

第25回通常総会 議案書

日 時 平成 26年 11月 16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25年度管理組合事業報告 . . . P1 ~ P9
 2. 《第2号議案》
平成25年度管理組合収支決算報告 . . . 省略
及び会計監査報告
 3. 《第3号議案》
平成26年度管理組合事業計画（案） . . . P19 ~ P20
 4. 《第4号議案》
平成26年度管理組合収支予算（案） . . . 省略
 5. 《第5号議案》
今後の役員選任のあり方アンケート . . . P24
の実施について
 6. 《第6号議案》
平成26年度役員選任について . . . P24
- （別紙）「アンケートの実施について」 . . . P25 ~ P26
- ・ 皆さんからの意見を聞いて作り上げ、12月に実施予定。

《第 1 号議案》 平成 2 5 年度管理組合事業報告

平成 2 5 年度の役員体制は昨年度に引続き、組合長以下役員 7 名及び監事 2 名の 9 名体制で活動して来ました。

この一年間の取組みの重要課題は、昨年通常総会において特別修繕工事として承認されたマンションの共用部照明の LED 化及び熱感知器・非常ベル等消火設備の改善でした。補修工事としては駐車場棟の区画白線の塗装工事を実施しました。

この一年間に取組んだ主なものは次のとおりです。

1. マンション共用部照明の LED 化工事
 - ①住居棟各階通路天井の照明
 - ②駐車場棟照明
2. 熱感知器・非常ベル等消火設備改善
3. 駐車場棟照明のセンサー工事による改善
4. 駐車場棟区画白線塗装補修工事
5. 外階段の鉄の金具（プレート）の錆による落下の事象から、A、B、C 棟外階段の一部補修工事
6. 防火、防災の取組み

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 2 5 年度ボヌール長崎管理組合の事業概要は次のとおりでした。

1. 役員体制の活動と活動内容の組合員への周知

平成 2 5 年度は役員任期 2 年の 2 年目に当たり、役員体制は 2 4 年度に引続き 9 名体制で、役員全員が 2 年目の役員を引受け活動してきました。

毎月開催する定例役員会議の議事録についてはこれまで同様、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25年度事業収支の概況について

(1) 平成25年度の管理組合収入は総額54,195,051円で、昨年度と比較し約40万円の増額となりました。これは主に管理費の雑収入として受け入れたマンション保険等保険からの支払いによるものです。

(2) 平成25年度の管理組合支出は総額16,251,243円で、昨年度と比較し約55万円の支出増額となりました。増額は主に保守維持費が約21万3千円の増額及び補修費が約56万2千円の増額によるものです。補修工事の漏水等3件の工事についてはマンション保険等の支払い対象となり、別途、保険金の受入れがありました。(参照 P4) 一方、水道光熱費については昨年度と比較し約7万4千円の減額となりました。

内訳は水道・下水道料が約6万8千円の減額、光熱費が共用部照明のLED化(12月に実施)もあってか、約6千円の減額となりました。

(3) そのほかの支出(特別修繕工事)及び保留金

昨年の通常総会において承認された「特別修繕工事」は3件で、工事費予算は合計280万円でしたが、3件の内2件の工事を実施しました。「特別修繕工事」の支出は合計2,331,000円になりました。

・特別修繕工事支出(税込み)	2,331,000円
(特別修繕工事予算)	2,800,000円

- ①マンション共用部分照明LED化
- ②熱感知器・非常ベル等消火設備改善
- ③駐車場移動式粉末消火設備改善

③の駐車場移動式粉末消火設備改善については取組みを延期しました。延期した理由は、総務省消防庁から出されている法定点検の時期について、これまで、設置から15～20年目までにとなくなっていました。平成25年年末に法定期限が30年目までにと延期されたためです。

・H17年度大規模改修工事の10年目点検工事保留金

平成17年に大規模改修工事を実施した業者から預かっている工事費です。平成27年に実施する10年目点検後に業者に支払う保留金で、平成26年度の支出予定です。

3. 管理費の未納組合員への取組み

(1) 管理費の未納組合員及び駐車場使用料未納3月以上の未納者の 駐車場契約の解除通知について

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、未納状況を本人に通知しています。

管理組合からも3ヶ月以上未納のある組合員へは毎月文書や電話で催促し、転出した元区分所有者へは電話による催促を実施してきました。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）に基づき契約解除になることを通知して来ました。

