

「長期マネジメント計画」の計画体系及び計画内容の提案（概要）

1. 研究の目的と方法

1) 研究の目的

多世代利用住宅は、社会的資産として多世代に住み継がれていく住宅であり、その機能を発揮するためには、適正なマネジメントが将来にわたって持続されていく必要がある。特に多世代利用住宅（マンション）の長期の利用期間内においては、マネジメントに影響を及ぼすマンション内部の内的・外的要因の変化が予想され、こうした経年に伴い生じる課題に適確に対応したマネジメントの実施により、居住環境や資産価値を維持・向上させていくことが必要となる^{※1}。

このため、区分所有マンションを対象に、適正なマネジメントを持続的に実施するための新たな計画手法のあり方について検討する。

※1 長期優良住宅の認定基準「維持保全計画」との関係：

長期優良住宅の認定基準として「建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。」が位置付けられているが、マンションの多世代利用に向けては、こうした維持保全計画に加えて、多世代利用の過程で生じる様々な課題に対応したダイナミックなマネジメントのための計画が必要となる。

2) 研究の視点

マンションの管理については、管理規約による組合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がこれまでの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管理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と言える。

しかし、こうした長期修繕計画を中心とする従来の仕組みで、マンションを長期にわたって適正に「マネジメント」^{※2}していく上では、次のような課題があると考えられる（図1）。

- 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 25～30 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ため、マンションの質及び価値（生活価値及び資産価値）を維持・向上させるため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のための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いため、当該マンションのマネジメント上のハード及びソフト面での課題を発見・把握し、それを踏まえたマネジメントの方針やビジョン等を提示し、課題を解決するための取組みを総合的に実施するための計画として機能しにくい。
- ③ マンションの生活環境のビジョン、マネジメントの方針等を総合的に検討し、区分所有者が共有する計画としては機能しにくい。また、適正な組合運営を促すとともに、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。

※2 マネジメント：マンションの管理や運営（経営）上の課題を発見・把握し、それを解消するための方向性を提示し、それに基づき、マンションでの生活環境の改善やマンションの質及び価値を維持・向上させるためのハード・ソフトの取組みを行うことを、ここではマネジメントと称する。

【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によるマネジメント上の主な課題】

○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、マンションの質及び価値を維持・向上させるため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のための計画としては機能しにくい

○マネジメント上のハード及びソフト面での課題を発見・把握し、それを踏まえたマネジメントの方針やビジョン等を提示し、課題を解決するための取組みを総合的に実施するための計画として機能しにくい

○マンションの生活環境のビジョン、マネジメントの方針等を区分所有者が共有し、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機能しにくい

図－１ 長期修繕計画の機能と長期修繕計画に基づくマネジメント実施上の主な課題

多世代利用住宅（マンション）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、その機能を存分に発揮するためには、適正なマネジメントが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、マネジメントに係る方針を区分所有者が共有し、それに基づき、適切な長期修繕計画の作成と見直し、マンションの質及び価値を維持・向上させるためのハード及びソフトの取組み等が計画的に実施されるような仕組みが必要であると考えられる。

こうした認識に基づき、マンションにおける適切なマネジメントの持続性を担保する管理システムとして、「長期マネジメント計画」という新たな計画概念を提案し、その計画体系や計画内容について検討する。

1. 「長期マネジメント計画」の基本的考え方

上記の従来の長期修繕計画の運用に基づくマネジメントを行う上での課題を踏まえ、マンションの適正なマネジメントを促すための新たな計画として「長期マネジメント計画」を提案する。

「長期マネジメント計画」は、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、将来にわたるマネジメントの方針を定め、それを区分所有者間で共有することにより、住宅の質及び価値を維持・向上させるためのハード及びソフトの取組みが持続的に実施されることを担保するための計画として提案している。また、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。

長期マネジメント計画の基本的考え方を、従来の長期修繕計画と比較すると表－1のようになる。

表－1 従来の長期修繕計画と長期マネジメント計画の考え方の比較

	長期修繕計画	長期マネジメント計画
計画の基本的性格	<ul style="list-style-type: none"> ・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、修繕費用、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（ハード計画）。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・マネジメントに係るハード面及びソフト面での課題を発見・把握し、それを解消するためのマネジメントの方針や方向性（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資金確保の水準等）を設定し、区分所有者がゆるやかに共有するための計画。 ・マネジメント方針に基づき、マンションの質及び価値を維持・向上させるためのハード・ソフト両面での対策を行うための計画（ハード及びソフト計画）。 ・性能向上工事を含む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。
計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕対象部位や工事項目別の修繕周期や修繕費用の設定により、修繕積立金を計画的な積立額の根拠を明らかにする。 ・ハード計画としての性格が強く、性能向上工事も位置付けることとされているが、新築時の性能を前提とした既存性能・仕様の修繕及び更新（取替）が中心となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・マネジメント上のハード及びソフト両面の課題、マネジメントの方針に影響を及ぼすマンション内部の内的要因、マンションを取り巻く外的要因を把握し、これらを踏まえたマネジメントの方針や方向性を明らかにする。 ・マネジメントの方針を踏まえ、ハード面での取組み（将来必要な修繕・改修工事等の内容や実施時期・検討を開始する状況等）及びソフト面での取組みを予定する。 ・計画は定めること自体が目的ではなく、その内容を区分所有者間でゆるやかに共有することが重要。
計画期間	<ul style="list-style-type: none"> ・25年又は30年程度が一般的であり、5年程度毎に見直しをすることが望ましい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画よりも長期の計画期間を想定する（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）。 ・長期修繕計画の見直し時や、また、当該マンションの内的要因や外的要因等のマネジメントの前提条件の変化が見込まれる場合に、適宜見直しを行う。

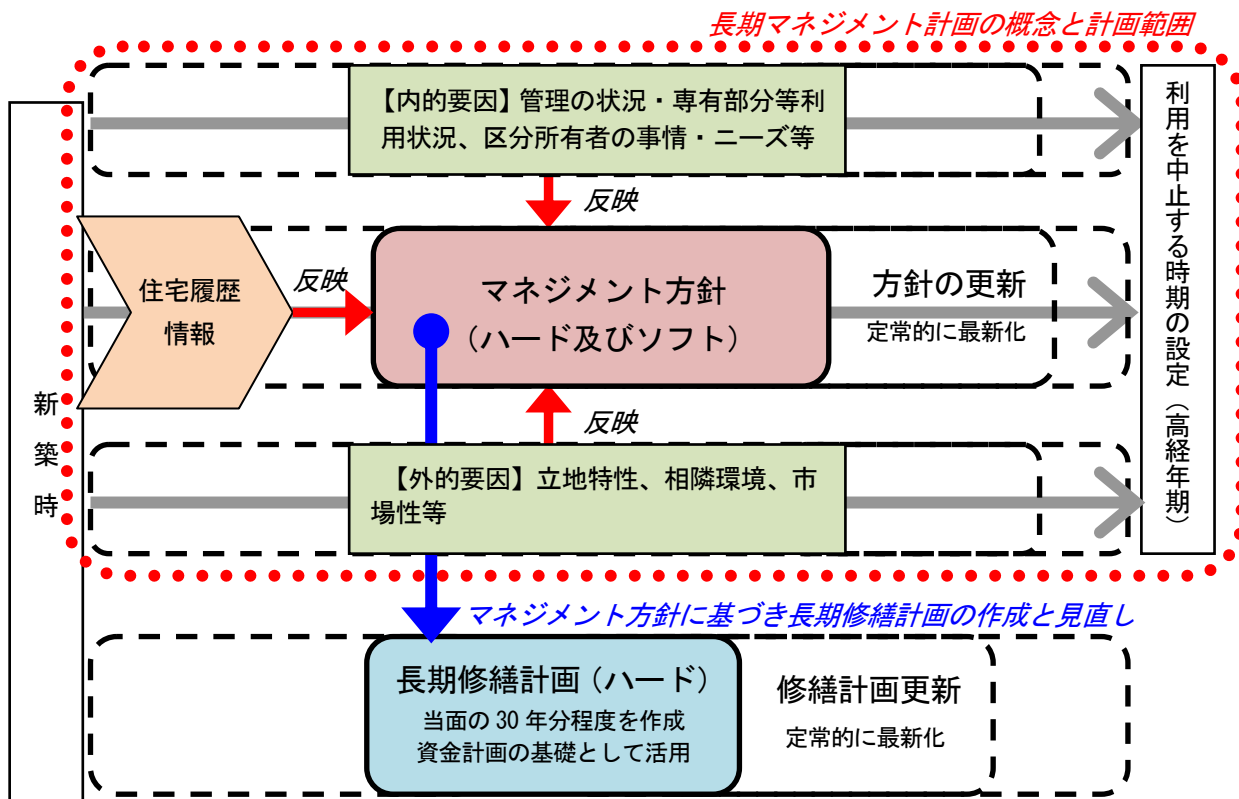
<p>計画の特徴</p>	<p>①修繕の予定計画とそれに基づく修繕積立金の積立計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの建物や外構等の修繕周期に基づくハード面での修繕予定計画と、修繕予定に基づく修繕積立金の積立が中心。 ・修繕工事は、計画期間に必要となる工事に限定され、また、計画対象となる修繕工事は、計画策定当初のマンションの保有性能・仕様を前提に設定され、既存性能の修繕が中心となる（このため、性能・機能の大幅な改善や追加等をあらかじめ見込んだ計画にはなりにくい）。 	<p>①マネジメントの方針や方向性等を示す</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マネジメントの方針（確保すべき物的水準、生活環境の水準、資金確保の水準等）について、ハード及びソフト両面から検討し、提示する。 ・マネジメントの方針を区分所有者がゆるやかに共有することで、組合運営の適正化を図るとともに、区分所有者個々が生活設計を考える材料として機能させる。 <p>②マネジメントに係る条件や課題を発見・把握する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マネジメントの方針を定めるために、ハード及びソフト両面の課題を発見・把握する。 ・特に、方針を左右するソフト面の事項（管理の状況・権利設定の状況・専有部分及び共用部分の利用の状況・区分所有者の事情・マネジメントに係るニーズ等の内的要因、立地特性・相隣環境・市場性等のマンションを取り巻く外的要因）について、現状を定期的に把握し、想定される将来動向を見定める。 <p>③住宅履歴情報を適切に蓄積・活用する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・また、将来のマネジメント方針を見定める上では、その前提として修繕履歴・組合運営履歴等の住宅履歴情報を適切に蓄積・保管し、それを有効に活用していく必要がある。 <p>④ハード面での取組み（将来必要な修繕・改修等）をゆるやかに予定する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マネジメントの方針に基づき、長期修繕計画に相当する当面見通しうる期間の計画修繕工事に加えて、長期修繕計画の計画期間を超えて必要となる修繕工事や、住宅の質及び価値を維持・向上させるための改修工事や取組み等も計画の対象とし、検討や実施が必要な時期や必要となる状況等を仮設定する。 ・また、将来的に予定される修繕・改修工事に基づく必要な修繕積立金等を長期スパンで見通すことができるようにする（これにより、修繕積立金の見直しについての実効性を与える）。 <p>⑤ソフト面での課題に対応した取組みを予定する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・権利設定や規約等の初期設定の課題や、経年に伴う人的・物的事情の変化などマネジメントに係るソフト面での課題に対応した取組みの実施を予定する。 <p>⑥現マンションの利用中止検討時期をゆるやかに予定する（高経年時）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高経年時には、当該マンションの利用を中止する時期等を予定しながら、再生（建替えや区分所有関係の解消等）の方向性を示す。
--------------	--	--

