

第 28 回 通常 総 会  
議 案 書

日 時 平成 29 年 11 月 26 日 (日)  
午前 9 時 30 分～午前 11 時 30 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

## 《第1号議案》平成28年度管理組合事業報告

今年度、平成28年度は役員2年任期の1年目の年度でした。

「役員選任方法の変更に伴う規約改正」が第26回通常総会（H27.11.29）に於いて承認され、今年度から実施されました。

規約に基づく役員の選任は、マンションA、B棟合わせて6分割し、階・号室ともに若番から順番に当番制で選出、総会で承認されることになりました。今年度、組合長以下10名で活動して来ました。

この一年間の取り組みの重要な課題は下記の3項目でした。

1. 昨年度取組んだ「A、B、C鉄骨外階段の修理工事及びマンション最上階(5住戸)ベランダトップライトの修理工事」の1年目点検を8月に実施する。
2. R階屋根の雨漏り修理工事について、屋根を網入りガラスのままとするのか、材質を替えた改修工事を実施するのか検討する。
3. NPO 長崎県マンション管理組合連合会（長管連）への加入については平成28年3月6日に開催された臨時総会に於いて加入を継続していくことが承認され、当管理組合から長管連役員に管理組合監事を推薦し、長管連総会（7月開催）で承認され活動して頂いています。  
平成28年度も長管連役員に当管理組合から監事を推薦します。

この一年間、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28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. 管理組合の活動と活動内容の組合員への周知

毎月開催する定例役員会での議題はマンション生活と密接に関係する内容なので、会議の議事録についてはこれまで同様、全組合員（マンション外居住を含む）及び賃貸の居住者にも、関係する内容が多いことから、毎月配布して来ました。

R階掲示板へも「今月の役員会議事録配布のお知らせ」として、「議題の主な項目」を毎月掲示して来ました。

また、広報活動の一環として、昨年度と同様、管理組合のホームページに総会及び毎月の定例役員会の議事録を掲載して来ました。

## 2. 平成28年度事業収支の概況について

### (1) 平成28年度の管理組合収入について

平成28年度の管理組合収入は昨年度と比較し減額となりました。  
減額の主な内容は、駐車場使用料等収入の減額、施設使用料収入の減額、自販機手数料の減額、及び預金の受取利息の減額です。

#### (収入内訳) (税込み)

**管 理 費** 管理費収入  
共同視聴設備収入  
ネットワーク設備収入  
ソフトバンク基地局電気料  
施設使用料収入  
雑 収 入  
受取利息 (普通預金)

**修繕積立金** 修繕積立金収入  
駐車場使用料収入  
駐輪場使用料収入  
ソフトバンク基地局賃料  
受取利息 (定期預金)

### (2) 平成28年度の管理組合支出について

平成28年度の管理組合支出は昨年度と比較し減額となりました。

#### 支出減額の主な内訳は (昨年度比)

ネットワーク設備使用料  
消防設備点検費  
清掃費  
備品消耗品費  
雑費

に拠るものです。

消防設備点検費は年2回のところ、年度内支払いが昨年度3回、今年度1回となっています。

#### 支出増額の主な内訳 (昨年度比)

ネットワーク設備保守料  
補修費

(主な支出内訳) (税込)

ネットワーク設備使用料  
保守維持費(エレベーター、消防設備等)  
水道光熱費  
備品消耗品費  
役員活動費  
委託管理費(人件費、業務委託費)  
補修費

(3) 年度収支差額

平成28年度  
昨年度比  
平成27年度

(4) そのほかの支出

「特別修繕工事」は今年度ありませんでした。

(5) 平成28年度末正味財産

平成28年度末正味財産は  
昨年度比  
平成27年度末正味財産は

戸当り正味財産 (平成28年度末)  
昨年度比  
戸当り正味財産 (平成27年度末)

