

第26回 通常総会 議案書

日時 平成30年5月20日(日) 9:00~11:00

場所 サザンヒル八事集会所

- ※ 当日は本書を持参して下さい。
- ※ 会場内は禁煙です。

サザンヒル八事分譲住宅管理組合

第26回 通常総会次第

1. 議長選出
2. 開会の辞
3. 理事長挨拶
4. 報告承認事項
 - 4-1 平成 29 年度管理組合業務活動報告
 - (1)平成 28 年度からの引継事項 ----- 2
 - (2)委託業務等に関する項目 ----- 3
 - (3)修繕等に関する項目 ----- 8
 - (4)運営・管理・その他に関する項目及び審議事項 ----- 9
 - (5)平成 30 年度へ引き継ぎ事項 ----- 10
 - (6)大規模修繕委員会報告事項 ----- 10
 - 4-2 平成 29 年度管理組合会計収支決算書 ----- 12
 - 4-3 平成 29 年度管理組合監査報告 ----- 18
 - 4-4 平成 30 年度管理組合役員選出 ----- 19
5. 審議事項
 - 5-1 平成 30 年度管理組合業務計画(案) ----- 20
 - 5-2 民泊禁止に伴う管理規約変更に関する件 ----- 21
 - 5-3 大規模修繕工事に関する件(工事内容及び予算措置) ----- 24
 - 5-4 大規模修繕工事に関する件(契約方法) ----- 28
 - 5-5 大規模修繕工事に関する件(工程等) ----- 29
 - 5-6 大規模修繕機能診断・設計監理業務の委託に関する件 ----- 30
 - 5-7 平成 30 年度管理組合会計収支予算(案) ----- 32
6. 新役員の紹介と挨拶
7. 閉会の辞

報告承認事項 4-1 平成 29 年度管理組合業務活動報告

(1) 平成 28 年度からの引継事項

表 4.1.1 H28 理事会からの引き継ぎ事項ならびに第 25 回総会意見

No.	引継事項	活動
01	管理会計の収支改善策の継続協議	支出について低減に努めました。次期理事会においても継続審議してください。
02	サザンヒル八事防災計画の継続審議	防災用品備蓄倉庫を購入しました。現在集会所に保管してある工具等保管予定です。
03	自然林の維持管理対応の継続審議	平成 30 年度は 3 年サイクルの維持管理の 1 年目となります。 2 号棟西側エリアを実施予定としております。
04	マナー問題（ゴミ出し、迷惑駐車、騒音等）の注意喚起	居住者等報告事項を理事会にて対応検討、ハビテーションにて適宜注意喚起を行いました。引き続き審議して下さい。
05	サザンヒル八事分譲住宅管理組合保存文書の継続管理	不要文書の処分に努めました。引き続き継続管理をして下さい。
06	エレベーター更新に関する審議	報告承認事項 4-1 大規模修繕委員会報告事項にて報告
07	大規模修繕工事に係る設計事項に関する審議	審議事項 5-3・4・5・6 にて審議
08	LED 化の工事において、実施前と実施後での電気料金の比較を提示	平成 28 年度電気料金 2,727,454 円 平成 29 年度電気料金 2,068,780 円 前年度より 658,674 円削減となりました。

(2) 委託業務等に関する項目

定期的な点検及び清掃等の委託業務等について、以下のように実施しました。

表 4.1.2 委託業務実施状況

項目		委託	計画回数	実施回数	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
設備	給水設備点検	*1	6	6	●		●		●		●		●		●	
	貯水槽清掃	*1	1	1	●											
	雑排水管清掃	*1	1	1								●				
	エレベーター点検	*2	4	4	●			●			●			●		
	防犯カメラ機器点検	*2	1	1				●								
	機械式駐車場点検	*3	4	4	●			●			●			●		
	消防設備法定点検	*1	2	2		●				●						
	電気設備保安点検	*4	2	2			●			●						
	自動ドア保守点検	*5	2	2		●						●				
清掃	共用廊下特別清掃	*6	4	4		●			●		●				●	
	ルーフバルコニー清掃	*6	1	1					●							
	エレベーターかご内清掃	*6	2	2		●						●				
植栽	剪定	*7	3	3		●	●		●							
	消毒・施肥	*7	2	2			●					●				
	除草	*7	3	3	●		●	●								
	草花管理	*7	4	4	●		●					●		●		

*1 日本総合住生活(株)

*2 三菱ビルテクノサービス(株)

*3 新明和パークテック(株)(旧名称 東京エンジニアリングシステム(株))

*4 中部電気保安協会

*5 寺岡オートドアシステム(株)

*6 中日コプロ(株)

*7 (株)豊造園

表 4.1.3 委託業務報告書 (1/4)

