

マンションの
長期マネジメント計画策定の手引き（案）

2020年8月

公益財団法人 マンション管理センター

もくじ

はじめに

1. 長期マネジメント計画という考え方	1
(1) 長期的視点でマンション管理を考える	1
(2) 長期マネジメント計画の提案	4
(3) 期待される効果	10
2. 策定の進め方	14
(1) 策定の流れ	14
(2) 計画のまとめ方	29
(3) 専門家の関与の考え方	42
3. 検討にあたっての参考資料	43
(1) 検討にあたって活用する情報	43
(2) チェックシートの使い方	54
4. 長期マネジメント計画の策定例	110
提案様式	121

はじめに

分譲マンションは既に 50 年以上経過したものもあり、物理的には 100 年以上の耐用年数も期待できると言われていています。長期間にわたってマンションとしての機能を維持していくためには、物理的な維持管理が適切に行われるとともに、管理組合等による管理運営も適切に行われる必要があります。それは区分所有者が変動することや社会環境が変化することも踏まえていることが重要です。

そのためには、長期的な視点に立った準備や検討が必要になることもあります。現在普及している長期修繕計画もそのひとつで、25 年先とか 30 年先とかの将来を見通して、実施が推定される修繕・改修工事を抽出し、工事実施時の合意を円滑に進めるとともに、その実施に必要な費用を計画的に確保するための根拠として作成されています。しかし、長期修繕計画が対象にしているのは物理的な項目だけですし、将来想定される区分所有者の高齢化や社会経済情勢の変化等に対応し、管理組合の管理運営上中長期的にどのような対応が必要になるかということはありません。

近年、管理組合のなかには、マンションの管理運営についての長期的なビジョンや長期目標等を作成しているところもでてきています。マンションの将来像を区分所有者間で共有することは、管理運営を円滑に進める上では有益なことです。もっと広まることが期待されますが、長期ビジョン等を作成しただけでは、そのビジョン等を実現することはできません。ビジョンとともに、それを実現するために必要と考えられる取組みも併せて検討することにより、さらに有意義なものになると考えられます。

そこで、マンションの長期的な運営方針とそれに合った修繕改修のマスタープラン及び区分所有者や居住者、社会環境の変化を勘案した組合運営の取組み方策を一体とした、ハード・ソフトに関する「長期マネジメント計画」という考え方を紹介するとともに、管理組合がなるべく独自で策定する方法について解説する手引きを作成しました。

もちろんマンションの将来像を考える方法はいろいろあり、それぞれのマンションで最適なものは異なると思いますが、この手引きをそのような活動に取組む手掛かりとしていただければ幸いです。

本手引き案は、国土技術政策総合研究所が実施した国土交通省総合技術開発プロジェクト「多世代利用型超長期住宅及び宅地の形成・管理技術の開発」（平成 20 年度～22 年度）で提案された「長期マネジメント計画」をベースに、マンション管理センターが検討を行いとりまとめたものです。

検討にあたっては、当センターに設けた「長期マネジメント計画検討会」、「マンション管理研究会」、「マンション管理技術研究会」の委員の方からのご助言をいただきました。御礼申し上げます。

1. 長期マネジメント計画という考え方

(1) 長期的視点でマンション管理を考える

①経年によるマンションの変化

マンションは、耐用年数の長い建物を、複数の所有者が共同で利用していくという特徴があります。マンションの建物自体、年数を経れば老朽化が進みますし、設備等の整備水準も現行の新築住宅と比較すると相対的に劣ってしまいます。所有者や居住者も、年数が経過するほど、年齢が上がったり、入れ替えが進んだりして、生活スタイルや経済状況等も変わっていきます。また、マンションを取り巻く社会経済状況も変化し、管理組合の運営もそれらの影響を受けます。

そのような変化に対応して、快適なマンション生活を実現するためには、建物の共用部分のハード的な維持管理と併せて共同利用が適切に行われるためのソフト面での管理が的確に行われる必要がありますし、それと協調して専有部分の維持管理も適切に実施する必要があります。そのためには、将来的にどのような変化が生じ、どんな課題が出るかを想定して、準備をしておくことが求められます。

②長期修繕計画をどう見直すか

現在、マンションの維持管理に関する長期的な計画としては、建物の共用部分の計画的な修繕を実施するための長期修繕計画を作成することが一般的になっています。この計画は25～30年程度の計画期間に推定される補修・改修工事を洗い出し、その実施時期と推定工事費を見積もることにより、工事を円滑に実施することができるようにするものです。新築後あまり経過していない時点の長期修繕計画は、劣化した箇所を新築時の水準に戻す補修工事を基本にして作成されていますが、第2回目や第3回目の大規模修繕の時期、すなわち築後20年～40年以上経過した時点で見直す際には、建物や設備の機能の水準を高めるための改修工事、グレードアップ工事も考慮する必要があります。

当然、補修工事よりも工事費はかさむので、長期修繕計画にグレードアップ工事をどう反映させるのかは、将来的にマンションをどう使っていくのかという基本的な方針がないと決めることが難しくなります。

③長期修繕計画だけで十分か

マンションの維持管理に関する長期的な計画として、長期修繕計画があると述べましたが、この計画は建物の共用部分のハードに関する25～30年の修繕計画です。その計画期間を越えた時期に多額の工事費を要する工事が想定されていても、それは反映されていません。

また、ハード面の計画としての側面が強いため、管理運営のソフト面の中長期的な課題の把握や、その課題解決のための取組みは含まれていません。

現在主流となっている理事会方式の管理組合では、理事の任期が1～2年程度が多いため、

短期的な課題の解決に意識が向きがちだと思われます。決めた時点で最良と思った解決策が、長期的にはマイナスになったり、別々の問題の解決策と矛盾していたりといった事態が起きる可能性もあります。そこで、その時点の管理運営の方向が、マンション管理の将来に支障にならないかという観点も必要になりますが、そのためには将来の方向について議論されていることが必要です。

④マンションの将来をどう考えるか

近年、住み替えよりも定住意識を持った区分所有者が増えています。自分が住み続ける間、マンションがどう維持管理されていくには関心があると思います。自身の生涯設計を考える上でも、マンションの生涯設計がどうなるのかは重要な関心事だと思います。

また、建物を自分が住んだ後に次の世代に適切に引き継ぐことも重要な視点になります。相続されるにしても、売却されるにしても、不良な状態では引き継ぎ手が現れない可能性があります。耐用年数の長い良好な住宅ストックとして将来も利用されるためには、どうすればいいかも考えることが望まれます。

逆に、将来的には、建替えを想定するマンションもあるかも知れません。大掛かりな改修工事もそうですが、建替えを行うためには区分所有者の大半が合意しなければ実現しません。建替えするのかもしれないのかは簡単に決めることができませんが、その可能性があるのかどうか、あるとすればいつ頃なのか等も事前に考えておくことも必要だと思います。その時期を漠然とでも設定できれば、それに合わせた生涯設計を組むことができます。

どんなマンションであれば、中長期的にどんな課題が想定されるかは、既存のマンションの事例からもある程度推測することができます。図 は、竣工年次別のマンションの特徴と今後想定される課題例をまとめたものです。竣工年次だけでなく、立地条件や単棟型か団地型か等により想定される課題は違いますし、もちろん個々のマンションによって条件は異なります。マンションの置かれている状況をちゃんと認識し、それに基づいて長期的な展望を考えることが、より良いマンション管理を行う上で重要になってくると考えます。

竣工年		～1981年	1982年～2000年	2001年～2019年
築年数		～38年	37年～19年	18年～0年
竣工時仕様(建築系)	耐震性	旧耐震基準	新耐震基準	
	省エネ性能	基準なし	旧省エネ	新省エネ
	バリアフリー化	床段差あり		床段差なし
	スラブ厚	11cm～13cm程度	15cm～18cm程度	20cm～30cm程度
	中層EV	なし		あり
竣工時仕様(設備系)	給水管	耐食性が低い	耐食性が高い	耐食性が非常に高い
	雑排水管	耐食性が低い	耐食性が高い	耐食性が非常に高い
	電力	～30A	30A～50A	60A～
	浴室排水	スラブ下配管		スラブ上配管
	給湯設備	バランス釜	給湯器 13・16号	給湯器 20・24号
現時点での取組課題	耐震補強 省エネ改修(断熱工事) バリアフリー化 給水管更新(耐食管) 排水管更新(スラブ上化) 幹線改修(容量アップ) その他性能向上改修	省エネ改修 (断熱サッシ、設備改修) バリアフリー化 その他性能向上改修	性能向上改修 (必要に応じて)	
20年後の取組課題	利用限界を仮設定 (築70～80年程度)	給水管更新(耐食管) 排水管更新(耐食管) その他性能向上改修	性能向上改修 (必要に応じて)	
40年後の取組課題	建替又は敷地売却	利用限界を仮設定 (築80～100年程度)	給水管更新 排水管更新	
60年後の取組課題	—	建替	利用限界を仮設定 (築90～100年程度)	
居住者(世帯主)の 中心的な年齢層による 取組課題	70歳以上の世帯主が中心 的年齢層。 時間的余裕があるため、現 状理事会は活発に行われ ていると思われるが、後継 者の育成が急がれる。 高齢者の見守り、支援等を 検討。	50～60代が世帯主の中心 的年齢層。 リタイア組などが理事会を活 発に運営しているものと思 われる。 将来の高齢化に備え、検討 を始める。	ファミリー世帯が中心。 子育てに適した環境作りが 必要。 理事のなり手不足が想定さ れるので、効率的な理事 会運営や外部の専門家の 活用などについて検討。	
備考	耐震性、省エネ性能、設備 配管の耐食性等、建物の 機能を維持するための基本 的な性能が十分でないた め、改修費用が嵩む恐れが ある。	省エネ改修、バリアフリー化 は、できるだけ早い段階で 実施することが望ましい。 給排水管は、経年劣化の 状況を踏まえ、予防保全的 に更新することが望ましい。	品確法以降のマンション は、建物の基本性能が高 いので、現状維持で十分。 必要に応じて性能向上改 修を検討。	

図1 竣工年次別のマンションの傾向及び今後想定される課題

(2) 長期マネジメント計画策定の提案

1) 長期マネジメント計画とは

長期的なマンションの管理運営の方針並びにハード的な維持管理及びソフト的な組合運営の取組みに関する長期的な計画を「長期マネジメント計画」と呼ぶことにします。

マンション管理に関する区分所有者の意識の共有化を進め、より良い管理運営を行うために、マンション全体として将来目標を設定している取組み例が出てきています。その名称や内容は様々で、長期ビジョンとか、マンション憲章、100年住宅宣言とかいろいろなパターンがあります。

マンションの管理運営にあたって、長期的な目標を設定することは非常に有益だと考えられますが、無理に高い目標を掲げても、それが実態にそぐわないものであれば、だれも尊重しなくなる恐れがあります。また、理念的な目標を掲げただけでは、それを実現することはできません。その目標とともに、それを実現するために必要と思われる取組みについても併せて検討することにより、意味のあるものになると考えられます。

そこで、マンションの長期的な運営方針とそれに相応する修繕・改修のマスタープラン（ハード）及び区分所有者や居住者、社会環境の変化を勘案した組合運営の取組み方策（ソフト）を一体としたものを「長期マネジメント計画」と定義し、その策定を提案するものです。

「長期マネジメント計画」は、単に建物を維持管理していくだけでなく、経営的な観点も取り入れて、建物及び管理組合を運営していくことを目指すことから、「マネジメント」という言葉を使っています。

マンションの長期的な計画としては、長期修繕計画が定着してきています。長期マネジメント計画はそれに代わるものではなく、従来からの長期修繕計画の仕組みはそのまま生かしながら、それに加えて、マンションが抱えるハード及びソフト両面の課題認識を踏まえ、それらに対する取組みが計画的に実施されるような仕組みとして考えています。

長期マネジメント計画の検討を行い、組合内で合意を図ることについては、特に標準的な方法がある訳ではありません。それぞれのマンションの実情に合った方法や内容で検討し、決めていけばいいものですが、何を決めればいいのか、どうやって取組めばいいのか戸惑う管理組合もあるかもしれません。ここでは、策定方法のモデルについて解説していきます。

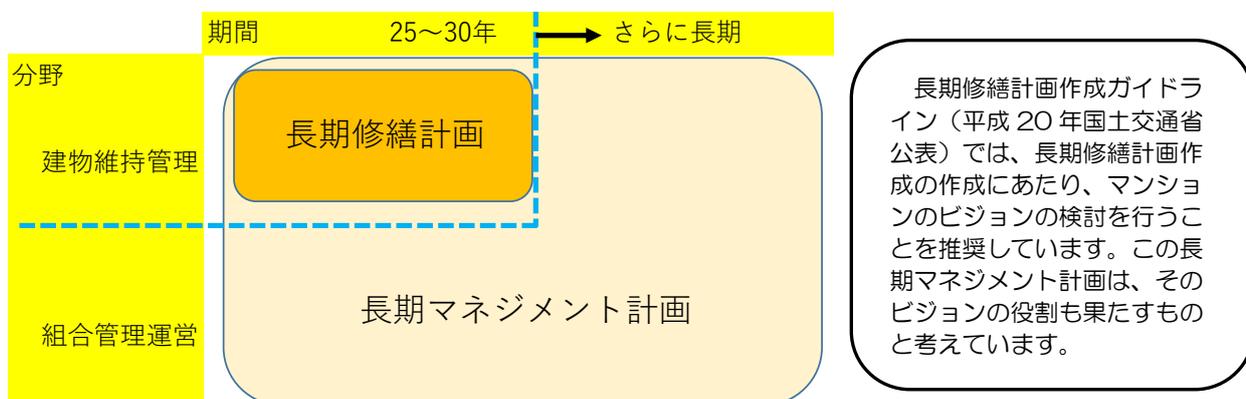


図2 長期マネジメント計画の計画範囲

2) 長期マネジメント計画の目的

長期マネジメント計画は、マンションの将来像を区分所有者間で緩く共有し、将来起きる事態に備えつつ、円滑な組合活動を進めることを目的として策定します。

長期マネジメント計画は、マンションを長期的な視点に立ち、建物の維持管理、管理組合の運営を適切に行っていくためのひとつの方法として考えています。これまでの経緯や現状認識を踏まえ、このマンションで今後何が起きるのかということ想定し、マンションを将来どういう姿にするのか、そのためにいつ頃何をしなくてはいけないのかということ、区分所有者が共通に理解することができるということが、長期マネジメント計画を策定する目的になります。

既にあるマンションの長期的な計画のひとつである長期修繕計画と比較して考えると、長期マネジメント計画は長期修繕計画よりも内容、期間とも幅の広いものになります。いわば上位の計画という位置づけですが、長期修繕計画と比較すると緩い計画になると考えています。計画に影響を与える要素も不確実なものが多くあるため、遠い将来になるほど時間の幅や選択の幅は広がります。イメージ的には台風の進路予想図のようなもので、中長期的な目標・運営方針とそれを実現するための取組みを区分所有者間で緩く共有することにより、管理組合として又個々の区分所有者として将来起きる事態に備えようというものです。長期修繕計画よりも上位の概念で、いわば管理運営のマスタープランとして機能することを期待しています。

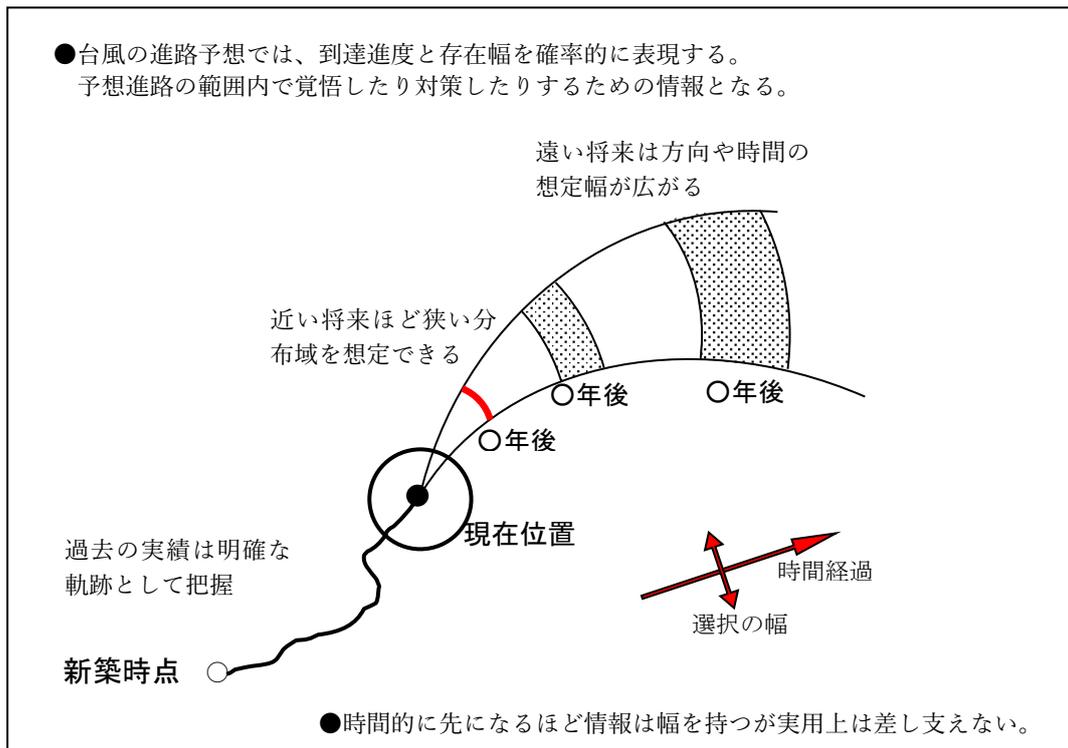


図3 台風の進路予想図と長期マネジメント計画 (国土技術政策総合研究所作成の図に一部加筆)

台風の進路予想図と同様、時間が経過すれば過去の実績は軌跡として残り、予想進路も状況の変化に応じて変わっていきます。長期マネジメント計画も、一旦策定したものを金科玉条とするものではなく、計画の進捗状況の確認と、マンションを取り巻く状況の変化等を把握して、適宜見直しを行うことが必要になります。

3) 長期マネジメント計画の計画要素

長期マネジメント計画の計画要素としては、以下の内容が考えられます。

- ①中長期的なマネジメントの方針・長期ビジョン
- ②中長期的な個別課題とそれに対する取組み方針
- ③取組みに関する将来スケジュール
- ④中長期の推定修繕工事・改修工事内容及び概算工事費

①中長期的なマネジメントの方針・長期ビジョン

マンションの中長期（30年以上を想定、それ以前に建替え等を想定するのであればその時点まで）にわたるマネジメントの基本的方針又は将来目標を示します。例えば、“活力ある組合運営を行うため区分所有者の世代ミックスを促進する”のように、主要な取組みの方針を明らかにしたり、“100年マンションを目指す”といった抽象的な目標を示すことが考えられます。単一のものとせず、始めの10年の目標と、次の20年の目標というように、期間によって変遷することもあります。

②中長期的な個別課題とそれに対する取組み方針

①を実現するために必要な取組みの方針を示します。建物のハード（共用部分だけでなく専有部分も含む）や組合の運営、コミュニティ、建物利用等について、現状を把握し、特徴や課題を認識し、それに基づき管理組合として取組む方策を明らかにします。中長期的な取組みだけでなく、重要な課題については短期的な取組みも含めて考えます。

マンション自体が持つ内的要因、マンションを取り巻く外的要因、そしてこれまで取組んできた履歴など、客観的な裏付けに基づいて検討することが必要です。

これを検討した結果から①が導き出されることも考えられます。

③取組みに関する将来スケジュール

②の取組みについて、いつ頃実施するかを想定します。関連する取組みであれば、着手する順番などがわかるようにします。いつ頃、何をしなければならないのか、何が起きるのかということをあらかじめ区分所有者が共有しておくことにより、それに向けた準備や心構えができます。

④中長期の推定修繕工事項目、価値向上のための改修工事内容及び概算工事費

長期修繕計画の計画期間を越える期間も含む長期マネジメント計画の計画期間の推定修繕工事及び価値向上のための改修工事の内容及びその概算工事費を明らかにします。現行の長期修繕計画と比べ、工事項目、計画期間が拡大したイメージです。長期修繕計画に計上できなかった望ましい改修工事を含めることも想定しています。

工事費についてはそんなに精度の高いものではなく、概算工事費でいいと考えています。

ただし、始めからこれらが全てそろわなければいけないとは考えていません。実際には、できるところから手を付けて、時間をかけて作り上げることもあると考えています。

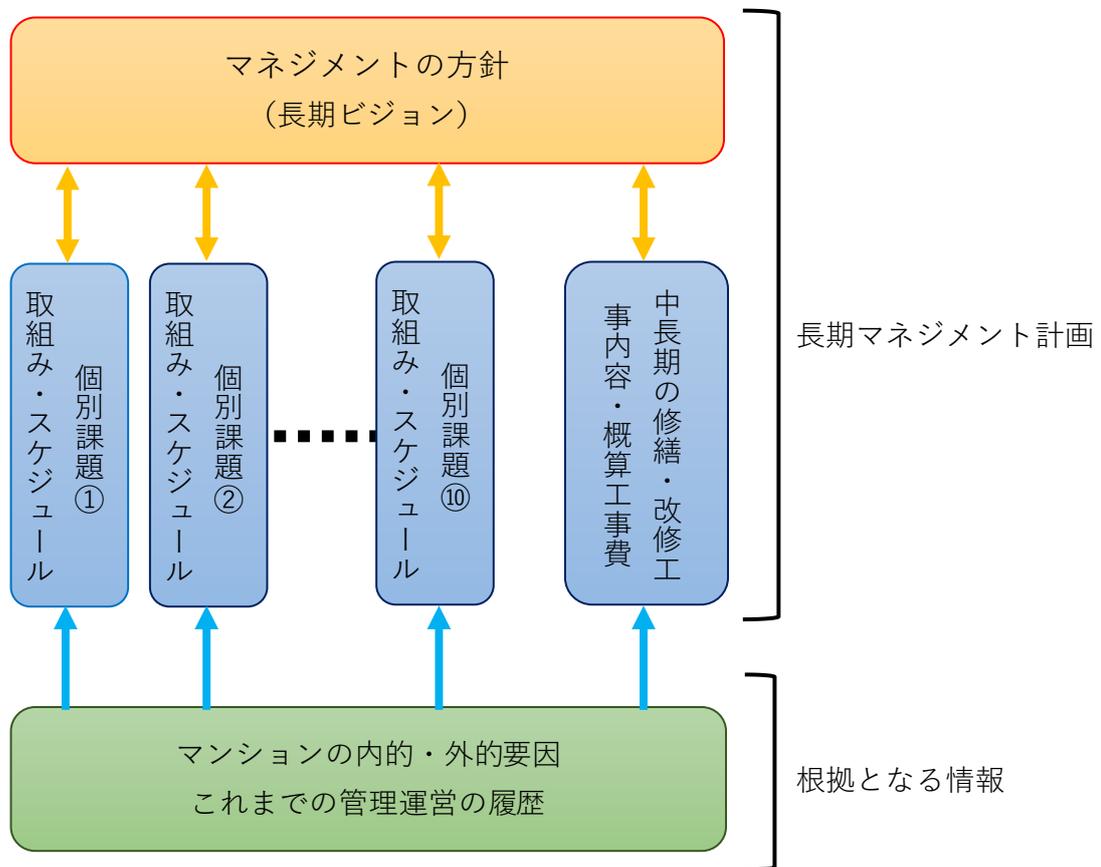


図4 長期マネジメント計画の構成

4) 対象となるマンション

長期マネジメント計画策定の対象となるマンションは、管理規約等の規定類が整い、長期修繕計画に基づき、修繕積立金の徴収、計画的な修繕が実施されているマンションとします。

また、新築のマンションではなく、ある程度年数の経った既存マンションが対象になると考えています。

長期マネジメント計画に基づくマンションの管理運営は、これまでの標準的な管理運営よりもレベルの高いものになると考えています。そのため、長期マネジメント計画策定の対象となるマンションは、従来標準的なマンションとして想定している、管理規約等の規定類が整い、長期修繕計画が作成され、修繕積立金が計画通り徴収され、計画修繕も実施されているマンション、いわば平均点以上のレベルのマンションになると考えています。

もちろん、100点満点である必要はありません。いろいろな課題があったとしても、それにどう取組むかも長期マネジメント計画の内容になってきます。ただし、管理規約や長期修繕計画、修繕積立金等がなければ、課題に取り組むためのベースがないことになります。長期マネジメント計画を考えるより前に、平均レベルまで管理組合の機能を強化することが必要になります。

また、新築直後のマンションでは、組合運営もまだ落ち着いておらず、管理運営上の課題も明確になっていないと考えられます。役員経験者も増え、大規模修繕を1回は経験し、新築時の建物機能水準が現在の水準と乖離してきたなど、マンションの将来のことを考える機運が出てきた時期以降のマンションが対象になると考えられます。例えば、2回目の大規模修繕を控えた時期などが一つのポイントになるのではないのでしょうか。

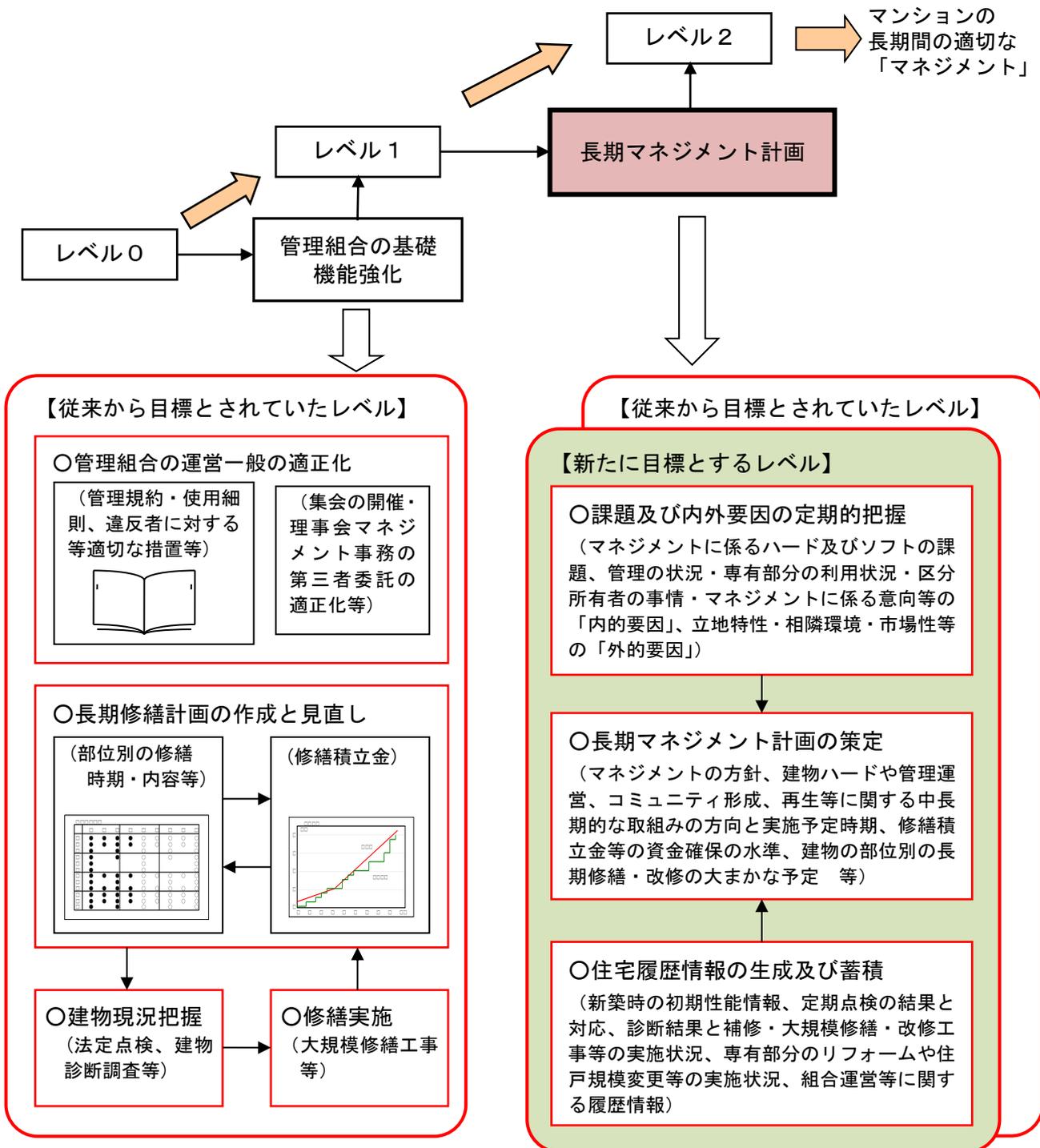


図5 長期マネジメント計画の計画体系イメージ

(国土技術政策総合研究所作成の図に一部加筆)

(3) 期待される効果

長期マネジメント計画を策定することにより、その検討過程を含めて、マンションの管理運営上及び区分所有者の生活設計上、いろいろな効果が期待されます。期待される効果には、直接的な効果と間接的な効果が考えられます。

1) 直接的な効果

①中長期の取組みの円滑な実施

②長期修繕計画への反映

2) 間接的な効果

①マンションの置かれている客観的状況の把握

②マンションの将来像に合わせた生活設計の心づもり

③区分所有者の将来意向の把握

④コミュニティの一体感の醸成

⑤マンションの利用限界に対する意識喚起

⑥役員活動の参考資料

⑦資産価値の向上

1) 直接的な効果

①管理運営の中長期取組みの円滑な実施

中長期的な視点で一貫性を持った管理運営に取り組むことができる。

マンションの管理運営業務の中心となる理事会の理事は、任期が1～2年の場合が多く、近々に差し迫った課題への対応に力を注がれがちです。仮に、中長期的な課題への対応を議論しても、理事が交代してしまうと議論の継続性が担保されないことがあります。長期マネジメント計画は、限られた理事が「思い付き」で考えるものではなく、客観的な根拠に基づき中長期的視点で検討した取組み案ですので、計画をベースに新たな取組みを検討することで、管理運営業務の一貫性を保つことができます。

また、毎年度の事業は総会決議を経た事業計画に基づき実施されますが、その事業が中長期的な取組みの方向と矛盾しないかどうかの判断根拠になります。新しい取組みを実施する場合でも、その方向性については、長期マネジメント計画で事前に区分所有者へも周知されていますので、事業計画に対する理解も得やすいと考えられます。

②長期修繕計画への反映

長期修繕計画の見直しにあたっての指針となる。

現在作成されている長期修繕計画は、修繕積立金の徴収額を抑えるために、部位ごとの耐用年数を勘案して、一定の周期で修繕工事を行うことだけの計画になっているものが多いと考えられます。本来であれば、社会の変化等にもなう住宅水準の上昇に合わせ、改良を加えてい

く計画修繕も重要ですが、長期修繕計画の作成時に専門家から改良についての提案がなされても、積立額が議論的的となり、合意形成が困難なため採用されないことがあります。

また、長期修繕計画は30年等の計画期間内に推定される工事項目の費用を算定していますので、計画期間を超えた期間に想定される大規模な改修工事を見込んでいません。逆に、一定周期の修繕をし続けるという計画ですので、建替え等により建物の利用を中止することは想定していません。

長期マネジメント計画で、どういうマンションを目指すかの共通理解が生まれれば、現状の長期修繕計画に載っていない改良工事や計画期間外の大規模な修繕工事の必要性が認識されたり、建物の利用を中止するめどが設定されたりすることにより、それに対応して長期修繕計画を見直す根拠となります。