①計画の時間軸の延長（図－2）

従来の長期修繕計画は、基本的な工事項目の修繕周期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、住宅の質や価値の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、長期マネジメント計画では、マンションの将来にわたるマネジメント方針、すなわちマンションで望む生活環境のビジョン、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資金確保の水準等を定めることが重要となる。

このマネジメントに関する方針やビジョンに基づき、25～30年程度を対象とした長期修繕計画の期間を超えて確実に必要になる修繕・更新工事項目や、住宅を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様々な改修工事、さらには住宅の質及び価値を維持・向上させていく上で将来的に必要なことも考えられるハード及びソフトの取組みの内容、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。

長期マネジメント計画の期間については一律的に定められるものではなく、計画期間は管理組合で自由に定めることが望ましい。ただし、長期マネジメント計画では、マネジメントの方針を設定し、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。こうした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を設定する必要がある。例えば、新築段階では最も修繕周期が長い部位・工事項目に計画期間をあわせることや、高経年段階では現建物の利用中止の検討を予定する時期までを計画期間とすることなどが考えられる。



図－2 長期マネジメント計画の概念と長期修繕計画との関係

②計画対象の拡張（図－２）

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るため、マネジメント上のソフト面の対策や、マンションの質及び価値（生活価値や資産価値等）を維持・向上させるためのソフト面での対策を取り扱うことは基本的に予定していない。

これに対し、長期マネジメント計画では、マネジメント上の課題に対応したハード面の対策だけでなく、ソフト面での対策についても検討し、計画に位置付けることが重要となる。

③運営条件の拡張（図－２）

従来の長期修繕計画は、マネジメントに影響を及ぼすソフト面の事情や課題を運営条件として取り扱うことは少ない。

これに対し、長期マネジメント計画では、マネジメントに影響を及ぼしうるマンション内部の「内的要因」及びマンションを取り巻く周辺環境等の「外的要因」を適宜把握し、その変化や将来動向の見通し等を踏まえつつ、当該マンションのマネジメントの方針や方向性を定めることが重要となる。

なお、多世代利用住宅では、特に、外的要因のうち「市場性」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、長期間の利用の間の区分所有者の年齢やニーズの変化等に応じて、福祉施設や利便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。

2. 長期マネジメント計画の適用について

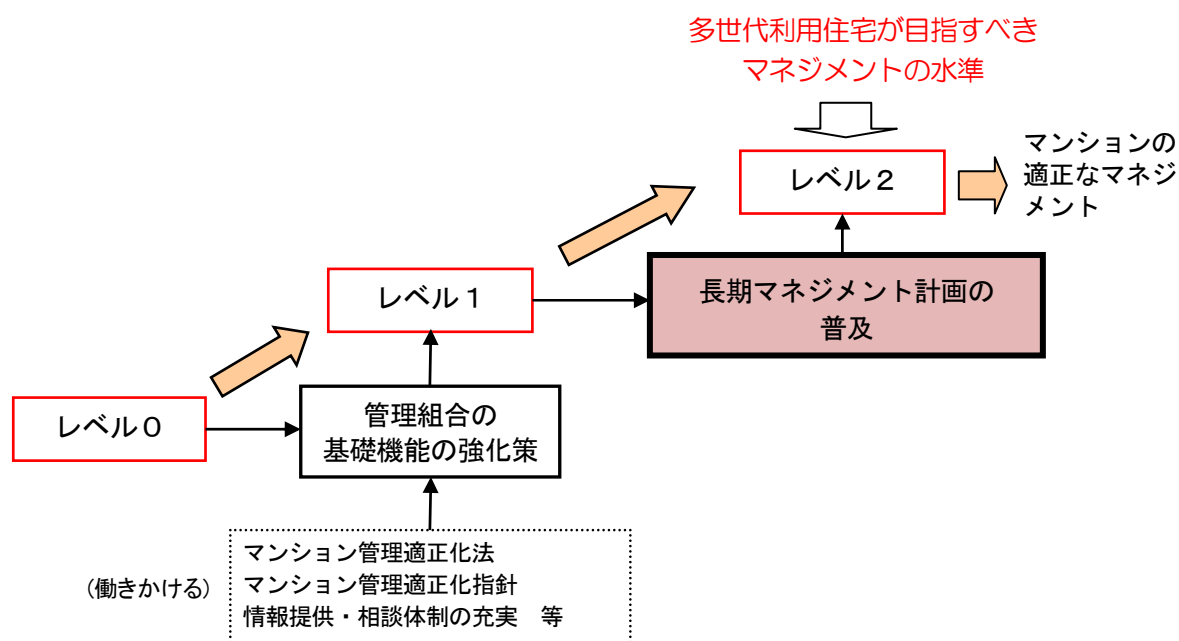
長期マネジメント計画は、マンションのマネジメントの方針を区分所有者が共有し、マネジメント方針に基づく適切な長期修繕計画の作成と見直しや、適切な長期修繕計画に基づく修繕や大規模改修工事等の計画的な実施などを誘導するためのマスタープランとして機能しうるものであり、従来の長期修繕計画に基づく計画修繕の仕組みをより適正かつ実効的に機能させることを大きなねらいとしている。

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、長期マネジメント計画は、多世代利用住宅に適用されるマネジメントツールとして提案している（図－3）。

一方、既存マンションに対しては、長期マネジメント計画は、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マネジメント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（計画体系）として適用することができるものと考えられている（図－3）。

