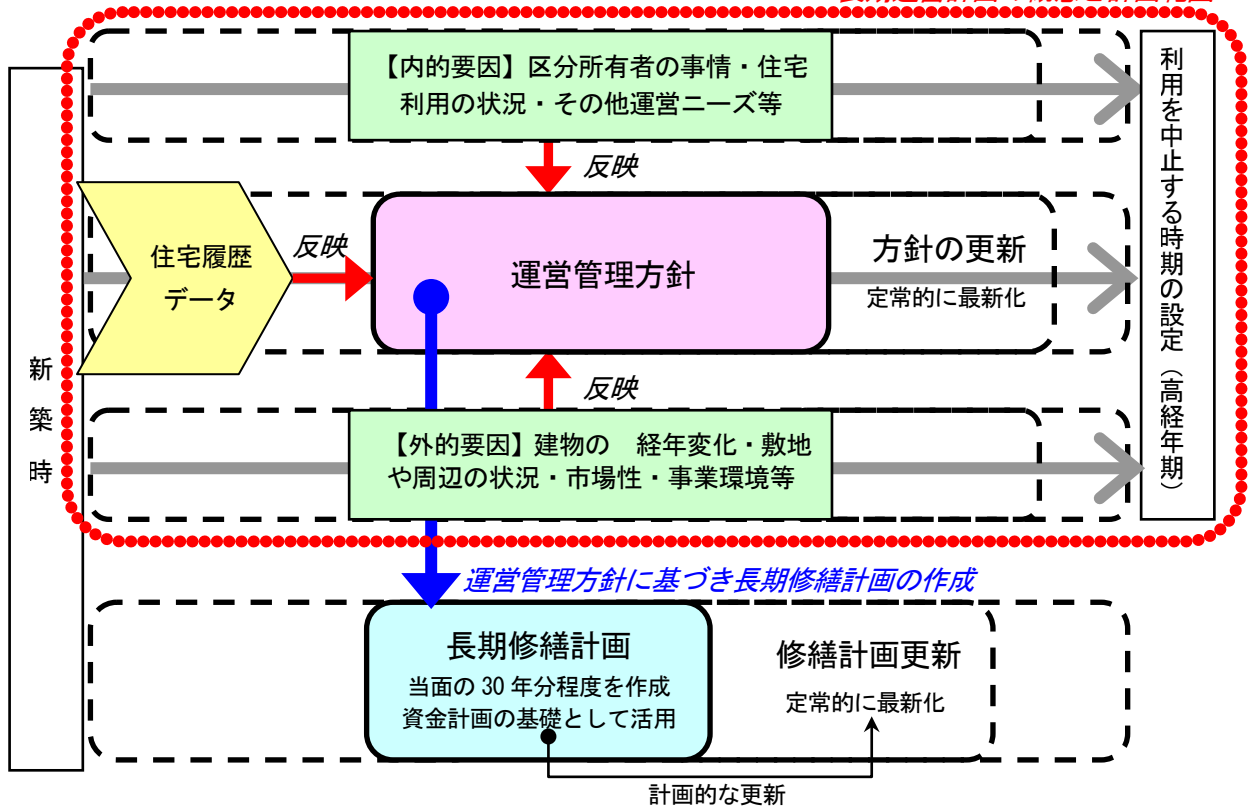


## 多世代利用住宅の適正な管理の持続化に向けた管理システムに関する検討（概要）

1. 法定点検の実施と点検結果に基づいた修繕等の確実な実施を担保する仕組み
  - ・多世代利用住宅（長期優良住宅）は、その規模にかかわらず、全て「特殊建築物等定期調査報告」の対象にする必要があるのではないか。
  - ・法定点検の内容と長期修繕計画の作成や見直し等の際に行われる劣化診断とは“診るスタンス”が異なり、調査する専門技術者も別となるケースが多い。「ホームドクター」を持つなどして、法定点検と劣化診断の連携を図り、確実な修繕の実施に結び付けていく必要がある。〈P5～8〉
  
2. 適切な長期修繕計画に基づき計画修繕及び性能・機能の改善等の確実な実施を担保する仕組みの検討 — 「多世代利用住宅長期運営計画」の提案
  - (1) 長期修繕計画の機能と課題 〈P9〉
    - ・マンションの維持管理については、長期修繕計画の仕組みが普及している。部位別の修繕周期に基づき、修繕の実施時期を予定し、修繕積立金を計画的に積み立てるための計画で、大規模修繕等を計画的に実施するための準備計画としては有効に機能している。
    - ・しかし、長期修繕計画の計画体系には、次のような課題がある。
      - ①マンションの生活環境のビジョン、運営管理の方針や構想等を検討し、区分所有者が共有する計画としては機能しにくい。
      - ②計画期間を超えた将来の修繕工事、性能や機能のグレードアップ工事、大規模な改修や用途変更等の実施に向けた準備を位置づける計画としては機能しにくい。
      - ③適正な管理組合運営を促し、区分所有者が個々の生活設計（マンションライフ）を考える材料となる計画としては機能しにくい。
  
  - (2) 「長期運営計画」の提案 〈P9〉
    - ・多世代利用住宅を長期にわたって利用していく上では、修繕・改修等の実施による適正な管理の持続が必要。そのためには、マンションの運営管理に係るビジョン（運営管理方針や確保すべき水準等）が区分所有者に共有され、それに基づく適切な長期修繕計画の作成と見直しが必要。
    - ・このため、多世代利用住宅の将来にわたる運営管理の方針等を定め、従来の長期修繕計画に基づく計画修繕や改修の仕組みをより適正かつ実効的に機能させるために、長期修繕計画の上位計画（マスタープラン）として機能する計画システムとして「多世代利用住宅長期運営計画」の計画体系を提案する。
  
  - (3) 「長期運営計画」の特徴 〈P10～18〉
    - ・運営管理に係るソフト面の情報（区分所有者の事情等の内的要因、マンションを取り巻く周辺環境等の外的要因）を定期的に把握し、これと履歴を踏まえ、長期修繕計画の作成や見直しの根拠となるマンションの運営管理方針のビジョンを示す。
    - ・ビジョンに基づき、長期修繕計画の計画期間を超えて必要となる修繕計画や性能・機能の大幅な改善行為等の大まかな予定をイメージする。
    - ・計画期間は、長期修繕計画よりも長期の期間を想定するが、適宜、見直しが必要。

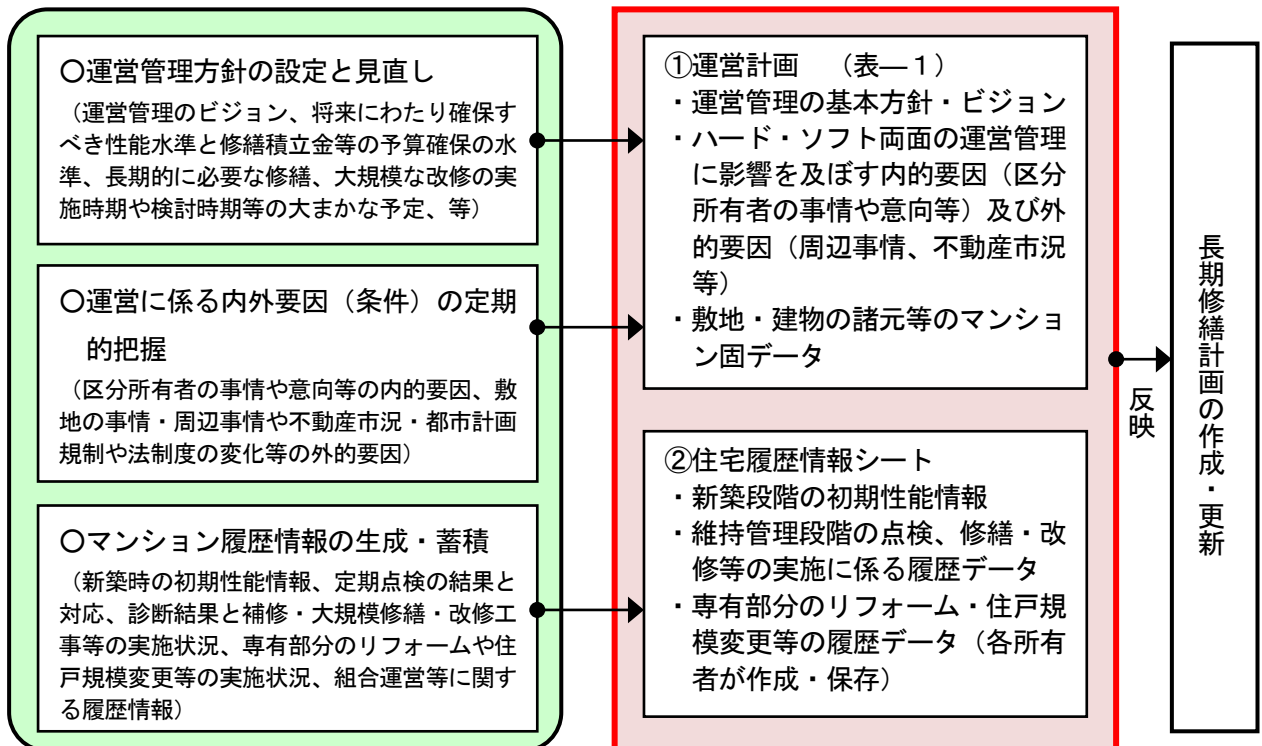
■多世代利用住宅長期運営計画の概念と長期修繕計画との関係

長期運営計画の概念と計画範囲



(4) 多世代利用住宅長期運営計画の計画資料 <P20~31>

- ・長期運営計画で新たに目標とする運営管理の領域は、大きくは、「運営管理方針の設定と見直し」、「運営に係る内外要因（条件）の定期的把握」、「履歴情報の生成・蓄積」の3点。
- ・これらに対応した長期運営計画の計画資料は、「運営計画」と「住宅履歴情報シート」が必要。



表—1 [運営計画シート] の標準様式

(高経年時に設定)



## 多世代利用住宅の適正な管理の持続化に向けた管理システムに関する検討

### 1. 多世代利用住宅（マンション）の適正な管理の持続化に向けた必要事項

多世代利用住宅は、多世代にわたって利用可能な社会的資産となりうる住宅であり、その機能を存分に発揮するためには、適正な管理が将来にわたって持続されていく必要がある。

このため、既に都市住宅として定着し、今後も多世代利用住宅の主要な所有形態になると想定される「区分所有」方式のマンションを想定し、多世代利用住宅の長期にわたる管理の適正化のため管理システムのあり方に関する検討を行う。

多世代利用住宅（マンション）の適正な管理に関して必要と考えられる事項を、ハードの建物管理等に関わる事項と、ソフトの組合運営に関わる事項とに区分して整理したものが表一1である。

なお、資料 3-3-1 で指摘したとおり、多世代利用住宅における適正な管理の持続に向けた検討課題として、区分所有者の管理に対する意識の底上げを図る仕組み、特に従来の区分所有者主体の管理方式において、「管理組合」の基礎能力の向上を図る仕組みが重要であると考えられることから、表一1では、従来一般的である理事会方式の場合を想定している。

表一1に示した必要事項のうち、本検討では、ハードの建物管理等に関わる事項を中心に、次のような視点から検討を行う。

#### ①法定点検の実施と点検結果に基づいた修繕等の確実な実施を担保する仕組み

多世代利用住宅において、法定点検の適切な実施と点検結果に基づいた修繕等の確実な実施を担保する仕組みについて検討する。

##### 【検討の論点】

- 多世代利用住宅の法定点検のあり方について（規模等にかかわらず、特殊建築物等定期調査報告等を義務づけるべきではないか）
- 定期点検（特殊建築物等定期調査報告等）の結果を長期修繕計画に反映し、点検結果を確実に修繕の実施につなげる仕組みについて

#### ②適切な長期修繕計画に基づき計画修繕及び性能・機能の改善等の確実な実施を担保する仕組み

多世代利用住宅において、適切な長期修繕計画に基づき計画修繕及び性能・機能の改善等の確実な実施を担保する仕組みについて検討する。具体的には、多世代利用住宅の将来にわたる運営管理の方針等を定め、長期修繕計画の上位計画（マスタープラン）として機能する「多世代利用住宅長期運営計画」（仮称）を提案し、その計画体系について検討する。

##### 【検討の論点】

- 住宅長期運営計画の機能と必要性、基本的考え方について
- 長期運営計画の計画体系と計画内容イメージについて
- 長期運営計画の普及方策、修繕・改修費用の計画的準備（超長期の利用期間に必要な修繕費用、将来における性能・機能の改善等に要する改修費用の計画的準備）のあり方について