2) 間接的な効果

①マンションの置かれている客観的状況の把握

管理運営に関係するマンションの状況を事前に把握しておくことができる。

長期マネジメント計画の検討にあたっては、マンションを取り巻く様々な状況を把握することが必要になります。区分所有者の方々は漠然とはマンションの状況を分かっているとは思いますが、思い込みがあったり、重要な事項を知らなかったりということも考えられます。検討過程の中で、マンション内外の客観的な情報を収集・整理していきますので、自分のマンションの置かれている状況を客観的に認識することができます。

また、例えば、まだ築年数が浅く、当面建物の老朽化に伴う建替えを考えていないマンションでも、大地震で修復困難な被害を受けて、急遽建替えをしようという事態になる可能性もあります。そのときにあわてて敷地条件等を確認してみたら、満足な建替えができないことが分かったということが起きるかもしれません。地震に限らず想定していなかった事態が発生した場合、マンションが置かれている状況の確認を一から始めなくてもいいように、現時点ですぐに利用しない情報であっても、重要なものは把握しておくことにより、想定外への対応がしやすくなると考えられます。

②マンションの将来像に合わせた生活設計の心づもり

マンションの将来像を想定できるため、それに合わせた生活設計を考えることができる。

長期マネジメント計画は、建物の共用部分や管理運営全般に関する将来計画ですが、マンション全体がどうなるかという見通しがあれば、それに対応して、個々の区分所有者も自分の生活設計を考えることができます。

住み替えるとしたらいつのタイミングか、住み続けるとしたらいつリフォームをするか、将来的な管理費や修繕積立金の負担は可能か等、長期マネジメント計画から得られる情報をもとに考えることができます。

③区分所有者の将来意向の把握

他の区分所有者がマンションについてどう考えているかを理解することができる。

マンション全体を将来どうするかということは、個々の区分所有者の意向の集約で決まりますが、区分所有者は、年齢、家族構成、生活スタイル等が異なりますので、マンションの将来に対する考え方も異なるのが当然です。長期マネジメント計画の検討にあたり、区分所有者の意向をアンケートすることも考えられますが、その場合、多数の考えはどのようなかということとともに、幅広い考えがあるということもわかると思います。区分所有者にとっても、いろいろな考えがあることを理解したうえで、自分はどうかということを考えることができます。

④コミュニティの一体感の醸成

同一の将来像を持つことによるコミュニティの一体感が生まれる。

マンション全体としてひとつの将来像を描くことは、その将来像を共有しているという意識の一体感が生まれます。また、それを決める過程でのさまざまな活動を通じて、コミュニティの一体感を醸成するきっかけになるのではないのでしょうか。

マンションに関わる重要な事項について、合意形成を図り、円滑に遂行するためには、区分所有者間のコミュニケーションが大きなカギとなります。長期マネジメント計画に関わる事項だけでなく、日常の管理運営の円滑化が期待できます。

⑤マンションの利用限界に対する意識喚起

マンションの終末について意識を持つようになる。

マンションを大規模な改修を行いながら利用し続けようとする管理組合も多いと思いますが、最終的には建替えなり、敷地売却をすることになると考えられます。その時期を決めることは難しいと思いますが、逆に、あと〇〇年は利用し続けるが、〇〇年後には利用限界が来ることも想定しておくということは可能ではないかと思います。計画の中に、利用限界を計画に記載することができないとしても、計画の策定過程で議論をすることができれば、利用限界に関して意識を持ってもらうことができると考えられます。

⑥役員活動の参考資料

検討段階の資料、策定された計画が、役員活動の参考資料となる。

長期マネジメント計画では、マンションを取り巻く状況の把握、将来的な課題や取組み方向の整理等を行います。これらの情報は、区分所有者全員が共有することを基本に考えていますが、策定の過程で得られた情報や検討の根拠として整理された詳細な情報は、任期1～2年で交代する役員が自分のマンションの実態を理解するうえで、有効な資料になります。共通の理解のもと役員活動を実施することにより、早期に実質的な活動に入ることが期待できます。

⑦資産価値の向上

長期マネジメント計画を策定していること自体が、良好な管理運営の証となる。

策定した長期マネジメント計画を、対外的に公表するかどうかは管理組合の考え方に委ねられますが、策定しているという事実及びその内容がマンションの購入予定者に公開されることは、購入を検討する者にとっては非常に有益な情報になります。計画を策定しているということはより良い管理運営を目指していると評価されると考えられますし、このマンションがどういう方向を目指しているのか、そのためにどんなことに取組もうとしているのか、あるいはいつ頃建替えを想定しているのかなどを理解した上で新たな区分所有者となることは、トラブルの発生の予防にもなり、円滑なマンションの管理運営に繋がり、その結果良好な管理をしているという評価になります。

実態としてより良い管理を行っていること、さらにそれが市場で評価されるようになれば、マンションの資産価値の向上にも繋がると考えられます。

2. 策定の進め方

(1) 策定の流れ

長期マネジメント計画は、それ自体定型化されたものではありませんし、策定手順も管理組合ごとに異なることになると思います。ここでは、提案している長期マネジメント計画の様式を作成することを前提として、管理組合が主体的に取り組む場合に想定される標準的な策定の流れと留意点について解説します。

この進め方は一つ例ですので、適宜参考にしていただき、管理組合の実態に合わせて工夫していただきたいと思います。

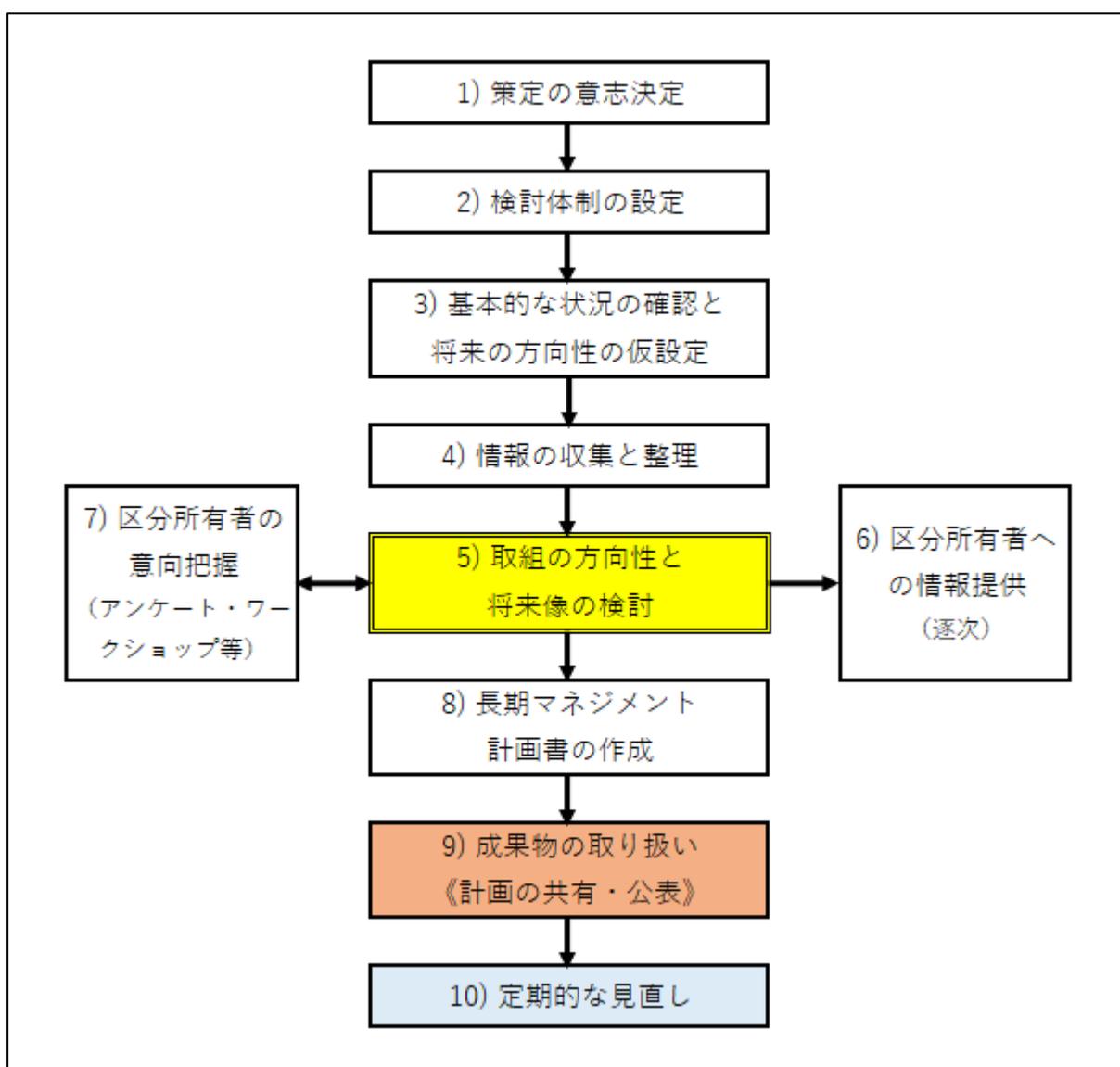


図6 策定の流れ

1) 策定の意思決定

長期マネジメント計画を策定する際には、管理組合の業務として実施することを、管理組合内で合意を取ります。

理事や区分所有者から、長期マネジメント計画を策定したらどうかという話が持ち上がった場合、まず、管理組合の業務として取組むかどうかの意思決定が必要になります。長期修繕計画については、管理規約で管理組合が作成することが規定されていることが多いと思いますが、長期マネジメント計画の策定は明文化されていないと思います。しかし、管理組合の行う業務として標準管理規約で定められている「その他建物並びにその敷地及び付属施設の管理に関する業務」にあたるものと考えられますので、管理組合の業務と位置づけて、取組むことが適当でしょう。マンション全体の将来に関する計画ですので、管理組合とは無関係に一部の限られた人だけで進めて成果ができあがっても、区分所有者全員が共有できるものとならないおそれがあります。少なくとも、区分所有者の大多数が、長期マネジメント計画を策定することについて承知していることが必要です。

年度の途中で話が持ち上がった場合、理事会内で準備作業を進めることは構わないと思いますが、総会のタイミングで長期マネジメント計画を策定することについては、決議を得るか報告することが望ましいと考えます。後述しますが、策定にあたり専門委員会のような組織を立ち上げたり、何らかの予算措置が必要な場合は、その決議も併せて必要になります。

総会に提案する場合は、なぜ長期マネジメント計画が必要なのかということ、分かりやすく説明する必要があります。「1 (3) 期待される効果」を参考に、当該マンションでの必要性を説明してはいかがでしょうか。

2) 検討体制の設定

長期マネジメント計画の策定にあたっては、必要に応じ専門委員会を設置するなど、検討を行う体制を設定します。

長期マネジメント計画の策定は個人ではできませんので、策定のための何らかの体制を整える必要があります。もちろん理事会で策定してもいいのですが、理事会は本来業務で多忙の場合がありますし、また、策定に要する期間と理事の任期が合わない場合、検討の継続性が失われる可能性もあります。

このため、理事会とは別の組織を立ち上げて検討することも考えられます。管理規約に位置付けられた専門委員会とするか、それよりは位置づけの低い検討チームのような組織にするかは、管理組合の判断になりますが、いずれにしても総会に諮って管理組合の正式な体制とすることが必要です。

理事会以外の組織とする場合は、区分所有者の中から希望者を募るとともに、必要に応じて理事もメンバーとして参加するようにします。ただし、メンバーが多すぎると、議論が拡散してしまう恐れがありますので、検討組織としては人数を絞ったうえで、検討の途中でメンバー以外の意見を聴取するといった手法をとることも考えられます。

すでに修繕専門委員会のような組織がある場合は、それを活用することも考えられます。検討にあたってはハードに関する議論もする必要がありますので、建物の維持管理に関してある程度理解があり、継続的に議論ができると組織としては、類似の組織を作る重複は避けられます。大規模修繕工事の準備段階では、多忙を極めているので難しいかもしれませんが、常設の修繕専門委員会があり、業務量的に問題がなければ、既存の組織を活用することも一つの選択肢となります。

また、メンバーは、建物のハードや組合運営に関して、必ずしも専門的知識を持っているとは限りません。策定の過程で、専門家の意見を反映したほうがいい場合も出てくるかもしれません。その場合の、専門家の関与については(3)で説明します。

3) 基本的な状況の確認と将来の方針の仮設定

検討を始めるにあたって、まず、マンションの置かれている基本的な状況の確認を行います。そのうえで、検討する将来の方針を仮設定します。

マンションの将来に関する検討を始めるにあたっては、まず、マンションの置かれている基本的な状況を確認しておくことが重要です。④の情報の収集と整理の一部とはなりますが、土地に関する権利設定の状況や法規制への適合状況、災害危険度等、マンションや敷地の利用に関して大きな影響がある事項について確認します。例えば、対処すべき建物の安全性に関わる重要事項があったり、建替え等を視野に入れようとした場合に致命的なネックがあったりすることがあります。検討を進めた段階でそれが判明すると、また振り出しに戻ってしまう危険性があります。

確認すべき基本的状況としては、以下のものが考えられます。

○ 建物・敷地の権利関係

敷地の範囲はどこか、登記簿面積と実際の面積は合っているか、敷地に関する権利は何か、区分所有者の敷地の持分はどうなっているか、規約共有部分があるか、特別な権利設定がされていないか等を確認します。

○ 耐震性の状況

いわゆる旧新耐震基準で建てられた建物かどうか、その場合耐震診断を行っているか、診断結果はどうだったか等を確認します。

○ 現在の建築基準等への適合状況

新築時（建築確認時）と現在適用されている建築基準法等の規制が変更されていないかどうか、とくに都市計画の変更がなかったかどうか等を確認します。

○ 公法上の制限

建築にあたり特別な規定（例、建築基準法の一団地認定、都市計画法の一団地の住宅施設等、規制の例外許可等）が適用されていなかったか確認します。

○ 災害危険度

浸水、津波、土砂災害、地盤液状化等の危険度を確認します。

○ 建物・設備の健全性

大規模修繕工事時等に実施した既存の調査診断結果を確認します。

○ 現在の一般的なマンションの性能と乖離

建物仕様、使用材料、省エネ性能等が現在の一般的な水準とどの程度乖離しているかを確認します。

確認できた基本的な状況によって、将来の方針を仮設定します。特に大きな問題が無ければ当分の間は継続的に利用し、建替え等の議論は将来開始するという方向で検討することになると考えられます。また、建替え等の抜本的な改善が必要だが、敷地条件、経済情勢等から建替えが困難と判断される場合も、継続利用を前提に検討を始めることが、スムーズな議論ができ

ると考えられます。そのうえで、子育てに優しいマンションを目指すとか、資産価値を維持し続けるマンションを目指すとかの方針を仮に設定します。

この時点では、区分所有者の状況等は漠然としか分かっていないと思われるので、何に重点を置くかは検討組織内での議論で決めて構わないと考えます。これは、検討の範囲をある程度絞り込み、作業の手間を軽減するためのものですので、検討の過程で修正することがあるということを関係者間で認識しておく必要があります。

なお、建替え等を将来の方針として仮設定することは、仮であっても、その言葉に反発する者が存在する可能性がありますので、慎重に行うことが望まれます。

4) 情報の収集と整理

マンションの建物及び敷地並びに管理運営に関する客観的な情報を収集し、わかりやすいように整理します。

長期マネジメント計画を検討するにあたっては、3)の基本的な状況の確認に加え、マンションの建物と敷地、管理運営に関するこれまでの経緯や実態等マンションが置かれている状況を幅広く把握することが重要になります。また、多くの区分所有者が納得する長期マネジメント計画を策定するためには、根拠となるデータはなるべく客観的である必要があります。

マンションを購入したときの説明や実際の居住、管理組合の活動等通じて、区分所有者はそれぞれいろいろな情報を持っていますが、それぞれの情報量には差があると思われまじ、不確定な情報や記憶に頼っている可能性もあります。当初から居住している区分所有者と後から居住した者では、過去の経緯の情報や、認識に違いがあったりするでしょうし、人に貸している区分所有者も情報量に少ない場合もあります。また、不確実な情報をもとに検討をしても、議論がかみ合わず、議論がずれた方向に進んでしまう可能性もありますので、できるだけ客観的な情報をベースにします。不確かな記憶で思い込んでいる項目について具体的なデータをもとに事実を確認したり、過去のデータに遡って経年の変化を把握したりする作業も必要です。

この機会に収集した様々な情報を整理、保存しておくことは、長期マネジメント計画の検討だけでなく、組合の管理運営にあたって活用することができます。また、変動する可能性のある情報については、変動の都度、あるいは長期マネジメント計画の見直しの際に、最新のものに更新していくという仕組みにしておくことが望まれます。

収集・整理したほうが良いと考えられるデータ項目とそれから得られる情報は別表の通りです。多岐にわたっていますので、いきなりすべてを把握することは難しいかもしれませんが、③のマンションの基本的な状況を確認するために必要な情報を把握した次の段階では、検討すべき項目が限定されているのであれば、まずはそれに関する情報の確認から始めます。把握が難しいものは無理に把握しなくても構いませんが、重要度の高い項目についてはできる限り把握することが望まれます。⑤の検討の進捗に合わせ、不足している情報が出てくれば、追加的に把握するようにします。

■ 検討にあたって活用する情報一覧

分類	資料	読み取れること例	
1) 新築段階の 情報	① 建築手続き 関連	確認済証・検査済証 ※	<ul style="list-style-type: none"> ・法適合性の適否。 ・増改築にあたっての制約条件。
		許認可書 ※	
	② 竣工図書 等	竣工段階の設計図書	<ul style="list-style-type: none"> ・建物ハードの基本的な情報。 ・建設時の仕様。
		仕様書・仕上げ表	
	③ 住宅の性 能関連	住宅性能表示の性能評価書	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の保有性能。
		長期優良住宅の認定通知書	
④ 登記	登記情報 ※	<ul style="list-style-type: none"> ・土地・建物の権利関係。 	
⑤ 販売時情 報	販売パンフレット・	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションのコンセプト 	
	重要事項説明書	<ul style="list-style-type: none"> ・取引時の重要事項 	
2) 維持管理 段階の情報	① 維持マネ ジメント計 画	長期修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金の過不足、将来的な見通し。
	② 点検・診 断	定期調査報告書（法定点検） ※	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の劣化状況。 ・耐震性の有無。 ・コンクリートの中酸化の進行度、コンクリート強度。
		調査・診断結果報告書（保守点検等）	
		自主点検記録	
		耐震診断報告書	
③ 共用部分 の修繕	工事発注書・見積書・契約書	<ul style="list-style-type: none"> ・工事発注履歴・内容・金額。 ・工事前後の仕様の変更内容。 	
	実施図面		
④ 専有部分 のリフォー ム履歴	区分所有者の申請書	<ul style="list-style-type: none"> ・専有部分のリフォーム内容。 	
3) 管理組合 の管理・運 営に関する 情報	① 管理・運 営関連	管理委託契約書	<ul style="list-style-type: none"> ・管理委託内容、金額。 ・管理内容、範囲。 ・修繕積立金、管理費の設定額。 ・共有持分割合、議決権割合。 ・共用部分の対象、範囲。 ・管理組合の収支構造、収支の健全性、借入金の有無。 ・リフォームルールの有無、内容。 ・これまでの検討内容、経緯。
		管理規約・使用細則	
		収支決算書（総会資料） ※	
		議案書（総会資料）	
		総会・理事会の議事録	
		専門委員会等の活動記録	
		組合の広報紙	
	管理会社の月次報告書		
② 入居者関 連	区分所有者・入居者台帳 ※	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者の高齢化、子育て世帯の減少の状況。 ・区分所有者等の要望・意向。 	
	居住者アンケート		
4) その他	都市計画図 ※	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画上の制限。 	
	ハザードマップ・防災マップ ※	<ul style="list-style-type: none"> ・災害危険度。 	
	公示地価、路線価	<ul style="list-style-type: none"> ・資産価値。 	
	当マンションの売却情報	<ul style="list-style-type: none"> ・建替・売却の実現性の判断材料。 	
	当マンションの賃貸情報		

※ 基本的な状況の確認に必要な情報

5) 取組の方向性と将来像の検討

マンションの現在の長所と問題点・課題を分析し、中長期的な取組の方向性を検討するとともに、仮設定した将来の方針と照らし合わせ、マンションの将来像を検討します。

長期マネジメント計画の検討の方法の一例として、ここでは付属のチェックシートを使った方法を紹介します。

なお、検討の過程では、区分所有者への情報提供、意向把握も重要になりますので、それについては別項で解説します。

①現状の認識

長期マネジメント計画は、建物のハード面だけではなく、管理、コミュニティなどのソフト面を含めた計画です。そこで、計画を策定するには、マンションのハード、ソフトの両面の現状を確認し、長所と言えるポイントや問題点、課題と考えられるポイントなどを把握する必要があります。

幅広い情報の中から何を選び、何を確認すればいいかについては、それぞれのマンションで異なってきますが、取り掛かる参考資料としてチェックシートを付属していますので参考にしてください。

チェックシートでは、まずすべてのマンションに共通するチェック項目として「I. 良質なマンションであり続けるための基本要素」があり、次に目指す将来像として4類型を例示し、それを実現するためのチェックポイントを提示しています。

チェックシートで例示する4類型

- II. 超長期に（75年以上にわたり）使い続けられるマンション
- III. 高齢者に優しいマンション
- IV. 子育て世帯に優しいマンション
- V. 資産価値を維持し続けられるマンション

チェックシートの全ての項目を確認するのは難しいと思われるので、③で仮設定した将来の方向性を実現するために必要な項目を中心に、できる範囲で実施してください。

チェックシートの詳しい活用方法は、第3章（2）を参照してください。

②検討事項の整理

把握した現状のポイントの中から、何を検討事項の対象にするかを整理します。

長所として考えられるポイントについては、それを生かしてさらに管理運営のレベルを上げるための取組を検討する必要があるか、問題点、課題となるポイントについては、それを解決するための取組を検討する必要があるのかを判断します。

チェックされた項目は多岐にわたる場合もあると思いますが、その中から重要性、緊急性が高いと思われるものを検討事項として抽出します。

③取組の方向性の検討

抽出した検討事項について、管理組合としてどう取組んでいくかを検討します。短期的に取組まなくてはならない事項については、より具体的な方策案を考え、実施時期も明確にする必要があります。中長期的に取組む事項については、取組み内容も漠然なものとなり、実施時期も幅のあるものになると思います。

チェックされたポイントに対して、どのような取組の方向性が考えられるか、その参考例もチェックシートに記載してあります。あくまでも参考のための一例と考え、記載内容にこだわらずに、実現性を考慮しながら、管理組合内で柔軟に考えてください。

また、検討事項のなかには、どう取組めばいいかの案が出てこないものがあるかも知れません。時間を掛けて議論する必要がある項目等があれば、問題点・課題として認識していることを明確にし、取組み方針は当面決めないでおくということも考えられます。

①～③の内容については、項目ごとに1枚の資料にまとめると、議論がしやすくなるとともに、検討経過を記録する資料になると思います。

《 取りまとめ資料イメージ 》

■ 検討参考資料	
検 討 項 目	
現状・認識	
長所・課題	
取組方策・方向性の案	

④ 利用期限の設定

マンションの将来を考える上で、このマンションはいつまで持つのか、または持たせればいいのかということが高い関心事になると思います。しかし、とくに数十年先の利用期限を論理的に決めることは困難なことです。例えば、躯体コンクリートの中性化の進行状況から、物理的な耐用年数を推定することはできますが、それだけでマンションの寿命を決めること

はできません。間取り、設備その他の仕様が陳腐化し、改修よりも建替えを選択したマンションもあります。

一方、マンションをいつまで利用するという期限を設定できれば、その時点で建物を解消することを前提に取組みを検討することができますから、長期マネジメント計画も整合性の高いものが策定できます。

そこで、各マンションで考え方にもよりますが、この時点まで利用することを目指すとか、あるいは少なくともこのあたりまでは利用するという期限を設定して、それを計画内容に反映するという選択もあると考えています。

ただし、その期限を早めに設定すると、反発する区分所有者も出てくることが予想されますので、その期限を設定する必要性、根拠について、丁寧に説明することが求められます。

⑤修繕計画の検討

マンションの共用部分の改修を含む計画修繕の超長期的*な計画も検討対象となります。これまで通りの補修工事を定期的実施するだけでなく、既存の長期修繕計画の計画期間を越えた期間に必要となる新たな補修工事項目や工事内容、レベルアップを図るために必要となる改修工事内容についての検討が必要です。また、修繕周期を既存の長期修繕計画から変更すること及びそのために必要な条件（例えば、使用材料の高性能化）を検討されることも考えられます。

これらの検討にあたっては、新築時の仕様、修繕履歴、直近の調査・診断結果等の情報に基づく現状認識や将来の方向性等を反映する必要があります。

なお、推定修繕工事費の算定や超長期にわたる修繕計画については、建築士等の専門家の支援が必要になると考えられます。推定修繕工事費が算定されると、修繕積立金の長期的な見通しも把握することができます。

*長期修繕計画の計画期間を越えるため「超長期」という用語を使っていますが、計画期間は長期マネジメント計画の計画期間です。

⑥将来の方針の検討

3)で仮設定した将来の方針について、上記の検討結果と照らし合わせて、無理や矛盾がないか、もっと別の方向が望ましくないか等を確認し、将来の方針を検討します。

建替えずに継続利用を想定していても住み続けるための改修に多額の費用を要することがわかったり、建替えを想定していても区分所有者の意向から今時点で決めることができないなど、見直すべき点が出るのが想定されます。

決め方もマンションごとに工夫をしてください。例えば、20年先の目標と、40年先、60年先の目標を変えていくというふうに、ある期間ごとに方針を変化させるという考え方もあると思います。

なお、無理に決めようとすることで対立が生じ、組合運営に支障をきたすことになっては、長期マネジメント計画を策定する意义がありません。区分所有者が無理なく共有化できる範囲で、決めていくことがいいと考えます。

6) 区分所有者への情報提供

策定の検討過程の情報は、幅広く区分所有者に提供します。

長期マネジメント計画の策定にあたっては、検討過程はなるべく公開し、区分所有者に逐次情報を提供することが望ましいでしょう。一部の人だけで内密に議論していると思われることを防ぐとともに、あまり関心のない区分所有者がいた場合には、関心を持ってもらうためにも適切な情報提供が必要です。

マンションにとって不都合な情報であっても、それを区分所有者間で共有することにより、問題意識の共有化が図られ、解決にあたってのいいアイデアが提供されるかもしれません。隠し立てして、後で明らかになると、計画自体の有効性に懸念を持たれる可能性があります。

情報提供の方法としては、掲示板等への掲示、ニュース・議事録の配布、専用ホームページの開設、メールマガジン、報告会の開催、閲覧場所の設置等の方法が考えられます。

全員の目に触れるように提供する情報は分かりやすさに配慮するとともに、興味を持つ人には詳細な情報が提供できるような仕組みが望まれます。

7) 区分所有者の意向把握

検討に活かすため、検討組織内だけでなく、区分所有者のいろいろな意向を把握します。

区分所有者の管理運営に対する考えは、それぞれの価値観、生活設計等に基づいていますので、全員の意思が一致するとは限りません。マンションの将来像についても、それぞれの考え方があって当然のことです。なにもない状態で区分所有者の意見を聞くことは、混乱を招くかも知れませんので、ある程度マンションの現状の把握・分析ができた段階で、区分所有者の意向を把握することが必要です。

多くの区分所有者が考えている方向を把握するとともに、いろいろな考え方があってということも把握したうえで、検討を進めることが重要です。

意向把握の方法としては、アンケート調査を行うという方法のほか、情報提供の報告会に併せて意見を聴取する、ワークショップで議論する等の方法が考えられます。

アンケート調査は、全区分所有者居住者全員を対象に実施できますが、得られる情報に限界がありますし、そもそも正確に意図が伝わらない恐れがあります。事前に回答に必要な情報をきちんと提供し、回答者が同じ情報を得た上で回答してもらうようにします。また、設問の仕方によっては、区分所有者をある方向へ誘導するようにとらえられて、アンケート調査を実施すること自体が紛糾するおそれもあります。アンケートを実施するのであれば、検討の段階に応じて、内容に注意を払う必要があります。また、回収率を上げるためには、それ以前から検討を実施していることについて興味を持ってもらい、参加意識を高める必要があるでしょう。

意見交換会やワークショップを開催するときは、なるべく多くの人の意向を確認することと、その場の雰囲気や主張の強い人の意見に引きずられないよう留意する必要があります。

意向把握の結果も適切に区分所有者にフィードバックし、参加しなかった区分所有者にも情報が伝わるようにします。

《 ワークショップ 》

ワークショップは、参加者が対等な関係のもと意見を出し合っ、お互いに刺激を与えたり、新しい視点を発見したりすることを目的とする集会です。

会議形式ではなく、参加者が、自由に発言できる環境を整えることが大切です。

司会進行役は、お住まいのマンションの現状、課題、長所などを示し、参加者から様々な考えを引き出していきます。

参加者の皆さんで、取り組むべき課題などを認識し、将来の方針（ビジョン）を考えていきます。自由に意見を述べ、皆で方針を考えていくことに意義があります。

ここで結論を出すことは目指しません。

8) 長期マネジメント計画書の作成

検討した結果を区分所有者間で共有するため、計画書を作成します。

検討した結果とその根拠となった情報の概要を、計画書としてまとめます。

具体的な計画書の提案様式とその作成方法は(2)で解説します。提案様式は、区分所有者間で共有すべきわかりやすい情報をまとめることを主眼としていますので、検討結果のエッセンスになります。検討過程で作成した作業用の資料もいろいろあると思いますが、それらは今後の見直し等を行う際に参考となる資料ですので、別途とりまとめて保管しておきます。

9) 成果物の扱い

作成した計画は、総会で報告する等区分所有者間で緩やかに共有するとともに、必要に応じて計画書を配布します。また、利害関係者からの請求に応じて公開する等、対外的な公表についても検討します。

ここで提案している長期マネジメント計画を完全に策定することは大変な作業かも知れません。また、課題に対する議論がまとまらず、方向が決められない部分があるかも知れません。そこで、いきなり完全な計画を目指さなくてもいいのではないかと考えています。意見の一致をみたところから形にし、課題は課題として認識しておいて、時間をかけて検討するということが構わないと考えています。

そもそも、長期修繕計画と比較しても緩い計画として位置づけており、区分所有者間で緩く共有することを目的としています。そういうことを前提として、出来上がった成果物は出来た段階で順次公表し、必要に応じて追加・修正していく方法もあります。

公表方法としては、総会で報告したり、説明会を開催したりという方法が考えられます。また、区分所有者それぞれが手元に持つことが有益と考えられる資料（提案様式の運営計画シート、部位別計画シート（簡易版）等）は、区分所有者全員に配布するとともに、その他の資料は管理組合で保管し、区分所有者の閲覧に供するものとします。

区分所有者以外の利害関係者への公表については、管理組合内で議論して決めていただくこととなりますが、このような長期マネジメント計画を作成していること及びその内容は、良好な管理運営を行っていることの対外的なアピールになるとともにマンション購入希望者等にとっても有益な情報であり、積極的な対応が求められます。

なお、本計画は、長期修繕計画に比して緩やかな計画であること、初めから完成版として作成せず適宜追加・修正がある場合も想定されること等から、総会決議を得ることは必要ないのではないかと考えています。

10) 定期的な見直し

策定した長期マネジメント計画は、定期的に進捗状況を確認するとともに、必要な見直しを行います。

時間の経過とともに建物も居住者も社会情勢も変化します。策定した計画も、しばらくすると現実と合わなくなってくるので、状況に合わせて修正する必要があります。長期マネジメント計画は策定したら終わり、というわけではなく、定期的に見直し、必要に応じてブラッシュアップを図っていく必要があります。

計画の見直しにあたっては、まず、計画通り取組みが進んでいるかどうかレビューするとともに、検討の前提となった内外の要因が変化していないか、新たな取組みが必要ないか等の確認を定期的に行います。そのうえで、その変化に対応して計画をどう見直すかを議論し、生きた計画とすることが必要です。