通知後、一部支払いに応じて頂きました。

今年度末の未納（10月分管理費を含む）状況は20件で、件数については、昨年度末の17件を上回りましたが未納金額は減少しました。

10万円以上の滞納は2件（昨年度末4件）で、件数、金額とも減少し、未納金については改善が図られてきています。

10万円以上の滞納の2件のうち1件は30ヵ月、約58万円の滞納で、裁判所を介して間もなく解決される予定です。

今年度末の未納金額の未収率は2.6%で、昨年度末の未収率2.8%を改善出来ました。（分母は貸借対照表の未収率に記載）

(2) 長期未納者に対する少額訴訟の取組み

昨年通常総会に於いて管理規約の改正が承認され、長期滞納者に対する法的措置については、それまでの管理規約で「総会に諮り、承認を得て法的措置が取り組める」となっていたが、改正により「管理組合役員会の決議により法的措置を取ることが出来る」となりました。

現在、連絡が取れないまま、滞納額が約58万円の組合員がいますが、この組合員については8月の役員会で少額訴訟の取組みを決議し、現在長崎簡易裁判所に提訴中です。

しかし、現在、裁判所が郵送した開廷の通知文が組合員に届かず、裁判所に戻って来て、少額訴訟の進展がありません。

この組合員は別件でも裁判にかけられており、裁判所の判決により、間もなく解決される模様です。

4. マンション総合保険等保険の適用（保険から支払われた金額）

今年度、マンション総合保険等保険が適用となった修理工事が3件あり、

保険金が支払われました。

3

- ①台風24号による住居棟ベランダ隔壁ボード（4件）の損傷補修工事
- ②A棟3階温水配管から2階へ漏水修理
- ③R階通路屋根ガラス破損修理
片淵中学校 PTA 保険から
マンション保険から臨時費用補償

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

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。

(1) 第24回通常総会（H25.11.24）において特別修繕工事として承認された工事等の実施

①マンション共用部分照明器具 LED 化

住居棟各階通路天井照明及び駐車場の LED 化工事の実施

平成25年12月17日～19日、26日

②熱感知器・非常ベル等消火設備改善

住居棟ベランダ壁に設置している非常ベル42個の取替え実施

平成26年2月15日～16日

③駐車場移動式粉末消火設備改善

平成25年度特別修繕工事支出として通常総会において承認されていたが、改善計画を延期しました。

(計画を延期した理由)

総務省消防庁から出されている法定点検の時期について、これまで、設置から15～20年目までにととなっていたが、平成25年年末に法定期限が30年目までにと延期されたため。

①の共用部照明の LED 化によって、以前より照明が明るくなりました。管球切れが無いので、取替えの手数がなくなり、また、電気料金も減少しました。

LED 化後、一度（7月）、照明に大量の虫が集まって来たことがありましたが、その後は虫や蜘蛛が極端に少なくなり、衛生的になりました。

②の非常ベル等は、これまで一度も取替えをしていなく、劣化が進行していたため、一斉取替えを実施しました。

(2) 駐車場棟照明の「暗さ」の改善工事

①照明センサー工事

駐車場棟の照明はセンサーが「暗さ」を感知し自動的に点灯していません。

駐車場3階フロアの奥が、照明点灯前が「暗い」との意見があり、駐車場棟の照明センサーの調整工事を実施し、改善しました。

平成26年4月3日

②管球を取り外していた箇所の照明の復旧工事

駐車場棟照明のLED化後、駐車場棟見学会を1月に実施し、照度測定も行ないました。過去に節電のため管球を取り外していた箇所等「暗い」箇所が3箇所あり、照明の復旧工事を実施し、改善しました。

平成26年2月

(3) R階通路照明（6箇所）のLED化工事

R階通路両側の照明6箇所についてLED化しました。

平成26年2月

(4) 駐車場棟の区画白線塗装工事

駐車場棟の駐車区画及び駐輪区画の区画ナンバーが無い箇所や、消えている箇所が多かったので塗装工事を実施しました。

平成26年7月

(5) 駐車場区画の「車止め」ブロックの設置

駐車場棟の駐車区画にブロックの「車止め」の無い区画が5区画あり、安全対策として、この5区画全てに「車止め」ブロックを設置しました。

平成26年6月 ブロックをホームセンターで購入し、
管理組合役員と管理人で設置した。

(6) その他、実施した補修工事等

①非常緊急用放送設備関係

- ア. 一斉放送設備（スピーカー）の設置工事2戸（H25.10）
- イ. 放送設備用蓄電池更改工事（H25.12）

②共用部照明関係補修工事

- ア. 駐車場蛍光灯器具取替え（LED防犯灯）（H25.10）
- イ. B棟外階段非常灯故障修理1台（H25.11）
- ウ. 住居棟照明タイマーの故障による交換（H26.2）

