

第 3 1 回 通 常 総 会
議 案 書

日 時 令和 2 年 1 1 月 1 5 日 (日)
午前 9 時 3 0 分 ~ 午前 1 0 時 3 0 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》	
令和元年度管理組合事業報告	…………… P 1 ～ P12
2. 《第2号議案》	
令和元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 貸借対象表 財産目録	…………… P13 ～ P16
月別収支計算書	…………… P17
令和元年度補修工事	…………… P18
令和元年度特別修繕工事支出内訳	…………… P19
令和元年度会計監査報告	…………… P20
残高証明書	…………… P21 ～ P25
3. 《第3号議案》	
令和2年度管理組合事業計画(案)	…………… P26
4. 《第4号議案》	
令和2年度管理組合収支予算(案)	…………… P27 ～ P28
5. 《第5号議案》	
令和2年度役員を選任について	…………… P29

《第1号議案》令和元年度管理組合事業報告

今年度、令和元年度は役員2年任期の2年目の年度でした。

役員を選任については「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。

役員を選任方法は、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、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、昨年度の通常総会で確認した建物に関する下記の5項目でした。

1. 住戸水道メーターを交換する。(152戸)
2. 電気室の高圧受変電設備及び住戸用開閉器更新工事を実施する。
3. 駐車場消防用設備（移動式粉末消火設備）12台の改修工事を実施する。
4. A、B、C棟鉄骨外階段の錆の修理、消火栓ボックスの錆の補修工事を実施する。
5. A棟ベランダの外に屋上から下まで設置してある排水管から当時発生している水漏れ修理工事を早急に実施する。

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。

令和元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の議案と議事録及び毎月の定例役員会の議事録を掲載してきました。

5. マンション建物に関する工事関係の取り組みについて

(1) マンション建物に関する計画的な工事としては今年度(令和2年度)の重要な課題として、下記の4項目を特別修繕工事として取り組みました。

1. マンション電気室の高圧受変電設備更新工事(4月)
2. " 住戸用低圧開閉器及び共用部主管ブレーカー更新工事(4月)
3. ABC棟鉄骨外階段及び消火栓ボックスの錆び補修工事(4月)
4. A棟ベランダ外の排水管の水漏れ修理工事(元年11月)

1. マンション電気室の高圧受変電設備更新工事(4月)
2. " 住戸用低圧開閉器及び共用部主管ブレーカー更新工事(4月)

について

マンション共用部の電気設備の点検は九州電気保安協会に委託しています。

令和元年8月に実施した点検の結果、九州電気保安協会から電気室の高圧受変電設備の17機については更新推奨時期が10年又は15年となっており、マンション建設後29年が経った現時点で、更新推奨時期は大幅に経過しているため、計画した更新工事をするようにとの提案がありました。

更新推奨時期が現在で、3倍、2倍と経過していることから、不具合の発生前に更新することとし、更新工事はマンション全館を停電して実施しました。

更新工事 令和2年4月7日(火)

3. ABC棟鉄骨外階段及び消火栓ボックスの錆び補修工事(4月)

について

工事期間 令和2年4月1日(水)～4月15日(水)

4. A棟ベランダ外の排水管の水漏れ修理工事(元年11月)について
住居棟A棟ベランダ外側にある配管の8階の水漏れ箇所については805号室と806号室の間に9階まで足場を組んで修理しました。

工事日 令和元年11月20日(水)～11月22日(金)

(2) 特別修繕工事として支出したその他 2 件の建物関係の工事について

1. 駐車場消防用設備改修工事 (移動式粉末消火設備 12 台)

(令和元年 11 月)

2. 水道メーターの交換工事 (152 個) (1 月)

1. 駐車場消防用設備改修工事 (移動式粉末消火設備 12 台) (令和元年 11 月)について

マンション全館の消防用設備点検は毎年 2 回、3 月と 9 月に実施しています。点検内容は、敷地内に設置している消火器、住居棟の火災報知ベル、避難梯子、11 階～14 階の居室に設置している火災報知器を点検しています。

令和元年 9 月に実施した点検の結果、駐車場に設置している移動式粉末消火設備 12 台については、「消防法により 2020 年までに開閉器容器弁の耐圧試験が必要」との指摘がありました。

この 12 台については設置後 30 年を経過する日 (2020 年) までに耐圧試験に合格した場合、その後、30 年後にまた耐圧試験を実施することになります。

しかし、ボンヌール長崎マンションに設置してある移動式粉末消火設備は加圧用ボンベとクリーニング用ボンベの 3 点がセットとなっており、消防設備機器製造会社に確認したところ、セットとなる加圧用ボンベとクリーニング用ボンベの型式は現在は製造されていなく、別の型式になっているとのことで、耐圧試験はできなくなり、新品を 12 台設置することにしました。

工事期間

令和 2 年 1 月 29 日 (水) ～1 月 31 日 (金)