毎年毎年計画を見直すことは労力的にも大変ですので、進捗状況の確認だけ毎年行い、何年かに1度、計画の見直しを行うことが現実的だと考えます。この計画の内容は、長期修繕計画と密接な関係があります。そこで、長期修繕計画の見直しのタイミングに合わせて見直しをされることをお勧めします。長期修繕計画は、概ね5年程度の見直しが定着してきておりますし、見直しには専門家を活用することが多いと思われます。長期マネジメント計画は、長期修繕計画のマスタープランに位置付けられますので、専門家に依頼する業務がある場合には、長期修繕計画の見直しの前段階の作業として依頼するのが合理的かと思えます。また、長期修繕計画は、大規模修繕工事実施前後の見直しと途中段階の見直しでは、見直しのレベルが異なるのではないかと思います。長期マネジメント計画の見直しも、同様に見直し時期によりレベルを違えてもいいと考えます。

(2) 計画のまとめかた

1) 長期マネジメント計画をまとめるための様式として、ここでは以下のものを提案します。

- A 運営計画シート
- B 部位別計画シート（簡易版）
- C 固有データシート
- D 部位別計画シート（詳細版）
- E 住宅履歴情報（共用部分、専有部分）

長期マネジメント計画の計画要素としては、

- ①中長期的なマネジメントの方針・長期ビジョン
- ②中長期的な個別課題とそれに対する取組み方針
- ③取組みに関する将来スケジュール
- ④中長期の推定修繕工事・改修工事内容及び概算工事費

があることを前に述べました。

そして、これらを検討するための根拠となる情報として、把握・整理すべきものとして、

- ⑤マンション自体が有する内的要因
- ⑥マンションをとりまく外的要因
- ⑦建物の維持管理・管理運営に関する履歴

があります。

これらを計画書として取りまとめるための様式として、ここでは以下のものを提案します。

- | | |
|---------------------|------------|
| A 運営計画シート | 様式 1 |
| 上記①②③と④⑤⑥の抜粋を記載 | |
| B 部位別計画シート（簡易版） | 様式 2 |
| 上記④の概要を記載。 | |
| C 部位別計画シート（詳細版） | 様式 3 |
| 上記④を記載 | |
| D 固有データシート | 様式 4 |
| 上記⑤⑥の主要データを記載 | |
| E 住宅履歴情報（共用部分、専有部分） | 様式 5-1、5-2 |
| 上記⑦を記載 | |

これらのシートの関係を示すと次図のようになります。

様式はこれに拘る必要はありませんので、それぞれのマンションで工夫して、分かりやすいものを作成されることを期待します。

なお、検討過程で作成した作業資料も、計画内容の根拠となるものですので、別途保存しておくといいでしょう。

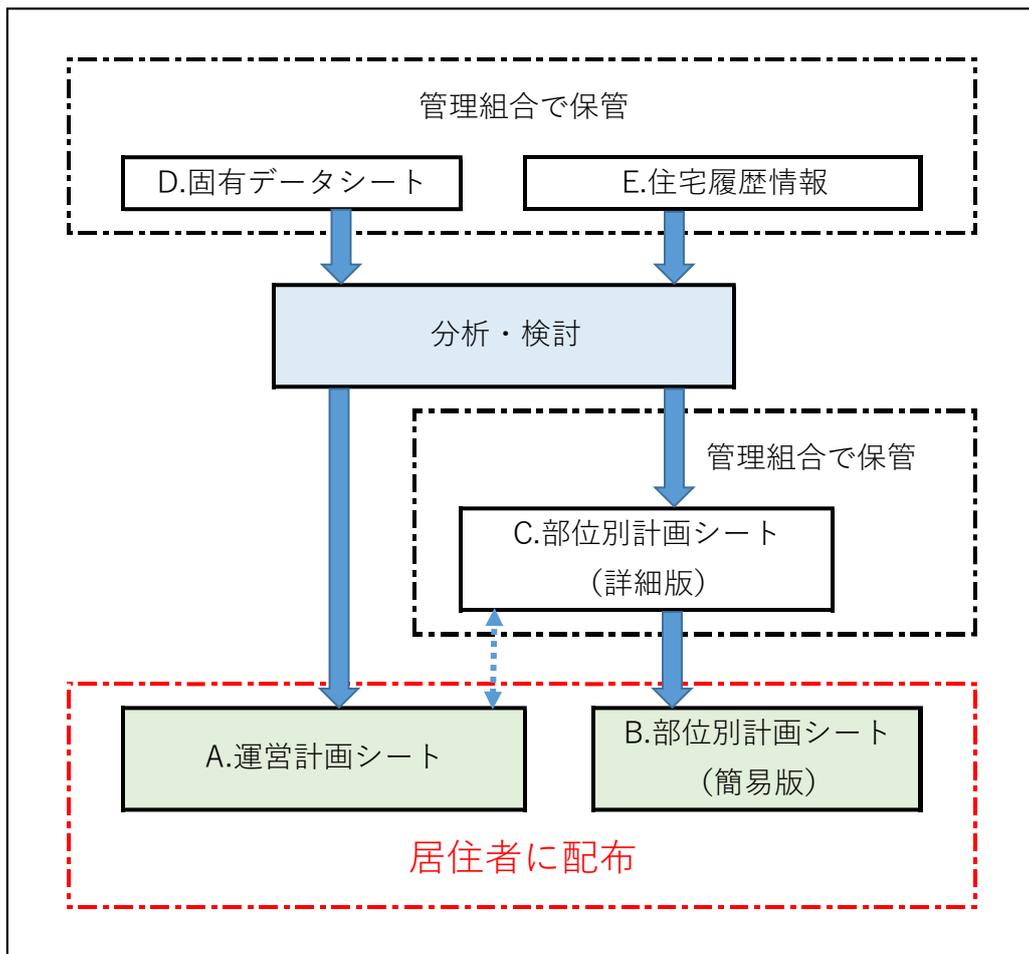


図7 長期マネジメント計画の体系

2) 運営計画シート

長期マネジメント計画の骨子をとりとまとめた、計画のメインとなるシートです。マンションの概要、中長期的なマネジメントの方針・長期ビジョン、分野ごとの現状・特徴を踏まえた取組の方向性とそのスケジュールを記載します。

全区分所有者に配布することを想定しています。

このシートに記載する内容は、下記の通りです。全ての区分所有者及び居住者で共有することを目的としているため、できる限り簡潔なものとしています。

① マネジメント方針

マンションの中長期的なマネジメントの基本的な方針を記載します。長期ビジョンや長期目標という記載方法でも結構です。

この項目では、体制と資金計画等についても、記載できるようにしています。これは、実際に管理運営を行うにあたって重要な観点であり、それについて中長期的に大きな変化が想定されるのであれば、記載することを想定しています。

② マンション固有データ

マンションに関連する主要な情報を記載します。もっと詳細な項目は個別データシートに記載しますが、区分所有者がすぐに確認できるシートにも概要を載せておくものです。

③～⑧ 分野ごとの「現在の状況・認識」、「特長・課題」、「取組の方向性」、「取組のスケジュール」

「建物ハードの総合的状況」、「管理・運営・利用等の状況」、「マンション内外の状況」、「再生の方向性」、「防災」、「コミュニティ」等の分野ごとに、収集・整理した情報を元に主な「現在の状況・認識」を記載し、その現状に関して今後の管理運営に当たって考慮すべき「特長・課題」を記載することにしています。管理運営に当たって考慮すべき「特長・課題」が無い場合は、記載する必要はありません。さらに、その特長・課題に対して今後どう取組んでいったらいいかという検討結果を「取組の方向性」として記載するとともに、想定される概略の「取組のスケジュール」を表示します。検討の結果、「取組みの方向性」が定められない場合は、「特長・課題」まで記入し、「取組みの方向性」はとりあえず空欄にしておいても構いません。P.22のような検討資料を作成していれば、そこから必要な項目を転記するイメージです。

スケジュールについては、ある程度の幅をもって考えたほうがいいでしょう。もちろん短期で取組む方策であればその幅は小さくなり、中長期になるに従いその幅は広がります。また、取組み方針同士の実施時期に関連性がある場合は、それが分かるように記載します。利用期限を設定した場合は、この年表に明示しておくことが考えられます。

すべての分野を埋める必要はなく、検討の結果、中長期的な取組みが必要だと判断された項目だけを記載すればいいものです。項目の過不足があれば、適宜修正して使います。

様式 1 : A. 運営計画シート

管理組合名		計画名称		作成年月日	
A. 運営計画シート					
① マネジメント方針・ビジョン等 ①-1 マネジメントの基本的な考え方 <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> ① マネジメントの方針 マンションの中長期的なマネジメントの基本方針を記載します。 </div>				② マンション固有データ-1 所在地 敷地面積 敷地 所有形態等 権利の及ぶ等 地域地区 法令等関係 法定価格率 建築状況・地区計画等 竣工年・築年 ② マンション固有データ-2 特許権 特殊身分の存在等 権利関係 延長期間 共同管理 ② マンション固有データ マンションに関連する主要な情報を記載します。	
③ 建物ハードの総合的状況 項目 現在の状況・認識 特長・課題 取組の方向性 取組のスケジュール 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029					
④ 管理・運営・利用等の状況 現在の状況認識 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">現在の状況認識</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">特長・課題</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">取組の方向性</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">取組のスケジュール</div> </div>					
⑤ マンションの内外の状況 ③ 建物ハードの総合的状況、④ 管理・運営・利用等の状況、⑤ マンションの内外の状況、⑥ 再生の方向性、⑦ 防災、⑧ コミュニティ等の分野ごとに、「現在の状況・認識」、「特長・課題」、「取組の方向性」、「取組のスケジュール」を記載します。					
⑥ 再生の方向性 ⑦ 防災 ⑧ コミュニティ					

3) 部位別計画シート（簡易版）

マンションの建物の今後の修繕及び改修の長期的な見通しの概要を記載します。

全区分所有者に配布することを想定しています。

竣工時の仕様・性能及びこれまでの修繕履歴と、「運営計画シート」に記載した管理・運営の基本的な方針、取組の方向性を踏まえ、今後の修繕及び改修の長期的な見通しを記載するシートです。これも、区分所有者に配布して、情報を共有することを想定しています。

計画期間は、利用期限を設定した場合はその期限まで、設定しない場合は50～60年程度とします。

長期修繕計画より計画期間は長くなるとともに、改修も幅広に含むため工事部位等も既存の長期修繕計画よりも増えることが想定されます。次の長期修繕計画の見直しにあたってのマスタープランとしても位置づけることができます。

この部位別計画シート（簡易版）では、区分所有者に計画修繕（改修を含む）として、いつ頃どのような工事が想定されているかを知ってもらうため、推定修繕工事項目ごとの、直近の修繕工事の時期及び内容、今後の修繕・改修の方針、実施時期を記載します。一覧性を重視するため、シート1枚に収まるようにしています。

長期修繕計画の期間を越えた期間の共用部分の将来的な工事計画がわかりますので、特に費用が嵩むことが想定される工事の予定を認識できたり、区分所有者が自ら実施する専有部分の工事のタイミングの調整ができたりします。

推定修繕工事費まで算出した「部位別計画シート（詳細版）」の抜粋版にあたるもので、工事費は入らず、実施時期だけが分かるものです。詳細版を作成するのが難しい場合、簡易版だけを作成することも考えられます。

簡易版だけを作成する場合は、既存の長期修繕計画に記載されている情報と工事履歴の情報を活用します。直近の修繕工事の時期及び内容については工事履歴の情報から転記し、今後の修繕・改修の方針は、長期修繕計画の内容をベースにし、それをそのまま継続する部分はそれを転記し、見直す部分については修正して記載します。実施時期についても、長期修繕計画期間で決めている修繕周期を踏襲して○印をつけますが、専門的な検討を経て修繕周期を変更することも考えられます。印については、工事内容の軽重等によって変える方法もあります。長期修繕計画期間外に、多額の修繕費が想定される工事についても忘れずに記載します。

また、既存の長期修繕計画で計画していない性能向上等の改修工事を想定する場合は、改修工事として、項目を追加します。

作成にあたっては、国土交通省が公表している「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」も参考になります。

様式2 : B. 部位別計画シート (簡易版)

管理組合名		計画名称		作成年月日		【臨時印刷】 ○: 工事の実施箇所・時期	
B. 部位別計画シート (簡易版)		直近の工事 (過去2回まで)		今後の方針		長期修繕計画の計画期間 (年～ 年、25年)	
修繕区分	工事部位等	実施時期	工事内容・仕様	修繕履歴	修繕履歴	修繕履歴	修繕履歴
I. 建築工事	1. 屋根防水						
	2. 床防水						
	3. 外壁塗装等						
	4. 鉄部塗装等						
	5. 建具・金物等						
	6. 共用内部						
	7. 給排水						
	8. 電気設備						
	9. 空調設備						
	10. 昇降機						
	11. 電気設備等						
	12. 情報・運用設備						
	13. 消防用設備						
	14. 昇降機設備						
	15. 立体駐車場設備						
	16. 外構・付属施設						
	17. 調査・診断、設計、工事監理等費用						
	18. 長期修繕計画作成費用						
II. 設備工事							
III. 外構							
IV. 上・住工能事							

現時点を示す

直近の工事実績を記入します。

長期修繕計画の計画期間を示す

長期修繕計画の計画期間以降に予測される工事を記入します(工事があある時期に印をつける)。

長期マネジメント計画で提案する改良工事などがある場合は、実施予定時期に印をつけます。

4) 部位別計画シート（詳細版）

マンションの建物の今後の修繕及び改修の長期的な見通しを、概算工事費も含めて記載します。

マンション建物の今後の修繕及び改修の長期的な見通しを記載するシートです。推定修繕項目ごとの、直近の修繕工事の時期及び内容、今後の修繕・改修の方針、実施時期、推定工事額、修繕積立金積立目安を記載します。部位別計画シート（簡略版）と比較すると、金額に関する情報が追加されているものです。

推定修繕工事費を算出する必要があることと、実績の少ない超長期間の修繕・改修工事を検討する必要があるため、作成にあたっては専門的知識が必要になると考えられます。ただし、これが作成できれば、長期修繕計画期間を越えた期間を含んだ修繕積立金の必要額の目途がわかるため、将来的な管理運営の方向性を議論する際にも有効な資料となります。

専門家に作成を依頼する場合、これだけを単独で依頼することは非効率と考えられます。長期修繕計画のマスタープラン的な役割を持つものですので、長期修繕計画の見直しの前段階の業務として、（長期修繕計画策定業務と切り離して）依頼することが考えられます。なお、長期マネジメント計画の検討には時間を要すると考えられますので、長期修繕計画の見直しに間に合うよう、時間的余裕を持って依頼することが望まれます。長期修繕計画の見直しとタイミングが合わない場合は、作成を保留しておくことも考えられます。

なお、このシートは情報量が多いため、A3版1枚に収めることは難しいと思います。作成にあたってはExcelのような表計算ソフトを利用し、文書にするときは、複数枚に分割して印刷する等の工夫をしてください。

5) 固有データシート

マンション及びその敷地に関する主な情報を記載します。
管理組合で保管しておくことを想定しています。

長期マネジメント計画を検討するために収集した情報のうち、マンション固有の基本的なデータを一覧表にまとめたものです。この中の一部が、運営計画シートにも記載されます。これらの情報の根拠となる資料は、別途整理、保管しておく必要があります。

この様式では1枚に収めていますが、マンションの実態によって、項目の追加、削除を行ってください。このシートは、管理組合で保管しておくことを想定していますので、複数枚にわたっても支障ありません。

データによっては変化するものがありますので、最新のものとなるよう更新・整理しておき、このシートを見ればマンションの基本的な情報を得られるようにします。

	管理組合名	計画名称	作成年月日
D. マンション固有データ			年 月 日

項目		主要記載内容
敷地	所在地	<p>マンション及びその敷地に関する主な情報を記載します。</p> <p>※実態に合わせて項目の追加、削除を行ってください。</p>
	敷地面積	
	建築可能敷地面積	
	分筆状況等	
	所有形態等	
権利の設定等		
建築物	総戸数	
	特殊持分の存在等	
	階数	
	住棟別階数・戸数	
	建築面積	
	延床面積	
	容積対象面積	
	同 容積率	
専有面積		
所有形態等		
権利の設定等		
駐車場	平面駐車場	
	敷地内、敷地外別台数	
	立体駐車場	
構造・階数等、台数		
公法規制	地域地区指定	
	法定容積率	
	法定建蔽率	
	建築協定・地区計画等	
	災害危険度	
その他		
供給等	竣工年・供給年	
	分譲主体	
	建設主体	
	分譲価格	
住宅性能	耐震性能	
	省エネ性能	
	バリアフリー性能	
	設備性能	
管理費等	管理費	
	修繕積立金	
	駐車場使用料	

6) 住宅履歴情報（共用部分、専有部分）

建物の建築及び維持管理、修繕並びに管理組合の運営に関するイベントを記録します。専有部分のリフォーム等のイベントも記録します。

共用部分の情報については管理組合が、専有部分の情報については原則区分所有者が保管しておくことを想定しています。

住宅履歴情報（共用部分）は、マンション全体・共用部分に関する建築、維持管理、修繕等に関する情報と販売時からの管理運営に関する情報を記録する資料です。いつ、どういうイベント（事象）があったのかということを時系列で記載します。マンションの場合は、建物に関する履歴だけでなく、組合運営に関する履歴も記録しておくことが役に立つと考えられます。

この様式では、情報項目と、その情報がどういう状態で、どこに保存してあるかを記録することにしており、いわばインデックスの役割を果たすものになります。

Excelのようなソフトを使い、分類コードを付しておけば、ハード、ソフトに関するイベントを一緒に記載しておいても、特定の分類のデータを抽出することもできますし、逆に時系列で関連を追うこともできます。

住宅履歴情報（専有部分）は、個別の住戸に関する新築・引渡し時点の情報とリフォームや点検等の維持管理に関する情報を記録する資料です。こちらも、情報項目と、その情報がどういう状態で、どこに保存してあるかを記録します。

この資料は、区分所有者本人でも記憶があいまいになってしまう情報を記録するとともに、売買等により所有者が変わった場合にも、それまでの履歴を引き継ぐ有益な資料となります。

各専有部分の区分所有者が作成・保管することが原則ですが、確実な作成を担保したり、住戸のリフォーム履歴を管理組合として把握・管理するという高度な管理を行う管理組合にあっては、管理組合が主導的に作成することも考えられます。

様式5-1 : E-1.住宅履歴情報（共用部分）

E-1.住宅履歴情報（共用部分）	最終修正	20XXXXXX
------------------	------	----------

分類コード		
a	新築段階の情報項目	a1 建築手続き a2 竣工図書等 a3 住宅性能評価 a4 長期優良住宅
b	維持管理段階の情報項目	b1 維持マネジメント計画 b2 調査点検・診断 b3 小修繕・補修 b4 計画修繕 b5 改修 b6 認定長期優良住宅の維持保全
c	管理組合の運営に関する情報項目	c1 総会開催 c2 管理規約の制定・変更 c3 細則等制定・変更 c4 管理費等の変更 c5 その他

NO.	始期	終期	分類	情報項目	作成書類・図面	情報作成者	保管場所	備考
0001								
0002								
0003								
0004								
0005								
0006								
0007								
0008								
0009								
0010								
0011								
0012								
0013								
0014								
0015								
0016								
0017								
0018								
0019								
0020								

マンション全体・共用部分に関する建築、維持管理、修繕等に関する情報と販売時からの管理運営に関する情報を記録します。

様式 5-2 : E-2. 住宅履歴情報 (専有部分)

E-2. 住宅履歴情報 (専有部分)	最終修正	住戸番号	号室
			20XXXXXX

分類コード	
d	新築・引渡し時点の情報項目
e	維持管理段階の情報項目

d1	住宅性能評価
d2	竣工段階
d3	長期優良住宅
d4	重要事項説明
d5	引渡し時その他
e1	維持管理計画
e2	点検・診断
e3	修繕
e4	リフォーム
e5	認定長期優良住宅の維持保全
e6	住宅性能評価
e7	維持管理その他

NO.	始期	終期	分類	情報項目	作成書類・図面	情報作成者	保管場所	備考
0001								
0002								
0003								
0004								
0005								
0006								
0007								
0008								
0009								
0010								
0011								
0012								
0013								
0014								
0015								
0016								
0017								
0018								
0019								
0020								

個別の住戸に関する新築・引渡し時の情報とリフォームや点検等の維持管理に関する情報を記録します。

(3) 専門家の関与の考え方

長期マネジメント計画策定にあたっては区分所有者が主体になることが重要ですが、専門的知識が必要な場面では、専門家の活用も考えます。

長期マネジメント計画は、区分所有者が主体的に策定することを基本に考えています。自ら建物の状態や管理の状況、周辺環境などを調べることにより、お住まいのマンションへの理解を深めながら策定していくことが望ましいですが、専門的知識を要する事項や第三者の視点で客観的に捉えた方が良い事項については、専門家を活用することも考えられます。

そのひとつが、部位別計画シート（詳細版）の作成です。このシートの基本情報は長期修繕計画と共通していますので、既存の長期修繕計画を参照すれば、ある程度作成することは可能です。しかし、このシートの狙いは、単なる修繕工事にとどまらず、マンションの性能水準を高めるのに必要な建物の改良工事を明らかにしたり、長期修繕計画の計画期間を超えた期間に推定される高額な修繕工事項目を明らかにすることにあります。さらにその推定工事費も算定することが望ましいため、場合によっては長期修繕計画の作成よりも専門的知識を必要とするかもしれません。

しかし、このシートの作成だけを専門家に依頼するのは、不合理かもしれません。長期修繕計画のマスタープランとしての位置づけにあるシートですので、長期修繕計画の定期的な見直しをされる際に、その前提条件の整理として、専門家に作成を依頼するということが考えられます。もちろん通常の長期修繕計画の作成に追加される作業になりますので、それに要する経費を見込む必要があります。

また、マンション内の人材だけで長期マネジメント計画を策定すると、客観的に自分たちのマンションを評価できていないと心配になるかも知れません。自分以外のいろいろなマンションの情報があれば、自分たちの計画が策定しやすくなるかも知れませんが、通常の管理運営についてもマンション管理の専門家の助言を受けることで、改善点を見いだせることもあります。そこで、必要に応じてマンション管理士等を活用することも考えられます。

長期マネジメント計画は、そこに住む人達が、ご自身のマンションへの理解を深めながら策定していくことに意義がありますが、自分たちだけの知識では十分な検討ができないところについては、適宜専門家も活用することが、よりよい計画を策定する上で大切だと思います。

3. 検討にあたっての参考資料

(1) 検討にあたって活用する情報

マンションに関するハード及びソフトの情報は多種多様のものがあります。その中で、長期マネジメント計画の検討にあたって、必要・有用と考えられる情報を解説します。

一覧については、P. 20 を参照してください。

1) 新築段階の情報

資料名	確認済証・検査済証	関連チェックシート
入手方法	建物引渡し時に建築主から管理組合へ引渡し	I-2-1
取得情報	確認年月日、建築基準法上の敷地面積・建築面積・延べ面積、確認時の用途地域制限等	
<p>新築時点の建築確認法令への適合状況を知るための資料となります。増改築など新築後に建築確認を必要とする行為を行っていただければ、それについても必要になります</p>		

資料名	許認可書	関連チェックシート
入手方法	建物引渡し時に建築主から管理組合へ引渡し	
取得情報	建築基準法その他の法令にも続く許可・認可・認定等の有無とその内容	
<p>建物の建築にあたり、特別の許可・認可・認定等を受けていることがあります。例えば、団地型のマンションでは建築基準法の一団地認定という制度を利用していたり、高さ制限の緩和を受けるため総合設計制度の許可を受けていることがあります。その許可等の条件を守ることが必要になるため、増改築などの行為を行う際の制約になることがあります。</p>		

資料名	竣工段階の設計図書・仕様書・仕上げ表	関連チェックシート
入手方法	建物引渡し時に分譲主から管理組合へ引渡し	I-3-1、I-3-2、I-3-3、I-3-4、I-7-4、I-8-1
取得情報	建設時点の建物の構造、設備、仕上げ等に関する情報	
<p>一般的な修繕工事を実施するときだけでなく、建物に不具合が生じたとき、構造的な問題を確認する必要があるとき等に原設計を確認する必要があります。また、当初の長期修繕計画を作成する際の根拠ともなるものです。</p> <p>これらの資料は、マンション適正化法の規定により、平成19年7月以降に分譲されたマンションには引き渡すことが義務付けられていますが、それ以前のマンションであっても、ぜひ入手すべき資料になります。</p>		

資料名	住宅性能表示の性能評価書	関連チェックシート
入手方法	建物引渡し時に分譲主から区分所有者へ引渡し	II-2、II-3、V-2-2
取得情報	建設時点の住宅が保有している性能レベル	
<p>新築時の構造安定性能、火災安全性能、劣化軽減性能、維持管理・更新配慮性能、温熱環境性能、空気環境性能、光・視環境性能、音環境性能、高齢者等配慮性能を基準に従って等級化したものです。これにより、住宅の持っている性能上の強みと弱みを客観的に把握することができます。</p>		

資料名	長期優良住宅の認定通知書	関連チェックシート
入手方法	建物引渡し時に分譲主から区分所有者へ引渡し	V-2-3
取得情報	建設時点の住宅が保有している性能レベル	
<p>長期に利用できる条件を備えた優良住宅の認定を受けていることの通知書です。維持管理に関する条件もあります。ただし、マンションでは認定件数は限られています。</p>		

資料名	登記情報	関連チェックシート
入手方法	建物引渡し時に分譲主から区分所有者へ引渡し	
取得情報	建物及び敷地に関する権利範囲及び権利関係	
<p>建物及びそれが存する土地に関して、どの範囲にどのような権利が設定されているかが確認できます。専有部分としてどの範囲が登記されているか、建物の敷地として利用する権利としてどのような権利が登記されているかなどがわかります。登記上の土地面積と建築確認上の敷地面積が食い違っていたとか、敷地と思っていた土地の一部に別の権利が設定されていた等、将来建替え等を行う際に問題となることもありますので、再確認が必要です。</p>		

資料名	販売パンフレット	関連チェックシート
入手方法	購入前に分譲主から区分所有者へ提供	
取得情報	マンションのコンセプト	
<p>販売時に、そのマンションが何をセールスポイントにしていたかが確認できます。そのセールスポイントが計画内容に反映しているとともに、当初の購入者は、その特徴を知ったうえで購入しているため、共通認識として定着している可能性があります。</p> <p>また、計画諸元等について、元の資料に遡らなくとも簡易に把握することが可能です。ただし、その諸元が正しいかどうかは、時間に余裕があるときにはチェックする必要があります。</p>		

資料名	重要事項説明書	関連チェックシート
入手方法	売買契約前に分譲主から区分所有者へ提示	
取得情報	取引時に説明すべき重要事項	
<p>マンションの売買にあたり、売買の判断に影響を与える重要な事項について説明するもので、売買当時のマンション及び周辺の状況に関する情報が得られます。普段意識していない、忘れていた情報を確認できる可能性があります。</p>		

2) 維持管理段階の情報

資料名	長期修繕計画	関連チェックシート
入手方法	管理組合で作成保管（若しくは分譲時に分譲会社から提示）	I-4-1、I-4-2、I-7-2
取得情報	マンションの共用部分の 25～30 年間の計画修繕の見込み、修繕積立金の根拠	
<p>マンションの共用部分に関する長期間にわたる修繕工事の内容と実施時期、必要工事費の概略を示したもので、区分所有者から徴収する修繕積立金の根拠ともなります。マンションの建物の維持管理に関する重要な計画となり、管理規約で作成等について規定している管理組合も多いと思います。5年程度ごとに見直すことが推奨されていますので、まず、今の計画が何年前に作成されたものかを確認する必要があります。</p> <p>また、推定修繕工事の内容及び修繕周期が、どのような考え方で計画されているかを確認することも重要です。分譲時に分譲会社から提示された当初の計画では、そのあたりが不明確なものがあるかもしれませんが、その後、標準様式に従って見直しを行ってれば、どのような考え方で作成したということが計画書に明記されていると思います。</p> <p>修繕積立金については、積み立て状況が長期修繕計画と乖離していないかどうかの確認が必要になります。</p> <p>そのほか、標準様式に従って作成されていれば、マンションの敷地、建物の概要、調査・診断の結果の概要等の情報も長期修繕計画から得ることができます。</p> <p>これらの内容は、部位別計画シートの作成にも必要な情報となります。</p>		

資料名	定期調査報告書（法定点検）	関連チェックシート
入手方法	管理組合で保管	
取得情報	点検を義務付けられている箇所の適法状況	
<p>建物本体、消防設備や昇降機設備等の設備類等については、法律に基づき定期的な点検と報告が義務付けられているものがあります。調査時点での適法性が確認できるとともに、不具合が見つければその補修が必要になりますが、新築後に基準が変更になって現在の基準に適合していないかどうかも分かります。この、いわゆる既存不適格な状態は、基準に適合していても違法ではありませんが、とくに安全性の確保に関する規定については、将来的には適合させるための改修工事を実施したほうが良い項目になります。</p>		

資料名	調査・診断結果報告書（保守点検等）	関連チェックシート
入手方法	管理組合で保管	
取得情報	建物の不具合の発生状況	
<p>建物や設備の共用部分については、法定点検項目以外でも、定期的に点検を実施していることが多いと思います。不具合が発見された場合、修復するか、しばらく経過観察するか等、管理組合としての対応を検討することになります。将来的な対応を予定する場合は、それを運営計画シートに記載することも考えられます。また、過去の点検記録から、不具合の発生傾向をつかむこともできます。</p>		

資料名	自主点検記録	関連チェックシート
入手方法	管理組合で保管	
取得情報	建物の不具合の発生状況	
<p>管理会社等に委託せず、管理組合独自で点検を行うことは、建物の管理に対する意識を高める上で効果が期待できます。自主点検結果も、保守点検同様、今後の維持管理の計画に役立ててることができます。</p>		

資料名	耐震診断報告書	関連チェックシート
入手方法	管理組合で保管	I-2-1
取得情報	建物の耐震性能	
<p>いわゆる旧耐震基準で設計された建物は、耐震性能が現在の基準に適合せず、耐震安全性が低い可能性があります。まずは耐震診断をするかどうか懸案材料になることがあります。耐震診断を実施した場合、その結果が、今後のマンションの管理運営に大きな影響を与えますので、その診断方法や診断結果については、正しい情報を共有することが重要です。</p>		

資料名	コア抜き試験結果	関連チェックシート
入手方法	管理組合で保管（大規模修繕前等の調査・診断で実施）	II-1-2
取得情報	躯体のコンクリートの中性化状況	
<p>鉄筋コンクリート構造物は、鉄筋が錆びることにより構造耐力が低下し、それが躯体の寿命を左右することになります。</p>		

資料名	共用部分修繕工事発注書・見積書・契約書	関連チェックシート
入手方法	管理組合で保管	I-5-1、I-5-2
取得情報	共用部分の修繕工事の履歴	
<p>過去の修繕工事の履歴のうち、部位別の工事金額、瑕疵担保責任等の情報を得ることができます。次の資料と合わせて、修繕履歴として適切に管理組合で保管していることが必要です。</p>		

資料名	共用部分修繕実施図面	関連チェックシート
入手方法	管理組合で保管	I-3-1、I-3-2、I-5-1、I-5-2
取得情報	共用部分の修繕工事の履歴	
過去の修繕工事の履歴のうち、具体の修繕個所とその修繕方法、修繕仕様等の情報を得ることができます。		

