

令和8年春号

# 奈良県マンション管理組合連合会便り

編集・発行 NPO 法人 奈良県マンション管理組合連合会  
〒630-8362 奈良市東寺林町 30 番地 TEL・FAX 0742-26-0335  
E-mail : [narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp](mailto:narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp)  
URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>

令和8年3月発行

私たちが暮らすマンションに関係の深いマンション関係法（区分所有法、被災区分所有法、マンション管理適正化法、建替え円滑化法）の改正が令和7年5月23日に成立し、令和8年4月1日から施行されます。この法改正に伴い標準管理規約が改正され、10月17日に国土交通省から公表されました。今回は改正された標準管理規約についてお知らせします。

## 改正区分所有法が4月1日から施行 管理規約改正の検討は進んでいますか？

令和8年4月1日に施行される改正区分所有法では、**強行規定**に反する管理規約条項は自動的に無効となり、総会運営や意思決定は新法の規定に従って行われます。

強行規定（強行法規）とは、当事者間の合意にかかわらず必ず適用される法律上の規定を指します。区分所有法においては、管理組合や区分所有者が規約で自由に変更できる「任意規定」と区別され、強行規定に反する規約条項は自動的に失効します。

### 改正区分所有法の「強行規定」について

令和8年4月1日施行の改正区分所有法では以下の項目が強行規定として新設・修正されました。

項目	改正後 (令和8年4月1日以降)	現行規約 (旧管理規約例)	根拠条文
総会の定足数	議決権総数の過半数の出席	{半数以上}など (偶数時に差)	区分所有法第39条第1項
特別決議の成立要件	出席組員および出席議決権の各4分の3以上	組員総数および議決権総数の各4分の3以上	区分所有法第31条第1項 * 規約の設定、変更及び廃止の場合
共用部分の変更に係る多数決要件の緩和	出席組員および出席議決権の各3分の2以上	組員総数および議決権総数の各4分の3以上	区分所有法第17条第5項 * 共用部のバリアフリー化など
招集通知の期間	原則1週間前までに発送	{5日以上}など	区分所有法第35条第1項

管理規約改正を決議する総会の招集手続きを4月1日以降に開始する場合は、現行規約が無効になり、総会の定足数と特別決議の成立要件について改正区分所有法に基づく規定が適用されます、詳しくは国交省の「マンション管理・再生ポータルサイト」をご参照ください。

### 管理組合の対応について

改正区分所有法の強行規定は、管理規約より優先して適用されるため、管理組合は規約の整備と総会運営の準備を行うことが重要です。以下の点に注意して検討を進めてください。

- 管理規約の見直し 強行規定に合わせて管理規約を改定し、総会運営や決議手続きの混乱を防ぐ。
- 総会準備 定足数や決議要件の変更を踏まえ、議案の可決に必要な出席者数や議決権数を事前に確認。
- 再生計画の検討 老朽化マンションやバリアフリー改修など、再生関連の決議要件を新法に沿って計画。

# マンションの長寿命化を考える 長期修繕計画書を正しく読み取るために

今年1月17日に桜井市で開催しました「令和7年度奈良県マンション管理基礎セミナー」の第2部でお話ししました講義の概要をご紹介します。当会ホームページで全文をご覧ください。

## 1. マンションの長期修繕計画について

皆さんはご自身のマンションの長期修繕計画をご覧になったことがありますか？

マンションで生活していても長期修繕計画を見る機会は余りありません。

管理組合の役員になって大規模修繕などの大きな工事を検討する時や修繕積立金の増額を検討する時ぐらいではないでしょうか。

奈良県の「マンション管理の無料相談」では当会が相談の対応をしていますが、長期修繕計画の見直しや修繕積立金の改定に関する相談が数多く寄せられています。

長期修繕計画はマンションの将来を大きく左右するものです。

大切な資産であるマンションの長寿命化を図るためにも、自分のマンションの長期修繕計画をしっかり確認しておく必要があります。

今回は以下の視点で長期修繕計画の読み取り方をお話しします。

- ・長期修繕計画で「何が分かるのか」、「どのように見ればよいのか」
- ・修繕積立金の改定で負担を少なくするためどう対応すればよいのか
- ・長期修繕計画の見直しはどのようにすればよいのか