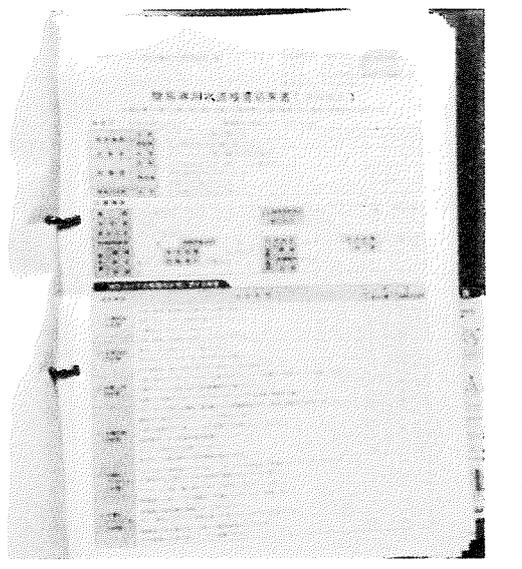
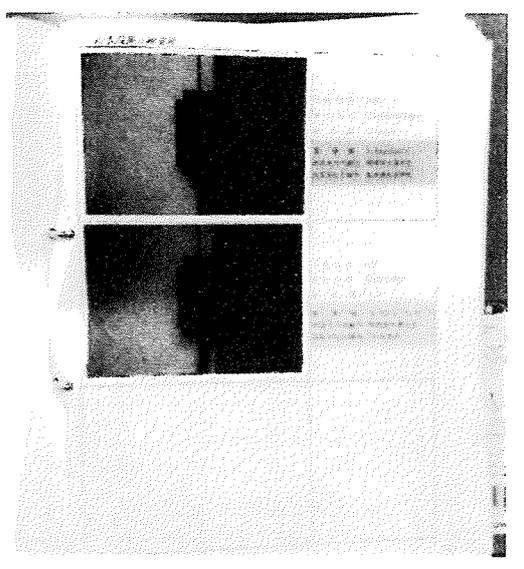
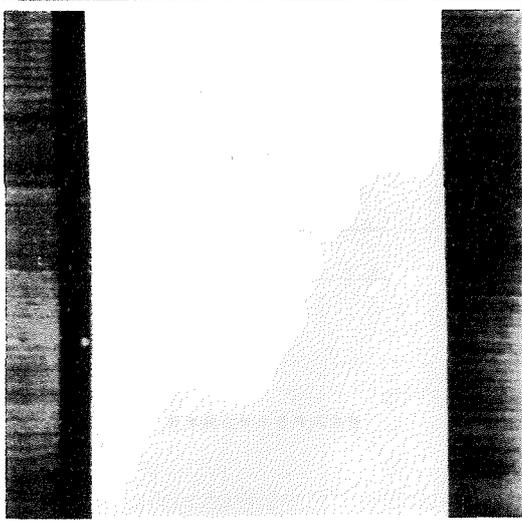
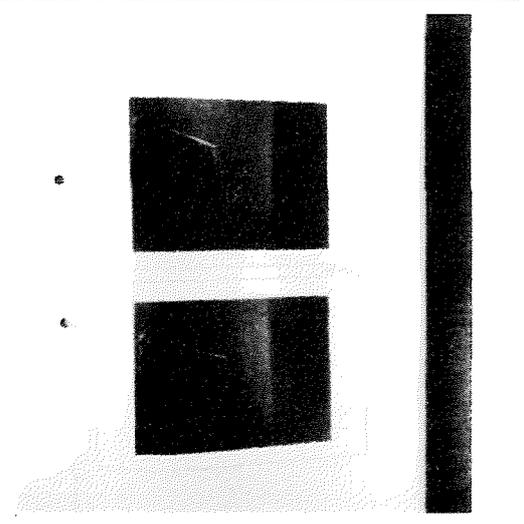
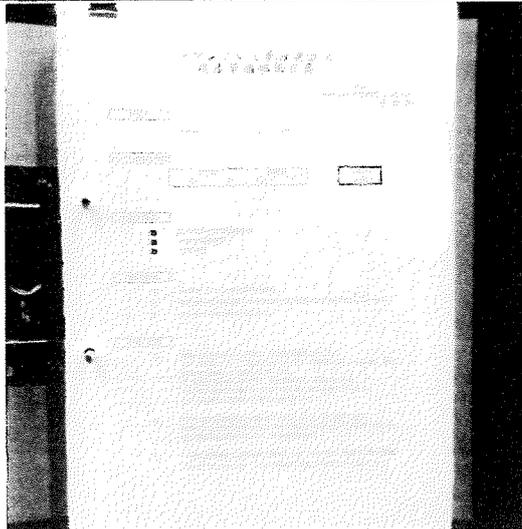
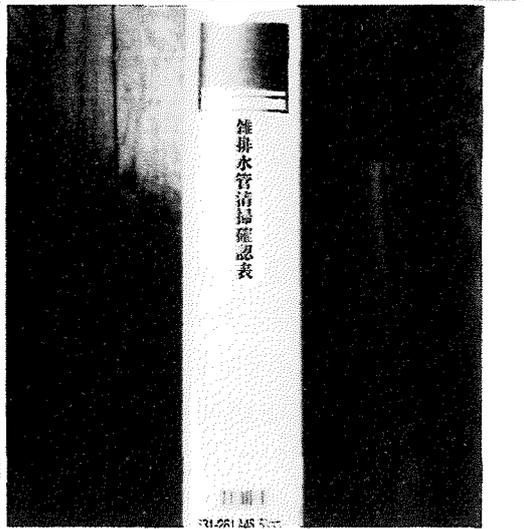
<p>* 1 給水</p>		
<p>* 1 貯水槽</p>		
<p>* 1 雑排水</p>		

表 4.1.3 委託業務報告書 (2/4)

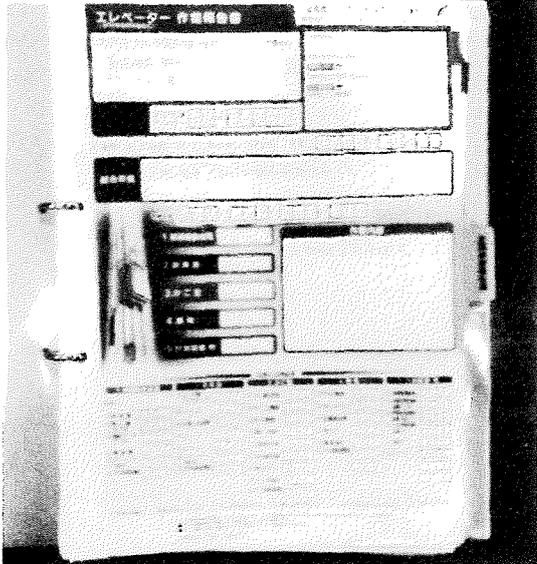
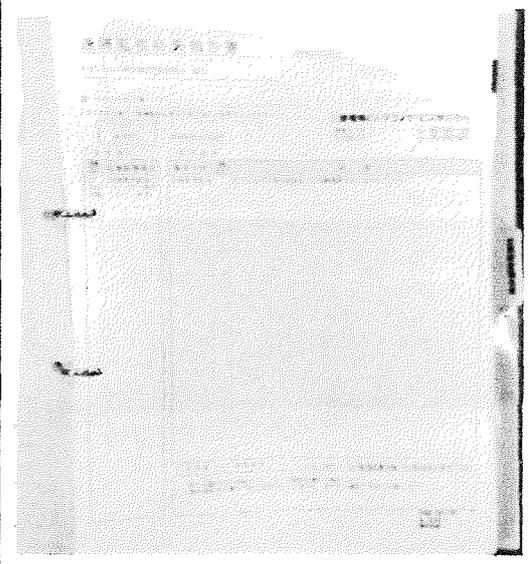
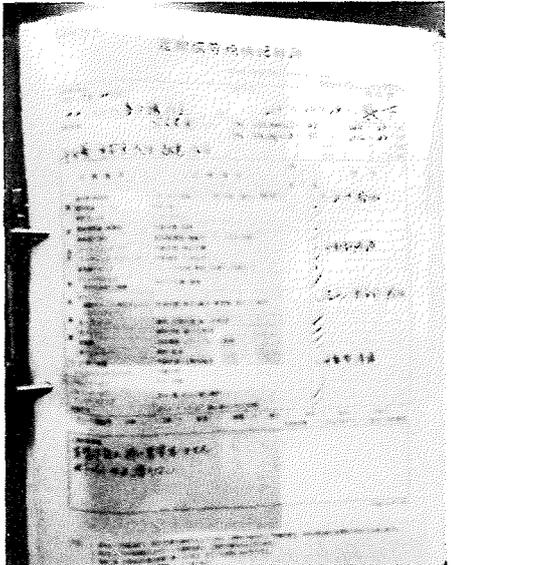
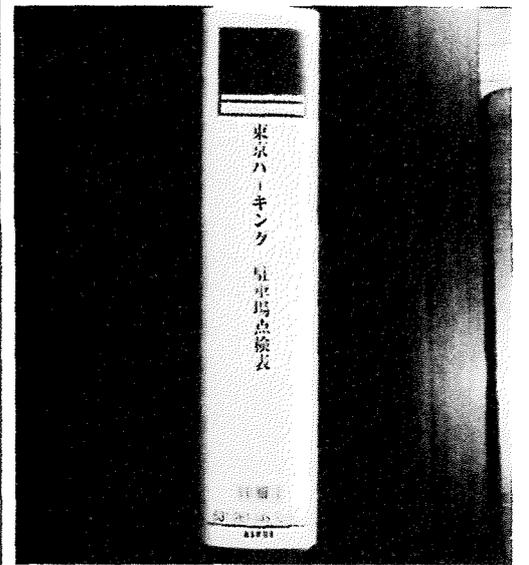
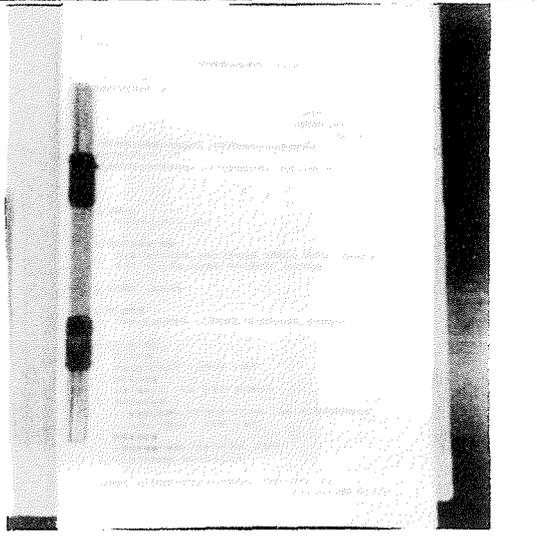
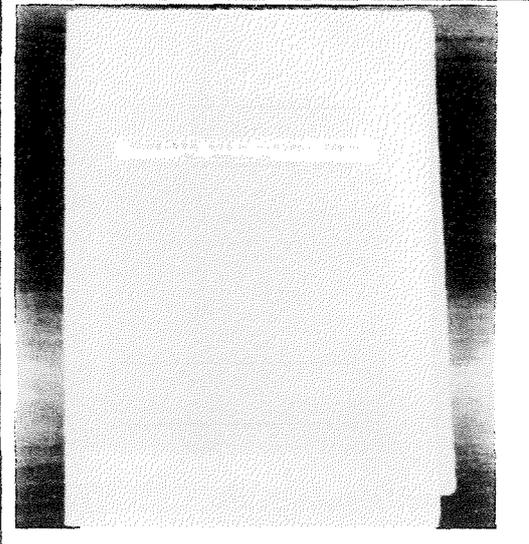
<p>* 2 エレベーター</p>		
<p>* 3 機械式駐車場</p>		
<p>* 1 消防設備</p>		