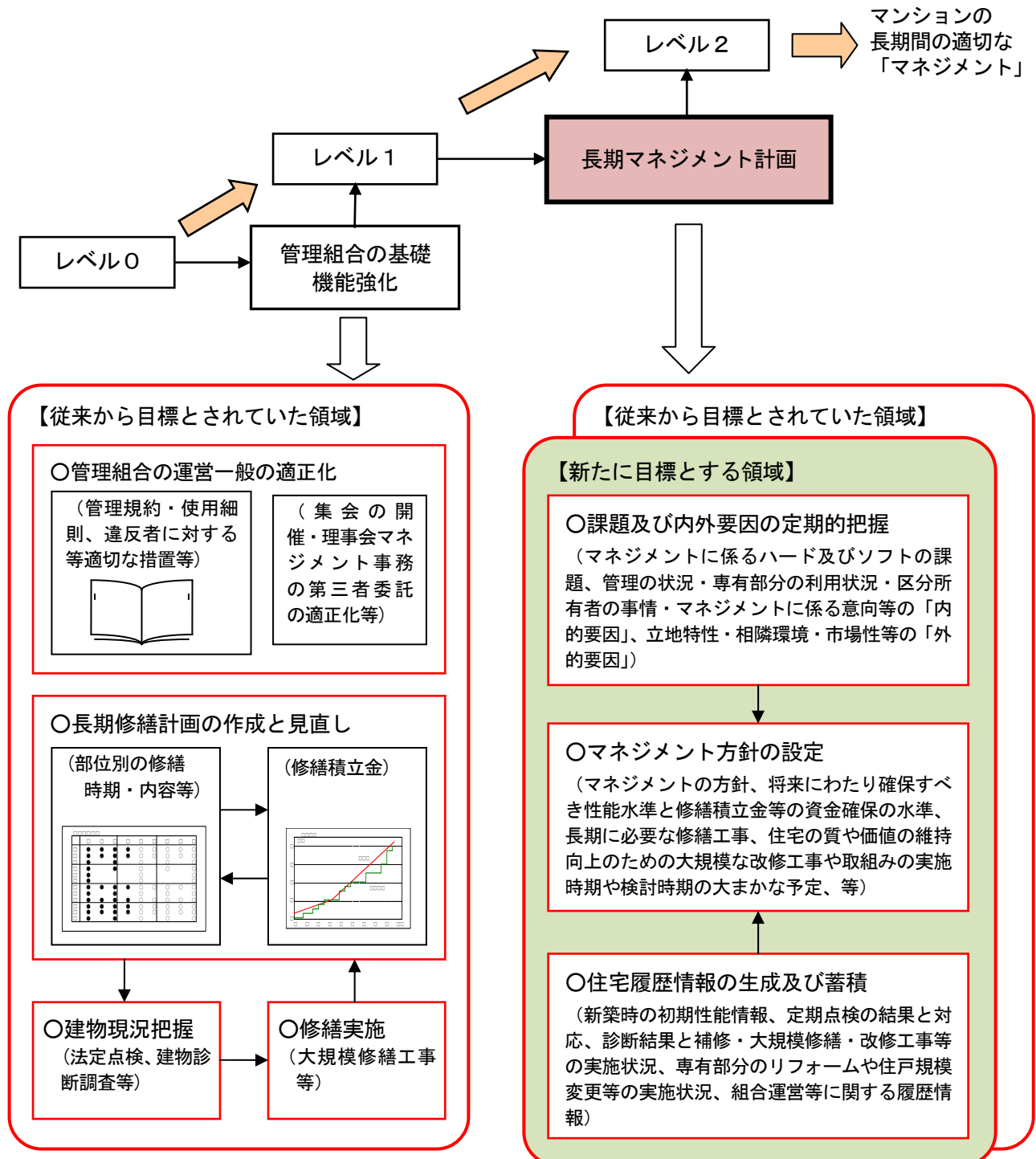
なお、必要とされる一定の管理水準に達していない管理組合（レベル0）に対しては、マンション管理適正化指針等に基づき、従来どおり、管理組合の基礎機能を強化するための対策がまずは必要となる（長期マネジメント計画は、こうした管理上の問題のある管理組合に対して直接的に働きかけるツールとしては想定していない）。



図－3 長期マネジメント計画の適用イメージ

3. 長期マネジメント計画の計画体系について

長期マネジメント計画は、将来にわたるマネジメントの方針等を定め、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とともに、マンションの質及び価値を維持・向上させるハード及びソフト対策の適確な実施を担保するための計画システムとして提案している。このため、長期マネジメント計画は、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（図－4）。



図－4 長期マネジメント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立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、「長期マネジメント計画」で新たに目標とするマネジメントの領域は次のとおりである。

①マネジメントに係る内的・外的要因の把握及び課題認識

- ・マネジメントの方針等の設定の条件として、マンションの物的な固有条件のほか、マンション内部の内的要因（管理の状況、権利設定の状況、専有部分の利用状況、共用部分の利用状況、区分所有者の年齢や世帯状況、マネジメントに対するニーズ等）及びマンションを取り巻く外的要因（立地特性、相隣環境、市場性等）の実態と将来動向の見通し等の把握
- ・上記を通じて、マネジメントに係る建物ハード面及び管理組合運営や権利設定等のソフト面での課題の認識

②マネジメントの方針の設定

- ・上記の課題認識を踏まえ、マネジメントの方針やビジョン、方針に基づき将来にわたり確保する性能水準と修繕積立金等の資金確保の水準、長期的に必要な修繕工事、大規模な改修工事（または高経年マンションの場合は建替え等を含む再生工事やソフト面での取組み等）の実施時期や検討時期等の大まかな予定等の設定

③住宅履歴情報の生成・蓄積

- ・上記の方針設定の前提として、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住宅履歴情報の生成・蓄積とその有効活用

また、上記の長期マネジメント計画に求められる計画機能を踏まえると、長期マネジメント計画の計画（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（図－5）。

■管理組合で保存する閲覧用資料

[部位別ハード計画]：

マンションを構成するハード要素に特化した部位別の修繕・改修等の履歴と計画について、工事内容や費用等を表示する。

当面の30年程度の期間の計画を取りだした詳細計画が、従来の「長期修繕計画」に相当する。

[運営計画]：

マネジメントに係るハード・ソフト両面の課題及び内外要因を示すとともに、マネジメントの方針・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の固有データについても常に最新の状態として整理しておく。

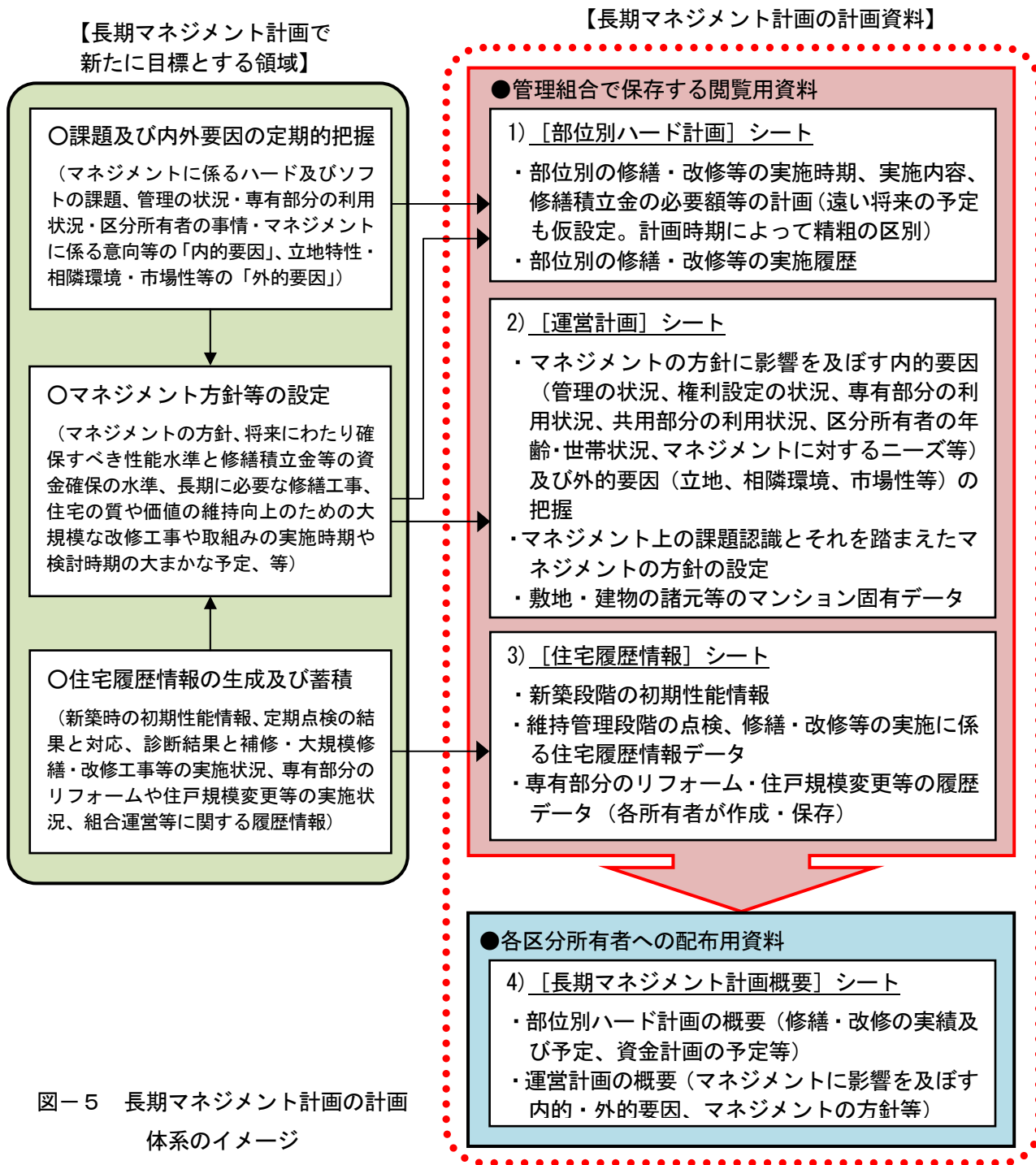
[住宅履歴情報]：

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住宅履歴情報、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。

■各区分所有者への配布用資料

[マネジメント計画概要]：

マネジメントの方針等を区分所有者に分かりやすく伝え、共有化を図るため、保存閲覧用資料の[部位別ハード計画]と[運営計画]のポイントを一覧的に表示する。



図ー5 長期マネジメント計画の計画体系のイメージ

なお、長期マネジメント計画の資料は、管理組合で保存する「閲覧用資料」と各区分所有者への「配布用資料」に大別される。

閲覧用資料は、管理組合の安定したマネジメントを行うための基本資料で、[部位別ハード計画]シート、[運営計画]シート、[住宅履歴情報]シート(台帳)で構成される。理事会や検討委員会等の役員が交替した場合であっても過去の計画の蓄積と意図を正確に継承するために、管理事務室等に保存蓄積され閲覧できるフルセットの資料である。一方、配布用資料の[マネジメント計画概要]シートは、長期マネジメント計画の作成の大きな目的が、マネジメントの方針やビジョンを区分所有者がゆるやかに共有することであることから、保存閲覧用資料の[部位別ハード計画]と[運営計画]のポイントを一覽的に分かりやすく表示し、全区分所有者に配布されることを想定する資料である。

