

第24回通常総会
議案書

日 時 平成25年11月24日(日)
午前9時30分～午前11時00分

場 所 ボンヌール長崎 R階 集会室

ボンヌール長崎管理組合

目 次

1.	《第1号議案》		
	平成24年度管理組合事業報告	.....	P 1 ~ P 1 2
2.	《第2号議案》		
	平成24年度管理組合収支決算報告 及び会計監査報告	.....	P 1 3 ~ P 2 0
3.	《第3号議案》		
	平成25年度管理組合事業計画（案）	.....	P 2 1
4.	《第4号議案》		
	平成25年度管理組合収支予算（案）	.....	P 2 2 ~ P 2 4
5.	《第5号議案》		
	ボンヌール長崎管理規約の改正について	.....	P 2 5 ~ P 2 7
6.	《第6号議案》		
	役員選任について	.....	P 2 7

《第1号議案》 平成24年度管理組合事業報告

平成24年度の役員体制は、稲田新組合長以下役員7名及び監事2名の9名体制で発足しました。9名中3名が昨年度から引続き留任し、6名が新任という体制で力を合わせて活動して来ました。

この一年間の取組みの最重要課題は昨年通常総会で承認された工事関係で、マンションのエレベーター4基の更改工事と昨年度実施したマンションの建物調査・診断の結果に基づくマンション建物の補修工事及び各戸の網戸とアルミサッシの補修工事でした。

この一年間に取組んだ主なものは次のとおりです。

1. 住居棟エレベーター2基更改工事
2. 駐車場棟エレベーター2基更改工事
3. マンション建物調査・診断の結果、指摘を受けて取り組んだ工事
 - ①A, B, C棟外階段根本部分の錆取り補強工事
 - ②R階通路（屋根部分等）補修工事等
4. 各戸網戸及びアルミサッシの補修工事
5. マンション建物内非常口誘導灯のLED化工事
6. ボンヌール長崎自主防災組織の長崎市への登録と非常緊急用一斉放送設備の点検

管理組合事業を推進するにあたっては組合員及び関係先の協力を得られてこの一年間の活動を終了することができました。心からお礼申し上げます。

平成24年度ボンヌール長崎管理組合の事業概要は次のとおりでした。

1. 新役員体制の活動と活動内容の組合員への周知

平成24年度の役員体制は9名中6名が新人でした。毎月1回開催している定例役員会では議題を分かり易く全て文書化し説明してきました。

定例役員会議事録については毎月、全組合員（外部居住を含む）及び賃貸の居住者にも、関係する内容が多いので配布して来ました。

R階掲示板へも毎月、これまでは「定例役員会議事録」そのものを掲示してきましたが、今年度1月から「今月の役員会議事録配布のお知らせ」に切り替え、「議題の主な項目」を掲示し、工事実施の際は「工事速報」を掲示しました。また、広報活動の一環として、昨年度に引続き管理組合のホーム

ページに、通常総会及び毎月の定例役員会の議事録を掲載してきました。

2. 平成24年度事業収支の概況について

(1) 平成24年度の管理組合収入は総額**53,794,246円**で、昨年度と比べ**約26万円の増額**となりました。これは主にソフトバンク基地局賃料の増額及びマンションすまい・る債の利息収入によるものです。

(収入内訳) (税込み) (単位:円)

管 理 費	管理費収入	12,258,520
	共同視聴設備収入	1,420,800
	ネットワーク設備収入	1,776,000
	ソフトバンク基地局電気料	665,227
	施設使用料収入	31,700
	雑 収 入	440,371
	受取利息 (普通預金)	2,451
		<hr/>
		16,595,069
	昨年度比	8,005円増額
修繕積立金	修繕積立金収入	24,393,600
	駐車場使用料収入	10,241,000
	駐輪場使用料収入	132,600
	ソフトバンク基地局賃料	1,795,500
	受取利息 (定期預金利息)	636,477
		<hr/>
		37,199,177
	昨年度比	255,368円増額
当期収入合計		53,794,246円
	(昨年度)	53,530,873円
	昨年度比	263,373円増額

(2) 平成24年度の管理組合支出は総額**15,697,969円**で、昨年度と比較し**260,544円の支出増額**になりました。

(主な支出内訳) (税込み) (単位:円)