表 4.1.3 委託業務報告書 (3/4)

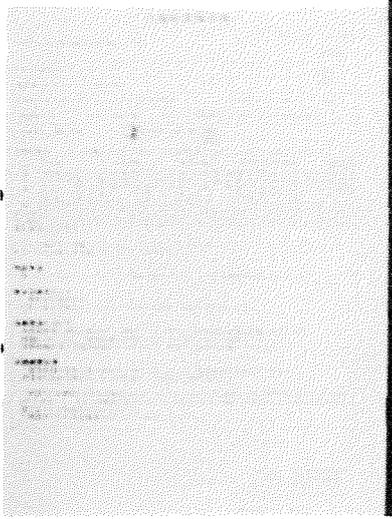
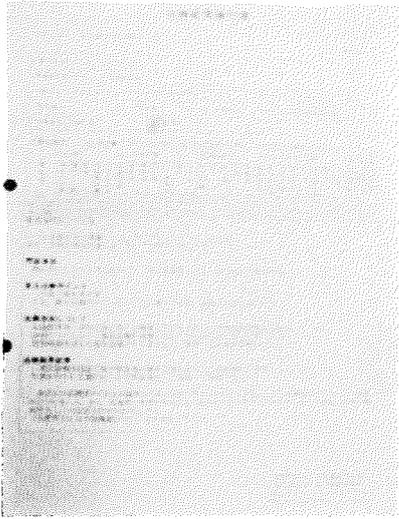
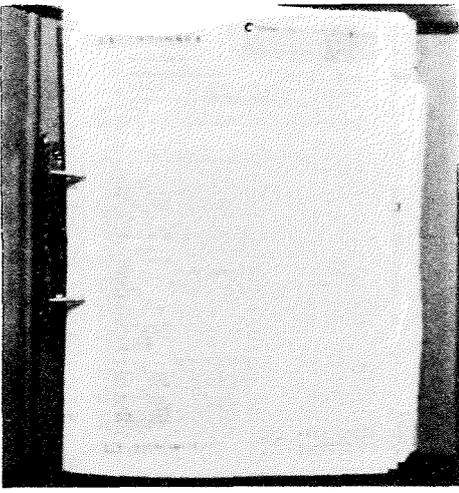
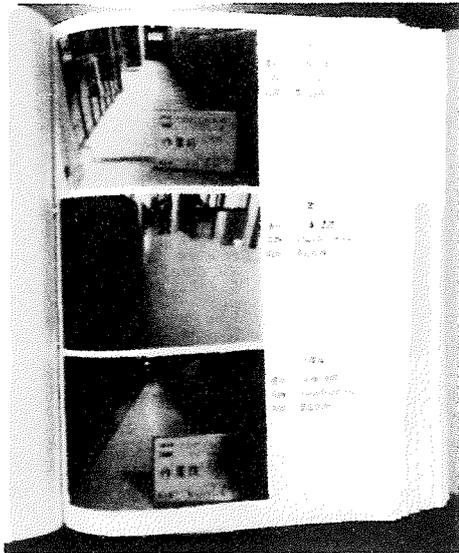
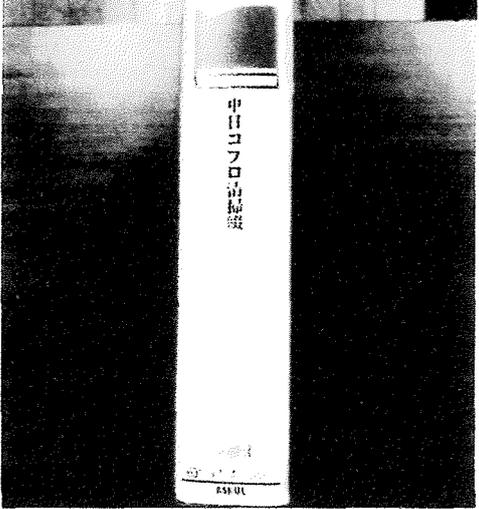
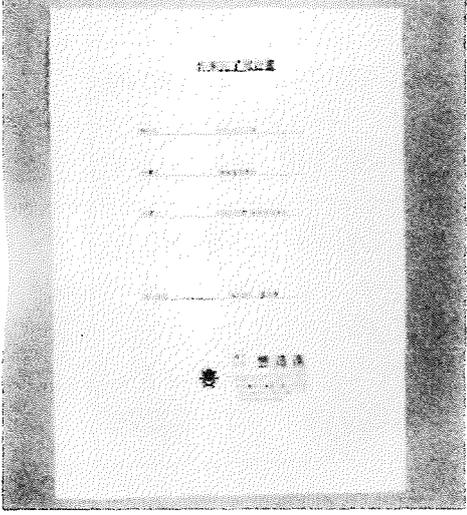
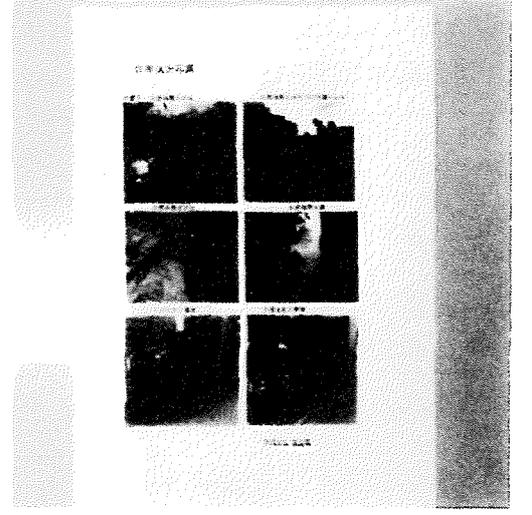
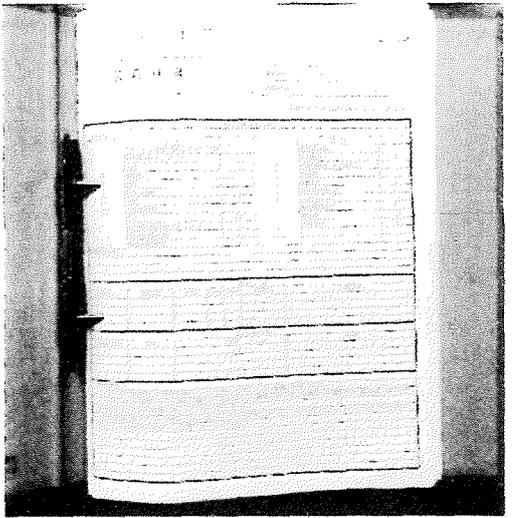
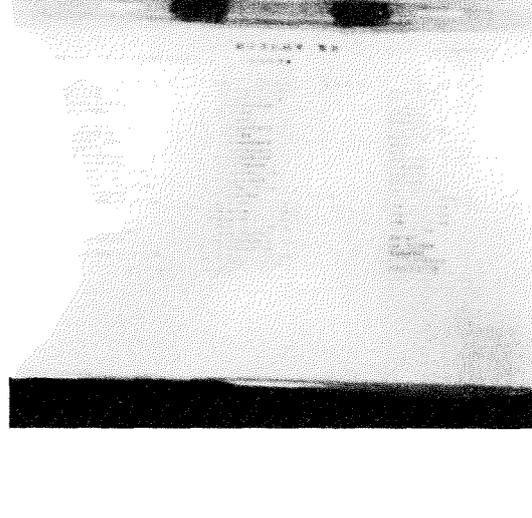
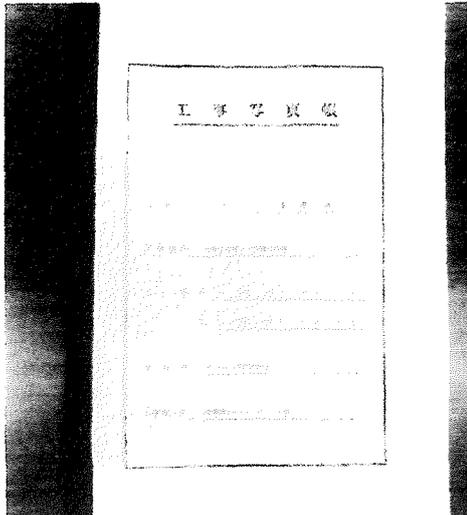
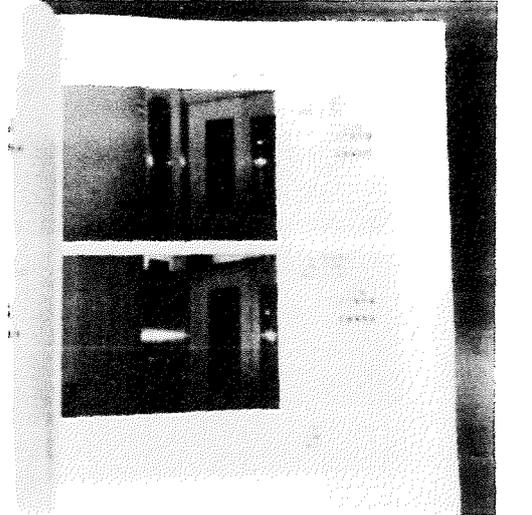
<p>* 4 電気設備</p>		
<p>* 5 自動ドア</p>		
<p>* 6 清掃</p>		

