

長期修繕計画と修繕積立金

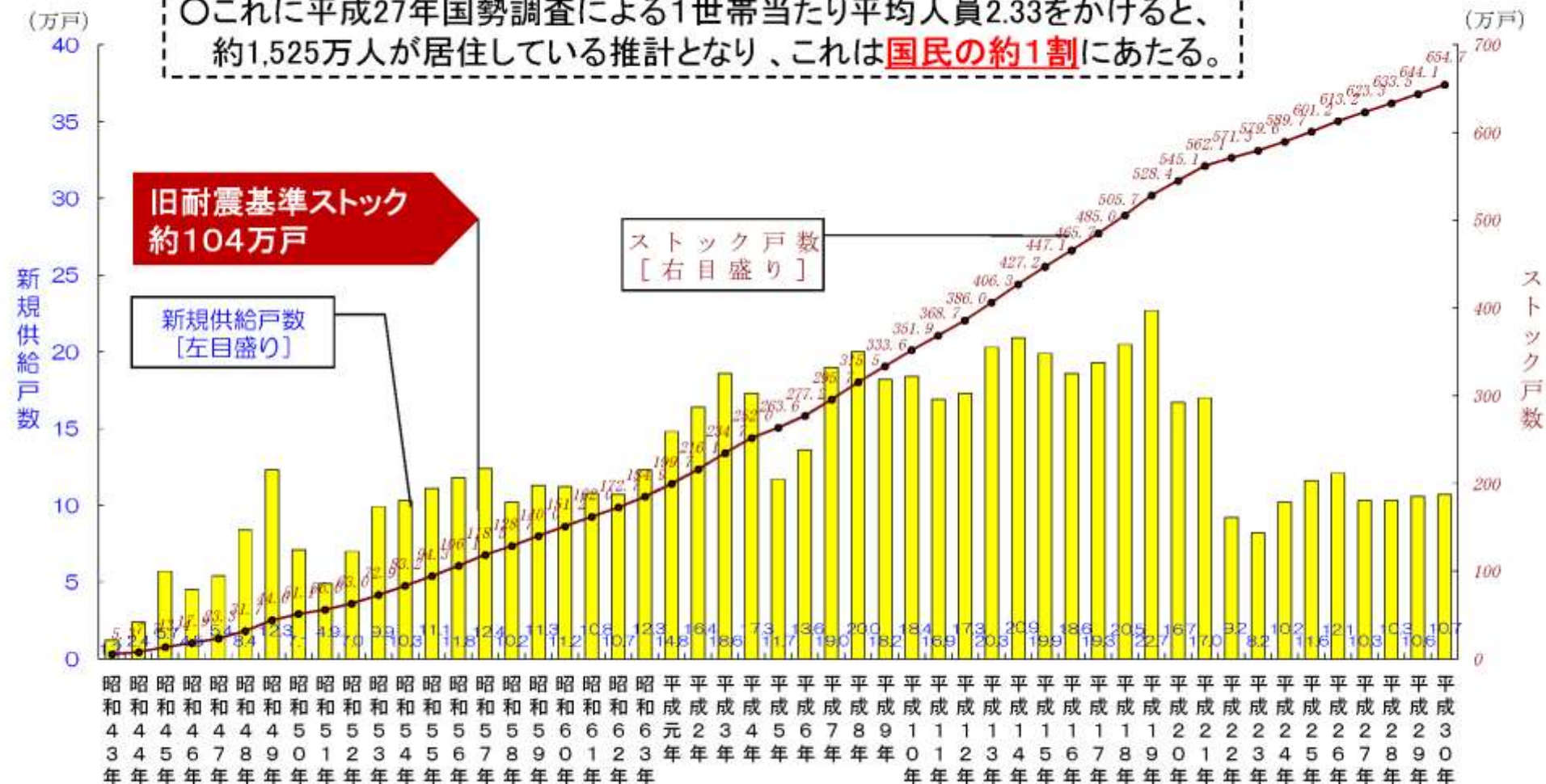
マンションの快適な居住環境の確保と
資産価値の維持・向上のために



令和元年9月8日

公益財団法人 マンション管理センター

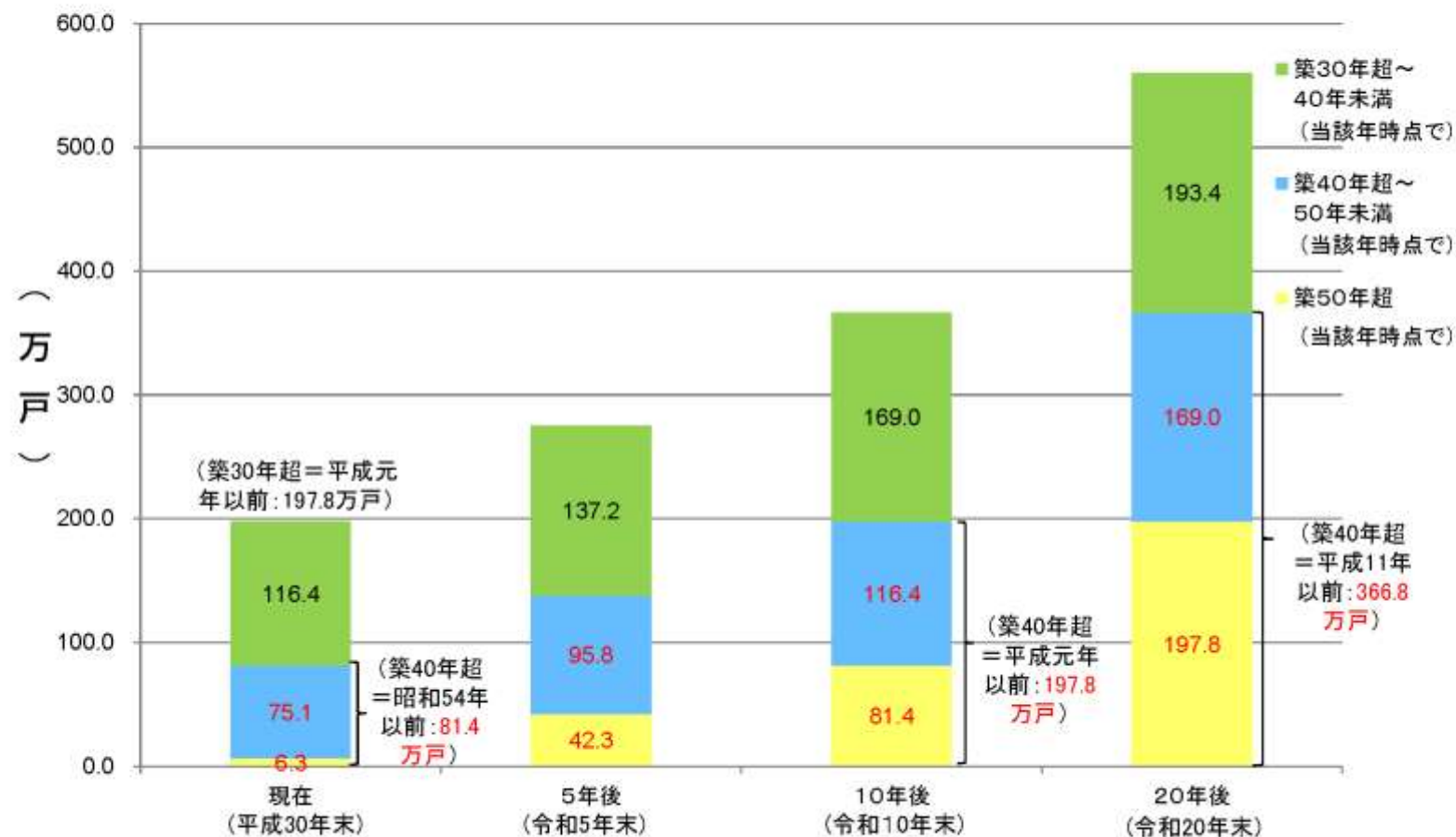
○現在のマンションストック総数は**約654.7万戸**(平成30年末時点)。
 ○これに平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.33をかけると、
 約1,525万人が居住している推計となり、これは**国民の約1割**にあたる。



- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建で、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. 昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

