

第 36 回 通 常 総 会 議 案 書

日 時 令和 7年 11月 23日（日・祝）
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

《第1号議案》令和6年度管理組合事業報告

令和6年度（R6.10.1～R7.9.30）は役員2年任期の1年目の年度でした。

役員の選任については「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、平成28年度から実施されています。

役員の選任方法は、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し、総会で承認されることになりました。

令和6年度役員・監事は

役員6名（敬称略）

組合長 1名

副組合長 1名

役員（1階～2階選出） 1名

〃（5階～6階選出） 1名

〃（7階～8階選出） 1名

〃（9階～10階選出） 1名

監事2名

（3階～4階選出） 1名

（11階～14階選出） 1名

の8名体制で、組合長のもと活動してきました。

令和6年度は下記の1項目の2つを目標として、取り組みました。

1. マンションの建物関係

(1) マンション建物の塗装の状態診断と塗料について

令和6年3月に実施した塗装状況の診断の結果、提出された「診断結果報告書」で、外壁塗装修繕工事を今後1～2年の間にした方が良いとの診断結果報告により、令和7年度にマンション大規模修繕工事に取り組むことにしました。

外壁の塗料については、塗装会社において、現在塗装している塗料の上から塗装するのに最適な塗料が開発されており、塗料会社からは、開発された塗料の付着テスト結果の資料が提出されました。大規模修繕工事の外壁塗装の塗料はその塗料会社の開発された塗料を使用することにします。

(2) マンション建物の長期診断計画の策定を1級建築士に依頼しました。

平成24年8月に建物の調査診断、長期修繕計画を依頼した1級建築士に令和7年度に実施する大規模修繕工事について7月に相談し、長期診断計画の策定を依頼しました。

7月の管理組合役員会ではマンション建物大規模修繕工事の準備に取り掛かることを確認し、8月に修繕工事委員会を三者（管理組合、マンション管理会社、1級建築士が所属するマンション管理士会）で結成しました。

見積りを依頼する建設会社の選定については市内の建設会社の完成工事高・マンション改修実績数などの資料から修繕工事委員会で三社を選定しました。

令和6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（マンション外居住者を含む）及び賃貸の居住者にも毎月配布してきました。

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」を毎月掲示してきました。

また、広報活動の一環として、当管理組合のホームページに総会の議案と議事録、毎月の定例役員会の議事録を掲載してきました。

2. 令和6年度事業収入及び支出の概況について

（※P13《第2号議案》令和6年度管理組合会計報告書による）

（1）令和6年度の管理組合収入について

令和6年度の管理組合収入は、昨年度と項目毎に比較するため、管理費会計より修繕積立金会計へ繰り入れた金額を除いて比較しました。

会計管理業務（管理費・積立修繕金）が令和6年2月（3月分振り替え）から新しいマンション会計管理へ移行し、預金としても修繕積立金の普通預金口座を新しく設け、通帳としても管理費と修繕積立金に分けて管理することになりました。

定期預金と住宅金融支援機構の積立金とその利息は修繕積立金となります。

（収入）

収入は**管理費**と**修繕積立金**に項目を分けて管理していますが、新しい会計管理により令和5年度と令和6年度では項目が変更になっています。

（内訳）

（税込 単位：円）

管 理 費

修繕積立金

当期収入合計

(2) 令和6年度の管理組合支出について

令和6年度の管理組合支出は管理費から修繕積立金への繰出しの金額を除き
(項目別令和5年度との比較のため) 比較しました。

(支出)

(内訳)

(税込 単位：円)