表 4.1.3 委託業務報告書 (4/4)

<p>*7 植栽</p>		
<p>*1 会計管理業務</p>		
<p>*2 エレベーター改修工事</p>		

(3)修繕・補修工事に関する項目

建物共用部分及び外構部分について、以下のように修繕等を実施しました。

	件名	営繕費	保険金入金	管理組合負担	備考
1	漏水調査 (2-501・601)	22,680 円	22,680 円	0 円	7 月
2	ポール照明更新工事	70,200 円		70,200 円	8 月
3	漏水調査 (2-501・601)	78,840 円	78,840 円	0 円	8 月
4	BSアンテナ修繕取替工事(緊急対応費含む)	300,240 円		300,240 円	9 月
5	排水管調査 (1-105)	13,500 円	13,500 円	0 円	9 月
6	給水ポンプ主機切替用タイマー不具合による取替	43,200 円		43,200 円	11 月
7	排水管カメラ調査 (1-105) 高水圧洗浄含む	117,720 円		117,720 円	11 月
8	電気室共用盤タイマー取替工事	19,332 円		19,332 円	2 月
9	屋外スロープ改修工事	108,000 円		108,000 円	2 月

(4) 運営・管理・その他に関する項目及び審議事項

管理組合運営・管理・その他について、以下の活動を行いました。

表 4.1.5 平成 29 年度理事会実施状況

開催	日	検討内容	広報
01	H29 6/17	平成 28 年度理事会からの引継事項 平成 29 年度大規模修繕委員会発足について 平成 29 年度活動方針（案）及びスケジュール（案）	第 219 号
02	7/22	エレベーターリニューアル工事について検討	第 220 号
03	8/20	エレベーター内装意匠について検討 ゴミ出しにおけるマナーの問題について検討 防災計画の継続審議について検討	第 221 号
04	9/16	エレベーターリニューアル工事について検討 放置自転車の処分について検討	第 222 号
05	10/14	ゴミ出しにおけるマナー問題について検討 放置自転車の処分について検討 夜間における生活音、騒音問題について検討	第 223 号
06	11/28	住宅宿泊事業法施行に伴う、管理組合の対応について検討 インターロッキングの修繕について検討 工事用車両の無断駐車について検討	第 224 号
07	12/16	1 号棟入りロスロープ補修について検討 資源ゴミ回収について検討 平成 29 年度予算消化について検討	第 225 号
08	H30 1/20	防災計画について検討 来年度理事会役員及び町内会長、保健衛生委員について	第 226 号
09	2/17	駐車場の車止め位置について検討 住宅宿泊事業法施行に伴う、管理規約の変更について検討	第 227 号
10	3/17	定期総会議案書（案）の検討 漏水に関する管理組合対応について検討	第 228 号
11	4/21	JS による管理事務報告 平成 29 年度収支決算案について検討	第 229 号
12	5/19	第 26 回通常総会の議事の進め方について 平成 30 年度理事会役員等への事務引き継ぎ	第 230 号

注：12 回目については議案書作成・配布時点での“見込み”です

(5) 平成30年度への引継事項

- 1) 管理費会計の収支改善策の継続審議
- 2) サザンヒル八事防災会防災計画の継続審議
- 3) 自然林の維持管理対応の継続審議
- 4) マナー問題（ゴミ出し・迷惑駐車・騒音等）の注意喚起
- 5) サザンヒル八事分譲住宅管理組合保存文書の継続管理
- 6) 大規模修繕工事についての審議
- 7) ゴミ置き場設置についての審議
- 8) 給排水管等漏水に係る対応内容の審議