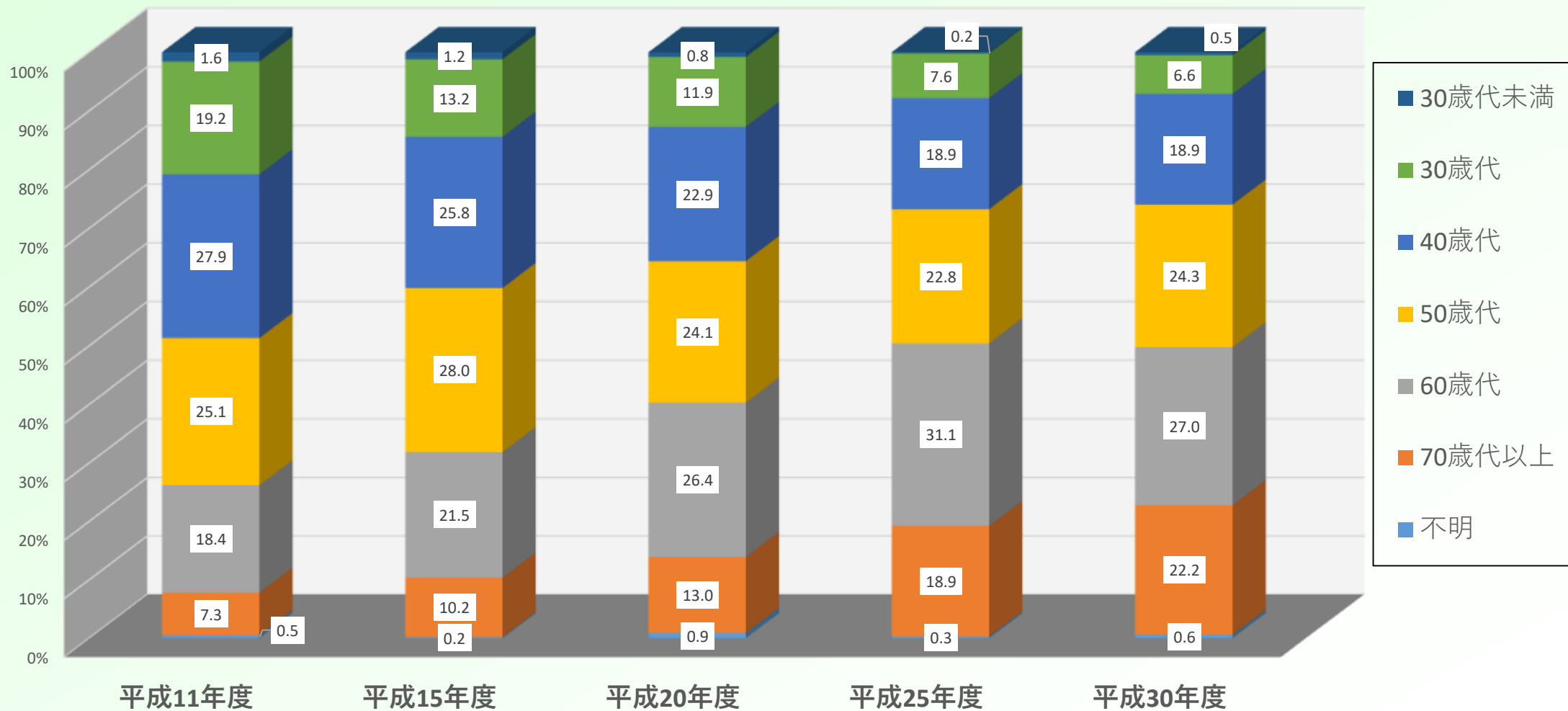
築後30、40、50年超の分譲マンション戸数

- 築40年超のマンションは現在81.4万戸であり、ストック総数に占める割合は約1割。
○10年後には約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の366.8万戸となる見込み。