(3) 年度収支差額について

(4) そのほかの支出について

令和6年度「特別修繕工事費」としては

1. マンション建物外壁塗装診断
 2. マンション建物長期診断
- の費用が予算として承認されました。

1. については、調査が義務づけられている石綿含有分析調査を実施しました。

※10月に支払ったため、支出計上は令和7年度となります。

分析調査の方法はA、B、C各棟から1ヵ所ずつ壁塗装の1部を採取〈8月28日（日）〉し、分析は9月2日に実施されました。

費用は10月に支払いましたので、支出は令和7年度の支出になります。

2. については、以前依頼した1級建築士に計画書の作成を依頼しました。基礎資料は以前の資料があるとのことで、作成費が安くなりました。

3. その外、度々不具合が生じていたネットワーク分岐点の機器の更新工事を実施〈8月18日（月）～22日（金）〉しました。

ネットワーク分岐点の機器の更新工事費については、事後承認になりますが、高額のため、6年度「特別修繕工事費」として支出しますので、承認をお願いします。

4. 以上、2と3の合計を令和6年度「特別修繕工事費」として、修繕積立金を取り崩して支出します。

(5) 令和6年度末正味財産について

令和6年度末正味財産

管理費の部

修繕積立金の部

合 計

戸当り正味財産（令和6年度末）

戸当り正味財産（令和5年度末）

令和5年度比増減額

3. 管理費等の未納の取組み

管理費等の未納組合員及び駐車場使用料3ヵ月以上未納の賃貸居住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旨の通知

会計管理業務（管理費・積立修繕金）が令和6年2月（3月分振り替え）から新しいマンション会計管理へ移行し、個々人の管理費等の支払いは毎月一律日に個々人の銀行口座から引き落とされることになりました。

銀行口座から引き落とされる方法への変更により、年間を通し、未納件数、未納金額とも減少しました。

未納者へは、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、支払いを催促しています。

3ヵ月以上の未納については、管理組合からも文書や電話で催促又は支払い計画書の提出を依頼して、一部支払いがありました。

令和6年度末の未納（10月分管理費を含む）は昨年度末と比較し件数は同数ですが、未納金額では減少しました。

未納金額合計

令和7年10月分迄（R7.9.30現在）

令和6年10月分迄（R6.9.30現在）

未納金額の未収率

令和6年度末 %

令和5年度末 2%

で昨年度と比較し、下回りました。

(分母は管理費収入、修繕積立金、駐車場等使用料収入、共同視聴収入、ネットワーク設備収入の合計です)

4. マンション建物の関係の取り組み

(1) 大規模修繕工事の取り組みについて

① 8月末に役員以外の6名の区分所有者にも令和7年度に実施する修繕工事委員会の委員になって頂きました。本日、6名の方の承認をお願いします。
6名(敬称略)

② 9月に1級建築士から建設会社三社へ令和7年度の大規模修繕工事内容の説明会を実施しました。(P1の1.(2)に修繕委員会の結成について記載)

③ 令和7年度大規模修繕工事の見積り額について

令和7年10月27日(月)までに建設会社三社から見積書が提出され、10月29日(水)に修繕工事委員会を開催し、開封しました。

大規模修繕工事は見積り額が一番低い建設会社に依頼します。

本日の総会で、大規模修繕工事を依頼する建設会社が承認を受けた後、12月に建設会社による大規模修繕工事についての住人説明会を2回開催する予定です。

(2) マンション建物の図面の電子化について

マンション建物の図面は紙ベースの冊子として下記の4冊があります。

令和7年4月に電子化し、DVDで保存しています。

①建築構造図 ②建築意匠図 ③電気設備図 ④機械・給排水・空調設備図

(3) マンション建物共用部のLED化していない照明のLED化について

マンション建物共用部のLED化については、平成25年12月に駐車場と住居棟通路天井灯をLED化しました。

鉄骨外階段の非常灯については製品化された後、平成30年12月にLED化しました。

その外の共用部のLED化していない照明を令和7年6月に調査し、7月にLED化工事を実施しました。

このLED化工事により、マンション建物共用部の照明は全てLED化になりました。

(4) 防犯カメラシステムの更新工事について

防犯カメラシステムはリース契約で運用していますが、令和7年9月にカメラ13台と映像監視テレビシステムを全て更新しました。

リース契約期間は2025年10月1～2031年9月30日までの6年間です。

防犯カメラの録画は19日間です。

5. 令和6年度の補修工事内容と工事費について

令和6年度の補修費の支出は予算を下回りました。

補修費の工事内容と金額は

P23 「令和6年度支出明細表 管理費の部 修繕費」の資料のとおりです。

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1口50万円の年一回積立ての10年満期のマンション債券で、当管理組合も積立てをしています。