	ネットワーク設備使用料	717,360
	保守維持費 (エレベーター等)	3,492,464
	水道光熱費	2,133,445
	委託管理費 (人件費、業務委託)	4,711,285
	補 修 費 (誘導灯LED化等)	1,884,680
		<hr/>
		12,939,234

(3) そのほかの支出（特別修繕工事）及び保留金

・特別修繕工事（税込み）	35,195,200円
（特別修繕工事予算	40,400,000円）
（特別修繕工事内訳）（税込み）	（単位：円）
①エレベーター更改工事（住居棟）	15,529,500
②エレベーター更改工事（駐車場棟）	15,157,000
③ABC棟外階段、R階通路補修工事	2,723,700
④網戸、アルミサッシ補修工事	1,785,000
	<u>35,195,200</u>

①の住居棟エレベーター更改工事については三菱電機ビルテクノサービス(株)から特別割引200万円、②駐車場棟エレベーター更改工事については国土交通省から地震対策工事補助金200万円、合計400万円の割引及び補助金がありましたので、予算を下回った支出となりました。

・H16年度大規模改修工事の10年目点検工事保留金〈(株)西海建設より〉	3,698,875円
--------------------------------------	------------

平成16年度に大規模改修工事を実施した業者〈(株)西海建設〉から預かっている工事費で、大規模改修工事の10年目点検を平成26年度に実施後、業者〈(株)西海建設〉に支払う保留金です。

(4) 平成24年度末正味財産

平成24年度末正味財産は	237,710,490円	です。
（うち当期増加額は）	(37,679,152円)	
正味財産昨年度比	2,483,952円増額	

以上、報告のとおり、平成24年度事業収支については適正な運営であったと判断します。

3. 管理費の未納組合員への取組み

未納組合員へは未納状況を毎月、会計業務全般を委託している(株)長崎ガードシステムから本人に通知しています。3ヶ月以上未納のある組合員へは管理組合長の名前で2月と7月の2回、依頼文で未払い金の支払い方法の報告をお願いし、一部支払いに応じて頂きました。

未納金額合計

H25. 1月分	25件	1,353,180円
H25. 9月分	20件	1,392,860円

今年度末の未納（10月分管理費を含む）状況は17件1,420,190

円で、昨年度の32件を下回りましたが、10万円以上の滞納は4件で、4件のうち2件は10ヵ月以上、30万円を超える滞納となっています。

4. 外部居住の組合員の中で親族が居住している組合員への管理費増額分

1,000円の返金について

第17回通常総会(H18.11.19)に於いて、外部居住の組合員については組

合運営費として月額1,000円の管理費の負担が決定され、平成19年1月分から増額し納めてもらっています。

親族が居住している組合員について内容を調査した結果、11名の内、約半数の6名から納めて頂き、5名からは頂いていないことが判り、昨年度から6名へ、納められた1,000円分の返金に取組んで来ました。

返金については平成25年2月に完了しました。

5. 「マンション すまい・る債」の加入について

住宅金融支援機構のマンションを対象とした「マンションすまい・る債」は年1回の10回(10年間)積立てが1サイクルで、平成23年度分振込み(H24.1)で1サイクルが終了しました。

平成24年度からの新たな積立てをこれまでと同額の金額1,500万円として申込み、第1回振込み(H24.12)が完了しています。

これから平成33年度までの10年間、毎年1回振込み、積立てしていくこととなります。

6. マンション総合保険の保険期間の満了に伴う再契約について

保険期間を3年間として契約していたマンション総合保険は平成25年8月8日で期間が満了となりました。

保険料が数年で改定され、値上がりするので、新たな契約について組合長、副組合長及び会計担当役員で慎重に検討した結果、「保険内容は変更無しの契約期間を5年間」として再契約しました。

災害緊急費用補償特約です。地震保険には従来から入っていません。

保険期間 平成25年8月8日～平成30年8月8日

保険料 3,307,500円(一括支払い)

※「月別収支計算書」は60ヵ月で分割し55,125円で掲

7. マンション建物に関する工事関連の取り組みについて

マンション建物関係の工事については数社から見積り金額の提示を受け、役員会で検討のうえ業者を選定し、工事を実施してきました。

第23回通常総会（H24.11.25）で決議された工事の実施

（1）マンションエレベーターの更改工事の実施について

（取組みの経過）

マンションエレベーターについては第22回通常総会（H23.11.27）に於いて耐用年数や速度が遅い等、質問や意見が出されました。

平成23年12月にエレベーターに関する質問書を作成し、エレベーターの保守・点検業務を委託している三菱電機ビルテクノサービス(株)に提出し、取組みが始まりました。平成24年3月に三菱ビルテクノサービス(株)から「エレベーター品質状況報告書」が提出され、①～③の報告内容により、当マンションエレベーター4基の状況が判りました。