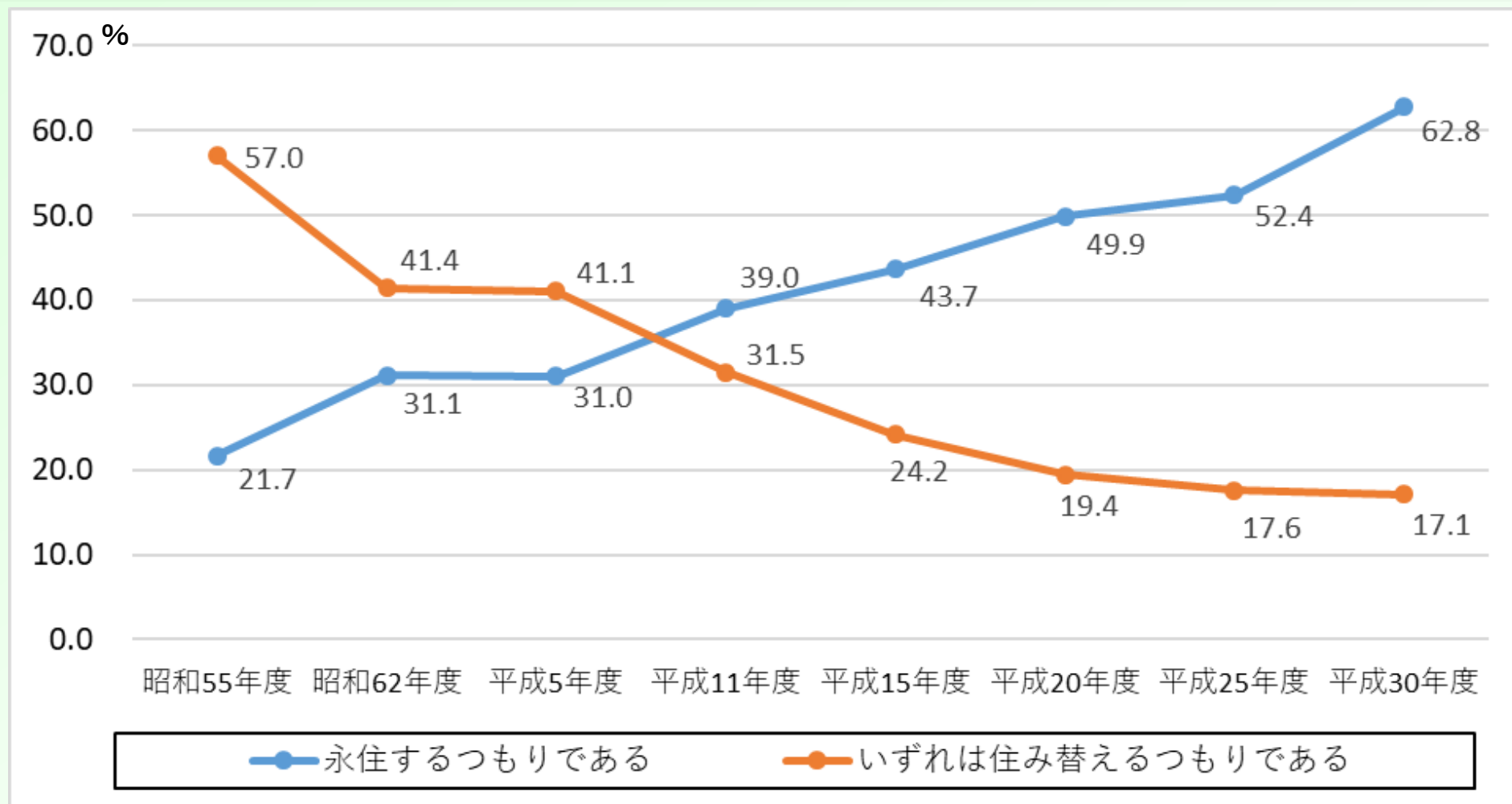


※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの。

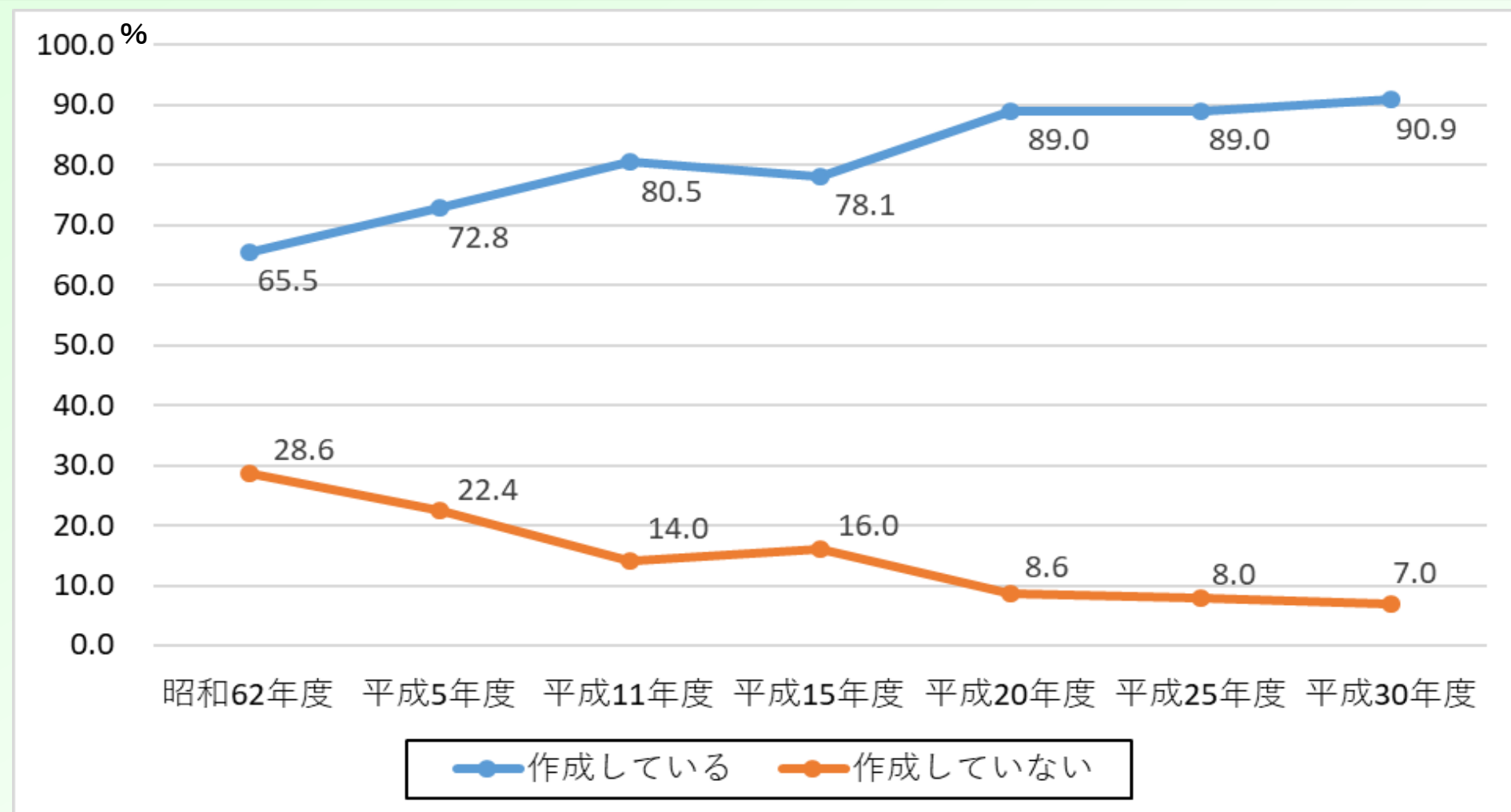
世帯主の年齢



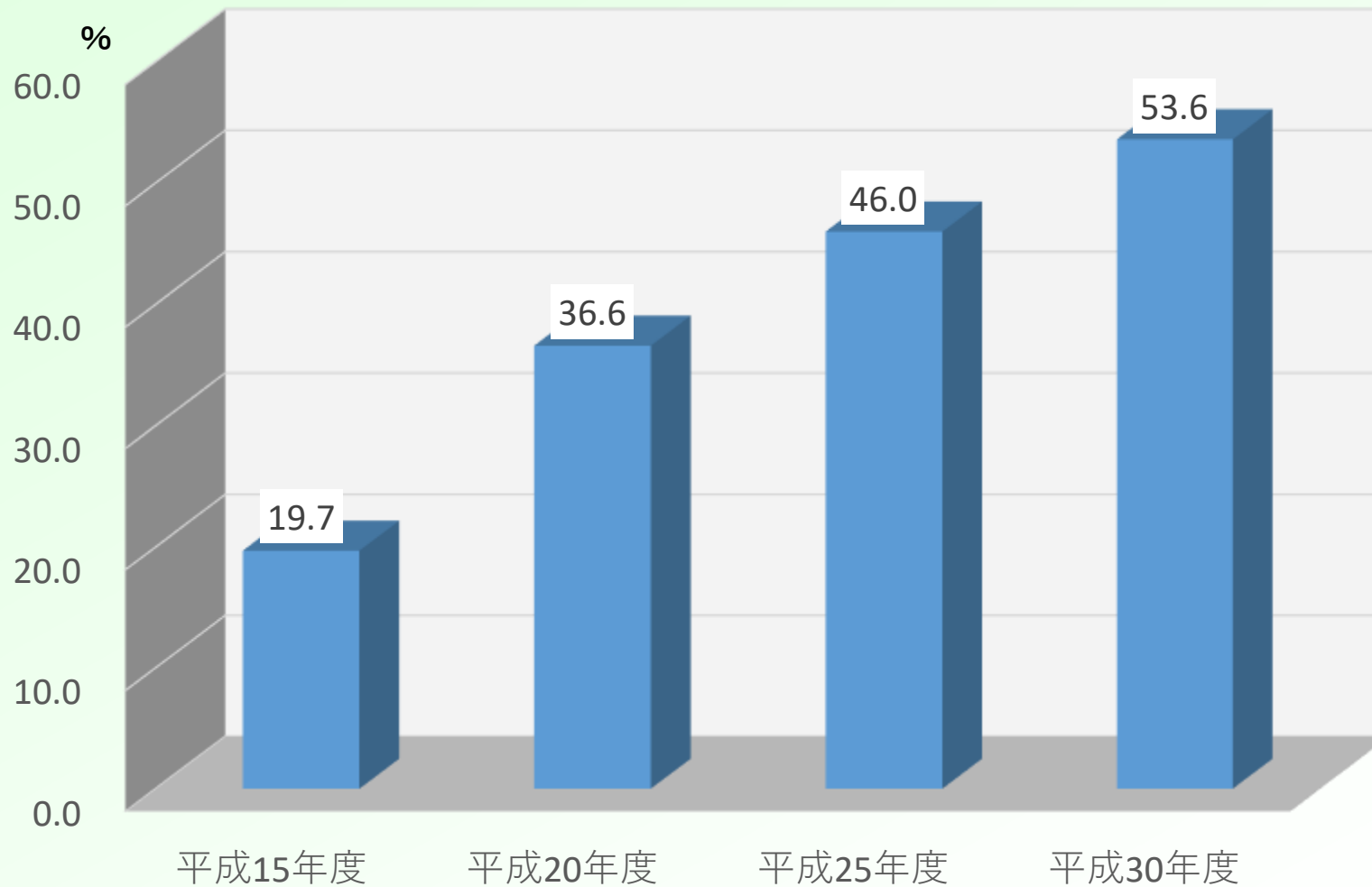
マンションへの永住意識



長期修繕計画の作成



計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき 修繕積立金の額を設定している割合



1. 計画修繕工事と長期修繕計画

計画修繕工事

長期修繕計画に基づいて計画的に実施する
修繕工事及び改修工事

大規模修繕工事

建物の全体又は複数の部位について行う
大規模な計画修繕工事

2. 長期修繕計画作成の基本的考え方

(1) 長期修繕計画の作成の目的

- ① 将来見込ま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 修繕工事及び改修工事に関する長期計画について、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。

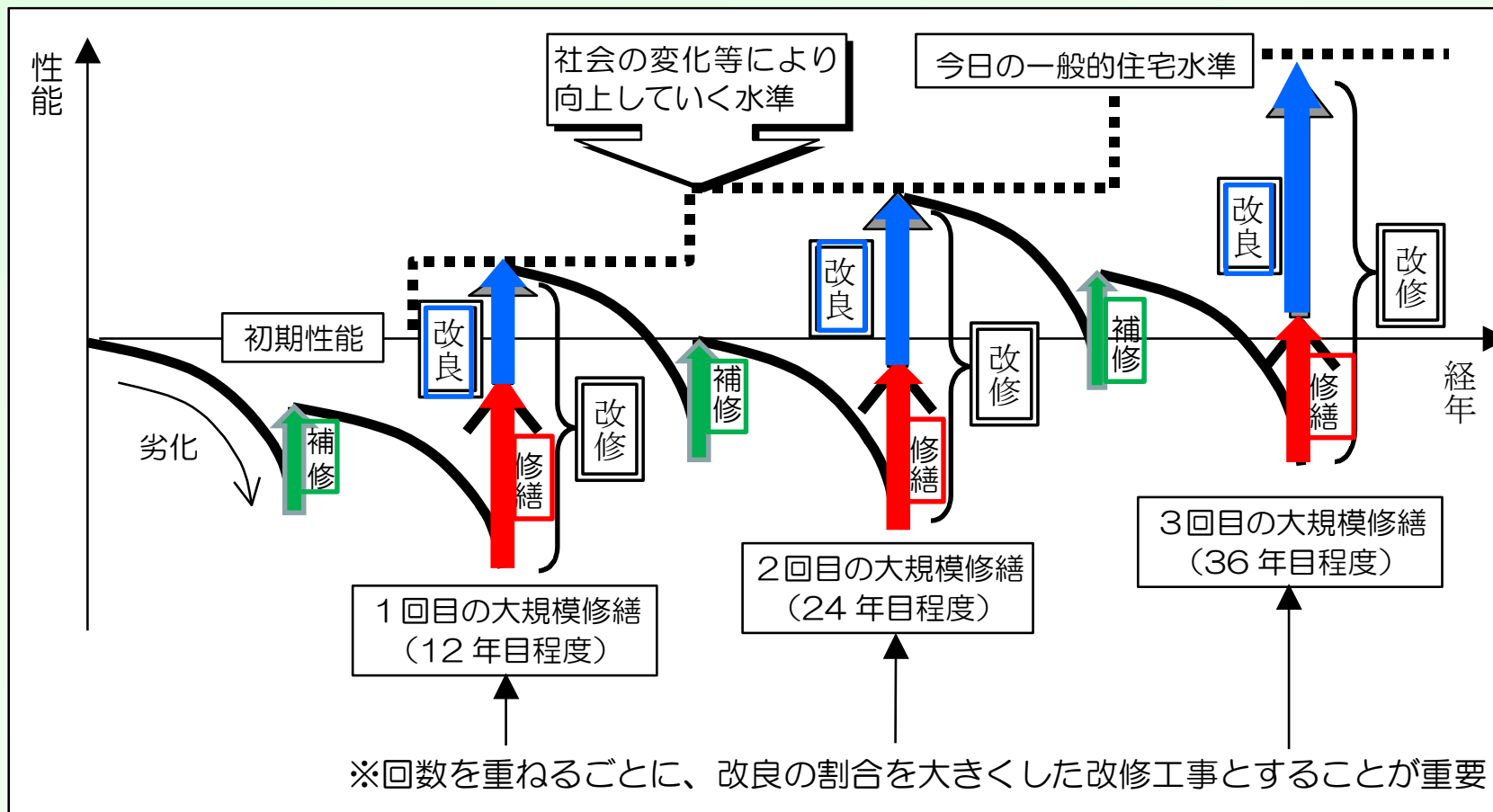
(2) 長期修繕計画の対象の範囲

管理規約に定めた組合管理部分である敷地、建物の共用部分及び附属施設（共用部分の修繕工事又は改修工事に伴って修繕工事が必要となる専有部分を含む。）を対象とする。

(3) 長期修繕計画の作成の前提条件

- ①推定修繕工事は、「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。

【参考】 補修・修繕・改良工事の概念図



補修: 現状レベルを
実用上支障のない
レベルまで回復させる

修繕: 現状レベルを
新築当初の
レベルまで回復させる

改良: 現状レベルを
初期性能を超える
レベルまで引き上げる

改修 (修繕+改良):
現時点で
望まれるレベル

(出典: 「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」 / 国土交通省)

