マンションの
長期マネジメント計画のすすめ

公益財団法人　マンション管理センター

はじめに

分譲マンションは、物理的には長期間の耐用年数が期待できる建物です。しかし、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、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。現在普及している長期修繕計画も長期的な視点に立った計画のひとつですが、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どのような対応が必要になるかということは含まれていません。
そこで、ここでは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し、それぞれの管理組合がマンションの将来像を考える手掛かりとしていただければと考えています。
この冊子は、当センターが作成した「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）から抜粋したものです。詳しくは、手引き（案）をご覧ください。

目　　　次

第１章　長期マネジメント計画とは　・・・・１
（１）長期マネジメント計画とは
（２）長期マネジメント計画の目的
（３）対象となるマンション
（４）長期マネジメント計画の計画要素
（５）期待される効果
第２章　長期マネジメント計画の策定方法　・・・・４
（１）策定の流れ
（２）計画のまとめ方
第３章　参考資料　・・・１３

第１章　長期マネジメント計画とは

（１）長期マネジメント計画

マンションの長期的な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。

ここでは、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、その策定を提案しようとするものです。
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。

（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です。
現在定着しているマンションに関する長期的な計画である長期修繕計画と計画範囲を比較すると、左図のようになります。長期修繕計画のいわば上位の計画という位置づけですが、もっと緩い計画になると考えています。

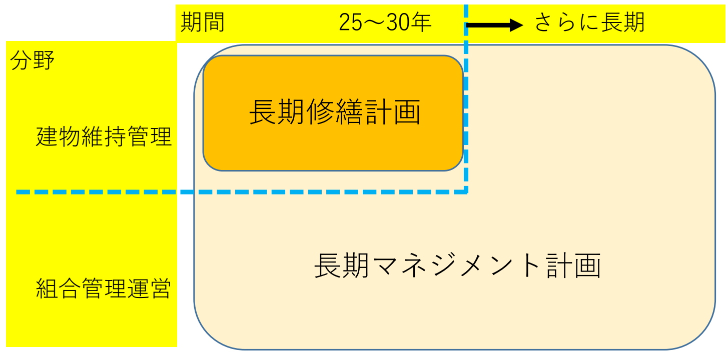
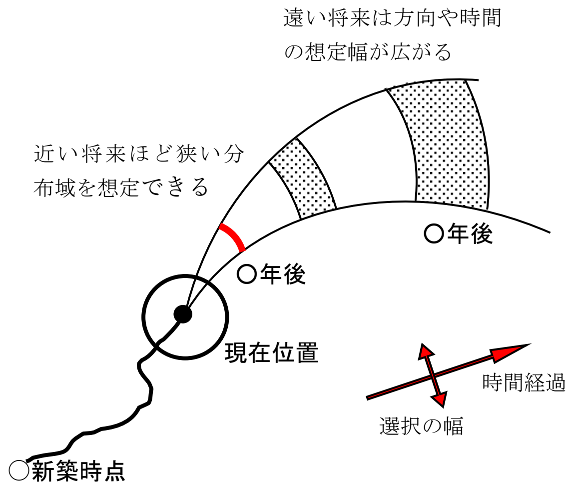


図　長期マネジメント計画の計画範囲

イメージ的には台風の進路予想図のようなものです。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、また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。



（３）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。いろいろな課題があっても構いませんが、管理規約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。

また、新築直後ではなく、例えば大規模修繕を１回以上経験し、区分所有者が将来のことを考える機運が出た時期以降のマンションが対象となると考えられます。

（４）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。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、または将来目標を示します。主要な取組みの方針を明らかにしたり、抽象的な目標を掲げる等、決め方はマンションごとに工夫してください。

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。
これを検討した結果から、①の方針・長期ビジョン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。いつごろ、何をしなければならないか、何が起きるのかということを区分所有者が共有することで、それぞれの準備が可能になります。

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、計画期間が拡大するイメージです。

（５）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、直接的・間接的にいろいろな効果が期待されます。

○直接的な効果

①中長期の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組むことができるようになります。マンションの管理運営業務の中心になっている理事は任期が１～２年の場合が多いですが、長期マネジメント計画が策定されていれば、理事が代わったとしても中長期的な課題への取組みは一貫性を保つことができます。
また、毎年度の事業計画を策定するときも、長期的な取組みの方向と矛盾しないかチェックすることができます。

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ります。現行の長期修繕計画は、修繕積立金を抑えるため必要最低限の補修計画にとどまっていることが多いようですが、将来どういうマンションを目指すのかの共通理解があれば、それを目指した長期修繕計画への見直しもしやすくなります。
また、建替え等、建物の利用を中止する期限が設定されれば、それに合わせて修繕内容を見直すこともできます。