4. 長期マネジメント計画の計画内容及び様式

長期マネジメント計画の書式は、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で作成する必要はないが、ここでは、長期マネジメント計画のモデル的な標準様式と記載事項を示すこととする。

1) 部位別ハード計画【閲覧用資料】

〔部位別ハード計画〕は、マンションを構成するハード各要素について、部位・種目別の修繕実績・今後の方針を記述したうえで、マンションの長期のマネジメント期間を表す年表に、過去の修繕実績及び今後の修繕・改修計画等の大まかな予定される実施時期と概算費用とをプロットしたものである。従来の長期修繕計画と類似した様式となる。

また、部位・種目別の概算費用のプロットを集計して、修繕・改修工事等の修繕費用の履歴及び計画を一望できる。これを修繕積立金の実績及び計画とあわせてグラフ化して示すことで、わかりやすい資料となる。

<記載事項>

①管理対象の各部位・種目別の修繕工事項目

管理組合の管理対象となる共有部分を主対象とし、部位・工事種目別に修繕工事項目を立てる。一般的には長期修繕計画の標準様式等に基づき、表－2のような項目立てが考えられる。管理対象の事情に応じて、棟別・区域別・竣工年別等の分割記述や採用工法別の項目の細分化、また逆に、工事項目をまとめて表示するなどの工夫を適宜行ってよい。

表－2 部位・種目別の修繕工事項目（例）

大区分	中区分	小区分	
建物	屋根防水	屋根防水（保護）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー
		屋根防水（露出）	屋上、塔屋
		傾斜屋根	屋根
		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
	床防水	バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）
		開放廊下・階段室等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、幅木を含む）
	外壁塗装等	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）
		外壁塗装	外壁、手すり壁等
		軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分
		タイル張り補修	外壁、手すり壁等
		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
	鉄部塗装等	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
			（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・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 屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス
	鉄部塗装等	鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア
			（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス等、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等

		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 (ボード・樹脂・木製等) 隔て板、エアコンスリーブ、雨樋等
	建具・金物等	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
		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
		屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段
		金物類	集合郵便受け、掲示板、宅配ロッカー等
			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、立て樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等
			屋上フェンス等 メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等
	共用内部	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
設備	給水設備	給水管	屋内共用給水管、屋外共用給水管
		貯水槽	受水槽、高置水槽
		給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ
	排水設備	排水管	屋内共用排水管、汚水管、雨水管
		排水ポンプ	排水ポンプ
	ガス設備	ガス管	屋内埋設部ガス管、屋内共用ガス管
	空調・換気設備	空調設備	管理室、集会室等のエアコン
		換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室等の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ
	電灯設備等	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、街灯等
		配電設備	配電盤、プルボックス等
		幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯・動力)等
		避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等
		自家発電設備	発電設備
	情報・通信設備	電話設備	電話配線盤(MDF盤)、中間端子盤(IDF盤)
		テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等
		インターネット設備	住棟内ネットワーク
		インターホン設備	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
	消防用設備	屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱
		自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信器等
		連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等
昇降機設備	昇降機	カゴ内装、扉、三方枠、全構成機器等	
立体駐車場設備	自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	
	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	
外構等	外構付属施設	外構・工作物	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝
			埋設排水管、排水枿等
		困障(塀、フェンス)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	
	附属設備	集会所、自転車置場、ゴミ集積所等	
植栽	樹木、緑化		

②改修工事（性能向上工事）項目

マネジメントの方針等に基づき、将来的に必要とされる改修工事（性能向上工事）を計画に位置づける。

実施時期が概ね確定されている工事だけではなく、実施時期が未定のものについても将来的にいずれ必要と認識される工事については項目として立てておくことが重要である。また、社会ニーズの変化によっては、将来的に必要となるかもしれないと想像される工事についても、可能な範囲で計画に示しておくことが望ましい。

具体的には、次のような実施時期等の確定レベルに応じた段階別の項目立てが考えられる。

<p>□実施時期が概ね確定されている改修工事</p> <p>→ 現行の長期修繕計画等に基づき、実施予定の改修工事等</p> <p>□実施時期は立たないが、将来的にいずれ必要と認識される改修工事等</p> <p>→ 現行の長期修繕計画では実施時期は予定されないが、将来的に実施する必要があると考えられる改修工事等</p> <p>□現時点では確定できないが、将来的に必要となるかもしれない対策</p> <p>→ 現時点では実施の必要性を確定できないが、社会ニーズの変化等に応じて、将来的に必要となるかもしれない改修工事等</p>

実施時期等の確定レベルに応じた予定・想定される改修工事の一例を示すと表－3のようになる。

表－3 実施時期等の確定レベルに応じた予定又は想定される改修工事の例

改修工事の項目	想定される改修工事の例	
実施時期が概ね確定されている改修工事(長期修繕計画等に基づき実施予定の改修工事等)	建築工事	<ul style="list-style-type: none"> ○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onitoring装置(加速度センサー等)の更新工事 ○金属・金物等(バルコニー手すり、住戸玄関ドア、アルミサッシ、メーターボックス等)の更新工事
	設備工事	<ul style="list-style-type: none"> ○給水管(ステンレス管・屋内消火栓・連結送水管等)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 ○電気設備(避雷針、配電盤・プルボックス等) ○エレベーター(本体更新)等
具体の実施時期は立たないが、将来的にいずれ必要と認識される改修工事等	建築工事	<ul style="list-style-type: none"> ○省エネ改修工事 ○防犯改修工事 ○情報・通信設備改修 ○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) ○駐車場の変更工事(機械式駐車場の廃止・平面駐車場への変更工事) ○その他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・ベンチ等の改修工事 ○樹木の生長管理・緑化工事 ○附属施設等工事：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 ○その他社会ニーズの変化に対応した改修工事 等
現時点では確定できないが、将来的に必要となるかもしれない対策等	建築工事	○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） 等

なお、必要に応じて、修繕工事項目で整理した「建物」、「設備」、「外構等」の区分別に、想定される改修工事を記述することも考えられる。

③修繕・改修工事の実績及び今後の方針・計画

上記①、②で設定した修繕工事項目及び改修工事項目について、工事の実績及び今後の計画等の実施時期をプロットする。

修繕工事（修繕・補修、取替え等）の計画については、想定される修繕周期に基づいて遠い将来まで見通しておくことが望ましい。計画期間は通常の長期修繕計画の期間を超えて、少なくとも最も修繕周期の長い工事項目の修繕（取替）が含まれる期間とし、全ての推定修繕工事項目の修繕を俯瞰的に見通すことができるようにすることが望ましい。

また、改修工事についても、マネジメント方針等に基づき、実施時期が概ね確定されている改修工事については予定時期を示す。その他、将来的にいずれ必要と認識される改修工事等については、実施に向けた検討を開始する建物状況など、検討・実施についての考え方などを記載する。さらに、現時点では確定できないが、将来的に必要となるかもしれない対策については、その可能性を明示しておくだけでもよい。

なお、新築間もない時点などで将来の改修計画を具体的に立てることが難しい場合は、当初は修繕工事の計画のみを示しておき、改修の計画（予定）については、内的・外的要因の変化等により対応すべき課題が把握できた場合に、マネジメントの方針の見直しと併せて設定することでよい。

④費用の実績及び計画

上記③で設定した修繕・改修工事の実績及び今後の計画に基づき、工事の費用実績及び今後の概算費用の予定を示す。今後の費用については、できる限り遠い将来までを見通すことのできる設定期間における実施時期が確定されている修繕工事及び概ね確定（予定）されている改修工事が主対象となる。また、修繕積立金の実績及び必要額の概算についても表示する。

工事費用は、工事発生年度ごとの費用とその累積額の2通りで表示し、グラフ化をすると分かりやすい。

上記を踏まえ、[部位別ハード計画]の標準様式としてのフォーマットを示したのが表-4である。

2) 運営計画【閲覧用資料】

〔運営計画〕は、〔部位別ハード計画〕に記載された建物状況についての情報の概観も含めて、マンションのこれまでの管理の実績や現状、マネジメントに影響を及ぼしうる内的要因及び外的要因の現状と予測等の整理を踏まえて、今後のマネジメントの方針等を一覧整理する資料となる。

マネジメントの方針を定めるにあたっては、マネジメントに影響を及ぼす当該マンションの管理状況や区分所有者の事情等の「内的要因」、立地特性や市場性等の当該マンションを取り巻く「外的要因」等のソフト領域の情報を適切に把握・認識し、共有することが重要となる。また、これらの要因の今後の推移を見通し、マネジメント上の課題を認識する必要がある。

こうした〔運営計画〕におけるソフト領域の内容は、従来のハード中心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。