3. 長期修繕計画の作成の方法

(1) 長期修繕計画の構成

- ① マンションの建物・設備の概要等
- 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
- ⑤ 修繕積立金の額の設定

① マンションの建物・設備の概要等

建物・設備の概要、維持管理の状況、会計状況、設計図書
の保管状況等を示す。 【様式第1号】

② 調査・診断の概要

建物及び設備の劣化状況、区分所有者の要望等に関する
調査・診断の結果の要点を示す。 【様式第2号】

③ 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方

長期修繕計画の作成の目的、計画の前提等、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、計画の見直し及び修繕積立金の額の設定に関する考え方を示す。【様式第3-1号】

④ 長期修繕計画の内容

ア 計画期間の設定

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年以上とする。

イ 推定修繕工事項目の設定

保管されている設計図書、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。【様式第3-2号】

ウ 修繕周期の設定

マンションの仕様、立地条件、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。

【様式第3-2号】 工事項目、修繕周期の設定(記載例)

(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	修繕周期(参考)	想定している修繕方法等
I 仮設				
1 仮設工事	記載内容を参考とし、必要に応じて追加して、各マンションの実態にあった「推定修繕工事項目」を記載します。			
①共通仮設		仮設	12年 12年・24年・36年・48年…	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	12年 12年・24年・36年・48年…	許組足場、養生シート等
II 建築物				
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	12年 (1周期) 12年	伸縮目地の打替え、保護コンクリート部分補修
		修繕	24年 (2周期) 24年(以降は露出防水)	下地調整の上、露出防水(塗膜防水、シート防水、露出アスファルト防水等) ※かぶせ方式(保護層を撤去しない)
②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕	12年 (1周期) 12年…36年…60年…	塗膜防水の上、保護塗装(トップコート塗り) ※かぶせ方式(防水層を撤去しない)
		撤去・新設	24年 (2周期) 24年…48年…72年…	既存防水層を全面撤去の上、下地調整。(露出アスファルト防水等) ※全面撤去方式
③傾斜屋根	屋根	補修	12年 (1周期) 12年…36年…60年…	下地調整の上、保護塗装(水性ポリマー等)
		撤去・葺替	24年 (2周期) 24年…48年…72年…	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え(アスファルトシングル等、銅板葺等)
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年 12年・24年・36年・48年…	高圧水洗の上、下地調整、(塗膜防水等)

エ 推定修繕工事費の算定

一 数量計算の方法 【様式第4-4号】

保管している設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等を参考とし、「建築数量積算基準」等に準拠して算出する。

二 単価の設定の考え方

過去の計画修繕工事の契約実績、その調査データ、刊行物の単価、専門工事業者の見積価格等を参考として設定する。

【様式第4-4号】 推定修繕工事費内訳書(記載例)

(様式4-4) 推定修繕工事費内訳書

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
I 仮設	1 仮設工事								
	共通仮設		仮設						12年
	直接仮設		仮設						12年
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						12年
			修繕						24年
	②屋上防水(露出)	屋上、塔屋	修繕						12年
			撤去・新設						24年
	③傾斜屋根	屋根	補修						12年
			撤去・葺替						24年
	④庇・笠木等防水	庇、笠木、パラペット、架台の天端等	修繕						12年
	3 床防水							9,214,770	
	①バルコニー床防水	バルコニー床	修繕	高圧水洗の上、下地調整、ウレタン塗膜防水	m ²	655.50	4,600	3,015,300	12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、塩ビシート張り	m ²	669.15	5,800	3,881,070	12年
		開放階段	修繕	高圧水洗の上、下地調整、塩ビシート張り	m ²	336.00	6,900	2,318,400	12年
	4 外壁塗装等							22,745,520	
	①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・浮き・欠損、モルタルの修きなど	m ²	3,619.20	500	1,809,600	12年
	②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗料塗り	m ²	2,191.60	3,700	8,108,920	12年
			除去・塗装						36年
	③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分	塗替	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗料塗り	m ²	1,427.00	3,200	4,566,400	12年
			除去・塗装						36年
	④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	欠損、浮き・剥離、ひび割れの補修、洗浄	m ²	4,069.00	400	1,627,600	12年
	⑤シーリング	外壁目地、建具周り、部材接合部等	打替	ポリウレタン系10×10	m	5,527.50	1,200	6,633,000	12年
	5 鉄部塗装等								

(「3. 床防水」と「4. 外壁補修等」についての記載例です。)
様式第3-2号(項目・周期の設定)で設定した小項目ごとに(さらに必要により部位ごとに)、概算の数量と単価を設定し、推定修繕工事費を算定します。

三 算定の方法

推定修繕工事費は、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。

【様式第4-3号】 年度別集計表

【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(年度別集計)(記載例)

(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)

推定修繕工事項目	工事区分	修繕 周期	暦年	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
			経年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
I	1 仮設工事														5,687				
仮設	共通仮設	仮設	12年																
	直接仮設	仮設	12年																
II	2 屋根防水														6,370				
建物	①屋上防水(保護)	補修	12年																
		修繕	24年																
	②屋上防水(露出)	修繕	12年																
		撤去・新設	24年																
	③傾斜屋根	補修	12年																
		撤去・葺替	24年																
	④庇・笠木等防水	修繕	12年																
	3 床防水														9,215				
	①バルコニー床防水	修繕	12年												3,015				
	②開放廊下・階段等床防水	修繕	12年												6,199				
	4 外壁塗装等														22,746				
	①コンクリート補修	補修	12年												1,810				
	②外壁塗装	塗替	12年												8,169				
		除去・塗装	36年																
	③軒天塗装	塗替	12年												4,566				
		除去・塗装	36年																
	④タイル張補修	補修	12年												1,628				
	⑤シーリング	打替	12年												6,633				

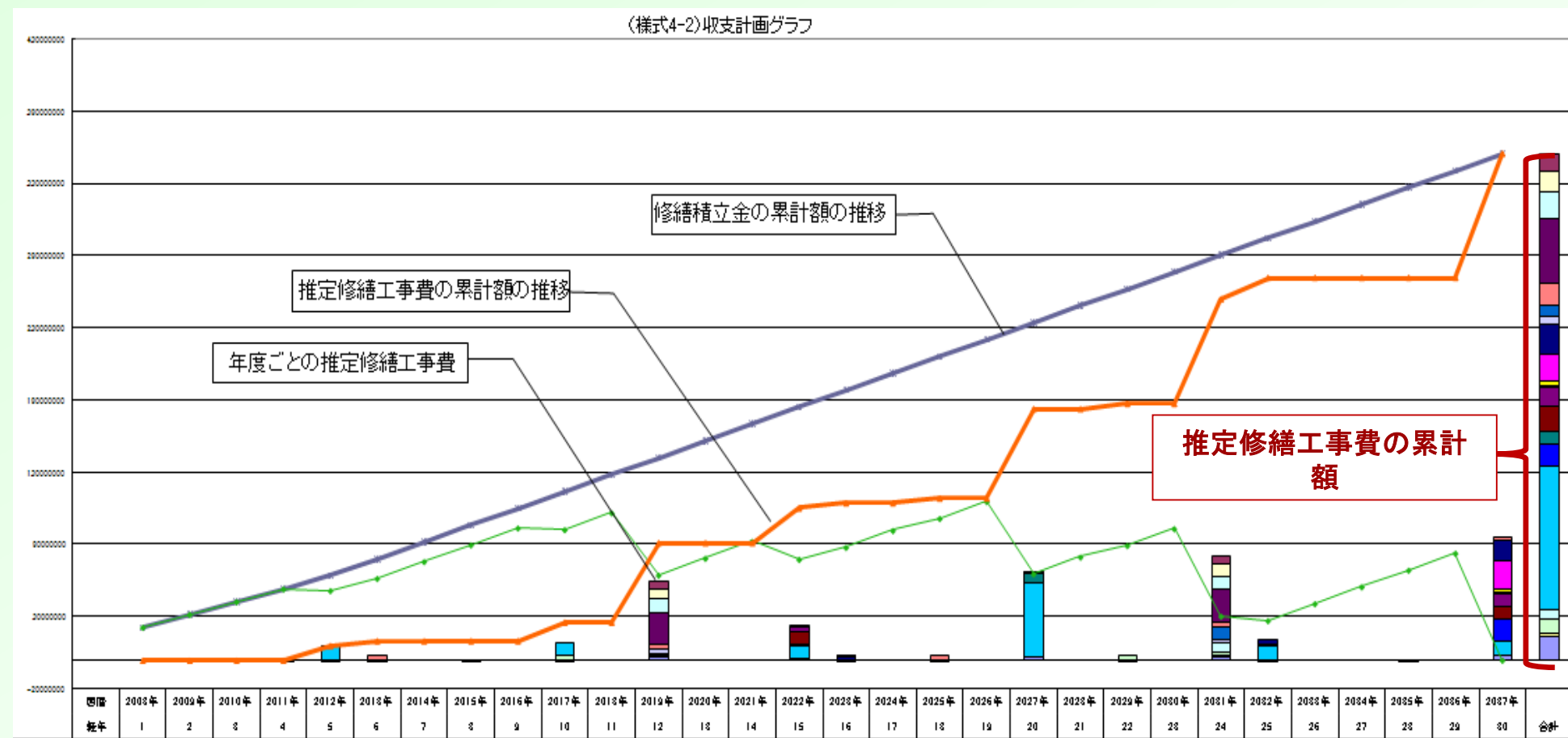
(「3. 床防水」と「4. 外壁塗装等」の記載例です。)
様式第4-4号(内訳書)で算定した推定修繕工事費を様式第3-2号(項目・周期の設定)で設定した周期に基づいて転記します。