○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ります。

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ります。

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ります。

第２章　長期マネジメント計画の策定方法

（１）策定の流れ
長期マネジメント計画は、定型化されたものではありません。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。

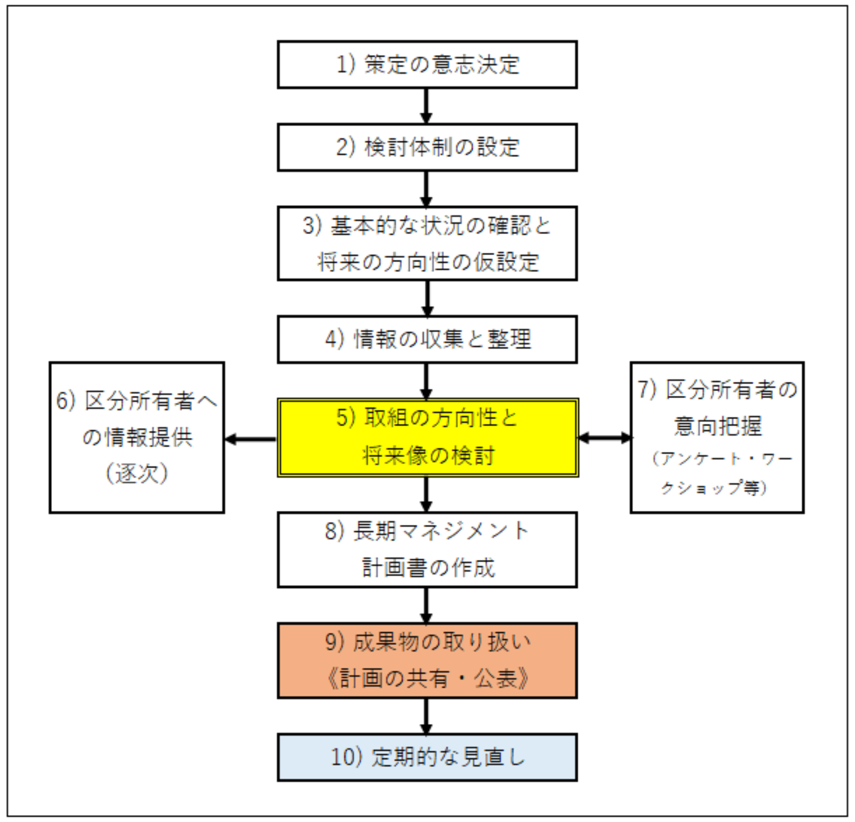


図　策定の流れ

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。
長期マネジメント計画の策定は、管理組合の標準的な業務として管理規約では定められていないので、「その他管理に関する業務」として実施することについて、総会で決議を得るか報告します。
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、その決議も必要です。

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。
理事会や既存の専門委員会を活用することも考えられますが、業務量や検討期間を勘案して適切な組織を選択します。
メンバーが多すぎると議論が拡散するおそれもありますので、検討組織としては人数を絞り、検討途中の情報提供に努めるとともに、メンバー外の意見も適宜聴取するなどの手法も考えられます。

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、マンションや敷地の利用に関して大きな影響がある事項がないかどうかを調べ、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。敷地に関する権利の設定状況、現行の法令への適合状況、災害危険度等、将来の建物・敷地利用に対する制約事項が後から判明すると、議論が振り出しに戻ってしまう可能性があります。
そのうえで、この時点で建替え等を視野に入れるか、継続利用にあたって何に重点を置くか等、検討する将来の方針を仮設定します。この段階ではあくまでも仮の設定で、今後の検討作業の手間を軽減するためのものです。

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。収集・整理したほうがいいと考えられるデータは多岐にわたります。その具体例については、第３章を参照してください。

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。ここが長期マネジメント計画を検討するメインの作業になります。

① 現状の認識
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します。幅広い情報の中から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用意しています。詳しくは第３章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みを、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みを、それぞれ検討するかどうかを判断します。

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。

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。そこで、必須ではありませんが、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ります。

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）長期的な計画を検討します。定期的な補修工事だけでなく、マンションの将来の方向性を反映した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も必要です。推定修繕工事費も算定することができれば、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。

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。

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。

検討に参加しているメンバーは限定されていますので、策定過程の透明化を図るとともに、関心を深めてもらうためにも、積極的な情報提供が必要です。

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

ある程度マンションの現状の把握・分析ができた段階になったら、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。