〔運営計画〕の記載事項は次のとおりである。

<記載事項>

(1) 記載項目

①建物の総合的状況

〔運営計画〕は、マネジメントの方針を定めるために、主としてソフト領域の内容を一覧整理する資料構成となるが、建物の物的な状況もマネジメントの方針を定める上での重要な要素となる。そこで、〔部位別ハード計画〕に記載された部位・工事種目別の修繕実績・今後の方針を総括して、ハードとしての修繕工事の実績、建築物の状況、今後のマネジメントの方針等を記述する。

なお、部位・工事種目別の詳細については〔部位別ハード計画〕に示されるので、共用部分全体として特にポイントとなる方針を総括的に整理して示すことでよい。また、共用部分の管理と不可分の専有部分についても特記すべき事項があれば示すことが望ましい。

- 建物の総合的状況：修繕工事の実績、建築物の状況、今後のマネジメントの方針等を記述
 - ・共用部分：共用部分全体として特にポイントとなる方針等を記述
 - ・専有部分：共用部分の管理と不可分の専有部分についての特記事項を記述
 - ・その他の事情等：建物ハード上、特記すべき事情等があれば記述

②内的要因

マネジメントの方針の設定に影響を及ぼしうるマンション内部の「内的要因」を把握・整理する。

内的要因としては、例えば、管理の状況、権利設定の状況、専有部分の利用状況、共用部分の利用状況、区分所有者の属性（年齢・世帯構成等）、マネジメントに対するニーズ・意見等の項目が挙げられる。

また、マネジメントの直接の対象ではないが、マネジメントの方針設定に大きく関わる専有部分の状況（住戸面積、設備等の仕様・型式、リフォームの実施状況等）についても把握・整理しておくことが望ましい。

内部要因として把握・整理すべき各項目の詳細については、例えば次のようなものが考えられる。ただし、実際はマンションの立地や建築後年数等の状況、マンションの固有状況等に応じて、把握・整理する内容を判断すればよい。

【内的要因の各項目の詳細（例）】

□管理の状況

- ・管理体制（全部委託管理、一部委託管理、自主管理）、理事会の構成・理事の選出方法
- ・総会の開催状況・出席率（委任状率）、理事会の開催状況
- ・管理費・修繕積立金の支払い状況
- ・管理規約
- ・管理上のトラブルや日常生活のマナー上のトラブルの有無（組合費の滞納、ペット飼育、騒音、ゴミ出し、違法駐車等）
- ・管理会社のサービスの評価 等

□権利設定の状況

- ・権利（区分所有権及び敷地利用権）設定上の特徴
- ・区分所有者の議決権割合 等

□専有部分の利用状況

- ・居住用住戸である専有部分の数（割合）
- ・居住用住戸のうち事務所利用等の非居住用住戸の数（割合）
- ・区分所有者の自己居住住戸・賃貸化住戸・空き住戸の数（割合）
- ・商業・業務施設等として利用されている専有部分の数（割合） 等

□共用部分の利用状況

- ・共用部分として設定されている施設用途（フィットネスルーム、ラウンジ等）の有無
- ・規約共用部分として設定されている用途の有無
- ・駐車場の総台数、駐車場の利用台数（空き駐車場数） 等

□区分所有者の属性（年齢・世帯構成の特徴等）

- ・区分所有者の年齢構成、居住者の年齢構成
- ・世帯型、世帯人数
- ・区分所有者の就業状況
- ・要支援・要介護度の高い高齢者のいる世帯 等

□マネジメントに対するニーズ・意見

- ・住宅及び敷地内の屋外環境に対する満足度、周辺の立地環境に対する満足度
- ・共用部分及び敷地内の屋外環境の改善ニーズ
- ・共用施設・付属施設等の整備ニーズ
- ・定住意向 等

□専有部分の状況

- ・住戸面積、設備等の仕様・型式、リフォームの実施状況 等

③外的要因

マネジメントに影響を及ぼす当該マンションを取り巻く「外部要因」を把握・整理する。

外部要因として把握・整理すべき各項目の詳細については、例えば次のようなものが考えられる。ただし、マンションの状況やマネジメント上の課題等を踏まえて、把握・整理する内容を判断すればよい。

【外的要因の各項目の詳細（例）】

□立地特性

- ・都心までのアクセス、最寄り駅までの徒歩時間、最寄り駅までのバス便
- ・地域の人口増減（社会増減）の状況
- ・日常生活の利便性（生活利便施設、公共公益施設、医療機関、教育機関、子育て施設、高齢者施設、文化・スポーツ施設等）への近接性
- ・周辺の街なみ、公園・緑地への近接性
- ・迷惑施設（嫌悪施設）の有無、立地の可能性
- ・災害の危険度（地震、洪水、土砂災害等への危険度）
- ・交通事故の危険度（周辺の道路状況、歩道の有無）
- ・犯罪の発生状況 等

□相隣環境

- ・現在の日照・採光、眺望等の相隣環境
- ・隣接地に日照や通風、眺望を阻害する建築物の立地する可能性 等

□市場性

- ・周辺の新築マンションの供給状況、分譲価格、販売状況（売れ行き）
- ・当該マンションの中古価格、売却住戸の販売容易性
- ・賃貸住戸の家賃水準、賃貸の容易性 等

④その他運営上の考慮要素

計画修繕等の実績、区分所有者・居住者等からの意見、関係する法制度の改正、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。

また、高経年マンションで、建替え等による再生が検討対象となる場合は、建替えの事業性に影響を及ぼす次のような事項についても把握・整理しておく必要がある。

- ・建築基準法や都市計画法等の公法規制
- ・周囲の住宅や施設の開発動向
- ・将来の都市計画施設の計画周辺開発（再開発等）の予定
- ・鉄道・幹線道路等の基幹インフラの整備予定
- ・地域の人口増減（社会増減）の状況 等

(2) 記載内容

○当初の状況、現在までの履歴

上記①～④の各領域について、建設・分譲当時の状況、それ以後の現在までの事情の変化や履歴について管理者（理事会）として認識している点を記述する。

○現状認識

上記①～④の各領域の現状について、管理者（理事会）として認識している点を記述する。

○今後の予想・課題、予定等

上記①～④の当該領域について、現状が今後どのような見通しであるかについても予測や判断を記述し、また、それを踏まえたマネジメント上の課題、それに対する今後の予定等を記述することが重要である。

〔運営計画〕で特に重要となるソフト面領域の課題とその対策の考え方について、一例を挙げれば、次のような事項が想定される。

【マネジメント上のソフト面での課題と対策の考え方（例）】

□権利（区分所有権及び敷地利用権）の設定について

- ・部分的に特殊な権利（分譲業者が敷地の権利を保有したまま等）が設定されていないか。
→ 特殊な権利設定がなされている場合は、増築工事や改修工事等の実施に支障を来さないよう、権利設定の適正化についての検討が課題となる。
- ・議決権が適切に設定されているか。
→ 議決権が専有部分の面積割合と大きく異なる場合等、合理的な理由なしに適切に設定されていない場合、修繕・改修や再生工事の合意を進める上での支障になることもある。合理的な見直しの検討が課題となる。
- ・構造上及び利用上独立した建物が連結している連担棟マンションにおいて一棟の範囲がどう設定されているか。
→ 全体で一棟として設定されている場合は、改修工事や被災時の復旧工事等の実施時に支障を来さないよう、あらかじめ意思決定ルール等を定め、区分所有者間で共有化しておくことが課題となる。

□規約の設定について

- ・マンションの形態に応じた適切な規約設定がなされているか。
→ 標準管理規約を参考に、設定されていない場合は、マンションの固有事情や形態に応じた適切な内容の規約へと見直しをしておくことが課題となる。

□日常管理の問題について

- ・管理費や修繕積立金の滞納が問題となっていないか
→ 滞納が問題となっている場合、管理運営（マネジメント）に支障を来さないよう、その解消に向けて法的対応も視野に入れた検討が課題となる。
- ・犬猫等のペット飼育でトラブルが生じていないか
→ 高齢者の癒し、子育て世帯の入居促進等とも併せ、一方で犬猫飼育禁止という状況も含め、総合的な観点からペット飼育の是非、あり方についての検討が課題となる。
- ・その他生活ルール上のトラブルが生じていないか
→ トラブルの内容に応じてその解消に向けた取組みが課題となる。

□駐車場問題について

- ・駐車場が不足していないか
 - 居住者の年齢構成や車の所有状況等を踏まえて対策を検討することが課題となる。敷地内に増設する場合やマンション周辺に土地を借りて駐車場とする場合、すぎに空き問題が発生しないよう、将来の需要予測を前提とする必要がある。場合によってはカーシェアリングなども検討事項となる。
- ・空き駐車場の増加による駐車場の管理経営に支障を来していないか。
 - 高齢者世帯の増加により、自動車の利用台数が減少し、空き駐車場が増加してきた場合、駐車場台数の見直し、駐車場の経営方法の見直しが課題となる。また、機械式駐車場の場合、管理コストの安い平面式駐車場への更新等も課題となる。