(6) 住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」について

「マンションすまい・る債」はマンションを対象としたマンション債券で、1口を50万円とした年一回の積立て、10年満期の債券で、当管理組合も積立てをしています。

現在の積立ては10年経過し、毎年振込みと満期入金があります。

以上報告のとおり、平成28年度は特別な工事もなく推移し、財産収支については適正な運営であったと判断します。

3. 管理費等の未納組合員への取組み

管理費等の未納組合員及び駐車場使用料3ヵ月以上の未納者へ、支払い計画書の提出依頼と駐車場契約が解除になる通知について

未納組合員へは、会計業務全般を委託している管理会社から毎月、文書で未納状況を本人に通知しています。

管理組合からも3ヶ月以上の未納の組合員へは10月～9月の間、1月、4月、6月を除く毎月、文書や電話で催促又は支払い計画書の提出を依頼しました。

また、管理費（駐車場使用料）の未納が3ヵ月以上の駐車場契約者に対しては「ボンヌール長崎駐車場賃貸契約書」第8条2項（現行）に基づく契約解除になることを文書で通知して来ました。

通知後、一部支払いに応じて頂き、改善出来ました。

未納金額合計

H29. 10月分（9/30現在）迄

H28. 10月分（9/30現在）迄

今年度末の未納（10月分管理費を含む）状況は昨年度末と比較し、件数は2件増え、未納金額は増加しました。

10万円以上の滞納は今年度末で昨年度末と比較し、件数、金額とも余り変更ありません。

未納金額の未収率は今年度末1.7%で、昨年度末の未収率1.5%を0.2%上回りました。（分母は貸借対照表の未収率に記載）

#### 4. マンション総合保険の適用（保険から支払われた金額）

マンション総合保険の適用となったのは、R階通路屋根の破損したガラス3枚の修理工事1件です。

破損した3枚の内1枚は上階から小石が落ちてくるところが目撃されており、ガラスを保護する対策として、飛散防止フィルムを貼る修理工事を11月に実施しました。保険金は雑収入として受け入れました。