① エレベーター電気系統の「絶縁抵抗値」が出荷時100MΩ以上のところ、住居棟エレベーター10MΩ、駐車場棟エレベーター23MΩと劣化している。

② 建築基準法施行令の一部改正が平成21年9月に施行され、安全基準や耐震基準等新たに設けられ、今後、新設や更改時は遵守しなければならない。

③ 耐用年数は25年（主要機器の平均耐用年数は20年）

（当マンションエレベーターの竣工年月）

・住居棟 1988年（昭和63年）11月 当時、経年23年
4ヵ月

・駐車場棟 1990年（平成2年）4月 当時、経年22年
0ヵ月

以上の報告を受け、居住者説明会を平成24年7月に開催しました。

11月の通常総会に於いて平成24年度工事として承認され、住居棟エレベーターの更改工事を12月に実施しました。駐車場棟エレベーター更改工事は3月の住民説明会を経て5月に実施しました。

この工事により、エレベーターは4基とも耐震基準を満たし、地震時は最寄り階に着床（エレベーター内長時間閉じ込めは無い）する。戸開き走行の防止等、安心機能の仕様になりました。

（更改工事の実施）

- ① 住居棟エレベーター2基の更改工事の実施（経年25年目）
工期 平成24年12月 工事費 15,529,500円(税込み)
※三菱ビルテクノサービス㈱からの特別補助200万円、差し引き後の金額。
- ② 駐車場棟エレベーター2基の更改工事の実施（経年23年目）
工期 平成25年5月 工事費 15,157,000円(税込み)
※国土交通省からの地震対策工事補助200万円、差引き後の金額。

(2) 「建物調査・診断」結果に基づく工事の実施について

「建物調査・診断」調査を委託したNPO法人長崎県マンション管理士会から昨年9月に調査結果報告書を受け取り、11月に開催した通常総会前段にマンション管理士会による調査結果の報告会を実施しました。

(調査・診断の結果)

指摘があった改修工事が必要な箇所（3カ所）

- ① 鉄骨階段の立ち上がり部の、コンクリートから出た鉄骨に発生しているサビのサビ止め修理、補強工事（A、B、C各棟各4カ所）
- ② R階の通路屋根の改修
- ③ A棟とB棟のジョイント（エキスパンション）の改修

以上、改修工事の必要な箇所は3カ所と指摘を受けましたが、通常総会では、①②の工事については早急に取り組み、③の工事については今後慎重に検討していくことが了承されました。

(補修工事の実施)

- ① 鉄骨階段の立ち上がり部の、コンクリートから出た鉄骨に発生しているサビのサビ止め修理・補強工事
(A、B、C棟外階段合わせて10カ所)
- ② R階通路屋根補修工事
- ③ 駐車場棟入口横の非常階段下のコンクリート爆裂補修工事
- ④ 駐車場入口ゲートの錆発生による塗装

4社から見積りを取り、役員会での業者説明会を経て、㈱シゲノ工業を発注先として選定しました。

役員会での業者説明会で業者から、駐車場棟入口の非常階段下のコンクリートが爆裂している。早期の補修工事が必要と判断する、との助言があり、この部分の補修工事を含め工事を依頼しました。また、

駐車場入口ゲートについて、上方に錆が発生しており、今回併せて塗装工事を実施しました。

鉄骨階段の立ち上がり部の錆止め工事はC棟玄関横の階段については4カ所のうち2カ所のみ工事が必要との業者の判断による助言があり、A、B、C棟外階段の立ち上がり部は合わせて10カ所を工事しました。

工期 平成25年3月～4月 工事費 2,723,700円(税込み)

(3) 網戸・アルミサッシの補修工事

今回の補修工事まで費用を管理組合が負担するというのを昨年の通常総会で確認、承認され取り組みました。補修修理世帯は57世帯でした。

工期 平成25年5月～6月 工事費 1,785,000円(税込み)

(4) その他の工事等

① マンション建物内非常口誘導灯のLED化工事の実施

非常口誘導灯については消防設備点検を委託している(株)長崎ガードシステムから、点検の結果バッテリーの取替え時期が来ており、取替えの見積書が出されていました。

一方、三菱電機ビルテクノサービス(株)からはLED化の提案を受け、バッテリーの取替えをLED化工事に変更して、マンション内の25台をLED化しました。(補修費として9月に支出)

