪空調・換気設備
 - 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
 - ⑰外構・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
- ※諸経費

以上19項目+1項目(※)合計20項目ともいえます。(上記以外の各マンション特有の工事項目も忘れないようにしましょう！)

① 長期修繕計画の周知

管理組合は、長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定に当たって、総会の開催に先立ち説明会等を開催し、その内容を区分所有者に説明するとともに、長期修繕計画の有効化及び修繕積立金の額の設定について総会で決議する事が必要です。

また、決議後、総会議事録と併せて長期修繕計画を区分所有者に配布するなど、十分な周知を行うことが必要です。

② 長期修繕計画の保管、閲覧

管理組合は、長期修繕計画を管理規約等と併せて、区分所有者等から求めがあれば閲覧できるように保管します。

③ 長期修繕計画の開示

管理組合は、長期修繕計画等の管理運営状況の情報を開示することが重要です。

長期修繕計画を作成する主体は管理組合ですが、作成に関しては以下のような専門家に依頼するのが一般的です。

①建築士

②マンション管理士

③管理会社

④マンション内の建築士・マンション管理士等(自主製作)

等

新しく作成された長期修繕計画については、作成者による住民説明会を行い、区分所有者の合意形成を図りましょう。

作成された長期修繕計画内容に疑義が生じ、作成者の説明だけでは納得できない場合は、その妥当性の確認のために第三者(作成者以外の専門家やマンション管理センター等)に内容のチェックを依頼することも必要です。

長期修繕計画書は、作成しただけではあまり意味がありません。
長期修繕計画書に示される修繕工事を適切に履行していくことで、その価値が発揮されるものです。

また、前提条件2-②で示した通り、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修繕積立金の無駄遣いにならないよう、運用していくことが肝要です。

長期修繕計画書を有効に活用することが、長期に皆さんのマンションを快適に維持していく秘訣です。



MCAでは今後も適切なマンション改修工事の実現に向けて
活動を続けてまいりますので、どうかご期待下さい。
ご静聴頂きまして ありがとうございます。