(6) 大規模修繕委員会に関する報告事項

1) 平成29年大規模修繕委員会

6月17日に行われた第1回理事会で大規模修繕委員会の委員選定が承認されました。

1年間、下記の委員と理事長で大規模修繕委員会を行ってきました。

重要な案件等は理事会のメンバーにも参加して頂きました。

棟	部屋番号	氏名	備考
1号棟	1-107	江本 隆司	
	1-305	杉浦 晴雄	
	1-703	佐藤 典生	副委員長
2号棟	2-108	足立 邦彦	委員長
	2-206	登内 洋人	
	2-707	内田 達夫	
	2-803	柏原 一水	
3号棟	3-301	田村 俊秋	副委員長
	3-401	野崎 駿吉	

2) 大規模修繕委員会の報告・大規模修繕だより発行

今年度は、大規模修繕工事に係る設計内容等について打合せを実施し、住民説明会を開催しました。

大規模修繕委員会		
1回	H29. 7. 15	・ 委員会発足 ・ 大規模修繕工事設計内容説明
2回	H29. 10. 14	・ 大規模修繕工事設計内容説明
3回	H29. 12. 9	・ 住民説明会開催
4回	H30. 2. 10	・ 大規模修繕工事設計内容に係る次期総会議案書の確認

大規模修繕委員会だより発行		
N01	H29. 7. 24 発行	・ 委員会発足報告 ・ 住民アンケートの項目について、意見交換を行ったことの報告
N02	H29. 10. 24 発行	・ 大規模修繕工事の概算金額の報告 ・ 玄関ドア・ゴミ置き場・集合郵便受けの意見交換の報告
N03	H29. 12. 14 発行	・ 住民説明会の質疑応答内容の報告

(7) 大規模修繕診断・設計監理業務の委託に関する報告事項

契約締結日 平成28年6月18日（相手方：愛知建物監理協同組合）
 委託契約金額 ￥6,944,400円（税込）
 工期 平成27年10月24日～平成30年12月末予定
 支払額等 大規模修繕工事設計に係る報酬金額を支払いました。

予 算

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度以降残
予算（総会承認）	1,749,600円	964,400円	500,000円	—
出来高払い	1,749,600円	464,400円	540,000円	4,230,400円

※平成28年度はLED化工事に係る設計検討

平成 29 年度管理組合会計収支決算書

【概要（支出）】

1) 一般会計

・防災用品購入費

上記、防災計画審議に含め購入を検討いたしました結果、防災用品備蓄倉庫を購入しました。現在集会所に保管してある工具等保管予定です。

今後、J Sからの防災備品の貸与予定品や管理組合にて購入した備品等保管し地震といった緊急時に対応できるよう整備して下さい。

・予備費

今期は予備費からの支出はありませんでした。

2) 特別会計

・エレベーターリニューアル工事

上記、修繕積立金 1,814,400 円、棟別修繕積立金 1 号棟 10,442,000 円、2 号棟 10,638,000 円 3 号棟 10,260,000 円予算で計上しましたが、

最終的に、修繕積立金 1,814,400 円、棟別修繕積立金 1 号棟 10,260,000 円、2 号棟 10,476,000 円、3 号棟 10,098,000 円で支払っています。

・調査費診断・設計監査費

上記、修繕積立金 500,000 円にて予算計上をしておりましたが、540,000 円支出をしています。(消費税分の予算計上漏れのため)

平成29年度管理費等収支報告書

平成29年4月1日～平成30年3月31日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
組 合 費	20,862,000	20,862,000		管 理 事 務 費 (窓 口・会 計)	4,872,960	4,872,960	組合費請求他
集 会 所 使 用 料	12,000	14,500		敷 地 内 清 掃 費	2,494,800	2,494,800	ゴミ置場通路清掃
雑 収 入	300,000	376,544	NTT使用料・ 保険金他	光 熱 費	3,400,000	2,093,830	共用部電気代他
銀 行 手 数 料 収 入	200,000	204,012		電 気 設 備 点 検 費	73,608	73,608	年2回
				管 理 業 務 運 営 費	750,000	527,642	コピー機リース・ 電話料金他
				銀 行 振 込 手 数 料	200,000	204,012	手数料
				営 繕 費	1,000,000	773,712	共有部分修繕 工事他
				植 栽 管 理 費	1,600,000	1,600,000	剪定 施肥等
				消 防 設 備 点 検 費	942,840	922,320	年2回
				エ レ ー ー タ ー 保 守 点 検	2,306,880	2,306,880	
				防 犯 カ メ ラ リ ー ス 費	1,119,096	1,097,730	
				自 動 ド ア 保 守 点 検	172,800	172,800	年2回
				雑 排 水 管 清 掃	1,127,520	1,061,424	
				新 マ ン シ ョ ン 総 合 保 険	1,392,562	1,392,562	
				防 災 用 品 購 入 代	325,000	194,400	
				自 然 林 高 木 枝 打 ち	750,000	750,000	
				集 会 所 照 明 器 具 LED 化	300,000	299,916	
				通 路 補 修 費 タ イ ル 補 修	300,000	267,840	
				共 用 部 生 垣 支 柱 修 繕	600,000	600,000	
				駐 車 場 料 金 へ 振 替	480,000	480,000	
				予 備 費	1,000,000	0	
				連 絡 送 水 管 耐 圧 性 能 試 験	0	0	3年に1回実施
小 計	21,374,000	21,457,056		小 計	25,208,066	22,186,436	
前 期 繰 越 金	15,652,089	15,652,089		次 期 繰 越 金	11,818,023	14,922,709	
合 計	37,026,089	37,109,145		合 計	37,026,089	37,109,145	

収 支 報 告 書

平成29年4月1日～平成30年3月31日

(水道料金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
水 道 料 金	10,000,000	8,758,300	各戸より	支 払 水 道 料 金	9,000,000	7,346,076	名古屋市へ支払
				貯 水 槽 清 掃	102,600	102,600	
				給水ポンプ保守点検	239,760	239,760	
小 計	10,000,000	8,758,300		小 計	9,342,360	7,688,436	
前 期 繰 越 金	12,208,174	12,208,174		次 期 繰 越 金	12,865,814	13,278,038	
合 計	22,208,174	20,966,474		合 計	22,208,174	20,966,474	

収 支 報 告 書

平成29年4月1日～平成30年3月31日

(駐車場料金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
駐 車 場 料 金	15,610,800	13,770,900		駐 車 場 保 守 管 理 費	2,846,016	2,846,016	
組 合 費 よ り	480,000	480,000	来客用4台	電 気 料 金	195,000	136,758	
				保 險 料	205,110	205,110	
				消 耗 品 費	50,000	0	
小 計	16,090,800	14,250,900		小 計	3,296,126	3,187,884	
前 期 繰 越 金	176,206,380	176,206,380		次 期 繰 越 金	189,001,054	187,269,396	
合 計	192,297,180	190,457,280		合 計	192,297,180	190,457,280	

収 支 報 告 書

平成29年4月1日～平成30年3月31日

(全体修繕積立金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
修 繕 積 立 金	1,098,000	1,098,000		調 査 費 診 断 ・ 設 計 監 査	500,000	540,000	
				エ レ ベ ー タ ー 改 修 工 事	1,814,400	1,814,400	
小 計	1,098,000	1,098,000		小 計	2,314,400	2,354,400	
前 期 繰 越 金	135,515,345	135,515,345		次 期 繰 越 金	134,298,945	134,258,945	
合 計	136,613,345	136,613,345		合 計	136,613,345	136,613,345	