資料名	専有部リフォーム申請書	関連チェックシート
入手方法	管理組合で保管	I-6-1
取得情報	専有部分内のリフォーム内容	
個人情報を含む場合がありますので、取り扱いに留意する必要がありますが、専有部分について、マンション全体としてどのような工事が実施されているのかを把握するとともに、関連する共用部分の工事を計画するにあたっての参考情報となります。各区分所有者が、それぞれ修繕履歴として工事図面や仕様書などとともに保管していることが望ましいものですが、管理組合で必要な部分を抽出し、修繕履歴として記録しておくことも考えられます。		

3) 管理組合の管理・運営に関する情報

資料名	管理委託契約書	関連チェックシート
入手方法	管理組合で保管	
取得情報	管理会社との委託業務内容	
<p>管理組合が行う業務のうち、管理会社にどの範囲を委託しているのかを把握します。管理費のうち、管理会社への委託費が大きな割合になっている管理組合もあるかもしれません。現在の契約だけでなく、過去の契約内容も把握して、今後の委託内容をどうするのか、それに対する経費増減をどう見込むのかなどを考える材料となります。</p>		

資料名	管理規約・使用細則	関連チェックシート
入手方法	管理組合で作成・保管	I-1-3、I-1-4、I-1-
取得情報	管理運営の基本的事項	5、I-6-1
<p>過去の改正の経緯も含め、管理組合の運営にあたり、支障が生じていないかの確認を行います。総会の議事録も確認し、過去に規約変更ができなかった（否決された）項目があれば、その経緯も把握します。また、標準管理規約と比較することにより、相違点があればなぜ相違しているのかの理由をはっきりさせるとともに、変更の必要性の有無を検討することが必要です。</p>		

資料名	収支決算書	関連チェックシート
入手方法	管理組合で作成・保管	I-7-1、I-7-3
取得情報	管理運営の財政面での基本的事項	
<p>マンションの管理運営の財政面での実態を把握するための基本的な情報になります。管理費や修繕積立金の額が適正かどうか、使用料収入が想定通りか、滞納が発生していないか等、財政課題を検討する上で重要な情報です。</p>		

資料名	総会議案書	関連チェックシート
入手方法	管理組合で作成・保管	I-7-1、I-8-2、I-8-
取得情報	過去の総会議決・報告事項	2、I-8-3、I-8-4
<p>毎年度の事業計画・収支予算、管理規約の変更、管理費・修繕積立金の改正、修繕工事の実施等の管理組合全体で決議する事項や区分所有者全体に周知したい報告事項等、管理組合の重要事項の履歴になります。議事録と合わせて、何が決議されて、何が否決されたかも把握することができます。</p>		

資料名	総会議事録	関連チェックシート
入手方法	管理組合で作成・保管	I-1-1
取得情報	過去の総会の結果	
<p>総会の議事の結果、議案が正しく決議されことを明確にする資料となります。賛否が分かれた場合は、どういう割合で賛否が分かれたかなどにより、区分所有者の意思の傾向等もわかります。また、総会への出席、委任状、議決権行使書の割合の経年推移がわかり、組合の管理運営に対する関心度合がわかります。</p>		

資料名	理事会議事録	関連チェックシート
入手方法	管理組合で作成・保管	I-1-2、I-1-3
取得情報	理事会での検討事項	
<p>総会は年に1回程度しか開催されず、また、主に区分所有者全員で決議する事項が議題とされます。それに対し、理事会では、規約や総会で付託された業務を実施する中で、管理運営上発生している問題について議論・検討されていることが多く、理事会議事録には、過去を含めマンションの課題とそれへの対応実績等が記録されていると考えられます。現状の問題点を把握するうえでも、またこれまでの対応履歴を確認するうえでも参考になる情報と考えられます。また、理事会の開催頻度、理事の出席状況の確認ができ、組合活動の積極性の目安になります。</p>		

資料名	専門委員会等の活動記録	関連チェックシート
入手方法	管理組合で作成・保管	I-8-4
取得情報	管理組合の個別事項検討状況	
<p>修繕工事への対応や管理規約の変更等、個別の重要事項に関して設置された専門委員会等の記録は、その事項に関する最終対応結果だけでなく、それに至る検討経緯等も残っているため、過去の議論の経緯を把握するうえで参考になる情報です。</p>		

資料名	組合の広報紙	関連チェックシート
入手方法	管理組合で作成し組合員へ配布	
取得情報	管理組合の活動状況等	
<p>総会や理事会の情報、その時発生した問題点等、区分所有者へ伝えるべき情報が記録された資料とみることができます。いつ何があったか、それに対してどういう対応をしたかなど、他の情報を探す際の参考資料にもなります。</p>		

資料名	管理会社の月次報告書	関連チェックシート
入手方法	管理組合で保管	
取得情報	管理会社の委託業務の結果	
<p>管理会社へ委託している業務に関する月ごとの報告書を確認することにより、月ごとの管理運営に関する状況を把握することができます。</p>		

資料名	区分所有者名簿	関連チェックシート
入手方法	管理組合で作成・保管	
取得情報	区分所有者の一覧、異動状況	
<p>区分所有者の年齢情報がわかる場合は、マンション全体の高齢化率等の把握、所有者の将来像動向を推定等に利用することができます。また、異動届が適切に提出されていれば、区分所有者の異動状況も把握することができます。ただし、個人情報にあたるため、取り扱いには留意する必要があります。</p>		

資料名	入居者台帳	関連チェックシート
入手方法	管理組合で作成・保管	
取得情報	入居者の一覧、異動状況	
<p>入居者の年齢情報が分かる場合は、入居者の高齢化率、子育て世帯率等の把握ができます。また、区分所有者名簿と対比することにより、賃貸化率や空き家率等を把握することができます。ただし、個人情報にあたるため、取り扱いには留意する必要があります。</p>		

資料名	居住者アンケート	関連チェックシート
入手方法	管理組合による調査実施	
取得情報	居住者の意向	
<p>居住者の意向を把握するために、アンケート調査を実施することが考えられます。長期マネジメント計画を作成するために、新たに調査を実施することも考えられますし、過去に別の目的で行ったアンケート調査結果が参考にできる可能性もあります。</p> <p>新たにアンケート調査を実施する場合は、目的を明確にし、調査目的を理解してもらうための情報提供をしっかりとしたうえで実施することが、回収率を高めるとともに、的確な意向把握にあたって重要になります。</p>		

4) その他

資料名	都市計画図	関連チェックシート
入手方法	公共団体の都市計画部局	
取得情報	敷地に適用されている都市計画上の制限	
<p>敷地に適用されている都市計画上の制限としては、用途地域がほとんどの場合指定されていますが、それ以外にも、高度地区、地区計画、都市施設等、土地利用上の制限となる都市計画が指定されている場合があります。これらは、建替えだけでなく、増改築を行う際にも影響があります。また、建設当時と都市計画が変更されていることもあり、いわゆる既存不適格の状態になっている可能性もあるので、その確認が必要です。</p> <p>なお、都市計画以外でも、開発許可、建築協定、駐車場付置義務条例等により、建築にあたっての制限が適用されていることがありますので、それらの確認も必要です。</p>		

資料名	ハザードマップ	関連チェックシート
入手方法	地元公共団体のホームページ等	I-8-2
取得情報	マンション敷地周辺の災害危険度	
<p>地域の地盤の液状化、津波、土砂災害、浸水（河川氾濫、内水）等自然災害の危険度を地図に表示しているものです。マンションの防災対策を考える上での前提情報となります。マンションの敷地だけでなく、周辺の状況も確認しておく必要があります。</p>		

資料名	地価公示・地価調査・路線価	関連チェックシート
入手方法	国・地方公共団体公表資料（ホームページ等）	V-3-1
取得情報	土地の公的評価価格	
<p>土地の価格そのものは、敷地売却や建て替えを検討する際に重要な情報ですが、それ以外に、マンションの立地している地域の第三者的な評価指標として利用することができます。例えば、近隣や広域的な範囲で比較をすることにより、利便性や環境等からどの程度のレベルと評価されているかわかりますし、それを経年変化で把握することにより、今後の評価のトレンドも想定することができます。なお、地価公示、地価調査の地点は限られていますので、近傍で条件の近い地点の価格を参考にしてください。</p>		

資料名	マンションの売却情報	関連チェックシート
入手方法	不動産会社の広告、ネット情報等	V-3-2
取得情報	マンションの市場価値	
<p>マンションの個別住戸の価値が住宅市場でどのくらいに評価されているかを知ることができます。ただし、売出し価格と成約価格は必ずしも一緒とは限りませんし、個別の住戸の状況（リフォームの程度とか売り手の事情等）は様々ですので、それによって売買価格が影響を受けますので、ひとつの目安ということになります。売買事例が多ければ、経年による変化をつかむこともできます。地価がその敷地の立地条件等による評価なのに対して、住戸の市場価格はマンションとしての評価になります。</p> <p>また、売買市場に出てくる年間件数から、そのマンションの所有者意向を推測する材料となります。</p>		

資料名	マンションの賃貸情報	関連チェックシート
入手方法	不動産会社の広告、ネット情報等	V-3-2
取得情報	マンションの市場価値	
<p>マンションの個別住戸の賃貸需要者から見た市場の評価になります。売買価格同様、広告等の賃料と実際の賃料は必ずしも一緒とは限りませんので注意が必要です。賃借人は数年間で入替ることが多いので、その度ごとの賃料がわかれば、同じ住戸の賃料の経年変化を知ることができます。</p>		

(2) チェックシートの使い方

①チェックシートの活用

長期マネジメント計画の策定にあたっては、マンションの状況把握やさらにはマンションが今後目指すべき将来像の明確化等の検討が必要です。本手引きでは、これらの諸検討に活用可能なツールとして、「チェックシート」を活用することを提案しています。チェックシートを活用することにより、当該マンションが選択した将来像の実現に求められる特徴（条件等）を満たしているか確認することができます。

②チェックシートの概要

チェックシートは、マンションの状況を把握するための項目を列挙した一覧表であり、その体系は次のとおりです。

■チェックシートの体系表

将来像等	求められる特徴	チェック項目	
I. 良質な マンション であり続け るための 基本要素	1. 管理組合の運営が円滑である	①総会の開催	
		②理事会の開催	
		③役員の担い手	
		④理事会の継続性	
		⑤管理規約等の見直し	
	2. 一定の耐震性を有している	①構造安全性（耐震性）	
	3. 基本性能以上のインフラ設備を有している	①給水管の維持管理	
		②排水管の維持管理	
		③電力供給の状況	
		④ガス供給の状況	
	4. 適切な長期修繕計画を立案し、見直しを行っている	①長期修繕計画の立案	
		②長期修繕計画の見直し	
	5. 適切な計画修繕を行い、工事履歴を保管している	①計画修繕の実施	
		②修繕等の履歴情報の保管	
	6. 専有部分のリフォームルールの有無・順守	①リフォームルールの有無等	
		7. 管理費・修繕積立金会計が健全である	①管理費・修繕積立金の徴収
			②修繕積立金の設定
			③管理費会計
8. 防犯・防災上の対応が図られている	④将来の管理費の負担増につながる要素の有無		
	①防犯対策		
	②防災計画等		
	③防災倉庫・備蓄の有無		
9. コミュニティ形成を意識した施設や取組がある	④自主防災組織の有無		
	①コミュニティ形成の場となる共用施設等の有無		
		②コミュニティ形成を意図したイベントの有無	

将来像等	求められる特徴	チェック項目
	10. 良好なコミュニティが形成されている	①居住者相互の関係性 ②近隣住民等との関係性
Ⅱ. 超長期に (75年以上にわたり)使い続けられる マンション	1. 高い躯体性能を有している	①コンクリート強度 ②コンクリートの中性化の進行状況
	2. 居住性が高い	①省エネ性能 ②遮音性能
	3. メンテナンスの容易性に優れ、改修の自由度が高い	①維持管理・更新の容易性 ②可変性
Ⅲ. 高齢者に 優しい マンション	1. 高齢者が暮らしやすい設備・施設等が整備されている	①住戸までのアクセス ②駐車場の使いやすさ ③共用施設の有無
	2. 高齢者を意識したコミュニティが形成されている	①高齢者を意識したコミュニティ
	3. 高齢者が安心して暮らせる居住環境である	①公共交通利便性 ②買い物利便性 ③周辺の医療・介護等サービス
Ⅳ. 子育て世帯 に優しい マンション	1. 子育て世帯が暮らしやすい設備・施設等が整備されている	①ファミリーに適した住戸タイプ ②駐輪スペースの広さと使いやすさ ③子どもの事故防止への配慮 ④共用施設の有無
	2. 子育て世帯が安心して暮らせる居住環境である	①子育て支援施設等の立地 ②子育て支援提供団体等との連携
Ⅴ. 資産価値を 維持し 続けられる マンション	1. 立地・周辺環境が良い	①駅との近接性 ②自然災害からの安全性 ③まちの風格や発展性
	2. 高い住宅性能を有している	①高い耐震性 ②住宅性能評価書の取得 ③長期優良住宅の認定
	3. 市場性が維持されている	①地価 ②中古住宅の流通
	4. 資産価値を維持するための取組を行っている	①デザインや機能性の維持・向上 ②ホームページ等による対外的な情報発信 ③建物ハードの情報の共有

このうち、「Ⅰ. 良質なマンションであり続けるための基本要素」は、多くのマンションに共通して必要と考えられるものを挙げています。「Ⅱ. 超長期に（75年以上にわたり）使い続けられるマンション」、「Ⅲ. 高齢者に優しいマンション」、「Ⅳ. 子育て世帯に優しいマンション」、「Ⅴ. 資産価値を維持し続けられるマンション」は、代表的と考えられる将来像として例示するもので、その実現にあたり必要と考えられるものを挙げています。

チェックシートは、それぞれの目標となりうる基本的な将来像ごとに、「求められる特徴」、「チェック項目」、「チェックリスト」、「取組の方向性の例」で構成されています。

○ 「求められる特徴」とは、将来像を実現するために求められる物理的な性能や管理・運営に関する理想の状況等を示したものです。将来像を実現するための「条件」と理解してい

ただいても差し支えありません。

- 「チェック項目」は「求められる特徴」を具体的な事項として分解したものです。さらに、「チェックリスト」は当該マンションにおける状況を確認するための視点です。「チェックリスト」は、長所と問題点・課題のそれぞれを把握するための内容に分けており、チェック結果に応じた「取組の方向性の例」を整理しています。
- 「取組の方向性の例」は、長所を今後ますます伸ばしていくための取組や、問題点・課題への対応を図るために実施する取組を検討する上でのヒントとして例示するものです。運営計画シートを作成する際には、「取組の方向性の例」を参考に、マンションの状況に相応しくかつ現実的な取組を検討してください。

このように、「チェックシート」に沿ってマンションの現状をひとつひとつ確認することで、マンションの強みと課題を簡便に把握することができます。

③チェックシートを活用する際の留意点

チェックシートを用いることにより、マンションの特長と課題を客観的に把握し、さらにこれらの状況に対応した取組の方向性の例を参照することができます。

チェックシートは、チェック項目ごとにチェックリストの内容から該当するものにチェックをしていきます。チェック項目は、管理組合の運営状況やマンションの物理的状況のほか、居住者間のコミュニティの状況など多岐にわたります。中には長期修繕計画や工事履歴、管理規約、総会資料などの資料を確認しなければすぐにはわからない内容も含まれます。これらの資料を確認しながら高い精度でチェックを行っていくことが理想ではありますが、可能な範囲でチェックを進めていってもらって差し支えありません。チェックした結果を、理事会等において共有し、今後の議論を進めていくことが何よりも重要であることから、「まずはわかる範囲でチェックを試みる」ことが肝要です。

④チェックシート（将来像別のチェック項目・チェックリスト・取組の方向性（例）一覧）

将来像等	求められる特徴	チェック項目	運営計画シート の表側との対応	チェックリスト	取組の方向性（例）
1. 良質なマンションであり続けるための基本要素	1 管理組合の運営が円滑である	1 総会の開催	④-1 管理運営の状況	<input type="checkbox"/> 特別決議ができる程度に十分な区分所有者が、総会に出席している。	・引き続き、総会への高い出席率を維持できるよう周知活動を行う。
				<input type="checkbox"/> 以前と比べ、総会への出席率が低下傾向にある。	・声掛け等により、出席者または議決権行使書を増やす取組を行う。 ・議案の内容をあらかじめなるべく明確に示す。 ・理事会に寄せられた意見に対し、対応の可否にかかわらず回答する。 ・広報誌等により、総会における議事内容を共有する。 ・特別決議や修繕積立金の取り崩しなどの議題があるときは、事前に住民説明会などを行う。
				<input type="checkbox"/> 総会への出席率が低い。	
		2 理事会の開催	④-1 管理運営の状況	<input type="checkbox"/> 理事会を月1回程度の頻度で開催している。	・引き続き、理事会を定期的に開催する。 ・情報開示や運営の透明化等、開かれた運営を行う。
				<input type="checkbox"/> 理事会が年に数回しか開催されていない。	・理事会において審議すべき事項を整理し、開催頻度が十分を確認する。
	3 役員の担い手	④-1 管理運営の状況	<input type="checkbox"/> 理事等の役員のなり手になりうる区分所有者が十分にいる。	・現在の状況を将来にわたり維持できるよう、代替わりを見据えたノウハウの継承を行う。 ・自立的な組合運営ができるよう、マンション管理士等の専門家のアドバイスを受けられる体制を整える。	
			<input type="checkbox"/> 以前と比べ、高齢化率が増加傾向にある。	・将来的な担い手不足の予防のため、非居住組合員とその配偶者及び組合員の住戸に同居する親族、外部の専門家も理事等の役員になれるよう管理規約に規定しておく。	
			<input type="checkbox"/> 高齢化や賃貸化等により、理事のなり手が少ない。	・非居住組合員とその配偶者及び組合員の住戸に同居する親族、外部の専門家も理事等の役員になれるよう管理規約を改定する。 ・自主管理の場合、理事が行う仕事について、一部外注化等の検討を行う。 ・第三者管理方式の導入を検討する。	
			<input type="checkbox"/> 区分所有者の年齢層に偏りがあり、一定年数後、高齢化率が急速に増加する可能性がある。 <input type="checkbox"/> マンション管理に詳しい理事に情報・スキルが偏在している。	・第三者管理方式等の新しい管理方式の検討を始める時期を想定する。 ・属人的な情報やスキルを共有化するための仕組みを検討する。	
	4 理事会の継続性	④-1 管理運営の状況	<input type="checkbox"/> 役員の任期が2年で、半数改選になっている	・引き続き理事会の継続性を維持する。	
			<input type="checkbox"/> 役員経験者が顧問などになり、理事会運営の支援を行っている。		
			<input type="checkbox"/> 役員の任期が1年で、理事会に継続性がない	・理事会の継続性を図れる仕組みの検討をする。 ・引継ぎ資料を整備する。	
	5 管理規約等の見直し	④-1 管理運営の状況	<input type="checkbox"/> マンション標準管理規約の改正時に、管理規約を見直し、適宜改定している。	・引き続き、マンション標準管理規約の改定状況を把握し、適宜見直す。	
			<input type="checkbox"/> マンション標準管理規約の改定時に、管理規約を見直していない。	・最新のマンション標準管理規約を確認し、管理規約の見直しを行う。	
			<input type="checkbox"/> マンションの使用にあたって、トラブルが発生している。	・管理規約の見直し、必要な細則の整備を行う。	
2 一定の耐震性を有している	1 構造安全性（耐震性）	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 建築基準法レベルの耐震性（1981年以降の建築である）、あるいはそれ以上の耐震性を有している。	・耐震性に関しては問題ない。 ・今後、躯体の損傷を伴う地震が発生した場合は、適宜補修工事を行い、耐震性を維持する。	
			<input type="checkbox"/> 耐震性が不足していたが、耐震改修を行い、必要な耐震性を確保している。		
			<input type="checkbox"/> 1981年6月1日より前に建築確認を受けた建築物であることに加え、耐震診断を行っていないため、耐震性が不明である。	・耐震診断を行い耐震性の有無を確認する。 ・耐震診断実施の合意形成が得られない場合は、被災時に想定される被害等を整理して理解を求める。	
			<input type="checkbox"/> 耐震診断等により耐震性不足であることが明らかとなっているが、耐震改修を行っていない。	・耐震改修実施の合意形成が得られない場合は、被災時に想定される被害等を整理して理解を求める。 ・適用可能な公的助成制度を調べる。 ・耐震改修を実施しないことが総会で可決された場合は、建替又は敷地売却等の方向性を検討する。	
3 基本性能以上のインフラ設備を有している	1 給水管の維持管理	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> ステンレス鋼管等の耐久性の高い管種が用いられている。	・当面の間、全面的な更新は不要。 ・異種金属腐食のおそれのある量水器廻りの劣化状況について経年に応じて確認する。	
			<input type="checkbox"/> 高耐久性の管種ではないが、適宜更新している。	・引き続き、経年に応じて劣化状況を確認し、必要に応じて更新する。	
			<input type="checkbox"/> 亜鉛メッキ鋼管等、耐久性に課題のある配管材料が用いられているが、30年以上更新していない。	・調査・診断により劣化状況を確認する。 ・次期設備修繕時に耐食性のあるものに更新する。	
	2 排水管の維持管理	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 劣化状況に応じて概ね40年以内に更新している。	・引き続き、経年に応じて劣化状況を確認し、必要に応じて適宜更新する。 ・定期的な排水管洗浄を行う。	
			<input type="checkbox"/> 概ね40年以上更新していない。	・劣化調査・診断を行い、必要に応じて耐食性の高いものに更新する。 ・長期修繕計画に排水管更新が計画されていない場合は、計画に盛り込む。	
	3 電力供給の状況	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 最大契約容量60Aに対応している。	－	
			<input type="checkbox"/> 最大契約容量に30A以下で制限が設けられている。	・居住者の電力需要と容量アップの意向を調査する。 ・電力需要に対し供給量が不足している場合は、戸別電力容量をアップするため、幹線改修の実施を検討する。	
	4 ガス供給の状況	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 下記のような問題はない。	－	
<input type="checkbox"/> 高機能ガス機器に変更できない（ガス供給量の総量規制）。 <input type="checkbox"/> ガス床暖房、ガス乾燥機の設置ができない。			・今後、社会的要請に応じて設備更新を検討する。 ・居住者のニーズを確認し、必要に応じてガス管改修の検討を行う。		
4 適切な長期修繕計画を立案し、見直しを行っている	1 長期修繕計画の立案	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 30年超の長期修繕計画を作成している。	・概ね5年毎に見直しを行う。	
			<input type="checkbox"/> 大規模修繕時に高耐久部材へ切り替える等、修繕周期の長期化を意識した長期修繕計画を作成している。	・引き続き、修繕工事の合理化に向けた検討を継続する。	
			<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の内容が区分所有者に理解されていない。	・総会や広報誌等により長期修繕計画の概要を周知する。	
			<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の総会決議または説明がなされていない。	・区分所有者の理解を深めるため、専門家を招き勉強会を開催する。	
			<input type="checkbox"/> 現行の長期修繕計画以降に発生する大規模な工事項目・費用を把握していない。	・30年超の長期修繕計画を作成する。 ・専門家に委託し、長期的な視点をもった長期修繕計画を作成する。	
	2 長期修繕計画の見直し	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画を定期的（5年程度）に見直しを行っている。	・引き続き、概ね5年毎に見直しを行う。	
<input type="checkbox"/> 竣工時から、あるいは前回の大規模修繕実施の前後に長期修繕計画を見直していない。			・工事履歴等を確認し、修繕項目ごとの現在の仕様等を整理する。 ・長期修繕計画の見直しを行う。		

将来像等	求められる特徴	チェック項目	運営計画シートの表側との対応	チェックリスト	取組の方向性（例）
I. 良質なマンションであり続けるための基本要素（続き）	5 適切な計画修繕を行い、工事履歴を保管している	1 計画修繕の実施	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 計画修繕の実施前に調査・診断を行い、各工事の必要性を判断した上で、工事項目を決定している。	・引き続き、計画修繕の適切な実施に係る取組を継続する。
				<input type="checkbox"/> 計画修繕の工事会社選定や契約等について、理事会が主体的に判断していない。	・講習会等に出席する等、マンション管理の適正化に向けて理事の理解を深める。 ・専門家や行政の支援メニュー等を活用し、大規模修繕において実施を想定している工事内容の適切性を判断してもらう。
				<input type="checkbox"/> 修繕積立金不足等により、必要な工事を実施できていない。	・修繕積立金の値上げを検討する。 ・一時金の徴収を検討する。 ・管理費を見直し、余剰分を修繕積立金に充当する。 ・不足分の借り入れを検討する。 ・専門家等へ委託し、最低限必要となる修繕項目を選定する。
		2 修繕等の履歴情報の保管	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 修繕履歴等（図面、仕様書、契約書等）を整備している。	・引き続き、修繕履歴情報の蓄積に努める ・区分所有者の求めに応じ適宜閲覧できるよう、電子化を図ること等により、適切に整理する。
				<input type="checkbox"/> 修繕履歴等（図面、仕様書等）を整備していない。	・過去の履歴情報を収集する。 ・今後の履歴情報の蓄積方法について検討する。 ・外部の履歴情報蓄積サービスの活用を検討する。
	6 専有部分のリフォームルールの有無・順守	1 リフォームルールの有無等	③-2 専有部分	<input type="checkbox"/> 専有部分のリフォームルールがあり、適切に運用されている。	・今後、社会的要請を踏まえて、適宜専有部分のリフォームルールを改定していく。
				<input type="checkbox"/> 専有部分のリフォームルールがない。	・専有部分のリフォームルールを検討する。
				<input type="checkbox"/> 当初のリフォームルールが見直しされていない。	・近年の専有部分のリフォームに起因すると考えられる区分所有者からの苦情等を整理、把握する。 ・適宜、専有部分のリフォームルールの見直しを行う。
				<input type="checkbox"/> リフォームルールが徹底されていない（無断での躯体への開口、下階住戸の居住性悪化等）。	・専有部分のリフォームルールについて周知する。
	7 管理費・修繕積立金会計が健全である	1 管理費・修繕積立金の徴収	④-1 管理・運営の状況	<input type="checkbox"/> 管理費・修繕積立金の長期滞納者がいない、少ない。	・長期滞納者が発生した場合を想定し、必要な手立ての検討を事前に進めておく。
				<input type="checkbox"/> 管理費・修繕積立金の長期滞納者が増加傾向にある。	・管理会社や理事会等による督促手立てを早急を実施する。
<input type="checkbox"/> 管理費・修繕積立金の長期滞納者が多い。				・長期滞納者に対する法的手続きを視野に入れた対応を行う。	
2 修繕積立金の設定		④-1 管理・運営の状況	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の内容を考慮した修繕積立金を設定している。	・長期修繕計画の見直しに際して、修繕積立金も適宜改定する。	
			<input type="checkbox"/> 近隣の同時期・同規模のマンションに比して、修繕積立金が著しく安い。	・段階的増額方式となっている場合は、均等積立方式への移行を検討する。	
			<input type="checkbox"/> 修繕積立金に一時金の徴収が設定されている、または段階増額方式になっている。	・均等積立方式への移行を検討する。	
			<input type="checkbox"/> 次期以降の大規模修繕のための修繕積立金が不足しているが、値上げの検討をしていない。	・修繕項目を見直し、長期的に修繕費を平準化できないか検討する。 ・理事会において、修繕積立金の値上げについて検討を行う。 ・修繕積立金の値上げについて総会で審議する。	
3 管理費会計		④-1 管理・運営の状況	<input type="checkbox"/> 管理規約に基づく共用部分の範囲・区分所有者の負担により、管理費会計の収支がバランスしている。	・将来にわたり適正な収支バランス維持することができるよう、将来的なコスト増の可能性を把握する。	
			<input type="checkbox"/> 管理費会計の収支がバランスしていない。 <input type="checkbox"/> 管理費会計が赤字である。	・管理費会計の収支バランスを適正となるよう、管理内容や委託費等を見直す。 ・管理費の値上げ、一時金の徴収について検討する。	
4 将来の管理費の負担増につながる要素の有無		③-1 共用部分 ④-3 共用部分の利用の状況	<input type="checkbox"/> 機械式駐車場があり、利用率が低下傾向にある。	・適正な更新時期（概ね20年～25年）を見定めた上で、機械式駐車場の平面化を検討する。 ・居住者の意向を把握し、カーシェアリングの導入について検討する（駐車台数を削減する場合等）。	
			<input type="checkbox"/> 受水槽がある。	・受水槽の適正な更新時期（概ね15年～20年）に、（増圧）直結給水方式への変更について検討する。	
			<input type="checkbox"/> マンション規模に比して大きく、費用対効果の悪い共用施設がある。	・共用施設の利用状況と今後の課題について、理事会で検討する。	
	<input type="checkbox"/> 維持管理費の嵩む樹木等や外構がある。 <input type="checkbox"/> エレベーター1基当たりの住戸数が30戸以下である。		・次期修繕時に維持管理に係る費用負担の少ない樹種や舗装材に変更する。 ・維持管理費の負担軽減のため、保守契約の見直しについて検討する。		
8 防犯・防災上の対応が図られている	1 防犯対策	⑦防犯	<input type="checkbox"/> 防犯カメラの設置やパトロール等、防犯上の措置をしている。	・引き続き、防犯対策について検討を進める。	
			<input type="checkbox"/> 不審者等が入りやすい死角がある。	・防犯カメラの設置やパトロール等、防犯対策について検討する。	
	2 防災計画等	⑦防犯	<input type="checkbox"/> 防災計画や災害時の生活継続計画を作成している。	・引き続き、防災対策について検討を進める。	
			<input type="checkbox"/> 日常的に要配慮者を把握し、災害時等の安否確認や避難支援等の取り決めをしている。	・防災訓練等において、防災計画のとおりに対応が可能が試行する。	
			<input type="checkbox"/> 地震保険に加入している。	・組合員が意識を共有し、引き続き地震保険に加入し続ける。	
			<input type="checkbox"/> 特に防災上の取組をしていない。	・防災に関する現状の課題を整理し、防災対策について検討する。	
	3 防災倉庫・備蓄の有無	⑦防犯	<input type="checkbox"/> 防災倉庫があり、備蓄を行っている。	・引き続き、備蓄の取組を進める。	
			<input type="checkbox"/> マンション内に防災倉庫はないが、町内会等と連携して備蓄を行っている。		
			<input type="checkbox"/> 防災倉庫はあるが、備蓄の更新をしていない。	・備蓄の更新を行う。 ・飲食物等の期限のある備蓄品については、防災訓練時等に効果的に消費する。	
			<input type="checkbox"/> マンション内、もしくは近隣に防災倉庫がなく、備蓄もしていない。	・マンション内に防災倉庫を設置し、備蓄を行う。 ・町内会等と連携して地域の防災倉庫の設置、備蓄の方法について検討する。	
	4 自主防災組織の有無	⑦防犯	<input type="checkbox"/> 自主防災組織があり、活動が活発である。	・引き続き、自主防災組織の活動を継続する。	
			<input type="checkbox"/> 自主防災組織があるが、活動が低調である。	・自主防災組織の活動計画を見直す。	
<input type="checkbox"/> 自主防災組織がない。			・自主防災組織の設立に向け、現状と課題認識の共有化を図る。		

