**《第１号議案》平成３０年度管理組合事業報告**

今年度、平成３０年度は役員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、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下記の４項目でした。

**１．Ａ、Ｂ、Ｃ棟鉄骨外階段の非常灯のＬＥＤ化工事を実施する。**

**２．住戸雑排水管の高圧洗浄を実施する。**

**３．住宅用火災警報器の取替えを実施する。**

**４．マンション水道管の錆びによる閉塞率の調査を実施する。**

その他の取り組みでは、管理人の退職（H30.9月末）に伴う新しい管理人を１０月から２名雇用しました。

労働基準法の労働時間「１週40時間以下」に基づき、週休２日とするために、月曜日から土曜日までの週６日間を２人で、１日勤務交替で出勤してもらっています。

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３０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。

　　　　　　　　　　　　　　１

**２．平成３０年度事業収入及び支出の概況について**

**（１）平成３０年度の管理組合収入について**

**（２）平成３０年度の管理組合支出について**

補修費の支出金額が大きい工事は下記の①～④です。

　①住宅用火災警報器取り替え

②ベランダ防水補修工事（７戸）

③駐車場ゲート横壁塗装補修工事

　　 ④北側階段等補修工事（４ヵ所）

**支出増額の主な内訳**（昨年度比）

損害保険料

エレベーター管理費

　　　　　 消防設備点検費

　　　　　 清掃費（雑排水管高圧洗浄等）

　　　　　 備品消耗品費（粉末消火器更新等）

管理人人件費

雑費

　　　　 消防設備点検費増額は消火ホース耐圧試験（20本）費です。清掃費には平成３０年度住戸雑排水管高圧洗浄費を含み、備品消耗品費には平成３０年度粉末消火器更新費を含みます。雑費の支出は管理規約印刷費（200部）、高圧洗浄機・清掃部品を含みます。

**（３）年度収支差額**

平成３０年度

昨年度比　

　 平成２９年度

**（４）そのほかの支出**

**「特別修繕工事」**

予算

　 １．Ａ、Ｂ、Ｃ棟鉄骨外階段の非常用照明器具（４５台）のＬＥＤ化工事

　　　　　※４３台の予定に2台追加し４５台

　　　　　　　　　　　　　 .

　 ２

　実支出

１．Ａ、Ｂ、Ｃ棟鉄骨外階段の非常用照明器具（４５台）のＬＥＤ化工事

　　　　工事の実施　12月12日、13日

　　２．マンション建物内電灯のＬＥＤ化漏れ（１２台）のＬＥＤ化工事

工事の実施　 3月14日

**（５）平成３０年度末正味財産**

　　　 平成３０年度末正味財産

　 内当期増加額

　　　　　　　 特別修繕工事充当額

　 　　 平成２９年度末正味財産

戸当り正味財産（平成３０年度末）

昨年度比

戸当り正味財産（平成２９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１口50万円の年一回積立て、10年満期のマンション債券です。

現在の積立て状況は10年経過し、満期入金と利息の入金（毎年2月20日）があります。

以上報告のとおり､平成３０年度は大きな工事としてA、B、C棟鉄骨外階段の非常用照明器具４５台のＬＥＤ化工事及びＬＥＤ化工事を漏らしていた１２台のＬＥＤ化工事を実施し、マンション内照明全台のＬＥ

Ｄ化が完了しました。  
財産の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ヵ月以上の賃貸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旨の通知**

未納者へは、会計業務全般を委託しているマンション管理会社から毎月、文書で未納状況を本人に通知し、支払いを催促しています。

3ヶ月以上の未納は毎月あるので、管理組合からも3ヶ月以上の未納者へ今年度10月～9月の間、10月､1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、一部支払いがありました。

　　　　　　　　　　　　３

　　 また、未納が3ヵ月以上の駐車場契約者（管理組合員及び賃貸入居者）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）に基づき駐車場の契約が解除になることを文書で通知してきました。

通知後、一部支払いに応じて頂きましたが、平成３０年度末の未納（10

月分管理費を含む）は25件で、昨年度末と比較し件数は１件減り、金額でも減少しました。

未納金額合計

　 令和元．１０月分迄（9/30現在）　２５件

Ｈ３０．１０月分迄（9/30現在）　２６件

10万円以上の滞納は平成３０年度末1件（昨年度末1件）で昨年度末と比較し、件数は変更なく、金額も減額となっています。

未納金額の未収率は昨年度末を1.1％改善できました。（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について（保険金の支払い）**

現在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す。

平成３０年度は保険が適用される工事はありませんでした。

**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**

（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（平成30年度）の重要な課題として、下記の１項目を特別修繕工事として取り組みました。