現在の積立て状況は10年経過し、毎年積み立て金の支払いと満期入金と利息の入金（毎年2月20日）があります。

令和6年度受取り利息 (R7.2.20)

令和5年度受取り利息 (R6.2.20)

7. マンション総合保険について

契約しているマンション総合保険の契約期間は5年間で、令和5年8月8日までとなっていましたので、継続して5年間の契約をしています。

保険契約の内容はこれまでと同等の契約としています。

継続契約期間 令和5年8月8日 午後4時～

令和10年8月8日午後4時

昨年11月に開催した管理組合通常総会で、南海トラフ地震がいつ発生してもおかしくないとされているので、当マンションの地震保険については加入してほしい旨の要望が出されました。

要望を受け、当マンションが地震保険に加入するかどうかを決めるため、組合員を対象に意向を把握するアンケートを令和6年2月に実施しました。

アンケートの結果は、組合員148名中、提出者81名(54.7%)、提出なし67名(45.2%)でした。

回答者81名中、地震保険契約の希望者は50名(組合員の33.7% 回答者の61.7%)で、組合員の約3分の1にとどまるという結果を受けて、役員会として、令和10年8月までの5年間の契約期間は地震保険を契約しないことにしました。

8. NPO 長崎県マンション管理組合連合会（長管連）について

NPO 長崎県マンション管理組合連合会は県内のマンション管理組合の連合会で、当管理組合も加入しています。

長管連はマンション管理組合の充実した活動と向上をめざし、マンション運営の支援の取り組みをしています。

長管連の今年度総会は7月に開催され、会長が辞任交替し、新体制が承認されました。当管理組合からは組合長が令和6年8月から監事として活動しています。

長管連方式（※）による大規模改修工事については推進していた顧問が高齢のため退任されることになり、後を引き継ぐ人がいないので、現在進行中の事案が終了次第廃止することを理事会で承認しました。

（※）長管連方式によるマンション大規模改修工事

マンション大規模改修工事に取り組む際のマンション建物の劣化診断から施工まで、住民説明会、施工業者選定など段取りのアドバイスと支援。

しかしながら、今後も、マンション修繕工事などの相談に乗り、建設会社の紹介などの支援に取り組んでいきます。

今後の取り組みについては

1. 福岡マンション管理組合連合会と定期的に会合を行い、情報交換を実施しています。
2. マンション大規模修繕工事を支援します。
3. 長崎市マンション管理セミナーを受講します。〈11月15日（土）〉
4. 国交省の令和7年度「改正マンション関係法」に関する全国説明会の長崎市開催を受講します。〈12月19日（金）〉

9. 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年度に全戸を対象として、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）。

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、保守業者にその都度依頼してきました。

保守業者から、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した。

今年、ネットワークの分岐点の機器の不具合から通信が出来ない事象が1月に3回、5月に1回2住戸で発生、7月に1回発生、8月に1回2住戸で発生したため、分岐点12ヵ所の設備更改工事を保守業者に依頼し、8月に実施しました。

この更改工事により、年間を通し、保守業者にネットワークの運用保守もしてもらえることになりました。

(2) ネットワーク回線は NTT 光回線「フレッツ・光ネクスト ビジネスタイプ」(1G) を契約しています。

ネットワーク回線は NTT 光回線「フレッツ・光ネクスト ビジネスタイプ」1G (通信速度、容量) を契約し、分岐点の機器 (スイッチャブ) から各住戸までも 1G 配線しています。