将来像等	求められる特徴	チェック項目	運営計画シートの表側との対応	チェックリスト	取組の方向性（例）	
Ⅰ. 良質なマンションであり続けるための基本要素（続き）	9 コミュニティ形成を意識した施設や取組がある	1 コミュニティ形成の場となる共用施設等の有無	⑧コミュニティ	<input type="checkbox"/> 居住者が集まることのできる屋内スペース（集会室等）がある。	・マンション内の集会室等や、地域の代替可能な施設を活用したコミュニティ活動等を企画する。	
				<input type="checkbox"/> マンション内に集会室等はないが、近隣に代替可能な施設がある。		
		<input type="checkbox"/> 菜園や屋上庭園等の居住者が交流しやすい屋外環境が整備されている。	・菜園や屋上庭園を活用した活動を企画する。			
		<input type="checkbox"/> マンション内、もしくは近隣に居住者が集まることのできるスペースがない。	・近隣の施設の活用を検討する。 ・マンション内の空き区画等を活用した共用施設整備の可能性を検討する。 ・使わなくなった機械室や空き倉庫等をリフォームし共用スペースとする。			
	10 良好なコミュニティが形成されている	2 コミュニティ形成を意図したイベントの有無	⑧コミュニティ	<input type="checkbox"/> マンション内のコミュニティ形成のためのイベントを企画・実施している。	・引き続き、コミュニティの醸成に係る活動を継続する。	
				<input type="checkbox"/> マンション内の交流を促すイベントを実施していない。	・居住者の交流を促すイベントの企画に向けて、まずは企画・運営を担う有志を募る。 ・お祭り等、居住者の交流を促すイベントを実施する。 ・防災訓練や高齢者・子どもの見守り等、共感を得られやすいテーマから取り組む。	
	Ⅱ. 超長期に（75年以上にわたり）使い続けられるマンション	1 高い躯体性能を有している	1 居住者相互の関係性	⑧コミュニティ	<input type="checkbox"/> 最低限、上下階や隣戸にどのような世帯が住んでいるか知っている。	・定期的にイベントを開催する等、一層のコミュニティ醸成のための取組を行う。
					<input type="checkbox"/> 挨拶や世間話をする等の近所づきあいが盛んである。	
					<input type="checkbox"/> マンション内にどのような世帯が住んでいるか知らない。	
					<input type="checkbox"/> 挨拶がない等、マンション内のコミュニティが希薄である。	
2 近隣住民等との関係性		⑧コミュニティ	<input type="checkbox"/> 居住者の多くが自治会・町内会に加入している。	・引き続き、自治会・町内会の活動への参加を推進する。		
			<input type="checkbox"/> 管理組合が法人として自治会・町内会に加入している。			
			<input type="checkbox"/> 管理組合が近隣の管理組合と連合組織を形成している。			
			<input type="checkbox"/> 地域のお祭り等のイベントに管理組合として参加している。			
2 居住性が高い	1 省エネ性能	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 設計基準に適合したコンクリート強度を保有している。	-		
			<input type="checkbox"/> コンクリート強度が不明。			
			<input type="checkbox"/> コンクリート強度が設計基準に適合していない。			
			<input type="checkbox"/> サンプル調査の結果、経年等により予測される状況よりも中性化が進行していない。			
2 居住性が高い	2 遮音性能	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価のうち、劣化の軽減に関することについて等級3を取得している。	・引き続き定期的に調査を実施し、中性化の進行状況を確認する。		
			<input type="checkbox"/> 築40年以上のマンションであるが、中性化の進行状況は不明。			
			<input type="checkbox"/> サンプル調査の結果、経年等により予測される状況よりも中性化が進行している。			
			<input type="checkbox"/> 平成25年基準に適合している。			
3 メンテナンスの容易性に優れ、改修の自由度が高い	1 維持管理・更新の容易性	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 平成4年基準に適合している。	・アンケート等により、結露やカビの発生状況や居住者のニーズを把握する。 ・専門家の協力を得ながら、より高い省エネ性能を確保することの可否を検討する。 ・区分所有者へリフォームルールや改修による効果を情報提供することにより、個別の断熱化改修を促す。		
			<input type="checkbox"/> 区分所有者が各住戸内のサッシ等の共用部分を断熱化改修できるようなリフォームルール等を規定している。			
			<input type="checkbox"/> 温熱環境に対するクレームが多い。			
			<input type="checkbox"/> 昭和55年以前の建築である（無断熱）。			
			<input type="checkbox"/> 冬季に北側の部屋や窓が結露する。			
			<input type="checkbox"/> アンケート等により、温熱環境に対する居住者のニーズを把握し、ニーズに対応した省エネ改修を行う。			
	2 可変性	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 床スラブ厚が15cm以上である。	・床の遮音性能が維持できるよう、リフォームルールを確認し、適宜見直しを行う。		
			<input type="checkbox"/> 界壁の厚さが、18cm以上のRC造又はSRC造である。			
			<input type="checkbox"/> サッシの透過損失が20dB以上である。			
			<input type="checkbox"/> 床スラブ厚が15cm未満である。			
			<input type="checkbox"/> 界壁の厚さが、18cm未満のRC造又はSRC造である。			
			<input type="checkbox"/> 近接する幹線道路等の騒音が気になる。			
2 可変性	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 共用排水管の点検・清掃・補修等を行うための点検口や掃除口が設置されている。	・雑排水の定期的な清掃を行う等、維持管理の内容を改めて検討する。 ・改修により、排水管の点検・清掃・補修等を行うための点検口や掃除口を設置する。 ・改修により、他住戸の専有部分に設置されている専用排水管のスラブ上への移設を検討する。			
		<input type="checkbox"/> 共用部分から共用排水立管の更新を行うことができる。				
		<input type="checkbox"/> 共用排水管の定期的な清掃を行っていない。				
		<input type="checkbox"/> 共用排水管の点検・清掃・補修等を行うための点検口や掃除口が設置されていない。				
		<input type="checkbox"/> 浴室等の専用排水管が下階住戸の天井裏を通過している				
		<input type="checkbox"/> 間取り変更に伴う支障となる柱等が住戸専有部分にない。				
<input type="checkbox"/> 躯体天井高が2,650mm以上である。または、居室の天井高が2,400mm以上である。	・リフォームしやすい可変性に優れたマンションであることをマンション独自のホームページでアピールする。					
<input type="checkbox"/> 躯体天井高が2,500mm以下である。		・構造躯体の制約の範囲内での間取り変更の工夫を管理組合で出し合う。				

将来像等	求められる特徴	チェック項目	運営計画シートの表側との対応	チェックリスト	取組の方向性（例）
Ⅲ. 高齢者に優しいマンション	1 高齢者が暮らしやすい設備・施設等が整備されている	1 住戸までのアクセス	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 敷地外から各戸の玄関まで段差がなく、共用廊下にゆとりがある。	・高齢者が暮らしやすい共用空間であることをマンション独自のホームページでアピールする。
				<input type="checkbox"/> 共用部分や外構は、滑りにくい床仕上げで、適度な明るさである。	・共用部分や外構の現行の仕様の意義について組合員で共有されるようにするとともに、良い点が継承されるような大規模修繕の計画を立案し、工事を行う。
				<input type="checkbox"/> 敷地外から各戸の玄関まで車いすで通行できない。	・段差部分にスロープを設置する。
				<input type="checkbox"/> エントランスドアが開き戸で重いなど、車いすで通りにくい。	・引き戸や自動ドアなどに改修する。
		2 駐車場の使いやすさ	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 車いすでも乗降しやすいスペースが確保された駐車場である。	・駐車場の現行の仕様の意義について組合員で共有されるようにするとともに、良い点が継承されるような大規模修繕の計画を立案し、工事を行う。
				<input type="checkbox"/> 雨の日にも乗降しやすい車寄せがある。	—
	3 共用施設の有無	④-3 共用部分の利用状況	<input type="checkbox"/> コミュニティ活動のための共用スペースがある。	・居住者のニーズを把握し、使いやすい設備・備品等を整備する。	
			<input type="checkbox"/> マンション内に共用施設はないが、近隣に代替可能な施設がある。	・地域の代替可能な施設を活用した、イベント等を企画する。	
			<input type="checkbox"/> 子世帯が宿泊できるゲストルームがある。	・利用者に対して満足度調査を行う。	
			<input type="checkbox"/> マンション内、もしくは近隣にコミュニティ活動のための共用スペースがない。	・利用率が低い場合、利用可能者の範囲を広げる等、ゲストルームの利用率向上に向けた工夫を検討する。	
	2 高齢者を意識したコミュニティが形成されている	1 高齢者を意識したコミュニティ	⑧コミュニティ	<input type="checkbox"/> 見守り等を行えるコミュニティが築かれている。	・地域の自治会・町内会等と連携して、高齢者への声かけやごみ出し等の支援を行う。
				<input type="checkbox"/> 日常的な挨拶がない等、コミュニティが希薄である。	・地域の自治会・町内会等と連携して、高齢者の集える場所づくりを行う。
3 高齢者が安心して暮らせる居住環境である		1 公共交通利便性	⑤-1 立地特性	<input type="checkbox"/> 駅・バス停に近い等、公共交通の利便性が高い。	・高齢者が安心して暮らせる交通環境であることをマンション独自のホームページでアピールする。
				<input type="checkbox"/> 駅・バス停から遠い、バス便が少ない等、公共交通の利便性が低い。	・居住者のニーズを把握し、コミュニティバスの運行等を自治体に要望する
		2 買い物利便性	⑤-1 立地特性	<input type="checkbox"/> 徒歩圏内に商店やスーパーがある。	・NPO等による地域乗り合いタクシー事業等のモビリティ支援の検討を行う。
				<input type="checkbox"/> 徒歩圏内の商店やスーパーが減少傾向である。	・高齢者が安心して暮らせる買い物環境であることをマンション独自のホームページでアピールする。
3 周辺の医療・介護等サービス	⑤-1 立地特性	<input type="checkbox"/> 近隣に病院や診療所、介護サービス事業所等が充実している。	・将来的に買い物に不便にならないよう、現時点から居住者のニーズを把握し、買い物支援策を自治体に要望する。		
		<input type="checkbox"/> 近隣に病院や診療所、介護サービス事業所等がない。	・居住者のニーズを把握し、買い物支援策を自治体に要望する。		
Ⅳ. 子育て世帯に優しいマンション	1 子育て世帯が暮らしやすい設備・施設等が整備されている	1 ファミリーに適した住戸タイプ	③-2 専有部分	<input type="checkbox"/> ファミリータイプの広めの住戸がある。	・子育て世帯が暮らしやすい広さの住戸があることをマンション独自のホームページでアピールする。
				<input type="checkbox"/> 少人数世帯向けの小規模な住戸が多い。	・トランクルームが無い場合、居住者のニーズを把握し、トランクルームを設置する。
		2 駐輪スペースの広さと使いやすさ	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 自転車置き場は十分な台数や広さがあり使いやすい。	・2戸1化改修に向けた検討を行う。
				<input type="checkbox"/> 子ども乗せ用自転車や電動自転車が停めにくい。	・居住者から将来的な需要増を早めに把握し、増設等の可否を検討しておく。
		3 子どもの事故防止への配慮	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 子どもがエントランスから道路へ飛び出しにくい工夫が施されている。	・チャイルドシート付自転車や電動自転車のための平面駐輪スペースを確保する（植栽帯の取り壊し等による）。
				<input type="checkbox"/> 敷地内の車道にスピードが出ない工夫が施されている。	・現行の仕様の意義について組合員で共有されるようにするとともに、良い点が継承されるような大規模修繕の計画を立案し、工事を行う。
				<input type="checkbox"/> ベランダの出入口のサッシ窓は子どもの手の届かない位置に補助錠が設置されている。	
				<input type="checkbox"/> 網戸に補助錠が設置されている。	
				<input type="checkbox"/> 手すりの高さは床面から120cm以上となっている。	
				<input type="checkbox"/> 手すりの下部や格子間の隙間が9cm以下となっている	
		<input type="checkbox"/> エアコンの室外機等が、手すりから60cm以上離れている。			
		4 共用施設の有無	④-3 共用部分の利用状況	<input type="checkbox"/> 機械室・受水槽・屋上等への子どもの進入を防止する措置が施されている。	・屋外空間の歩車分離を検討する。
<input type="checkbox"/> 屋外空間の歩車分離がされていない。	・可動式車止めやサイン計画等、すぐにできることから取組む。				
<input type="checkbox"/> バルコニーや共用廊下に子どもが足がかりとなるようなものが放置されている。	・日常的に意識的にチェックを行い、発見した場合は速やかに除去する。				
<input type="checkbox"/> キッズルームや多目的利用が可能な集会室がある。	・子育て世帯が利用しやすい共用施設があることをマンション独自のホームページでアピールする。				
2 子どもの事故防止への配慮	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> マンション内に共用施設はないが、近隣に代替可能な施設がある。	・地域の代替可能な施設を活用した、イベント等を企画する。		
		<input type="checkbox"/> 敷地内に小さな子どもが遊べる場所がある（プレイロット、緑と触れ合えるスペース等）。	・利用者に対して満足度調査を行う。		
3 子どもの事故防止への配慮	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 親世帯が泊まれるゲストルームがある。	・利用率が低い場合は、利用可能者の範囲を広げる等、ゲストルームの利用率向上に向けた工夫を検討する。		
		<input type="checkbox"/> マンション内、もしくは近隣に子育て世帯向けの施設がない。	・空き店舗や空き住戸を借上げて子育て世帯が利用できる共用施設とする。		

将来像等	求められる特徴	チェック項目	運営計画シートの表側との対応	チェックリスト	取組の方向性（例）		
IV. 子育て世帯に優しいマンション（続き）	2 子育て世帯が安心して暮らせる居住環境である	1 子育て支援施設等の立地	⑤-1 立地特性	<input type="checkbox"/> 子育て広場、児童館、図書館等子どもの遊び場が徒歩圏内にある。	・子育て世帯が暮らしやすい施設があることをマンション独自のホームページでアピールする。		
				<input type="checkbox"/> 保育所・幼稚園や小学校・学童クラブ等の保育・教育施設が徒歩圏内にある。			
				<input type="checkbox"/> 食料品や日用品を購入できる商業施設や子ども連れで気軽に利用できる飲食店が徒歩圏内にある。			
		2 子育て支援提供団体等との連携	⑤-3 関連法制度	<input type="checkbox"/> 上記のような施設が徒歩圏内にはない。	・居住者のニーズを把握し、子育て支援施設の誘致を自治体に要望する。 ・マンション内の空き店舗や空き住戸を活用し、子どもの遊び場や子育て支援施設を整備する。		
				<input type="checkbox"/> 近隣保育施設等と連携した育児相談や一時預かりサービスを利用できる。		・子育て世帯が暮らしやすいマンションであることをマンション独自のホームページでアピールする。	
				<input type="checkbox"/> 近隣医療施設等と連携した夜間診療や訪問診療等のサービスを利用できる。			
		<input type="checkbox"/> 子育て支援団体と連携した各種サービスを利用できる。					
		<input type="checkbox"/> 上記のような連携をしていない。		・連携可能な子育て支援サービスの提供団体を探す。			
V. 資産価値を維持し続けられるマンション	1 立地・周辺環境が良い	1 駅との近接性	⑤-1 立地特性	<input type="checkbox"/> 鉄道や地下鉄の駅から徒歩10分以内である。	・優れた立地であることをマンション独自のホームページでアピールする。		
				2 自然災害からの安全性	⑤-1 立地特性	<input type="checkbox"/> 液状化予測地域である。	・液状化予測地域であることを改めて情報共有し、災害発生に備える。 ・建替え時には、地盤改良を行う。 ・外構の改修に合わせて地盤改良等を検討する。
						<input type="checkbox"/> 土砂災害危険箇所である（土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域）。	・土砂災害危険箇所であることを改めて情報共有し、災害発生に備える。 ・減災対策の検討を行う。 ・建替え時には、非現地建替えを選択する。
		<input type="checkbox"/> 洪水・河川浸水・津波浸水・高潮発生時の浸水予測地域である。	・浸水予測地域であることを改めて情報共有し、災害発生に備える。 ・地下階に設置した設備等の浸水対策等減災対策の検討を行う。 ・建替え時には、浸水・津波対策を行う。				
		3 まちの風格や発展性	⑤-1 立地特性	<input type="checkbox"/> 近隣に教育施設が多い（文教地域である）。	・優れた周辺環境であることをマンション独自のホームページでアピールする。		
				<input type="checkbox"/> 徒歩圏内に日常生活に必要な施設が整っている。			
				<input type="checkbox"/> 街の発展・成長が期待できる。 <input type="checkbox"/> 今後、周辺環境が悪化するような要素がない（工場等）。		・環境悪化を招くような土地利用計画や建物計画がないか、日常的に情報収集に努める。	
		2 高い住宅性能を有している	1 高い耐震性	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> 耐震等級2以上を確保している。	・高い耐震性をアピールする。	
					<input type="checkbox"/> 免震・制震構造等が採用されている。	・高い耐震性をアピールする。	
	2 住宅性能評価書の取得		⑤-3 関連法制度	<input type="checkbox"/> 評価書を取得している（建築基準法が想定している水準を超える性能を示す等級の取得）。	・建築基準法が想定している水準を超える性能を示す等級を取得していない項目について、改修工事等を行い、既存住宅として評価書を取得する。		
				<input type="checkbox"/> 評価書を取得していない。	・必要な性能項目の等級の取得の検討を行う。 ・改修工事等を行い、既存住宅として評価書を取得する。		
	3 長期優良住宅の認定		⑤-3 関連法制度	<input type="checkbox"/> 認定を取得している。	・長期優良住宅として高い性能を有していることをマンション独自のホームページでアピールする。		
				<input type="checkbox"/> 認定を取得していない。	・既存住宅向けの長期優良住宅の認定基準を満たせるような改修工事等を行い、認定を取得する。		
	3 市場性が維持されている	1 地価	⑤-2 市場性	<input type="checkbox"/> 周辺の地価が高く維持されている。	・地域としての高評価を維持し、さらに魅力的な地域づくりのために、地域団体等と連携し、エリアマネジメントに取組む。		
				<input type="checkbox"/> 周辺の地価が下落傾向にある、または他地点と比較し低く推移している。	・建物自体やコミュニティの魅力を高める方策を検討する。		
		2 中古住宅の流通	⑤-2 市場性	<input type="checkbox"/> 売りに出されてもすぐに買い手が決まる。	・引き続き市場性が維持されるよう取組を継続する。		
				<input type="checkbox"/> 売却価格が、購入時あるいは同時期に建設された近隣のマンションよりも高く維持されている。	・適切な管理を継続する。 ・当マンションの優位性について、対外的にマンション独自のホームページでアピールする。		
	4 資産価値を維持するための取組を行っている	1 デザインや機能性の維持・向上	③-1 共用部分	<input type="checkbox"/> マンションの美観維持やエントランスの改修等により、デザインの維持・向上を図っている。	・引き続き社会ニーズに応じた性能向上に関する改修等に取組む。 ・デザインや機能性の維持・向上に関する改修等を盛り込んだ長期修繕計画の見直しを検討する。		
<input type="checkbox"/> 緑の管理や外構の改修等を積極的に行い、美しい屋外空間を形成している。							
<input type="checkbox"/> 省エネ改修等により、現在の社会ニーズに応じた性能の向上を図っている。							
<input type="checkbox"/> 上記の要素がない。							
2 ホームページ等による対外的な情報発信		④-1 管理・運営の状況	<input type="checkbox"/> 独自のホームページ等によりマンションの情報を外部に発信している。	・管理組合の取組や居住者等の交流等、住みやすさのアピールにつながるソフトな取組の紹介を一層充実させる。 ・ホームページの更新頻度をあげる。			
			<input type="checkbox"/> 上記の要素がない。	・ホームページの開設等による情報発信を検討する。			
3 建物ハードの情報の共有		③-1 共用部分 ④-4 専有部分の 利用の状況	<input type="checkbox"/> 区分所有者からの求めに応じて、建物ハードの情報を適宜提供する仕組みがある。	-			
			<input type="checkbox"/> 専有部分のリフォーム履歴を管理組合が蓄積している。	-			

⑤チェックシートの解説

I. 良質なマンションであり続けるための基本要素

1. 管理組合の運営が円滑である

「管理組合の運営が円滑である」ことをチェックするための項目として、①総会の開催、②理事会の開催、③役員の担い手、④管理規約の見直しの4点があります。

チェック項目① 総会の開催

- 区分所有者の総会の出席率が高いことは、所有するマンションへの関心や管理への参加意識の高さの表れといえます。逆に、出席率が低下して特別決議の採択ができなくなると、管理組合の運営に支障をきたします。
- なお、総会の場に直接、出席するほうが望ましいのはいうまでもありませんが、議決権行使書の提出でも構いません。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・特別決議ができる程度に十分な区分所有者が、総会に出席している。	・引き続き、総会への高い出席率を維持できるように周知活動を行う。	④-1 管理運営の状況
・以前と比べ、総会への出席率が低下傾向にある。	・声掛け等により、出席者または議決権行使書を増やす取組を行う。 ・議案の内容をあらかじめなるべく明確に示す。 ・理事会に寄せられた意見に対し、対応の可否にかかわらず回答する。	
・総会への出席率が低い。	・広報誌等により、総会における議事内容を共有する。 ・特別決議や修繕積立金の取り崩しなどの議題があるときは、事前に住民説明会などを行う。	

チェック項目② 理事会の開催

○理事会は、総会で決議された事業計画や予算の執行やマンション内のトラブル対応等、マンションを適切に管理・運営していくための役割を担っています。理事は、管理・運営等の方針を検討するために、理事会を定期的（月1回程度の開催としていることが一般的）に開催する必要があります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・理事会を月1回程度の頻度で開催している。	・引き続き、理事会を定期的に開催する。 ・情報開示や運営の透明化等、開かれた運営を行う。	④-1 管理運営の状況
・理事会が年に数回しか開催されていない。	・理事会において審議すべき事項を整理し、開催頻度が十分か確認する。	

チェック項目③ 役員の担い手

○輪番制による理事の選出を行う組合が少なくありません。役員のなり手になりうる区分所有者が減少すると特定の区分所有者が継続して理事等を担わなければならない、区分所有者の負担が大きくなってしまいます。また、役員を担うことは、マンション管理に対する自覚を促し責任感を高めることにもつながります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・理事等の役員のなり手になりうる区分所有者が十分にいない。	・現在の状況を将来にわたり維持できるよう、代替わりを見据えたノウハウの継承を行う。 ・自立的な組合運営ができるよう、マンション管理士等の専門家のアドバイスを受けられる体制を整える。	④-1 管理運営の状況
・以前と比べ、高齢化率が増加傾向にある。	・将来的な担い手不足の予防のため、非居住組合員とその配偶者及び組合員の住戸に同居する親族、外部の専門家も理事等の役員になれるよう管理規約に規定しておく。	
・高齢化や賃貸化等により、理事のなり手が少ない。	・非居住組合員とその配偶者及び組合員の住戸に同居する親族、外部の専門家も理事等の役員になれるよう管理規約を改定する。 ・自主管理の場合、理事が行う仕事について、一部外注化等の検討を行う。 ・第三者管理方式の導入を検討する。	
・区分所有者の年齢層に偏りがあり、一定年数後、高齢化率が急速に増加する可能性がある。	・第三者管理方式等の新しい管理方式の検討を始める時期を想定する。	
・マンション管理に詳しい理事に情報・スキルが偏在している。	・属人的な情報やスキルを共有化するための仕組みを検討する。	

チェック項目④ 理事会の継続性

- 理事会は、総会で選ばれた理事によって構成され、通常1～2年の任期で次の理事に交代し、新しいメンバーの理事会になります。マンションの管理運営には、理事会が大きな役目を担っていますが、理事会の任期が終わる毎に全ての理事が交代してしまうと、理事会の継続性が失われ、マンションの管理運営に支障をきたす恐れがあります。
- 良好なマンションであり続けるためには、理事会の継続性が保たれる必要があります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・ 役員の任期が2年で、半数改選になっている。	・ 引き続き理事会の継続性を維持する。	④-1 管理運営の状況
・ 役員経験者が顧問などになり、理事会運営の支援を行っている。		
・ 役員の任期が1年で、理事会に継続性がない。	・ 理事会の継続性を図れる仕組みの検討をする。 ・ 引継ぎ資料を整備する。	

チェック項目⑤ 管理規約等の見直し

- マンションの管理ルール標準モデルである「マンション標準管理規約」は、役員の不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化、住宅宿泊事業法施行に伴う規制等、マンションを取り巻く様々な課題に対応するため、適宜改正されています。マンション標準管理規約が改正された際には、当該マンションにおいてもその改正内容を把握し、適宜管理規約を改定することが重要です。
- また、マンション標準管理規約が改正されていなくても、マンションの実態に合わせて必要に応じて管理規約を見直していくことが求められています。
- 管理規約では決め切れていないマンションの使用上のルールが不明確な場合、それに起因する生活上のトラブルが発生することもありますので、使用細則等、必要な細則の整備を行うことも必要です。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・ マンション標準管理規約の改正時に、管理規約を見直し、適宜改定している。	・ 引き続き、マンション標準管理規約の改定状況を把握し、適宜見直す。	④-1 管理運営の状況
・ マンション標準管理規約の改定時に、管理規約を見直していない。	・ 最新のマンション標準管理規約を確認し、管理規約の見直しを行う。	
・ マンションの使用にあたって、トラブルが発生している。	・ 管理規約の見直し、必要な細則の整備を行う。	

2. 一定の耐震性を有している

「一定の耐震性を有している」ことをチェックするための項目として、構造安全性（耐震性）があります。

チェック項目① 構造安全性（耐震性）

- 旧耐震基準に基づき設計されている建築物（1981年6月1日より前に建築確認を受けた建築物）は、極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震により倒壊、崩壊する可能性があるため、耐震診断により地震に対する安全性を確認する必要があります。
- 一方、旧耐震基準に基づき設計されている建築物でも、一定の耐震性能が確保されている建築物（中層壁式構造等）も少なくありません。マンションが一定の耐震性が確保されているか否かを確認するためには、耐震診断を受ける必要があります。
- 耐震診断の結果、地震に対する安全性が確保されていないことが明らかとなった場合、継続してマンションに住み続けるためには、耐震補強が必要となりますが、耐震補強を実施することにより地震に対する安全性が担保され、安心して暮らすことができます。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法レベルの耐震性（1981年以降の建築である）、あるいはそれ以上の耐震性を有している。 ・ 耐震性が不足していたが、耐震改修を行い、必要な耐震性を確保している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震性に関しては問題ない。 ・ 今後、躯体の損傷を伴う地震が発生した場合は、適宜補修工事を行い、耐震性を維持する。 	③-1 共用部分
<ul style="list-style-type: none"> ・ 1981年6月1日より前に建築確認を受けた建築物であることに加え、耐震診断を行っていないため、耐震性が不明である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震診断を行い耐震性の有無を確認する。 ・ 耐震診断実施の合意形成が得られない場合は、被災時に想定される被害等を整理して理解を求める。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震診断等により耐震性不足であることが明らかとなっているが、耐震改修を行っていない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震改修実施の合意形成が得られない場合は、被災時に想定される被害等を整理して理解を求める。 ・ 適用可能な公的助成制度を調べる。 ・ 耐震改修を何らかの事情により実施できない場合は、建替又は敷地売却等の方向性を検討する。 	

3. 基本性能以上のインフラ設備を有している

「基本性能以上のインフラ設備を有している」ことをチェックするための項目として、①給水管の維持管理、②排水管の維持管理、③電力供給の状況、④ガス供給の状況の4点があります。

チェック項目① 給水管の維持管理

- マンションに設けられている給水管は、経年による発錆等により水質が悪化することがあります。また、劣化が進行すると、漏水が発生することがありますので、適切に維持管理をする必要があります。
- 給水管は建設された年代毎に仕様の変遷がみられ、その耐久性は配管材料や継手の仕様により一様ではありません。
- 使用環境にもよりますが、近年のマンションで採用されている高い耐食性を有するステンレス管等は、概ね40年以上の耐用年数が期待できます。当面の間、更新の必要はないと考えられます。
- 一方、耐食性に課題のある亜鉛メッキ鋼管の耐用年数は概ね20～25年程度といわれており、劣化状況に応じて適宜更新する必要があります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・ステンレス鋼管等の耐久性の高い管種が用いられている。	・当面の間、全面的な更新は不要。 ・異種金属腐食のおそれのある量水器廻りの劣化状況について経年に応じて確認する。	③-1 共用部分
・高耐久性の管種ではないが、適宜更新している。	・引き続き、経年に応じて劣化状況を確認し、必要に応じて更新する。	
・亜鉛メッキ鋼管等、耐久性に課題のある配管材料が用いられているが、30年以上更新していない。	・調査・診断により劣化状況を確認する。 ・次期設備修繕時に耐食性のあるものに更新する。	

チェック項目② 排水管の維持管理

- マンションに設置されている雑排水管には、油や食品屑による腐食、高温排水による継手廻りの破断等のおそれがある台所系雑排水管や、洗剤や毛髪によって腐食する浴室系雑排水があります。これらの雑排水管は、汚水管単独の場合に比べて劣化の進行は早いといわれています。
- 1980年頃以前に建築されたマンションの雑排水管には、主に排水用炭素鋼鋼管が使用されており、修繕周期は20～35年程度といわれていることから、経年劣化の状況に応じて適宜更新する必要があります。
- また、耐久性のある管材が使われている場合でも、排水管洗浄の際に継手が損傷することがありますので、定期的に劣化状況の確認をする必要があります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・劣化状況に応じて概ね40年以内に更新している。	・引き続き、経年に応じて劣化状況を確認し、必要に応じて適宜更新する。 ・定期的な排水管洗浄を行う。	③-1 共用部分
・概ね40年以上更新していない。	・劣化調査・診断を行い、必要に応じて耐食性の高いものに更新する。 ・長期修繕計画に排水管更新が計画されていない場合は、計画に盛り込む。	

チェック項目③ 電力供給の状況

- マンションでは、建物全体の総電力量に上限が設定されていることがあります。また、各住戸の戸別契約容量に制限が設けられている場合が少なくありません。
- 昭和40～50年代に建設されたマンションの中には、戸別の契約電気容量の標準が30Aとなっているマンションが少なくありません。こうしたマンションでは、現代の生活スタイルの変化に応じた電力需要が追いつかず、容量が不足するケースが見られます。変化する社会的ニーズに対応していくためには、電力容量アップを目的とした幹線等の改修が必要となります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・最大契約容量60Aに対応している。	—	③-1 共用部分
・最大契約容量が30A以下で制限が設けられている。	・居住者の電力需要と容量アップの意向を調査する。 ・電力需要に対し供給量が不足している場合は、戸別電力容量をアップするため、幹線改修の実施を検討する。	

チェック項目④ ガス供給の状況

- 近年、家庭用のガス機器の進歩は目ざましく、高機能・大容量化しています。また、床暖房や乾燥機等の新しいガス機器も現れ、容量も飛躍的に増大しています。
- 一方、高経年マンションでは、竣工時のガス管径が小さく、容量が不足する場合があります。日常生活に欠かすことのできないこれらのガス機器は、マンション全体の許容量の関係から、各戸の使用量に制限を設けている場合が少なくありません。
- 現在の社会的ニーズに対応していくためには、ガス管改修を行い、径の大きな配管に取り替える必要があります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・下記のような問題はない。	—	③-1 共用部分
・高機能ガス機器に変更できない（ガス供給量の総量規制）。	・今後、社会的要請に応じて設備更新を検討する。	
・ガス床暖房、ガス乾燥機の設置ができない。	・居住者のニーズを確認し、必要に応じてガス管改修の検討を行う。	

4. 適切な長期修繕計画を立案し、見直しを行っている

「適切な長期修繕計画を立案し、見直しを行っている」ことをチェックするための項目として、①長期修繕計画の立案、②長期修繕計画の見直しの2点があります。

チェック項目① 長期修繕計画の立案

- 長期修繕計画は、将来の工事を一定程度の現実性をもって計画できると考えられる25～30年程度の計画期間において作成されるものです。その計画に基づき修繕積立金を確保しておくことは、建物ハードの状況を安定的に維持していくことにつながります。
- 大規模修繕時に高耐久部材等に切り替えるといったことを長期修繕計画に位置づけることにより、修繕周期を延長し、長期的には修繕費用を削減できる可能性があります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・30年超の長期修繕計画を作成している。	・概ね5年毎に見直しを行う。	③-1 共用部分
・大規模修繕時に高耐久部材へ切り替える等、修繕周期の長期化を意識した長期修繕計画を作成している。	・引き続き、修繕工事の合理化に向けた検討を継続する。	
・長期修繕計画の内容が区分所有者に理解されていない。	・総会や広報誌等により長期修繕計画の概要を周知する。	
・長期修繕計画の総会決議または説明がなされていない。	・区分所有者の理解を深めるため、専門家を招き勉強会を開催する。	
・現行の長期修繕計画以降に発生する大規模な工事項目・費用を把握していない。	・30年超の長期修繕計画を作成する。 ・専門家に委託し、長期的な視点をもった長期修繕計画を作成する。	

