

提出日:2023年10月29日

## ルネス・ピース醍醐管理組合 10月提案書

長期修繕計画(見直し版)作成、他  
<来年の5月総会後の1,000円値上げの中止を提案>

ルネス・ピース醍醐管理組合第25期  
役職 副理事長 部屋番号 207号  
氏名 本多 末男

## 目 次

1. 長期修繕計画見直しの件
2. 入居者名簿は管理会社にて一括管理し、輪番制の管理組合では持たない件
3. 醍醐学区社会福祉協議会 敬寿会退会の件
4. AEDのレンタルの件
5. マンション管理規約改正の件
6. その他
  - ① 点検報告書を見ての質問・対応依頼
  - ② 前回議事 非常灯50台不点を13台取替修繕で問題無かったか?  
(問題無ければ 見積依頼、来期工事予定)
  - ③ 外壁灯2台取替修繕の見積(理事長承認なら、即発注)
  - ④ 駐車場防犯灯3台取替修繕の見積(マダ 球切れ発生していない為預かり工事待ち)

# 1. 長期修繕計画見直しの件

1. 長期修繕計画通り工事がなされていないため  
昨年度工事と 今期工事を入力してみた。
2. 元電気屋の実績・経験から 工事を見直した。
3. **2000万円の入力**があるのに、**1500万円借金返済で500万円しか修繕費がない**事を見つけた。  
ただし、これは 2025年まであり、これ以降1600万円修繕費が使えるようになることが解った！
4. そこで **一括LED化工事を全部中止**にした。(理由及び代替え案は 下記の通り)
  - ① まだまだ ツイン2蛍光灯のままで問題ない！
  - ② 20W直管蛍光灯は アイリスオーヤマのLED直管に球替えるダケでLED化できる。**(6月理事会で提出済み)**
  - ③ シリカ電球 や 電球型蛍光灯は 球だけLED電球に取り替えるダケでLED化できる。
  - ④ 球替えして点かない場合(器具故障)ダケLED照明に交換する。
5. 同上の工夫することで **2回の1, 000円値上げ無しでも問題ない**事が判明した。
6. **但し、想定外の緊急修繕が発生すれば資金が足りなくなるが、**  
これは **値上げした場合でも同じ**である。  
**この場合の対策は 借金するか、又は必要積立金額になるまで修繕工事しない。**
7. 事前に今期の理事・監事6名にアンケート取ったら  
**1, 000円値上げ中止に賛成であった。**  
中には来年の5月総会承認後の値上げが予定済みである事さえ知らない理事が居たのには驚いた。  
これは、**山中元理事長、中村前理事長の住民への周知不足である。**
8. 「**第25期理事会において来年及び2026年の修繕積立金1, 000円値上げは中止とする。**」  
これに伴う長期修繕計画は 別紙の通りに変更する。  
尚、実際の長期修繕計画として**不備がないか管理会社にて審査して頂く。**  
審査・訂正後来年の5月総会にて配布し、承認を求める。

2022年度(第24期)

積立金口

収支報告書

管理組合：(00010395) ルネス・ピース醍醐管理組合

自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日 (単位:円)

No.	勘定科目	予算(A)	決算(B)	差異(B-A)	備考
1					
2	[収入の部]				
3					
4	修繕積立金	21,012,560	21,012,560	0	月額1,651,300円×4ヶ月
5					月額1,800,920円×8ヶ月
6	受取利息	0	84	84	
7	過年度損益修正益	0	1,106,600	1,106,600	機械式駐車下段裏ケン塗装費
8					
9	【収入の部合計】	21,012,560	22,119,244	1,106,684	
10					
11	[支出の部]				
12					
13	修繕費	30,000,000	18,686,350	-11,313,650	機械式駐車高圧洗浄・パレット板補修工事 872,400円
14					機械式駐車場撤去・平面化工事 6,160,000円
15					駐輪場ラック取替工事 4,910,400円
16					玄関ドア改修工事 3,443,550円
17					機械式駐車横行装置駆動部他交換工事 3,300,000円
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24	予備費	0	120,000	120,000	駐車場平面化工事に伴う移動車両駐車代
25					
26	借入金関連支出	600,000	564,296	-35,704	借入金利息分
27					
28					
29	【支出の部合計】	30,600,000	19,370,646	-11,229,354	
30	【当期剰余金】	-9,587,440	2,748,598	12,336,038	
31	【前期繰越剰余金】	-40,451,013	-40,451,013	0	
32	【次期繰越金】	-50,038,453	-37,702,415	12,336,038	
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					

## 2023年度(第25期) 積立金口 予算書

管理組合 : (00010395) ルネス・ピース醍醐管理組合

自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日 (単位:円)