**１．A、B、C棟鉄骨外階段の非常用照明のＬＥＤ化工事**

（Ｐ４　項目２（４）で報告）

（２）そのほか、下記の工事を実施しました。

**平成３０年度補修費支出**　　2,141,480円

　　　　　　　　①ベランダ防水補修工事（７住戸）（H30.9～10）

　　　　　　　　②受水槽内部ボルト腐食箇所塗装（H30.12）

　　　　　　　　③消防設備改修工事（ベル２個）（H30.12）

④玄関ドアクローザー取り替え（H31.1）

⑤コンセントカバー破損のため防水コンセント交換（２個）（H31.2）

　　　　　　　　⑥R階通路屋根雨漏り修理工事（H31.2）

　 ⑦駐車場フロアの昼間の暗さ解消照明の増設（２、４、５階）（H31.2）

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　４

⑧駐車場北側階段及び建物錆び補修工事（５ヵ所）（H31.3）

　　　　　　　　⑨駐車場侵入猫対策パネル取付け（H31.3）

⑩駐車場４階電気室への鉄扉鍵不具合のため取り替え（H31.4）

　　　　　　　　⑪住戸鍵の開閉不具合修理（H31.4）

　　　　　　　　⑫駐車場ゲート横壁塗装補修工事）（令和元.5）

　　　　　　　　⑬敷地内外灯切れ（B棟裏）修理（令和元.5）

　　　　　　　　⑭駐車場２階排水孔設置（令和元.7）

　　　　　　　　⑮住戸玄関ドア修理、網入りガラスヒビ入り修理（令和元.8）

**６．住戸雑排水管の高圧洗浄に取り組みました。**

住戸雑排水管の高圧洗浄は平成24年6月に、８年半振り（前々回実施

　　　　　　　 H15.12）に実施しており、今年度は約７年振りに、平成31年4月に実施しました。

　　　　　　　　　　実 施 日　 平成３１年４月６日（土）～４月１２日（金）

日曜日を除く  
実施箇所　　全住戸（１４６※１住戸入室拒否のため除外）  
　　　　　　１階店舗、管理人室、集会室

　　　　 洗浄箇所　　排水口４ヵ所（台所、洗面台、洗濯パン、浴室）

**７．住宅用火災警報器の取替えを実施しました。**

住宅用火災警報器（温度感知器）は平成２１年１月に住宅棟１階から

１０階までの全戸と管理人室に設置しました。（121住戸 電池式２個）

　　設置してから１０年が経過しましたので、消防局の指導もあり、機器そのものを取り替えました。

なお、１１階～１４階の各住戸には消防法により建築時から電気配線

による住宅用火災警報器が取り付けてあります。取り替え作業は住戸雑排水管の高圧洗浄で在宅されている日にちに合わせて作業しました。

　　　　　　　　　　実 施 日　　平成３１年４月８日（月）～４月１２日（金）

土・日曜日を除く

**８．マンション水道管の錆びによる閉塞率の調査を実施しました**

日本システム企画㈱が平成２１年８月に飲料水タンクから配水管への出口に設置した「NMRパイプテクター」は水道配管内の赤錆を黒錆に変え、配管内の錆びを縮小させる効果があり、設置後、効果確認の調査を日本システム企画㈱に依頼し、縮小の度合いの数値を報告書で報告してもらっています。

　　　　　　　　　　　　　　５

　調査方法は全住戸１４７住戸から抽出した６住戸の水道メーターを取り外し、水道配管内にファイバースコープ内視鏡を入れて錆びが発生しやすい配管継手部を写真撮影し、錆の発生状況を経過観察してきました。

前回の調査は３回目調査として平成２７年２月に実施しています。

４年が経過していますので、今年度、平成３１年４月に実施しました。

閉塞改善率は１３．１％～２０．７％でした。

**経過観察の経緯については下記のとおりです。**

　 H21.4.13　 第１回目の調査を、「NMRパイプテクター」の設置提案の資料として、６住戸で実施。錆びの発生状況を把握。

H21.6.22　給水設備改善工事により、配管継手部が更新され、 錆発生状

～H21.8.22　 況の比較が不可能となった。

H21.8.21 ｢NMRパイプテクター｣設置日。

H24.1.26　　　６住戸で調査を実施。この調査で１住戸の配管内には錆びの発生が無かったため、調査対象から除外し、残る５住戸について、今回の調査結果を基準とし、「NMRパイプテクター」の設置効果の確認を経過観察していくことになった。