チェック項目② 長期修繕計画の見直し

- 大規模修繕の実施後には、実施前後の仕様の違いや工事の実施時期を先送りにした修繕項目の状況等を踏まえて、長期修繕計画を見直すことが求められます。
- また、建物は経年に従い劣化していくため、大規模修繕の実施にかかわらず、定期的に調査・診断を行い、概ね5年毎に、長期修繕計画を見直していくことが重要です。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・長期修繕計画を定期的（5年程度）に見直しを行っている。	・引き続き、概ね5年毎に見直しを行う。	③-1 共用部分
・竣工時から、あるいは前回の大規模修繕実施の前後に長期修繕計画を見直していない。	・工事履歴等を確認し、修繕項目ごとの現在の仕様等を整理する。 ・長期修繕計画の見直しを行う。	

5. 適切な計画修繕を行い、工事履歴を保管している

「適切な計画修繕を行い、工事履歴を保管している」ことをチェックするための項目として、①計画修繕の実施、②修繕等の履歴情報の保管の2点があります。

チェック項目① 計画修繕の実施

○長期修繕計画を踏まえ、適切な時期に適切な内容の計画修繕を行うことは、良質なマンションであり続けるための基本要素のなかでも基礎的なものといえます。その際、工事内容を決定する前に長期修繕計画に位置づけられている修繕項目を中心に調査・診断を行い、その工事が本当に必要であるか判断することが重要です。調査・診断の結果、想定よりも劣化していないこと等が明らかになった場合には、工事時期を先送りすることも考えられます。反対に、計画修繕の時期がきていなくとも、劣化が確認されたら、工事の前倒しを検討する必要があります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・計画修繕の実施前に調査・診断を行い、各工事の必要性を判断した上で、工事項目を決定している。	・引き続き、計画修繕の適切な実施に係る取組を継続する。	③-1 共用部分
・計画修繕の工事会社選定や契約等について、理事会が主体的に判断していない。	・講習会等に参加する等、マンション管理の適正化に向けて理事の理解を深める。 ・専門家や行政の支援メニュー等を活用し、大規模修繕において実施を想定している工事内容の適切性を判断してもらう。	
・修繕積立金不足等により、必要な工事を実施できていない。	・修繕積立金の値上げを検討する。 ・一時金の徴収を検討する。 ・管理費を見直し、余剰分を修繕積立金に充当する。 ・不足分の借り入れを検討する。 ・専門家等へ委託し、最低限必要となる修繕項目を選定する。	

チェック項目② 修繕等の履歴情報の保管

○これまで実施してきたマンションの修繕に係る図面や仕様書等の履歴情報は、次に工事を実施すべき時期の目安やその内容を判断する上での重要な情報源です。また、過去の契約書類等があれば、次回の工事実施にあたり、適切な工事業者を選定するための参考情報となります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・修繕履歴等（図面、仕様書、契約書等）を整備している。	・引き続き、修繕履歴情報の蓄積に努める ・区分所有者の求めに応じ適宜閲覧できるよう、電子化を図ること等により、適切に整理する。	③-1 共用部分
・修繕履歴等（図面、仕様書等、契約書）を整備していない。	・過去の履歴情報を収集する。 ・今後の履歴情報の蓄積方法について検討する。 ・外部の履歴情報蓄積サービス（マンションみらいネット等）の活用を検討する。	

6. 専有部分のリフォームルールの有無・順守

「専有部分のリフォームルールの有無・順守」をチェックするための項目として、リフォームルールの有無等があります。

チェック項目① リフォームルールの有無等

- 専有部分内のリフォーム内容によっては、騒音等の他住戸への影響、設備配管や躯体等の共用部分への影響、マンションの美観への影響等を与える可能性があります。そのため、各住戸の専有部分のリフォームが、他住戸や共用部分等に悪影響を及ぼさないようなリフォームルールを定めておく必要があります。
- また、リフォームの実施前後に理事会に届け出る仕組みとし、理事会が各住戸の専有部分のリフォーム内容を把握するとともに、問題の発生になりかねないリフォームを指摘し必要に応じて改善を求めることも重要です。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・専有部分のリフォームルールがあり、適切に運用されている。	・今後、社会的要請を踏まえて、適宜専有部分のリフォームルールを改定していく。	③-2 専有部分
・専有部分のリフォームルールがない。	・専有部分のリフォームルールを検討する。	
・当初のリフォームルールが見直しされていない。	・近年の専有部分のリフォームに起因すると考えられる区分所有者からの苦情等を整理、把握する。 ・適宜、専有部分のリフォームルールの見直しを行う。	
・リフォームルールが徹底されていない（無断での躯体への開口、下階住戸の居住性悪化等）。	・専有部分のリフォームルールについて周知する。	

7. 管理費・修繕積立金会計が健全である

「管理費・修繕積立金会計が健全である」ことをチェックするための項目として、①管理費・修繕積立金の徴収、②修繕積立金の設定、③管理費会計、④将来のコスト増につながる要素の有無の4点があります。

チェック項目① 管理費・修繕積立金の徴収

○マンションを適切に維持・管理していくためには、管理費や修繕積立金を全ての区分所有者から適切に徴収している必要があります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・管理費・修繕積立金の長期滞納者がいない、少ない。	・長期滞納者が発生した場合を想定し、必要な手立ての検討を事前に進めておく。	④-1 管理・運営の状況
・管理費・修繕積立金の長期滞納者が増加傾向にある。	・管理会社や理事会等による督促手立てを早急を実施する。	
・管理費・修繕積立金の長期滞納者が多い。	・長期滞納者に対する法的手続きを視野に入れた対応を行う。	

チェック項目② 修繕積立金の設定

○修繕積立金は長期修繕計画の内容を考慮した金額として設定し、計画期間内は収支バランスがとれていることが望まれます。また、大規模修繕の実施後や長期修繕計画の見直し時には、以降の工事内容の変更に合わせて、修繕積立金の設定金額を改定することも視野に入れる必要があります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・長期修繕計画の内容を考慮した修繕積立金を設定している。	・長期修繕計画の見直しに合わせて、修繕積立金も適宜改定する。	④-1 管理・運営の状況
・近隣の同時期・同規模のマンションに比べて、修繕積立金が著しく安い。	・適切な長期修繕計画になっているか確認し、修繕積立金の検証を行う。	
・修繕積立金に一時金の徴収が設定されている、または段階増額方式になっている。	・均等積立方式への移行を検討する。	
・次期以降の大規模修繕のための修繕積立金が不足しているが、値上げの検討をしていない。	・修繕項目を見直し、長期的に修繕費を標準化できないか検討する。 ・理事会において、修繕積立金の値上げについて検討を行う。 ・修繕積立金の値上げについて総会に上程する。	
・区分所有者の年齢層に偏りがあり、一定年数後に急激に高齢化率が増加する可能性がある。	・将来に多額の経費が見込まれる工事項目を長期修繕計画に盛り込み、後年度の修繕積立金の値上げを抑える。	

チェック項目③ 管理費会計

○管理費会計は、赤字となっていない、あるいは過度な黒字となっていない等、収支がバランスしていることが望ましい状態です。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・管理費会計の収支がバランスしている。	・将来にわたり適正な収支バランスを維持することができるよう、将来的なコスト増の可能性を把握する。	④-1 管理・運営の状況
・管理費会計の収支がバランスしていない。	・管理費会計の収支バランスを適正となるよう、管理内容や委託費等を見直す。	
・管理費会計が赤字である。	・管理費の値上げ、一時金の徴収について検討する。	

チェック項目④ 将来の管理費の負担増につながる要素の有無

○現時点においては、各区分所有者が問題なく管理費を負担できていても、将来的に管理費支出が増加することで各区分所有者の負担が増大する可能性があります。

○例えば、駐車場（特に機械式）収入に大きく依存して、バランスしている場合は改善が必要となる場合があります。

○そこで、下表のチェックリストに挙げているような、将来的に管理費支出の増加要因となり得る要素を把握し対処を検討しておくことが、将来にわたりマンションを適正に維持管理していくことにつながります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・機械式駐車場があり、利用率が低下傾向にある。	・適正な更新時期（概ね 20 年～25 年）を見定めた上で、機械式駐車場の平面化を検討する。	
・受水槽がある。	・居住者の意向を把握し、カーシェアリングの導入について検討する（駐車台数を削減する場合等）。	
・マンション規模に比して大きく、費用対効果の悪い共用施設がある。	・受水槽の適正な更新時期（概ね 25 年～30 年）に、（増圧）直結給水方式への変更について検討する。	
・維持管理費の嵩む樹木等や外構がある。	・共用施設の利用状況と今後の課題について、理事会で検討する。	
・エレベーター 1 基当りの住戸数が 30 戸以下である。	・次期修繕時に維持管理に係る費用負担の少ない樹種や舗装材に変更する。	
	・維持管理費の負担軽減のため、保守契約の見直しについて検討する。	

8. 防犯・防災上の対応が図られている

「防犯・防災上の対応が図られている」ことをチェックするための項目として、①防犯対策、②防災計画等、③防災倉庫・備蓄の有無、④自主防災組織の有無の4点があります。

チェック項目① 防犯対策

○犯罪が発生しないことは、安心して居住するために最も重要なことです。防犯対策には、防犯カメラの設置の他に、居住者によるパトロールの実施などが考えられます。防犯性を高めることは、マンションの魅力の向上に繋がりますし、防犯パトロール等の活動はコミュニティの醸成も促します

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・防犯カメラの設置やパトロール等、防犯上の措置をしている。	・引き続き、防犯対策について検討を進める。	⑦ 防災
・不審者等が入りやすい死角がある。	・防犯カメラの設置やパトロール等、防犯対策について検討する。	

チェック項目② 防災計画等

○地震や台風などの大規模災害に備えて、平時から防災計画等を立案しておくことが社会的にも求められています。防災計画等の検討を進めておくことにより、大規模災害の発生時においても最低限の生活を送ることが可能となり、また、要配慮者に対する安否確認や避難支援等を行うこともできます。

○また、万が一地震被害にあったときには、地震保険により財源問題が緩和されると、マンションの修繕や再建に向けた合意が得やすくなります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・防災計画や災害時の生活継続計画を作成している。	・引き続き、防災対策等について検討を進める。 ・防災訓練等において、防災計画のとおりに対応が可能か試行する。	⑦ 防災
・日常的に要配慮者を把握し、災害時等の安否確認や避難支援等の取り決めをしている。		
・地震保険に加入している	・組合員が意識を共有し、引き続き地震保険に加入し続ける。	
・特に防災上の取組をしていない。	・防災に関する現状の課題を整理し、防災対策について検討する。	

チェック項目③ 防災倉庫・備蓄の有無

- 大規模災害に備えて、水や食料等の生活用品を備蓄しておくことは、各世帯の基本的な備えとして求められます。加えて、マンションとして、発電機、担架、浄水器等個人では備蓄しておくことが困難なものや各世帯での備蓄品の不足分を補完するための備蓄をしておくことが求められます。
- 小規模なマンションでは、マンション内に防災倉庫を設置することは困難なことも考えられます。そういった場合には、町内会等と連携し災害への備えを図っていくことも有効な取組のひとつです。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・防災倉庫があり、備蓄を行っている。	・引き続き、備蓄の取組を進める。	⑦ 防災
・マンション内に防災倉庫はないが、町内会等と連携して備蓄を行っている。		
・防災倉庫はあるが、備蓄の更新をしていない。	・備蓄の更新を行う。 ・飲食物等の期限のある備蓄品については、防災訓練時等に効果的に消費する。	
・マンション内、もしくは近隣に防災倉庫がなく、備蓄もしていない。	・マンション内に防災倉庫を設置し、備蓄を行う。 ・町内会等と連携して地域の防災倉庫の設置、備蓄の方法について検討する。	

チェック項目④ 自主防災組織の有無

- 防災計画の立案や備蓄等、大規模災害への備えをマンション単位で行うためには自主防災組織を立ち上げ、その組織を中心に活動していくことが望まれます。また、自主防災組織が防災訓練等の活動に取組むことにより、大規模災害の発生時に助け合いのできるコミュニティを醸成していくことにもつながります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・自主防災組織があり、活動が活発である。	・引き続き、自主防災組織の活動を継続する。	⑦ 防災
・自主防災組織があるが、活動が低調である。	・自主防災組織の活動計画を見直す。	
・自主防災組織がない。	・自主防災組織の設立に向け、現状と課題認識の共有化を図る。	

9. コミュニティ形成を意識した施設や取組がある

「コミュニティ形成を意識した施設や取組がある」ことをチェックするための項目として、①コミュニティ形成の場となる共用施設等の有無、②コミュニティ形成を意図したイベントの有無の2点があります。

チェック項目① コミュニティ形成の場となる共用施設等の有無

- マンション内に良好なコミュニティが形成されていると、合意形成が必要な場面において不必要な対立が回避できたり、大規模災害時の共助や日常的に高齢者や子どもの見守りなどが行われるようになることが期待できます。そのため、コミュニティ形成の場となる空間が確保されていることが望まれます
- 小規模なマンションでは、マンション内に共用施設を設けることは困難なことも考えられます。近隣に代替可能な集会施設等があるのであれば、集会室等を有するマンションと同等のコミュニティ形成の場を有するマンションと考えられます。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・居住者が集まることのできる屋内スペース（集会室等）がある。	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション内の集会室等や、地域の代替可能な施設を活用したコミュニティ活動等を企画する。 ・菜園や屋上庭園を活用した活動を企画する。 ・近隣の施設の活用を検討する。 ・マンション内の空き区画等を活用した共用施設整備の可能性を検討する。 ・使わなくなった機械室や空き倉庫等をリフォームし共用スペースとする。 	⑧ コミュニティ
・マンション内に集会室等はないが、近隣に代替可能な施設がある。		
・菜園や屋上庭園等の居住者が交流しやすい屋外環境が整備されている。		
・マンション内、もしくは近隣に居住者が集まることのできるスペースがない。		

チェック項目② コミュニティ形成を意図したイベントの有無

- お祭りや演奏会等のイベントは、マンション内のコミュニティを形成するための効果的な取組です。
- そのようなイベントを特に実施していない場合、例えば防災訓練等、多くの居住者の共感を得られる取組から始めること等が考えられます。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション内のコミュニティ形成のためのイベントを企画・実施している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 引き続き、コミュニティの醸成に係る活動を継続する。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション内の交流を促すイベントを実施していない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住者の交流を促すイベントの企画に向けて、まずは企画・運営を担う有志を募る。 ・ お祭り等、居住者の交流を促すイベントを実施する。 ・ 防災訓練や高齢者・子どもの見守り等、共感を得られやすいテーマから取り組む。 	<p>⑧ コミュニティ</p>

10. 良好なコミュニティが形成されている

「良好なコミュニティが形成されている」ことをチェックするための項目として、①居住者相互の関係性、②近隣住民等との関係性の2点があります。

チェック項目① 居住者相互の関係性

○上下階や隣戸に住んでいる世帯を知っていることや、挨拶や世間話をする等の日常的な関わりがあることは、良好なコミュニティを形成するための第一歩です。コミュニティが育まれていれば、災害時に要配慮者の避難支援や被災時の支えあい活動を円滑に行うこともできます。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・最低限、上下階や隣戸にどのような世帯が住んでいるか知っている。	・定期的にイベントを開催する等、一層のコミュニティ醸成のための取組を行う。	⑧ コミュニティ
・挨拶や世間話をする等の近所づきあいが盛んである。		
・マンション内にどのような世帯が住んでいるか知らない。	・居住者同士の交流を促すイベントの実施を検討する。	
・挨拶がない等、マンション内のコミュニティが希薄である。		

(※チェック者の感覚でチェックしてください。)

チェック項目② 近隣住民等との関係性

- マンション内だけではなく、近隣住民等との関係が良好であることも良好なコミュニティを形成するための要素の一つです。マンションの居住者が地域の自治会・町内会に加入することで、地域単位での防災や防犯をはじめとした様々な取組に係ることが可能となります。お祭り等の地域交流や子育て支援等に係る情報も入手しやすくなります。
- 近年では地域が一体となってエリアマネジメントに取り組む事例も増えています。これらの活動を推進していくことは地域活力を増進していくことにもつながります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・居住者の多くが自治会・町内会に加入している。	・引き続き、自治会・町内会の活動への参加を推進する。	⑧ コミュニティ
・管理組合が法人として自治会・町内会に加入している。		
・管理組合が近隣の管理組合と連合組織を形成している。	・エリアマネジメント等の地域が一体となった取組を推進する。	
・地域のお祭り等のイベントに管理組合として参加している。	・引き続き、地域の祭りやイベントへの参加を継続する。	
・自治会・町内会に加入している区分所有者が少ない。	・自治会・町内会の活動への参加を促すための取組を検討する。	
・地域との関わりがほとんどない。	・地域のイベント案内を掲示板等に掲示する。	

Ⅱ. 超長期に(75年以上にわたり)使い続けられるマンション

1. 高い躯体性能を有している

「高い躯体性能を有している」ことをチェックするための項目として、①コンクリート強度、②コンクリートの中性化の進行状況の2点があります。

チェック項目① コンクリート強度

- コンクリート強度には、圧縮強度、引張強度、曲げ強度、せん断強度等、様々な指標があります。コンクリート強度を示す最も一般的な指標を圧縮強度といい、これはコンクリートが圧縮力(荷重)を受けて破壊するときの強さを応力(N/mm²)で表した値のことです。
- コンクリートの圧縮強度は、サンプル調査による圧縮試験等で把握することができ、設計基準強度を満たしているかどうかを確認できます。なお、同じ建物でも基礎や床・壁等の使用する部分や階毎に設計基準強度の値は異なる場合があるため、設計図書又は竣工図等により確認することが必要です。
- 設計基準強度とは、コンクリートに要求される最も基本的な性能の1つであり、コンクリートの品質と密接に関係しています。設計基準に適合したコンクリート強度を保有していることは、適切な躯体性能を有していることの表れといえます。
- サンプル調査の結果、万が一、コンクリート強度が設計基準強度を満たしていないことが判明した場合は、構造安全性に問題があるおそれがあります。専門家等に相談し、今後の対応の方向性を検討することが求められます。

チェックリスト	取組の方向性(例)	運営計画シートの記載場所
・設計基準に適合したコンクリート強度を保有している。	—	③-1 共用部分
・コンクリート強度が不明。	・サンプル調査を行い、コンクリート強度を確認する。	
・コンクリート強度が設計基準に適合していない。	・専門家等に相談し、今後の対応の方向性を検討する。	

チェック項目② コンクリートの中性化の進行状況

- コンクリートの中性化とは、大気中の二酸化炭素がコンクリート内に侵入し、強アルカリ性であるコンクリートのPH値を下げる現象です。中性化が進行して鉄筋位置に達すると、鉄筋の不動態被膜を破壊し腐食させ、コンクリートのひび割れ・剥離を引き起こす恐れがあります。
- ひび割れが発生したコンクリートは、さらに二酸化炭素や雨水の侵入を促すため、鉄筋の腐食を加速させ、さらにはコンクリートの耐荷力も低下させる原因となります。中性化の防止は高い躯体性能を保つために重要なことであり、鉄筋の防錆処置と中性化抑制等の対策が必要となります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・サンプル調査の結果、経年等により予測される状況よりも中性化が進行していない。	・引き続き外壁修繕等の際に調査を実施し、中性化の進行状況を確認する。	③-1 共用部分
・建設住宅性能評価のうち、劣化の軽減に関することについて等級3を取得している。	—	
・築40年以上のマンションであるが、中性化の進行状況は不明。	・サンプル調査を行い、中性化の進行状況を確認する。	
・サンプル調査の結果、経年等により予測される状況よりも中性化が進行している。	・専門家に相談し、中性化抑制の手立てを講じる。または、今後利用可能な年数を把握した上で、改修等の対応の方向性を検討する。	

2. 居住性が高い

「居住性が高い」ことをチェックするための項目として、①省エネ性能、②遮音性能の2点があります。

チェック項目① 省エネ性能

- 建物の省エネ性能は、地球温暖化防止のために温室効果ガスの発生抑制を図る観点から重要であり、これまで順次、省エネルギー基準が強化されてきました。居住者にとって、断熱性や気密性等、省エネ性能の高い住宅は住み心地に直結するだけでなく、支払う暖冷房費を少なくするためにも重要な要素といえます。
- 現在、最も水準の高い省エネルギー基準は平成25年基準で、これに適合した住宅は高い省エネ性能を持つといえます。ついで、平成4年基準に適合した住宅は、相応の省エネ性能を有しているといえます。
- 近年新築された住宅は高い省エネ性能を有することが一般的ですが、既存住宅についても省エネリフォームを行うことにより、結露防止やヒートショック対策となるような性能向上を図ることができます。暖冷房費の縮減効果も期待できます。
- また、マンション全体として省エネルギー基準に適合していなくても、区分所有者が各住戸内のサッシ等の共用部分を断熱化改修（断熱サッシュ・複層ガラスへの交換や内窓の設置等）できるようなリフォームルール等を規定しておくことも有効な取組のひとつです。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・平成25年基準に適合している。	—	③-1 共用部分
・平成4年基準に適合している。	・アンケート等により、結露やカビの発生状況や居住者のニーズを把握する。 ・専門家の協力を得ながら、より高い省エネ性能を確保することの要否を検討する。	
・区分所有者が各住戸内のサッシ等の共用部分を断熱化改修できるようなリフォームルール等を規定している。	・区分所有者へリフォームルールや改修による効果を情報提供することにより、個別の断熱化改修を促す。	
・温熱環境に対するクレームが多い。	・アンケート等により、温熱環境に対する居住者のニーズを把握し、ニーズに対応した省エネ改修を行う。	
・昭和55年以前の建築である（無断熱）。		
・冬季に北側の部屋や窓が結露する。		

チェック項目② 遮音性能

- マンションでは、隣戸からの話し声や上階からの足音等が伝わることによって居住者が不快に感じ、場合によっては居住者間トラブルに発展することもあります。マンションの遮音性能は、界床、界壁及び外壁開口部の遮音性能によりそれぞれ評価することができます。
- 子どもの飛び跳ねや走りまわりにより下階に伝わる音を重量床衝撃音といい、上下階でのトラブルの原因の一つなっています。重量床衝撃音は、床スラブの構造、厚さ及び床仕上げ等によって左右されますが、床スラブ厚が 15 cm以上確保されている場合は、一定程度の界床の遮音性能が確保されていると考えることができます。
- 但し、カーペットからフローリング等、音の伝わりやすい床仕上材への変更を含むリフォームを行う場合は、足音の下階住戸に伝わりやすくなり、居住者間のトラブルになることも少なくありません。使用可能な内装材や床仕上げ材を制限する等、リフォームルールを定める等の対策が必要です。
- 隣戸からの話し声やテレビからの発生音、道路の自動車騒音の様に空气中に直接放出され伝搬していく音を空気伝搬音といいます。界壁が 15 cm以上の RC 造又は SRC 造の場合は、一定程度の界壁の遮音性能が確保されているといえます。
- 主に屋外で発生する騒音の住戸内への浸入をどの程度防止できるかを現す指標を透過損失といいます。透過損失が 20dB 以上確保されているサッシ*が設置されている場合は、一定程度の外壁開口部の遮音性能が確保されているといえます。（*日本産業規格の Rm(1/3)-20 等級以上のサッシ）
- 幹線道路や鉄道に近接する等、外部からの騒音が気になる場合は、遮音性能の高いサッシに更新することにより音環境の改善を図ることも可能です。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・床スラブ厚が 15 cm 以上である。	・床の遮音性能が維持できるよう、リフォームルールを確認し、適宜見直しを行う。	③-1 共用部分
・界壁の厚さが、18 cm 以上の RC 造又は SRC 造である。	—	
・サッシの透過損失が 20dB 以上である。	—	
・床スラブ厚が 15 cm 未満である。	・専有部分のリフォームにより床の遮音性能がこれ以上低下しないようリフォームルールを確認し、適宜見直しを行う。	
・界壁の厚さが、18 cm 未満の RC 造又は SRC 造である。	・音に関する生活上のルールについて管理組合で議論し、共通認識を持つ	
・近接する幹線道路等の騒音が気になる。	・遮音性能の高いサッシ等への更新について検討する。	

3. メンテナンスの容易性に優れ、改修の自由度が高い

「メンテナンスの容易性に優れ、改修の自由度が高い」ことをチェックするための項目として、①維持管理・更新の容易性、②可変性の2点があります。

チェック項目① 維持管理・更新の容易性

- マンションを長期にわたり良好な状態で維持管理していく上では、日常の点検・清掃・補修等の行為を容易にする対策が講じられていることが重要です。
- 漏水等の事故による排水管の不具合を確認するためには、点検口が必要であり、これが設置されていない場合には、不具合箇所を特定するため、内装の一部解体が必要となる場合もあります。配管内の滞留物や付着物を除去するためには、清掃器具を挿入するための掃除口も必要です。
- また、躯体に比べて耐用年数が短いこれらの内外装・設備等については、経年劣化等に応じて適宜更新していく必要もあり、更新の容易性も求められます。
- 1980年代以前竣工のマンションでは、浴室等の専用排水管が下階住戸の天井裏を通過しているケースも少なくなく、点検・清掃・補修等を行う上で支障となることがあります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・共用排水管の点検・清掃・補修等を行うための点検口や掃除口が設置されている。	—	③-1 共用部分
・共用部分から共用排水立管の更新を行うことができる。	—	
・共用排水管の定期的な清掃を行っていない。	・雑排水管の定期的な清掃を行う等、維持管理の内容を改めて検討する。	
・共用排水管の点検・清掃・補修等を行うための点検口や掃除口が設置されていない。	・改修により、排水管の点検・清掃・補修等を行うための点検口や掃除口を設置する。	
・浴室等の専用排水管が下階住戸の天井裏を通過している。	・改修により、他住戸の専有部分に設置されている専用排水管のスラブ上への移設を検討する。	

チェック項目② 可変性

- 家族人数・年齢の変化や多様化する生活スタイルに対応した住宅であり続けるためには、間取り変更を含めた住戸専有部分の更新の容易さが求められます。しかしながら、住戸空間を規定する構造躯体等は共用部分であり、更新内容によっては、専有部分である住戸を有する区分所有者のみで変更できないことがあります。
- 間取り変更を支障となる柱等が住戸専有部分にないことや、躯体天井高が十分にあることは、ライフステージの変化や社会的ニーズへの対応がしやすいという点で、超長期にわたって使い続けるための条件といえます。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
<ul style="list-style-type: none"> ・間取り変更を支障となる柱等が住戸専有部分にない。 ・躯体天井高が2,650mm以上である。または、居室の天井高が2,400mm以上である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォームしやすい可変性に優れたマンションであることをマンション独自のホームページでアピールする。 	③-1 共用部分
<ul style="list-style-type: none"> ・躯体天井高が2,500mm未満である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・構造躯体の制約の範囲内での間取り変更の工夫を管理組合で出し合う。 	

Ⅲ. 高齢者に優しいマンション

1. 高齢者が暮らしやすい設備・施設等が整備されている

「高齢者が暮らしやすい設備・施設等が整備されている」ことをチェックするための項目として、①住戸までのアクセス、②駐車場の使いやすさ、③共用施設の有無の3点があります。

チェック項目① 住戸までのアクセス

○専有部分である住戸内だけでなく、マンションの外からエントランスを通り住戸まで円滑にアクセスできることは高齢者に優しいマンションの基本条件です。高齢者が車いす等を利用するようになった場合も考慮して、エレベーターの設置、段差がなくゆとりを確保した共用部分とすること、滑りにくさや明るさの確保等が重要なポイントです。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・敷地外から各戸の玄関まで段差がなく、共用廊下にゆとりがある。	・高齢者が暮らしやすい共用空間であることをマンション独自のホームページでアピールする。	③-1 共用部分
・共用部分や外構は、滑りにくい床仕上げで、適度な明るさである。	・共用部分や外構の現行の仕様の意義について組合員で共有されるようにするとともに、良い点が継承されるように努める。	
・敷地外から各戸の玄関まで車いすで通行できない。	・段差部分にスロープを設置する。	
・エントランスドアが開き戸で重いなど、車いすで通りにくい。	・引き戸や自動ドアなどに改修する。	
・上階に住む高齢者等が移動に苦労している（エレベーターの無いマンションの場合）。	・上階から1階への住み替え等、ソフト的な取組について検討する。	④-4 専有部分の利用状況

チェック項目② 駐車場の使いやすさ

- 駐車場の使いやすさも高齢者に優しいマンションの条件です。高齢者の車による外出機会の確保や介護サービス等を受けやすくするためにも、駐車場のゆとりや駐車場へのアクセスの容易さが重要です。
- 運転者や同乗者が車いす利用の場合、乗降に必要なドアの開閉寸法が大きくなるため、駐車スペースには十分なゆとりが必要です。また、高齢者や障害者等が車に乗降する動作には時間がかかります。エントランス前に車寄せがあれば、移動距離も少なく済み、雨の日にも濡れずに乗降できます。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・車いすでも乗降しやすいスペースが確保された駐車場である。	・駐車場の現行の仕様の意義について組合員で共有されるようにするとともに、良い点が継承されるような大規模修繕の計画を立案し、工事を行う。	③-1 共用部分
・雨の日にも乗降しやすい車寄せがある。	—	
・車いすで乗降しづらい駐車場である。	・共用のエントランスからアクセスしやすい位置に、新たに幅の広い駐車区画を設ける。 ・平面駐車場の場合、駐車場区画を割り直す。	

チェック項目③ 共用施設の有無

- 高齢者は自宅で過ごす時間が長くなります。趣味や友人との交流、社会に役立つ活動への参加等、生きがいを持って生活することは健康長寿につながります。そうした活動の場がマンションの共用部分にあることは、高齢者にも優しいマンションといえます。
- 一定規模以上のマンションでは、マンション内に様々な共用施設が整備されていることがあります。コミュニティ活動のための共用スペースがあることで、高齢者も含めた居住者同士の交流が生まれ、コミュニティ活性化が期待できます。また、ゲストルームがあれば、自宅に余剰室がなくても、子や孫が気軽に遊びに来ることができます。
- 一定規模以下のマンションでは、マンション内に共用施設を設けることは困難なことも考えられます。近隣に代替可能な公益的施設や飲食店、商業施設等があるのであれば、共用施設を有するマンションと同等の高齢者に優しいマンションと考えられます。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・コミュニティ活動のための共用スペースがある。	・居住者のニーズを把握し、使いやすい設備・備品等を整備する。	④-3 共用部分の利用の状況
・マンション内に共用施設はないが、近隣に代替可能な施設がある。	・地域の代替可能な施設を活用した、イベント等を企画する。	
・子世帯が宿泊できるゲストルームがある。	・利用者に対して満足度調査を行う。 ・利用率が低い場合、利用可能者の範囲を広げる等、ゲストルームの利用率向上に向けた工夫を検討する。	
・マンション内、もしくは近隣にコミュニティ活動のための共用スペースがない。	・不要となった機械室等をリフォームして共用室とする。	