2. 水道メーターの交換工事 (152 個) (1 月)

私物水道メーターの有効期間満了に伴う取替えの通知が長崎市水道局から平成 30 年 12 月にありました。

計量法でメーターの取替え期限は 8 年毎と定められており、ボンヌール長崎の有効満了は令和 2 年 3 月でした。

今回の取替えについては市に「私物水道メーターの無償貸付制度」があり、貸付制度の利用申し込みを令和元年 10 月までにすれば制度の利用をすることが出来ることの周知もあり、貸付制度の利用申し込みをし、交換工事を実施しました。

取替え工事費は管理組合負担です。

取替え工事日

令和 2 年 1 月 23 日 (木)

(3) 修繕工事としては下記の内容を実施しました。

- ①マンション玄関エレベーターパネル不具合修理 (令元.11)
- ②住戸ドアクローザー不具合修理 (令元.11)
- ③台風 17 号による隔壁ボード破損修理 (23 件) (令元.11)
- ④B 棟通路天井 511 号室前照明切れ修理 (令元.11)
- ⑤誘導灯、中道標識ランプ切れ修理 (令元.12)
- ⑥住戸ドアクローザー不具合修理 (1 月)
- ⑦マンション玄関自動ドア内外検知センサー取替え (2 月)
- ⑧屋上配管水漏れ箇所調査、ドアクローザー取替え (2 月)
- ⑨住居棟通路天井 10 階 L E D 照明切れ修理 (3 月)
- ⑩住居棟エレベーター前雨よけ屋根破損修理 (4 月)
- ⑪壁点検口片開き戸 2 枚修理及びゴミステーション前溝蓋破損修理 (4 月)
- ⑫13 階パイプシャフト室水道管水漏れ修理 (4 月)
- ⑬住居棟通路天井 404 号室前、408 号室前、804 号室前 L E D 照明切れ修理 (4 月)
- ⑭消防用設備 (発信機、ベル) 改修工事 (5 月)
- ⑮住居棟ベランダ隔壁ボード修理、通路天井 204 号室前照明切れ修理 (6 月)
- ⑯鉄骨外階段手摺パイプ破損及び踊場止め板 3 ヲ所修理 (6 月)
- ⑰住居棟通路天井 304 号室前 L E D 照明切れ修理 (7 月)
- ⑱駐車場出入り車両感知センサー修理、水道給水管破損修理 (7 月)
- ⑲A・B 外階段踊場コンクリート止め撤去工事 (8 月)
- ⑳駐輪場ブザー故障修理 (8 月)
- 21 住居棟通路天井 906 号室、911 号室前照明切れ修理 (8 月)
- 22 駐車場車路誘導灯 L E D ランプ取替え (9 月)
- 23 マンション内水はけ作業費 (5 名) (9 月)

6. NPO 長崎県マンション管理組合連合会 (長管連) について

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

長管連の役員に、当管理組合の監事を当管理組合として推薦し、長管連総会 (令和 2.7.22) 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会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）と併せて総事業費826万円で構築されました（H14.12）。総事業費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。

ネットワークの保守及び回線不具合時の対応については、現在、業者その都度依頼しています。

その業者は、自社が配線したネットワークではないので、年間を通じた保守契約は出来ないとのことでした。また、個人宅対応はしていないので、自宅パソコンの不具合などについては購入した店舗などに相談して下さい。

(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)と契約しています。

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）と契約し、分岐点の機器（スイッチャブ）から各戸までも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

マンション住人の方がアドレスを登録し利用されているほか、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、通信やインターネットを利用されています。

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

7月に5階の501号室と502号室の間に設置しているネットワーク回線の分岐ボックスからブーンという大きな「異音」がし、「異音」の原因はボックス内のファンの不具合による回転音でした。油を差して治まりました。

8. 防災・安全関係

(1) 防犯カメラ1台増設について

住居棟エレベーター前の雨避け屋根が落下物で破損した件に関して、既設防犯カメラでは捉えられない部分で、破損した状況の確認が出来ない状況であり、その一方で下を通行する居住者への危険度は高い事案であると判断されることから、雨避け屋根部分が映る状態にするため、防犯カメラ1台を増設することにし、4月に増設工事をしました。

(2) 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

毎年、年2回、3月及び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。

3月

実施日 3月15日(日) 11時～ 13時～

放送内容(3分間)

- ①「火災予防」について
- ②「マンション電気室の機器の取替えのための停電」について
- ③「新型コロナウイルスの感染防止」について

9月

実施日 9月6日(日) 11時～ 13時～

放送内容(3分間)

「台風対策」について

- ・強風対策(ベランダの植木鉢、物干し竿の片付け)
- ・停電対策(懐中電灯、水を溜めて置く)
- ・大型台風の長崎接近の時は、集会室を避難場所として開放放送した翌7日未明に、最大瞬間風速60mと報道された台風10号が長崎に上陸し、効果的な「防災一斉放送」になりました。