(3) マンションネットワーク E メール契約者数

令和 7 年 9 月末現在、マンション住人の方がアドレスを登録し利用しているほか、他の接続業者とも契約が出来ますので、多数の方が個々人で契約し、ネットワーク回線を使って通信やインターネットを利用しています。

ホームページ・メールの保守業務については接続業者に委託しています。

(4) マンションネットワークの通信不具合の発生について

通信不具合が (1) に記載しているように、頻繁に発生しました。

いずれも、ネットワークの分岐点の設備の劣化が原因で発生していました。

ネットワークの分岐点 12 ヶ所の設備の更改工事を 8 月に実施しました。

更改工事費は高額であり、令和 6 年度の特別修繕工事費として修繕衝立金を取り崩して支出したいと思いますので、承認をお願いします。

10. 防災・安全関係

(1) ボンヌール長崎自主防災組織の取組み

ボンヌール長崎自主防災組織は管理組合役員と自治会役員・班長で構成しています。

「防災一斉放送」の実施と内容

毎年、年 2 回、防災の月の 3 月と 9 月に 3 分間程度の一斉放送を午前 1 回、午後 1 回実施しています。

令和 6 年度は下記のとおり実施しました。

3 月

実施日 3 月 9 日 (日) 11 時～ 13 時～

放送内容 (3 分間)

①「火災が発生した時の行動について」を放送しました。

放送日の事前マンションの消防設備について設置場所の図面を配布し、図面の説明をしました。

9 月

実施日 9 月 14 日 (日) 11 時～ 13 時～

放送内容（3 分間）

- ①まだまだ熱中症対策を
- ②台風接近時の自宅での準備など
- ③エレベーター内防犯カメラの取り替えについて
- ④消防設備点検にご協力をお願い
- ⑤業者による敷地内草取り、清掃日のお知らせ

（2）AED の設置

AED は R 階集合郵便受け横に設置していますが、令和 6 年 10 月に新しく取り替えました。

マンション外の人も緊急時に AED が使用出来るようにマンション玄関のドアガラスに「AED 設置」と貼っています。

AED は自動で電気ショックを行ないます。

幸いなことに今まで 1 度も使用したことはありません。

パッドは 2 年で交換し、バッテリーは 4 年で交換することになっています。

使用方法の勉強会は毎年 4 月に自治会が実施しています。

1 1. マンション駐車場、駐輪場の取り組み

（1）駐車場と駐輪場の整理整頓と天井の 1 部補修工事について

駐車場と駐輪場の使用契約については台帳により現行化しています。

区画内には私物を置かないようにお願いします。

来客用の駐車については管理人室窓前に置いている来客駐車車両記録ノートに記載をお願いします。

来客用駐車場の駐車状況については役員が定期的に点検しています。

駐車場の 1 部の駐車区画の天井の鉄骨に定位置として鳩が止まり、駐車している車両 3 台に常時鉄骨の被膜が落ちていたので、その区画の被膜をカバーする方法で令和 7 年 6 月 30 日（月）～7 月 5 日（土）に補修工事を実施しました。