区分所有者の意向の大勢を把握するとともに、様々な意向があることも把握したうえで検討に活かします。

意見把握の方法としては、アンケートやワークショップなどの方法があります。やり方によっては混乱を招くこともありますので、実施方法などについては留意が必要です。

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し、記録するために、計画書を作成します。

書式等はとくに決まりはありませんが、（２）で様式を提案しています。

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。

緩やかに共有する計画という性格と、一度に完成版ができないこともありますので、できたものから順次公表するということも考えられます。管理規約に位置付けている計画ではありませんので、総会決議を得ることは必要ないのではないかと考えます。

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。計画の前提とした情報も変わってきますし、現実と合わない部分もでてきますので、定期的に計画のブラッシュアップを行います。

※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、修繕計画の検討など専門的知識が必要な場面では、専門家の活用も考えます。

（２）計画のまとめ方

長期マネジメント計画を計画書として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ています。

計画本体と根拠情報を合わせて、計画書として取りまとめることを考えています。無理をせずできるところから作成していきましょう。

計画本体	A　運営計画シート B　部位別計画シート（簡易版）	区分所有者に配布
根拠情報	C　部位別計画シート（詳細版） D　固有データシート E　住宅履歴情報（共用部分、専有部分）	管理組合で保管し、閲覧に供する

第１章（４）長期マネジメント計画の計画要素に掲げた、

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

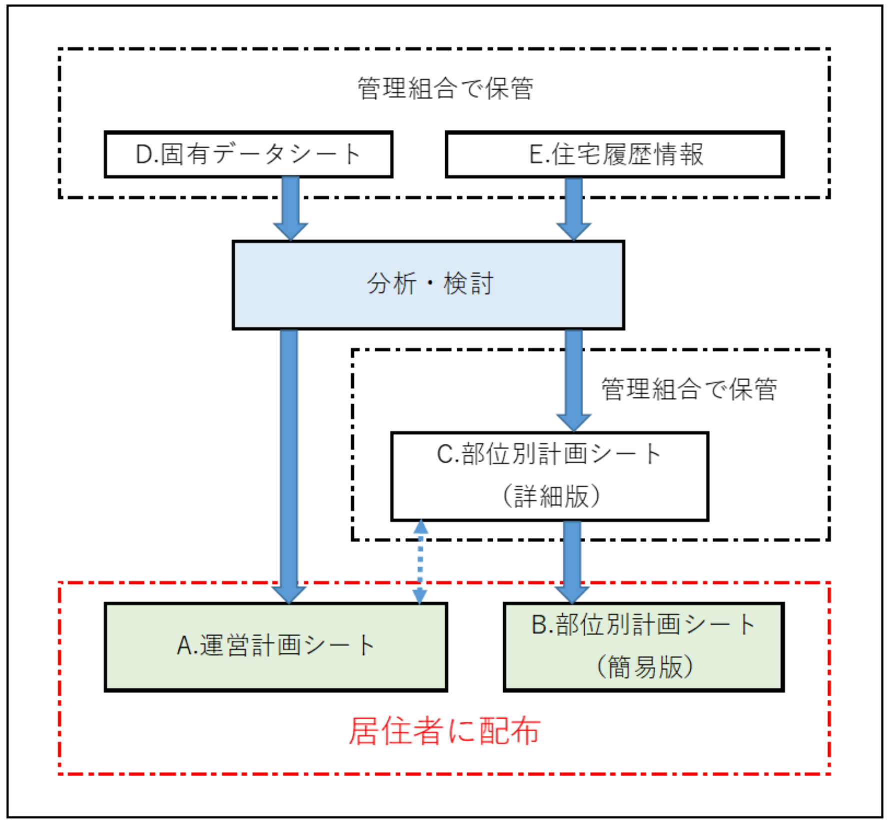
③取組みに関する将来スケジュール

④中長期の推定修繕工事・改修工事内容及び概算工事費

を計画書として記載する様式として、A、B、Cのシートを提案しています。

また、計画を検討するための根拠となる情報として、マンション自体が有する内的要因、マンションをとりまく外的要因、建物の維持管理・組合の管理運営に関する履歴があり、これらを保存資料として作成するための様式として、D、Eのシートを提案しています。

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。



A　運営計画シート（様式：記載例）

長期マネジメント計画の骨子をとりまとめた、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。
記載例はあくまでも参考です。項目等もマンションの実情に応じて適宜追加・削除してください。

	管理組合名	計画名称	作成年月日
A 運営計画シート	○○住宅団地	○○住宅長期マネジメント計画	2019年XX月XX日

①マネジメントの方針・ビジョン等

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、良好な住居環境を維持する。 ○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。
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、若手世代も [illegible] 体制を構築する。
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。
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。