(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、マンションから車で出る時、車道を走っている車が見えないので、事故防止のため、駐車場ゲート前とマンション玄関前の植え込みを役員で刈りました。

また、マンションから休場バス停までの歩道に沿った崖の樹木が茂り、通るとき頭に触るので剪定しました。(5月)

(4) AEDの設置

AEDはR階集合郵便受けの場所に設置しています。

マンション外の人でも緊急時に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。

パッドとバッテリーは2年毎に3月に交換し、今年交換しました。

9. マンション駐車場、駐輪場の取組み

駐車場及び駐輪場契約台帳の現行化

マンション駐車場及び駐輪場契約台帳の現行化に取り組みました。

居住者が来客用駐車記載ノートに記入しないで常態的に来客用駐車スペースに駐車している人がいます。定期的に駐車状況を点検します。

10. 福利・厚生、環境・衛生の取組み

(1) 管理人室のコピー機の使用

コピー機をリースで管理人室に置いていますが、常時、皆さんによく利用されています。

リース期間 H29.12.4～令和 4.12 .3

A3判までコピーできます。

B5、A4、B4	白黒	1枚	5円	カラー	30円
A3	白黒	1枚	10円	カラー	40円

(2) 車椅子の利用

車椅子を管理人室に置いています。

マンションの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。

今年度は月1回程度の利用がありました。

(3) マンション内施設の利用

①R階集会室の利用

自主運営のマンション内高齢者の集まりが毎週土曜日に定例で開催されています。

また、住人の個人的な利用等でも、時々、利用されています。

②テニスコートの利用

今年度の利用はありませんでしたが、ネット、ラケット、テニスボールを用意しています。

(4) シュレッダーの利用

シュレッダーを管理組合事務室に置いています。

皆さんも自由にご利用下さい。

令和元年度会計監査報告

私達は、ボンヌール長崎管理規約第39条第1項に基づき、会計帳簿及び関係書類を監査した結果、正確であることを認め、収入・支出及び決算処理は公正に行なわれたことを証明します。

令和 2 年 10 月 22 日

監 事 _____ (印)

監 事 _____ (印)

《第2号議案》

令和元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

令和元年度会計監査報告

残 高 証 明 書

《第3号議案》 令和2年度管理組合事業計画（案）

マンション建物が築30年を経過しました。

最初のマンション建物の大規模改修工事は建築後15年目となる平成16年度の平成17年1月から6ヵ月間をかけて実施しました。その後16年間の経過し、住戸玄関ドアの不具合や蝶つがいなどに青錆が発生し、住戸玄関横のアルミ柵にも白い錆が発生するなど、建物の劣化が目立ってきました。

昨年の通常総会では、次の建物の大規模改修工事については東京オリンピック開催に伴う工事で地方では建設業の人員不足が生じていたことから、東京オリンピックが終了してからに取り組むことを提案しましたが、その後、新型コロナウイルスの地球的な規模で感染が拡大し、東京オリンピックが延期され、大規模改修工事の取り組みが出来ないままになっています。

令和3年度に次のマンション建物大規模改修工事を実施する計画で取り組みを進めていくこととします。

今年度（令和2年度）は建物に関する計画として下記の2項目に取り組みます。

1. マンション建物外壁の塗装、屋上の防水塗装工事について、専門家の建物診断を実施します。
2. それぞれの修理工事見積書を建設会社数社に依頼します。

マンション建物について

今後も、建物の常態を適宜に把握し、常態に合った修理工事を実施しながら、出来るならば築後100年、次世代の子供達の世代まで、快適に生活出来るマンションであるように取り組んでいきます。

財政について

管理費会計、修繕積立金会計については健全な運営に努力します。

マンション建物の環境について

日常的に周辺の清掃や整理整頓に取り組み、生活環境の衛生、整備にも気を配り、取り組んでいきます。

《第4号議案》 令和2年度管理組合収支予算（案）

令和2年度管理組合収支予算（案）

令和2年度予算（案）内訳表

《第5号議案》 令和2年度役員を選任について

令和2年度は役員任期2年の1年目です。

令和2年度の役員体制は役員7名、監事2名の9名体制で活動していきます。

役員9名体制

組合長 副組合長1名 会計担当役員 工事担当役員
駐車場担当役員 役員2名 監事2名

本日の通常総会で承認を受けた後、第1回役員会において、監事2名を除く役員7名について、互選で役職を決めます。

平成28年度から実施された役員を選出方法と役員の任期について、令和元年度で4年間の経過しました。

役員の最長任期について決めた、「同じ役職での最長二期四年」に該当し退任するのは下記の5名です

(二期四年)

副会長 (総務担当)

会 計

役 員 (工事担当)

〃

監 事

そのほか、二期二年で退任する意思表示の役員は下記の3名です。

(二期二年)

役 員 (駐車場担当)

〃

監 事