表—1 多世代利用住宅（マンション）の適正な管理に係る必要事項

（理事会方式の場合又は第三管理者方式を採用する前提）

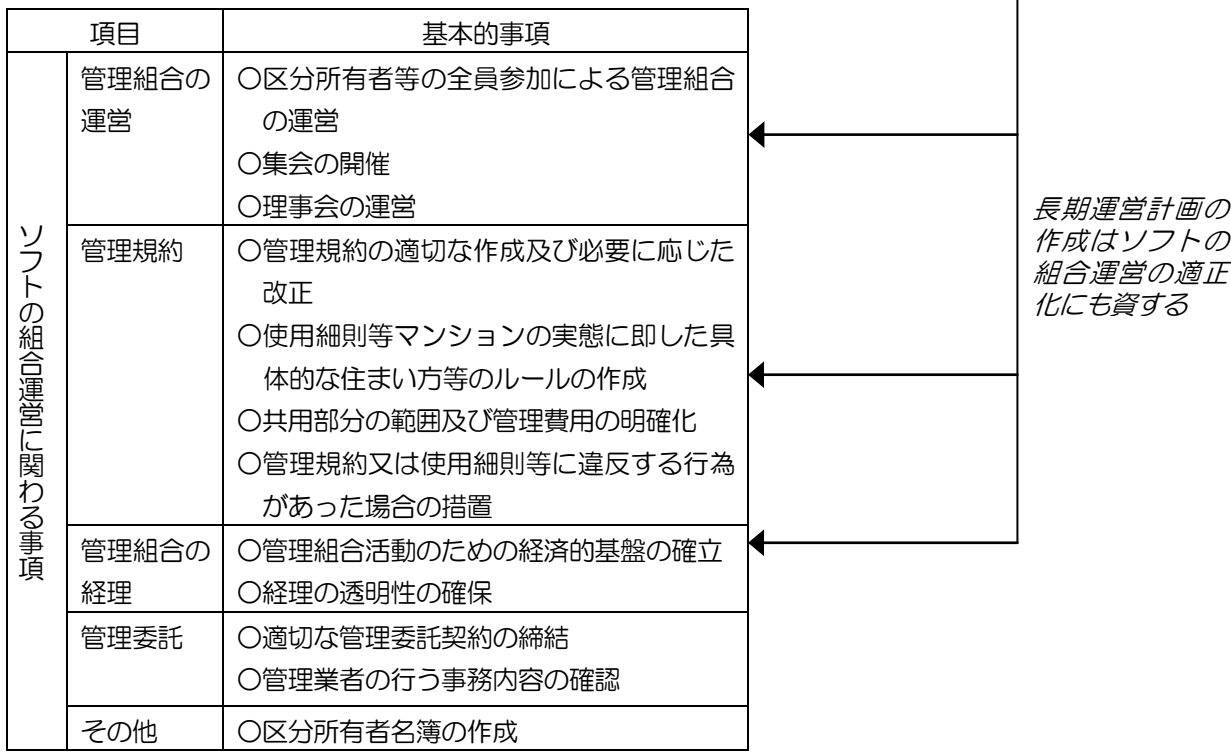
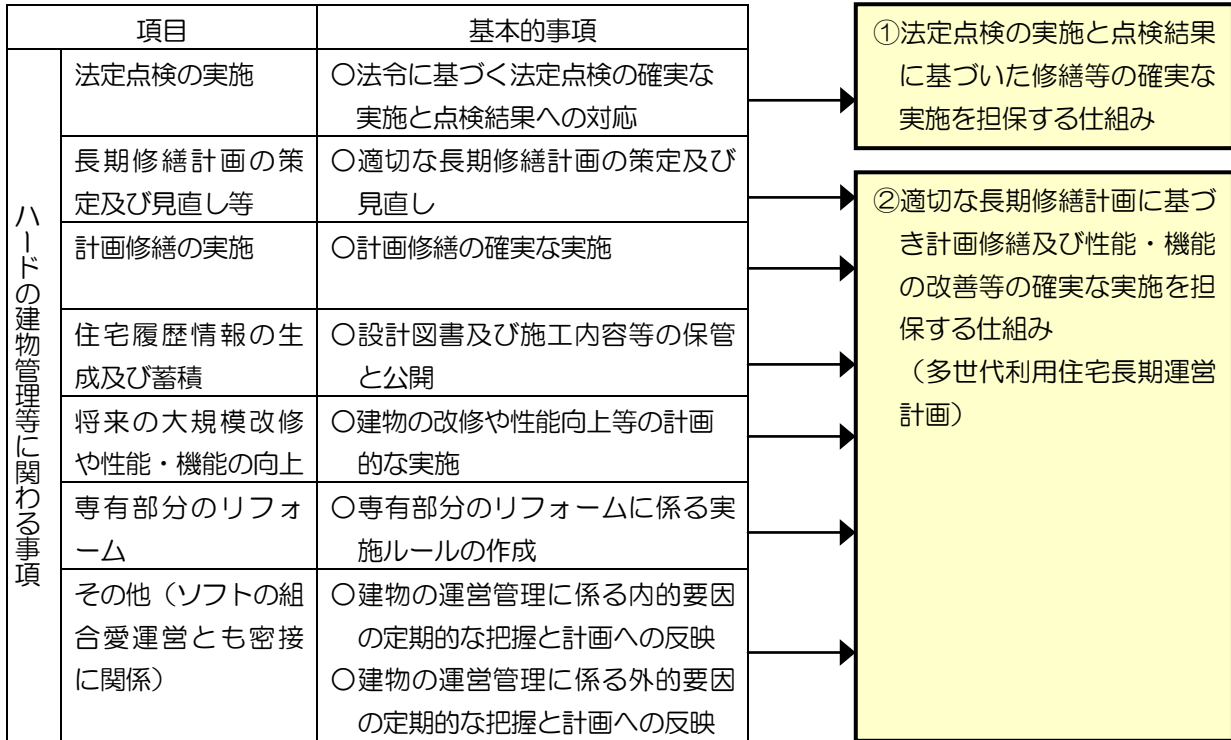
項目	基本的事項
法定点検の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>○法令に基づく法定点検の確実な実施と点検結果への対応</li> <li>・建築物の敷地と構造等、建築設備、エレベーター設備等（建築基準法）、給排水設備（水道法）、消防設備（消防法）、電気設備（電気事業法）等の点検及び報告</li> <li>・点検結果を踏まえた修繕等の確実な実施</li> </ul>
長期修繕計画の策定及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○適切な長期修繕計画の策定及び見直し</li> <li>・マンションの建物等の経年による劣化に対応するため、適切な長期修繕計画（計画期間 30 年程度以上）を策定し、必要な修繕積立金を積み立てる</li> <li>・長期修繕計画の策定及び見直し時には、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断（総合診断等）を行って、その計画を適切なものとする</li> <li>・長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらの内容の区分所有者等への周知徹底を図る</li> </ul>
計画修繕の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>○計画修繕の確実な実施</li> <li>・長期修繕計画に基づき、大規模修繕工事等の計画修繕を確実に実施。必要に応じてグレードアップ工事を併せた改修工事として実施。</li> <li>・予定した計画修繕の時期が近づいてきた場合には、その修繕工事が本当に必要か、費用がどれくらいかかるかを改めて確認するための建物診断（確認診断）を実施</li> <li>・建物診断に基づき修繕計画（修繕工事設計書、修繕工事仕様書、数量内訳書、概算書等）を作成し、これに基づく工事費用の見積等により大規模修繕等の業者を選定。または、工事費と工事内容についての提案等も合わせて入札する見積もり合わせにより業者を選定</li> </ul>
住宅履歴情報の生成及び蓄積	<ul style="list-style-type: none"> <li>○設計図書及び施工内容等の保管と公開</li> <li>・維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、新築、点検、修繕、改修等の各時点における設計図書や工事の実施内容等に係る情報を管理組合として蓄積、保管する</li> <li>・この図書等について、区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにする</li> </ul>
将来の大規模改修や性能・機能の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建物の改修や性能向上等の計画的な実施</li> <li>・長期修繕計画の計画期間を超えて必要となる修繕工事（修繕周期が長期修繕計画の計画期間を超える工事）の予定と、それを前提とした修繕積立金の積立の適正化</li> <li>・将来の大規模改修、性能・機能の向上、用途変更等の実施イメージ（実施検討時期、実施検討する状況等）の共有と計画的準備</li> </ul>
専有部分のリフォーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>○専有部分のリフォームに係る実施ルールの作成</li> <li>・専有部分と共用部分の範囲の明確化</li> <li>・専有部分のリフォームに係る使用材料や設備等の仕様ルール（推奨ルール）の作成</li> <li>・リフォーム工事の実施内容について、理事会等への届け出のルールの構築</li> </ul>
その他 （ソフトの組合愛運営とも密接に関係）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建物の運営管理に係る内的要因の定期的な把握と計画への反映</li> <li>・区分所有者等の年齢世帯状況、住宅利用の状況、その他運営へのニーズ等の適切な把握と、それらの変化を踏まえた運営計画への適切な反映</li> <li>○建物の運営管理に係る外的要因の定期的な把握と計画への反映</li> <li>・敷地の事情、マンションの立地に係る市場性や周辺の状況、その他自治体意向等の適切な把握と、それらの変化を踏まえた運営計画への適切な反映</li> </ul>

ハードの建物管理等に関する事項

項目	基本的事項
ソフトの組合運営に関わる事項	<p>管理組合の運営</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○区分所有者等の全員参加による管理組合の運営 <ul style="list-style-type: none"> <li>・自立的な組合運営（マンション管理士等の専門家のアドバイス）</li> <li>・情報の開示や運営の透明化等による開かれた民主的な運営</li> </ul> </li> <li>○集会（管理組合の最高意思決定機関）の開催 <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期総会（毎年1回以上）及び必要に応じて臨時総会の開催</li> <li>・事前に必要な資料の整備、集会において適切な判断が行われるような配慮</li> </ul> </li> <li>○理事会（管理組合活動の執行機関）の運営 <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期的（毎月1回以上等）な理事会運営</li> <li>・集会の決議事項、管理規約で定められた事項等の執行</li> </ul> </li> </ul>
	<p>管理規約</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○管理規約の適切な作成及び必要に応じた改正 <ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有法に則り、「中高層共同住宅標準管理規約」を参考とし、当該マンションの実態や区分所有者等の意向等を踏まえて作成等</li> </ul> </li> <li>○使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方等のルールの作成</li> <li>○共用部分の範囲及び管理費用の明確化 <ul style="list-style-type: none"> <li>・専有部分、共用部分、専用使用部分の範囲及びこれに対する区分所有者等の管理及び負担の明確化</li> </ul> </li> <li>○管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合の措置 <ul style="list-style-type: none"> <li>・違反行為の是正のため、管理者等は必要な勧告、指示等の実施</li> <li>・法令等に則り、その是正又は排除を求める措置の実施</li> </ul> </li> </ul>
	<p>管理組合の経理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○管理組合活動のための経済的基盤の確立 <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費及び特別修繕費について必要な費用を徴収</li> <li>・管理費及び特別修繕費の明確な区分経理を行い、適正に管理</li> </ul> </li> <li>○経理の透明性の確保 <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等は、必要な帳票類を作成して保管し、区分所有者等の請求があった場合は速やかに開示</li> </ul> </li> </ul>
	<p>管理委託</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○適切な管理委託契約の締結 <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容を十分に検討し、書面をもって管理委託契約を締結</li> <li>・管理委託契約先を選定する場合には、管理者等は事前に必要な資料を収集し、区分所有者等にその情報を公開</li> <li>・管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める</li> </ul> </li> <li>○管理業者の行う事務内容の確認 <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理委託契約先が選定されたときは、管理者等は当該契約内容を周知</li> <li>・管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の内容の確認</li> <li>・管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、当該管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、管理業者の所属団体に解決を求める</li> </ul> </li> </ul>
	<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○区分所有者名簿の作成 <ul style="list-style-type: none"> <li>・不在区分所有者の現在の居住場所の把握、変更時の連絡体制の確立</li> <li>・専有部分の賃借人等の占有者の氏名の把握、マンションの建物及び敷地等の使用方法について、区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負うべき義務と同一の義務を負うことの周知徹底</li> </ul> </li> </ul>

なお、ハードの建物管理等に関わる事項を中心に検討を行うが、長期運営計画の作成は、計画修繕や性能・機能の改善等の確実な実施を担保するという建物管理の適正化の側面だけでなく、管理組合運営の適正化等のソフトの組合運営の適正化にも資するものと考えられる（詳細は、『2. 多世代利用住宅「長期運営計画」の提案』を参照）。

【検討課題】





## 2. 法定点検結果に基づいた修繕等の確実な実施の担保の仕組みの検討

マンションの維持保全の体系については、表—2のように整理できる。

このうち、適正な管理の持続化のためには、(1)「②保守点検（特に法定の定期点検）」の確実な実施と点検結果の長期修繕計画への反映による問題箇所の改善の仕組み、(2)「④計画的修繕」の確実な実施と、さらに、経年に伴う性能や機能の向上・更新等の「⑥改善・再生」の実施の仕組み、が特に重要になると考えられる。

表—2 マンションの維持保全の体系

維持保全区分	内容	内容例	費用区分
①清掃	日常清掃、定期清掃	ホール、廊下の床、排水管の洗浄等	管理費
②保守点検	日常点検、定期（法定）点検	建築設備、エレベーター設備、給排水設備、消防用設備、電気設備等	管理費
③経常的修繕	経常的な修繕、小修繕	ドア、樋、タイル、器具等の破損修理、個別修理	管理費
④計画的修繕	一定年数の経過毎に計画的に行う修繕	外壁、屋上防水、塗装、給排水管等の計画的な修繕、更正・更新工事	修繕積立金
⑤特別修繕	事故、その他特別の事由により必要な修繕	台風、大雨、大雪、地震等による被害の復旧、予防的な耐震診断・補強等	修繕積立金
⑥改善	共用部分の改良、改善、模様替え等	スロープの新設、エレベーターの新設、集会室の増築、	修繕積立金

出典：高層住宅管理業協会編「区分所有管理士テキスト」をもとに作成

マンションは、建築基準法で建築物の敷地と構造等、建築設備、エレベーター設備等を点検し、報告することが義務づけられており、また、給排水設備（水道法）消防設備（消防法）、電気設備（電気事業法）、などについても点検・報告の義務がある（表—3）。