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
長期ビジョン、長期目標という記載方法もあります

②マンション固有データ-1

敷地	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
公法規制	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

②マンション固有データ-2

建築	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	[illegible]
	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

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。

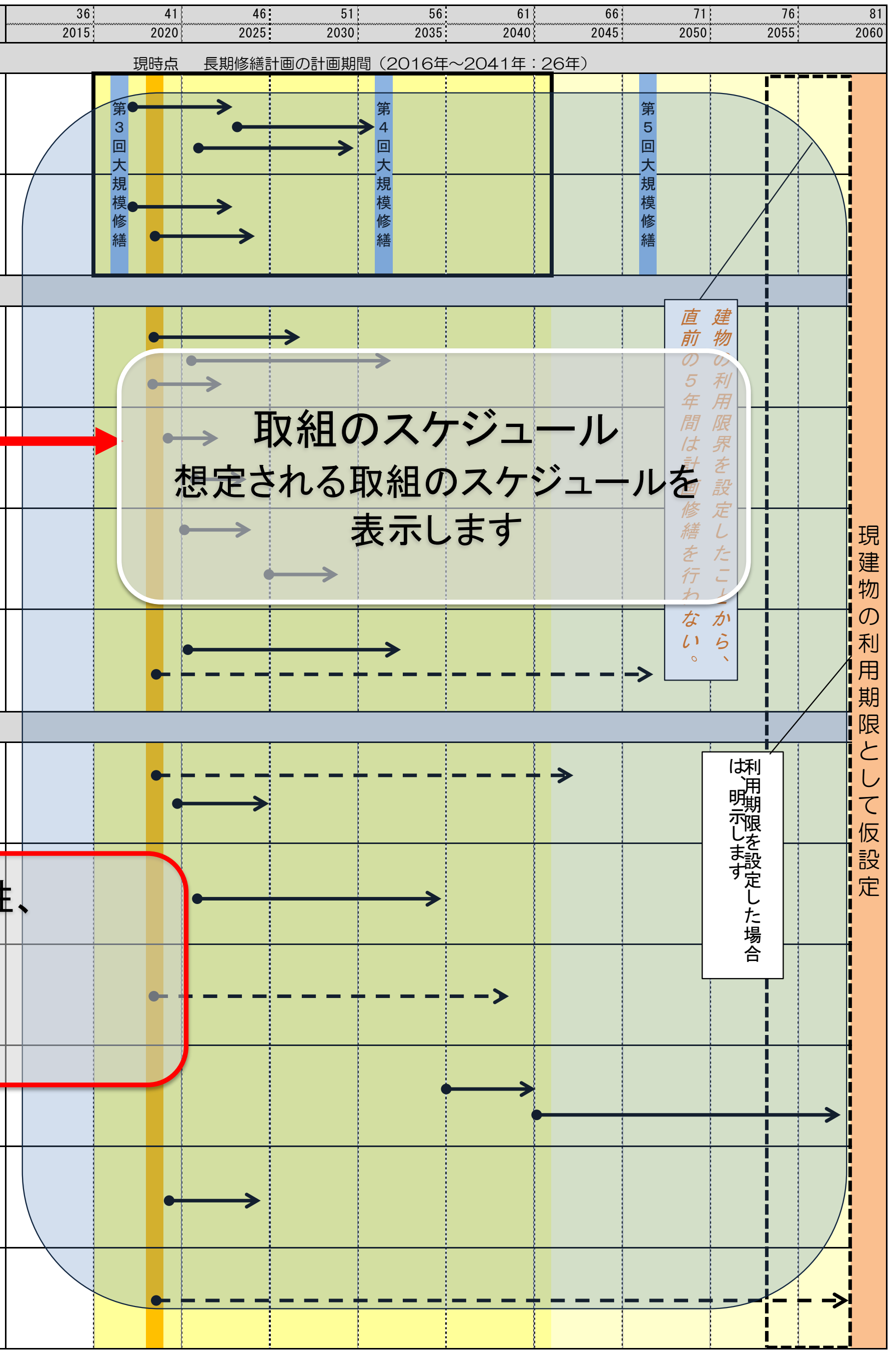
項目	現在の状況・認識	特長・課題	取組の方向性
③建物ハードの総合的状況			
③-1共用部分	・給水管は2回更生工事を実施。排水管は未更新。 ・断熱に配慮した設計になっていない。 ・EV（エレベータ）のない階段室型5階建て。	・給排水管の経年劣化により更新時期が迫っている。 ・長期修繕計画には、省エネ改修は盛り込んでいない。 ・上層階居住者は、階段の上り下りが負担となっている。	・給排水管の一斉更新に向けた検討を継続する。 ・外壁及びサッシの断熱化等、省エネ改修に向けた検討する。 ・バリアフリー化（EV設置等）の必要性について検討する。
③-2専有部分	・十分な居住面積が確保されているゆとりのある住戸。 ・3室南面で日照採光通風が良好。	・給湯管の経年劣化により漏水が発生しており、早急な対応が必要。 ・専有部分の給排水管の更新時期が迫っている。	・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。
④管理・運営・利用等の状況			
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。	・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。	・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。
④-2権利設定・利用の状況	・敷地外駐車場 [illegible] 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。	・[illegible] 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運営等が困難となる可能性あり。	・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 [illegible] ・認可地縁団体の設立の検討を行う。
④-3共用部分の利用の状況	・集会所は様々な活動 [illegible] ・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。	・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。	・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。
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。	・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。	・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対策について検討をする。
⑤団地内外の状況			
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。	・団地隣接の商店街は衰退。高齢者等は買物等が不便。	・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。
⑤-2市場性	・現在の売買価格 [illegible]	・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 [illegible] 可能性がある。	[illegible]
⑤-3関連法制度	・旧耐震ではあ [illegible]	[illegible]	[illegible] 地 [illegible] 法を共有する。
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。	・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。	・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。
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。	・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。	・実効性のある安否確認システムを検討する。
⑧コミュニティ	・階段単位で清掃を実施している。	・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。	・団地・地域単位、多世代での交流を心がける。