- ③ベランダ隔壁ボード取替え工事
 - ア. 台風 24 号被害工事 4 件 (H25.11)
 - イ. 台風 8 号被害工事 3 件 (H26.8)
- ④住戸窓等外側補修工事
 - ア. アルミサッシ隙間風補修 (H25.12)
 - イ. 住戸窓ガラス (網入り) ヒビ入りのため取替え (H26.6)
- ⑤配管からの漏水補修工事
 - ア. A 棟 3 階温水配管から 2 階への漏水による補修工事 (H25.12)
 - イ. B 棟 6 階住戸下水配管の排水本管との接続部分からの漏水関係工事
6 階住戸から階下 5 階、4 階配管シャフト室床への漏水 (H26.9)
- ⑥B 棟外階段踊り場の鉄プレート落下による A、B、C 外階段の同様箇所の補修工事 (H26.2)
- ⑦防火関係
 - ア. 20 年経過の消火器 1 3 本の取替え (H26.3)
 - イ. 「消火器」ラベルの張り替え (17 箇所) (H26.9)
- ⑧給水ユニット用ポンプ整備 (H26.4)
- ⑨テレビ共同視聴用アンテナの修理 (H26.4)
- ⑩住戸内ネットワーク回線差込み口改修工事 (H26.8)
- ⑪R 階通路屋根ガラス破損修理(工事費は PTA 保険から支払い) (H26.9)
- ⑫マンション水道ポンプ制御基盤の故障のため取替え工事 (H26.9)
- ⑬その他
住戸ドアホンの故障修理を自費で、希望を取って一斉に実施した。17 戸
(H26.2)

以上

6. 長崎県マンション管理組合連合会（長管連）の取り組み

長管連では「長管連ニュース」の発行、マンション管理相談会の実施などの事業を行なっています。

今期は「マンション計画修繕技術セミナー」を 11 月に開催しました。

セミナーの参加者にはマンション改修事業者、マンション管理組合関係者等 100 名以上の参加があり、大変盛況でした。

参加した事業者からは「最新の情報を聞くことができ、為になった。」という声が多くあり好評でした。

また、長崎市上下水道局に要望している「水道メーター更新費用」と「水質検査費」の公費負担については交渉を継続中です。

長管連では今年度、法律事務所（阿部法律事務所の清水康寛弁護士）と顧

間弁護士契約を締結しました。

管理組合業務で法律に関する問題が発生した場合に対応できることになりました。

6

7. 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）と併せて総事業費826万円で構築されました。（H14.12）

平成15年1月末から個人のメールアドレス登録を受け付け、約50件で運用を開始しました。その後、登録希望者が徐々に増え、平成14年度末（H15.9）には約60件となり、構築後11年が経過した今年度末（H26.9）では約80件の登録となっています。

メール登録については他社と契約されている方もおられ、パソコンが各家庭に普及している現在、全戸からインターネットは即、登録なしで検索ができ様々な情報を入手できるので、ボンヌール長崎ネットワークは多くの住人に利用され、定着していると思われまます。

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」1G（通信速度、容量）で分岐点の機器（スイッチハブ）から各戸までも1G配線となっています。

今年度、ネットワークの不接等の故障が数回発生し、利用されている皆様にご迷惑をお掛けしましたが、故障時は、これからも迅速に対応できるよう努力します。

ネットワークの保守管理業務については業者2社に委託して来ました。

2社のうち1社はNTTと専属契約となり、当管理組合との契約は解約となりましたが、ボンヌール長崎ネットワークはNTTの回線ですから、これまでどおり、回線の保守管理をしてもらえることになりました。