建築基準法では、建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない（第8条第1項）とされており、さらに、特殊建築物（一定規模以上のマンションは該当する）の所有者・管理者は、定期に、専門技術を有する資格者に調査・検査をさせ、その結果を特定行政庁に報告しなければならないとされている（法第12条第1項及び第3項）。この特殊建築物等及び建築設備・昇降機等の定期調査報告制度（以下、「特殊建築物等定期調査報告」制度という。）は、平成20年4月1日より改正され、調査の項目、方法、判定基準が明確化されるとともに内容が強化された。

マンション（共同住宅）の場合、建築基準法別表第一によると、3階建て以上、かつ床面積500㎡以上が定期調査報告の対象とされているが、その扱いは特定行政庁によって異なっている。例えば、次のとおりとなっている。

### ○特殊建築物等定期調査報告制度の対象（例）

- ・東京都：5階建て以上かつ床面積1,000㎡以上
- ・大阪府：3階建て以上かつ床面積1,000㎡以上、又は、5階建て以上かつ床面積1,000㎡以上

表—3 定期（法定）点検の概要

根拠法令	対象項目		点検内容	実施周期	
建築基準法 第12条第1項	建築物の敷地と構造等※		建築物の敷地、構造及び建築設備の安全、衛生、防火及び避難に関する事項	3年	
建築基準法 第12条第2項	建築設備※		非常用照明設備、排煙設備、換気設備、給排水設備	1年	
	エレベーター設備※		昇降機の維持及び運行に関する基準	1月	
水道法 第34条、第20条	給水設備	専用水道	水質検査	1月	
		簡易専用水道	水槽の設備	1年	
浄化槽法第11条	排水設備	浄化槽	水質検査	1年	
消防法 第17条の3の3	消防用設備	消火器具、消防機関へ通知する火災報知設備、誘導灯、誘導標識、消防用水、非常コンセント設備、無線通知補助設備	外観点検、機能点検	6月	
		屋外消火栓設備、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備、二酸化炭素消火設備、ハロゲン化物消火設備、粉末消火設備、自動火災報知設備、屋外消火栓設備、ガス漏れ火災警報設備、漏電火災報知器、非常警報器及び設備、避難器具、排煙設備、連結散水設備、連結放水管	外観点検、機能点検	6月	
		動力消防ポンプ設備	作動点検、外観点検、機能点検	6月	
			総合点検	1年	
		非常電源	非常電源専用受電設備、貯電設備	外観点検、機能点検	6月
				総合点検	1年
			自家発電設備	作動点検、外観点検、機能点検	6月
				総合点検	1年
		配線	総合点検	1年	
		電気事業法 第74条第2項、第4項	電気設備	自家用電気工作物	月次巡回点検
年次巡回点検	6月				
随時点検	随時				
共用灯・屋外灯	清掃と点検			1年	
開閉器	締付け、清掃、点検			1月	
制御盤設備	締付け、清掃、点検			1月	
ガス事業法 第40条の2、第2項		ガス消費機器	技術上の規準に適合しているか否かの調査	3年	

※原則、3階建て以上、かつ床面積が500㎡以上の共同住宅に適用（但し、特定行政庁により異なる）。

（出典：住まいに関する作業部会編「集合住宅の住まい方と管理」丸善）

法定点検の点検結果を確実に修繕の実施に繋げる仕組みを検討する上での課題を整理すると、次のような課題が挙げられる。

### ①法定点検と大規模修繕工事の実施時期の調整

平成20年度から定期報告制度が強化され、「築10年を超える建物では、外壁にモルタルやタイルが施工されており、落下により通行人に被害を及ぼす部分については、全面打診検査等による調査が必要」となった。こうした調査は足場を設置する必要がある、費用も相対的に嵩むことから、長期修繕計画に基づく大規模修繕工事の一環として実施することが望まれる。

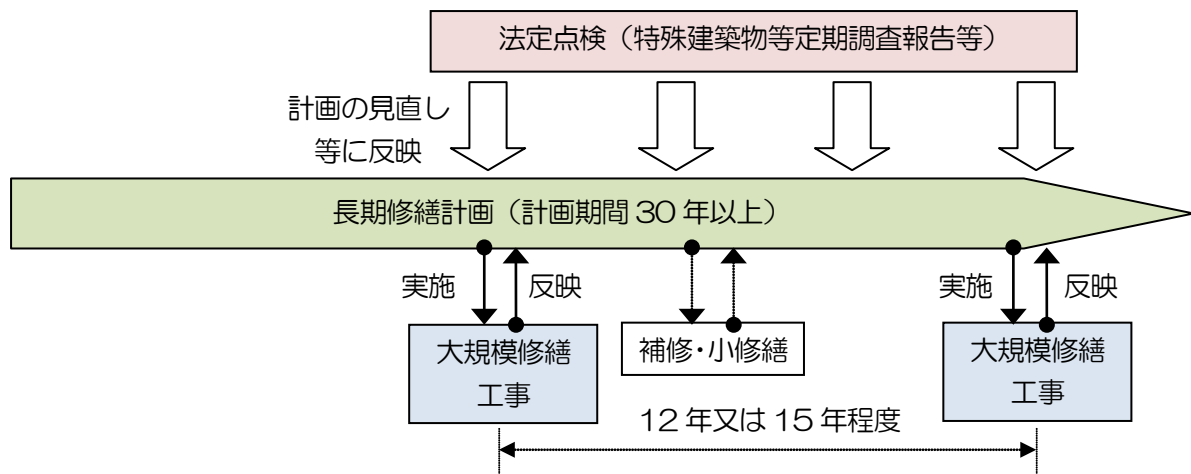
そこで、特殊建築物定期調査報告年度と大規模修繕工事の実施スケジュールを調整し、効率的な調査診断及び修繕工事が実施できるような維持管理システムを確立し普及させていくことが必要である。

### ②法定点検結果への確実な対応

3年に一度の「特殊建築物等定期調査報告」は、建築設備等の法的適合性の確認だけに留まらず、目視と打診を中心に建物全体の診断をすることになる。

点検結果について、法律等の基準に適合していない箇所については、比較的速やかに対策が講じられることになるが、材料劣化等の箇所については、適切な対策が講じられない場合も想定される。

このため、法定点検制度の実効性を高めるために、法定点検の結果を（必要に応じて詳細な建物劣化診断を追加的に実施することなどにより）長期修繕計画や長期修繕計画に基づく修繕工事計画の見直し等に的確に反映しつつ、修繕積立金の準備対策により、確実な修繕工事等の実施につなげていくことが必要である。



【長期修繕計画・法定点検・大規模修繕工事等の関係】

### ③法定点検と劣化診断との連携（実施主体・点検部位）

「特定建築物等定期調査報告」で実施する建物診断を建物の「簡易診断」として有効に活用することが望ましいが、厳密には、特定建築物等定期調査報告で行う診断は、長期修繕計画の作成や見直し等の際に行われる劣化診断とは“診るスタンス”が異なり、調査主体（専門技術者）も別となるケースが多いことが指摘されている。

また、定期点検で診る部位と劣化診断で診る部位の境界で点検に漏れがある場合もある。定期点

検と、エレベーター、機械式駐車設備、自動ドアなどの保守契約による点検部位との連携強化も必要である。

そこで、「特定建築物等定期調査報告」と劣化診断を有機的に連携させながら包括的かつ合理的に点検を行うことが望まれる。全体を見てコントロールするキーパーソンを設定するなど、法定点検と劣化診断とを連携させる仕組みが必要である。

#### ④定期調査報告の対象とならないマンション（小規模マンション等）の扱い

定期調査報告の対象の扱いは、特定行政庁によって異なっており、一定規模以上の建築物が対象となっている。

しかし、多世代利用住宅（長期優良住宅）は、超長期にわたって利用されうる住宅であることから、その構造や規模にかかわらず、「定期調査報告」の対象と位置づける必要があると考えられる。

#### ⑤管理組合の周知・理解

専門的な用語が並んだ報告書では、管理組合内に問題意識が留まりづらいため、管理組合に、理解し、実感してもらうための工夫が必要である。また、多世代利用住宅のような超長期の維持管理を想定する場合は特に、管理組合の理事の交代等により問題意識が引き継がれないことも課題である。

このため、後述する「長期運営計画」の仕組みなどにより、適切な組合運営が促される取組みが必要であると考えられる。

### 3. 適切な長期修繕計画に基づき計画修繕及び性能・機能の改善等の確実な実施を担保する仕組みの検討 — 「多世代利用住宅長期運営計画」の提案

#### 1) 検討の目的

マンションの運営管理については、管理規約による運営ルールの確立と長期修繕計画の作成及びこれに基づく修繕積立金の積立による適切な維持管理の実施が標準とされてきている。これらの管理の仕組みは、マンションを安定的に維持していく上では優れた態勢であり、従来の長期修繕計画は、修繕費用の積立を通じて、計画的な修繕工事を行うことには有効に機能してきている。

しかし、既存の長期修繕計画の仕組みで、多世代利用住宅を長期にわたって適正に管理（特に建物管理）していく上では、次のような課題があると考えられる。

- ① 長期修繕計画は、計画期間が一般的には当面見通しうる 30 年程度の中長期的期間に限定されており、計画期間を超えて発生しうる修繕や改修等をあらかじめ見込んだ計画となっていない。また、一般的には修繕費用の積立計画としての側面が強く、建物及び設備の性能・機能を新築時と同水準に維持・回復させることに重点が置かれたものである。このため、マンションの運営管理の方針やビジョン等を検討し、将来の大規模な改修や用途変更等の性能・機能の大幅グレードアップ工事の実施に向けた準備を位置づける計画としては機能しにくい傾向がある。
- ② 長期修繕計画は、修繕費用の積立のためのハード計画としての側面が強く、適正な組合運営を促し、区分所有者個々が生活設計を考える材料としてのマスタープランとしては機能しにくい。

#### 【長期修繕計画の機能】

○部位別の修繕周期に基づき、修繕の実施時期を予定し、修繕積立金を計画的に積み立てるための計画で、大規模修繕等を計画的に実施するための準備計画としては機能

#### 【長期修繕計画の計画体系の課題】

- マンションの生活環境のビジョン、運営管理の方針や構想等を検討し、区分所有者が共有する計画としては機能しにくい
- 計画期間を超えた将来の修繕工事、性能や機能のグレードアップ工事、大規模な改修や用途変更等の実施に向けた準備を位置づける計画としては機能しにくい
- 適正な組合運営を促し、区分所有者個々が生活設計を考える材料となる計画としては機能しにくい 等

多世代利用住宅は、社会的資産として超長期にわたって利用されていくことを予定した住宅であり、その機能を発揮するためには、適正な管理が世代を超えて持続されていく必要がある。このためには、従来の長期修繕計画の仕組みに加え、マンションの運営管理に係るビジョン（運営管理方針や確保すべき水準等）を区分所有者が共有し、それに基づき適切な管理（適切な長期修繕計画の作成と見直し、修繕・改修工事の実施）が持続されるような仕組みが必要であると考えられる。

こうした管理の持続性を担保する方法として、多世代利用住宅の将来にわたる運営管理の方針等を定め、長期修繕計画の上位計画（マスタープラン）として機能する「多世代利用住宅長期運営計画」（仮称）の計画体系を提案する。

## 2) 「多世代利用住宅長期運営計画」の基本的考え方

長期運営計画は、多世代利用住宅の将来にわたる運営管理の方針等を定め、従来の長期修繕計画に基づく計画修繕の仕組みをより適正かつ実効的に機能させるために、長期修繕計画の上位計画（マスタープラン）として機能する計画システムとして提案している。

多世代利用住宅長期運営計画の基本的考え方を、既存の長期修繕計画と比較すると表—4のようになる。

表—4 既存の長期修繕計画と多世代利用住宅長期運営計画の考え方の比較

	長期修繕計画	多世代利用住宅長期運営計画
計画の基本的性格	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画修繕工事を適切に実施するため、修繕対象部位や工事項目、修繕時用、修繕周期等を設定し、修繕積立金を計画的に積み立てるための計画。</li> <li>・計画策定を通じて、計画修繕工事を適正に実施するための区分所有者間の合意形成ツールとして機能する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>マンションの管理運営方針</u>（マンションでの生活環境の水準、確保すべき物的水準と修繕積立金等の予算確保の水準等）を設定し、<u>区分所有者が緩やかに共有するための計画</u>（ソフト計画）。</li> <li>・<u>長期修繕計画を適切に作成し、見直していくための「上位計画（マスタープラン）」として機能する。</u></li> </ul>
計画期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・25年又は30年程度が一般的。</li> <li>・5年程度毎に見直しすることが望ましい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>長期修繕計画よりも長期の計画期間を想定する</u>（長期修繕計画の期間を超えて必要となる修繕・改修等を見通せる範囲で設定する）。</li> <li>・長期修繕計画の見直し時にあわせて、また、内的要因や外的要因等の運営条件の変化が見込まれる場合に、適宜見直しを行う。</li> </ul>
計画の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの建物や外構等の修繕周期に基づくハード面での修繕予定計画と、修繕予定に基づく修繕積立金の積立が中心。</li> <li>・修繕工事は、計画期間に必要となる工事に限定され、また、計画対象となる修繕工事は、計画策定当初のマンションの保有性能・仕様を前提に設定され、既存性能の修繕が中心となる（このため、性能・機能の大幅な改善や追加等を予定する計画にはなりにくい）。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の作成や見直しの根拠となるマンション運営管理の方針や進むべき方向等の「ビジョン」を示す（このため、将来のビジョンや緩やかな予定を立てることだけでなく、過去の修繕履歴・運営履歴の保管が重要となる）。</li> <li>・長期修繕計画に相当する当面見通しうる期間の修繕工事に加え、<u>長期修繕計画の計画期間を超えて必要となる修繕計画や性能・機能の大幅な改善行為等も計画の対象とする</u>（必要な時期や必要となる状況等の仮設定）。</li> <li>・また、<u>運営管理に係るソフト面</u>（区分所有者の事情等の内的要因、マンションを取り巻く周辺環境等の外的要因）を定期的に把握し、それを運営方針の立案に反映させる。</li> </ul>