勘定科目	前期予算	前期実績	予算	備考
[収入の部]				
修繕積立金	21,012,560	21,012,560	21,611,040	1,800,920円×12ヶ月
受取利息	0	84	0	預金利息等
過年度損益修正益	0	1,106,600	0	
【収入の部合計】	21,012,560	22,119,244	21,611,040	
[支出の部]				
修繕費	30,000,000	18,686,350	12,000,000	事業計画工事
借入金関連支出	600,000	564,296	600,000	借入金利息
予備費	0	120,000	0	
【支出の部合計】	30,600,000	19,370,646	12,600,000	
【当期剰余金】	-9,587,440	2,748,598	9,011,040	
【前期繰越剰余金】	-40,451,013	-40,451,013	-37,702,415	
【次期繰越金】	-50,038,453	-37,702,415	-28,691,375	
〈支出科目明細〉				
特別修繕費	30,000,000	18,686,350	12,000,000	合計 11,829,100円
				6台 駐輪場 照明取替
				①
				球替 器具取替
				②
				予備費
				180,900円
				① 来期玄関前石塞外修繕工事 1万円使った
				② 店舗北面エントランス外壁 取替2台 着工予定
				③ 防犯灯3台 LED取替工事 飛生丸子ハス
				④ 非常灯13台取替 来期12月予定
				⑤ 来期工事外壁 1,000円アシストも外壁は

来年と3年後 千円の値上げが予定されている

長期修繕計画収支表	西暦	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	項目別計	
	令和	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
	築年数	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41		
2015/2018年総会承認済み修繕積立金引き上げ計画	2,000		1,000		1,000																単位／万円	
(各戸/各月平均金額<占有面積により変動あり>)																						
収入	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	単位／万円		
①修繕積立金年度繰越金	500	303	699	964	703	1,937	3,649	4,521	2,613	85	-183	1,946	4,115	5,784	7,983	10,182	12,391	14,590	16,839			
②積立金(1月～7月)収入予算	660	1,263	1,263	1,317	1,317	1,370	1,370	1,370	1,370	1,370	1,370	1,370	1,370	1,370	1,370	1,370	1,370	1,370	1,370			
③積立金(8月～12月)収入予算	902	902	941	941	979	979	979	979	979	979	979	979	979	979	979	979	979	979	979			
A)単年度修繕積立金収入予算額総計①+②+③	2,062	2,468	2,903	3,222	2,999	4,286	5,998	6,870	4,962	2,434	2,166	4,295	6,464	8,133	10,332	12,531	14,740	16,939	19,188			
B)借り入れ予算(三菱電機クレジット)	3,000																					
収入合計	5,062	2,468	2,903	3,222	2,999	4,286	5,998	6,870	4,962	2,434	2,166	4,295	6,464	8,133	10,332	12,531	14,740	16,939	19,188			
支出	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	単位／万円		
④借入金返済予算(住宅金融支援機構)	947	947	947	947	285	0	<b>2026年4月完済予定</b>													4,073		
⑤借入金返済予算(三菱電機クレジット)	245	245	245	245	0																980	
⑥三菱電機クレジット追加融資後の返済計画	327	327	327	327	327	327	327	327	327	327	0	<b>2031年4月完済予定</b>										3,270
⑦返済合計金額④+⑤+⑥	1,519	1,519	1,519	1,519	612	327	327	327	327	327	0	<b>3,550との記載誤り発見！訂正済み！</b>										8,323
⑨長期修繕計画実行予算	3,240	250	420	1,000	450	310	1,150	3,930	4,550	2,290	220	180	680	150	150	140	150	100	120	19,480		
(大規模修繕・駐車場設備改修等々)																						
⑩年間支出合計⑦+⑨	4,759	1,769	1,939	2,519	1,062	637	1,477	4,257	4,877	2,617	220	180	680	150	150	140	150	100	120	27,803		
⑪修繕積立金翌年度繰越金	303	699	964	703	1,937	3,649	4,521	2,613	85	-183	1,946	4,115	5,784	7,983	10,182	12,391	14,590	16,839	19,068	108,189		

① ② ③ 修繕積立金の段階的引上げ計画に沿って算出されます。定期総会及び臨時総会の決定を経て、徴収金の引上げが実施されるまで

約4ヶ月程度の猶予が必要となる為、引上げ予定年度には、①（1月～7月）までの7ヶ月と、②（8月～12月）までの5ヶ月の二通りの予算を計上

ト界と日本 | 横浜修業工事の跡の街今近江市 | ②今之浦町 | ③二葉電燈台 | ④近江今之浦

支<sup>出</sup> ④ ⑤ ⑥ 大規模修繕工事の際の借入金返済として ①住宅金融支援機構 ②三菱電機クレジットへの返済金を計上

⑩ 年間総支出予算計画

For more information, contact the Office of the Vice President for Research and the Office of the Vice President for Student Affairs.