現在の状況・認識
収集・整理した情報を元に主な現況を記載します

特長・課題
今後の管理運営にあたり考慮すべき点を記載します

取組の方向性
特長・課題に対する取組みの検討結果を記載します

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。
項目は、マンションの状況に応じて、追加・削除します。



取組のスケジュール
想定される取組のスケジュールを表示します

Ｂ　部位別計画シート（簡易版）（様式式：記載例）

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。長期修繕計画に類似していますが、計画期間、対象工事が、拡張されています。
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たものとします。

2019XXXX

【記号凡例】　○：全面補修（取替）　●：部分補修　赤字：現計画以外

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
	○○住宅団地	○○住宅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）

上段：経年、下段：西暦

修繕区分		工事部位等	直近の工事（過去2回迄）実施時期	直近の工事（過去2回迄）工事内容・仕様	今後の方針
建物共用部分	Ⅰ．建築工事	1．屋根防水			
		屋上防水（露出）	2002年補修、2017年全面改修	●：補修　○：全面改修	15年で補修、築60年目に全面改修
		庇・笠置等防水	2002年、2017年	ウレタン塗膜防水	15年で改修
		2．床防水			
		バルコニー床防水	2002年、2017年	ウレタン塗膜防水	15年で改修
		階段室床防水	2002年、2017年	2017年にウレタン塗膜防水から塩ビシートに変更	15年で改修
		3．外壁塗装等			
		コンクリート補修	2002年、2017年	ひび割れ補修等	15年で改修
		外壁塗装	2002年、2017年	フッ素系塗装	15年で改修
		軒天塗装	2002年、2017年	アクリルシリコン系塗装	15年で改修
		シーリング	2002年、2017年	アクリルウレタン系他	15年で改修
		4．鉄部塗装等			
		バルコニー手摺り等鉄部	2002年、2017年	全面再塗装（工事に足場が必要な箇所）	15年で改修
		玄関ドア等鉄部塗装	2009年補修、2017年全面改修	●：発錆部等の部分塗装　○：全面再塗装	7～8年で補修、15年で全面改修
		5．建具・金物等			
		住戸玄関ドア	2017年	玄関ドアの交換	以降更新無し
		住戸アルミサッシュ	—	区分所有者が適宜補修	—
		金物類	2002年、2017年	破損・不具合部の補修	15年で補修
		6．共用内部			
		—	—	—	—
	Ⅱ．設備工事	7．給水設備等			
		屋内共用給水管	1992年、2008年とも更正	塩ビライニング鋼管に更正を2回実施	ステンレス管に更新、以後更新無し
		屋外埋設給水管	—	ダクタイル鋳鉄管（新築時から更新無し）	高密度架橋ポリエチレン管に更新し、以後更新無し
		受水槽	2002年、2017年	外部・内部塗装	15年で塗装
		給水ポンプ	2000年、2008年補修	○：更新　●：補修	8年、16年目は補修、24年目に更新
		8．排水設備			
		建物内共用雑排水・汚水管	—	塩ビコーティング鋼管（新築時から更新無し）	現計画で更新し、以後更新無し
		9．ガス設備			
		屋外埋設ガス管	2004年	[illegible]	[illegible]
		10．空調・換気設備等			
		—	—	[illegible]	—
		11．電灯設備等			
		電灯設備	2002年[illegible]	[illegible]	[illegible]
		配電盤類	2013年	更新	3[illegible]年で更新
		幹線設備	2013年	更新（各戸50アンペアーに対応）	3[illegible]
		12．情報・通信設備			
		電話設備	—	新築時から更新無し	現計画で更新し、以後更新無し
		テレビ共視聴設備	1995年、2012年	更新	1[illegible]年で[illegible]
		13．消防用設備			
		住戸内火災警報器	2008年、2018年	2008年に法改正により新設	10年毎に交換
		14．昇降機設備			
		—	—	—	—
		15．立体駐車場設備			
		—	—	—	—
Ⅲ．外構・その他		16．外構・付属施設			
		平面駐車場・車道等	2002年	アスファルト舗装	現計画で改修後、経常修繕で対応
		フェンス等	2002年、2017年とも塗装	●：塗装　○：取替	2025年に取替、2040年塗装（補修）
		屋外埋設排水管	—	新築時から更新無し	現計画で更新し、以後更新無し
		自転車置場	2002年交換、2017年塗装	●：塗装　○：上屋の交換	15年で塗装、30年で交換
		17．調査・診断、設計、工事監理等費用			
		修繕設計・工事監理		外壁、屋上防水、給排水設備工事時	外壁、屋上防水、給排水設備工事時に実施
		18．長期修繕計画作成費用			
		長期修繕計画見直し	2012年、2016年		5年毎
Ⅳ．性能向上工事		直結給水方式への変更	長期マネジメント計画による提案		直結への変更に伴い受水槽廃止
		住棟の性能向上工事：EV設置	長期マネジメント計画による提案		設置後更新はせず、15年周期で補修
		外断熱・サッシの断熱化	長期マネジメント計画による提案		改修後、更新なし
		集会所バリアフリー化	長期マネジメント計画による提案		改修後、更新なし

修繕実績（経年 32～36 / 西暦 11～15）、修繕計画（経年 37～62 / 西暦 16～41）、63-66（2042-2045）、67-71（2049-2050）、72-76（2051-2055）、77-81（2056-2061）