### ①計画の時間軸の延長

従来の長期修繕計画は、基本的な工事項目の修繕什器に基づく修繕積立金の積立計画としての性格が強いため、性能向上に係る工事を予定する計画として十分に機能していない。これに対し、長期修繕計画では、マンションの将来にわたる運営管理方針、すなわちマンションで望む生活環境の水準、長期間にわたって維持し確保すべき建物の水準とそれに要する修繕積立金等の予算確保の水準等を定めることが重要となる。

この運営管理に関する方針やビジョンに基づき、30年程度を対象とした長期修繕計画の期間を超えて必要になると予想される修繕・更新（取替え）工事項目や、住宅を超長期にわたって利用していく上で必要になると予想される改修工事（性能・機能の改善・追加工事、用途転換等）の内容、その検討を開始する時期や建物の状態等を大まかに予定することが重要となる（表—5）。

表—5 長期修繕計画の期間を超えて必要になると予想される修繕・改修工事の例

項目	工事の例	
長期修繕計画の期間を超えて必要になると予想される既存性能の修繕・更新（取替え）工事	建築工事	○免震装置（支承：積層ゴム支承・すべり支承・転がり支承、ダンパー：鉛・鋼材・オイル）の更新工事 ○制震ダンパー（ダンパー：オイルダンパー、鋼材ダンパー、フレーム）の更新工事 ○ヘルスマニタリング装置（加速度センサー等）の更新工事 等
	設備工事	○給水管（ステンレス管等）の更新工事 ○排水管（鋳鉄管、硬質塩化ビニル管等）の更新工事 等
将来的に必要なと予想される改修工事（建物共用部分及び敷地等）	建築工事	○省エネ改修工事 ○防犯改修工事 ○情報・通信設備改修 ○外観工事：外観デザイン、外観色彩の変更工事 ○建物内共用施設の変更・改修工事 ○住戸規模の変更工事 ○用途変更工事（住宅から福祉施設・商業施設等） ○社会ニーズの変化に対応した改修工事 等
	設備工事	○社会ニーズの変化に対応した改修工事
	外構等工事	○外構工事：平面駐車場の舗装、車路・歩道等の舗装、側溝・排水溝、埋設配水管、排水桝等困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、パーゴラ・ベンチ、樹木 等の改修工事 ○付属施設等工事：集会所、立体駐車場、自転車置場、ゴミ集積所（上屋）、プレイロット・小公園 等の改修工事 ○社会ニーズの変化に対応した改修工事 等

なお、マンションの運営管理の方針（ビジョン）を設定し、それを具現化した修繕・改修等の実施予定を見通せる範囲で設定し、長期修繕計画の適切な見直しに反映されていくことが重要であることから、長期運営計画の期間については一律的に定めるものではない。計画期間は管理組合で自由に定めることが望ましいが、計画の趣旨に照らせば、一般的には、長期修繕計画の計画期間よりも長期の期間が想定される（例えば、最も修繕周期がない部位・工事項目に計画期間をあわせることなどが考えられる）。

## ②運営条件の拡張

従来の長期修繕計画は、修繕周期に基づき修繕工事を予定し、修繕積立金を積み立てる根拠を与えるハード計画としての側面が強いものであり、一般的には、マンションの運営管理に影響を及ぼす区分所有者の事情等の内的要因や、マンションを取り巻く外的要因等のソフト面を取り扱うことは少ない。

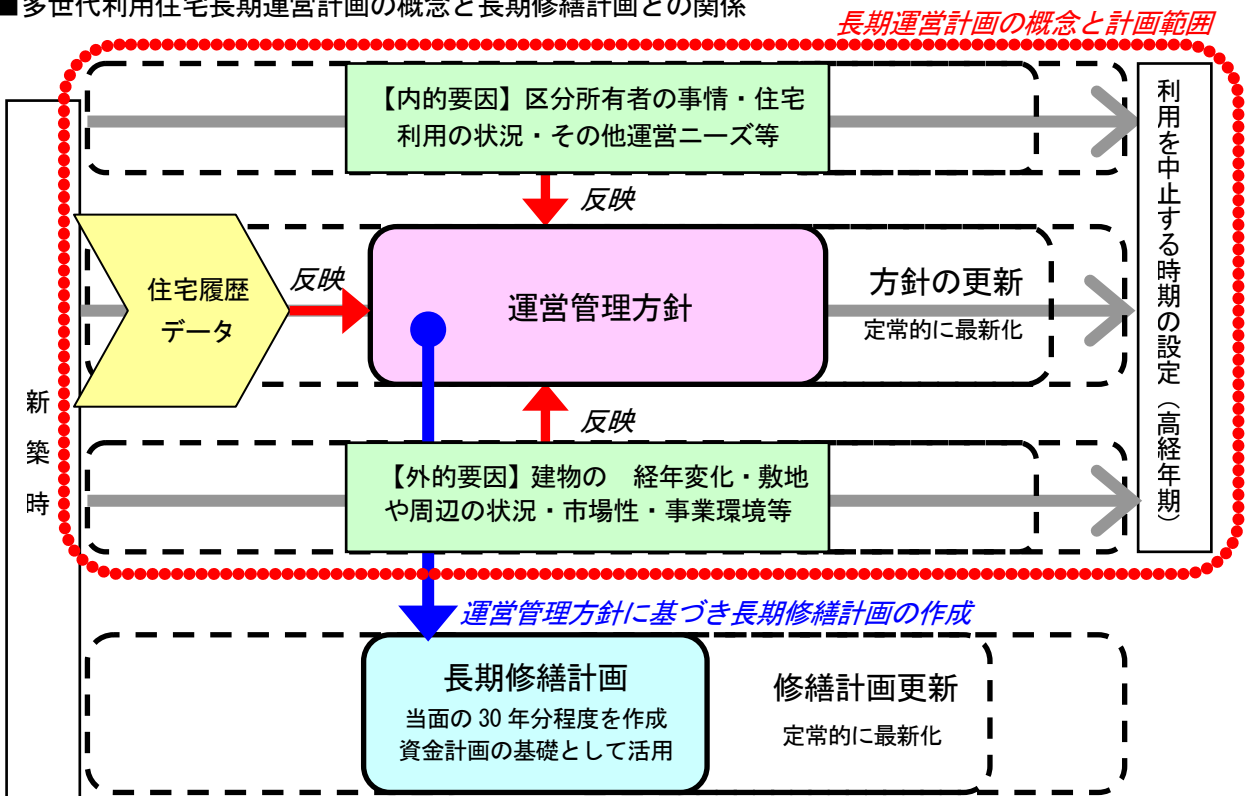
これに対し、長期運営計画では、マンションの運営管理に影響を及ぼしうる区分所有者の内的要因やマンションを取り巻く外的要因を適宜把握し、その変化等を踏まえつつ、当該マンションの運営管理の方針を定めることが重要となる。

具体的には、内的要因として「区分所有者の年齢世帯状況」、「住宅利用の状況」、「マンションに希望する生活環境・運営管理へのニーズ」等を適宜把握する必要がある。また、外的要因として「敷地の事情」、「周辺状況・不動産市況」、「都市計画・建築規制等からみたマンションの実態」、「国や地元自治体の法制度の変化」、「その他自治体意向等」等を適宜把握する必要がある。

なお、多世代利用住宅では、特に、外的要因のうち「周辺状況・不動産市況」の変化により、住宅からより収益性の高い施設への用途変更が必要になることや、求められる住戸規模が大きく変化することが考えられ、また、「地元自治体の意向等」の変化から、福祉施設や便利施設の導入が必要になることなども考えられる。さらに、内的要因の変化からも、個人のライフスタイルや世代の変化等により、住戸規模の変更や用途変更等が必要となる場合も想定される。

こうした内的及び外的要因の変化を踏まえて、住戸規模の変更や住戸規模の変更や床の一部の用途変更等が必要となりうることを想定することで、その円滑な実施に向けて、管理規約の整備や変更ルール作成、変更に伴う生活ルールの見直しなどの準備を計画的に進めることも可能となる。

### ■多世代利用住宅長期運営計画の概念と長期修繕計画との関係





### 3) 長期運営計画の機能と必要性

#### (1) 長期運営計画の機能

多世代利用住宅長期運営計画は、「計画」として次のような機能を有する。

##### ①管理運営の方針や水準を共有するための計画

- ・多代利用住宅の運営管理の方針や、長期にわたって維持・確保すべき建物の水準と修繕積立金等の予算確保の水準を、区分所有者間で「ゆるやかに共有」するための計画
- ・運営方針を定める前提として、マンションの運営管理に関する内的要因・条件（区分所有者や居住者の実態、運営管理に関する意向等）及び外的要因・条件（敷地の事情、周辺状況、市場状況、国や自治体の制度等）を把握・整理し、区分所有者に周知・共有するための計画
- ・運営方針を定める前提として、修繕履歴や運営履歴等の住宅履歴データを保管し、閲覧できるための計画

##### ②長期的に準備が必要な修繕を予定する計画（ライフサイクルとしての修繕計画）

- ・長期修繕計画の計画期間では対象とならず、長期的に準備が必要となる修繕項目等を予定する計画（例えば、60年周期での免震装置の取り替えなど）

##### ③大規模な改修を予定する計画

- ・住宅を超長期にわたって利用していく上で将来的に大規模な改修工事（性能・機能の大幅な改善・追加、用途転換等）が必要となりうること、また、改修工事の実施検討時期や検討を開始する状況等を大まかに予定する計画

##### ④現マンションの利用期限を緩やかに予定する計画

- ・多世代利用住宅が一定の高経年期を迎えた場合には、建替えや区分所有関係の解消など、現在のマンションの利用を中止する時期や中止の検討を行う状況を大まかに予定する計画としての機能が大きくなる（築浅の段階では、現マンションの利用期限を予定することの意味は小さく、特に設ける必要はないと考えられる）。

#### (2) 長期運営計画を持つことの効果

長期運営計画を持つことにより期待される効果として、次のようなものが考えられる。

##### ①長期修繕計画のマスタープランとなる

○マンションの管理運営の方針や水準をゆるやかに定めた長期運営計画を持つことで、長期修繕計画の進むべき方向の指針が得られ、計画修繕の設計時に、水準や材料に複数の選択肢がある場合の選択根拠が得られる。

○通常の長期修繕計画は、性能の向上に係る改修工事等を予定する計画（資金計画）としては機能していない。このため、マンションの管理運営の方針がない場合、大規模修繕工事の際に、専門家から性能や機能のグレードアップ工事の提案が行われても、長期修繕計画に位置づけられていないため修繕積立金が不足するなどにより、実現のための合意形成が困難となる。このことは、建物を適切に運営管理しながら長期に利用していく上で大きな問題となる。

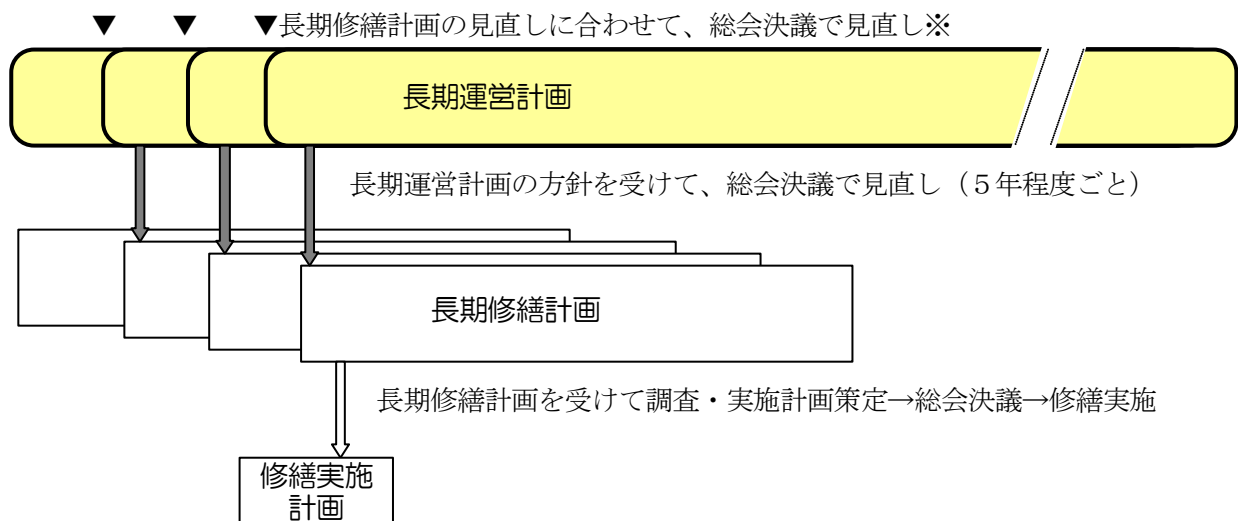
一方、長期運営計画を持つことで、運営方針に基づいた長期修繕計画の適切な見直しを行い、長期修繕計画の中にグレードアップ工事等を位置づけて改修工事の実施に実効性を持たせることが期待される。また、運営方針を持つことで、長期的なスパンで将来どのような工事が必要となるのかを見通すことが出来るようになり、資金の不足等の現状の問題点を早い段階で認識することも可能となる。