# 2022年度長期修繕計画（2022～2040年）

<見直し版>

建物名	ルネス・ピース醍醐	総戸数	77
所在地	京都市伏見区醍醐構口町28-1	内店舗(2)	
竣工年	平成11年(1999年8月)	築年数	24年

(2023年10月見直し時現在の築年数)

I	建築改修費	屋上防水改修関係	1,290
II	建築改修費	A区画大規模改修	9,230
	建築改修費	B区画大規模改修	
	建築改修費	C区画大規模改修	
	建築改修費	D区画大規模改修	
	建築改修費	共用部廊下大規模改修	
	建築改修費	機械式駐車場解体整地	
III	給排水設備改修費		1,316
IV	電気設備改修費		690
V	消防設備改修費		1,074
VI	駐車場設備改修費	9)駐輪場設備改修費含む	1,291
VII	エレベータ設備改修費		1,000
VIII	設備改修予備費		2,000

2022年度 長期修繕計画
計画素案検討会 定例理事会
<2020年度理事会役員会>
定例理事会立会
三井不動産レジデンシャルサービス関西株式会社
京都支店 担当主任 花房
計画監修アドバイザー
有限会社 飯田工業所
代表取締役 中村 信次
2022～2040年度
修繕計画執行予算合計
17,891 単位／万円

維持管理項目（総合資料）		西暦	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	項目別計	
		令和	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
		築年数	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41		
項目	内容																						
1) 建築改修	屋上防水工事関係									1,200	90											1,290	
																							0
																							0
2) 建築改修	大規模修繕工事	960			370				2,700	3,100	2,100												9,230
																							0
																							0
3) 給排水設備改修	受水槽・ポンプ・バルブ等々	56		100	50	110	380	380				80		50	50	40			20	1,316			
	(主に入替工事)																						0
																							0
4) 電気設備改修	受電引込・照明器具関係	0	0	50	0	0	0	120	70					450									690
																							0
																							0
5) 消防設備改修	受信機・感知器・	0	44	70	80			680			120		80										1,074
	避難用具・消火器																						0
																							0
6) 駐車場設備改修	機械式駐車場関係	417																					417
																							0
																							0
7) 駐輪場設備改修	設備入替・屋根改修	491	383																				874
																							0
																							0
8) EV設備	EV リニューアル	700					300																1,000
	エレベータ内装改修																						0
																							0
9) 設備改修予備費	修繕予備費	0	0	100	100	150	100	100	250	100	100	100	150	100	100	100	150	100	100	100	100	2,000	
																							0
																							0
																							単位／万円
年度別支出予算合計		1,868	1,183	220	650	200	210	900	3,930	4,550	2,290	220	180	680	150	150	140	150	100	120	17,891		





3) 給排水設備改修内訳		西暦	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	項目別計
		令和	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
		築年数	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	
改修区画	改修内容																					
受水槽本体	外部樹脂塗装補強工事								170												170	
	内部補強工事								170												170	
	補給水槽保温蓋設置	6																			6	
受水槽廻配管	止水バルブ交換工事								120												120	
	配管布設替工事								200												200	
	配管保温ラッキング工事								60												60	
																					0	
上水給水用ポンプ	No. 1交換工事					50										50					100	
	No. 2交換工事						50										50				100	
	操作基盤交換工事							40										40			80	
	電極関係交換	50																			50	
排水ポンプ	機械式駐車場 A/B区画用							30													30	
	交換工事(配管一式)																				0	
	機械式駐車場 D/F区画用							30													30	
	交換工事(配管一式)																				0	
																					0	
地下水用ポンプ	揚水ポンプ(一基)				20															20	40	
	設置箇所<東階段下>																				0	
																					0	
																					0	
私設水道メーター	水道メーター交換工事				80										80						160	
																					0	
																					0	
																					0	
																					0	
																					0	
																					0	
																					単位／万円	
年度別支出予算合計		0	56	0	100	50	110	380	380	0	0	0	80	0	50	50	40	0	0	20	1,316	











9) 設備関係予備費		西暦	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	項目別計
		令和	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
		築年数	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	
予備費	支出項目																					
設備関係予備費	大規模修繕工事調査診断費													100								100
	予備調査(目視・打診調査)																					0
																						0
	修繕予備費	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1,700	
	長期修繕計画見直し費用						50							50					50			200
																						0
																						0
																						0
																						0
																						0
年度別支出予算合計		0	0	100	100	150	100	100	100	250	100	100	100	150	100	100	100	150	100	100	2,000	単位／万円