## 2. 長期修繕計画総括表(様式4-1)の見方

長期修繕計画は国土交通省の「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に設計事務所等に依頼して作成します。様式第1号から様式第5号で構成されていますが、私たちが大規模修繕や設備の更新などの計画修繕を検討する時に見るのは様式第4号1の「長期修繕計画総括表」になります。最初に様式4-1の見方について説明します。

総括表の左側

区分	区分名	区分面積(m <sup>2</sup> )	区分単価(円/m <sup>2</sup> )	区分工事費(円)	区分積立金(円)	区分修繕費(円)	区分修繕積立金(円)
区分1	1. 区分1	100	1000	100000	100000	100000	100000
	2. 区分2	200	2000	400000	400000	400000	400000
	3. 区分3	300	3000	900000	900000	900000	900000
	4. 区分4	400	4000	1600000	1600000	1600000	1600000
	5. 区分5	500	5000	2500000	2500000	2500000	2500000
	6. 区分6	600	6000	3600000	3600000	3600000	3600000
	7. 区分7	700	7000	4900000	4900000	4900000	4900000
	8. 区分8	800	8000	6400000	6400000	6400000	6400000
	9. 区分9	900	9000	8100000	8100000	8100000	8100000
	10. 区分10	1000	10000	10000000	10000000	10000000	10000000
区分2	11. 区分11	100	1000	100000	100000	100000	100000
	12. 区分12	200	2000	400000	400000	400000	400000
	13. 区分13	300	3000	900000	900000	900000	900000
	14. 区分14	400	4000	1600000	1600000	1600000	1600000
	15. 区分15	500	5000	2500000	2500000	2500000	2500000
	16. 区分16	600	6000	3600000	3600000	3600000	3600000
	17. 区分17	700	7000	4900000	4900000	4900000	4900000
	18. 区分18	800	8000	6400000	6400000	6400000	6400000
	19. 区分19	900	9000	8100000	8100000	8100000	8100000
	20. 区分20	1000	10000	10000000	10000000	10000000	10000000

長期修繕計画総括表の左側には以下の事項が表記されています。

- 表の左端から工事の「区分」、「推定修繕工事項目」、マンションの「暦年」「経年」
- 大規模修繕の概算工事費は区分の「仮設」、「建築」2~7「設備」8~16、「外構・その他」17~19の工事費の合計です。
- 下半分に支出、収入の額、修繕積立金の繰越額が記載。
- 白ぬき部分に現在の修繕積立金の専有部分の㎡当りの額と改定案の㎡当りの額が記載。

総括表の右側

区分	区分名	区分面積(m <sup>2</sup> )	区分単価(円/m <sup>2</sup> )	区分工事費(円)	区分積立金(円)	区分修繕費(円)	区分修繕積立金(円)
区分1	1. 区分1	100	1000	100000	100000	100000	100000
	2. 区分2	200	2000	400000	400000	400000	400000
	3. 区分3	300	3000	900000	900000	900000	900000
	4. 区分4	400	4000	1600000	1600000	1600000	1600000
	5. 区分5	500	5000	2500000	2500000	2500000	2500000
	6. 区分6	600	6000	3600000	3600000	3600000	3600000
	7. 区分7	700	7000	4900000	4900000	4900000	4900000
	8. 区分8	800	8000	6400000	6400000	6400000	6400000
	9. 区分9	900	9000	8100000	8100000	8100000	8100000
	10. 区分10	1000	10000	10000000	10000000	10000000	10000000
区分2	11. 区分11	100	1000	100000	100000	100000	100000
	12. 区分12	200	2000	400000	400000	400000	400000
	13. 区分13	300	3000	900000	900000	900000	900000
	14. 区分14	400	4000	1600000	1600000	1600000	1600000
	15. 区分15	500	5000	2500000	2500000	2500000	2500000
	16. 区分16	600	6000	3600000	3600000	3600000	3600000
	17. 区分17	700	7000	4900000	4900000	4900000	4900000
	18. 区分18	800	8000	6400000	6400000	6400000	6400000
	19. 区分19	900	9000	8100000	8100000	8100000	8100000
	20. 区分20	1000	10000	10000000	10000000	10000000	10000000

- 総括表の右端の合計欄に30年間の工事費合計が表記
- 工事費合計が大きい工事は何か？
- この総括表の例では大規模修繕の次に工事費が大きい工事が**立体駐車場設備**
- 大規模修繕実施の周期は、この総括表の例では12年間隔となっているがガイドラインでは30年間に2回実施するのが望ましいとされる。