8. 防災関係

今年度の取組みは

（1）ボンヌール長崎自主防災組織の取組み

①台風対策

10月 長崎への大型台風24号の接近で、台風時は防災組織役員が管理人室に待機しました。（H25.10.8）

7月 台風8号の長崎接近で、各家庭での対策とチェック表を作成しました。各戸に配布し注意を喚起しました。（H26.7.9）

②「防災一斉放送」の取組み

3月 火災発生時の各家庭での取組みについて

マンション内の「防火設備配置図」を作成し、全戸に配布しました。放送で配置図の説明をし、家庭内で火災が発生

した場合には近くの「火災報知ベル」を押すことと、避難の仕方を周知しました。(H26.3.16) 2回(5分間)実施。

7

9月 地震発生時の各家庭での取組みについて

「地震波」の種類と伝わり方について資料を作成し、長崎市防災危機管理室から貰って来た「土砂災害ハザードマップ」と併せ全戸に配布しました。

放送で地震発生時の各家庭での取組みについて説明しました。

(H26.9.6) 2回(5分間)実施

(2) 「火災報知ベル」など防火設備機器の取替え

- ①住居棟ベランダ壁設置の「火災報知ベル」42個の取替え
- ②20年を経過している消火器13本の取替え
- ③マンション内「消火器」ラベルの取替え(17箇所)

(3) 「防災用資機材一式」の配備

自主防災組織の要望により長崎市防災危機管理室から配備されました。

(H26.1)

(4) マンション玄関から休場バス停間の崖の安全性について

9月に県自治振興局に依頼し、安全性について目視調査をしてもらいました。現在は「安全」という見解が示されました。

「崖に植えてある蔦や木はそれ相当の水分を吸い上げており、蔦類は崖に張ってあるネットの強度に役立っている。崖からの排水はレンガ塀内側に埋めた蛇腹管を通して側の側溝に流れている。

崖崩れには前兆がある。小石がパラパラと落ちてきたり、流れている雨水が泥で濁るなどの前兆がある。現在は前兆がないので安全。」

9. 駐車場、駐輪場の取組み

(1) 駐車場棟の区画白線の塗裝修繕工事

駐車場棟の駐車場及び駐輪場の区画白線が薄れていたり、区画Noの無いところがあったので「停止」などの文字も含めて、全て塗装をし直しました。駐車している皆様の、塗装時間の車両の移動の協力を得て実施出来ました。

(2) 駐車場区画で「車止め」の無い区画へ「車止め」の設置

「車止め」ブロックが無い区画が5区画あり、事故防止のため、ブロックを購入し、この5区画に設置しました。

(3) 駐車場棟照明の LED 化及び「暗さ」の改善

LED 化により、以前より明るく、明かりに虫も寄って来なくなり、衛生的になりました。

8

駐車場 LED 化後も照明が暗い箇所があり、「暗さ」を改善しました。

①駐車場棟の照明センサーを他と切離し、「暗さ」の感知を改善し、早目の点灯及び、雨降りなどで暗いときも点灯するように改善しました。

②暗い箇所の、取外してあった管球を復旧し、「暗さ」を改善しました。

(4) 駐車場契約台帳を現行化しました。

マンション駐車場契約者から現在の駐車車両の報告を提出して頂き、駐車場契約台帳を5月に現行化しました。

区画に駐車中以外の時に、車両に何かあった場合に、持主に連絡できるよう、今後、車両の買替えなどで駐車場契約車両に変更があった場合は管理組合に届けて頂くようにしていきます。

10. 福利・厚生、環境・衛生の取組み

(1) B棟南側壁と庭の「毛虫」駆除を2回実施しました。

(H25.10.6 H26.6.26)

(2) 管理組合事務室に「シュレッダー」を購入しました。(H26.1)

(3) 管理人室の電話機を買替え、「ナンバーディスプレイ」対応とし、NTTと「ナンバーディスプレイ」の契約をしました。(H26.1)

(4) デジタルフルカラー複合機（コピー兼印刷機）について

管理組合事務室に置いているコピー兼印刷機〈日立キャピタル株〉は5年間のリース契約が平成25年5月28日に満了となり、その後1年間更新の1回目再リース契約をし、現在は平成26年5月28日から2回目の再リースを契約しています。

皆さんもご利用ください。最大A3まで印刷出来ます。

(A4) 白黒 1枚5円 カラー 1枚30円

(5) マンション内施設利用

①R階集会室の利用

「あつまろう会」の定例毎週土曜開催日や「大正琴」サークルの活動、住人の個人的な集まりなどで常時、良く利用されています。

②テニスコートの利用

昨年9月にネットボールの修理をした後、片淵中学校の生徒の利用など数回の利用がありました。

《第3号議案》 平成26年度管理組合事業計画（案）

今後も、将来に亘って安心して暮していくことが出来るよう、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。