## 2022年度(第24期) 積立金口 収支報告書

管理組合：(00010395) ルネス・ピース醍醐管理組合

自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日 (単位:円)

No.	勘定科目	予算(A)	決算(B)	差異(B-A)	備考
1					
2	[収入の部]				
3					
4	修繕積立金	21,012,560	21,012,560	0	2022年 8月値上げ実施 月額1,651,300円×4ヶ月 月額1,800,920円×8ヶ月
5					
6	受取利息	0	84	84	
7	過年度損益修正益	0	1,106,600	1,106,600	機械式駐車下段裏ケン塗装費
8					
9	【収入の部合計】	21,012,560	22,119,244	1,106,684	
10					
11	[支出の部]				
12					
13	修繕費	30,000,000	18,686,350	-11,313,650	機械式駐車高圧洗浄・パレット板補修工事 872,400円 機械式駐車場撤去・平面化工事 6,160,000円 駐輪場ラック取替工事 4,910,400円 玄関ドア改修工事 3,443,550円 機械式駐車横行装置駆動部他交換工事 3,300,000円
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24	予備費	0	120,000	120,000	駐車場平面化工事に伴う移動車両駐車代
25					
26	借入金関連支出	600,000	564,296	-35,704	借入金利息分
27					
28					
29	【支出の部合計】	30,600,000	19,370,646	-11,229,354	
30	【当期剰余金】	-9,587,440	2,748,598	12,336,038	
31	【前期繰越剰余金】	-40,451,013	-40,451,013	0	
32	【次期繰越金】	-50,038,453	-37,702,415	12,336,038	
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					

## 2. 入居者名簿は管理会社にて一括管理し、輪番制の管理組合では持たない件

1. 管理組合が協力して 三井不動産レジデンシャルサービス関西株式会社で 入居者名簿の最新版は収集できている。**(一部の女性で生年月日未記入)**
2. 先月の理事会で 管理組合でも 入居者情報の最新情報を入手する話しを **花房さんより持ちかけられた。**  
しかし、**輪番制で個人情報保護法対応はできない事が解ったので** 管理組合では持たないことにする。

**詳細は、名簿の扱いがいかに大変か、以下のビデオを見れば 解る！**

- (1) 個人情報保護法について  
マンション管理組合も「事業者」とみなすとの事
  - (2) 個人情報保護法の**安全管理措置**について  
事業者の対処義務説明
3. 気になる点は、管理組合から管理会社へ 下記の入居者情報を求めた時、即、対応してもらえるのか？
    - (1) 70才以上の入居者と生年月日の一覧(醍醐社協が6月頭に要求してくる)
    - (2) 醍醐ふれあいプラザチケット購入割り当て対応のため  
醍醐小学校児童及び 醍醐ふれあいプラザ参加しそうな年齢の幼稚園児・保育園児一覧

## 本研修の内容

ルネス・ピース醍醐管理組合で これ全部対応するのは 絶対ムリ！

### 組織的安全管理措置

- 1. 組織体制の整備
- 2. 個人データの取扱いに係る規律に従った運用
- 3. 個人データの取扱状況を確認する手段の整備
- 4. 漏えい等事案に対応する体制の整備
- 5. 取扱状況の把握及び安全管理措置の見直し

### 人的安全管理措置

- 1. 従業者の教育

### 物理的安全管理措置

- 1. 個人データを取り扱う区域の管理
- 2. 機器及び電子媒体等の盗難等の防止
- 3. 電子媒体等を持ち運ぶ場合の漏えい等の防止
- 4. 個人データの削除及び機器、電子媒体等の廃棄