H25.2.1　　 １回目調査を実施。基準数値と比較し閉塞改善率3.3％～8.2％。

H27.2.10　 ２回目調査を実施。基準数値と比較し閉塞改善率6.6％～13.6％。

H31.4.2　 ３回目調査を実施。基準数値と比較し閉塞改善率13.1％～20.7％。

**９．新しい管理人２名の雇用について**

管理人が９月末に退職したことに伴い、ハローワークに募集を依頼しました。

労働時間「１週40時間以下」と労働基準法で決められていることから、管理人の出勤をこれまで通り週６日（月曜日～土曜日）とするために２名雇用し、２名が週３日勤務の曜日毎交替出勤を、月毎交替する勤務方法で１０月から出勤してもらっています。

**１０．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。

昨年度は長管連の助言を受けて、「民泊」などの条項を加えた管理規約の改正を提案し承認されました。改正内容は「民泊」及び「シェアハウス」については認めない立場での条項を、併せて「個人情報保護」（個人情報保護法が改正施行（H29.5.30）され、マンション管理組合も法の対象になりました。）の条項を加えた管理規約に改正し、「ボンヌール長崎管理規

　　　　　　　　　　　　　　６

約」の冊子を新しく作成しました。

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（令和元.7.31）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。

**１１．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）。 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、現在業者にその都度依頼しています。

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。また、個人宅対応もしていないとのことですので、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。

８

**（２）ネットワーク回線はNTT光回線「ﾌﾚｯﾂ･光ﾈｸｽﾄ ﾋﾞｼﾞﾈｽﾀｲﾌﾟ」（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 ﾋﾞｼﾞﾈｽﾀｲﾌﾟ」１G（通信速度、容量）と契約し、分岐点の機器（ｽｲｯﾁﾊﾌﾞ）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メール契約者数**

令和元年９月末現在、マンション住人の多数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、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**

12月12（水）13時頃ネットワーク通信が出来ない事象が発生し、14時40分に復旧しました。

　原因は鉄骨外階段の非常灯のLED化工事で危険防止のため、階段のみのブレーカーを落として工事をしていましたが、主電源が落ちてい

たことでした。主電源を入れ直して、１時間４０分後に復旧しました。

　　　　　　　　　　　　　７

**１２．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**

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２４日（日）　11時～　13時～**

**放送内容（３分間）**

　①火災予防について

　　　②住宅用火災警報器の取り替えについて

③業者による「消防設備点検」結果の指摘事項と対策

　・ベランダの避難ハシゴの下になる場所には、防災上、何も置かないで下さい。（植木鉢、洗濯物干し等）

　④その他、住戸雑排水管の高圧洗浄について

**９月**

**実施日　９月８日（日）　11時～　13時～**

**放送内容（３分間）**

①台風の備えについて

　　　　　　　・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）

　　　②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。

**（２）歩道に沿った植え込みの剪定**

歩道に沿った植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）

**（３）休場バス停の屋根の清掃**

休場バス停の屋根に生えた草や溜まった落ち葉の清掃を市役所に要　望し、綺麗に清掃されました。（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。

　　　　　　　　　　　　　　　８

　　パッドとバッテリは２年毎に3月に交換し、現行化しています。

**１３．マンション駐車場、駐輪場の取組み**

**（１）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。

**（２）駐車場の昼間の「暗さ」改善**

　 　 住人から「昼間に駐車場内が暗い階があるので改善してほしい。」との要望が出され、業者の照度検査の結果、駐車場２階、４階、５階の昼間の照度が、特に雨の日に不足していたので、昼間点灯し、暗さを感知したら消灯する照明を各１個増設しました。（２月１９日）

暗さを感知して消灯すべきところ、消灯がうまく消灯しなかったためタイマーを取り付けて設置し直し、「昼間の暗さ」を解消しました。

**１４．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～H34 .12 .3

**Ａ3判までコピーできます。**

　　　　　 B5、A4、B4　　白黒　　 　カラー

　　　　　 A3 　 　　　 白黒 カラー

**（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。

皆様お気軽に、管理人に連絡し、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

　　　 　　自主運営で高齢者集会を毎週土曜日に定例で開催しています。

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１回ありました。

　　ネット、ラケット、テニスボールを用意しています。

　　　　　　　　　　　　　　９

**（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。

**（５）駐車場棟エレベーター前通路のワックスのし直し**

駐車場棟の３、４、５階エレベーター前通路のワックスが黒ずんでいたので剥離し塗布し直しました。なお、R階と２階のエレベーター前通路は前年度（９月）にワックスを剥離し塗布し直しています。

**（６）業務用空調機点検保守契約（3台 玄関ホール、管理人室、集会室）**

　「フロン排出抑制法」が制定され、所有者に定期点検義務が課せられたため、三菱ビルテクノサービス㈱と年間、簡易点検４回、フィルタ

ー清掃１回の実施で契約しました。（１年間単位2019.1.1～2019.12.31）

　　　　　　　　　　　　１０