□用途複合型マンション等について

- ・住宅部分と施設部分が連結されている用途複合マンションにおける全体共用部分、住宅一部共用部分、施設一部共用部分の管理区分の扱いが適切であるか。
 - 適切に設定されていない場合は、改修工事の合意形成に支障を及ぼすおそれがあるため、管理区分の見直しについて検討することが課題となる。
- ・専有部分に商業・業務等の施設用途がある場合、その用途が管理規約等で適切にコントロールされているか。
 - 専有部分に施設用途があり、その用途が管理規約等で適切に定められていない場合、マンションの生活環境や資産価値を損なうような用途に入れ替わる可能性があるため、対策を講じることが課題となる。
- ・共用部分（規約共用部分）として設定されている施設等があるか。
 - 施設等の利用が低下した場合、組合が負担すべき管理コストに無駄が生じることになり、市場性や区分所有者のニーズ等を踏まえた用途の見直し検討が課題となる。

□少子高齢化の進んでいる高経年マンション等について

- ・子育て世帯が定住しづらいマンションとなっていないか。
 - 画一的な小規模住戸しか供給されていないマンションの場合、子育て世帯が定住しづらいため、2戸1改修の実施ルールを管理規約に定めるなど、子育て世帯の受け皿となる住戸の整備方法についての検討が課題となる。
 - また、子育て世帯の転入を促進するためには、子供の一時預かりや家事のサポートなど、子育てを地域でサポートする仕組みについて、管理組合と自治会などが連携しつつ検討することも課題となる。
- ・高齢者が生活しづらいマンションとなっていないか。
 - 建物のバリアフリー化（エレベーターの設置）や敷地内の段差の解消などのハード面での取組みに加えて、自家用車を利用できない高齢者のモビリティの向上や買い物支援など、高齢者の生活を地域でトータルにサポートする仕組みについて検討することが課題となる。場合によっては、管理組合と自治会などが連携しつつ検討することも必要となる。

□コミュニティの活性化等について

- ・マンション内に豊かなコミュニティが育まれているか。
 - コミュニティの活力に問題が生じている場合、活性化に向けた様々な取組みの検討が課題となる。サークル活動やお祭りなど、管理組合と自治会が連携して取り組むことも課題となる。

なお、当初の状況、現在までの履歴、現状認識、今後の予想・課題等を区分して記述することが難しければ、一括して、建設・分譲時以来の事情、今後のマネジメントの方針等の前提となる現状の課題、内的要因及び外的要因（条件・事情）の現状と今後の見通し、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よい。

○マネジメントの方針等

上記①～④の各領域についての現状認識、今後の予測・課題や予定等を総括して、管理者（理事会）として必要と考える今後のマネジメントの方針やビジョン、マネジメントにより確保すべき水準（将来にわたり確保すべき建物の性能水準、マンションでの生活水準）及び水準を確保するための修繕積立金等の資金確保の水準等について記述していく。

なお、方針については、今後一定の期間内におけるマネジメントの実施方針を記述することになるが、より短期的方針である今年度の具体的実施方針なども記述されて良い。

また、マネジメントを進めていくうえでのその他必要事項についても適宜記載する。例えば、次のような項目が考えられる。

- 運営上の考慮要素等への対応（マネジメントを進める上で特に重要となる考慮要素とその対応の考え方等）
- 資金計画など計画実現への対策（修繕積立金・管理費等のマネジメントの資金調達事情、合意形成の制度上の要件や考え方等）
- 検討組織等（定常的な運営を行う理事会のほか、専門委員会の設置や検討部会の開催など、特段の組織を置く場合等）の設置方針等

(3) マンション固有データ

運営計画においてマネジメント方針を設定するための課題や内的・外的要因の整理の一環として、マンションの敷地、建築物、公法規制等に関する固有データを整理しておく必要がある。

例えば、次のような事項について、常に最新のデータとして更新・整理しておくことが重要である。これは運営計画シートとは別に整理されてよい。

- 敷地：所在地、敷地面積、所有形態 等
- 建築物：棟数、総戸数、階数、構造、建築面積、延べ床面積、専有面積 等
- 駐車場：駐車場形式（平面式、機械式等）、平面駐車場台数、立体駐車場台数 等
- 公法規制：地域地区、法定容積率・利用容積率、法定建蔽率・利用建蔽率、建築協定・地区計画 等
- 供給等：竣工年・供給年、分譲会社、建設会社、分譲価格 等
- 住宅性能：耐震性能、省エネ性能、スケルトン性能（スラブ厚、階高・躯体天井高さ、住戸面積等）、バリアフリー性能、設備性能 等
- 管理費等：管理費、修繕積立金、駐車場使用料 等

上記の一連の内容を踏まえ、[運営計画] シートで記載すべき内容及び[固有データカルテ]として整理しておくべき内容を示したのが表-5及び表-6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-7である。

表-5 [運営計画] シートにおいて把握・記載すべき内容

方針項目	記載の考え方	記載の具体例	
建物の総合的状況	下記のような建物各部分の状況を総括して、ハードとしての修繕工事の実績、建築物の状況、今後のマネジメント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、改善策の内容及び実施時期等の概要を記載していく。	
建物各部分の状況	共用部分	管理対象となる共用部分について記述する。建物の[部位別ハード計画]について詳細な記述が別途あり、そのポイントを総括的に整理して示す。	建物躯体(外壁・屋根防水・床防水・外壁塗装・鉄部塗装・建具・金物等)、設備(給水設備、排水設備、ガス設備、空調・換気設備、電灯設備、情報・通信設備、消防用設備、昇降機設備、立体駐車場設備等)、外構・工作物・付属施設等の大区分の部位別の履歴、現状、今後の予想・課題・予定等
	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工事と一体的に扱う必要がある事項について記述することが重要。	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、給湯設備等のマンション全体で使用する機器の仕様を定めておくことが管理上望ましい要素についての今後の課題・予定等
	その他の事情等	その他、建物ハード上、特記すべき事情等があれば記述する。	
内的要因	下記のような諸要因を総括してマネジメントに影響を及ぼす可能性があるマンション内部の「内的要因」を列挙する。	管理の状況、専有部分の利用状況、共用部分の利用状況、区分所有者の属性(年齢・世帯構成の特徴等)、マネジメントに対する区分所有者のニーズ・意見等を把握している範囲で記載していく。また、マネジメントに大きく関わる専有部分における事情等についても把握している範囲で記載していく。	
内的要因	管理の状況	管理の取組み状況、現状認識等について整理しておく。	管理体制、総会の開催状況・出席率・理事会の開催状況、管理費・修繕積立金の支払い状況、管理上のトラブルや日常生活のマナー上のトラブルの有無、管理会社のサービスの評価等についての当初の状況、現状、今後の課題・予定等
	権利設定の状況	権利設定の状況についての概観を把握しておく。	権利(区分所有権及び敷地利用権)設定上の特徴、区分所有者の議決権割合等についての当初の状況、現状、今後の課題・予定等
	専有部分の利用状況	現状での専有部分の利用状況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。	居住用住戸・事務所利用等の非居住用住戸の数(割合)、区分所有者の自己居住住戸・賃貸住戸・空き住戸の数(割合)、商業・業務施設等として利用されている専有部分の数(割合)等についての当初の状況、現状、今後の予想・課題・予定等

	共用部分の利用状況	現状での共用部分や共用施設の利用状況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。	共用部分として設定されている施設用途の有無、規約共用部分として設定されている用途の有無、駐車場の総台数、駐車場の利用台数（空き駐車場数）等についての当初の状況、現状、今後の予想・課題・予定等
	区分所有者の年齢世帯状況	マネジメント方針に影響を及ぼす区分所有者の年齢や世帯状況等の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。	区分所有者の年齢構成・居住者の年齢構成、世帯型・世帯人数、区分所有者の就業状況、要支援・要介護度の高い高齢者のいる世帯の数（割合）等についての当初の状況、現状、今後の予想・課題・予定等
	マネジメントに対するニーズ・意見	マネジメントに影響を及ぼす区分所有者の意向や改善ニーズ等を把握しておく。調査等の実施があればふれておく。	住宅及び敷地内の屋外環境に対する満足度、周辺の立地環境に対する満足度、共用部分及び敷地内の屋外環境の改善ニーズ、共用施設・付属施設等の整備ニーズ、定住意向等
	専有部分の状況	直接の管理対象ではないが、マネジメントに大きく関わる専有部分の状況等を把握しておく。	住戸面積、設備等の仕様・型式、リフォームの実施状況等
	外的要因	下記のような諸要因を総括してマネジメントに影響を及ぼす可能性がある当該マンションを取り巻く「外的要因」を列挙する。	マンションの立地特性（立地環境）、相隣環境、市場性等の現状及び今後の事情変化の見通し等について把握している範囲で記載していく。
外的要因	立地特性	マネジメントに影響を及ぼす可能性のあるマンションの立地特性についての概観を把握しておく。	都心までのアクセス・最寄り駅までの徒歩時間・最寄り駅までのバス便、地域の人口増減（社会増減）の状況、日常生活利便施設・公共公益施設・文化施設・スポーツ施設・医療機関・教育機関・子育て施設・高齢者施設までの距離、周辺の街なみ・公園・緑地までの距離、迷惑施設（嫌悪施設）の有無・立地の可能性、災害の危険度、交通事故の危険度、犯罪の発生状況等についての当初の状況、現状、今後の予想・課題・予定等
	相隣環境	マネジメントに影響を及ぼす可能性のあるマンション周辺の相隣環境についての概観を把握しておく。	現在の日照・採光・眺望等の相隣環境、隣接地に日照や通風・眺望を阻害する建築物の立地する可能性等についての当初の状況、現状、今後の予想・課題・予定等
	市場性	マネジメントに影響を及ぼす可能性のある当該地域及び当該マンションの市場性についての概観を把握しておく。	周辺の新築マンションの供給状況・分譲価格・販売状況（売れ行き）、当該マンションの中古価格・売却住戸の販売容易性、賃貸住戸の家賃水準・賃貸の容易性等についての当初の状況、現状、今後の予想・課題・予定等