### 技術的安全管理措置

- 1. アクセス制御
- 2. アクセス者の識別と認証
- 3. 外部からの不正アクセス等の防止
- 4. 情報システムの使用に伴う漏えい等の防止

### 外的環境の把握

### 委託先の管理に関する注意

6つの項目を通じて、個人情報取扱事業者の皆様に対し、

### 3. 醍醐学区社会福祉協議会 敬寿会退会の件

1. 今年6月にいきなり 醍醐社協より 70才以上入居者名簿の提出を求めて来た。  
個人情報保護法の障害で 最新の名簿入手が困難なため、**昨年提出と同じ内容で  
日付だけ今年に書き変えて提出した。**
2. 9月に敬寿会式典の招待があつたが、全く住民情報の確認もせず  
案内状が一括で自治町内会長ポストへ投函された。  
本当は 70才以上になっているのに、招待状がない者がいた。  
(当人からの苦情が無かったため、トラブルにはならなかつた)  
京都市の住基ネットにアクセスすれば、すぐ解るハズなのにチェックをやっていない。
3. 案内状が届いた入居者には 自治町内会長が全部ポスティングした。  
出欠回答拒否2名以外は「**全員欠席**」であった。  
「記念品欲しい人は 自分で参加してもらって下さい。」と貼り紙したにも  
かかわらず 全員欠席であった。  
つまり、敬寿会会費21,000円は ムダである。  
社協は 式典だけ開催するダケで老人福祉の仕事やつたと思っている。  
「本来やるべき老人の福祉ケア」は やつてない様に思われる。
4. そこで、敬寿会の退会を提案します。
5. 来期は、同上の退会することで 浮く21,000円醍醐社協には入金せず、  
来年の醍醐ふれあいプラザのチケット購入資金にしてはどうか？  
今年は 予算計画に漏れがあり、チケット代は「その他諸経費」から  
理事会で審議し、捻出した！  
本来 組合予算 と 自治会予算は分けるべきものである。

## 4. AEDのレンタルの件

1. AEDレンタル料、月額 21,560円、年額 258,720円 支払いが発生している。  
これを設置して実際助かった事例有るのか(ここ2~3年だけでも良い)  
ルネス・ピース醍醐マンションでも 5年間設置しても活用ない場合  
撤去を提案します。
2. 撤去後、「やっぱり設置しておけば助かったのに」と恨まれないために  
**総会で これだけ別決議して下さい。**  
設置の時 諸々の決議と一緒に決まり、あえて反対しなかった。  
**しかし、5年間設置して活用しないものは、一生使わない可能性が高い。**  
設置に 総会で住民の大多数が賛成なら、あえて反対しません。  
自治会活動費の2倍の金額が AEDレンタル料として使われることに  
疑問がわいたため、節約の提案したダケです。

## 5. マンション管理規約改正の件

1. ルネス・ピース醍醐マンションの管理規約が、国土交通省の最新版と比べて劣っていて、**通達にも準拠しておらず**、そのうち行政指導が入らないか心配である。
2. 理事の輪番制について、実際やっているのに明記されていない。
  - ・ **理事になんでも理事会に出席しなくても良いのか？**
  - ・ **自治町内会委員との兼任は妥当なのか？**

**自治会は立候補者が就任して 地域ボランティア活動を積極的にやった方が自治町内会連合会ともうまくやれるのではないか？**

そのうち、自治町内会連合会の役員も回ってくるハズ。  
「輪番制の腰掛け委員」より 好きで「長年もやってくれる委員」がふさわしい。

実際 いるか／いないかは 募集してみないと解らない。  
いない場合、これまで通り輪番制の組合理事が自治会委員も兼任する。

**尚、国土交通省では 管理組合と自治会は 分けるよう通達が出ている。**  
**(2016年)**
3. マンション管理規約の原本(Word文書ファイル)どこにありますか？  
メールで頂けますか？  
不具合箇所は 打ち替えますので…
4. 次回 12月24日(日)不具合箇所訂正の管理規約(たたき台)持参します。  
確認・承認 又は 手直し指示(根拠ある反論)、お願い致します。

ダウンロード イベント、清掃、祭りが多すぎる自治 detail.chiebukuro.yahoo.co.jp/qa/question\_detail/q14160166124 新しい順

### その他の回答 (7件)

田舎男さん 2016/6/8 19:24

ちょっと待ってください。  
管理組合と自治会は全くの別物です。

管理組合は財産の管理を目的としたものであり、区分所有法によって加入が義務付けられています。

一方、自治会は親睦を目的としたものである任意団体であり加入は義務付けられていません。

これを一緒にして管理費から自治会費を出したり、自治会費を管理費に上乗せして集金することは違法です。  
きちんと無効であるという判例が出ています。

今年になって国土交通省でも自治会をきちんと分けるように通達を出しました。

よって任意団体である自治会部分は強制参加ではありません。  
いつでも入退会ができるのです。  
強制加入団体ではない会に入るかどうかを決めるのは個人の重要な人権です。  
これを侵せば人格権の侵害という不法行為であり、慰謝料請求の対象になります。

まずは管理組合と自治会は別個のものであると主張し、勝手に会員にされたことは無効であると宣言し、自治会部分の会費返還および、一切の活動には参加しない旨を伝えること。