○なお、国の「長期修繕計画作成ガイドライン」（平成20年6月）では、長期修繕計画の作成にあたって、「マンションの現状の性能・機能、調査・診断の結果等を踏まえて、計画期間においてどのような生活環境を望むのか、そのために必要とする建物及び設備の性能・機能等について十分に検討することが必要である」としている。また、同コメントでは、こうしたマンションのビジョンについて、「理事会、専門委員会等で十分に検討することが必要である。その検討のなかで、必要な推定修繕工事の内容が明らかになってくるので、これに沿って長期修繕計画を作成すれば、計画の作成や修繕積立金の負担の目的が明確となり、その合意が得やすくなる」としている。

しかし、マンションの生活ビジョンに基づいた長期修繕計画を策定するためには、運営管理のビジョンを理事会、専門委員会等の間だけではなく、区分所有者間で幅広く共有することが望まれる。長期運営計画には、まさにこのマンションの運営管理のビジョンを区分所有者間で共有し、それに基づく長期修繕計画を策定するためのマスタープランとしての効果が期待される。

#### ■長期運営計画、長期修繕計画、修繕実施計画の関係

※長期運営計画に基づく運営管理方針は、定期的に総会で確認・議論され、区分所有者に周知されることで、緩やかに共有されることが期待される。



○また、今後の運営管理方針を定めるためには、これまでどのような補修・修繕や改修を実施してきたのかという管理に係る履歴情報が重要となる。履歴情報を生成し蓄積することは、さらに、日常の点検・補修等の維持管理の適正化や円滑な住宅流通、災害や事故の際の迅速な対応等を可能にすることなど様々な効果を持つことになる。長期運営計画の計画体系において、履歴情報を生成・蓄積することを促す仕組みを保有することにより、住宅の長寿命化に資することになる。

## ②マンションの運営管理に根拠を与えることができる（民主的な運営管理が期待できる）

- 上記の長期修繕計画を策定するためのマスタープランとして機能しうる長期運営計画の作成にあたっては、マンションの運営管理に係る内的要因（区分所有者や賃借人の意向等）及び外的要因（敷地周辺状況や不動産市場等）が適宜把握され、これらを踏まえた運営管理方針の原案が決定されることになる。なお、原案の作成にあたっては、理事会の諮問機関又は管理組合内の常任機関として、「長期運営計画策定委員会」等が設置されるとともに、「長期修繕計画策定委員会」と連携して、長期修繕計画の見直し検討が行われるなど、検討体制の整備が行われることになる。
- また、長期運営計画は、管理組合の理事等が共有していれば良いものではなく、区分所有者全員が共有（ゆるやかに共有）すべきものである。そのためには、定期総会（集会）の場において、理事会等で検討した長期運営計画の原案やそれに基づく運営管理方針が説明されることが重要であり、また、区分所有者間でその内容について議論し、適切であれば承認を与えることが望ましい。
- このような手順で作成され、かつ、総会（集会）で議論し、承認された運営管理方針を持つことで、管理組合の管理執行機関である理事会は、以後、この方針に基づいて理事会運営を行うことが可能となる。すなわち、長期運営計画は、理事会が様々な運営管理の判断を行う際の根拠（後ろ盾）を与える役割として機能することになり、区分所有者の意思を反映した民主的な組合運営が期待できる。
- さらに、長期運営計画の検討事項は一定の広がりを持つことになることから、区分所有者が有する知識だけでその原案を作成するには限界がある。このため、長期運営計画の作成にあたって、マンションの運営や維持管理に関する専門家（マンション管理士等）の提案・助言等を受けることで、適正なマンションの運営管理を推進することにもつながることが期待される（また、各マンションがそれぞれのホームドクターを持つことにもつながりうる）。

## ③区分所有者の管理に対する関心を高めるきっかけとなりうる

- 管理に対する関心が低い区分所有者が増加していることが適正なマンション管理の推進の課題に挙げられており、その増加の要因としては、区分所有者として管理組合の構成員なるといった認識がそもそも希薄であるマンション購入者が増加していることが指摘されている。

しかし、管理に対する関心が低い区分所有者の増加は、そのよう理由に加えて、従来のマンション管理の仕組みでは、一般の区分所有者がマンションの運営管理方針について（関心を持っていたとしても）積極的に議論をする機会が少なかったことも大きな要因であると考えられる。すなわち、従来の長期修繕計画の仕組みは、修繕積立金の積立計画としての性格が強く、運営管理のビジョンづくりに一般の区分所有者が参画する仕組みは一般に有していない。このため、修繕積立金だけを支払っていれば、計画修繕の検討等は理事会に任せておけば良いという意識を生み出し、管理への関心を低くするという側面もあったのではないかと考えられる。
- これに対し、長期運営計画は、マンションの運営管理に係る区分所有者の事情や意向等を踏まえて作成されることになり、個々の区分所有者にマンションの運営管理に対する意見等を述べる機会が与えられることになる。また、管理組合執行部で検討した運営管理方針について総会（集会）

の場で説明されることになるため、運営管理に関心をもつ区分所有者や理事会の運営管理方針の原案に異なる意見を持つ区分所有者等に対して、積極的な議論の場を提供することになると考えられる。

このように、長期運営計画を検討することを通じて、区分所有者個々のマンション運営管理に対するホッペを引き出す機会が増え、管理に対する関心を高める効果が期待される。

#### ④区分所有者個々の生活設計を促し、運営管理に係る合意形成を円滑にする

○運営管理に係る合意形成を阻む大きな要因として、区分所有者個々の経済的な要因に加え、工事を必要とするタイミングの足並みが揃わないことが挙げられる。こうした問題は、個々の区分所有者が生活設計を考えるベースとなるマンション運営管理の方針やビジョンがあらかじめ示されていないことが大きいと考えられる。

○例えば、運営管理の方針やビジョンが共有されていない場合、個々の区分所有者が専有部分のリフォームを行った直後に、管理組合が関連する共用部分の工事を計画するということが起こりうる可能性があり、こうした場合には、リフォームをしたばかりの区分所有者の合意を得ることは困難となる。

- ・インナーサッシ工法で専有部分の省エネリフォームを実施した後に管理組合としてアウターサッシ工法で窓サッシの二重化をする話が持ち上がった。
- ・専有部分の個別給湯設備を更新した後に管理組合として集中方式の給湯設備を導入する話が持ち上がった。 等

また、融資を受けて専有部分のトータルリフォームを行った直後や、ローンの借入をして中古住宅の購入をした後に、建替えの話が持ち上がった場合についても、同様に、当該区分所有者の合意を得ることは困難となる。

○こうした問題に対し、長期運営計画においては、個々の区分所有者が運営管理にどのような意識や潜在的願望を持っているかなどを適宜把握し、管理組合としての共用部分の性能・機能の向上に係る運営方針（積極的な共用部分のグレードアップ工事の実施の有無や実施検討時期等）を設定し、また、高経年時において建替え等の検討を行う時期等を設定し、その内容がゆるやかに共有されることになる。これにより、個々の区分所有者が自らの生活設計を行い、専有部分のリフォーム工事等を安心して計画的に行うことが可能となるとともに、個々に必要な資金を計画的に用意することも可能となる。

また、マンションの購入者に対して、長期運営計画の内容が適切に情報提供されることにより、購入後の運営管理の状況や購入費用以外に必要となるコスト（機会費用）等を踏まえて、住宅を取得するかどうかの意思決定を安心して行うことが可能となる。

#### ⑤万一の災害時や建替え時の「考えてもみなかった問題」の発生を抑止する

○多世代利用住宅は、高い耐震性・耐久性等を備え、社会的資産となりうる住宅であるが、その超長期の利用期間内においては、想定を超える大規模な地震等が発生するリスクがある。また、多

世代利用住宅であっても、いずれは、建替えなど現マンションの利用を中止する時期が到来することになる。このような万一の被災時の対応や建替え検討時の対応が円滑に行われるための準備が必要となる。

- 阪神・淡路大震災においては、被災したマンションにおいて「考えてもみなかった問題」が多発した。いざ再建（建替え）を検討する段階になって、デベロッパーの権利が敷地に残っていたなど不動産管理上の瑕疵があること、既存不適格など公法規制上の制約があること、専有部分と共用部分の区分の不明確や適切な規約の見直しがなされていないなどの管理規約の不備があることなど、「考えてもみなかった」問題が発生し、円滑な再建に支障を来した事例も多数あった。
- こうした問題に対し、長期運営計画において、マンションを取り巻く内的要因（権利の状況、管理規約の実態等）や外的要因（敷地の事情、周辺状況、市場状況、都市計画規制、国や自治体の制度等）を把握・整理し、当該マンションの都市計画・建築規制上の位置づけ、運営方針に照らした改善行為等の実施上の問題の有無などを定期的に把握しておくことで、「考えてもみなかった」問題の発生を防止することにつながると考えられる。

特に、「考えてもみなかった問題」の多くは、平時であれば議論と対策が十分可能な事項も、ひとたび利害関係が生ずると合意できなくなる性格のものであることから、長期運営計画のような長期スケールの視野を持った運営方針を持つことにより、将来的に必要となる行為（大規模な改修、用途変更、再生等）の円滑な実施に備えた事前の準備を行うことが可能となる。

### (3) 多世代利用住宅が長期運営計画を持つ意義

長期運営計画の必要性や効果は上記のとおりであるが、特に、多世代利用住宅が長期運営計画を持つことの意義を改めて整理すると次のようになる。

#### ①改修等の円滑な実施により、住宅の社会的・機能的な長寿命化に資する

多世代利用住宅は、社会的資産となりうる住宅であり、一般の住宅（マンション）よりもより長期に利用されることが予定されるものである。多世代利用住宅は一般の住宅よりも高い初期性能を有することになるが、社会一般が住宅に求める水準や性能は時代とともに向上することから、多世代利用住宅を長持ちさせるためには、修繕の計画的な実施による物理的長寿命化に加え、性能・機能の向上や追加など大規模な改修工事の実施により社会的・機能的に住宅を長持ちさせていくことが必要となる。特に、社会的資産として超長期にわたって利用される多世代住宅では、様々な改修工事の計画的な実施が求められることになる。

長期修繕計画のマスタープラン（上位計画）となる長期運営計画を持つことにより、マンションの運営管理の方針・ビジョンや運営管理の履歴に基づき、長期修繕計画の適切な見直しを行い、改修工事の実施に実効性を持たせることが可能となる。

また、運営管理の方針やビジョンが区分所有者に（ゆるやかに）共有されることにより、区分所有者個々の生活設計が容易になるとともに、修繕積立金等の資金の計画的準備が促され、改修工事の実施に向けた合意形成の円滑化が期待される。

#### ②住宅の長期利用の前提となる管理組合運営の適正化と区分所有者の管理に対する関心を高めることに資する

多世代利用住宅は、多世代にわたって利用可能な社会的資産となりうる住宅であり、その機能を存分に発揮するためには、区分所有者の管理に対する関心（意識）を高め、適正な運営管理が将来にわたって持続されていく必要がある。

長期運営計画の作成にあたっては、従来の長期修繕計画の仕組みでは認識されることの少なかった、区分所有者の事情や意向等の内的要因（条件）や、マンションを取り巻く周辺事情・市場状況・都市計画上の位置づけ等の外的要因（条件）等を把握する必要があり、こうした調査検討を通じて、理事会活動の活性化が期待される。また、検討にあたっては、マンション管理士等の提案・助言等を受けて作成されることが基本となり、マンションの運営や維持管理に関する専門家の活用により、マンションの適正な運営管理の推進に資することが期待される。

さらに、長期運営計画に基づく運営管理の方針やビジョンが集会の場で説明され議論されることにより、マンション運営管理に対する区分所有者個々のホッネを引き出す機会が増え、管理に対する区分所有者の関心を高める効果が期待される。

加えて、長期運営計画は、以後の理事会運営における根拠を与える役割として機能することになり、区分所有者の意思を反映した民主的な組合運営が期待できる。

このように、長期運営計画の作成を通じて、住宅の長期利用の前提となる管理組合運営の適正化と区分所有者の管理に対する関心を高めることが期待される。

#### 4) 長期運営計画の適用について

長期運営計画は、マンションの運営管理の方針を区分所有者が共有し、運営管理方針に基づく適切な長期修繕計画の作成と見直しや、適切な長期修繕計画に基づく修繕や大規模改修工事等の計画的な実施などを誘導するためのマスタープランとして機能しうるものであり、従来の長期修繕計画に基づく計画修繕の仕組みをより適正かつ実効的に機能させることを大きなねらいとしている。