工期 平成25年 9月 工事費 682,500円(税込み)

なお、駐車場内の蛍光灯や住居棟玄関側通路天井の蛍光灯のLED化工事は平成25年度に実施する予定です。

LED化することによって

- ①電気代が安くなる。(省エネ)
- ②LED電灯は長持ちするので、電灯切れの交換作業が減少する。
- ③LED電灯は熱を発しない。

LED化すると、蛾や羽根蟻など虫が飛んでこない。蜘蛛もこないという効果があり、経費節減と、衛生面からも期待できます。

A、B、C棟非常階段の蛍光灯は非常灯の機能がある蛍光灯で88台ありますが、この種の蛍光灯のLED化が現在未認定です。

LED化の認定がなされた時点で、皆様に見積額等お知らせし取り組

みについて相談します。

② その他、実施した補修工事等

- ア. ゴミステーション上方蛍光灯の修理 (H24. 10)
- イ. 北側非常階段の球形カバー蛍光灯内電球が雨水の浸透でよく切れるので、カバー付き長型蛍光灯への変更工事 (H24. 10)
- ウ. 防犯カメラの録画時間延長工事 (人や物が動くときだけ録画する機能から、24時間録画する機能へ変更した。現在カメラは12台設置) (H24. 10)
- エ. 屋上ソフトバンク基地局の高速データ通信対応の設備追加工事
(H24. 11)
- オ. 屋上出入り口の鉄柵扉の腐食によるアルミ柵への取替え工事 (H25. 1)
- カ. R階住居棟エレベーター前通路屋根の一部新設工事 (H25. 6)
- キ. 屋上のパラボナブースター防水ボックスの蓋破損による取替え (H25. 6)
- ク. 共用部分ブレーカーの交換工事 (H25. 6)
- ケ. テニスコートポール修理 (ステンレス製) (H25. 9)
- コ. 駐車場棟1階店舗内への雨漏り防水工事 (H25. 9)

③ 駐車場棟エレベーターシャフトピット内への雨水浸入について

昨年7月に雨水の浸入を確認し、浸入経路を確定できないまま経過していましたが、その後、浸入した水が乾燥し、以降は今年の梅雨時にも雨水の浸入はありませんでした。現在、浸入経路は不明のままです。

8. 長崎県マンション管理組合連合会（長管連）の取組み

長管連の事業は管理組合役員を対象としたセミナーの開催やマンション管理に関する相談会の開催です。長管連ニュースも発行しています。現在の取組みとしては次のことを長崎市上下水道局へ申し入れています。

長崎市上下水道局への申し入れ

- ① マンションの水道メーター更新費用を公費負担とすること。
- ② 水質検査(給水タンク、受水槽)を公費負担とすること。

一般家庭の水道メーターの交換は公費で実施されていますが、マンションの場合はマンション側が負担しており、費用の負担方法が不平等です。水道はライフラインの一環ですから水質検査も管理組合負担でなく公費で実施するようにと申し入れています。

水道メーターは8年で更新することが計量法で定められており、当マンションは平成24年3月に約115万円かけて全戸取替えを実施しました。また、受水槽の水質検査は長崎県食品衛生協会により年1回法定検査が実施されており、実施費用18,900円を当管理組合が負担しています。次回の水道メーター更新と水質検査費用は公費となるよう期待します。

9. マンション水道管の錆による閉塞率の調査実施と結果

日本システム企画(株)が平成21年8月に設置した赤錆を黒錆に変えるNMRパイプテクターの効果確認調査を2月に実施しました。

調査対象は抽出した5世帯で、この5世帯について今後も継続して調査を行ない、効果を確認していきます。2月の調査の結果は前回(H24.1.26)と比較し、5世帯とも8.2%~3.3%改善されていました。次回調査は平成27年2月の予定です。(初回調査から3年経過後の効果確認です。)

10. ボンヌール長崎ネットワーク関係

ボンヌール長崎ネットワークは平成19年12月にNTTとの回線契約を「Bフレッツ・ビジネスタイプ」から「光プレミアム・エンタープライズタイプ」に移行し、通信容量がそれまでの100Mから1Gになり、通信速度が向上しました。