自治会は一方的通告で退会が成立するという判例があります。  
相手の承諾はいりません。  
意思表示をし、伝わった段階で退会は法的に成立するのです。

面倒であれば弁護士か司法書士にご相談をお勧めします。  
30分5000円程度ですが、今後支払う会費や実害を考えれば安いものです。

任意団体は生活を犠牲にしてまで参加すべきものではありません。

2016年に通達が出ていた  
500円 12ヶ月 75軒=45万円

45万円なのに 10万6千円しか  
上がっていなければ おかしい。  
34万4千円が 自治会予備費  
醍醐ふれあいプラザのチケット代  
余裕で出せる。  
運動会は やるつもりもないが費用確保  
防災訓練費 必要防災グッズ購入  
この前処分した期限切れ消火器は  
消火器使用実演で 実体験してもらう使い道もあった！  
秋祭り（文化祭） 費用  
～ やると仮定すれば30万円ぐらいの支出  
となり、自治会予備費相殺される。

新しい順

### 総合Q&Aランキング

- 朝っぱらは何弁ですか？朝っぱら=朝
- 早くですか？昼、夜は何と言うので…
- YouTube「めっちゃ強く生きる」のたーゆさんは何をしたんですか？
- 助けてください。高一女子です。母が2年前に再婚し、子供を産みました。…
- 「朝っぱらから～」みたいな表現が…
- 羽生結弦の結婚相手ってバレてます…
- 高二男子です。洗面所にこんなのが…
- 私が夜寝ている時彼がトイレに行く…
- 朝っぱらから汚い話で申し訳ないの…
- Googleをアップデートしたら英語表…
- クラス会の主催者に「クラス会行き…