<p>その他運営上の考慮要素</p>	<p>区分所有者等からの意見、マネジメントに係る法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。また、高経年マンションで、建替え等による再生が検討対象となる場合は、建替えの事業性に影響を及ぼす事項についても把握・整理しておく。</p>	<p>区分所有者からの意見、マネジメントに係る法制度の改正、行政からの指導や依頼等の運営上の考慮要素があれば列挙しておく。 また、高経年マンションで、建替え等による再生が検討対象となる場合は、建築基準法や都市計画法等の公法規制、周囲の住宅や施設の開発動向、将来の都市計画施設の計画周辺での開発予定、鉄道・幹線道路等の基幹インフラの整備予定、地域の人口増減の状況等についても分かる範囲で把握しておく。</p>
<p>マンション固有データ</p>	<p>マンションの敷地、建築物、公法規制等に関する固有データを常に最新のデータとして把握しておく。</p>	<p>敷地、建築物、駐車場、公法規制、供給等、住宅性能、管理費等の当該マンションの固有条件を整理していく。 ⇒表－6参照</p>
<p>マネジメントの方針等</p>	<p>上記の内的要因・外的要因や、当該マンションの固有条件の整理・把握を踏まえて、マネジメント上の課題を整理する。整理する。 それに基づき、今後のマネジメントの方針やビジョンについて、理事会としての認識や考えなどを記述する。区分所有者・居住者のニーズが把握できていればそれについても記述しておく。</p>	<p>マネジメント上の課題については、ハード面の課題にとどまらず、ソフト面で対策を講じるべき課題についても幅広く把握し記述する。 マネジメントの方針や方向性については、課題への対策の考え方、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の内容、長期修繕計画の計画期間を超えて必要となる修繕工事や、住宅の質及び価値を維持・向上させるための改修工事やソフト面での取組み等の内容や実施を予定する大まかな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。</p>
<p>全体計画（まとめ）</p>	<p>全体の記述を総括して、マンション全体でのマネジメントに係る課題や事情等についての認識、マネジメントの方針等を記述する。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、管理組合内での議論の活性化のために必要となる。</p>	<p>現状認識、今後の予想・課題・予定、マネジメントの方針等について総括する。 総会議案に前年度の活動の総括や本年度の管理方針等を記載して説明しているマンションであれば、その内容がマネジメント方針に基づく当該年度の具体の実施方針に相当する。</p>

表-6 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 建築可能敷地面積 分筆状況等	保有総敷地面積 傾斜地等を除いた建築可能敷地面積 (複数の筆に分かれる場合)	
	所有形態等 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)	
建築物	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
	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)	
	所有形態等 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
駐車場	平面駐車場 敷地内、敷地外別台数	平面駐車場の台数 敷地内・敷地外別の台数	
	立体駐車場 構造・階数等、台数	立体駐車場の構造・階数等 立体駐車場の台数	
公法規制	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
	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	
供給等	竣工年・供給年	年月日	建築確認日付等も有効
	分譲主体	企業名	
	建設主体	企業名	
	分譲価格	分譲価格、最多価格帯	
住宅性能	耐震性能	性能等級、耐震診断結果等	
	省エネ性能	性能等級、断熱材	
	スケルトン性能	スラブ厚、階高・躯体天井高さ、住戸 面積等の評価・数値	
	バリアフリー性能	エレベーターの有無、段差の有無	
	設備性能	設備の状況	
管理費等	管理費	戸当たり管理費	
	修繕積立金	戸当たり修繕積立金費	
	駐車場使用料	駐車場使用料	

表-7 長期マネジメント計画 [部位別ハード計画] シートの標準様式

〇〇〇マンション管理組合 第〇〇次長期マネジメント計画 [運営計画] シート

【閲覧用】

承認年月日: 2011年〇月〇日

方針項目	当初の状況、現在までの履歴	現状認識	今後の予想・課題、予定等	現在時点												備考
				これまで	これから	今後の予定										
				5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	〇〇	〇〇
				2014	19	24	29	34	39	44	49	54	59	64	〇〇	〇〇
建物の総合的状況	当初の設定、現在までの履歴や変化について項目ごとの概要を記述する	項目ごとに現状の認識について項目ごとの概要を記述する	現状認識を踏まえ、今後の予想や課題、今後考えられる予定や将来の構想等について項目ごとの概要を記述する													
建物の状況	共用部分															
	専有部分															
	その他事情等															
内的要因																
内的要因	管理の状況															
	権利設定の状況															
	専有部分の利用状況															
	共用部分の利用状況															
	区分所有者の年齢世帯状況															
運営管理に対するニーズ・意見																
外的要因																
外的要因	立地環境															
	相隣環境															
	市場性															

当初の設定、現在までの履歴や変化について項目ごとの概要を記述する

項目ごとに現状の認識について項目ごとの概要を記述する

現状認識を踏まえ、今後の予想や課題、今後考えられる予定や将来の構想等について項目ごとの概要を記述する

時間軸をイメージすることが有効な項目については、概念的に記入することができる

認識、方針検討等の根拠となった資料があればこの欄に記入。記号は住宅履歴情報シートに記載する情報整理番号とする

高経年時になると、マンションごとの固有事情や建物現況から、当面更新を意識すべき年限を幅を

現建物の利用限界を想定する年限(高経年時に設定)

マンションにおけるソフト事情について、部位・項目ごとに記述していく。大区分ごとの個別要素についてまず記述しておき、総合的所見や特に重要な内容を小区分表題欄に総括する。

方針項目	今後のマネジメントの方針・ビジョン等			現在時点												備考
	これまで	これから		今後の予定												
				5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	〇〇	〇〇
				2014	19	24	29	34	39	44	49	54	59	64	〇〇	〇〇
マネジメント方針			建物の状況、内的要因及び外的容易について、これらまでの履歴、現状認識、今後の予想・課題、予定等を踏まえ、今後のマネジメントの方針や方向性等のビジョンを記述する。													
方針	運営上の考慮要素等															
	検討組織等		マネジメント方針を実現する上での考慮要素、検討組織、資金計画等についての考えや方針があれば記述する。													
	資金計画等(管理費修繕積立金含む)															
全体計画(まとめ)			最後に全体の総括を記述する。管理組合としての運営方針に相当する													

3) 住宅履歴情報【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な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。

長期マネジメント計画の体系においては、この履歴情報を踏まえ、さらにマネジメントに影響を及ぼしうる内的・外的要因に基づき、マネジメントの方針等を定め、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、履歴情報をマネジメント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

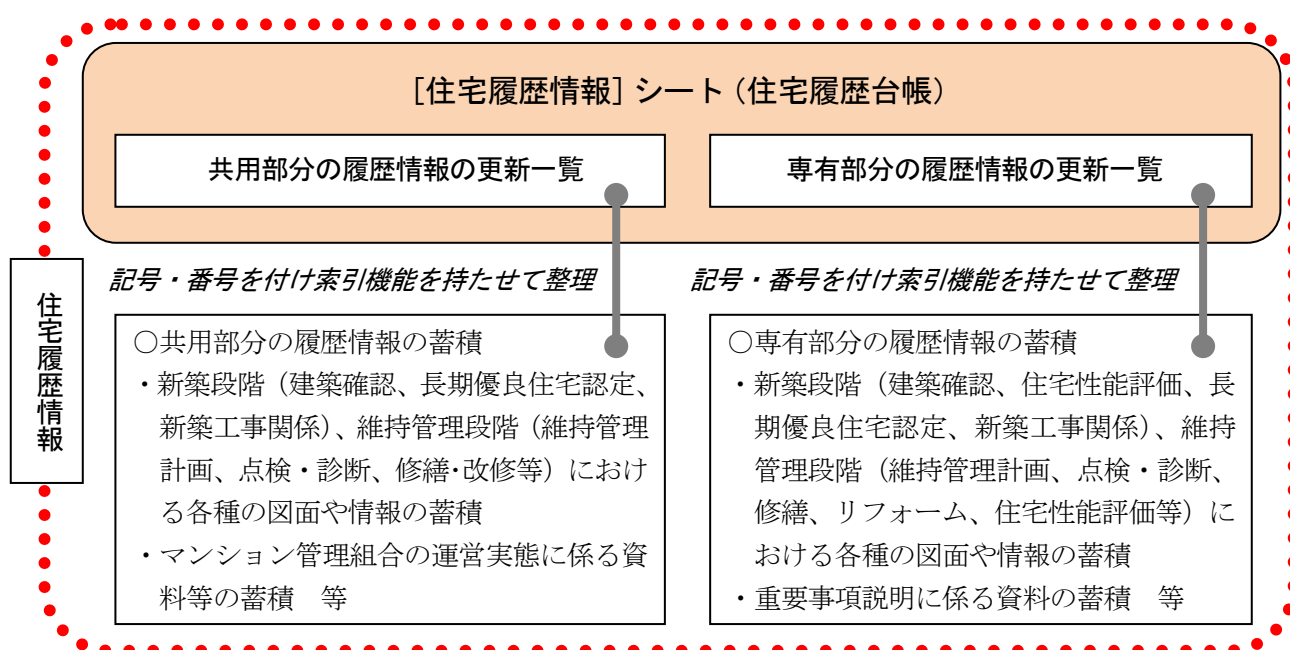
機能①：蓄積する履歴情報の索引機能（情報源・根拠資料の検索性）

マネジメント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：マンション長期マネジメント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。新たに加わる長期マネジメント計画の作成にも、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（図－6）。