国土交通省のホームページの「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」から「長期修繕計画総括表(様式4-1)」をダウンロードして参照してください。

また、「長期修繕計画表(小項目)(様式4-3)」で工事の詳しい内容を確認することができます。

### 3. 長期修繕計画総括表（様式4-1）の読み取り方のポイント

#### 〈ポイント1〉 現行の長期修繕計画の収支を圧迫している工事は何か？

機械式駐車設備（立体駐車場設備）のあるマンションでは、設備の維持保全に要する費用に頭を痛めています。最も手っ取り早い解決法は、**機械式駐車設備の平面化**です。但し、築年数の新しいマンションでは、平面化した場合に必要な収容台数が確保できない問題があります。現在の機械式駐車設備の保守点検業者に機械式駐車設備だけの長期修繕計画の作成を依頼し、それにより費用削減を検討されることをお勧めします。

#### 〈ポイント2〉 大規模修繕の周期を15年に延伸する工夫

国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインでは、大規模修繕の周期を12年～15年としています。大規模修繕の周期を15年に延伸することができたら、資金計画の上で随分楽になります。資材のグレードアップや新しい工法の検討で大規模修繕の周期の延伸を図る工夫が重要です。

#### 〈ポイント3〉 不要不急の工事を避ける

長期修繕計画では、設備の修繕工事の実施時期を概ね耐用年数で計画しています。

長期修繕計画の実施時期を鵜呑みにしないで、診断、保守点検報告書、保守点検業者からのヒアリングで適切な実施時期の見極めが重要です。不要不急の工事をしないことが肝要です。

#### 〈ポイント4〉 適切な修繕時期の見極め方

長期修繕計画で計画する修繕工事の実施時期が適切かどうかは、劣化診断調査、保守点検業者の報告書や点検業者からのヒアリングにより確認することができます。

長期修繕計画の資金計画で**診断調査費**を計上しておくことが重要です。劣化の進行状況、不具合を把握し、実施時期を判断します。管理組合で判断が難しい場合は第三者の意見を聞くことも有効です。

#### 〈ポイント5〉 修繕委員会などの専門委員会の設置

任期にとらわれずに長期修繕計画を検討、実行していくためには修繕委員会などの専門委員会の設置が必要です。委員を募集しても中々人が集まらないという声をよく耳にしますが、最初は少人数の委員でもいいと思います。委員会で得た経験知識を蓄積し、次の世代に継承していくことが大事です。

#### 〈ポイント6〉 修繕計画に漏れがないか

長期修繕計画に設備関係の修繕の抜けや漏れがないか小項目の内容をチェックしなければなりません。特に消防設備は要注意で法令にも関係するため普段から**消防用設備点検結果報告書**の内容を確認しておく必要があります。建築基準法に基づく定期報告（特殊建築物定期調査）で「**既存不適格**」と指摘されている設備等の改善計画が盛り込まれているかチェックすることも重要です。

### 4. 修繕工事の資金となる修繕積立金の検討

長期修繕計画で修繕積立金の残高が赤字に陥る場合は、それを改善する資金計画が必要です。マンションの高経年化に伴い組合員の高齢化も進み一時金の徴収や修繕積立金の増額は組合員に大きな負担をかけることになり避けるべきです。

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
[20階未満]	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
[20階以上]		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

#### \*機械式駐車場がある場合の加算額

＝機械式駐車場の1台当月額の修繕工事費（下表）×  
台数÷マンションの総専有床面積（㎡）

機械式駐車場の1台あたり月額修繕工事費	
機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 （1台あたり月額）
2段（ビット1段）昇降式	6,450円/台・月
3段（ビット2段）昇降式	5,840円/台・月
3段（ビット1段）昇降横形式	7,210円/台・月
4段（ビット2段）昇降横形式	6,235円/台・月
エレベーター方式・垂直循環方式	4,645円/台・月
その他	5,235円/台・月

修繕積立金の額については、国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」（令和6年6月改定版）に**専有部分の㎡当りの額**が目安として示されています。奈良県のマンション管理の無料相談で相談を受けるマンションで機械式駐車設備が無い場合は㎡当たり170円が多いようです。機械式駐車設備が有る場合は、左下の表に基づき加算します。計算式を参考に加算額を算出してください。

修繕積立金の値上げだけに頼らず、修繕積立金の運用も考えなければなりません。

億を超える修繕積立金を無利息の銀行口座で保管しているケースをよく見かけます。

独立行政法人の住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の「マンションすまい・る債」などで修繕積立金を上手に運用することも一つの方法です。