現時点

現時点を示す

現在の長期修繕計画の計画期間を示す

直近の工事（過去2回）の実施時期、工事内容・仕様を記載します

今後（現時点以降）の工事の方針（修繕の時期内容等）を記載します

直近の工事実績を記入します

長期修繕計画に位置づけられている工事を記入します（工事が予定されている時期に印をつける）

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（工事がある時期に印をつける）

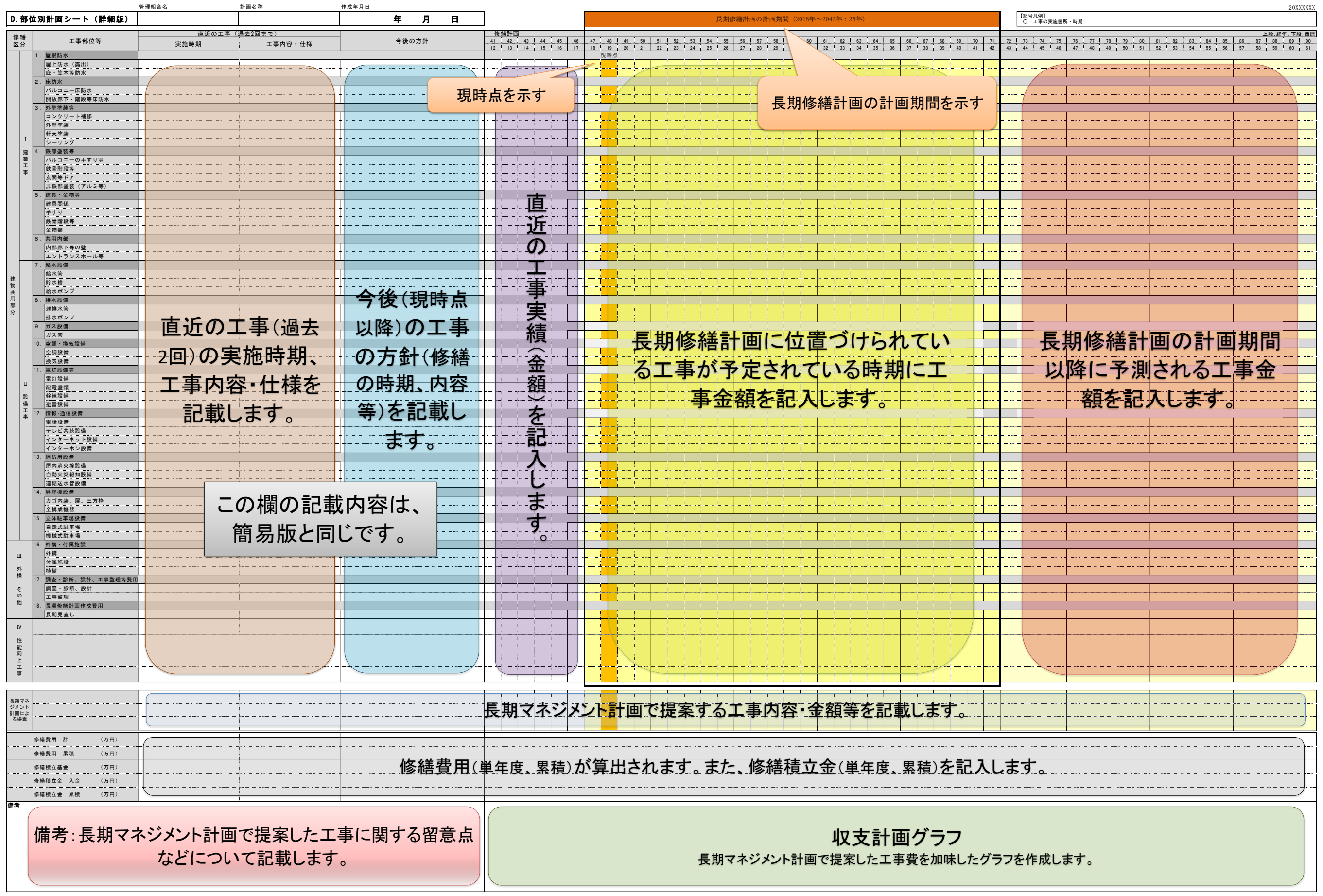
建物の利用限界を設定した場合は計画修繕を行わない

建物の利用期限として仮設定