図－6 [住宅履歴情報] シートの様式の考え方

4) **〔長期マネジメント計画概要〕シート【配布用資料】**

長期マネジメント計画の作成の大きな目的は、マネジメントの方針やビジョンを区分所有者がゆるやかに共有することにある。このため、〔長期マネジメント計画概要〕シートは、保存閲覧用資料のポイントを一覧的に分かりやすく要約して表示する資料となる(ボリュームはA3サイズで1枚から数枚程度が望ましい)。

共有すべき情報は、マネジメントに影響を及ぼす課題や内的・外的要因、これらを踏まえたマネジメントの方針であるが、適正なマネジメントのためには、長期修繕計画やそれを支える資金計画への認識も重要である。このため、配布用の〔長期マネジメント計画概要〕シートについては、〔部位別ハード計画〕及び〔運営計画〕の内容を要約して表示するのが適切であると考えられる(図-7)。

なお、保存閲覧用資料の内容を要約して配布用の〔長期マネジメント計画概要〕シートを作成する上では、できる限り作業の二度手間が生じないような仕組みが望ましい。配布用資料は、閲覧用資料の特定欄を抜粋して構成するシステムが求められ、これを実現するには、〔部位別ハード計画〕及び〔運営計画〕にあらかじめ総括の欄を用意するなどし、この部分を機械的に転載すれば、配布用の〔長期マネジメント計画概要〕シートが完成するようなシステムが望ましい。

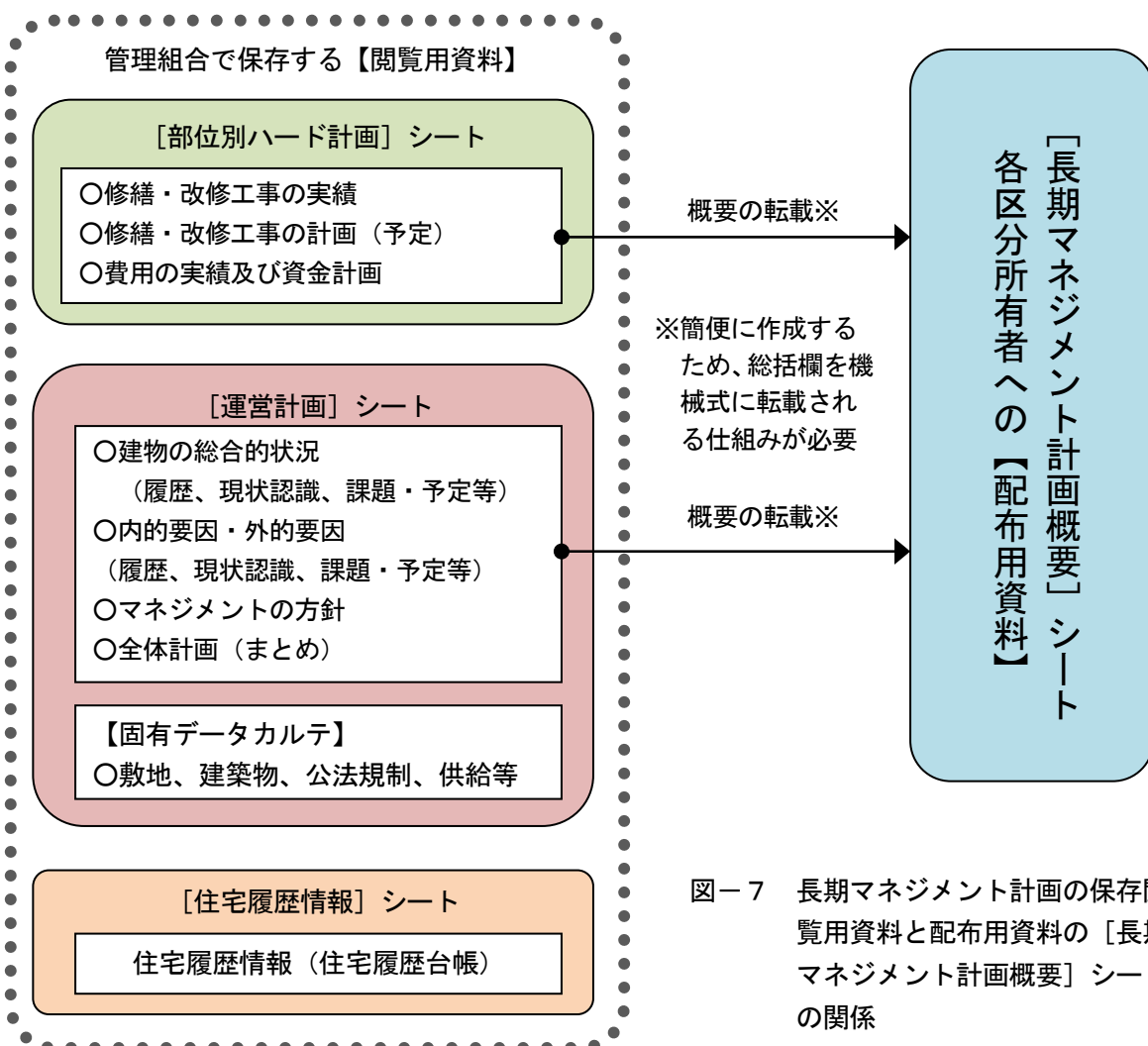


図-7 長期マネジメント計画の保存閲覧用資料と配布用資料の〔長期マネジメント計画概要〕シートの関係

〔長期マネジメント計画概要シート〕の標準様式を示したのが表-8である。

表-8 配布用の「長期マネジメント計画概要」シートの標準様式

□□□マンション管理組合 第□□次「長期マネジメント計画概要」シート			【記入要領】																																																								承認年月日: 2011年○月○日		
【配布用】			【記号凡例】																																																								承認年月日: 2011年○月○日		
【部別計画概要】			【記入要領】																																																								承認年月日: 2011年○月○日		
工事区分等	実績等	今後の方針	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 初 10 20 30 40 50 60 70 </div>																																																								備考		
I 建築 工事	屋根防水		[Grid]																																																								備考		
	床防水		[Grid]																																																								備考		
	外壁塗装等		[Grid]																																																								備考		
	鉄部・アルミ部等塗装	定期的に再塗装を実施	10数年毎の大規模修繕時等に定期的な再塗装を継続。30年程度で交換部材あり	[Grid]																																																								備考	
	建具・金物等			[Grid]																																																								備考	
II 設備 工事	内部		[Grid]																																																								備考		
	給水設備		[Grid]																																																								備考		
	排水設備		[Grid]																																																								備考		
	電気設備		[Grid]																																																								備考		
	情報・通信設備		[Grid]																																																								備考		
昇降機設備			[Grid]																																																								備考		
III 外構 その他	外構		[Grid]																																																								備考		
	附属施設		[Grid]																																																								備考		
IV 改修 工事	外観デザイン、外観色彩の変更工事	実施していない	地域にふさわしい景観を維持するため、外壁塗装の再塗装時にデザイン、色彩の変更を予定	[Grid]																																																								備考	
	社会ニーズの変化に対応した改修工事	実施していない	居住者ニーズを定期的に把握し、ニーズの高い改修工事は、長期修繕計画に位置づけ検討する予定	[Grid]																																																								備考	
	用途変更工事	実施していない	数十年後、居住者の高齢化が進行した場合、現在の規約共用部分に福祉施設の導入を検討する予定	[Grid]																																																								備考	
	修繕費用計 (万円)			[Grid]																																																								備考	
修繕費用 累積 (万円)			[Grid]																																																								備考		
修繕積立基金 (万円)			[Grid]																																																								備考		
修繕積立金 入金 (万円)			[Grid]																																																								備考		
修繕積立金 累積 (万円)			[Grid]																																																								備考		
【運営計画概要】																																																											備考		
<p>運営計画シートから、各項目の総括的欄の単位で、情報が自動的に転記される</p> <p>修繕費用と修繕積立金それぞれの累積をグラフ表示するスペース 部別計画から、自動的に転記される</p>			<p>部位別の修繕費用を最下段に集計し資金計画と照合する(単位変更に注意)</p>																																																								備考		
□□□マンション管理組合 第□□次長期マネジメント計画 【運営計画シート】			【記入要領】																																																								承認年月日: 2011年○月○日		
【運営計画概要】			【記入要領】																																																								承認年月日: 2011年○月○日		
項目	当初の状況・現在までの履歴	現状認識	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 </div>																																																								備考		
建物の総合的状況			[Grid]																																																								備考		
内的要因			[Grid]																																																								備考		
外的要因			[Grid]																																																								備考		
方針項目	今後のマネジメントの方針・ビジョン等		[Grid]																																																								備考		
マネジメント方針			[Grid]																																																								備考		
全体計画(まとめ)			[Grid]																																																								備考		