## 5. 長期修繕計画の見直しについて

国土交通省の「長期修繕計画標準様式 長期修繕計画作成ガイドライン」（令和6年6月改訂版）では、長期修繕計画は5年ごとに見直すとされています。

一方、令和4年4月に開始された「マンション管理計画認定制度」では、長期修繕計画の7年ごとの見直しが認定基準となっています。

長期修繕計画の見直しは総会決議が必要と説明しましたが、5年毎の見直しの場合でも、実務面から考えると見直しを行う前の劣化診断調査、調査結果に基づく検討、総会決議を含めると7年程度要することになります。

私見ですが、長期修繕計画の見直しを5年ごととし、準備段階から総会決議を含めて7年と考えています。

計画期間が30年間の長期修繕計画で2回の大規模修繕を行うことが望ましいとされていますが、2回目以降の大規模修繕では新築時の性能に戻す改修工事に加え、既存性能のグレードアップを図る改良工事が求められます。

また、長期修繕計画の見直しに際して同時に修繕積立金の見直しも行います。見直しに当たっては建物や設備の劣化状況を正確に把握し、計画に反映することになります。近年、材料費（石油関連製品）や人件費が高騰し、任期の限られた理事会での対応が難しくなっており、修繕委員会等の専門委員会の設置が益々必要になっています。

## 6. 本日のまとめ

「長期修繕計画の正しい読み取り方」をテーマに、長期修繕計画で「何が分かるのか」、「どのように見れば良いのか」についてお話ししました。

マンションに持ち帰りご検討を加えていただければ幸いです。

### ●適切な修繕時期の見極め方

劣化診断、点検報告書で劣化状況を把握し適切な時期を判断します。

理事会、修繕委員会で判断が難しい場合は、第三者の専門家に相談を。

### ●修繕積立金の額の設定

修繕積立金の額は専有部分の㎡当りの単価の目安を参考に設定。

組合員の負担軽減を最優先に。一時金の徴収や借入れは回避する方向で。

### ●修繕積立金の運用

修繕積立金を無利息口座で保管している場合は、「マンションすまい・る債」での運用を。

### ●修繕委員会等の専門委員会の設置

長期修繕計画をしっかりと読み取り、マンションの長寿命化を実現するため継続性が期待できる専門委員会の設置をご検討ください。

「令和7年度奈良県マンション管理基礎セミナー」の講義資料をご希望の方はメールか電話で奈良県マンション管理組合連合会までお申込みください。

## NPO 奈良県マンション管理組合連合会は 2025年10月に法人設立30周年を迎えました

当会は2025年10月に法人設立30周年を迎えました。

30周年記念準備委員を中心に役員が総力を結集し記念誌の発行、記念式典・記念講演・交流会などの記念事業を実施しました。

2025年11月9日(日)にホテル日航奈良において記念式典・記念講演などの記念行事を開催し、約60名の会員の皆様にご出席いただきました。記念事業の内容についてご報告させていただきます。



## 創立30周年を迎えて 会長 川野 晴美(かわの はるよし)

### 創立30周年を迎えて

当会は今年、創立30周年を迎えることが出来ました。これも一重に会員の皆様のお力添えのお蔭と役員一同、心より感謝しております。この10年間に我が国では、地震、大雨等の災害に見舞われ、各地に甚大な被害をもたらしました。特に2020年1月に発生した新型コロナの大流行は私たちの生活に影響し、生活スタイルを変えざるを得ない状況に追い込まれました。

当会の活動にも大きく影響し、コロナ禍にあった3年間は総会も例年通りに開催できず、事務所も週に1日しか開設できない状態でした。新型コロナ感染拡大が終息する兆しが見えた2023年5月に4年振りに通常総会を奈良県コンベンションセンターで開催することが出来ました。

次に創立20周年からの10年間を振り返り、当会の活動について各年度の活動方針、国土交通省の補助事業の実施、国の制度として令和4年4月にスタートした「管理計画認定制度」の県内マンション管理組合への啓発などを中心に報告させていただきます。