インボイス制度に対応  
www.rakurakuseisan.jp  
経費精算システム「楽楽精算」受領した請求書や領収書を適切に処理

34°C 強風 15:55 2023/08/10

## 6 . その他

### 9月26日付けの管理業務報告書見ての提案

副理事長 本多 末男

2件の不具合が あったと判断しました。

1件目は **700万円も賭けてエレベータ修理したのに、マダ不具合があった事** 自体驚きです。

しかし、よく見ると 耐震関係ですね。

エレベータ新設時に無かった法律関係ばかりですね。

消防法だけは「**遡及**」法律であるため、**最新の法律に合わせる必要があります**が、

それ以外の法律は 新設時の法律を守っていれば、違法では ありません。

**エレベータ屋が勝手に上げて来た要是正は 「却下」 します。**

**「要是正」ではなく 「単なる改善提案」** (現行法律に合わせませんか?) です。

もっとも、維持管理委員会審議で 是正必要だと決議した場合は、別ですが・・・

**ここで、維持管理委員会へ 要望です。**

現在 **年間修繕積立金2千万円入って来ていますが、1千5百万円が借金返済中**です。

そのために修繕で使えるお金は **5百万円**です。

エレベータ設備は 1番目、2番目に大事な設備では有りますが、年に何回発生するか解らない

地震対策などに回すより、もっと優先すべきは **① 5年後の大規模修繕工事**です。

**②** そのうち、**機械式駐車場**が故障して 修繕したり、見切りつけ解体・平面駐車場化工事する場合も考えられます。

**③** 長期修繕計画で抜けている**監視カメラの修繕** や 監視カメラシステムのネットワークカメラ化移行を求められる可能性もあります。14台もあったら、そろそろ修繕有りそうです。

**これらを 把握した上での審議を お願い致します！**

2件目は 粉末消火設備の表示灯2箇所不点灯です。

これは 電気工事知識のある環協(株)に修繕してもらった方が確実のような気がしますが、この場合 有料でしょうね。

まずは **瑕疵担保責任**のハズなので、**粉末消火設備撤去業者に無料調査・復旧作業**を依頼して下さい。

図面も探し出して下さい。1台目送り電源線が分電盤に繋がったままの可能性大です。

それは地中に埋まったままなら腐食したり、雨水が入って短絡したりすれば危険です。

早急に改善する必要があります。**撤去した人の記憶が重要**です。

**撤去業者がムリとなった場合、環協(株)に修繕してもらって下さい。**

**見積とての有料修繕工事**です。

番号	検査項目	検査結果			担当 検査者 番号
		指摘 なし	要重点 点検	要是正	
既存 不適格					
(7)	かご非常止め装置	形式 早ぎき式 <u>次第ぎき式</u> ・スラックロープ式 作動の状況 イ. 釣合おもりよりかごが重い状態において非常止め作動時にブレーキを開放して確認 ロ. 非常止め作動時に綱車が空転することを確認又は空転検知を示す発光ダイオード、信号等により確認 ハ. 非常止め作動時に釣合おもりを持ち上げ、主索の緩みを確認 ニ. スラック式にあっては、主索を緩めた後にかごが動かず、主索が緩んだままであることを確認	○		
(8)	かご下綱車				
(9)	釣合ロープ又は釣合鎖の取付部				
(10)	釣合おもり底部すき間	緩衝器形式 <u>ばね式</u> ・油入式・緩衝材 制御方式 交流1(2)段制御・ <u>その他</u> 前回の定期検査時( 385 mm)	380 mm	○	
(11)	移動ケーブル及び取付部		○		
(12)	ピット内の耐震対策			○	○
(13)	駆動装置の主索保護カバー				
(14)	かごの枠		○		
7	非常用エレベーター				
(1)	かご呼び戻し装置				
(2)	一次消防運転				
(3)	二次消防運転	二次消防運転時の速度	m/min		
(4)	予備電源切替え回路				
(5)	その他				
8	上記以外の検査項目				
(1)	1(14) 「ブレーキ対策」 ギャップ寸法により判定(0.25mm~0.50mmの範囲を超える場合)測定値: 0.40mm		○		
特記事項					
番号	検査項目	検査事項	指摘の具体的な内容等	改善策の具体的な内容等	改善(予定)年月
1(18)	駆動装置等の耐震対策	ロープガード等の状況	ロープガード対策未実施(既存不適格)	現行法規に対応した対策の実施	
1(18)	駆動装置等の耐震対策	転倒及び移動を防止するための措置の状況	耐震関係は設置時期で既存不適格を判断	現行法に対応した対策の実施	
2(5)	主索又は鎖及び調速機ロープの取付部	昇降路の横架材並びにかご及び釣合おもりにおける止め金具の取付けの状況	耐震関係は設置時期で既存不適格を判断	現行法に対応した対策の実施	
2(9)	戸開走行保護装置	設置及び作動の状況	現行法以前の竣工のため未設置(既存不適格)	戸開走行保護装置の取付け	
2(10)	地震時等管制運転装置	加速度を検知する部分の取り付けの状況	未設置(既存不適格)	P波地震感知器の取付実施完了	令和5年4月

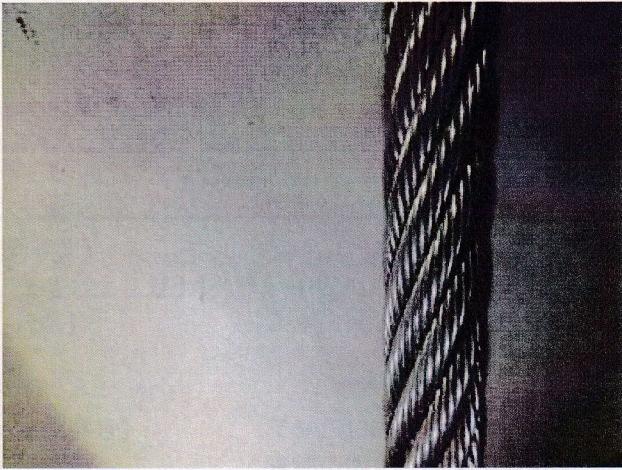
## 特記事項

番号	検査項目	検査事項	指摘の具体的な内容等	改善策の具体的な内容等	改善(予定)年月
4(14)	昇降路内の耐震対策	ガイドレールとのかかりの状況	耐震関係は設置時期で既存不適格を判断	現行法に対応した対策の実施	
4(14)	昇降路内の耐震対策	突出物の状況	耐震関係は設置時期で既存不適格を判断	現行法に対応した対策の実施	
4(16)	釣合おもりの各部	枠の状況	耐震関係は設置時期で既存不適格を判断	現行法に対応した対策の実施	
4(16)	釣合おもりの各部	釣合おもり片の脱落防止措置の状況	耐震関係は設置時期で既存不適格を判断	現行法に対応した対策の実施	
6(12)	ピット内の耐震対策	ガイドレールとのかかりの状況	耐震関係は設置時期で既存不適格を判断	現行法に対応した対策の実施	
6(12)	ピット内の耐震対策	突出物の状況	耐震関係は設置時期で既存不適格を判断	現行法に対応した対策の実施	
1(06)	制御器・接触器、継電器及び運転制御用基板	ブレーキ用接触器の接点の状況	予防保全	接触器交換済み	令和5年4月
1(14)	ブレーキ	パッドの厚さの状況	予防保全	ブレーキパッド交換済み	令和5年4月

1(8) 制御器 絶縁：制御器一式交換実施しました。各回路電圧に変更ありません。 令和5年4月15日

1(16) 電動機 電動機交換実施しました。電動機容量に変更ありません。 令和5年4月15日

別添1様式 主索、鎖及びブレーキパッドの写真(A4)

主索又は鎖 最も摩耗若しくは摩損した主索若しくは鎖又は錆びた摩耗粉により 谷部が赤錆色に見える主索の番号 ( 2 )	検査結果 <input type="checkbox"/> 要是正 <input type="checkbox"/> 要重点点検 <input checked="" type="checkbox"/> 指摘なし
	特記事項 報告者名 検査者名 江　善　雄