移行に伴い、当時、接続機器を全て、1Gに対応する機器に交換しましたが、その後、不具合が生じ、2箇所の接続機器が故障していたので、先の工事で取外し保管していた100Mの機器で応急的に措置し、そのまま経過していました。

その後、通信のマンションネットワーク内グループ毎ストップなどの不具合が頻繁に発生したため、昨年度、1G対応の接続機器を購入し、全て1Gに対応した機器に統一しました。

ネットワークの不接等の故障は極端に減少しましたが、最近通信速度が遅くなったとの声があります。

原因はいろいろ(回線の使用頻度が多くなった、動画や映像など通信容量の大きい通信が増えている、各戸の端末のタイプが1G対応となっていない等)考えられますが、当マンションネットワーク利用者の通信の利便向上を図るため、通信速度の改善方法をNTTと相談していきます。

11. ボンヌール長崎自主防災組織

① 組織の長崎市への届け出と防災用資機材の助成

「ボンヌール長崎自主防災組織」は自治会と一体となって平成24年5月に結成しました。

その後「規程」及び「防災計画」を作成し、平成25年5月に開催した自治会総会で承認を受け、6月に結成届けを長崎市防災危機管理室に提出しました。自主防災組織に対し「防災用資機材の助成」が長崎市からあります。当自主防災組織として助成してほしい品目(拡声器や担架、充電式ラジオ等)11品目の一覧表を8月に提出しました。

要望した資機材は平成26年1月に配備される予定です。

② 非常緊急用一斉放送設備の点検の実施と結果

ほぼ全戸に配線している非常緊急用一斉放送設備は平成14年12月に工事完了し、現在10年以上が経過しています。

配線の断線や設備の故障がないかを把握するため、設備点検の一斉放送を9月1日（日）に行ないました。

午前1回、午後1回、試験放送を実施し、各世帯からアンケートで結果報告を提出して頂きました。

その結果、断線は無いと判断できました。

放送の音声の大きさについては大き過ぎるなどの意見がありましたが、音量調整のスイッチを常時1、2、3、の内1には必ず設定しておくよう、お願いします。

防災の取組みの一環として今後、毎年9月と3月に試験放送を実施していきます。

試験放送の仕方（放送開始時はピンポンパン等鳴らす、放送開始時ガチャガチャ音を立てない、音声の大きさを調整して放送する等。）や放送の内容を、火災発生時の注意点について放送するなど、短時間で工夫した放送にしていきます。

③ 「家族票」の現行化の取組み

平成25年9月1日現在で、当マンションを現住所とする居住者の「家族票」を居住している皆様から提出して頂きました。

当マンションの人口構成は別表のとおりです。

平成25年9月1日現在、住居147戸中空き室等除き134戸に居住しています。

居住者は300人で、そのうち、来年70歳以上の人は63人です。小学校就学前の幼児は15名です。

非常緊急時にはお互い助け合って乗り切っていきたいと思いますので、皆様のご協力をお願い致します。

12. 駐車場の取組み

① 駐車場区画内の私物の撤去

駐車場区画内に私物を置いている人が多く防火上危険だ、との指摘を受け、可燃物の撤去を駐車場区画利用者に対し5月に要請し、大部分の方には撤去に応じて頂きました。

その後6月に、認知症を患っている部外の老人（男性）が当マンションエントランスホール（玄関）に入り込み、火災報知機のボタンを押し、駐車場棟の火災報知機が一斉に鳴動し、30分程度鳴り止まないという事件が発生しました。