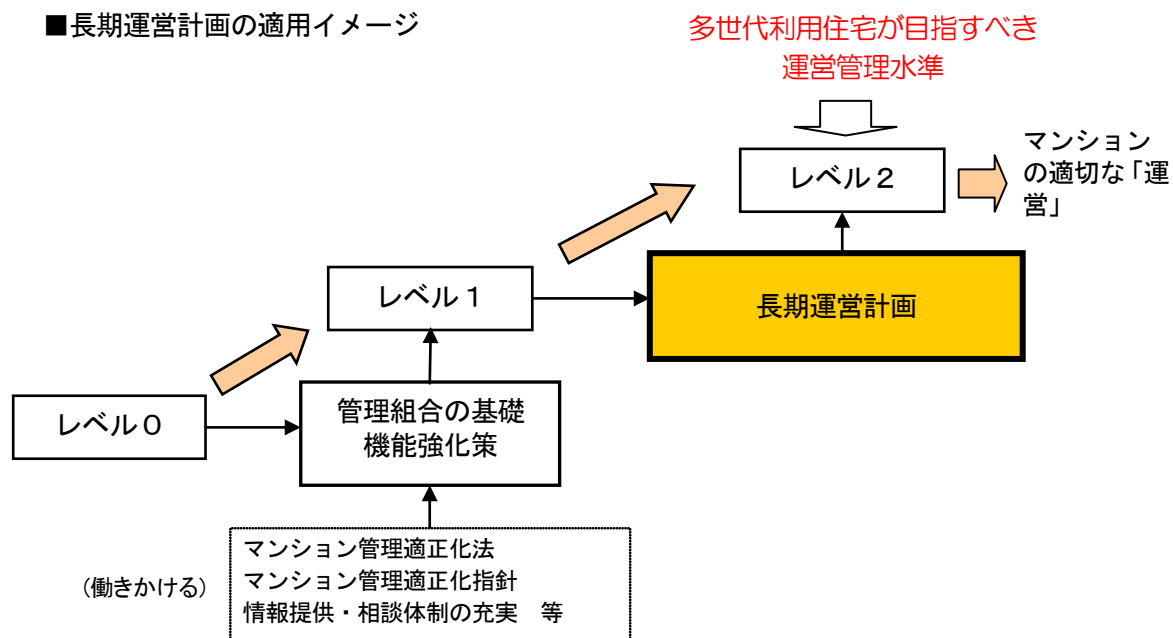
また、多世代利用住宅は、社会的資産として超長期にわたって利用されていくことを予定した住宅であり、適切な長期修繕計画に基づき、必要な修繕工事や改修工事を実施しながら、住宅の性能や機能の維持及び向上が図られていく必要がある。

このため、多世代利用住宅においては、「マンション管理適正化指針」等で規定している水準の管理よりも高い水準の管理レベルを実現することが望まれることから、長期運営計画は、多世代利用住宅に適用される標準的な運営管理ツールとして提案している。

一方、既存マンションに対しては、長期運営計画は、マンション管理適正化指針等で規定している一定水準の管理を実現できている管理組合（レベル1）について、大規模改修や再生等の事業の円滑な実施や適切なマンション運営に際して円滑な意思決定が期待できるよりレベルの高い水準の管理組合（レベル2）に誘導するための支援方策として適用することができるものと考えている。

なお、必要とされる一定の管理水準に達していない管理組合（レベル0）に対しては、マンション管理適正化指針等に基づき、従来どおり、管理組合の基礎機能を強化するための対策がまずは必要となる（長期運営計画はこうした管理組合に対して直接的に働きかけるツールとしては想定していない）。

#### ■長期運営計画の適用イメージ

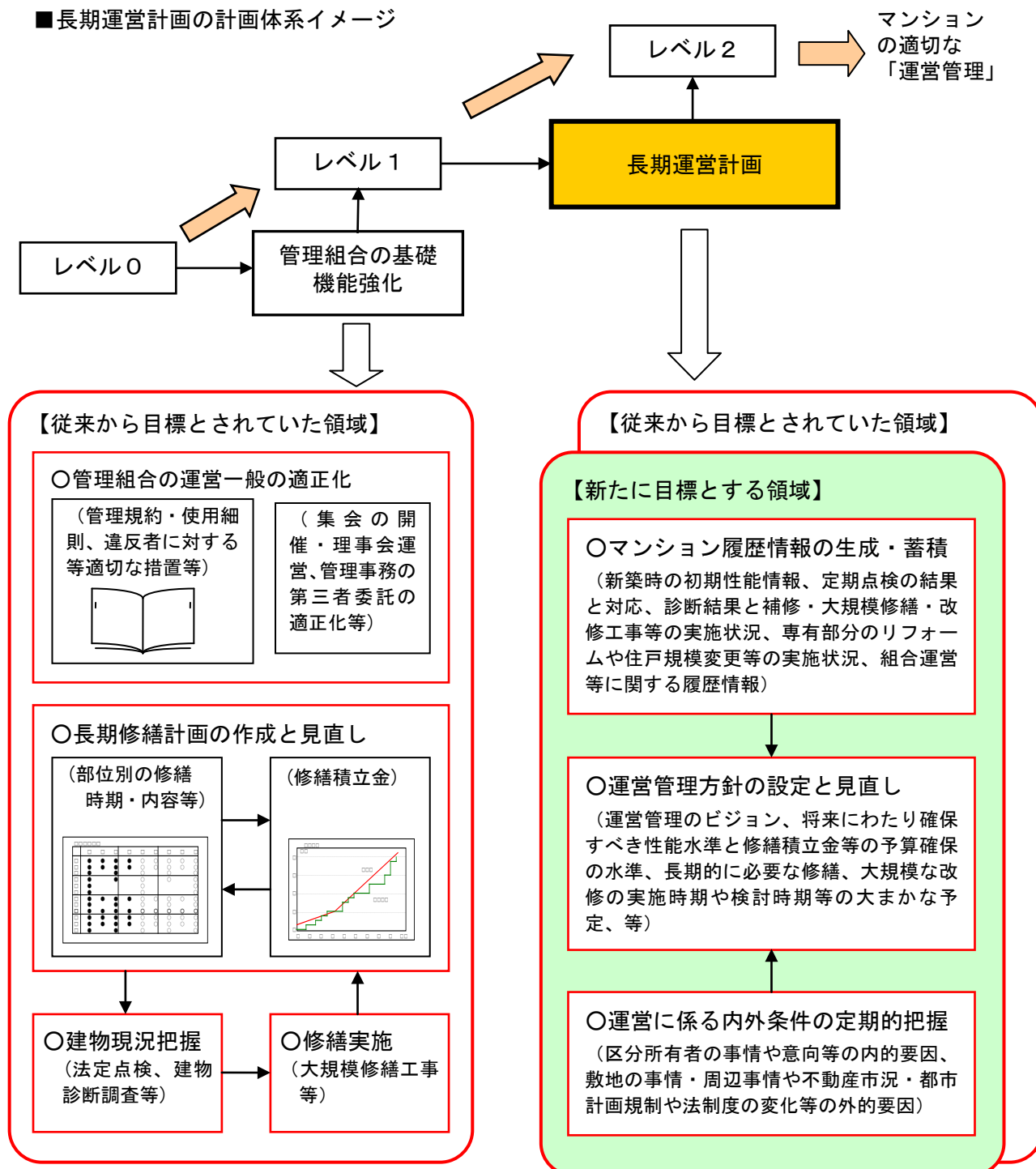


## 5) 長期運営計画の計画体系について

長期運営計画は、多世代利用住宅の将来にわたる運営管理の方針等を定め、従来の長期修繕計画に基づく計画修繕の仕組みをより適正かつ実効的に機能させるために、長期修繕計画の上位計画（マスタープラン）として機能する計画システムとして提案している。

このため、長期運営計画は、既に普及している長期修繕計画の仕組みに取って代わる新たな計画システムではなく、従来から目標とされていた管理の領域に、新たに目標とする領域を追加した「機能拡充型の計画システム」である。

### ■長期運営計画の計画体系イメージ



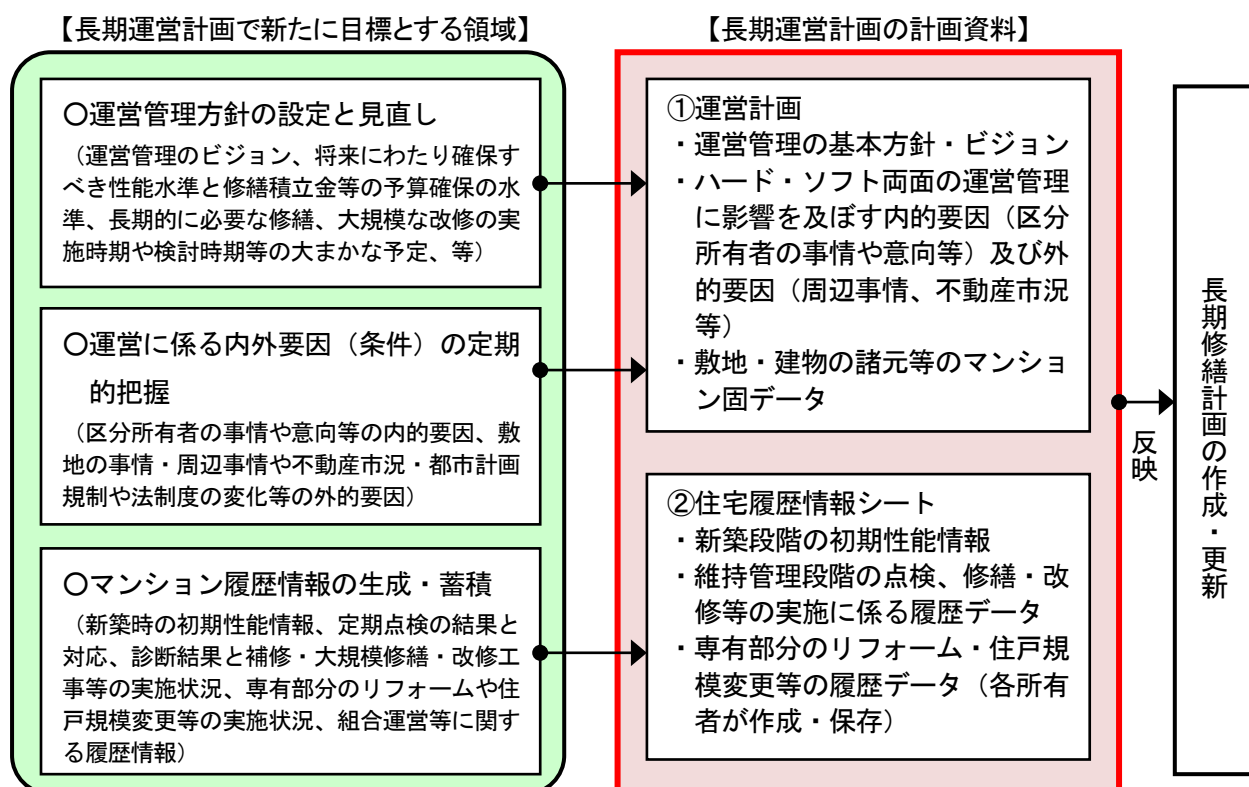


長期修繕計画に基づく修繕積立金の積み立てと計画修繕の実施等の従来から目標とされていた管理の領域に加え、長期運営計画で新たに目標とする運営管理の領域は次のとおりである。

- ①運営管理方針の設定と見直し  
 運営管理のビジョン、将来にわたり確保すべき性能水準と修繕積立金等の予算確保の水準、長期的に必要な修繕、大規模な改修の実施時期や検討時期等の大まかな予定 等
- ②運営に係る内外要因（条件）の定期的把握  
 区分所有者の事情や意向等の内的要因、敷地の事情・周辺事情（不動産市況・都市計画規制等）や法制度の変化等の外的要因 等
- ③マンション履歴情報の生成・蓄積  
 新築時の初期性能情報、定期点検の結果と対応、診断結果と補修・大規模修繕・改修工事等の実施状況、専有部分のリフォームや住戸規模変更等の実施状況、組合運営等に関する履歴情報 等

こうした長期運営計画に求められる計画機能を踏まえると、長期運営計画の計画（資料）体系として次のようなものが必要であると考えられる。

- 【運営計画】：**  
 ソフト・ハード両面にわたるマンション運営の諸条件と運営管理の基本方針・ビジョン等を表示する。また、敷地・建物の諸元等のマンション固データ及びその履歴を表示する。
- 【住宅履歴情報シート】：**  
 新築段階の初期性能情報、維持管理段階の点検、修繕・改修等の実施に係る履歴情報、専有部分のリフォーム・住戸規模変更等の履歴情報の更新内容を種別ごとに整理し表示する。



## 6) 長期運営計画の計画内容及び様式について

長期運営計画の書式は、当該マンションの個別条件に対応して記入しやすい書式を構成すればよく、必ずしも限定された書式には収斂する必要はないが、ここでは、長期運営計画のモデル的な標準様式を示すこととする。

### (1) 運営計画【保存閲覧用資料】

〔運営計画〕は主にマンションにおけるソフト領域の情報を整理し、〔部位別ハード計画〕に記載された情報の概観も含めて、総合的にマンションの実績や現状・将来像を一覧整理する資料となる。

〔運営計画〕の内容は、これまでの長期修繕計画の計画体系では情報化されにくかった要素である。

#### <記載事項>

##### ①内的要因（内的条件）

運営管理に影響を及ぼす可能性のある区分所有者の内部事情等を把握し、整理する。

区分所有者の年齢・世帯構成の状況、住宅利用の状況、運営管理へのニーズ・意見等の内的要因等

##### ②外的要因（外的条件）

運営管理に影響を及ぼす可能性のある外部環境・事業条件等を把握し、整理する。

敷地条件（公法条件や変化等）、周辺条件（交通条件・都市施設など生活や利用の事情、不動産市況）や法制度の変化等の外的要因 等

##### ③マンション固有データ

マンションの敷地、建築物、公法規制等にかかる固有データを整理する。常に最新のデータを整理しておく。

##### ④専有部分の状況

直接の管理対象ではないが、運営には大きく関わる専有部分における事情等を把握し、整理する。

仕様型式等／その後の維持管理事情／リフォーム事情／市場評価等

##### ⑤その他運営上の考慮要素

区分所有者・居住者等からの意見、行政からの指導や依頼、その他のソフト事情等の運営上の考慮要素があれば整理し列挙しておく。

##### ⑥現状認識

上記①～⑤の当該領域における建設・分譲時以来の事情、直前の計画修繕の実績、内的及び外的の条件・事情、今期のマンション長期運営計画の前提となる事情等を総括し、管理者（理事会）としての現実認識や判断を記述していく。今年度の管理方針なども記述されて良い。