1 2. 福利・厚生、環境・衛生の取り組み

（1）車椅子を管理人室に置いています。

車椅子を管理人室に置いています。必要なときに利用して下さい。

マンション敷地内でのご利用をお願いします。

敷地外には持ち出し禁止です。

（2）管理人室にコピー機とシュレッダーがあります。

①コピー機をリースで管理人室に置いています。

常時、皆さんによく利用されています。

5 年間のリース期間が令和 5 年 12 月 3 日に終了しましたが、引き続き 1 年間毎の再リース契約で使用しています。

再リース契約期間（R6.12.4～R7.12.3）

再リース料 年間 23,100 円

A3 判までコピーできます。

B5、A4、B4 白黒 カラー

A3 白黒円 カラー

②シュレッダーを事務室に置いています。

現在のシュレッダーは令和 6 年 6 月に購入しました。

廃棄する文書などの裁断に、皆さんも自由にご利用下さい。

(3) マンション内施設の利用

①R 階集会室の利用（有料です）

自主運営の高齢者集会在毎週土曜日の定例の集まり開催時に R 階集会室を利用しています。

また、居住者の個人的な利用等でも、利用出来ます。

②テニスコートの利用（有料です）

ネット、ラケット、テニスボールを用意しています。

時々、中学生や高校生のグループが練習で使用しています。

(4) 環境・衛生について

①マンション周辺の清掃と樹木の剪定

マンションの立地が、傾斜している土地の一番下にあるため、マンション敷地内の樹木は崖崩れ防止のために植樹され、休場バス停近くののり面に繁っている「つつ類」は県の自治振興課がマンション建設時に植えています。

マンション周辺の清掃は居住者による清掃を自治会が行い、5 月と 12 月の年 2 回実施しています。12 月はマンション内通路の清掃とエレベーター内の拭き掃除も行なっています。

5 月の清掃は令和 8 年からは、皆さんからの要望で業者に委託することになりました。

9 月は敷地内雑草の草取りと落葉清掃を業者に依頼し実施しています。

敷地内の樹木が繁りすぎた時は管理組合が植木業者に依頼し、年 1 回程度剪定しており、今年は 7 月に実施しました。

管理人も高枝ノコギリで随時剪定しています。

②県自治振興課に依頼した、休場バス停の屋根の上に生えている雑草や落ち葉の清掃とバス停の近くの車道で沈下しているマンホール蓋の修理について

休場バス停の屋根の上の雑草や落葉は、県自治振興課に依頼して 6 月に実施されました。

また、休場バス停近くの車道の沈下しているマンホール蓋でキックボードがひっくり返し、乗っていた人が病院に運ばれた後、亡くなられたとの居住者からの情報で県自治振興課に修理を依頼し 7 月に修理されました。

③マンション建物住戸内での害虫の発生と駆除の取り組み及び今後の取り組みについて

令和6年9月初めからマンション内で害虫が発生し、居住者からの強い要望により管理組合がアンケートの取り組みから終息まで取り組みました。

今後は、「ボンヌール長崎管理規約」に従い、住戸内の管理は居住者の責任において衛生的に、清潔にして気持ちよく生活し、周囲住戸に迷惑を掛けることがないようにしていきましょう。

「ボンヌール長崎管理規約」では

第5章 管理 第1節 総則

(区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。

と明記されています。

今回は、害虫の発生住戸の把握から駆除の取り組みについて、居住者からの強い要望により、管理組合が取り組みましたが、マンション管理士から「管理組合は規約を守って下さい。」と厳しく言われ、「今後、居住者から住戸内の害虫駆除について管理組合に要望があった時はマンション管理士会から居住者に対し、規約上、住戸内の害虫駆除には管理組合は取り組まないということを説明して良いです。」言われています。

居住者の皆様には、衛生的で清潔な生活をされるようお願いします。

令和6年度特別修繕工事支出内訳

1. マンション建物 石綿含有分析調査費

支払いが10月であったため令和7年度支出となります。

2. マンション建物長期診断

3. ネットワーク分岐点（12ヵ所）の機器更新工事

令和6年度の「特別修繕工事」としては2. と3. の

合計 を支出しました。

3. のネットワーク分岐点（12ヵ所）の機器更新工事については、令和6年度の工事としては計画していませんでしたが、1月～8月に、分岐点の機器の不具合から、ネットワークが繋がらない事象が頻繁に発生したため、令和6年度の工事となりました。

