

＜「暫定版長期修繕計画」作成マニュアル＞

I. 「暫定版長期修繕計画」作成の目的

マンション管理業協会が実施する「マンション管理適正評価制度」では、長期修繕計画ガイドラインに準拠し作成された正式な「長期修繕計画」（以下「計画書」という。）が評価要件全てに適合し、総会で決議されると+10Pとなりますが、計画書を作成していないまたは決議されていない場合は-5Pとなり、評価に大きな差が生じます。そのため、正式な計画書を作成していない場合でも「暫定版長期修繕計画」等を作成し、その内容が総会で決議されたものについては5P付与の対象としました。管理組合が評価制度に参加する動機付けと、今後正式な計画書を作成し、それに沿った計画修繕工事や給排水管の一括更新工事等の促進につなげることを目的としています。

II. 「暫定版長期修繕計画」等の要件

計画期間が30年以上で残存期間内の大規模修繕工事の回数が2回以上あり、総会で決議されているもの。

III. 「暫定版長期修繕計画」に必要な書式

長期修繕計画標準様式に準拠したものとして、少なくとも下記の4種類を作成してください。

- ① マンションの概要・本計画策定の考え方（様式第1号 第3-1号 一部準拠）
- ② 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容（様式第3-2号準拠）
- ③ 総括表（様式第4-1号準拠）
- ④ 収支計画グラフ（様式第4-2号準拠）

※ 作成前の建物・設備の現況等の調査・診断は任意です。

※ 推定修繕工事費用は住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」の工事費用及び価格帯等を参考にしてください。（住宅金融支援機構のホームページをご参照ください。）

尚、上記の工事費用等は、住宅金融支援機構が融資した大規模修繕等の費用のデータに基づいて算出されているため、正式な計画書の推定修繕工事費用の方が高くなる場合があります。

IV. 推定修繕工事項目

正式な計画書の推定修繕工事項目は19項目ですが、「暫定版長期修繕計画」に必要な修繕工事項目は、これらを5項目にまとめたものとなります。その他の工事項目の設定は任意です。（※1）

区分	正式版長期修繕計画	暫定版長期修繕計画	
	推定修繕工事項目	推定修繕工事項目	修繕周期(案)
仮設	1. 仮設工事	1. 仮設工事一式	12～15
建築	2. 屋根防水	2. 防水工事一式	12～15
	3. 床防水		
	4. 外壁塗装等	3. 外壁等工事一式	12～15
	5. 鉄部塗装等		
	6. 建具・金物等		
		7. 共用内部	任意 ※1
設備	8. 給水設備	4. 給水設備工事一式	30
	9. 排水設備	5. 排水設備工事一式	30
	10. ガス設備	任意 ※1	
	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		
外構・その他	17. 外構・附属施設	任意 ※1	
	18. 調査・診断等		
	19. 長期修繕計画作成費用		

給排水管は更新工事、貯水槽、給排水ポンプは取替工事費用とし、更生工事や補修費用は対象外となります。

V. ほかに5P付与の対象となる長期修繕計画（総会決議が必要）

- ① (公財)マンション管理センターの長期修繕計画作成・修繕積立金サービスを利用して作成したもの。
((公財)マンション管理センターのホームページをご参照ください。)

- ② 簡易版長期修繕計画(管理会社等が独自に作成)

(原則、長期修繕計画ガイドラインに準拠し、自社の実績に基づいた単価にて作成したもので、住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」の工事費用を下回らないこと。)