##### ⑦運営方針

上記⑥の現状認識等を踏まえ、管理者（理事会）として必要と考える運営管理の方針・ビジョン、運営管理の水準（将来にわたり確保すべき性能水準と修繕積立金等の予算確保の水準等）について記述していく。

##### ⑧その他

運営管理を進めていくうえでの、その他必要事項について記載する。例えば、次のような項目が考えられる。

資金計画など計画実現への対策（修繕積立金・管理費等の管理運営の資金調達事情、合意形成

の制度や考えかた等)

□検討組織等(定常的な運営を行う理事会のほか、専門委員会を設置したり検討部会を開くなど、特段の組織を置く場合等)の設置方針等

上記を踏まえ、[運営計画シート]及び[固有データカルテ]で記載すべき内容を示したのが表一6及び表一7である。

また、[運営計画シート]の標準様式としてフォーマットを示したのが表一8である。

表一6 運営計画シート

方針項目	記述内容	具体例	
建物の総合的状況	下記の建物各部分の状況を総括して、ハードとしての建築物の状況やその維持管理の実績、今後の方針等を記述する	建築物としての評価、劣化の進行状況の所見、改善策等	
建物各部分の状況	共用部分	管理組合の管理対象となる共用部分についての記述。建物ハードの部位別計画の記述が別途あり、そのポイントの総括でもある	躯体・外装・防水など建物躯体の状況、設備の状況、敷地内の住環境の状況等
	専有部分	共用部分の管理と不可分の専有部分について、特記すべき事項があれば示す。特に設備など共用部分と切り分けにくい事項は重要	給排水管や電気設備等の共用部分と一体的に維持管理するのが好ましい要素、冷暖房設備等の特殊な大型専用設備
	その他の事情等	建築物本体について、特記すべきことがあれば記述	
内的要因(内的条件)	下記の諸要因を総括して運営管理に影響を及ぼす可能性がある内部事情等を列挙する	所有者の属性、年齢構成の特徴、住宅利用の状況等を把握している範囲で記載していく	
内的要因	区分所有者の年齢世帯状況	マンションの現状や将来計画に影響を及ぼす基礎的な人的要素を把握しておく調査等の実施があればふれておく	所有者の世帯型、年齢構成等について入居時の状況・現況・将来予測、非居住所有者の現住所等
	住宅利用の状況	現状での住宅の利用形態についての概観を把握しておく。調査等の実施があればふれておく	所有者の住宅としての利用のほか、賃貸化の進行や事務所化の状況、空き住戸の状況等
	その他運営へのニーズ等	その他、生活管理や施設整備等の運営管理に影響のある要素や期待等を記述しておく	共用施設や共用庭の使い方やニーズ、ペット問題等の居住者要望等 居住者の施設整備や生活サービス等に対するニーズ等
外的要因(外的条件)	下記の諸要因を総括して運営管理に影響を及ぼす可能性がある外部環境・事業条件等を整理する	マンション周辺の土地利用の動向、立地環境等の今後の事情変化、行政等のニーズや法制度の変化も把握している範囲で記載していく	
外的要因	敷地の事情	土地資産としての所有敷地の評価につながる要素を列挙しておく	敷地面積・地域地区・その他公法規制等
	周辺状況	周辺の土地利用の変化や今後の動向、土地評価につながるマンション敷地外の事情・条件等	土地利用の変化・動向、交通条件、周囲の住宅や施設の開発動向、都市計画規制、将来の都市計画施設の計画等

	その他	マンションの現状や将来計画について、自治体からの希望や周囲からの期待があれば記述。また、運営管理に影響を及ぼす法制度等の変化	福祉施設・医療施設・商業施設等の設置に対する要望等 法律や基準の新設・改正等
	運営方針	マンションの将来的な管理運営や利用等についての居住者のニーズや、理事会の考え方・方針等を記述	将来的な運営管理の方針、性能・機能の向上や変更等が必要となればその内容や予定する時期や検討を開始する状況等について記載していく。管理費・修繕積立金の現状や将来課題についても触れる
	全体計画 (まとめ)	全体の記述を総合して、マンション全体での運営事情や認識を記述する。ある意味では管理者や理事会の認識の記述であるが、一定の主観的判断は議論の活性化のために必要	運営方針・現状認識・将来の課題等 総会議案に総括や方針を記載しているマンションであれば、それが相当する

表—7 固有データカルテ

項目		主要表記内容	備考
敷地	所在地	地番および住居表示	
	敷地面積 建築敷地面積 分筆状況等	保有総敷地面積 セットバック等を除いた建築敷地面積 (複数の筆に分かれる場合)	
	保有の形態 権利の設定等	所有・借地等/共有・部分専有等 (地役権等の設定がある場合)	
	総戸数 特殊持分の存在等	専用住宅戸数 賃貸部分・店舗等	必要によりタイプ別・棟別戸数
建築物	階数 住棟別階数・戸数	地上地下階数・別棟の状況 (団地等では一覧表化が必要)	
	建築面積	建築基準法上の建築面積	
	延床面積 容積対象面積 同 容積率	建築基準法上の延床面積 (当面建設時の表示) ( 同 上 )	
	専有面積	専有面積の総計 タイプ別専有面積 (別表)	
	保有の形態 権利の設定等	区分所有等 部分的に特殊な権利設定があるか	権利者数・特殊な権利者の存在等
	地域地区指定	用途地域・防火地域・高度地区等 日影規制指定等	またがる場合は比率等表記
公法規制	法定容積率	法定上限(充足率等)	加重平均の場合は算出値
	法定建蔽率	法定上限	加重平均の場合は算出値
	建築協定・地区計画等	あれば規制内容等	
	竣工年・供給年	年月日	建築確認日付等も有効
供給等	分譲主体	企業名	
	建設主体	企業名	

表—8 [運営計画シート] の標準様式

(高経年時に設定)



## (2) 住宅履歴情報シート【保存閲覧用資料】

多世代利用住宅を長期にわたって適切な状態で利用していくうえでは、適切な点検、修繕等維持管理や様々改修工事を継続的に行うことが必要であり、そのためには、住宅に関する履歴情報（住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報）を生成・蓄積し、それを有効に活用するとともに、次の所有者に引き継いでいくことが重要となる。

長期運営計画の体系においては、この履歴情報を踏まえ、さらに運営管理に影響を及ぼしうる内的・外的要因に基づき、運営管理の方針等を定め、それを具体的修繕・改修工事等の実施に反映させていく必要がある。

この際、履歴情報を運営管理の方針づくりに活用するためには、[住宅履歴情報シート]には、次のような機能が求められることになる。

### ■ [住宅履歴情報シート] に求められる機能

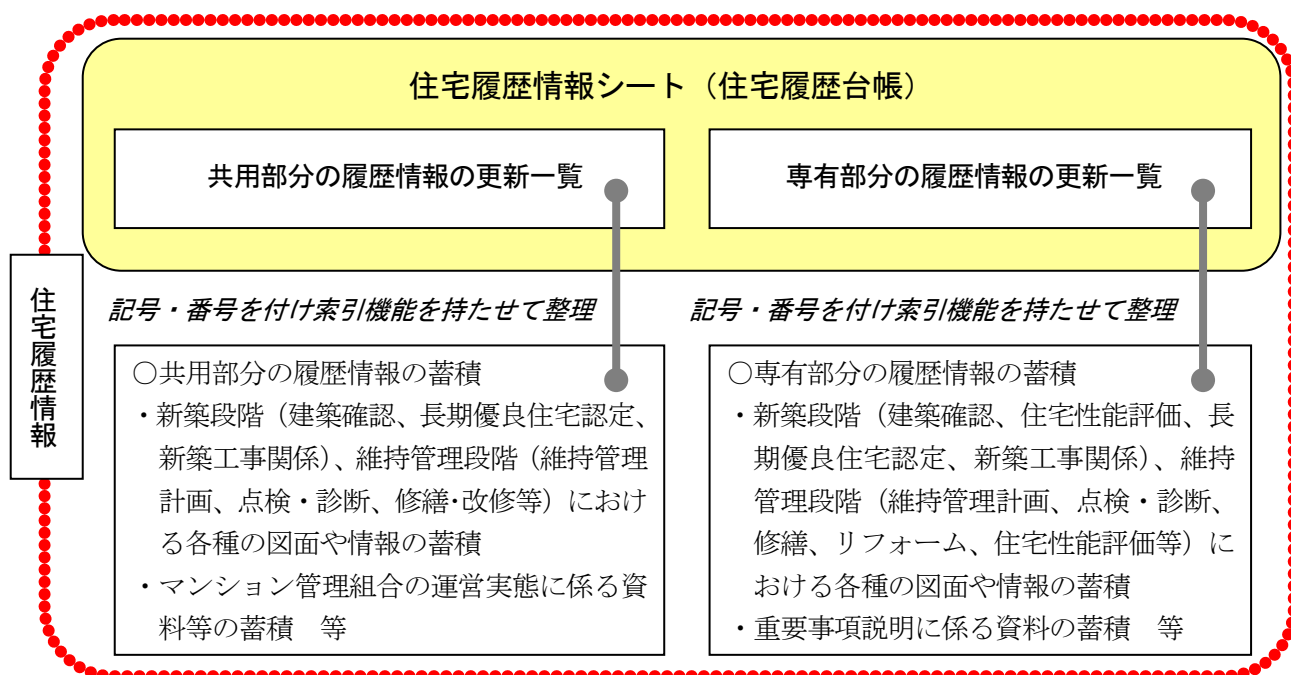
機能①：蓄積する履歴情報の索引機能（情報源・根拠資料の検索性）

運営管理の履歴情報は経年に伴い大量となるので、資料の検索性を高め、蓄積した履歴情報のインデックスとして機能させる必要がある。

機能②：マンション長期運営計画の作成作業の継承機能（判断根拠・原典の明示）

担当役員や責任者が交代していくために資料情報が散逸しやすい管理組合組織では、既往方針を継承しつつ新たな判断を加えるために、検討経緯や判断理由が記録文書として残され一元的にファイリング管理されることが重要である。新たに加わる長期運営計画の作成にも、内外資料の読み取りや判断が付帯するので、公開・閲覧の表現とは別に、次期担当者に継承しうる作業資料の蓄積機能も必要となる。

こうした機能を踏まえると、[住宅履歴情報シート]には、国の住宅履歴情報整備検討委員会の資料でも「住宅履歴台帳」として示されているように、住宅履歴情報の更新の内容を一覧的に把握でき、また、情報の在処を時系列で見出し的に把握できる様式が求められる。



<記載事項>

- ①通し番号
- ②日時
- ③実施事項（項目区分の記号と、区分毎に通し番号を付けて記載）
- ④更新した情報項目名
- ⑤作成書類・図面名
- ⑥情報作成者

〔住宅履歴情報シート〕の記載イメージを示したのが表—9である（住宅履歴情報整備検討委員会の公表資料をベースに作成。赤字部分は多世代利用住宅の観点から公表資料を修正した部分）。

また、蓄積すべき住宅履歴情報項目を示したのが表—10である（住宅履歴情報整備検討委員会の公表資料をベースに作成。赤字部分は多世代利用住宅の観点から公表資料を修正した部分）。

表—9 住宅履歴情報シートの標準様式

<マンション共用部分…管理組合が作成・蓄積・保管

No.	日時	実施事項	情報項目	作成書類・図面	情報作成者	備考
0001	2010年 1月25日	引渡し 住宅購入	a1 建築確認 a3 新築工事関係	書類一式	〇〇不動産	
0002	2010年 2月25日	1ヶ月点検	b2(1) 点検・診断	点検記録シート	〇〇不動産	
0003	2011年 1月25日	1年点検	b2(2) 点検・診断	1年点検報告書	〇〇不動産	

<マンション専有部分>…各区分所有者が作成・蓄積・保管

No.	日時	実施事項	情報項目	作成書類・図面	情報作成者	備考
0001	2010年 1月25日	引渡し 住宅購入	d3 新築工事関係 f1(1) 重要事項説明書	引渡し書類一式	〇〇不動産	
0002	2010年 7月25日	6ヶ月点検	e2(1) 点検・診断	6ヶ月点検報告書	〇〇不動産	
0003	2011年 1月25日	1年目点検	e2(2) 点検・診断	1年目点検報告書	〇〇不動産	
0004	2012年 1月25日	2年目点検	e2(3) 点検・診断	2年目点検報告書	〇〇不動産	

情報項目の区別に、a1、a3、b2等の記号を付けて整理する。なお、記号は、表—10で後述する住宅履歴情報項目の記号を意味している。また、同じ区分内では、(1)、(2)…と通し番号を付けて整理する。これによって、蓄積する住宅履歴情報の索引容易性を確保する。