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いきます。

平成26年度ボンヌール長崎管理組合の事業計画（案）は下記の1～4の項目を主要な課題として取り組みます。

1. マンション建物大規模改修工事（完成 H17.6）10年目点検を実施します。

今年度、平成27年は改修工事後10年目になります。

10年目点検を実施し、必要な補修工事を行ないます。

前回のマンション建物大規模改修工事は平成17年1月から6月にかけて、長崎県マンション管理組合連合会の立会いのもと、請負者である建設会社により実施されました。

（平成17年に実施した大規模改修工事の内容）

マンション外・内壁の補修・塗装、外階段等鉄部塗装、C棟屋上の防水工事

改修工事を実施した建設会社とは5年目点検及び10年目点検の契約をしていましたが、改修工事後、建設会社業務は別の建設会社に引き継がれ、改修工事後の3年目点検（H21.5 補修施行完了）及び5年目点検（H23.4 補修施行完了）は業務を引き継いだ建設会社の実施し、必要な補修工事を施工しました。

大規模改修工事で預かっている工事保留金は、10年目点検の結果、必要な補修工事を実施後、業務を引き継いだ建設会社に返金します。

2. 次期「マンション大規模改修工事」が平成29年（H28年度）となっており、平成26年度（H27.9まで）は改修工事に向けての建物調査診断を実施します。

平成23年度に実施したマンション建物調査診断による報告書（NPO法人組織 H24.8）の長期修繕計画書で、次期「マンション大規模改修工事」の計画は平成29年実施となっています。

平成29年（H28年度）には計画通り大規模改修工事を実施できるよう、平成27年度（H28.9まで）は「具体的準備の年」と位置付け取り組むこととし、平成26年度（H27.9まで）は建物調査診断を実施し、マンション建物の状態を工事項目毎に把握し、平成27年度に継続します。

3. A、B、C棟鉄骨外階段の修理について、階段全体の工事方法を慎重に検討します。

長期修繕計画ではA、B、C棟鉄骨外階段の修理工事が平成27年(2015年)となっています。

鉄骨のサビが予想以上に進行(B棟外階段10階踊り場の長さ1m以上ある鉄のプレートがサビて剥がれて落下寸前であるのを9月に発見。)しています。

階段を全面やり替えとするのか、部分修理工事とするのか、専門業者の意見を聞きながら、平成26年度は工事方法について役員会で検討して行きます。検討内容については議事録で報告し、必要に応じて居住者説明会を開催します。

平成27年11月に開催する通常総会で組合員に工期や工事費など具体的な提示を行ないます。

平成27年年内に工事に着手できるよう取り組みます。

4. マンション給水配管の「給水管更生設備(NMRパイプテクター)」取付けによる配管内の赤錆閉塞率の調査を実施し、効果の確認を行ないます。

マンション給水配管については配管が長期延命出来るよう、平成21年8月に「給水管更生設備(NMRパイプテクター)」を受水槽出口の給水ポンプ配管に取付けています。

NMRパイプテクターは給水配管の赤錆防止及び赤錆の黒錆化による配管の更生設備で、マンション受水槽出口の給水ポンプ配管に取付けているので、マンション全体の給水配管が長期延命できるという設備です。

設備の設置による効果の確認は、抽出した6戸の住戸の配管シャフト室の水道管内を調査し、赤錆閉塞率の設置前と設置後の比較、経年後調査結果との比較を行ない判定します。

(1) 設備の設置 平成21年8月

(2) 赤錆閉塞率の調査実施

①第1回目実施

設備設置1年経過後実施する契約が未実施であったため、3年目調査を実施した。平成24年1月

閉塞率の取付け前との比較結果

住戸6戸中4戸は数値が悪化していた。黒錆化が出来た1戸。

②第2回目実施(5戸について)平成25年2月

住戸5戸全戸3.3%~8.2%改善されていた。

第3回目調査を今年度、平成27年2月に実施します。

20

《第4号議案》 平成26年度管理組合収支予算（案）

平成26年度管理組合収支予算（案）

平成26年度予算（案）内訳表

平成26年度特別修繕工事支出(案)内訳

《第 5 号議案》

管理組合役員の今後の選任のあり方について

今年度、「管理組合役員の今後の選任のあり方についてのアンケート」を実施します。

アンケートの結果を役員会で検討のうえ、平成 27 年 11 月開催の通常総会に諮り承認を得て、役員になる人を選出し、平成 28 年 1 月の通常総会で承認するという日程で、取り組んでいきます。

