

〇〇〇マンション管理組合 超長期修繕計画書維持管理規則(案)

第1条(目的)

〇〇〇マンション管理組合(法人を含む。以下、当管理組合と言う)の 区分所有者及びその家族が当マンションの終焉を迎えるまで、あんしんして生活をするために、終末期の対応まで考慮した超長期修繕計画書の作成及び超長期修繕計画書の維持管理の継続により、あんしん生活を実現する事を目的とする。

第2条(用語の定義)

- ①長期修繕計画書 管理規約の規定に基づき総会の決議により承認された建物の長期修繕計画書
- ②超長期修繕計画書 長期修繕計画書と連動した計画書で、総会の決議により承認された建物及び管理組合の終焉までの超長期修繕計画書。但し、終焉時期が不定の場合は、築後 80 年とする。
- ③終焉 当管理組合の建物の解体およびそれに伴う管理組合の解散の到達時をいう

第3条(専門委員会の設立)

当管理組合は、総会の決議を以って超長期修繕計画書の作成並びに維持運営管理をするために、超長期修繕計画作成委員会及び同計画書維持運営委員会を作ることが出来る。

第4条(維持運営委員会の設置・機能)

維持運営委員会は7名の委員(委員長、副委員長(理事長兼務)、委員5名(内 1 名は会計担当理事兼務))で構成する。超長期修繕計画書の運営状況を毎年通常総会で報告するものとする。超長期修繕計画書の実践進捗状況、長期修繕計画書の積立金の状況及び建物劣化状況の把握など。また、管理組合が管理する長期修繕計画書との整合性及び乖離状況の修復等をおこなうものとする。但し、修復の内容が軽微なものについては、維持運営委員会の決議に依り修復できるものとする。

第5条(超長期修繕計画書)

超長期修繕計画は下記の事項を含むものとする。

- ①計画期間は現在から当管理組合の終焉までの期間とする。
- ②地震災害等災害リスクに対応できる計画とする。
- ③建物解体費用を積立てられる計画とする。
- ④修繕積立金は均一支払い方式の計画とする。

第6条(超長期修繕計画書の運用)

- ①地震災害等災害リスクの対応 建物が地震や台風などによる災害など予期せぬ災難に遭遇した時の災害被害復旧費用として、長期修繕計画書で計画されている修繕工事を実施する時は、計画書に記載された工事想定費の10%低減を目標として計画工事内容及

び工事時期または施工方法や使用材料など創意工夫で見直しする事により捻出する様に努力するものとする。当該修繕工事が完了した時の余剰金(計画書記載の費用との差)は、災害被害復旧費積立金として別口座で積み立てるものとする。これは将来とも災害が起こらなかった時は建物解体費用になるものとする。また別口座の管理者は管理組合法人とする。

災害被害等により復旧費用として使用する時は、総会に出席可能な区分所有者の3分の4以上の賛成で決議できるものとする。

②建物解体費用の積立 計画建物解体時期より約15年前の最期の大規模修繕工事実施以降の大規模修繕工事は原則無しとし、修繕積立金は従来通り徴収し解体費用として積み立てるものとする。

③災害被害が無かった時は①の積立金と②の積立金の合計が解体費用となるものとする。

第7条(超長期修繕計画書の遂行における継続性の確保)

①継続性の断絶を予防するため維持運営委員会の委員長の任期は再任を妨げないものとする。

②長期修繕計画書の管理は管理組合の所掌とし、超長期修繕計画書の管理は維持運営委員会の所掌とする。

③総会での報告は、単年度に関する報告は管理組合担当理事が行い、超長期修繕計画書に関する報告は維持運営委員会が行うものとする。

④超長期修繕計画書の改廃履歴は確実にし超長期修繕計画書の末尾に記載すること。

第7条(超長期修繕計画書の変更)

超長期修繕計画書の内容に微細な変更以外の変更を余儀なくされる状況に至った時は、超長期修繕計画書の変更内容を審議し維持運営委員会の決議を経て総会に上程し決議を受けなければならない。

第8条(超長期修繕計画書の期間の延長)

超長期修繕計画書の終焉時期の15年前に期間を延長するか否かを総会決議で確認する。延長期間は管理組合の担当理事で発議し、全区分所有者の4分の3以上の延長に関する賛成が無ければ、超長期修繕計画書のとおり遂行するものとする。ただし、再延長の確認は今回限りとする。

第9条(超長期修繕計画書の廃止)

次の場合は総会決議により超長期修繕計画を廃止することができる。

①区分所有者の5分の4以上の合意により廃止の申請があったとき。

②超長期修繕計画の維持管理が当管理組合の目的に沿わない状況が発生した時。

第10条(その他)

その他、当規則に定めのない事項について規則の変更等が必要になった時は、区分所有者の5分の1以上の同意を得て、内容を示して維持運営委員会に提出できる。提出を受けた

維持運営委員会は審議し総会に諮るべきと決議した時は理事会に諮るものとする。理事会以降の手続きは管理組合規則によるものとする。

附則

○年○月○日 本規則は総会の承認決議により効力を発する。