【様式第4-1号】 長期修繕計画総括表（記載例）

区分	推定修繕工事項目	暦年 経年	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
仮設	1 仮設工事													3,687									
建築	2 屋根防水													4,370									
	3 床防水													9,213									
	4 外壁塗装等													22,746									
	5 鉄部塗装等					162		2,513		162				3,213				162		2,513		162	
	6 建具・金物等																						
	7 共用内部													2,697									
設備	8 給水設備																	3,136					
	9 排水設備																						
	10 ガス設備																						
	11 空調・換気設備																	873					
	12 電灯設備等																	3,668					
	13 情報・通信設備																	7,998					
	14 消防用設備																					7,550	
	15 昇降機設備																	816					
	16 立体駐車場設備						9,611					9,611					9,611					51,267	
外構・その他	17 外構・附属施設																						
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用											2,620		1,747									
	19 長期修繕計画作成費用							617						617						617			
	小計		0	0	0	162	9,611	3,124	0	162	0	12,231	0	52,288	0	0	22,966	3,238	0	3,124	0	58,913	0
	消費税		0	0	0	0	481	756	0	0	0	612	0	2,614	0	0	1,148	162	0	756	0	2,966	0
支出	推定修繕工事費 年度合計		0	0	0	162	10,092	3,280	0	162	0	12,843	0	54,902	0	0	24,114	3,400	0	3,280	0	61,859	0
	（借入金の償還金 年度合計）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	支出 年度合計		0	0	0	162	10,092	3,280	0	162	0	12,843	0	54,902	0	0	24,114	3,400	0	3,280	0	61,859	0
	支出 累計		0	0	0	162	10,199	13,479	13,479	13,586	13,586	26,429	26,429	81,331	81,331	81,331	105,445	108,845	108,845	112,125	112,125	173,984	173,984
収入	修繕積立金の拠出（修繕積立基金）		17,860	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	修繕積立金 年度合計 改正案A（@186円/㎡・戸・月）		5,555	5,555	5,555	5,555	5,555	8,327	8,327	8,327	8,327	8,327	8,327	8,327	8,327	8,327	8,327	8,327	8,327	8,327	8,327	8,327	8,327
	専用使用料等からの繰入額 年度合計 4,000円/台・月		3,360	3,360	3,360	3,360	3,360	3,360	3,360	3,360	3,360	3,360	3,360	3,360	3,360	3,360	3,360	3,360	3,360	3,360	3,360	3,360	3,360
	修繕積立金の運用益 年度合計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収入 年度合計		22,775	8,915	8,915	8,915	8,915	11,687	11,687	11,687	11,687	11,687	11,687	11,687	11,687	11,687	11,687	11,687	11,687	11,687	11,687	11,687	11,687
	収入 累計		22,775	31,690	40,606	49,521	58,436	70,123	81,810	93,498	105,185	116,872	128,559	140,246	151,934	163,621	175,308	186,995	198,682	210,370	222,057	233,744	245,431
	年度収支		22,775	8,915	8,915	8,898	-1,176	8,407	11,687	11,580	11,687	-1,155	11,687	-43,213	11,687	-12,427	8,289	11,687	8,407	11,687	-50,171	11,687	
	修繕積立金 次年度繰越金		22,775	31,690	40,606	49,614	48,237	36,644	48,232	79,912	91,599	90,444	102,731	58,916	76,603	82,250	69,863	78,150	89,837	98,244	109,932	59,760	71,467
修繕積立金年度累計																							

【国土交通省 長期修繕計画作成ガイドラインコメント】

【様式第4-2号】 収支計画グラフ(記載例)



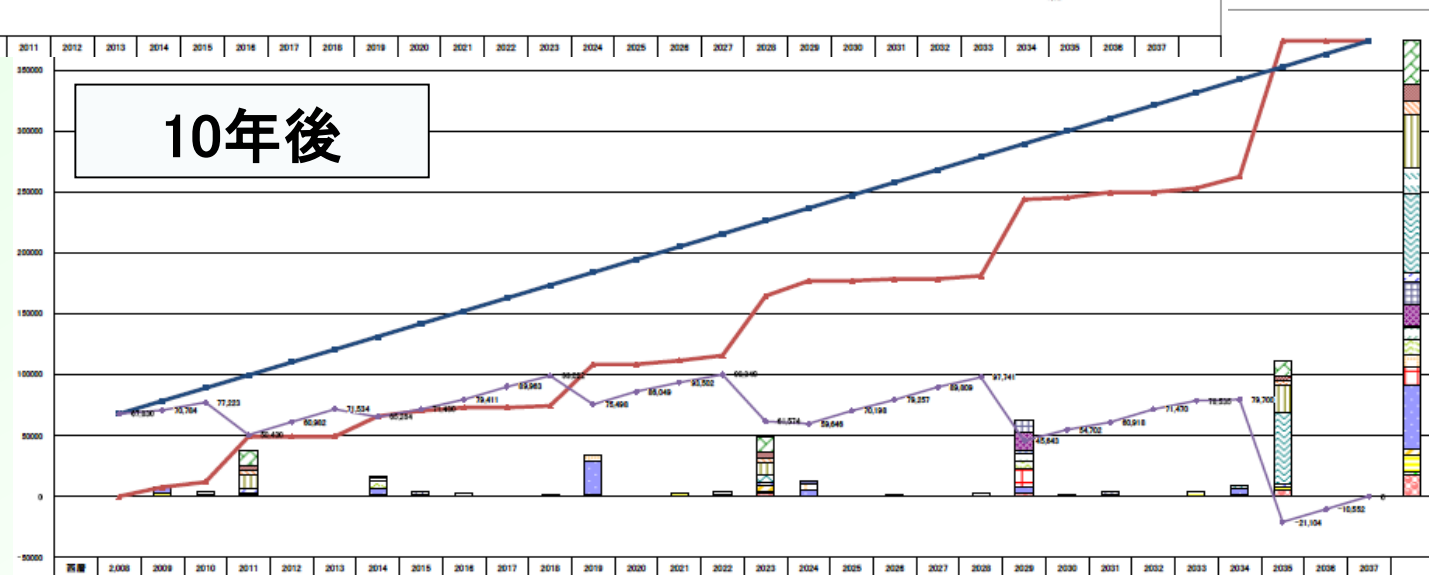
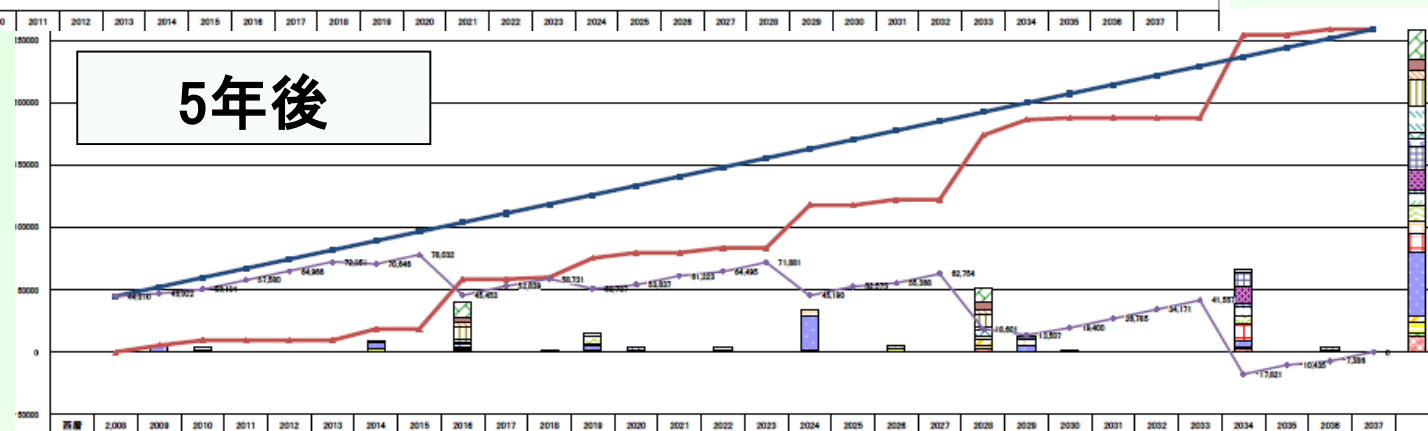
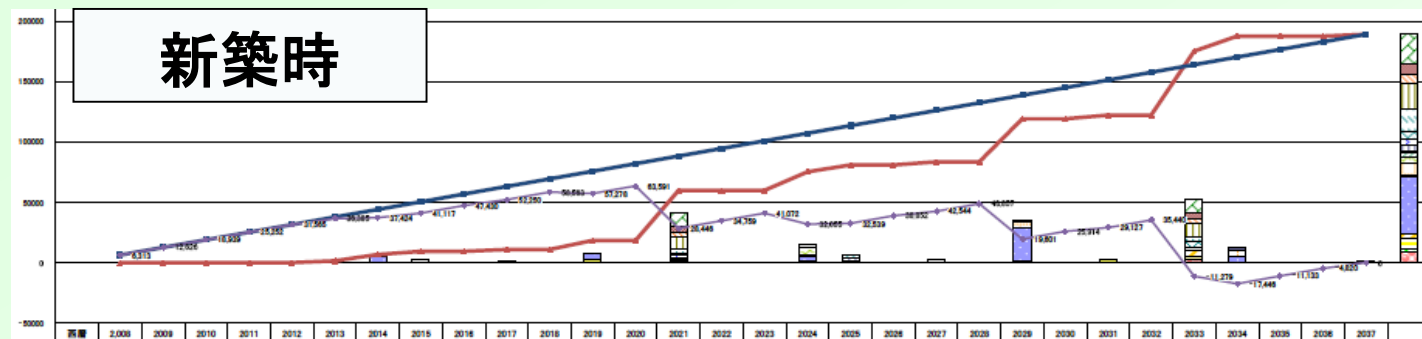
4. 修繕積立金の額の設定方法