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。

C　部位別計画シート（詳細版）　（様式）

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。
Ｂの簡易版に、金額の情報が追加されているものです。

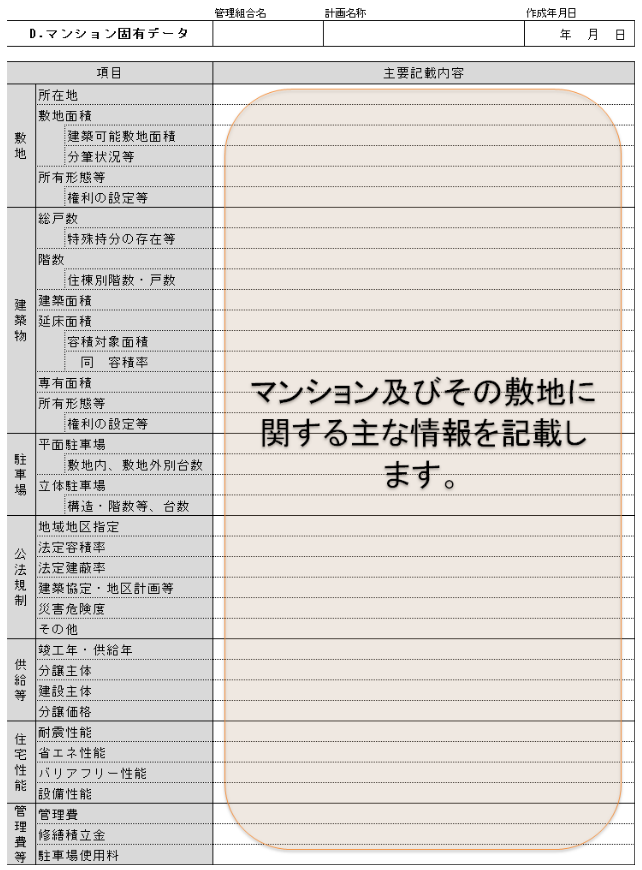


D　固有データシート　（様式）

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。

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にしたものです。その根拠となる資料は、別途整理、保管しておきます。