2. 高齢者を意識したコミュニティが形成されている

「高齢者を意識したコミュニティが形成されている」ことをチェックするための項目として、居住者の関係性があります。

チェック項目① 高齢者を意識したコミュニティ

- 家族や友人との日常的な交流が少なくなりがちな高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯にとっては、顔見知りが多いこと、挨拶や世間話等ができること、さらにはマンション内の居住者が日常的に気にかけてくれるような関係性が形成されていることが生活上の安心につながります。また、このような関係性は、災害時の避難支援や、孤立死等の予防にもつながります。
- 高齢者を意識したコミュニティが希薄である場合、まずは高齢者世帯のニーズを把握したり、広報誌等を用いて高齢者に対する声掛け等を促したりすること等が考えられます。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
<ul style="list-style-type: none"> ・見守り等を行えるコミュニティが築かれている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の自治会・町内会等と連携して、高齢者への声かけやごみ出し等の支援を行う。 ・地域の自治会・町内会等と連携して、高齢者の集える場所づくりを行う。 ・マンション内や地域で、高齢者の生活をサポートする仕組みについて検討する。 	<p>⑧コミュニティ</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・日常的な挨拶がない等、コミュニティが希薄である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者世帯のニーズを把握する。 ・広報誌等を用いて高齢者に対する声掛け等を促す。 	

3. 高齢者が安心して暮らせる居住環境である

「高齢者が安心して暮らせる居住環境である」ことをチェックするための項目として、①公共交通利便性、②買い物利便性、③周辺の医療・介護等サービスの3点があります。

チェック項目① 公共交通利便性

○大多数の高齢者は、年齢を重ねると自動車の運転をしなくなります。しかし、自立した生活を送れる高齢者の外出機会は多いことから、鉄道やバス等の公共交通利便性が高く自動車に頼らずに移動できることは、高齢期の生活を支える重要なポイントです。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・駅・バス停に近い等、公共交通の利便性が高い。	・高齢者が安心して暮らせる交通環境であることをマンション独自のホームページでアピールする。	⑤-1 立地特性
・駅・バス停から遠い、バス便が少ない等、公共交通の利便性が低い。	・居住者のニーズを把握し、コミュニティバスの運行等を自治体に要望する ・NPO等による地域乗り合いタクシー事業等のモビリティ支援の検討を行う。	

チェック項目② 買い物利便性

○買い物の利便性も高齢期の生活を支える重要なポイントです。徒歩圏内に商店街やスーパーマーケット等の買い物施設があることは日々の暮らしを支えるだけでなく、楽しみや気分転換になります。また、近所のお店は、近隣住民の情報交換の場にもなっていることもあり、新たな出会いや交流につながることも考えられます。

○生鮮食品等を自宅まで届けてくれる宅配サービスがあると、体調が優れず買い物に出かけられない場合等でも安心です。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・徒歩圏内に商店やスーパーがある。	・高齢者が安心して暮らせる買い物環境であることをマンション独自のホームページでアピールする。	⑤-1 立地特性
・徒歩圏内の商店やスーパーが減少傾向である。	・将来的に買い物が不便にならないよう、現時点から居住者のニーズを把握し、買い物支援策を自治体に要望する。	
・徒歩圏内の商店やスーパーが減少し、買い物が不便になっている。	・居住者のニーズを把握し、買い物支援策を自治体に要望する。 ・コンビニやスーパー等に宅配サービスや移動販売を要望する。 ・NPO等による買い物代行事業等を検討する。	

チェック項目③ 周辺の医療・介護等サービス

○住み慣れた自宅で暮らし続けるためには、要介護度が高まった場合に医療・介護等のサービスを選択的に利用できる環境が必要です。医療・介護等サービスを提供する施設が利用しやすい距離にあり、充実した医療・介護サービス等が受けられることも高齢者に優しいマンションの条件といえます。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
<ul style="list-style-type: none"> ・近隣に病院や診療所、介護サービス事業所等が充実している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者が安心して暮らせる医療・福祉環境であることをマンション独自のホームページでアピールする。 ・地域の自治会・町内会等と連携して、地域の医療や介護事業者等と、高齢期の生活に関わる医療や介護等の情報交換会や勉強会を行う。 	⑤-1 立地特性
<ul style="list-style-type: none"> ・近隣に病院や診療所、介護サービス事業所等がない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者のニーズを把握し、介護サービス施設の誘致を自治体に要望する。 	

IV. 子育て世帯に優しいマンション

1. 子育て世帯が暮らしやすい設備・施設等が整備されている

「子育て世帯が暮らしやすい設備・施設等が整備されている」ことをチェックするための項目として、①ファミリーに適した住戸タイプ、②駐輪スペースの広さと使いやすさ、③子どもの事故防止への配慮、④共用施設の有無の4点があります。

チェック項目① ファミリーに適した住戸タイプ

- 子育て世帯の住宅には、子どもの誕生や成長に伴い、一定以上の広さと個室が必要となります。例えば、国土交通省では、家族人数に応じた住宅面積の基準を設けています（下表参照）。
- 3DK や3LDK 等、3室以上のファミリータイプの広めの住戸があることは、子育て世帯に優しいマンションの基本的条件といえます。また、ファミリータイプの住戸が多いマンションには同じような子育て世帯が多く暮らしていることも少なくありません。そういった環境を求める子育て世帯にとっては魅力になるものと考えられます。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・ファミリータイプの広めの住戸がある。	・子育て世帯が暮らしやすい広さの住戸があることをマンション独自のホームページでアピールする。	③-2 専有部分
・少人数世帯向けの小規模な住戸が多い。	・トランクルームが無い場合、2居住者のニーズを把握し、トランクルームを設置する。 ・2戸1化改修に向けた検討を行う。	

（参考）居住面積水準（住生活基本計画（全国計画）[国土交通省]より作成）

	概要	算定式	世帯人数別の面積（例）（単位：㎡）			
			単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯： 10㎡×世帯人数+10㎡	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、 豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準	[都市居住型] 都市とその周辺での共同住宅居住を想定 ①単身者：40㎡ ②2人以上の世帯： 20㎡×世帯人数+15㎡	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
	[一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定 ①単身者：55㎡ ②2人以上の世帯： 25㎡×世帯人数+25㎡	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】	

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

- （注1）上記の算定式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
- （注2）世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

チェック項目② 駐輪スペースの広さと使いやすさ

- 駐輪スペースの広さと使いやすさは、自転車を使用する子育て世帯にとっての重要なポイントです。小さな子どもを乗せる自転車（チャイルドシート付自転車、電動自転車等）は、タイヤ径が小さくタイヤ幅が太いため、通常の自転車ラックに納まりません。また、重くてラックの上段に収納できない等の問題があります。こうした自転車がゆとりをもって平面駐輪できるような広さを確保することが求められます。
- また、子育て世帯が多いマンションでは、子どもの成長につれて自転車台数が増えることも想定し、需要に応じて駐車スペースを拡張できるような配慮をしておくこと等が望まれます。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・自転車置き場は十分な台数や広さがあり使いやすい。	・居住者から将来的な需要増を早めに把握し、増設等の可否を検討しておく。	③-1 共用部分
・子ども乗せ用自転車や電動自転車が停めにくい。	・チャイルドシート付自転車や電動自転車のための平面駐輪スペースを確保する（植栽帯の取り壊し等による）。	

チェック項目③ 子どもの事故防止への配慮

- 子どもの安全は最も最重視されるべき事項です。住戸内だけではなく、マンションの共用部分や敷地において、子どもが事故にあわないための工夫が施されていると安心です。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・子どもがエントランスから道路へ飛び出しにくい工夫が施されている。	・現行の仕様の意義について組合員で共有されるようにするとともに、良い点が継承されるような大規模修繕の計画を立案し、工事を行う。	③-1 共用部分
・敷地内の車道にスピードが出ない工夫が施されている。		
・ベランダの出入口のサッシ窓は子どもの手の届かない位置に補助錠が設置されている。		
・網戸に補助錠が設置されている。		
・手すりの高さは床面から120cm以上となっている。		
・手すりの下部や格子間の隙間が9cm以下となっている。		
・エアコンの室外機等が、手すりから60cm以上離れている。		
・機械室・受水槽・屋上等への子どもの進入を防止する措置が施されている。		
・屋外空間の歩車分離がされていない。	・屋外空間の歩車分離を検討する。 ・可動式車止めやサイン計画等、すぐに行えることから取組む。	
・バルコニーや共用廊下に子どもが足がかりとなるようなものが放置されている。	・日常的に意識的にチェックを行い、発見した場合は速やかに除去する。	

チェック項目④ 共用施設の有無

- 小さな子どもがいる世帯にとって、子どもを安心して遊ばせることのできる身近な広場や施設等は限られます。マンション内や敷地内に子どもが安全に遊べる環境があれば、子どもにとっても親にとっても好都合です。
- マンション内に子どもと親が集える共用スペースを有するマンションでは、居住者同士の交流の促進やコミュニティの活性化も期待できます。また、ゲストルームがあれば、自宅にゆとりがなくても、祖父母等が気軽に孫に会いに来ることができます。こうした環境は子どもの成長にも役立つことが見込まれます。
- 一定規模以下のマンションでは、マンション内に共用施設を設けることは困難なことも考えられます。近隣に代替可能な公益的施設や飲食店、商業施設等があるのであれば、共用施設を有するマンションと同等の子育て世帯に優しいマンションと考えられます。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・キッズルームや多目的利用が可能な集会室がある。	・子育て世帯が利用しやすい共用施設があることをマンション独自のホームページでアピールする。	④-3 共用部分の利用の状況
・マンション内に共用施設はないが、近隣に代替可能な施設がある。	・地域の代替可能な施設を活用した、イベント等を企画する。	
・敷地内に小さな子どもが遊べる場所がある（プレイロット、緑と触れ合えるスペース等）。		
・親世帯が泊まれるゲストルームがある。	・利用者に対して満足度調査を行う。 ・利用率が低い場合は、利用可能者の範囲を広げる等、ゲストルームの利用率向上に向けた工夫を検討する。	
・マンション内、もしくは近隣に子育て世帯向けの施設がない。	・空き店舗や空き住戸を借上げて子育て世帯が利用できる共用施設とする。	

2. 子育て世帯が安心して暮らせる居住環境である

「管理組合の運営が円滑である」ことをチェックするための項目として、①子育て支援施設等の立地、②子育て支援提供団体等との連携の2点があります。

チェック項目① 子育て支援施設等の立地

- マンションの周辺に、子育てに係る様々な施設が立地していることは、子育て世帯に優しいマンションであることのアピールポイントとなります。
- 子どもの遊び場や保育・教育施設が徒歩圏内であれば、例えば共働き世帯にとって、送り迎えの負担も少なくなることもにも安心感にもつながります。また、これらの施設が利用しやすい距離にあることで、学齢期には子ども同士で遊べますし、子どもの成長にも役立ちます。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
<ul style="list-style-type: none"> ・子育て広場、児童館、図書館等子どもの遊び場所が徒歩圏内にある。 ・保育所・幼稚園や小学校・学童クラブ等の保育・教育施設が徒歩圏内にある。 ・食料品や日用品を購入できる商業施設や子ども連れで気軽に利用できる飲食店が徒歩圏内にある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯が暮らしやすい施設があることをマンション独自のホームページでアピールする。 	⑤-1 立地特性
<ul style="list-style-type: none"> ・上記のような施設が徒歩圏内にはない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者のニーズを把握し、子育て支援施設の誘致を自治体に要望する。 ・マンション内の空き店舗や空き住戸を活用し、子どもの遊び場や子育て支援施設を整備する。 	

チェック項目② 子育て支援提供団体等との連携

○日常的に子育てに関する悩みを相談できたり、子どもの突発的な発病等の際に、即座に利用できるサービスが提供されていることは、子育て世帯にとって大きな安心につながります。マンション内にそのようなサービス施設がなくとも、周辺施設と連携体制を構築していることが、子育て世帯にとっての子育て世帯にとっての魅力となり、転入促進につながる可能性があります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・ 近隣保育施設等と連携した育児相談や一時預かりサービスを利用できる。	・ 子育て世帯が暮らしやすいマンションであることをマンション独自のホームページでアピールする。	⑤-3 関連法制度
・ 近隣医療施設等と連携した夜間診療や訪問診療等のサービスを利用できる。		
・ 子育て支援団体と連携した各種サービスを利用できる。		
・ 上記のような連携をしていない。	・ 連携可能な子育て支援サービスの提供団体を探す。	

V. 資産価値を維持し続けられるマンション

1. 立地・周辺環境が良い

「立地・周辺環境が良い」ことをチェックするための項目として、①駅との近接性、②自然災害からの安全性、③まちの風格や発展性の3点があります。

チェック項目① 駅との近接性

○資産価値を維持し続けられるマンションとして立地は重要ですが、その中でも鉄道や地下鉄の駅から近いことは最も資産価値に影響する要素といえます。今後の人口減少が見込まれる中、とりわけ、鉄道や地下鉄が集積する都心部等では、資産価値を維持しつつ続けられる可能性が大きくなります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・鉄道や地下鉄の駅から徒歩10分以内である。	・優れた立地であることをマンション独自のホームページでアピールする。	⑤-1 立地特性

チェック項目② 自然災害からの安全性

○我が国では、大きな被害をもたらす地震や水害等が頻発しています。また、地震、洪水、浸水等の自然災害の危険性を示したハザードマップは地方公共団体等による情報開示に進みつつあります。こうした状況を考慮すると、自然災害のリスクが少ないことは、今後の住宅の選択を行う際にこれまでよりも重要視されるものと考えられます。自然災害からの安全性はマンションの資産価値を維持するためのポイントのひとつです。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・液状化予測地域である。	・液状化予測地域であることを改めて情報共有し、災害発生に備える。 ・建替え時には、地盤改良を行う。 ・外構の改修に合わせて地盤改良等を検討する。	
・土砂災害危険箇所である（土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域）。	・土砂災害危険箇所であることを改めて情報共有し、災害発生に備える。 ・減災対策の検討を行う。 ・建替え時には、非現地建替えを選択する。	
・洪水・河川浸水・津波浸水・高潮発生時の浸水予測地域である。	・浸水予測地域であることを改めて情報共有し、災害発生に備える。 ・地下階に設置した設備等の浸水対策等減災対策の検討を行う。 ・建替え時には、浸水・津波対策を行う。	

チェック項目③ まちの風格や発展性

- 我が国において、資産価値を維持できているマンションがあるまちの多くは「まちの風格」や「まちの発展性」があるといえます。例えば、歴史ある学校や大学等の文教施設の多いまちは落ち着いた雰囲気です。徒歩圏に商業施設や金融機関、病院等が揃っていれば、生活利便性も高いといえます。新駅の予定がある、駅前再開発を実施している等、今後の発展が期待できるまちは、今後、人気が高まる可能性もあります。
- 一方、周辺に大きな工場がある場合は、操業中の騒音等の問題だけでなく、工場撤退後の跡地利用についても心配されます。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
<ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣に教育施設が多い（文教地域である）。 ・ 徒歩圏内に日常生活に必要な施設が整っている。 ・ 街の発展・成長が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 優れた周辺環境であることをマンション独自のホームページでアピールする。 	⑤-1 立地特性
<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後、周辺環境が悪化するような要素がない（工場等）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境悪化を招くような土地利用計画や建物計画がないか、日常的に情報収集に努める。 	

2. 高い住宅性能を有している

「高い住宅性能を有している」ことをチェックするための項目として、①高い耐震性、②住宅性能評価書の取得、③長期優良住宅の認定の3点があります。

チェック項目① 高い耐震性

- 住宅性能表示制度は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度です。国の定めた共通ルール（表示の方法、評価の方法の基準）に基づき住宅の性能を評価、表示するもので、消費者による住宅の性能の相互比較が可能になります。構造の安定に関する性能表示項目として耐震等級があり、建築基準法をクリアする等級1に比べて、等級2以上を取得しているマンションは供給が少ない状況です。地震の多い我が国では、生命の安全性に関わる重要な性能であり、資産価値に直結する要素です。
- また、免震構造のマンションであれば、免震部材により地震と建物が絶縁されるため、地震の揺れを緩やかな揺れに変えて、建物及び建物内部の人、家具を地震の揺れから守ることができます。制振構造のマンションでは、揺れの大きさを抑えることができます。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・耐震等級2以上を確保している。	高い耐震性をアピールする。	③-1 共用部分
・免震・制震構造等が採用されている。	高い耐震性をアピールする。	

チェック項目② 住宅性能評価書の取得

- 住宅性能評価書は住宅性能表示制度に基づき交付された図書です。住宅性能の「見える化」された評価書を取得することにより、他マンションとの差別化を図ることができますので、資産価値の維持に役立つものといえます。また、建築基準法が想定している水準よりも高い「等級」として評価されていれば、より品質の高いマンションであることの証明になります。
- 新築の分譲マンションでは、住宅性能表示制度の利用割合が高くなっています。一方で、既存マンションであっても、住宅性能表示制度の評価書を取得することは可能です。評価に際しては、第三者機関の評価員が性能をチェックするため、客観的な評価結果を得ることができます。資産である住宅の水準を確認して安心することができますし、住戸の売買を行う際にも役立ちます。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・評価書を取得している（建築基準法が想定している水準を超える性能を示す等級の取得）。	・建築基準法が想定している水準を超える性能を示す等級を取得していない項目について、改修工事等を行い、既存住宅として評価書を取得する。	⑤-3 関連法制度
・評価書を取得していない。	・必要な性能項目の等級の取得の検討を行う。 ・改修工事等を行い、既存住宅として評価書を取得する。	

チェック項目③ 長期優良住宅の認定

- 長期優良住宅は、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、環境に配慮された省エネ対策、防災に強く耐震性がある、将来のバリアフリー化に対応している等の基準を満たした住宅です。長期間にわたって良好な状態で暮らせる質の高いマンションといえます。また、住宅ローンの融資や税制上も優遇されています。
- 長期優良住宅の認定を受けたマンションはまだ少ないために「資産価値の高いプレミアム物件」として売却も有利になるといわれています。
- 長期優良住宅の認定は、改修等により既存のマンションでも取得できる場合があります（増改築基準）。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・認定を取得している。	・長期優良住宅として高い性能を有していることをマンション独自のホームページでアピールする。	⑤-3 関連法制度
・認定を取得していない。	・既存住宅向けの長期優良住宅の認定基準を満たせるような改修工事等を行い、認定を取得する。	

3. 市場性が維持されている

「市場性が維持されている」ことをチェックするための項目として、①地価、②中古住宅の流通があります。

チェック項目① 地価

- 地価は、当該マンションが立地する地域の価値を最も客観的かつわかりやすく把握するための指標であり、住宅を売却する際の価格にも大きく影響します。マンション周辺の地価が高く維持されている場合、当該マンションの市場性が期待できると考えられます。
- 逆に、マンション周辺の地価が下落傾向にあったり、周辺市町村等の平均地価の推移より低い場合は、立地からみた市場性が低くなる可能性があります。そのため、マンションの市場性を高めるには、建物やコミュニティの魅力を高める工夫が必要になってきます。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・周辺の地価が高く維持されている。	・地域としての高評価を維持し、さらに魅力的な地域づくりのために、地域団体等と連携し、エリアマネジメントに取組む。	⑤-2 市場性
・周辺の地価が下落傾向にある、または他地点と比較し低く推移している。	・建物自体やコミュニティの魅力を高める方策を検討する。	

チェック項目② 中古住宅の流通

- 住宅の売却にあたり、比較的短期に売却が成立することや、売却価格が購入時あるいは同時期に建設された近隣のマンションよりも高く維持されていることなどは、当マンションの市場性が維持されていることのバロメーターといえます。
- 良好な管理がなされているマンションは、中古市場でも一定の評価がされるようになってきています。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・売りに出されてもすぐに買い手が決まる。	・引き続き市場性が維持されるよう取組を継続する。 ・適切な管理を継続する。 ・当マンションの優位性について、対外的にマンション独自のホームページでアピールする。	⑤-2 市場性
・売却価格が、購入時あるいは同時期に建設された近隣のマンションよりも高く維持されている。		

4. 資産価値を維持するための取組を行っている

「資産価値を維持するための取組を行っている」ことをチェックするための項目として、①デザインや機能性の維持・向上、②ホームページ等による対外的な情報発信があります。

チェック項目① デザインや機能性の維持・向上

○マンションの購入を検討している人にとっては、美しい外観や手入れがされている豊かな緑等の目に見えるデザインは大きな魅力であり、購入促進要素になるものと考えられます。また、性能を回復させる修繕にとどまらず、社会ニーズに応じた高い機能性を保つための改修投資を的確に行うことも、資産価値を維持し続けるうえで大切です。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの美観維持やエントランスの改修等により、デザインの維持・向上を図っている。 ・緑の管理や外構の改修等を積極的に行い、美しい屋外空間を形成している。 ・省エネ改修等により、現在の社会ニーズに応じた性能の向上を図っている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・引き続き社会ニーズに応じた性能向上に関する改修等に取組む。 	③-1 共用部分
<ul style="list-style-type: none"> ・上記の要素がない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・デザインや機能性の維持・向上に関する改修等を盛り込んだ長期修繕計画の見直しを検討する。 	—

チェック項目② ホームページ等による対外的な情報発信

○管理組合がマンションの特徴や自らの活動状況等について、ホームページ等を用いて対外的に情報発信している例があります。屋外でのガーデニング、居住者同士のパーティ、お祭り等のイベント等の取組状況や、マンションの性能や修繕・改善の実施状況等に関するものが多いようです。マンションに愛着や誇りをもっているからこそその取組であり、外部に対して情報開示している姿勢が市場にプラスに評価されるものと考えられます。また、マンションの購入や賃貸での入居を考えている人にとっては、購入等の判断材料にもなります。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
<ul style="list-style-type: none"> ・独自のホームページ等によりマンションの情報を外部に発信している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の取組や居住者等の交流等、住みやすさのアピールにつながるソフトな取組の紹介を一層充実させる。 ・ホームページの更新頻度をあげる。 	④-1 管理・運営の状況
<ul style="list-style-type: none"> ・上記の要素がない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ホームページの開設等による情報発信を検討する。 	

チェック項目② 建物ハードの情報の共有

- 耐震性や省エネルギー性等の性能、劣化状況、修繕・改修状況等の建物ハードに関わる情報は、管理組合と区分所有者間で相互に共有していることが双方のメリットになります。
- 区分所有者が、例えば当該住戸のリフォーム等に係る公的な補助金やリフォーム融資を申請する際には、共用部分の情報が必要となることがあります。そのため、区分所有者からの求めに応じて、適宜管理組合から情報提供することが求められます。
- 一方で、専有部分のリフォームルールに記述されているような、特に配慮を要するリフォームについては、共用部分や他住戸のその後の修繕内容に影響を及ぼす可能性があることから、そのリフォーム履歴を管理組合として把握しておくことが重要です。

チェックリスト	取組の方向性（例）	運営計画シートの記載場所
・区分所有者からの求めに応じて、建物ハードの情報を適宜提供する仕組みがある。	—	③-1 共用部分
・専有部分のリフォーム履歴を管理組合が蓄積している。	—	④-4 専有部分の利用の状況

4. 長期マネジメント計画の策定例

ここでは、長期マネジメント計画の提案様式のうち、「A. 運営計画シート」と「B. 部位別計画シート（簡易版）」について、試行的に策定した例を紹介します。

「A. 運営計画シート」で取り上げた事例は、

- ・都心型・旧耐震・単棟マンション
- ・郊外型・新耐震・単棟マンション
- ・郊外型・旧耐震・団地
- ・駅近・新耐震・団地

の4つの類型です・

また、「B. 部位別計画シート（簡易版）」は、上記の「郊外型・旧耐震・団地」をイメージして作成しています。

イメージを掴んでいただくためのものですので、内容や表現方法はこれにとらわれる必要はありません。それぞれ工夫していただくようお願いします。

A 運営計画シート		都心型・旧耐震・単棟マンション	再生に向けたマネジメント計画	2019年XX月XX日
①マネジメント方針・ビジョン等				②マンション固有データ-1
①-1マネジメントの基本的な考え方	○耐震性能の精密診断実施の合意形成を図り、その診断結果を踏まえ、再生の方向性を検討する。 ○賃借人を含めたコミュニティに醸成を図る。			所在地
①-2検討・運営組織等	○再生の検討を行うため、理事経験者や外部の専門家を交えた組織を設置する。			敷地面積 1,000㎡
①-3資金計画等	○再生の方向性が定まるまでは、必要最小限の修繕等に留めるなど、支出の抑制に努める。 ○再生に活用できる助成金などの情報を収集する。			所有形態等 区分所有
①-4留意点	○耐震性能が明らかにならないと、再生の方向が定まらないので、精密診断の実施を最優先課題に位置づける。			権利の設定等 専用使用権付き駐車場あり
				地域地区 商業地域
				法定容積率 500%
				法定建蔽率 80%
				建築協定・地区計画等 特になし
				竣工年・供給年 197X年
				②マンション固有データ-2
				総戸数 90戸+非住宅3区画
				特殊持分の存在等
				階数 XX階
				住棟別階数・戸数
				建築面積 XXX㎡
				延床面積 XXX㎡
				容積対象面積 XXX㎡
				同容積率 600%
				耐震性能 旧耐震基準・精密診断未実施
項目	現在の状況・認識	特長・課題	取組の方向性	45: 2016 50: 2021 55: 2026 60: 2031 65: 2036 70: 2041 75: 2046 80: 2051 85: 2056 90: 2061
③建物ハードの総合的状況				現時点 長期修繕計画の計画期間 (2018年~2036年:19年)
③-1共用部分	・過去に4回の大規模修繕を実施済み。 ・簡易診断では、Is値が基準を満たしていない。	・耐震性能が不足している可能性が高いため、精密診断を実施する必要があるが、管理組合内の合意が得られていない。	・精密診断実施の合意形成を図る。 ・合意形成の進め方、耐震改修が必要になった場合の進め方を検討する組織を設置する。	
③-2専有部分	・床スラブ厚が120mm。	・近年のマンションに比べるスラブ厚が薄く、上階の住戸からの騒音が気になる。	・専有部分の床仕上げなどの修繕ルールの見直しを行う。	
④管理・運営・利用等の状況				
④-1管理・運営の状況	・輪番制+立候補により役員を選出。 ・役員は1年交代で、理事長のみ複数年留任。 ・管理規約と管理実態等に不整合がある。	・高齢化、賃貸化に伴い役員のなり手不足の問題が顕在化しており、今後、各区分所有者の負担が増大する可能性がある。 ・管理規約と管理実態の差異により支障が生じる恐れがある。	・役員のなり手不足に対応した管理運営の仕組みについて検討を行う。 ・標準管理規約を参考に管理規約の見直しを行う。	
④-2権利設定・利用の状況	・駐車場には、専用使用権が設定されており、駐車料金が低額に設定されている。	・使用料収入を増やすため、駐車料金の値上げが必要になる。	・駐車場使用料を変動を見込んだ修繕積立金計画の見直しを行う。	
④-3共用部分の利用の状況	・管理人宿直室を管理兼集會室に改装。	—	・集會室の活用方法を検討する。	
④-4専有部分の利用の状況	・空室はないが賃貸化は進んでいる。 ・高齢の居住者が多い。	・今後さらなる高齢化と、賃貸化が予測される。	—	
⑤団地内外の状況				
⑤-1立地特性	・最寄り駅から徒歩数分。 ・商業地域であり、利便性に優れる。	—	・精密診断の結果により、立地が良いこと、市場性が維持されていること、容積率既存不適格であることなどを勘案し、マンションの再生方針を検討する。再生方針としては、耐震改修にかかる費用や改修による特別の影響などを鑑み、次の2ケースが考えられる。	
⑤-2市場性	・現在の売買価格は、分譲当時とほぼ同じで、市場性が保たれている。 ・周辺地価は近年上昇傾向にある。	—	<p>ケース①: 耐震改修が現実的(改修費用が負担可能で、特別の影響を受ける区分所有者がいない等)な場合 ⇒耐震改修設計を行い、大規模修繕工事とあわせて耐震改修工事を行う。 ⇒上記に加え、建物の建設時期による仕様・性能等を考慮して、建物の利用限界を仮設定し、建替えに向けた検討を行う。</p> <p>ケース②: 耐震診断が非現実的(費用負担が不可能であったり、特別の影響を受ける区分所有者の合意を得られない場合等)な場合 ⇒敷地売却等への合意形成を図る。 ⇒合意形成を得られるまでは、改修工事を最小限の保存行為にとどめる。</p>	
⑤-3関連法制度	・建設時の容積率は600%であったが、その後容積率が、500%にダウンゾーニングされたため、容積率既存不適格。	・容積率が現行の規制より100%超過しているため、建替時には現在の床面積を確保できない。	—	
⑥再生の方向性	・新規購入者が年間1件程度存在する。	・耐震性能の有無を明らかにし、再生の方向性を検討する必要がある。	—	
⑦防災	・防災組織は存在しない。	・大規模災害が発生した場合には、賃借人との協力が不可欠になることが予想されるが、組合員と非組合員の交流が希薄。	・高齢者のみ世帯への見守りの仕組みの検討をする。	
⑧コミュニティ	・85歳を超える高齢者が多く入居。過去に孤独死が発生。	・今後、高齢化の進行が予測され、その予防等の対応を図る必要がある。	・組合員・非組合員(賃借人)の交流会の開催を検討する。 ・防犯や防災等をテーマにしたコミュニティ活動の実施を検討する。	

A 運営計画シート	郊外型・新耐震・単棟マンション	選ばれるマンションを目指す長期マネジメント計画	2019年XX月XX日
------------------	------------------------	--------------------------------	--------------------