(1) 修繕積立金の積立方法

計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする

「均等積立方式」を基本とする。

均等積立方式による場合でも5年程度ごとの計画の見直しにより、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って必要とする修繕積立金の額が増加するので留意が必要。



(2) 収入の考え方

修繕積立金のほか、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料から、それらの管理に要する費用に充当した残金を修繕積立金会計に繰り入れる。

修繕積立基金又は一時金を負担する場合は、これらを修繕積立金会計に繰り入れる。

(3) 修繕積立金の額の設定方法

推定修繕工事費の累計額を計画期間で除し、

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の額を算定する。【様式第5号】

大規模修繕工事の予定年度において修繕積立金の累計額が推定修繕工事費の累計額を一時的に下回るときは、その年度に一時金の負担、借入れ等の対応をとることが必要。

【様式第5号】 修繕積立金の額の設定

【均等積立方式の場合】(既存のマンション)

項 目	摘 要
A 計画期間の 推定修繕工事費の累計額(円)	
B 計画期間の借入金の償還金(元 本・利息)	
C 支出 累計 (C=A)	
D 修繕積立金の残高	
E 計画期間の専用使用料、駐車場 等の使用料からの繰入金	
F 計画期間の修繕積立金の運用 益	
G 計画期間に予定する一時金の合 計額	
H 収入 累計 (H=D+E+F)	
I 差額(円) (I=C-H)	

J 計画期間(年)	
K 月当たりの負担額 (I/(J×12))	
L 戸当たりの負担割合	管理規約による
M 修繕積立金の額(M=K×L) (戸当たり月当たり)	表 住戸タイプ別修繕積立金の額

N 専有面積の合計(m ²)	
O 修繕積立金の額(O=K/N) (m ² 当たり月当たり)	
P 住戸数(戸)	
Q 修繕積立金の額(Q=K/P) 平均(戸当たり月当たり)	

表 住戸タイプ別修繕積立金の額

住戸タイプ	負担割合	修繕積立金の額 (円/月・戸)
	(L1)	(K×L1)

(参考) マンションの修繕積立金に関するガイドライン (平成23年公表)

(1) 修繕積立金ガイドライン作成の目的

○主として新築マンションの購入予定者向け

○修繕積立金の基本的知識、額の目安を示し、修繕積立金に関する理解を深め、
分譲時点の修繕積立金の額の水準等を判断する際の参考材料として活用

(2) 修繕積立金の額の目安 (戸当たり月額)

$$\text{(算出式)} \quad Y = A \times (+B)$$

Y : 購入予定のマンションの修繕積立金の額の目安 (戸当たり月額)

A : 専有床面積当たりの修繕積立金の額 (次ページの表)

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)

(2) 修繕積立金の額の目安

専有床面積当たりの修繕積立金の額（A）

階 数 / 建 築 延 床 面 積		平 均 値	事例の3分の2が 包含される幅
【15階未満】	5,000㎡未満	218円／㎡・月	165円～250円／㎡・月
	5,000～10,000㎡	202円／㎡・月	140円～265円／㎡・月
	10,000㎡以上	178円／㎡・月	135円～220円／㎡・月
【20階以上】		206円／㎡・月	170円～245円／㎡・月

※長期修繕計画作成ガイドラインに概ね沿って作成された長期修繕計画の事例(84事例)を収集・分析して算出

(2) 修繕積立金の額の目安

機械式駐車場がある場合の加算額（B） ※

B = 機械式駐車場の1台あたりの修繕工事

（下表）× 台数 × 購入を予定する住戸の負担割合

（住戸の負担割合は、専有部分の床面積の割合としている場合が多い。）

機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費

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	7,085円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	6,040円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	8,540円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	14,165円/台・月

※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B)」を加算する必要はありません。

(3) 修繕積立金の積立方法

○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、均等に積立てる方式。
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望ましい方式

○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

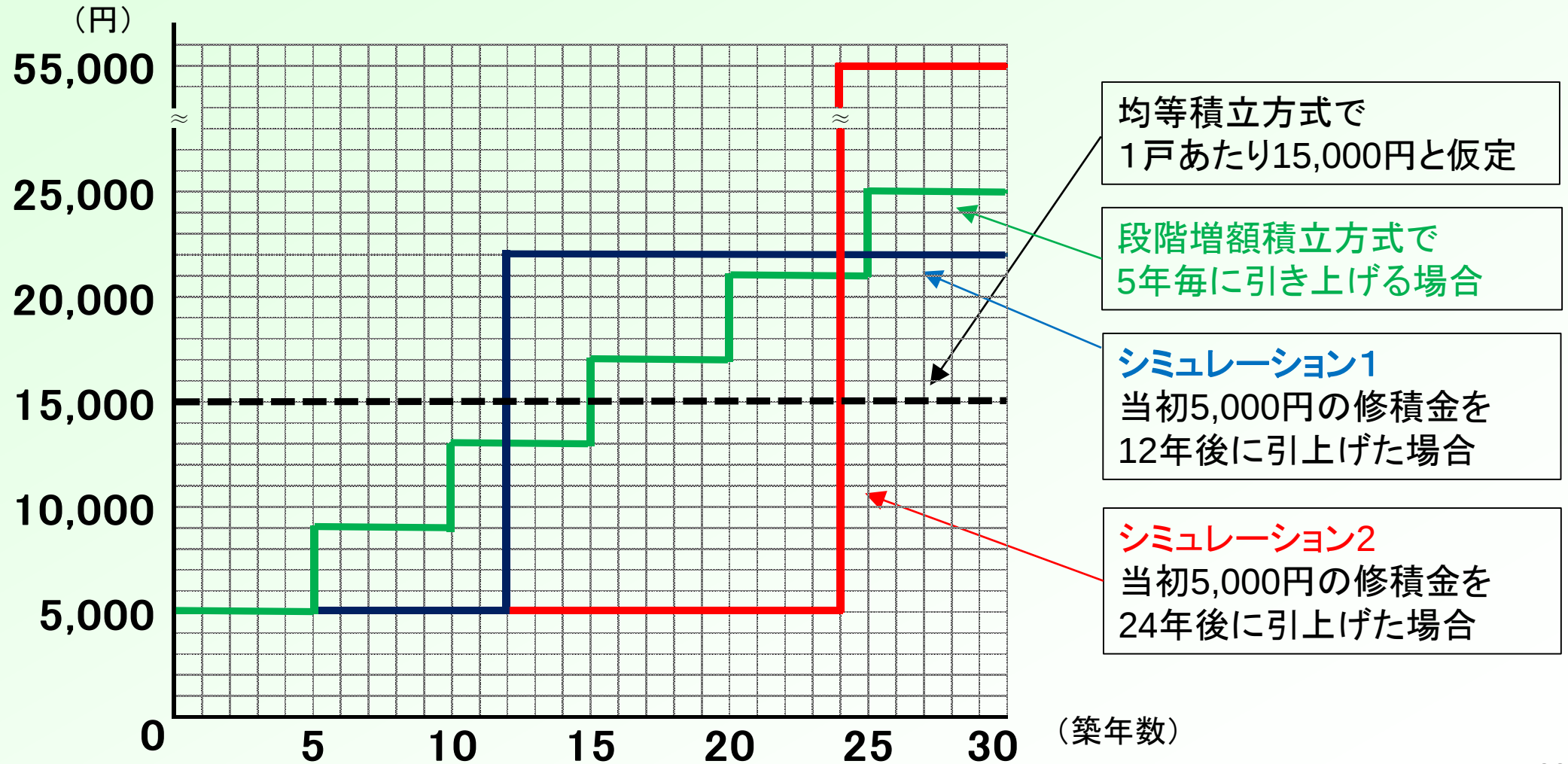
○その他

- ・購入時にまとまった額の基金（「修繕積立基金」と呼ばれます。）を徴収する積立方式
- ・修繕時に一時金を徴収する又は金融機関から借り入れることを前提とした積立方式

段階増額積立方式や修繕時に一時金を徴収する方式など、**将来の負担増を前提とする積立方式は、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事例も生じていることに留意が必要。**