この老人は以前から街中を徘徊している人でしたが、火を扱う可能性もあることから再度、駐車場の区画利用者には私物可燃物の撤去を要請しま

した。しかし、数人の方がまだ撤去されていません。

②駐車場内車路の曲り角のコンクリート柱にガードを取り付けました。

駐車場内曲り角にはほとんどにオレンジ色のガードを取り付けていますが、取り付けていなかったコンクリート柱にオレンジ色のゴム製ガードを取り付けました。

1 3. フルカラー複合機（コピー・印刷）の再リース契約について

ユニカミノルタとの5年間のリース期間が5月28日に満了となりました。満了に伴い、1年間の再リース契約を締結しました。

リース料年額 13,230円（税込み）（H25.5.29～H26.5.28）

1 4. 福利・厚生 of 取組み

①テニスコートの整備

テニスコートを利用したいとの要望が数件あり、錆びて使えなくなっていた鉄製ポールをステンレス製に取替え、設備を整えました。

テニス用具も硬式、軟式、ラケット及びテニスボールを購入しました。

テニスコート利用料金

1時間	居住者	200円
〃	部外者	500円

です。ご利用下さい。

②「戸別訪問お断り」「チラシ配布お断り」の掲示

夜勤や宿直勤務のある組合員から、保険勧誘や宗教布教の戸別訪問が多く、勤務に支障がある、と要望が出され、役員会で検討し、掲示を出しました。

「チラシ配布お断り」についても、集合郵便受けに余りにも各種チラシの配布が多いので掲示しました。

ピザ店には宅配の注文があるお宅へは個別に対応するよう（新メニューのお知らせ等のチラシ配布）伝えています。

③マンション住居棟のR階に面した壁の笹苔の清掃

梅雨で、R階に面した住居棟各戸玄関側通路の壁に笹苔が発生し、7月には黒い汚れが目立ちました。

管理人が清掃し、さっぱりと綺麗になりました。

別表

ボンヌール長崎居住者人口構成

134世帯

134（空き室3 通常不在10）／全147世帯

H25.9.1現在

人口構成	人口		H26祝敬老		児童（小学生）		幼児		単身世帯
	男性	女性	男性	女性	男性	女性	男性	女性	
134世帯	134	166	24（新1）	39（新5）	4	3	10（来年少1）	5（来年少2）	39
合計	300		63（新6）		7		15（来年少3）		39

- ① 住居147中、通常不在が10、空き室3です。
- ② ボンヌール長崎を現住所としている人です。
- ③ ボンヌール長崎の人口は**300**人です。
- ④ 300人中63人は来年少70歳以上（祝敬老）の方です。
- ⑤ 児童（小学生）は7人です。
- ⑥ 小学生未満の幼児は15人で、来年少の新一年生は3名です。
- ⑦ 単身世帯は39世帯です。

一人住まいの高齢者の方を含め、70歳以上の方が63名と多いし、幼児も15人と多いので、非常緊急時（火災、台風、地震）には、お互い助け合って、乗り切っていきたいと思います。

皆様のご協力をよろしくお願い致します。

《第3号議案》 平成25年度管理組合事業計画(案)

当マンションは築23年が経過しました。

マンション建物に関する工事は昨年度実施した工事で大規模な修繕・補修工事は一応終了しました。

今年度以降は、平成23年度に作成した長期修繕計画を基に、長期にわたるライフサイクルを展望し、管理費会計と修繕積立金の適正な支出により、将来に亘って安心して暮らすことが出来るよう取り組んでいくこととなります。

また、生活環境としても皆様のご協力のもと、清潔で安全な環境が保たれるよう努力してまいります。

平成25年度ボヌール長崎管理組合の事業計画(案)は下記の1～2の項目を主要な課題として取り組みます。

1. 駐車場の蛍光灯を初めマンション建物内の蛍光灯を省エネ対策の一環として、LED化します。

(1) 駐車場棟蛍光灯のLED化

- | | |
|--------|-----|
| ①駐車場 | 34台 |
| ②駐輪場 | 8台 |
| ③玄関ホール | 6個 |

(2) 住居棟玄関側通路天井蛍光灯のLED化

- | | |
|----------|-----|
| ①玄関前通路天井 | 68台 |
| ②管理人室等 | 6台 |

以上のLED化工事は修繕積立金の取崩しで工事費用を支払います。
(予算 200万円 税込み)

み)

LEDは熱を発せず、蛾や羽根蟻などが寄り付きませんし、蜘蛛もきません。省エネと同時に衛生的にも期待できます。

なお、A、B、C棟外階段の非常灯兼用の蛍光灯は88台ありますが、現在、LED化が未認定です。認定され次第、皆様に説明します。

LED化工事は平成26年度の事業計画として提案する予定です。

2. マンションネットワーク回線の利便性向上の取組みについて

最近、回線の通信速度が遅いという声が数件寄せられています。

現在、一番容量が大きい1Gで契約していますので、NTTと通信速度が速くなる方法を費用の面と併せ検討をしてまいります。

《第5号議案》

ボンヌール長崎 管理規約の改正について

規約改正の提案内容

1. 会計の（管理費等の徴収）の条文の改正
2. 役員と監事の選任について、居住する組合員の一親等の親族も対象とすることができるよう改正

1. 会計の（管理費等の徴収）の条文の改正提案の主旨

国土交通省が指針として発表した「マンション標準管理規約」（単棟型）（H24. 1. 23）を参考に改正を提案します。

（現行の管理規約）

管理費を長期に滞納している区分所有者に対して、催促しても支払いに応じてもらえない場合、法的措置を取らざるを得ませんが、現行の管理規約では総会に諮り、承認を得て法的措置が取り組めることになっています。