昨年の通常総会（H25.11.24）に於いて、管理組合役員今後の選任のあり方について出された意見は、役員任期及び輪番制についてでした。

- ・ 三役を除く役員輪番制等
- ・ 役員継続三期 6 年まで等

議長の意見集約として「役員選任についてアンケートを実施する等検討する。」との提示があり、了承されました。

平成 26 年度は役員改選の年度であり、役員任期 2 年ということが「ボンヌール長崎 管理規約」で定められていますので、出された意見を尊重し、平成 26 年度は「管理組合役員今後の選任のあり方についてのアンケート」を実施します。

新しい選任のあり方の実施までの日程は下記の通りです。

平成 26 年 11 月通常総会	アンケートの実施と今後の日程の承認を得る。
平成 27 年 11 月通常総会	アンケート集約を基に、役員選任のあり方（一部輪番制、最長期間など）を提案する。
平成 28 年 11 月通常総会	一部輪番制など、新しい方法で選出した人の役員承認を得る。

《第 6 号議案》 平成 26 年度役員選任について

平成 26 年度は役員改選の年度になります。

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 33 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 33 条 2 項に基づき、平成 26 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。

役員任期は第 34 条で二年とする、となっています。

(別紙)

「管理組合役員の今後の選任のあり方についてのアンケート」の実施
について

1. アンケートを実施するにあたって、皆様へ管理組合業務のお知らせ

(1) マンション管理の目的、目標

①マンションの建物を長期に安全な建物として維持管理していく。

駐車場棟建物、住居棟建物、A、B、C 棟外階段、北側非常階段、エレベーター、A、B、C 棟屋上防水、水道管・下水配管の保全、水道メーターの交換など

②そのためには、「マンション建物長期修繕計画」に沿って、適正な時期に修繕工事を実施していき、建物を長期に保たせる。

(2) 事業者へ管理委託している業務

①会計業務 ②マンション床、通路清掃 ③給水関係（受水槽清掃、給水ポンプ整備）④建物設備（防火設備など）定期点検 ⑤マンションネットワークの保守

(3) 管理人業務

があります。

これらの業務運営について、管理組合役員をする人の長期固定化を無くし、輪番制により、多くの組合員が管理組合業務に携わり、組合業務について理解を深めることは必要なことです。

2. 平成26年度～平成28年度（H29.9まで）の取組み

平成26年度

- ①大規模改修工事の10年目点検の実施
- ②「平成29年大規模改修工事」の実施に向けた建物調査診断の実施
- ③A、B、C外階段の工事方法の検討（全面やり替えか、補修工事とするか）
- ④給水配管内の赤錆閉塞率の調査実施（H27.2）
- ⑤管理組合役員の選任のあり方についてアンケート実施集約、役員会で検討

平成27年11月通常総会

- ①A、B、C外階段の工事方法の提案、承認を得る。

②「建物調査診断」の結果報告

25

③今後の「管理組合役員の選任のあり方」の提案、承認を得る。

④給水配管内の赤錆閉塞率の調査結果報告

平成27年度（11月総会后）

①12月からA、B、C外階段の工事の着手

②「平成29年大規模改修工事」の項目毎の検討、工事業者選定

③管理組合役員の新しい選出方法で選出した役員推薦人を決める。

平成28年11月通常総会

①「平成29年大規模改修工事」の項目毎の検討、工事業者の選定について提案し、承認を得る。

②新しい選出方法で選出した役員の承認

平成28年度（11月総会后 H29.9まで）

①「平成29年大規模改修工事」の実施

大きな取組みの概要は以上です。

3. 通常総会后アンケートを実施します。アンケート（案）として

（1）管理組合長、副組合長2名、会計担当の4名については、役員会で、誰にお願いするか決めて選出する。

そのほか6名の役員については、自治会の班12班を6グループ

（1・2班、3・4班、5・6班、7・8班、9・10班、11・12班）

に

分けて、各グループから1名を選出する。

管理組合長以下全役員を輪番制で選出することになると、平成29年の大規模改修工事などの計画がスムーズに引継ぎ出来ないのではないか、という心配があります。大規模改修工事の工事費については長期修繕計画で、約1億円の支出計画となっており「不慣れで何をどうすればいいのか分からなかった。」では済まされないことでもありますし、多くの人に役員を経験して頂き、管理組合業務について理解を深めて頂くことも大事ですから、役員選出の輪番制の方法について慎重に取組みます。

（2）役員の最長期間を3期6年とするなどについてはアンケート項目で皆さんの意見を聞きます。

(3) 役員の任期については管理規約通り二年とします。

以上の項目を入れたアンケートを作成します。