(参考) 修繕積立金を12年後、24年後に引き上げた場合のシミュレーション

～均等積立方式で毎月戸当たり15,000円必要な修繕積立金を後から引き上げた場合の例～



5. 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の手順

(1) 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の手順

- ① 発意(理事会等)
- ② 理事会、専門委員会等における検討
- ③ 総会決議(見直しの実施、専門家の決定)
- ④ 専門家との業務委託契約
- ⑤ 調査・診断の実施(資料、現地、アンケート)
- ⑥ 長期修繕計画・修繕積立金の額の見直し
- ⑦ 区分所有者への事前説明会の開催
- ⑧ 総会決議(見直しの内容)
- ⑨ 長期修繕計画(総会議事録)の配付、保管

(2) 検討体制の整備

長期修繕計画の見直しに当たっては、
必要に応じて専門委員会を設置する、
適切なアドバイスをしてくれる専門家を選ぶことが必要。

(3) 長期修繕計画の作成業務の依頼

専門家に長期修繕計画の見直しを依頼する際は、
標準様式を参考として長期修繕計画作成業務発注仕様書を
作成し、依頼する業務の内容を明確に示すことが必要。

(4) 調査・診断の実施

長期修繕計画の見直しに当たっては、
専門家による設計図書、修繕等の履歴等の資料調査、
現地調査、区分所有者に対するアンケート調査等の
調査・診断を行って、建物及び設備の劣化状況、区分所有者
の要望等の現状を把握し、
これらに基づいて作成することが必要。

(5) マンションのビジョンの検討

計画期間においてどのような生活環境を望むのか、
そのために必要とする建物及び設備の性能・機能等
について十分に検討することが必要。

必要に応じて、建物及び設備の耐震性、断熱性等の
性能向上を図る改修工事の実施について検討を行う。

(6) 長期修繕計画の周知

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、
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付するなど、十分な周知を行うことが必要。

(7) 長期修繕計画の保管、閲覧

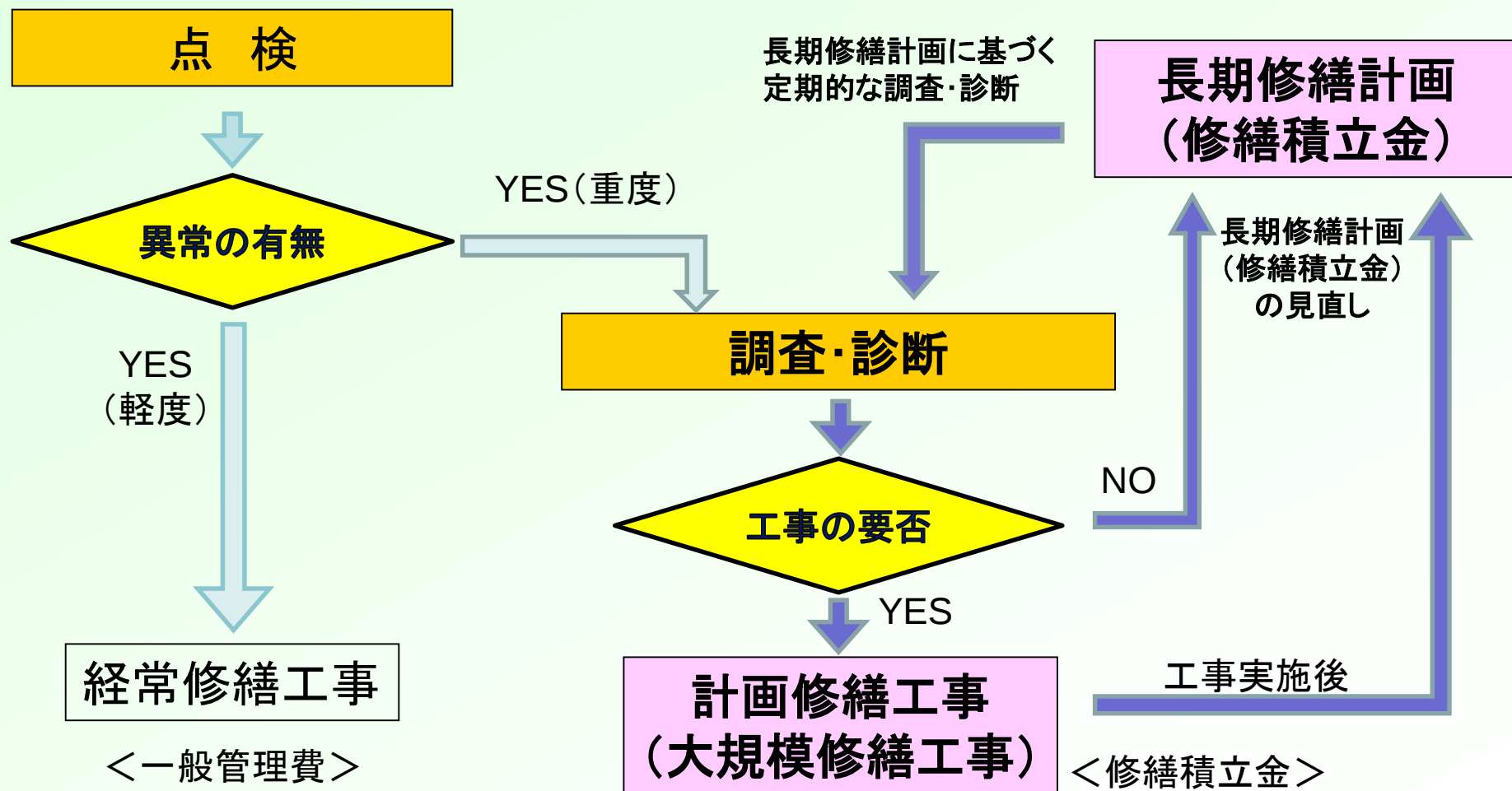
長期修繕計画を管理規約等と併せて、区分所有者等から求めがあれば 閲覧できるように保管する。

(8) 長期修繕計画等の開示

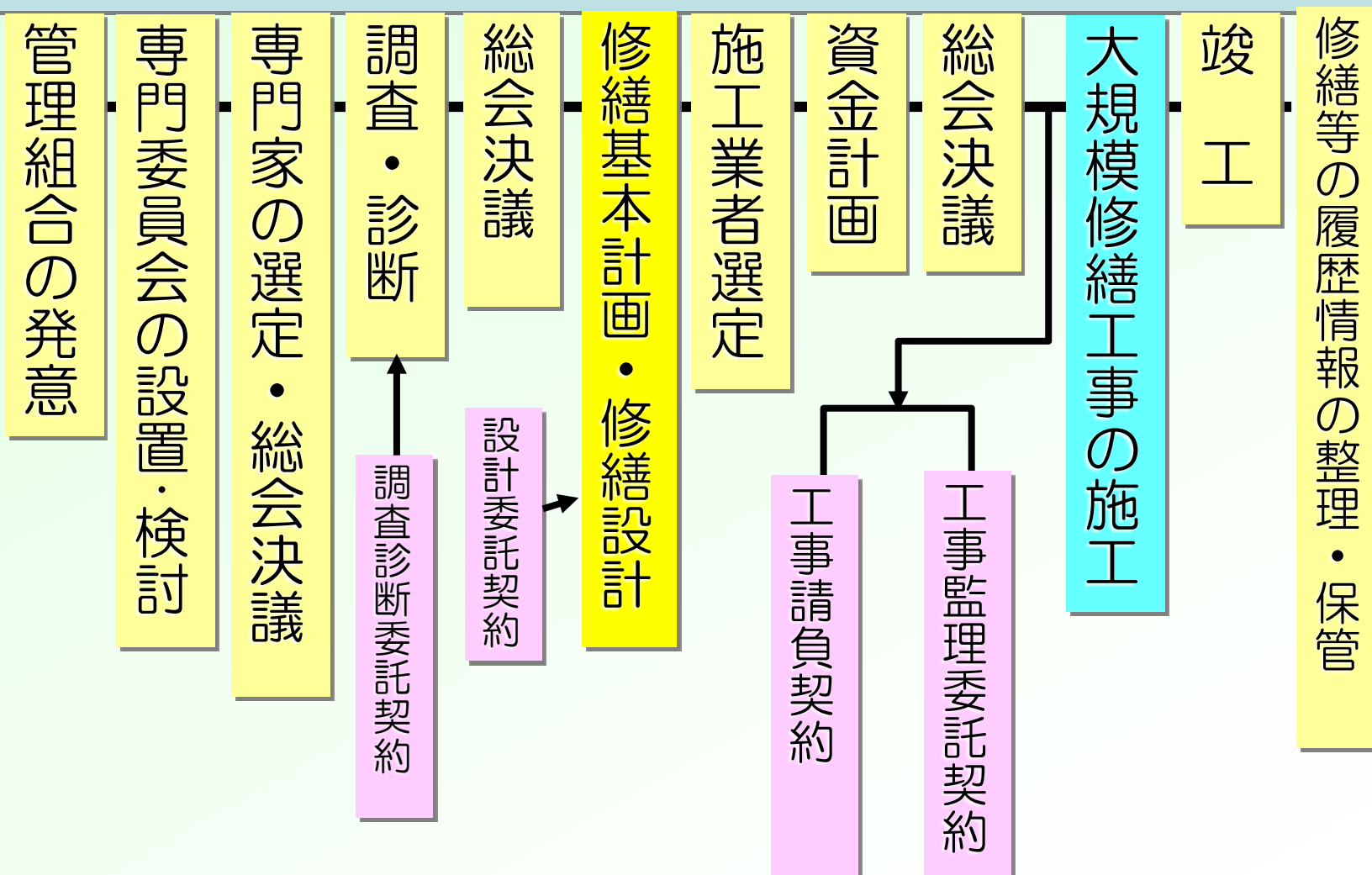
長期修繕計画等の管理運営状況の情報を開示することが望まれる。

(参考) 大規模修繕工事のすすめ方の ポイント

マンションの建物・設備の維持管理(概念図)