ブレーキパッド ブレーキパッドの取付位置 <input type="checkbox"/> 右 <input checked="" type="checkbox"/> 左	検査結果 <input type="checkbox"/> 要是正 <input type="checkbox"/> 要重点点検 <input checked="" type="checkbox"/> 指摘なし
	特記事項 ブレーキの構造上、外観写真を添付致します。 ブレーキタイプ：クラッチ式

登録番号 302-00-08615  
71110226 7111226

登録番号	302-00-08615
年月日	2023-05-22
審査員氏名	江　善　雄

EV屋 や機械駐車場業者等 専門性の高い会社は 基本的に高い！

## 各地の管理組合からの情報

複数で競争させることで、ガクンと下がる。

(私も、電気屋で経験済み)

EV耐震化工事する場合、要注意！

# 管理運営に知恵と工夫で快適なマンションを目指す

パレス沖田管理組合（北九州市所在）副理事長 平野 真一



## はじめに

当マンションは、平成5年（1993年）3月に竣工、築30年になる鉄筋コンクリート造、7階建、43戸です。北九州市八幡西区の閑静な住宅地の高台にあり、昼夜ともマンションに入りする車の音しか聞こえないような静かな環境にあります。

## 管理組合運営

現在、理事長1名・副理事長1名・会計理事1名・理事（防火責任者）1名・監事1名の役員5名構成で、管理会社の協力を得て運営しています。管理会社へは事務管理業務・清掃業務・建物設備管理業務を委託契約中です。お仕事をされている方が多いために、自主管理をすることは厳しく、年間に多額の費用はかかりますが管理委託を選択しています。

平成30年（2018年）、理事に就任した年にエレベーター（EV）（1基）のリニューアル工事の予定があり、前理事会からの引継ぎ事項に、管理会社からのEVリニューアル見積提示金額1,600万円について精査するようにとの意見があり、市の相談窓口に相談したところ福岡県マンション管理組合連合会（県福管連）の紹介がありました。ただし、県福管連に全て任せたのではなく、助言を得て、大手EVメーカーや独立系EV会社各社に話を伺いました。

工事内容・見積金額の検討結果、600万円で工事を実施できたことが嬉しい思い出です。さらに昨年は、2回目の大規模修繕工事を実施しました。県福管連のアドバイザー業務を活用し、コロナ渦の中で予定は大幅に遅れましたが無事完工できました。

## 今後の課題 山野さんに代わる人は 必要！

居住者と建物に関する2つの老い問題はこれからどのマンションでも課題となってくると思います。当マンションでも建物の老いの問題が発生しており、その1つに水道管の漏水があります。給排水管の工事を来年度に計画（長期修繕計画の上で）していますが、昨年、大規模修繕工事を実施したため、予算が厳しい状況です。しかし、大規模修繕工事の承認のときに修繕積立金値上げの承認もいただきましたので今後、早期に実施できると思います。

居住者の老いについては、役員就任は協力金（500円／月）をいただくことで75歳にて輪番を免除できる細則を設定していますが、本当の心配事は一人で生活されている方のもしもの問題です。名簿を提出いただいても緊急連絡先（外部）の記載がないことが多く見られます。「リバースモーゲージ」の案内チラシを掲示板で紹介したこともありますが、どのくらい興味を持たれたかは不明です。新聞やTVで時々、孤独死が取りあげられますが、居住者一人ひとりの身近な問題として考えていただければと思っています。

## 今後の取組

当マンションは、本年度、北九州市マンション管理計画認定制度へ申請予定です。今まで管理規約を含め、時々変更がありました。役員は2年任期で交代するため、全体を誰も把握できていない状況です。そのために、今までの総会議案を確認してまとめている最中です。現在、販売中の住戸もありますが、認定制度の承認をいただければ早期の売買につながるのではないかと期待しています。また、住戸が満室になれば（免許返納された方が増えたことでの）駐車場の空き問題が無くなるのではと考えます。

## 管理組合運営のこれから

将来的には管理費が抑えられる自主管理を目指したいと思いますが、まだまだ管理組合のみで運営していくのは不可能です。マンションには様々な問題が発生し法律問題も関係してきます。管理会社への批判としてマージンの取り過ぎなどの意見を耳にしたことがあります。自分で判断できなければ管理会社へ頼るしかないのであります。お願いするのであれば対価を支払うのは当然です。出費を抑えたのであれば自ら学び、知恵を付けるしかないと思っています。以前、マンション管理のセミナーで「管理会社は敵ではなく管理に協力してもらうパートナーです」と伺いました。今後も学び、管理会社の協力も得ながら、時代に合わせた管理規約に改正し快適なマンション生活を送りたいと考えています。