表—10 蓄積すべき住宅履歴情報項目

■マンション共用部分

a) 新築段階の情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)	
a1	建築確認 新築マンションの竣工までに、建築確認や完了検査などの諸手続きのために作成された書類や図面	地盤調査	①地盤調査報告書、ボーリング柱状図等 ②地質図、地質断面図
		建築確認	①確認申請書、建築計画概要書、確認済証 ②各階平面図、立面図、断面図等、申請に要した図書一式
		工事監理	①工事監理報告書、施工状況報告書、施工結果報告書 ②工事監理報告書に添付される図書一式
		管理検査	①完了検査申請書(写)、検査済証 ②申請に必要な図書一式
		開発行為	①開発行為許可申請書(写し)、開発行為許可通知書 ②土地利用計画図、造成計画平面図、排水施設計画平面図等
a2	長期優良住宅認定 長期優良住宅の認定の手続きのために作成される書類や図面	①長期優良住宅建築等計画、日程通知書、変更認定申請書及び変更認定通知書等	
a3	新築工事関係 マンションが竣工した辞典の建物の現況が記録された各種図面や書類で、完成までの様々な変更が反映されたもの	管理組合への交付義務のある設計図書	②付近見取図、配置図、仕様書(仕上げ表を含む)、各階平面図、二面以上の立面図、断面図又は炬系図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図、構造計算書
		②竣工段階の設計図書(工事期間中の記録写真や打合せ記録・図面なども含む):意匠関係、構造関係、設備関係、設備機器関係その他竣工段階までに作成された書類・図面等	

b) 維持管理段階の情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称・図面名称)	
b1	維持管理運営計画 マンション共用部分の長期修繕計画および修繕積立金に関する情報	①長期修繕計画 ②長期運営計画	
b2	点検・診断 マンション共用部分の点検や診断・調査などを行った時に作成・提供される書類、写真、図面等	自主点検	①自主点検チェックシート
		保守点検・サービス点検	①調査・診断結果報告書、定期保守点検報告書
		法定点検	①定期調査報告書 ②定期報告に必要な図書一式
		住宅診断	①住宅診断報告書、耐震診断報告書、アスベスト使用調査報告書 ②住宅診断報告書に添付される図書一式
		耐震基準適合	①耐震基準適合証明書 ②耐震診断チェックシート、建物外観写真等

b3	修繕・補修	マンション管理組合がマンション共用部分の長期修繕計画にもとづく工事や、必要に応じて補修工事を行ったときに作成・提供される書類、図面、写真等	大規模修繕	①工事完了日、工事業者、工事内容を示す書類等 ②施工図、耐震補強工事図面、仕様書、平面詳細図、工事記録写真等
			その他の修繕等	①工事完了日、工事業者、工事内容を示す書類 ②漏水補修図、構造詳細図、工事記録写真、施主打ち合わせ記録等
b4	改修	マンション管理組合がマンション共用部分の改修工事（性能向上工事）を行ったときに作成・提供される書類、図面、写真等	改修・用途変更等	①工事完了日、工事業者、工事内容を示す書類等 ②施工図、仕様書、平面詳細図、改修工事記録写真等
b5	認定長期優良住宅の維持保全	認定長期優良住宅に保存が義務付けられている維持管理の記録等	①維持保全を委託した場合、契約書、実施報告書等	

#### c) マンション管理組合の運営に関する情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)	
c1	マンション管理	マンション管理規約等	①管理規約及び使用細則
		マンション管理組合運営	②総会、理事会等の議事録
		その他	①運営管理に関する居住者アンケート調査等

#### ■ マンション専有部分

#### d) 新築時の情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)	
d1	住宅性能評価	設計住宅性能評価	①設計住宅性能評価書(新築住宅)
		建設住宅性能評価(新築住宅)	①建設住宅性能評価書(新築住宅)
d2	長期優良住宅認定	①長期優良住宅建築等計画、認定通知書、変更認定申請書及び変更認定通知書等	
d3	新築工事関係	②竣工段階の設計図書(工事期間中の記録写真や打合せ記録・図面等も含む):意匠関係、構造関係、設備関係、設備機器関係その他竣工段階までに作成された書類・図面等	

e) 維持管理時の情報項目

項目名		項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)	
e1	維持管理計画	マンション専有部分の点検や修繕について望ましい実施時期がわかる情報	①専有部分の長期修繕計画、マンション維持管理ガイドライン、 <b>長期運営計画</b> など	
e2	点検・診断	マンション専有部分の点検や診断・調査などを行った時に作成・提供される書類、写真、図面等	自主点検	①点検・補修記録シート
			サービス点検	①調査・診断結果報告書
			住宅診断	①住宅診断報告書、アスベスト使用調査報告書 ②住宅診断報告書に添付される図書一式
e3	修繕	マンション専有部分の修繕工事をおこなった時に作成・提供される図面や書類、写真等	計画修繕	①完了日、工事業者、工事内容を示す書類 ②修繕関連工事図面、工事記録写真、施主打ち合わせ記録等
			その他の修繕	①修繕工事完了日、修繕工事内容を示す書類 ②補修関連工事図面、工事記録写真、施主打ち合わせ記録等
e4	<b>リフォーム</b>	マンション専有部分の <b>リフォーム</b> 工事を行った時に作成・提供される図面、書類、写真等	①完了日、工事業者、工事内容を示す書類等 ②仕様書、仕上げ表、平面詳細図、改修工事記録写真等	
e5	<b>住戸区画の規模の変更</b>	マンション専有部分の <b>住戸区画の規模の変更(拡大・分割等)</b> 工事を行った時に作成・提供される <b>図面、書類、写真等</b>	①完了日、工事業者、工事内容を示す書類等 ②仕様書、仕上げ表、平面詳細図、改修工事記録写真等	
e6	認定長期優良住宅の維持保全	認定長期優良住宅に保存が義務付けられている維持管理の記録等	①維持保全を委託した場合、契約書、実施報告書等	
e7	住宅性能評価	住宅性能表示制度に基づく住宅性能評価書や性能評価を受けるために作成された書類や図面	建設住宅性能評価(既存住宅)	①建設住宅性能評価書(既存住宅)

f) 重要事項説明に関する情報項目

項目名		項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)	
f1	重要事項説明	不動産取引に再生手宅地建物取引業者が買主に交付する重要事項説明書および売主が買主に対して開示する告知書等	①重要事項説明書、告知書等	

#### 4. 多世代利用住宅の特徴を踏まえた長期修繕計画の提案

上記で提案した「多世代利用住宅長期運営計画」に基づき、計画的な修繕や改修工事の実施に向けて「長期修繕計画」を作成する必要がある。

##### ■多世代利用住宅長期修繕計画の目的や考え方等

目的	<p>○多世代利用住宅は、その快適な居住環境を確保し、資産価値を維持することにより、<u>長期にわたって使い続けられていく住宅である。そのためには、適時適切な修繕工事を行うとともに、マンションの建物及び設備並びに敷地内の付属施設や外構等の性能向上を図る改修工事の実施が必要となる。</u></p> <p>○このため、次に掲げる事項を目的とした長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定することが必要不可欠である。</p> <p>①計画期間に見込まれる修繕工事（以下、推定修繕工事という。）及び改修工事（以下、推定改修工事という。）の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする。</p> <p>②修繕工事及び改修工事を計画的に実施するための修繕積立金の額の根拠を明確にする。</p> <p>③修繕工事及び改修工事について、長期修繕計画にあらかじめ位置づけ、合意しておくことで、それらの円滑な実施を図る。</p>
考え方	<p>○推定修繕工事は、建物及び設備等の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする。推定修繕工事の内容の設定、概算の費用の算出等は、新築住宅の場合は設計図書、工事請負契約書による請負代金内訳書及び数量計算書等を参考にして、また、既存住宅の場合、保管されている設計図書のほか、修繕等の履歴、劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて行う。</p> <p>○<u>推定改修工事は、建物及び設備並びに敷地内の付属施設や外構等の性能・機能の向上を図る改修工事を基本とし、長期運営計画で定めた運営管理に係る方針（ビジョン）や区分所有者の要望等を踏まえて、工事の内容を設定する。</u>推定改修工事の費用の積立にあたっては、他の実施事例の単価等の実績に基づいて概算額の算定等を行うなどにより、大きな不足が生じないようにする必要がある。</p> <p>○修繕工事及び改修工事の実際の実施の要否、実施内容等は事前に調査・診断等を行い、その結果に基づいて判断する。</p> <p>○また、計画期間においては、法定点検等の点検を行い結果への的確な対応を図るとともに、経常的な補修工事を適切に行う。</p>
計画期間	30年以上（5年程度ごとに見直しを行う）

上記を踏まえ、多世代利用住宅の長期修繕計画（維持管理計画）の標準的な工事項目を整理すると、表—11 のようになる。

表-11 多世代利用住宅の長期修繕計画（維持管理計画）の標準的な工事項目（案）

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期
<b>I 仮設</b>			
<b>1. 仮設工事</b>			
①共通仮設		仮設	年
②直接仮設		仮設	年
<b>II 建物</b>			
<b>2. 屋根防水</b>			
①屋上防水（保護）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	年
		修繕	年
②屋上防水（露出）	屋上、塔屋	修繕	年
		撤去・新設	年
③傾斜屋根	屋根	補修	年
		撤去・葺替	年
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端、アゴ、架台天端等	修繕	年
<b>3. 床防水</b>			
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	年
②開放廊下、階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、幅木を含む）	修繕	年
<b>4. 外壁塗装等</b>			
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	年
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	年
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	年
		除去・塗装	年
④タイル貼り補修	外壁・手すり壁等	補修	年
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	年
⑥外観	外観デザイン、外観色彩	変更	年
<b>5. 鉄部塗装等</b>			
①鉄部塗装 （雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	年
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、建て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	年
	屋外鉄骨階段、自転車置場	塗替	年
②鉄部塗装 （非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	年
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	年
③非鉄部塗装	（アルミ製、ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	年
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	年
<b>6. 建具・金物等</b>			
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア、窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	年
		取替	年
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	補修	年
		取替	年
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	年
		取替	年
④金物類 （集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	年
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、建て樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	補修	年
		取替	年
	屋上フェンス等	取替	年

⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	年
7. 共用内部			
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	年
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	年
III 設備			
8. 免震・制震設備等			
①免震装置	支承(積層ゴム支承、すべり支承、転がり支承)、ダンパー(鉛、鋼材、オイル)	補修	年
		取替	年
	設備配管(可撓継ぎ手部)、電気配線(変位吸収部)、避雷針	取替	年
②制震装置	制震ダンパー、フレーム	補修	年
		取替	年
③ヘルスマニタリング装置	加速度センサー、通信装置、解析装置	取替	年
9. 給水設備			
①給水管	屋内共用給水管	更正	年
	屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替(更新)	年
②貯水槽	受水槽	取替	年
	高置水槽	取替	年
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	年
		取替	年
10. 排水設備			
①排水管	屋内共用雑排水管	更正	年
	屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替(更新)	年
②排水ヘッダー	排水ヘッダー、支持金具	補修	年
		取替	年
③排水ポンプ	排水ポンプ	補修	年
		取替	年
11. ガス設備			
①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替(更新)	年
12. 空調・換気設備			
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	年
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室等の換気扉、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	年
13. 電灯設備等			
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	年
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	年
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	年
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	年
⑤自家発電設備	発電設備	取替	年
14. 情報・通信設備			
①電話設備	電話配線盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	年
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等(同軸ケーブルを除く)	取替	年
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替	年
④インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	年
15. 消防用設備			
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消化管、ホール類、屋内消火栓箱類	取替	年



②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	年
③連結送水管設備	送水口、放水口、消化管、消火隊専用栓箱等	取替	年
16. 昇降機設備			
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	年
	全構成機器	取替	年
17. 立体駐車場設備			
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造+ALC）	補修	年
		建替	年
②機械式駐車場	二段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	年
		取替	年
IV 外構・付属施設等			
18. 外構・付属施設等			
①外構	平面駐車場の舗装、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	年
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、パーゴラ・ベンチ等	取替	年
	埋設配水管、排水桝等	取替	年
②樹木	樹木（高木・中木・小木）、地被類	整備	年
③工作物・付属施設	自転車置場、ゴミ集積所（上屋）	補修	年
		取替	年
	プレイロット・小公園	整備	年
V 住戸区画の変更			
19. 住戸区画の変更			
①住戸規模の変更	住戸区画（戸境壁、コネクトドア等）	規模変更	年
②用途変更（住宅から福祉施設、商業施設等）	住戸区画（戸境壁、スラブ等）	用途変更	年
VI その他の性能向上項目			
20. その他の性能向上項目			
		改善	年
		改善	年
		改善	年
VII その他			
21. 調査・診断、設計、工事管理等費用			
①調査・診断、設計、コンサルタント	大規模修繕工事の事前前に行う調査・診断 計画修繕工事の設計（基本設計・実施設計）コンサルタント		年
②工事監理	計画修繕工事の工事監理		年
22. 長期修繕計画作成費用			
①見直し	長期修繕計画の見直しのための調査・診断 長期修繕計画の見直し		年

### 凡例

	多世代利用住宅の耐震性の確保及び間取りの可変性に係る追加項目	⇒ 長期運営計画と連動して、計画的な補修や取替（更新）が必要
	多世代利用住宅の相隣関係における住環境のマネジメントに係る（追加）項目	⇒ 長期運営計画と連動して、計画的な補修や取替（更新）、整備が必要
	多世代利用住宅の住戸区画の可変に係る項目	⇒ 長期運営計画と連動して、計画的な規模変更や用途変更が必要
	その他の性能向上項目	⇒ 長期運営計画と連動して、計画的な性能向上が必要