#### 1) 各年度の活動方針

令和5年度「マンションの“今”を未来に残す」～未来に残したい情報の蓄積～

令和6年度「マンションの終活を考える」～建て替えか、長寿命化か～

令和7年度「マンションの二つの老いの対策」～建物の老朽化と住民の高齢化～

#### 2) 令和2年度国交省補助事業「マンション管理適正化・再生事業」の受託

##### ①提案型改良工事による高経年マンションの再生支援

奈良市の会員マンションをモデルとして調査診断から修繕設計まで

##### ②令和2年度奈良県分譲マンション管理の実態調査 奈良県と連携し実施

当該補助事業の申請、実施に当り奈良県住まいまちづくり課（現在の住宅課）の多大なご指導ご協力をいただきました。（中略）

今年度の当会の活動方針を「マンションの二つの老いの対策」とお話ししましたが、管理組合と同様に当会の役員の高齢化も目に見えて進み、共に世代交代が求められています。今後の難局に当り、当会創設の精神を忘れず管理組合の支援活動を続ける所存でございます。今後とも会員の皆様の変わらぬお力添えを切にお願いしましてご挨拶とさせていただきます。



## 記念式典・記念講演・会員交流会

2025年11月9日（日）午前10時からホテル日航奈良の飛天の間で30周年記念式典を行い、会員ほか関係者約60名に出席いただきました。来賓に奈良県、けやき法律事務所、NPO京滋マンション管理対策協議会、(株)ライフケア創合研究所、奈良県マンション管理士会の代表の皆様にご出席いただきました。（写真右）



30周年記念講演は旭化成ホームズマンション建替え研究所の主任研究員大木祐悟様を講師に迎え、第1部として「これからのマンション建替え～市況の変化との関係～」をテーマにご講演いただきました。第2部では旭化成ホームズ開発第一事業本部 西日本営業部北山浩一様から関西地区の建替え事例をご紹介いただきました。（写真左）

記念式典、記念講演につづき、午後から会員交流会を開催しました。プレステ参番館の黒木章雄様の乾杯のご発声で開会し、貴重な会員交流の場を持つことができました。

交流会のアトラクションとしてお招きしたフルート・オカリナ奏者の田伐マリ子さんの演奏をお楽しみいただきました。

（写真右）



# 奈良県マンション管理組合連合会

## 令和7年度(第25期)通常総会を開催します

奈良県マンション管理組合連合会の第25期通常総会を下記の要領で開催します。  
会員の皆様には後日、改めて詳細のご案内をさせていただきます。

■日時 令和8年5月24日(日) 午前10時～正午

■場所 プロム近鉄奈良駅前 第1会議室

### 奈良県「マンション管理の無料相談」事例 2025年4月～2026年3月受付18件の概要(抜粋)

- ①ペット飼育禁止マンションのペット飼育の対応について  
奈良市内マンション 100戸 築40年 区分所有者
  - ②敷地内の樹木の伐採について  
奈良市内マンション 48戸 築36年 管理組合理事長
  - ③管理規約の見直しについて  
奈良市内マンション 87戸 築57年 区分所有者
  - ④外壁全面打診調査について  
奈良市内マンション 52戸 築23年 修繕委員
  - ⑤長期修繕計画の見直しについて  
奈良市内マンション 128戸 築18年 管理組合理事長
  - ⑥1回目の大規模修繕について  
奈良市内マンション 140戸 築11年 修繕委員
  - ⑦管理費改定の総会決議について  
奈良市内マンション 70戸 築11年 区分所有者
  - ⑧埋設排水管の不具合(割れ・ずれ等)の改修について  
奈良市内マンション 76戸 築48年 管理組合理事長
  - ⑨第三者管理方式(管理業者管理者方式)について  
奈良市内マンション 153戸 築17年 管理組合理事
  - ⑩団地型管理規約への改定について  
橿原市内マンション 345戸 築45年 管理組合理事長
- その他、臭いや騒音の問題、雑排水管洗浄の保証、駐車場のトラブル、専用庭の植栽管理などの相談がありました。



連合会のWEB情報を  
ご覧いただけます!

マンション管理に関するご相談は、ご遠慮なく下記までお申込みください。

### マンション管理の無料相談会

\*お申込みは、奈良県住宅課 ☎0742-27-7544 まで

分譲マンションの管理組合運営に関するあらゆる問題の無料相談受付中  
毎週月・水・金曜日(祝日を除く) 午前10時～午後4時

NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会

電話: 0742-26-0335 FAX: 0742-26-0335

E-mail: [narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp](mailto:narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp) (24時間受付)

ホームページ

奈良県管連

検索