(1) 大規模修繕工事の基本的な進め方の例



(2) 専門家の選定

設計監理方式

設計事務所等の設計コンサルタントを選び、設計全般と工事監理*を委託する方式。

設計と施工が分離している。

*工事監理：設計図書どおりに工事が
実施されているかの確認

責任施工方式

信頼のおける施工会社を選定し、設計から工事までを請け負わせる方式。

設計と施工が一体なので、専門的な第三者チェックがない。

(3) 設計コンサルタント選定方法の例

① 委託する業務の明確化

② 複数の候補者の選定

- ・建築士や建築士事務所等の団体から紹介
- ・ホームページの情報等
- ・近隣のマンション管理組合からの情報
- ・専門紙の広告等を使って公募

③ 面談による最終選定

- ・実績、資格者の有無、財務状況、見積金額等を提出依頼
- ・過去の実績・経験や得意分野、業務にあたっての提案等をヒアリング
(熱意や誠実さ、コミュニケーション能力等を感じ取ることも重要)
- ・面談結果等を参考に、総合的な判断で委託先を最終選定

④ 選定にあたっての留意事項

- ・見積金額だけで決めることは注意が必要(人件費のウエイトが大きい)
- ・「管理組合の立場に立つ協力者としてふさわしいか」の観点が重要

(参考)「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の 発注等の相談窓口の周知について(通知)」

(平成29年1月27日 国土交通省住宅局市街地建築課長、土地・建設産業局 建設市場整備課長)

マンション管理関係団体宛に 管理組合・区分所有者の皆様に向けての周知要請 ＜周知内容＞

- ①現状の課題 略
- ②課題解決に向けた取組の実現 略
- ③相談窓口の活用

＜国土交通省ホームページ参照 <http://www.mlit.go.jp/common/001170196.pdf>＞

③ 相談窓口の活用

マンションの大規模修繕工事等に関する、管理組合や区分所有者の皆様のご疑問やご相談については、下記の相談窓口において、設計コンサルタントを活用した設計監理方式を採用する際の留意点や参考となる取組事例の紹介等を行うこととしています。

<相談窓口>

○(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

(電話番号)住まいるダイヤル ...0570(016)100

※施工費用については「見積チェックサービス」(無料)も行っています。

○(公財)マンション管理センター

(電話番号)建物・設備の維持管理のご相談 ...03(3222)1519

(4) 修繕基本計画と修繕設計

調査・診断 → 修繕基本計画

(設計コンサル等からの提案)

修繕基本計画

- ・ 必要性
- ・ 範囲
- ・ 内容
- ・ 工事期間
- ・ 概算工事費



修繕委員会等での検討

- ・ 範囲 ・ 内容 ・ 工期
- ・ 資金計画 (修積金引上げ、借入)
- ・ 施工会社の選定方針



・ 修繕積立金の残高



・ 管理組合の要望 (バリアフリー化等)

<具体化>

修繕設計

(5) 資金計画

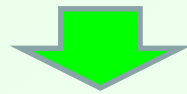
見積工事額 < 修繕積立金の残高



資金の将来需要を
必ず確認すること

- ・次回、次々回の大規模修繕工事費用
- ・長期修繕計画の計画期間外に発生する修繕費用
- ・計画にない改良工事

見積工事額 > 修繕積立金の残高



- ・修繕積立金の引き上げ
- ・一時金の徴収
- ・金融機関からの借入（住宅金融支援機構など）

(6) 施工会社の選定方法

主な選定方法

- ・ 総合評価方式（見積合わせ方式）

施工会社数社から総合的に判断して1社に選定する方式

＊工事費用を比較するには、施工者に提示できる修繕設計が必要

- ・ 特命随意契約方式

信頼のおける施工会社1社と特命随意契約を行う方式

（７）総合評価方式による施工会社の選定の例（２－１）

①見積参加施工会社の選定

②工事費見積参加会社を選定後、工事費見積を募るにあたり現場説明会を開催

- ・現場説明会：同一条件で実施
見積条件書、要領書、設計図書、仕様書を配布
工事内容、工事数量、工法・材料、工期など明示
- ・質疑応答：工事見積に必要な事項の説明・確認など、
工事費に関するトラブル防止
(質疑応答書は、見積内訳書とともに工事請負契約書に添付)

（７）総合評価方式による施工会社の選定の例（２－２）

③見積書の提出

④専門委員会による面談

- ・大規模修繕工事専門委員会は候補者ごとに面談し、見積書の内訳、施工計画、施工管理体制、現場代理人予定者の経験などの説明を受ける。（面談には現場代理人予定者の同席が望まれる。）
- ・納得いくまで質問し、意思疎通や熱意などを確認する。

⑤以下を総合的に判断して選定

- ・施工会社の技術力 現場代理人（予定者）の能力 施工会社の財務能力
- ・アフターサービス、工事保証

(8) 工事請負契約の締結

以下の書類をセットにして、書面で契約することが望ましい。

- ・ 工事請負契約書
- ・ 工事請負契約約款（やっかん）
 - ・ 契約当事者間の具体的な権利義務の内容を詳細に定めたもの
 - ・ 当事者間の契約条件が対等で公正になるよう、民間（旧四会）連合協定マンション修繕工事請負契約約款などが定められている。
- ・ 工事費内訳書
- ・ 設計図書
- ・ 工事工程表
- ・ 保証承諾書
- ・ 質疑応答書など

(参考) 建設工事における適正な工期設定等のためのガイドライン

(建設業の働き方改革に関する関係省庁連絡会議 平成 29 年 8 月)(抄)

1. ガイドラインの趣旨等

建設工事において働き方改革に向けた生産性向上や適正な工期設定等が行われることを目的として策定され、民間発注団体に対しても理解と協力を求める。

2. 時間外労働の上限規制の適用に向けた基本的な考え方

(略)～民間工事においては、発注者は適切な工期での請負契約を締結することが求められる。

3. 時間外労働の上限規制の適用に向けた取組

(1) 適正な工期設定等

建設工事従事者の週休2日の確保等の条件を適切に考慮する。

(2) 社会保険の法定福利費や安全衛生経費の確保

法定福利費等を見積書や請負代金内訳書に明示する。

(3)～(5) <略>

(9) 工事監理 (2-1)

①工事監理の目的

設計図書どおりに工事が実施されているかの確認・検査

- ・ 監理能力を備えた専門家に委託
- ・ 監理業務委託契約の締結：監理業務の内容、期間、報酬額

②工事監理業務の内容

工事着工前

- ・ 施工実施計画の確認
工事工程計画、仮設計画、工事施工計画
- ・ (居住者に対する説明・広報)

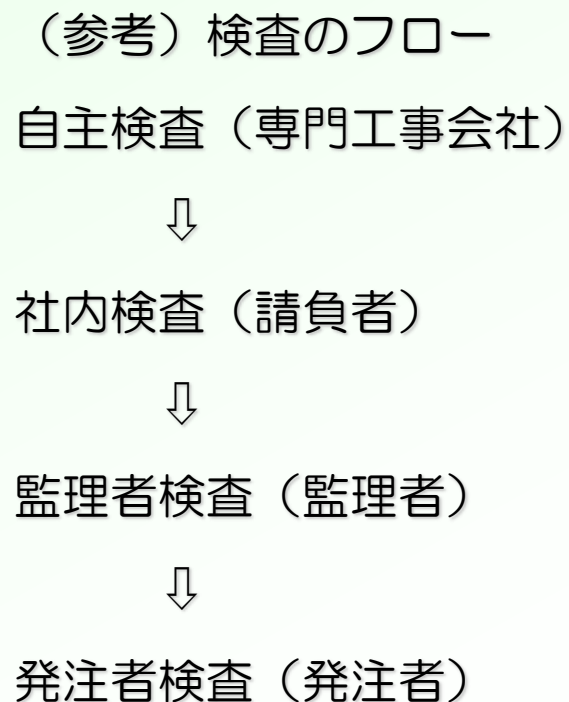
(9) 工事監理 (2-2)

工事実施中

- ・ 工事施工内容の検査・確認
- ・ 中間検査
- ・ (中間工事代金請求書審査)

工事完了時

- ・ 竣工検査
- ・ (最終工事代金の審査)
- ・ 工事完了に伴う監理報告
- ・ 施工者が作成した竣工図書のチェックを含む。



(10) 竣工後の竣工図書作成

- 大規模修繕工事が具体的にどのように行われたのかを確認する資料
- 将来発生する故障箇所が今回工事の瑕疵であるのか、工事以降に新たに出現した故障箇所であるのかを確認するための裏づけ資料
- 竣工図書には、精算数量表が付けられるのが望ましい

(参考)竣工後の留意点

- 長期修繕計画の見直し(大規模修繕工事後に見直す場合)
実際の工事成果を踏まえて、大規模修繕工事完了時を
起点とした長期修繕計画の見直し
必要に応じ、性能向上工事も検討
- アフターサービス・工事保証
竣工後に保証書が交付され、各条項の保証部位、保証
事項、保証期間などの確認