（改正）

今後は管理組合役員会の決議により法的措置を取ることができるようになります。

2. 役員と監事の選任について、居住する組合員の一親等の親族も対象とすることができるよう改正提案の主旨

役員の任期は二年ですが、役員のなり手がなく、改選時は毎回、役員を選出に苦勞しています。

役員になることができる対象は現在、当マンションに居住する組合員となっていますが、組合員の一親等で当マンションに居住している親族も対象とすることが出来るよう、改正したいと考えます。

条文の改正内容（現行と改正）

（次ページ）

ボンヌール長崎管理規約改正

現 行	改 正
<p>第7章 会 計 (管理費等の徴収)</p> <p>第57条</p> <p>2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払い金額について年利10%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。</p> <p>3 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。</p> <p>4 管理費等の滞納に際し、管理組合の行う訴訟に関する一切の費用は、当該管理費等を滞納した組合員の負担とする。</p> <p>第6章 管理組合 第3節 役員 (役員)</p> <p>第33条</p> <p>2 役員及び監事は、ボンヌール長崎マンションに居住する組合員のうちから、総会で選任する。</p> <p>制定日記載なし</p>	<p>第7章 会 計 (管理費等の徴収)</p> <p>第57条</p> <p>2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払い金額について、年利10%の遅延損害金と、<u>違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用</u>を加算して、その組合員に対して請求する。</p> <p>3 <u>組合長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、役員会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる。</u></p> <p>4 <u>第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は第26条に定める費用に充当する。</u></p> <p>第6章 管理組合 第3節 役員 (役員)</p> <p>第33条</p> <p>2 役員及び監事は、ボンヌール長崎マンションに居住する組合員<u>及び組合員の一親等でボンヌール長崎マンションに居住する親族</u>のうちから、総会で選任する。</p> <p style="text-align: center;"><u>97/05/10</u></p> <p>改正 平成10年 7月 5日</p> <p>改正 平成25年11月24日</p>

「ボンヌール長崎管理規約」の策定から現行までの経緯

(策定)

H 9 . 5 . 1 0 1 4 0 名の区分所有者から規約の承認署名を獲得した。

当時の管理組合役員が区分所有者から規約承認を得るため、承認署名活動に取り組み、区分所有者 1 4 7 名中 1 4 0 名から書名押印を頂いた。

(その後の経緯)

H 9 . 1 1 . 3 0 第 8 回ボンヌール長崎管理組合総会
第 1 号議案 管理組合法人設立の件
第 2 号議案 管理組合法人設立に伴う規約改正の件
※第 1 号議案、第 2 号議案とも不成立

「管理組合の法人化」を提案したが不成立となった。しかし、役員構成について動議提案され、当時、5 名の役員構成

組合長 1 名、副組合長 2 名、会計担当 1 名、監事 1 名
を 1 2 名の役員構成

組合長 1 名、副組合長 2 名、会計担当 1 名、防災担当 1 名、その他の役員
5 名 計 1 0 名 監事 2 名
とする規約改正が可決された。

H 1 0 . 7 . 5 臨時総会 (ボンヌール長崎管理規約改正について)

役員構成について提案

第 3 節 役員

(役員) 第 3 3 条

管理組合に次の役員を置く。

組合長 1 名 副組合長 2 名 会計担当役員 1 名 防災担当役員 1 名

役員 (組合長、副組合長、会計担当役員、防災担当役員、を含む。以下同じ。) 1 0 名以内 監事 2 名

4 分の 3 以上の賛成が得られ管理規約改正が承認され、現行規約に至っていません。

《第 6 号議案》

役員選任について

ボンヌール長崎管理組合の役員は「ボンヌール長崎管理規約」第 3 3 条 2 項で「役員及び監事は総会で選任する。」となっています。

「ボンヌール長崎管理規約」第 3 3 条 2 項に基づき、平成 2 5 年度ボンヌール長崎管理組合の役員選任についてお諮りします。

役員の任期は第 3 4 条で二年とする。となっており、平成 2 5 年度は二年目になります。