事後承認となりますが、本総会で「特別修繕工事」として支出することの承認をお願いします。

《第3号議案》 令和7年度管理組合事業計画（案）

今年度、令和7年度は次の2項目に取り組みます。

1. マンション建物大規模修繕工事を実施します。

- (1) 第1回目のマンション建物大規模修繕工事は改修工事として平成17年1月～6月を工期として実施されています。

今年度の大規模修繕工事は大規模としては第2回目の実施であり、第1回目の実施から20年振りの実施となります。

(2) マンション建物大規模修繕工事の取り組みの進め方

令和7年8月に修繕工事委員会を三者（管理組合、マンション管理会社、マンション管理士会）で結成しました。

管理組合の修繕工事委員には役員のほか、より良い工事となるよう、区分所有者である組合員6名の方にも委員になって頂きました。

修繕工事の取り組みは、修繕工事委員会を定期的を開催し、施工会社及び居住者の皆さんと意思疎通を図り、スムーズな工事の進捗となるよう取り組んでいきます。

(3) マンション建物修繕工事箇所

- ①住居棟A・B、駐車場棟C（外壁・屋根塗装、クラック等の修理）
- ②駐車場棟屋上テニスコート
- ③鉄骨外階段A、B、C
- ④A棟、B棟屋上防水工事
- ⑤A棟とB棟のジョイント
- ⑥バルコニー（床）防水工事、バルコニー物干し竿掛け金具
- ⑦排水管の外れ（応急処理している）修理
- ⑧施工会社が実施するアンケートで出された箇所の修理

(4) 施工会社による居住者説明会を開催します。

12月に居住者説明会を2回開催します。

（開催予定日）

1回目 12月 9日（火） 午後7時～

2回目 12月13日（土） 午後1時～

2. マンション建物の環境について

清潔で、安全で安心な生活が出来るよう、日常的に住居棟や駐車場棟、マンション周辺の清掃や整理整頓に居住者全員が心がけ、協力して、生活環境の衛生、整備にも気を配り取り組んでいきます。

令和6年9月に発生したマンション住戸内の害虫の取り組みについては、終息まで管理組合が取り組みましたが、今後、住戸内で害虫が発生した場合は初期段階で個々人が駆除するようお願いします。

マンション居住者が全体的に高齢化してきました。

お互いに協力し合って日常生活を過ごしていきましょう

生活する上で、何か異常を感じた場合は早期に管理人室まで連絡をお願いします。

令和 7 年度特別修繕工事支出（案）内訳

1. マンション建物石綿含有分析調査費
2. マンション建物大規模修繕工事設計書作成
3. マンション建物大規模修繕工事

（3. の内訳）

（1）施工建設会社へ工事費支払い

（2）一級建築士へ大規模修繕工事運営支援業務委託（見込み）

①工事出来高中間時 工事施工費の 0.75%（税込）

②業務完了時 工事施工費の 0.75%（税込）

上記 1. 2. 3. の 合計 円（税込）
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》 令和7年度役員の選任について

令和7年度は役員任期2年の2年目です。

令和7年度の役員体制は、令和6年度の役員6名、監事2名の8名全員が、令和6年度に引き続き役員をすることを了承しました。

令和7年度の役員体制は8名で活動していきます。

役員（6名 ※階順）（案）

（）内は当番制で選出した役員の選出階

（敬称略）

（1階～2階）1名

（5階～6階）1名

（7階～8階）1名

（9階～10階）1名

組合長 1名

副組合長 1名

監事（2名 ※階順）（案）

（敬称略）

（3階～4階）1名

（11階～14階）1名

監事2名は総会で承認を受けます。

役員6名は総会で役員について承認を受けた後、「ボンヌール長崎 管理規約」第33条3項により、第1回役員会において、互選で役職を決めます。

《第 6 号議案》 管理委託契約の更新について

マンション管理会社から資料「重要事項説明書」が提出されています。

今年度も管理規約第 46 条第 12 号による「管理委託契約」の更新について、総会の決議をお願いしたいとの要請が管理会社からありました。

管理委託業務については前年度から変更はありません。

本総会で、組合員の皆様にお諮り致します。