マンションの実態に応じ、項目は追加・削除してください。

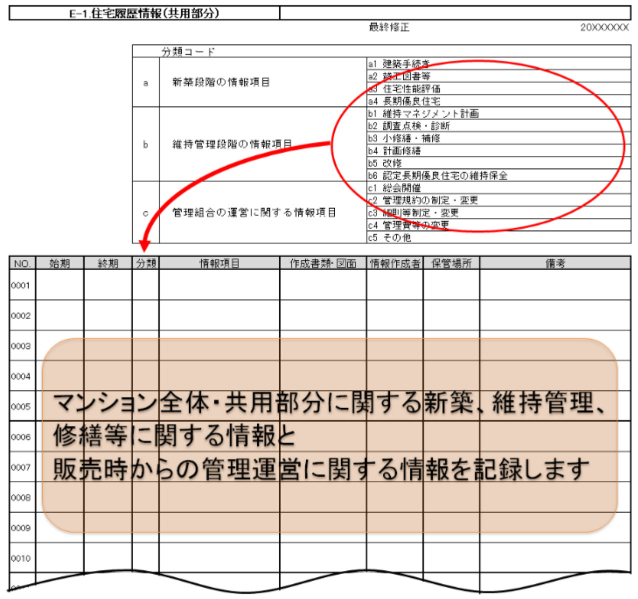


E　住宅履歴情報（共用部分、専有部分）（様式）

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リスト化します。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。

分類コードを付すことで、必要な情報だけ抽出することもできます。

E-1〔共用部分〕



E-2〔専有部分〕

第３章　参考資料

（１）チェックシート

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。しかし、どこから取り掛かっていいか悩まれる管理組合もあると思います。そこで、仮に設定した将来像に対応して、状況把握すべき項目とそれから想定される取組み方向の例示をチェックシートとしてまとめました。

手始めに、それぞれのマンションで該当する項目をチェックして、検討を始めてみてはどうでしょうか。
詳細については、「マンションの長期マネジメント計画策定の手引き（案）」をご覧ください。

チェックシートサンプル

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 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	□ 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。
			□ 以前と比べ、総会への出席率が低下傾向にある。 □ 総会への出席率が低い。	・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。
	2 理事会の開催	④-1 管理運営の状況	□ 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。
			□ 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。
	3 役員の担い手	④-1 管理運営の状況	□ 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。
			□ 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。
	4 理事会の継続性	④-1 管理運営の状況	□ 役員の任期が2年で、半数改選になっている □ 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。	・引き続き理事会の継続性を維持する。
			□ 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。
	5 管理規約等の見直し	④-1 管理運営の状況	□ 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。
			□ 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）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の一覧を示します。

こちらも詳細については、「マンションの長期マネジメント計画策定の手引き（案）」をご覧ください。

■検討にあたって活用する情報一覧（例）

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　※	・法適合性の適否
		許認可書　※	・増改築にあたっての制約条件
	②竣工図書等	竣工段階の設計図書	・建物ハードの基本的な情報
		仕様書・仕上げ表	・建設時の仕様
	③住宅の性能関連	住宅性能表示の性能評価書	・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　※	・土地・建物の権利関係
	⑤販売時情報	販売パンフレット・	・マンションのコンセプト
		重要事項説明書	・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	・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）　※	・建物の劣化状況
		調査・診断結果報告書（保守点検等）	・耐震性の有無
		自主点検記録	・コンクリートの中性化の進行度、コンクリート強度
		耐震診断報告書	
		コア抜き試験結果	
	③共用部分の修繕	工事発注書・見積書・契約書	・工事発注履歴・内容・金額
		実施図面	・工事前後の仕様の変更内容
	④専有部分リフォーム履歴	区分所有者の申請書	・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	・管理委託内容、金額
		管理規約・使用細則	・管理内容、範囲
		収支決算書（総会資料）※	・修繕積立金、管理費の設定額
		議案書（総会資料）	・共有持分割合、議決権割合
		総会・理事会の議事録	・共用部分の対象、範囲
		専門委員会等の活動記録	・管理組合の収支構造、収支の健全性、借入金の有無
		組合の広報紙	・リフォームルールの有無、内容
		管理会社の月次報告書	・これまでの検討内容、経緯
	②入居者関連	区分所有者・入居者台帳　※	・区分所有者の高齢化、子育て世帯の減少の状況
		居住者アンケート	・区分所有者等の要望・意向
4) その他		都市計画図　※	・都市計画上の制限
		ハザードマップ・防災マップ　※	・災害危険度
		公示地価、路線価	・資産価値 ・建替・売却の実現性の判断材料
		当マンションの売却情報	
		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

「マンションの長期マネジメント計画策定の手引き（案）」については、マンション管理センターのホームページで公開しています。

（https://www.mankan.or.jp/）

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