保険から支払われた金額

工事費

#### 5. マンション建物に関する工事関連の取り組みについて

今年度（平成28年度）のマンション建物に関する計画的な工事はありませんでした。

建物工事に関連した今年度の重要な課題として、下記の2項目に取り組みました。

（1）昨年度取組んだ「A、B、C鉄骨外階段の修理工事及びマンション最上階（5住戸）ベランダトップラットの修理工事」の1年目点検を8月に実施しました。

①実施日 平成29年8月30日

②点検者 三者

工事監理者 一級建築士事務所  
施工業者 建設会社  
管理組合 役員

③点検の結果

・マンション最上階ベランダトップライトは目視点検の結果、5箇所とも異常は見当たらなかった。

・鉄骨外階段は錆が出ている箇所が数箇所あった。

④補修工事 平成29年9月28日～10月1日（4日間）

⑤補修工事箇所の三者点検

平成29年10月11日

・錆が出ている箇所が数箇所あったので、当日再補修を実施した。

(2) R階屋根の雨漏り修理工事について、屋根を網入りガラスのままとするのか、材質を替えた改修工事を実施するのか検討しました。

今年度はR階通路屋根について、雨漏り及び落下物対策としてどのような材質の屋根にするかを検討した1年でした。

昨年11月に通路屋根の破損したガラス3枚の取替え工事を行ない、その時に雨漏り箇所の修理も行ないましたが、その後も雨漏りが発生しています。

工事業者からは、雨漏りは屋根ガラスを留めているガラス周りの鉄プレートが錆びて膨れており、雨漏りを完全に止めることが難しくなっているとの指摘があります。

来年度（平成29年度）に修理工事をするという計画で下記のとおり取り組みました。

①工事業者三社にそれぞれ3～5種類の見積りの依頼

②区分所有者に通路屋根工事に関するアンケートの実施

③施工業者の選定と施工業者による居住者説明会の実施

①下記の工事業者三社に見積りを依頼しました。

三社から見積書が平成29年2月下旬に出揃いました。

各社から3～5種類の屋根の工事方法と材質の種類の提案がありました。三社とも屋根押さえ金物はアルミに替える提案です。

材質と工事方法の提案内容

①ポリカーボネート板

②折板屋根（金属屋根2種類）又はガルバニウム鋼板（折無し）

③屋根の一部のみ（小石が落下した周辺）ポリカーボネート

④屋根押さえ金具のみ取替え

②区分所有者に通路屋根工事に関するアンケートを実施しました。

実施期間 5月13日～6月10日

対象 区分所有者全員

アンケートの内容 ①通路屋根に関するこれまで実施した工事の経過説明

②通路屋根の現状についての説明

③三社の通路屋根の工事方法と見積り額の説明

④工事方法の選択。回答が多かった材質の見積り額が最も低い会社を選定する

アンケートの集計結果

①提出件数

②屋根の修理方法

1位 ポリカーボネート

2位 プレートのみアルミへ

その他

集計結果の報告 7月役員会(7月12日)で報告し、その後、議事録を区分所有者及び居住者全員に配布しました。

③施工業者の選定と施工業者による居住者説明会を実施しました。

1. ポリカーボネートの見積り金額が一番低い建設会社を施工業者として選定しました。

2. 施工業者による居住者説明会を実施しました。

実施回数 3回

実施日 8月18日19時～、8月19日10時～ 13時～

(3) その他、実施した補修工事等

①給水加圧ポンプ部品取替え (H28.10)

②A棟通路側の網入りガラスにヒビ入りのため取替え (H28.10)

③住戸玄関ドアクローザー取り替え及び歪み直し (H28.10)

④ガス緊急遮断弁操作盤のバッテリー交換 (H28.11)

⑤マンションネットワーク不具合修理 (H28.11)

⑥駐車場出入り口照明設置 (H28.12)

⑦住戸玄関ドアクローザー取替え (H28.12)

⑧住戸玄関ドア腐食修理及び窓アルミ面格子1本欠落のため取替え (H29.3)

⑨水道水供給ポンプ水漏れ修理 (H29.4)

⑩住戸玄関ドア枠錆による欠損修理 (H29.5)

- ⑪ネットワーク機器点検調査、ルーターの取替え (H29.7)
- ⑫空調機洗浄 (マンション玄関ロビー、集会室) (2台) (H29.7)
- ⑬テニスコート時計故障のため取替え (H29.8)
- ⑭受水槽電極棒取替え (H29.9)
- ⑮住戸ドア錆による欠損修理工事 (2戸) (H29.9)

## 6. NPO 長崎県マンション管理組合連合会 (長管連) の取組み

平成23年に開催された通常総会 (H23.11.27) において長管連を退会することが承認されましたが、長管連が監理者を仲介して実施されたマンション大規模改修工事の10年目点検時も、長管連が監理することから、10年目点検終了後の通常総会 (H27.11.29) において退会を決議することになりました。そして、その後に開催される、長管連の総会 (H28.7) で退会の承認を受けることになっていました。

しかし、平成27年11月29日に開催された総会で数人から、継続した加入を希望する意見が出され、次回開催する総会で再加入を提案することにしました。

その後、大規模工事の「A、B、C鉄骨外階段の修理工事及びマンション最上階(5住戸)ベランダトップライトの修理工事」について提案する臨時総会 (H28.3.6) が開催され、その臨時総会で同時に長管連加入についても議案として提案しました。

臨時総会では長管連への継続した加入が承認され、結局、退会しないまま継続した加入となり現在に至っています。

長管連の取組みは「長管連ニュース」の発行、マンション管理相談会の実施、セミナー開催などの事業を行なっています。

5月の当管理組合役員会で、昨年発生した熊本地震の復旧状況の、特にマンションの被災状況と現状の問題点について資料で報告がありました。

また、現在は、国土交通省が公布 (H29.6.16) した住宅宿泊事業法 (民泊新法) による「住宅宿泊事業の届出手続き」が遅くとも平成30年3月15日から開始されることから、全国的なマンション管理組合がシェアハウスの問題と併せて、どのように対応していけばいいのかの対策を検討中であり、その情報の提供をお願いしているところです。