<p>① マネジメント方針</p> <p>①-1 マネジメントの基本的な考え方 ○当面、建替え等は想定せず、長期間にわたり維持活用していく。 ○良好な管理を継続し、特に若い世代等に『選ばれるマンション』を目指すため、性能向上改修に努める。</p> <p>①-2 検討・運営組織等 ○理事会活動に関する属人的な情報やスキルの共有化を図り、管理組合主体の管理体制を維持する。</p> <p>①-3 資金計画等 ○修繕時に耐久性のある材料を採用するなどし、修繕周期を延ばし、修繕支出と修繕積立金のバランスを維持する。 ○当分の間、管理費及び修繕積立金等の改定を行わない。</p> <p>①-4 留意点 ○継続的に良好な維持管理を実施していくために、次世代の理事会をになう人材育成を心がける必要がある。</p>	<p>② マンション固有データ-1</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>所在地</td><td></td></tr> <tr><td>敷地面積</td><td>4,000㎡</td></tr> <tr><td>所有形態等</td><td>区分所有</td></tr> <tr><td>権利の設定等</td><td>なし</td></tr> <tr><td>地域地区指定</td><td>第一種住居地域</td></tr> <tr><td>法定容積率</td><td>200%</td></tr> <tr><td>法定建蔽率</td><td>60%</td></tr> <tr><td>建築協定・地区計画等</td><td>なし</td></tr> <tr><td>竣工年・供給年</td><td>199X年</td></tr> </table>	所在地		敷地面積	4,000㎡	所有形態等	区分所有	権利の設定等	なし	地域地区指定	第一種住居地域	法定容積率	200%	法定建蔽率	60%	建築協定・地区計画等	なし	竣工年・供給年	199X年	<p>② マンション固有データ-2</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>総戸数</td><td>120戸+非住宅2区画</td></tr> <tr><td>特殊持分の存在等</td><td>非住宅2区画は屋内駐車場</td></tr> <tr><td>階数</td><td>X階建</td></tr> <tr><td>住棟別階数・戸数</td><td>—</td></tr> <tr><td>建築面積</td><td>XXX㎡</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>XXX㎡</td></tr> <tr><td>容積対象面積</td><td>XXX㎡</td></tr> <tr><td>同 容積率</td><td>200%</td></tr> <tr><td>耐震性能</td><td>新耐震基準</td></tr> </table>	総戸数	120戸+非住宅2区画	特殊持分の存在等	非住宅2区画は屋内駐車場	階数	X階建	住棟別階数・戸数	—	建築面積	XXX㎡	延床面積	XXX㎡	容積対象面積	XXX㎡	同 容積率	200%	耐震性能	新耐震基準
所在地																																						
敷地面積	4,000㎡																																					
所有形態等	区分所有																																					
権利の設定等	なし																																					
地域地区指定	第一種住居地域																																					
法定容積率	200%																																					
法定建蔽率	60%																																					
建築協定・地区計画等	なし																																					
竣工年・供給年	199X年																																					
総戸数	120戸+非住宅2区画																																					
特殊持分の存在等	非住宅2区画は屋内駐車場																																					
階数	X階建																																					
住棟別階数・戸数	—																																					
建築面積	XXX㎡																																					
延床面積	XXX㎡																																					
容積対象面積	XXX㎡																																					
同 容積率	200%																																					
耐震性能	新耐震基準																																					
項目	現在の状況・認識	特長・課題	取組の方向性	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:5%;"></td> <td style="width:5%;">26</td> <td style="width:5%;">31</td> <td style="width:5%;">36</td> <td style="width:5%;">41</td> <td style="width:5%;">46</td> <td style="width:5%;">51</td> <td style="width:5%;">56</td> <td style="width:5%;">61</td> <td style="width:5%;">66</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2020</td> <td>2025</td> <td>2030</td> <td>2035</td> <td>2040</td> <td>2045</td> <td>2050</td> <td>2055</td> <td>2060</td> </tr> </table>		26	31	36	41	46	51	56	61	66		2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060														
	26	31	36	41	46	51	56	61	66																													
	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060																													
③ 建物ハードの総合的状況				現時点 長期修繕計画の計画期間(2019年~2045年:27年)																																		
③-1 共用部分	<ul style="list-style-type: none"> 第2回目の大規模修繕を○年後に予定。 バリアフリー化や通信環境整備等、社会的ニーズ等により求められる設備改善等も実施済み。 	<ul style="list-style-type: none"> アルミサッシの断熱性が低い。 住宅性能の向上の改修に努めている。 	<ul style="list-style-type: none"> 省エネ改修の検討をする。 建物の優良性を明らかにするため、長期優良住宅の認定取得を目指す。 																																			
③-2 専有部分	<ul style="list-style-type: none"> 住戸面積は約50~75㎡で、ファミリータイプが中心。 給湯管の漏水事故が発生している。 	<ul style="list-style-type: none"> 給湯管の統一的な更新が必要。 専有部分リフォームに関する細則が未整備。 	<ul style="list-style-type: none"> 専有部分の給湯管・給湯器の一斉更新(個人負担)を実施する。 専有部分リフォームの細則を策定するとともに、共用部分に関わりの深い専有部分の修繕・改善履歴の蓄積システムを検討する。 																																			
④ 管理・運営・利用等の状況				現時点 長期修繕計画の計画期間(2019年~2045年:27年)																																		
④-1 管理・運営の状況	<ul style="list-style-type: none"> 役員は各フロア1名選出を基本。半数交代制。 携帯基地局を設置し、収益を得ている。 	<ul style="list-style-type: none"> マンション管理に詳しい役員に負っている部分が多い。 管理費会計は良好であり、現状では問題はない。 	<ul style="list-style-type: none"> マンション管理に関するスキルの高い理事の属人的な情報やスキルを共有化していく。 																																			
④-2 権利設定・利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> 非住宅区画は屋内駐車場として管理組合が借り上げている。 	<ul style="list-style-type: none"> 屋内駐車場が区分所有されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 屋内駐車場部分の将来的な活用方を検討しておく。 																																			
④-3 共用部分の利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> 従前の給水ポンプ室を小規模な管理組合の打合せスペースに改修。 	<ul style="list-style-type: none"> 総会等を開催する大型の集会スペースや居住者の交流を育むコミュニティスペース等がない。 	<ul style="list-style-type: none"> EV機械室と管理室の一体化改修を行い、共用スペースを創設する。 																																			
④-4 専有部分の利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> 空室率、賃貸化率とも低い。 	—	<ul style="list-style-type: none"> 空住戸の活用(例:ゲストルームにする等)について検討する。 																																			
⑤ 団地内外の状況				現時点 長期修繕計画の計画期間(2019年~2045年:27年)																																		
⑤-1 立地特性	<ul style="list-style-type: none"> 最寄り駅から徒歩十数分。 敷地周辺に高い建物はなく、日照・眺望等問題なし。 子育てや日常生活の買い物等は不便なし。 	—	—																																			
⑤-2 市場性	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の既存マンションと比較し、取引価格は高めである。 	<ul style="list-style-type: none"> 市場で選ばれるマンションであり続けるための手立てが必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> 市場性を維持するため、幅広い年齢層に受け入れられる工夫を検討する。 																																			
⑤-3 関連法制度	—	—	—																																			
⑥ 再生の方向性	—	—	—																																			
⑦ 防災	<ul style="list-style-type: none"> 防火管理者は組合員から選定。 敷地内の防災倉庫に備蓄品あり。 自治会の自主防災組織の一部として活動。毎月防災会を実施。 	<ul style="list-style-type: none"> 防災倉庫が手狭。 組合として要支援者名簿が未整備。 	<ul style="list-style-type: none"> 防災備蓄品の充実、スペース確保を進める。 要支援者名簿作成ルールを検討し、名簿作成に向けて取り組む。 																																			
⑧ コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び居住者の高齢化が進みつつある。また、区分所有者の子世代が成長とともに転出している。 新規入居者は子育て世帯もいる。 	<ul style="list-style-type: none"> 今後、一層の高齢化の進行とともに、独居高齢者や夫婦のみ高齢者世帯が増える可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 多世代交流を図るイベントなどを継続的に実施する。 																																			

A 運営計画シート	郊外型・旧耐震・団地	利用限界を設定した長期マネジメント計画	2019年XX月XX日
------------------	-------------------	----------------------------	--------------------

<p>①マネジメントの方針・ビジョン等</p> <p>①-1マネジメントの基本的な考え方 ○今後40年(築後80年)は、この団地を維持管理していくことを基本とする。 ○建物の資産価値の維持・向上を図るため、省エネ改修、設備改修、バリアフリー化を積極的に推進し、良好な居住環境を維持する。 ○高齢者の居住継続支援及び若年世代の入居促進及び管理の担い手育成を図る。</p> <p>①-2検討・運営組織等 ○多年度に渡る検討事項に対応可能な理事会に移行する。 ○団地の将来を見据え、若手世代を交えた検討体制を構築する。</p> <p>①-3資金計画等 ○現在の良好な事業収支を維持するが、将来の管理の一部外注化による支出増も想定する。</p> <p>①-4留意点 ○建物の高経年、区分所有者の高齢化の2つの老いを念頭に置き、良好な住環境の維持、資産価値向上を心がける。</p>	<p>②マンション固有データ-1</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>所在地</td><td></td></tr> <tr><td>敷地面積</td><td>75,000㎡</td></tr> <tr><td>所有形態等</td><td>区分所有</td></tr> <tr><td>権利の設定等</td><td>敷地外に権利形態の異なる駐車場あり</td></tr> <tr><td>地域地区</td><td>第一種中高層住居専用地域</td></tr> <tr><td>法定容積率</td><td>200%</td></tr> <tr><td>法定建蔽率</td><td>60%</td></tr> <tr><td>建築協定・地区計画等</td><td>一団地認定</td></tr> <tr><td>竣工年・供給年</td><td>197X年竣工</td></tr> </table>	所在地		敷地面積	75,000㎡	所有形態等	区分所有	権利の設定等	敷地外に権利形態の異なる駐車場あり	地域地区	第一種中高層住居専用地域	法定容積率	200%	法定建蔽率	60%	建築協定・地区計画等	一団地認定	竣工年・供給年	197X年竣工	<p>②マンション固有データ-2</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>総戸数</td><td>700戸</td></tr> <tr><td>特殊持分の存在等</td><td>敷地外の管理棟(上物)は団地外居住者との共有</td></tr> <tr><td>階数</td><td>地上5階(階段室型壁式)</td></tr> <tr><td>住棟別階数・戸数</td><td>—</td></tr> <tr><td>建築面積</td><td>XXX㎡</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>XXX㎡</td></tr> <tr><td>容積対象面積</td><td>XXX㎡</td></tr> <tr><td>同容積率</td><td>80%</td></tr> <tr><td>耐震性能</td><td>旧耐震基準</td></tr> </table>	総戸数	700戸	特殊持分の存在等	敷地外の管理棟(上物)は団地外居住者との共有	階数	地上5階(階段室型壁式)	住棟別階数・戸数	—	建築面積	XXX㎡	延床面積	XXX㎡	容積対象面積	XXX㎡	同容積率	80%	耐震性能	旧耐震基準
所在地																																						
敷地面積	75,000㎡																																					
所有形態等	区分所有																																					
権利の設定等	敷地外に権利形態の異なる駐車場あり																																					
地域地区	第一種中高層住居専用地域																																					
法定容積率	200%																																					
法定建蔽率	60%																																					
建築協定・地区計画等	一団地認定																																					
竣工年・供給年	197X年竣工																																					
総戸数	700戸																																					
特殊持分の存在等	敷地外の管理棟(上物)は団地外居住者との共有																																					
階数	地上5階(階段室型壁式)																																					
住棟別階数・戸数	—																																					
建築面積	XXX㎡																																					
延床面積	XXX㎡																																					
容積対象面積	XXX㎡																																					
同容積率	80%																																					
耐震性能	旧耐震基準																																					

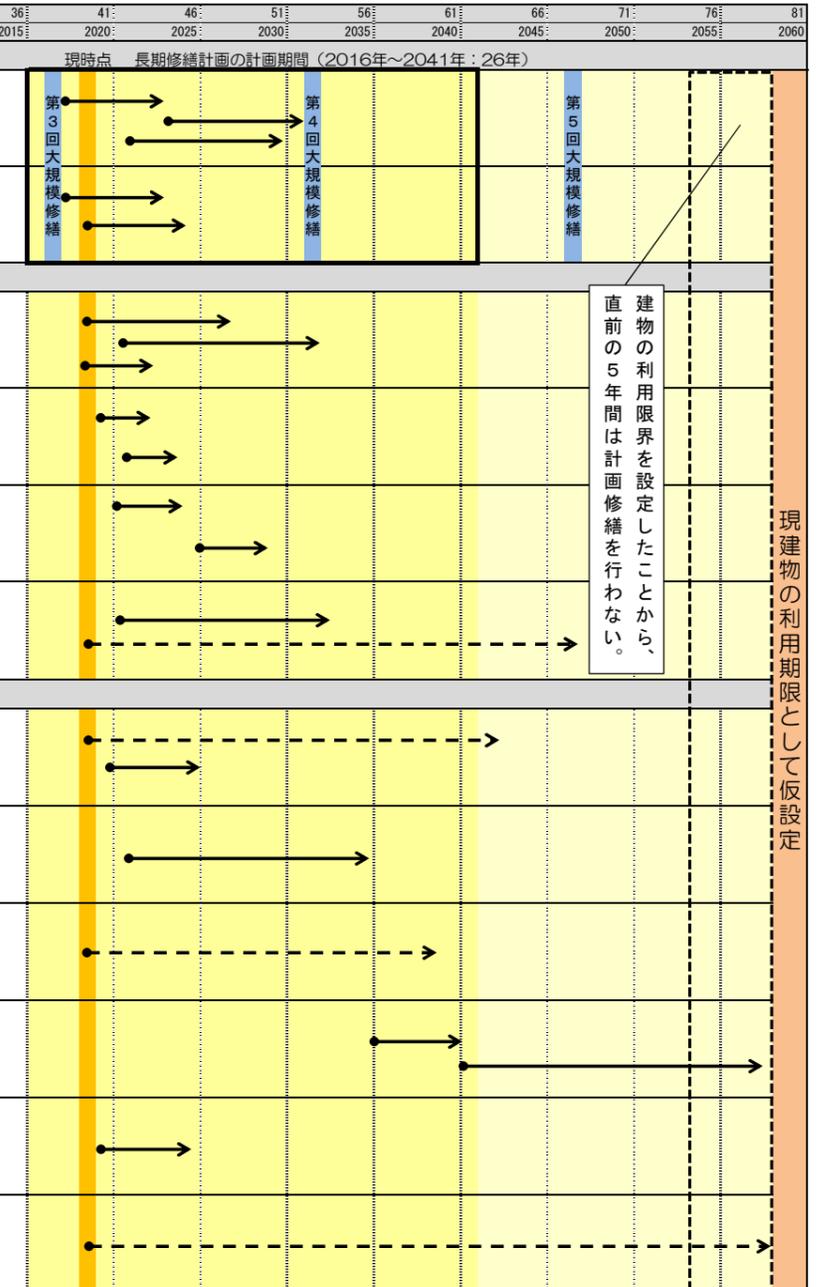
項目	現在の状況・認識	特長・課題	取組の方向性
----	----------	-------	--------

<p>③建物ハードの総合的状況</p> <p>③-1共用部分 ・給水管は2回更生工事を実施。排水管は未更新。 ・断熱に配慮した設計になっていない。 ・EV(エレベータ)のない階段室型5階建て。</p> <p>③-2専有部分 ・十分な居住面積が確保されているゆりのある住戸。 ・3室南面で日照採光通風が良好。</p>	<p>・給排水管の経年劣化により更新時期が迫っている。 ・長期修繕計画には、省エネ改修は盛り込んでいない。 ・上層階居住者は、階段の上り下りが負担となっている。</p> <p>・給湯管の経年劣化により漏水が発生しており、早急対応が必要。 ・専有部分の給排水管の更新時期が迫っている。</p>	<p>・給排水管の一斉更新に向けた検討を継続する。 ・外壁及びサッシの断熱化等、省エネ改修に向けた検討する。 ・バリアフリー化(EV設置等)の必要性について検討する。</p> <p>・給湯管の一斉更新に向けた検討を継続する。 ・専有部分の給排水管を共用部分の給排水管と同時更新の検討をする。</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>④管理・運営・利用等の状況</p> <p>④-1管理・運営の状況 ・入居当初より完全自主管理。 ・理事は各棟から輪番制で選出され、1年任期。 ・マンション管理士をアドバイザーとして利用。</p> <p>④-2権利設定・利用の状況 ・敷地外駐車場及び集会所の上物が、団地に隣接した戸建住宅団地の権利者を含めたXXX名の民法上の共有になっている。</p> <p>④-3共用部分の利用の状況 ・集会所は様々な活動の場として利用されている。 ・敷地内外の駐車場は全て平面式駐車場のため、良好な収益性を維持。</p> <p>④-4専有部分の利用の状況 ・居住者の高齢化の進行が顕著。 ・子育て世帯の入居は少数。</p>	<p>・理事が1年任期のため、理事会の継続性が保てない。 ・高齢化に伴い理事の成り手が不足傾向にある。</p> <p>・左記に関する戸建て権利者の権利の移転の把握が難しい。 ・将来、駐車場の処分や集会所の建替等が困難となる可能性あり。</p> <p>・集会所が団地外縁部にあり、高齢者や子育てママ等が気軽に集まれる場所がない。 ・高齢化の進展に伴い、駐車需要が低下するおそれがある。</p> <p>・今後、独居高齢者や夫婦のみ高齢者世帯の増加が見込まれる。</p>	<p>・多年度に渡る検討事項に対応可能な体制について検討する。 ・次の世代における管理の担い手を育成する方策を検討する。 ・理事等の負担軽減のため管理の一部外注化の検討を行う。</p> <p>・敷地外駐車場(土地)と集会所(上物)の複雑な権利関係について、戸建て権利者を交えて議論し、課題認識を共有する。 ・認可地縁団体の設立の検討を行う。</p> <p>・誰もが気軽に立ち寄れる居場所づくりの必要性について検討する。 ・将来的な敷地外駐車場の利活用又は処分を見据えて検討する。</p> <p>・上階の高齢者が1階に住み替えられる手法の検討をする。 ・子育て世帯の入居促進策について検討をする。</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>⑤団地内外の状況</p> <p>⑤-1立地特性 ・最寄り駅からバスで十数分。 ・幹線道路も近く、車利用者にとっては利便性が高い。</p> <p>⑤-2市場性 ・現在の売買価格は、新規分譲時の半額程度。</p> <p>⑤-3関連法制度 ・旧耐震ではあるが、壁式PCaのため耐震性があると想定される。</p>	<p>・団地隣接の商店街は衰退。高齢者等は買物等が不便。</p> <p>・高経年に加え、EVのない5階建てのため、上階住戸の市場性が悪くなる可能性がある。</p> <p>・耐震性能の問題で、敷地売却制度が適応できない可能性がある。</p>	<p>・見守りや買い物等、交通弱者等の生活を支援する仕組みについて検討を始める。</p> <p>・棟単位、又は階段室単位でEVの設置について検討する。</p> <p>・法規制の改正等を適宜確認し、団地再生手法を共有する。</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>⑥再生の方向性 ・現在まで計画修繕が良好に行われているため、大きな不具合は生じていない。</p> <p>⑦防災 ・自主防災組織は自治会に位置付けられている。 ・組合は区分所有者・占有者名簿を作成・管理しているが、居住者名簿や要支援者名簿は作成していない。</p> <p>⑧コミュニティ ・階段単位で清掃を実施している。</p>	<p>・EVの増設が厳しい住棟型式であり、居住者の高齢化に対応した改修が難しい。</p> <p>・災害時の居住者の安否確認方法は未定。 ・独居高齢者等の緊急連絡先は任意提出だが、事前に中身の確認ができないため、有事の際に機能するか不明。</p> <p>・階段室単位での交流はあるが、棟単位、団地全体の交流の機会が少ない。 ・多世代交流が希薄である。</p>	<p>・建物の利用期限を仮設定することの必要性について検討する。 ・将来的な建替え等に向けた検討をする。</p> <p>・実効性のある安否確認システムを検討する。</p> <p>・団地・地域単位、多世代での交流を心がける。</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



現建物の利用期限として仮設定

A 運営計画シート	駅近・新耐震・団地	良好な住環境を維持するための長期マネジメント計画	2019年XX月XX日
------------------	------------------	---------------------------------	--------------------

①マネジメント方針	<p>①-1マネジメントの基本的な考え方 ○築後60年程度は建替え等を実施せず、引き続き一定の水準を確保しながら団地全体を維持管理する。 ○地域と連携し、エリアマネジメントを維持・発展させ、地域の価値を高める。</p> <p>①-2検討・運営組織等 ○円滑に本団地の管理・運営が行われている状態であることから、理事会、専門委員会の連携及び外部専門家との協力体制を継続する。</p> <p>①-3資金計画等 ○質の高い共用空間の維持や、今後の大規模修繕に費用がかかることなどから、修繕費や管理・運営費等の資金計画を見直す。</p> <p>①-4留意点 ○良好な維持管理がなしているため、建物の利用限界を現時点では考えず、資産価値の維持向上を心がけた計画とする。</p>
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

②マンション固有データ-1	
敷地	所在地
敷地	敷地面積
	所有形態等
	権利の設定等
公法規制	地域地区
	法定容積率
	法定建蔽率
	建築協定・地区計画等
竣工年・供給年	198X年

②マンション固有データ-2	
総戸数	600戸
特殊持分の存在等	施設棟が単独所有
階数	XX階
住棟別階数・戸数	住宅6棟・各100戸
建築面積	XXX㎡
延床面積	XXX㎡
容積対象面積	XXX㎡
同 容積率	180%
耐震性能	新耐震基準

項目	現在の状況・認識	特長・課題	取組の方向性	29	34	39	44	49	54	59	64	69
				2016	2021	2026	2031	2036	2041	2046	2051	2056
③建物ハードの総合的状況				現時点 長期修繕計画の計画期間(2017年~2041年・25年)								
③-1共用部分	<ul style="list-style-type: none"> 一部住棟のエントランス部分に段差がある 緑豊かな屋外環境やコミュニティセンターなどの質の高い共用部分を有している。 	<ul style="list-style-type: none"> 3回目の大規模修繕実施以降に資金ショートが予測されている。 エントランス部分の段差解消が物理的に難しい箇所がある。 	<ul style="list-style-type: none"> メンテナンスコストの削減に向けた長期修繕計画の見直しを継続する。 共用部分のバリアフリー化対応の考え方を整理する。 	●	→	●	→	●	→	●	→	●
③-2専有部分	<ul style="list-style-type: none"> 専有部分改修細則を第○回通常総会において一部改定。 給湯管の樹脂管への更新を区分所有者へ案内。 	<ul style="list-style-type: none"> 給湯管の漏水が多数発生しているが、専有部分の修繕は区分所有者の判断に任せている。 	<ul style="list-style-type: none"> 専用使用部分の修繕のあり方の検討を始める。 共用部分に関わりのある専有部分の修繕・改善履歴を、管理組合により蓄積する仕組みづくりについて検討を始める。 	●	→	●	→	●	→	●	→	●
④管理・運営・利用等の状況												
④-1管理・運営の状況	<ul style="list-style-type: none"> 2年任期、半数改選。棟ごとに立候補+未経験者によるくじ引き。 複数の専門委員会と理事会が連携を取っている。 弁護士、マンション管理士、建築士等の外部の専門家を活用している。 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場収入が管理費会計に組み入れられている。 植栽の維持に相応の費用がかかっており、老木の植え替えなどに、さらなる費用が見込まれる。 	<ul style="list-style-type: none"> 管理費収支の将来見通しの検討を行う。 植栽に関する中長期管理計画の検討を行う。 	●	→	●	→	●	→	●	→	●
④-2権利設定・利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> 施設棟が単独所有されている。 施設棟の用法について「○○事業及びその他の事業用」と規定。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設棟の所有者が変わった場合に嫌悪施設等が入ってくる可能性があるがゼロではない。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設棟の所有者が変更した場合に備えて、用法のあり方について検討を行う。 	●	→	●	→	●	→	●	→	●
④-3共用部分の利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> 平面、立体的他に機械式駐車場がある。 空き駐車場は数台程度。 	<ul style="list-style-type: none"> 車離れにより、利用料収入が安定的に得られなくなる可能性がある。 利用者が減った場合は、機械式駐車場の一部を撤去する考えがある。 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場の管理運営の方向性について検討を行う。 	●	→	●	→	●	→	●	→	●
④-4専有部分の利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者の異動は、年5%程度。 賃貸は10%、空き住戸は1%強。 	—	—	●	→	●	→	●	→	●	→	●
⑤団地内外の状況												
⑤-1立地特性	<ul style="list-style-type: none"> 最寄り、○○線○○駅。駅から徒歩1分。 駅前にスーパー等の生活利便施設や飲食店等が充実。 	—	—	●	→	●	→	●	→	●	→	●
⑤-2市場性	<ul style="list-style-type: none"> 販売当初の価格より高値で取引されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 隣接の○○街区と合わせると約XXXX戸のマンションストックがあり、街全体として市場性を維持する必要がある。 エリアマネジメントが行われている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○○街区及び○○地域の情報発信を対外的に行う。 近隣の地域等と協力し、エリアマネジメントを維持・発展させる。 	●	→	●	→	●	→	●	→	●
⑤-3関連法制度	<ul style="list-style-type: none"> 総合設計制度による高さ制限の緩和を受けている。 公開空地あり。 	—	—	●	→	●	→	●	→	●	→	●
⑥再生の方向性	<ul style="list-style-type: none"> 各建物は、一定以上の耐久性能、居住性能を有していると考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 現時点において、建替え等を視野に入れる必要はない。 	<ul style="list-style-type: none"> 第3回大規模修繕終了以降に、団地の将来像(団地再生等)について検討する。 	●	→	●	→	●	→	●	→	●
⑦防災	<ul style="list-style-type: none"> 防災委員会を主体に、防災訓練や見学会などの取組を積極的に実施。 震災時活動マニュアルを作成済み。 	<ul style="list-style-type: none"> 平日に発生した場合にマニュアル通りの対応ができるか検証しておく必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き防災関連の取組を強化する。 防災訓練などを通じて多世代交流を図る。 	●	→	●	→	●	→	●	→	●
⑧コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> 団地独自のイベントを開催している。 	<ul style="list-style-type: none"> 築3X年が経過し、今後、居住者の高齢化が見込まれる。 	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー対応された住戸への高齢者の住み替え等、ソフト的での高齢化対応の検討を行う。 	●	→	●	→	●	→	●	→	●

B 部位別計画シート (簡易版) 郊外型・旧耐震・団地 利用限界を設定した長期マネジメント計画 2019年XX月XX日

長期修繕計画の計画期間 (2016年~2041年:26年)

【記号凡例】 ○: 全面補修 (取替) ●: 部分補修 赤字: 現計画以外

Table with columns for work items, implementation period, work content, future strategy, and a 26-year maintenance schedule grid. Includes categories like building construction, common parts, and exterior work.

建物の利用限界を設定したことから、直前の5年間は計画修繕を行わない

建物の利用期限として仮設定

提案様式

様式 1

管理組合名

計画名称

作成年月日

A. 運営計画シート

年 月 日

① マネジメント方針・ビジョン等		② マンション固有データ-1		② マンション固有データ-2	
①-1 マネジメントの基本的な考え方		敷地	所在地	総戸数	特殊持分の存在等
①-2 検討・運営組織等			敷地面積		
①-3 資金計画等		公法規制	所有形態等	住棟別階数・戸数	建築物 建築面積
①-4 留意点			権利の設定等		
		地域地区	法定容積率	容積対象面積	同 容積率
		法定建蔽率	建築協定・地区計画等		
		竣工年・供給年			

項目	現在の状況・認識	特長・課題	取組の方向性	(経過年数) (西暦) 2016 2021 2026 2031 2036 2041 2046 2051 2056 2061															
				現時点	長期修繕計画の計画期間 (年～年：年)														
③ 建物ハードの総合的状況																			
③-1 共用部分																			
③-2 専有部分																			
④ 管理・運営・利用等の状況																			
④-1 管理・運営の状況																			
④-2 権利設定・利用の状況																			
④-3 共用部分の利用の状況																			
④-4 専有部分の利用の状況																			
⑤ マンションの内外の状況																			
⑤-1 立地特性																			
⑤-2 市場性																			
⑤-3 関連法制度																			
⑥ 再生の方向性																			
⑦ 防災																			
⑧ コミュニティ																			

B. 部位別計画シート (簡易版)

年 月 日

長期修繕計画の計画期間 (年～ 年 : 25年)

【記号凡例】

○ : 工事の実施箇所・時期

修繕区分	工事部位等	直近の工事 (過去2回まで)		今後の方針	修繕履歴		修繕履歴																								
		実施時期	工事内容・仕様		年	月	上段:経年、下段:西暦																								
I 建築工事	1. 屋根防水				現時点																										
	屋上防水 (保護)																														
	屋上防水 (露出)																														
	傾斜屋根																														
	庇・笠木等防水																														
	2. 床防水																														
バルコニー床防水																															
	開放廊下・階段等床防水																														
	3. 外壁塗装等																														
	コンクリート補修																														
	外壁塗装																														
軒天塗装																															
	タイル張補修																														
	シーリング																														
	4. 鉄部塗装等																														
鉄部塗装 (雨掛かり部分)																															
	鉄部塗装 (非雨掛かり部分)																														
	非鉄部塗装																														
5. 建具・金物等																															
建具関係																															
	手すり																														
	屋外鉄骨階段																														
	金物類 (集合郵便受等)																														
	金物類 (メーターボックス扉等)																														
6. 共用内部																															
共用内部																															
II 設備工事	7. 給水設備																														
	給水管																														
	貯水槽																														
給水ポンプ																															
	8. 排水設備																														
排水管																															
	排水ポンプ																														
9. ガス設備																															
ガス管																															
10. 空調・換気設備																															
空調設備																															
	換気設備																														
11. 電灯設備等																															
電灯設備																															
	配電盤類																														
	幹線設備																														
	避雷針設備																														
	自家発電設備																														
12. 情報・通信設備																															
電話設備																															
	テレビ共聴設備																														
	インターネット設備																														
	インターホン設備																														
13. 消防用設備																															
屋内消火栓設備																															
	自動火災報知設備																														
	連結送水管設備																														
14. 昇降機設備																															
昇降機																															
15. 立体駐車場設備																															
自走式駐車場																															
	機械式駐車場																														
III 外構・その他	16. 外構・付属施設																														
	外構																														
	付属施設																														
17. 調査・診断、設計、工事監理等費用																															
	調査・診断、設計																														
工事監理																															
18. 長期修繕計画作成費用																															
	長期見直し																														
IV 上 工 事 能 力																															

C. 部位別計画シート（詳細版）

年 月 日

長期修繕計画の計画期間（ 年～ 年；25年）

【記号凡例】
○：工事の実施箇所・時期

上段：経年、下段：西暦

Table with columns for repair area, work location, and timing. Categories include Building Work (I), Common Parts (II), and External/Other (III), and Performance Improvement (IV).

Table for long-term maintenance plan recommendations, including columns for maintenance plan and recommendations.

Summary table for repair costs and funds, including rows for repair costs, fund establishment, and contributions.

備考 (Remarks) section with a sub-table for the cash flow plan graph (収支計画グラフ).

様式 4

		管理組合名	計画名称	作成年月日
D. マンション固有データ				年 月 日
項目		主要記載内容		
敷地	所在地			
	敷地面積			
	建築可能敷地面積			
	分筆状況等			
	所有形態等			
	権利の設定等			
建築物	総戸数			
	特殊持分の存在等			
	階数			
	住棟別階数・戸数			
	建築面積			
	延床面積			
	容積対象面積			
	同 容積率			
	専有面積			
	所有形態等			
	権利の設定等			
駐車場	平面駐車場			
	敷地内、敷地外別台数			
	立体駐車場			
	構造・階数等、台数			
公法規制	地域地区指定			
	法定容積率			
	法定建蔽率			
	建築協定・地区計画等			
	災害危険度			
	その他			
供給等	竣工年・供給年			
	分譲主体			
	建設主体			
	分譲価格			
住宅性能	耐震性能			
	省エネ性能			
	バリアフリー性能			
	設備性能			
管理費等	管理費			
	修繕積立金			
	駐車場使用料			

E-1.住宅履歴情報(共用部分)	
------------------	--

最終修正

20XXXXXX

a	新築段階の情報項目	a1	建築手続き
		a2	竣工図書等
		a3	住宅性能評価
		a4	長期優良住宅
b	維持管理段階の情報項目	b1	維持マネジメント計画
		b2	調査点検・診断
		b3	小修繕・補修
		b4	計画修繕
		b5	改修
		b6	認定長期優良住宅の維持保全
c	管理組合の運営に関する情報項目	c1	総会開催
		c2	管理規約の制定・変更
		c3	細則等制定・変更
		c4	管理費等の変更
		c5	その他

NO.	始期	終期	分類	情報項目	作成書類・図面	情報作成者	備考
0001							
0002							
0003							
0004							
0005							
0006							
0007							
0008							
0009							
0010							
0011							
0012							
0013							
0014							
0015							
0016							
0017							
0018							
0019							
0020							

様式 5-2

E-2. 住宅履歴情報（専有部分）		住戸番号	号室
-------------------	--	------	----

		最終修正	20XXXXXX
d	新築・引渡し時点の情報項目	d1	住宅性能評価
		d2	竣工段階
		d3	長期優良住宅
		d4	重要事項説明
		d5	引渡し時その他
e	維持管理段階の情報項目	e1	維持管理計画
		e2	点検・診断
		e3	修繕
		e4	リフォーム
		e5	認定長期優良住宅の維持保全
		e6	住宅性能評価
		e7	維持管理その他

NO.	始期	終期	分類	情報項目	作成書類・図面	保管場所	備考
0001							
0002							
0003							
0004							
0005							
0006							
0007							
0008							
0009							
0010							
0011							
0012							
0013							
0014							
0015							
0016							
0017							
0018							
0019							
0020							

マンションの長期マネジメント計画策定の手引き（案）

2020年8月

公益財団法人 マンション管理センター

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋 2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階