収 支 報 告 書

平成29年4月1日～平成30年3月31日

(棟別修繕積立金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
(1 号 棟)				(1 号 棟)			
棟 別 修 繕 積 立 金	8,912,400	8,912,400		エ レ ベ ー タ ー 改 修	10,422,000	10,260,000	
計	8,912,400	8,912,400		計	10,422,000	10,260,000	
前 期 繰 越 金	91,260,484	91,260,484		次 期 繰 越 金	89,750,884	89,912,884	
小 計	100,172,884	100,172,884		小 計	100,172,884	100,172,884	
(2 号 棟)				(2 号 棟)			
棟 別 修 繕 積 立 金	10,648,800	10,648,800		エ レ ベ ー タ ー 改 修	10,638,000	10,476,000	
計	10,648,800	10,648,800		計	10,638,000	10,476,000	
前 期 繰 越 金	92,294,774	92,294,774		次 期 繰 越 金	92,305,574	92,467,574	
小 計	102,943,574	102,943,574		小 計	102,943,574	102,943,574	
(3 号 棟)				(3 号 棟)			
棟 別 修 繕 積 立 金	4,596,000	4,596,000		エ レ ベ ー タ ー 改 修	10,260,000	10,098,000	
計	4,596,000	4,596,000		計	10,260,000	10,098,000	
前 期 繰 越 金	57,990,422	57,990,422		次 期 繰 越 金	52,326,422	52,488,422	
小 計	62,586,422	62,586,422		小 計	62,586,422	62,586,422	
(合 計)				(合 計)			
棟 別 修 繕 積 立 金	24,157,200	24,157,200					
計	24,157,200	24,157,200		計	31,320,000	30,834,000	
前 期 繰 越 金	241,545,680	241,545,680		次 期 繰 越 金	234,382,880	234,868,880	
合 計	265,702,880	265,702,880		合 計	265,702,880	265,702,880	

貸 借 対 照 表

平成30年3月31日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合(単位:円)

資 産 の 部		負 債 及 び 剰 余 金 の 部		
項 目	金 額	項 目	金 額	
三菱東京UFJ銀行	194,653,070	組 合 費	215,470,143	
三菱東京UFJ銀行	345,139,480	組 合 費	14,922,709	
マンション積立金	41,920,200	水道料金	13,278,038	
前払保険料	2,785,124	駐車場料金	187,269,396	
未 収 金	108,416			
		剰 余 金	369,127,825	
	(未 収 金 内 訳)		修繕積立金	134,258,945
	組 合 費 38,000		棟別修繕積立金	234,868,880
	口座振替手数料 216			
	水道料金 0			
	駐車場料金 29,700	前 受 金	8,322	
	修繕積立金 2,000		駐車場料金	8,184
	1号棟 12,000		組 合 費	30
	2号棟 1,500		口座振替手数料	108
	3号棟 25,000			
合 計	584,606,290	合 計	584,606,290	

平成 29 年度監査報告書

平成 30 年 4 月 21 日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合

理事長 藤森 清 殿

監事 足立 邦彦



監事 石田 篤志



平成 29 年度財務、及び業務遂行状況の結果を下記のとおり報告いたします。
なお、監査にあたりましては、財務関係書類を詳しく照合、調査しました。

記

1. 平成 29 年度管理組合会計の収支報告書の内容、及び証拠書類は適正であることを認めます。

監査実施日 平成 29 年 8 月 19 日
平成 29 年 12 月 16 日
平成 30 年 4 月 21 日

2. 平成 29 年度管理組合業務の執行状況は、適正に行われたものと認めます。

以上

報告承認事項 4-4

平成30年度管理組合役員選出

- ・平成30年度管理組合及び町内会役員として(1)(2)の方々を推挙いたします。
 - ・(2)の方々については、平成30年4月より活動を行って頂いております。
- 以上について、ご承認頂くことを提案いたします。

(1) 平成30年度管理組合役員

役職名	氏名	棟・号室	担当
理事長	山下 菊丈	1-206	
副理事長	沖倉 敏明	3-305	町内会副会長・防災副会長
理事	渥美 允行	3-604	会計・三号棟まとめ
理事	都築 耕正	2-903	議事録
理事	本多 秀供	1-409	防犯・防火・一号棟まとめ
理事	狩野 浩美	1-302	施設・植栽・清掃
理事	廣 雅子	1-609	駐車場
理事	村上 麻紀	2-203	広報(ハピテーション)・2号棟まとめ
監事	藤森 清	2-605	
監事	山下 達治	1-301	

(2) 平成30年度町内会役員

役職名	氏名	棟・号室	担当
町内会長	井上 稔朗	2-406	防災会会長
保健委員	武井 桂子	2-604	

審議事項 5-1

平成30年度管理組合業務計画（案）に関する件

(1) 理事会日常業務

- ① 管理組合全般にわたる運営と管理
- ② 駐車場の運営と管理
- ③ 植栽維持管理など

(2) 管理組合業務の委託について

管理組合業務の一部を以下のように委託することを提案します。

- ・平成30年度と同じ体制の提案となっています。
- ・委託先については、大規模修繕に関する検討を本格的に進める上で、今年度も継続業者からの情報が不可欠と考え、大幅な増額がないことを確認した上で体制案に組み入れています。

表 5.1.1 平成30年度管理組合業務の委託先提案内容

	業務	委託予定業者
①	管理事務	日本総合住生活（株）
②	給水施設点検業務	同上
③	敷地内清掃業務	中日コプロ（株）
④	植栽に関する業務	（株）豊造園
⑤	エレベーター及び監視カメラ保守点検業務	三菱ビルテクノサービス（株）
⑥	機械式駐車場保守点検業務	新明和パークテック（株） （旧名称 東京エンジニアリングシステム（株））
⑦	消防設備点検業務	日本総合住生活（株）
⑧	電気設備保守管理点検業務	（財）中部電気保安協会
⑨	自動ドア保守点検業務	寺岡オートドアシステム（株）
⑩	コピー機リース	富士ゼロックス愛知（株）
⑪	雑排水清掃業務	日本総合住生活（株）
⑫	貯水槽清掃業務	日本総合住生活（株）

審議事項 5-2

【特別決議事項】*組合員及び議決権の各4分の3以上

「住宅宿泊事業法」施行に伴う管理規約改正について

平成30年6月15日に住宅宿泊事業法、いわゆる民泊新法が施行される予定となっております。本法によって、法令に基づく要件を満たし、届出による許可を得れば、企業や個人が民泊を行うことが可能となります。

この法令に基づく届出を許可するかどうかの判断基準として、民泊の宿泊施設として利用する住戸がマンションである場合、そのマンションの管理規約に民泊の可否が記載されているかを勘案すると、国土交通省は見解を表明しています。また、同省が作成している標準管理規約においても、民泊の可否を管理規約に記載した文書が公開されております。

民泊は不特定多数の人間を自身の住戸に宿泊させることで利益を得るもので、不特定多数の方がマンション内を出入りすることによる防犯面及び衛生面における懸念もあることから、理事会審議及び平成29年11月27日に実施したアンケート結果を踏まえ、当審議事項にて以下の通り管理規約を改正し、民泊禁止を明確に規定することとしましたので、ご提案致します。