当管理組合の監事を長管連に当管理組合として役員に推薦し、長管連総会 (H29.7.29) に於いて承認されました。昨年度に引き続き今年度も長管連副理事長として活動して頂いています。

## 7. ボンヌール長崎ネットワーク関係

### (1) ネットワークの構築と回線の保守について

ボンヌール長崎ネットワークは平成14年度に全戸対象としてマン

ション内放送システム（緊急・防災用一斉放送）と併せて構築されました。（H14.12）

総事業費についての減価償却はすでに平成 25 年 2 月をもって終了しています。

ネットワーク回線は現在 NTT の「光プレミアム・エンタープライズタイプ」1 G（通信速度、容量）で分岐点の機器（スイッチャブ）から各戸までも 1 G 配線となっています。

ネットワークの保守及び回線不具合時の対応については、これまで依頼してきた専門業者から、保守契約継続が業務の都合により困難になったとの通知があり、平成 28 年度の保守契約は締結しないことになりました。

今後、回線に不具合が発生した時は別の専門業者に依頼することになりましたが、その専門業者から、自社が配線したネットワークではないので、年間を通した保守契約は出来ないとのことであり、不具合発生の都度、対応を依頼することになりました。

## （2）送受信が出来ない不具合の修理及びルーターの取り替えによる通信速度の改善

ネットワークの 1 グループでメールの送受信が出来ない不具合が 11 月に発生しましたが、分岐点ボックス内の機器のリセットで復旧しました。また、12 月にネットワークの通信ができなくなり、原因を調べた結果、ネットワークの接続を依頼している業者の機器の不具合と判明し、修理して復旧しました。

7 月に、ネットワーク通信で写真や文書を添付してメールを送信した場合になかなか送信が完了しない（1 日以上かかるとの声も）との届出があり、専門業者に調査を依頼しました。

ネットワークをよく利用している居住者数人に意見を聞いたところ、やはり送信に時間がかかるとの報告があり、通信の送受信の速度測定を実施した結果、送信に時間がかかっている数値が出ました。送信に時間がかかる原因が平成 19 年に管理人室に設置したルーターに絞られ、専門業者が用意した代替ルーターに取り替えてみたところ、送信速度がスムーズに速くなり、不具合の解消を確認できました。

この調査結果から、ルーターを新品と取り替え、利用者宅からテストして送信速度が改善したことを確認できました。

NTTメディアサプライ(株)から、ルーター及びスイッチングハブの新規取替えを含み 6 年間を契約期間とする集合住宅専門の光インターネットサービスをプロバイダーサービスと共に提供し、フルサポートする内容の回線設置の提案があり、役員会で検討しましたが、経費が月額 1 戸当たりの金額が現在より高く、断念しました。

ホームページ・メールの保守業務については専門業者に委託しています。

## 8. 防災・安全関係

### (1) ボンヌール長崎自主防災組織の取組み

#### 「防災一斉放送」の実施と内容

年2回、3月及び9月に3分程度の一斉放送を午前1回、午後1回実施しています。

#### 3月 放送内容

- ・「防火」と各住戸に2個取付けてある「住宅用火災報知機」についてのお知らせ。  
「住宅用火災報知機」の電池の耐用年数は10年(H31.1迄)

#### 9月 放送内容

- ・「台風対策」について  
自宅での強風、停電、停水対策と注意点、R階集会室の開放について

### (2) マンション駐車場ゲート入口右壁に照明を取り付けた

駐車場ゲート付近の歩道が暗いので、人が歩いて来るのが見えず危ないとの意見が寄せられ、役員が現場点検後、事故防止のため40Wの照明を取付けました。(12月)

### (3) 歩道に沿った植え込みの剪定

歩道に沿った植え込みが栄えて人の背丈を超える高さまで枝が伸び、マンション駐車場ゲートを車で出る時、車道を走る車が見えないので植え込みを刈って欲しいとの要望があり、交通事故防止のため植え込みの剪定をし、長崎県振興局に剪定の依頼をしました。

(6月)