尚、本議案は管理規約第50条により組合員及び議決権の各4分の3以上の多数により承認されます。

住宅宿泊事業法 抜粋

【第2条3項】

3 この法律において「住宅宿泊事業」とは、旅館業法（昭和三十二年法律第百三十八号）第三条の二第一項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であつて、人を宿泊させる日数として国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより算定した日数が一年間で百八十日を超えないものをいう。

【第3条1項】

都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区（以下「保健所設置市等」という。）であつて、その長が第六十八条第一項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理するものの区域にあつては、当該保健所設置市等の長。第七項並びに同条第一項及び第二項を除き、以下同じ。）に住宅宿泊事業を営む旨の届出をした者は、旅館業法第三条第一項の規定にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができる。

現 行	改 定 案 (下線を付した箇所が改定箇所)
<p style="text-align: center;">共同生活の秩序維持に関する協定 ~~~~ (略) ~~~~</p> <p>(禁止事項)</p> <p>第3条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。</p> <p>一 住宅を他の用途に使用すること</p> <p>二 小鳥及び魚類以外の動物(犬・猫等)を飼育すること</p> <p>三 敷地を個人使用すること(専用庭及び専用駐車場を除く)</p> <p>四 建物の階段室その他共用の場所に私物を置くこと(ただし、第4条の規定に基づき理事会が承認した場合を除く)</p> <p>五 近隣の迷惑となる言動を行い、又は騒音、悪臭、煤煙等を発すること</p> <p>六 所定の投棄方法、区分等によらないでじん芥を処理すること</p> <p>七 所定の排水方法によらないで洗濯用水等を排水すること</p> <p>八 バルコニー外壁面より外側に洗濯物等を干し、又はバルコニーの手すりに植木鉢を置くこと</p> <p>九 バルコニーに土砂を搬入し、花壇等をつくること</p> <p>十 住宅前の道路その他組合が禁止する場所に駐車すること</p> <p>十一 エレベーター内及び駐車場等に設置された監視装置による記録画像を正当な理由なく私用に供すること。又、理事会の許可なく、管理、閲覧すること</p> <p>十二 前項の装置を故意に破損あるいは故障させること</p> <p>十三 その他前各号に準ずる行為で、理事会が禁止した事項</p> <p style="text-align: center;">~~~~略~~~~</p> <p>(附則)</p> <p>この協定は、平成4年5月29日から施行する。</p> <p>この協定は、平成17年5月22日から施行する。</p>	<p style="text-align: center;">共同生活の秩序維持に関する協定 ~~~~ (略) ~~~~</p> <p>(禁止事項)</p> <p>第3条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。</p> <p>一 住宅を他の用途に使用すること</p> <p><u>二 住宅を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用すること</u></p> <p><u>三 住宅を宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供すること</u></p> <p><u>四 前3号に違反する用途で使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行うこと</u></p> <p>五 小鳥及び魚類以外の動物(犬・猫等)を飼育すること</p> <p>六 敷地を個人使用すること(専用庭及び専用駐車場を除く)</p> <p>七 建物の階段室その他共用の場所に私物を置くこと(ただし、第4条の規定に基づき理事会が承認した場合を除く)</p> <p>八 近隣の迷惑となる言動を行い、又は騒音、悪臭、煤煙等を発すること</p> <p>九 所定の投棄方法、区分等によらないでじん芥を処理すること</p> <p>十 所定の排水方法によらないで洗濯用水等を排水すること</p> <p>十一 バルコニー外壁面より外側に洗濯物等を干し、又はバルコニーの手すりに植木鉢を置くこと</p> <p>十二 バルコニーに土砂を搬入し、花壇等をつくること</p> <p>十三 住宅前の道路その他組合が禁止する場所に駐車すること</p> <p>十四 エレベーター内及び駐車場等に設置された監視装置による記録画像を正当な理由なく私用に供すること。又、理事会の許可なく、管理、閲覧すること</p> <p>十五 前項の装置を故意に破損あるいは故障させること</p> <p>十六 その他前各号に準ずる行為で、理事会が禁止した事項</p> <p style="text-align: center;">~~~~略~~~~</p> <p>(附則)</p> <p>この協定は、平成4年5月29日から施行する。</p> <p>この協定は、平成17年5月22日から施行する</p> <p><u>この協定は、平成30年5月20日より施行する。</u></p>

審議事項 5—3

大規模修繕工事に関する件（工事内容及び予算措置）

（1）経過

前回の大規模修繕工事は平成17年度に実施（1号棟・2号棟・3号棟及び給水棟（受水槽））された。その時の工事で、実施された塗装・防水工事の保証期間は5年間、10年間となっており、もっとも長い10年間の保証でも、平成28年3月1日で保証期間切れとなっている。

前年度の通常総会（議案書）で、平成30年度に大規模修繕工事を実施することを報告しました。

そのため、平成27年度の建物劣化診断結果・住民から頂いたアンケート時の意見を踏まえ、昨年度は大規模修繕工事内容・工事費を決めるために検討・議論し、住民説明会を開催しました。

今回の通常総会（議案書）では、次のとおり提案するものである。

（2）大規模修繕工事の対象範囲（修繕等を目的とする項目）

今回の大規模修繕工事において、主に修繕すなわち原状（新築時の状態に近づける）回復を目的に実施する工事内容として、以下の項目を提案する。

表1：1号棟・2号棟・3号棟を対象とした項目

工事項目	工事（箇所） 部 位	緊急度	備考
防水工事	屋上勾配屋根、塔屋勾配屋根、ルーフバルコニー、各種庇・面台等防水工事、バルコニー、共用廊下・階段等：（既設：長尺塩ビシート）洗浄・補修・側溝：ウレタン塗膜防水	B	
シーリング工事	サッシ廻り・手摺根元・打ち継ぎ目地・樋支持金物取付け部（変性シリコン、塗装部はウレタン）	A	
塗装・外壁工事 （下地補修含む）	外壁（タイル）：洗浄、外壁等：超低汚染型水性シリコン樹脂塗装、鉄部等：低汚染弱溶剤型シリコン樹脂塗装	A	
雑工事	破損部等の修繕にかかる雑工事	A	
間接工事	共通仮設費・諸経費：（全体項目に計上） 直接仮設費：外部足場費・メッシュネット養生費		

その他工事	引違いアルミサッシ（不二サッシ）のクレセント・戸車・網戸戸車（ストック用）掃き出し・腰窓、	B	
	物干し金物（手摺付）取替え	A	
	アルミ手摺ジョイント部樹脂カバー交換	A	
	集合郵便受け取替え（防犯対策品）	B	
	通用口ドア交換（アルミ製）	A	

表 2 : 共用部を対象とした項目

工事項目	工 事 (箇所) 部 位	緊急度	備考
防水工事	受水槽棟屋根：(既設：ウレタン塗膜防水) ウレタン塗膜防水メッシュ補強工法	B	
シーリング 工事	受水槽棟：サッシ廻り・打ち継ぎ目地・ 樋支持金物取付け部（変性シリコン、塗 装部はウレタン）	A	
塗装・外壁工 事 (下地補修 含む)	受水槽棟外壁（タイル）：洗浄、外壁等： 超低汚染型水性シリコン樹脂塗装、 鉄部等：低汚染弱溶剤型シリコン樹脂塗 装、 外構塀等：(シリコン樹脂塗装) 超低汚染型水 性シリコン樹脂塗装	A	
雑工事	破損部等の修繕にかかる雑工事	A	
間接工事	共通仮設費・諸経費：(全体項目に計上) 直接仮設費：外部足場費・メッシュネッ ト養生費		
その他工事	外壁タイルオーダー（事前発注の場合あ り）	B	
	インターロッキング不陸部修正（一部木 の根撤去）	A	