## 9. 駐車場、駐輪場の取組み

駐車場及び駐輪場については現行化に取り組みました。

## 10. 福利・厚生、環境・衛生の取組み

(1) 管理人室のコピー機は常時、皆さんによく利用されています。

A3判までコピーできます。ご利用ください。

B4まで	白黒	1枚	5円	カラー	30円
A3	白黒	1枚	10円	カラー	40円

(2) 車椅子を管理人室に置いてあります。今年度は1回の利用がありました。皆様お気軽にご利用下さい。

(3) マンション内施設利用

①R階集会室の利用

高齢者サロンが毎週土曜日に定例で集まりを開催しています。

また、住人の個人的な利用等でも、常時、良く利用されています。

②テニスコートの利用

中学生の利用が2回ありました。

(4) 管理組合事務室にシュレッダーを置いてあります。

皆さんも自由にご利用下さい。

(5) マンション周囲樹木の剪定依頼

マンションA棟裏公園の樹木が生い茂り、崖上の民家の屋根に触れているとの住人からの情報があり、役員が現地を確認し、長崎市みどりの課に剪定を依頼しました。(9月)

《第2号議案》

平成28年度管理組合収支決算報告及び会計監査報告

収 支 計 算 書

正味財産増減計算書

貸 借 対 照 表

財 産 目 録

月 別 収 支 計 算 書

平成28年度会計監査報告

## 《第3号議案》 平成29年度管理組合事業計画（案）

今年度は大きな工事計画として「R階通路屋根の修理工事」があります。

そのほか、住戸ベランダの上階からの水漏れ防止のための修理工事を実施します。

また、マンションの賃貸の方法について、「ボンヌール長崎管理規約」には条項がありません。「民泊に関する法改正」（国土交通省が公布H29.6.16）により外国人を含む短期宿泊ができるようになったことと、他人同士の複数人が共同生活する「シェアハウス」につて、どのように扱うか検討していきます。生活環境としても皆様のご協力のもと、清潔で安全な、安心して生活ができる環境が保たれるよう努力していきます。

会計については管理費会計と修繕積立金の適正な支出に取り組んでいきます。

### 1. 平成29年度のボンヌール長崎管理組合の建物に関する工事の事業計画（案）は次の（1）（2）（3）の項目に取り組みます。

（1）R階通路屋根については、雨漏り防止及び上階からの落下物による破損防止のための改修工事を実施します。

R階通路屋根の雨漏り防止及び上階からの落下物による破損防止の改修工事は、区分所有者全員を対象に5月に実施したアンケートの結果を参考に

屋根の材質 ポリカーボネート

屋根押え板 アルミ錆防止のフッソ焼付け塗装通路柱と同色)とします。

（2）マンション玄関ホールの壁と梁のクロスの剥がれの修理を実施します。

（3）住戸ベランダの上階からの雨漏り防止のため、修理工事を実施します。また、住居棟エレベータードアの錆びの修理をします。

上記（1）（2）の工事を実施するにあたっては居住者説明会を開催します。

2. 「民泊」（国土交通省の「住宅宿泊事業法（民宿新法）」公布（H29.6.16）及び「シェアハウス」について、当マンションはどう扱うか管理組合役員会で検討します。

《第4号議案》 平成29年度管理組合収支予算(案)

平成29年度管理組合収支予算(案)

平成29年度予算(案)内訳表

平成29年度 特別修繕工事 支出(案)

## 平成29年度特別修繕工事支出（案）内訳

1. R階通路屋根改修工事  
（屋根ポリカーボネード、押え板アルミフッソ焼付け塗装）
2. 玄関エントランスホール壁、梁 塗装工事
3. R階住居棟エレベータードア錆修理工事

上記、工事費については修繕積立金を取り崩して支出します。

## 《第5号議案》 役員選任の件

平成29年度は役員任期2年の2年目です。

昨年度に引き続き、役員8名監事2名の10名体制で活動していきます。

### 役員10名体制

組合長、副組合長1名、会計担当役員、工事担当役員、役員4名  
監事2名

として、通常総会で承認を受けた後、第1回役員会において互選で役職を決めます。