[補足説明]

- ① 大会付属資料：サザンヒル八事分譲住宅大規模修繕工事項目、工事費概算表を参照
- ② 緊急度の A は重要度大、B は重要度中を示す
- ③ 住民説明会で、ゴミ置場の 3 号棟側の既製品設置（120 万円）は止めて、1 号棟側のみゴミ置場で良いのではとの意見があった。ゴミ置場は、調整に時間等を要するため大規模修繕工事から切り離し、日常業務（理事会）で対応する。
- ④ 集合郵便受けは、将来宅配ボックスが設置できるスペースを確保している
- ⑤ 大規模修繕工事では、各戸における破損部等の修繕に係る雑工事は、工事着手前に住民アンケートをとり、アンケートに記載して頂き、工事業者に確認し修繕等をしてもらうことを予定している（サッシ部品費用は個人負担）
- ⑥ 住民説明会で 1 号棟スロープ入口が狭くキツイとの意見がありました。現地を確認すると、入口部は階段により天井が低いことから、階段の天井を避けるように登り口を曲げている。また、消火栓口、分電盤が邪魔となっていること、反対側はマンホールがあり、新たなスロープの設置も難しい。このため、現行の入口を広げることやスロープを緩やかにする改修工事は、今回の大規模修繕工事では実施しない。なお、現状の幅員は 110cm（下部の出口 130cm）で、車いす走行の規定幅 90cm 以上あり、直角に曲がるための必要幅 100cm 以上（努力目標）を満たしている。
また、スロープの滑り止め対策は年度内に実施済である。
- ⑦ 玄関ドアは高額なため、大規模修繕工事と合わせ参考としてドア取り換えの見

積り依頼し、見積り額からドア取り換えを追加工事として可能か検討し、臨時総会で提案することとする。(大規模修繕工事、大規模修繕工事+ドア取り換えの2つの見積りを依頼する)」

表3 概算金額 (単位千円)

項目	1号棟	2号棟	3号棟	共用部	備考
① 防水工事	10,180	11,310	5,960	300	
② シーリング工事	5,800	7,220	2,920	150	
③ 塗装・外壁工事	12,010	13,780	7,810	2,950	
④ 雑工事	300	300	300	300	
⑤ ①～④小計	28,290	32,610	16,990	3,700	
⑥ 間接工事費	10,350	13,350	6,300	43,250	
⑦ (⑤+⑥)×8% 工事費合計	41,731	49,637	25,153	50,700	
⑧ その他工事費	4,800	6,190	2,230	<u>2,300</u>	
⑨ ⑦+⑧合計	46,531	55,827	27,383	<u>53,006</u>	約 <u>183</u> 百万円

大規模修繕工事は上記の金額で予算確保し契約します。施工業者が決定したら請負金額と工期を踏まえ次年度の通常総会で予算計上(特別会計の修繕積立金及び棟別修繕積立金)をします。

前回の大規模修繕工事の工事契約は引渡しの翌月一括支払いになっています。今回の大規模修繕工事は次年度までの施工となります。このため、次年度での予算計上としました。

審議事項 5—4

大規模修繕工事に関する件（契約方法）

次年度の通常総会で、工事内容・工事費の承認を頂いたのち、見積り業者を公募し、見積り内容を検討のうえ、施工業者を大規模修繕委員会及び理事会で2社に絞る。その後、臨時総会を開催し2社のプレゼンテーションを受け投票し業者選定する（業者選定方法は平成28年度のLED化工事と同様）として、報告しています。

このため、大規模修繕工事に関する件（工事内容及び予算措置）が承認頂けましたら、見積り業者を公募し、見積り業者からの見積り内容を検討し、施工業者を大規模修繕委員会及び理事会で2社に絞ります。その後、臨時総会を開催し2社のプレゼンテーションを受け投票し業者選定する。（前回の大規模修繕工事も2社によるプレゼンテーションを受け投票し業者決定）

なお、具体的な選出手続き等に関する内容は、理事会に一任する。

審議事項 5—5

大規模修繕工事に関する件（工程等）

大規模修繕工事の詳細な工程は、施工業者が決定された段階で作成されますが、現時点で想定している内容は下記のとおり。（予定であることをご承知願います）

- ① 平成30年度6月下旬
工事業者募集（建通新聞・愛知建物監理協同組合のHP等にて見積り業者を募集（第1回理事会にて見積り業者募集内容の了承を得て募集する）
- ② 平成30年7月中旬
応募業者の中から実際に見積り依頼する業者の選定（理事会・大規模修繕委員会）
- ③ 平成30年7月下旬～8月下旬
選定された業者へ見積り依頼（現場説明）
- ④ 平成30年9月上旬
見積検討・面接業者選定（見積金額・会社内容等を考慮し、面接業者を2社に絞り込む）
- ⑤ 平成30年10月中旬（臨時総会）
臨時総会で大規模修繕工事の設計内容・施工業者の審議（承認）を頂く。
2社によるプレゼンテーションを受け住民が投票し、施工業者を選定する。
- ⑥ 平成30年12月中旬
工事説明会（工事業者主催）
- ⑦ 平成31年2月上旬
工事着手
- ⑧ 平成31年5月中旬
通常総会（議案書の特別会計での予算措置）
- ⑨ 平成31年9月上旬
工事完了（保証書等完成図書引き渡し後、工事完了）
翌月に工事費支払い

審議事項 5 - 6

大規模修繕機能診断・設計監理業務の委託に関する件

調査診断・設計監理業務を愛知建物監理協同組合に委託していることから、本年度は大規模修繕工事に向けて、見積り依頼業者（公募等）・現場説明要綱作成・見積りチェック・施工業者選定・契約書チェック・工事監理（工程管理・品質管理等）等を行ってまいります。

なお、大規模修繕工事の実施如何により、予算の見直しを行うことがあります。工期は下記のとおり見直しを行います。

契約締結日 平成28年6月18日（当初は平成27年10月24日）

契約金額 ￥6,944,400円（内消費税 514,400円）

工期 平成27年は10月24日～平成30年12月末日予定

※工期完了は工事竣工引き渡し（平成30年12月末日予定）としており、委託契約書の見直しはしない。なお、現時点で工事竣工引き渡しは平成31年9月末日予定。

予算（年度割）

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
				見積り依頼後	監理業務終了後
出来高払い	1,749,600円	464,400円	540,000円	1,339,200円	2,851,200円

※平成30年度は工事施工業者と契約締結後に支払いを行う。

(1) その他報告事項

平成 30 年度大規模修繕委員会の委員の報告

平成 30 年度も昨年度に引き続き大規模修繕委員会として活動していきます。

サザンヒル八事分譲住宅大規模修繕委員会に関する細則より、委員の選定及び解任は理事会となっていますので、第 1 回理事会で承認を頂くことになります。

大規模修繕委員会は平成 30 年度に大規模修繕工事を実施するため、施工業者選定・工事発注・工事監理等を行っていきます。

大規模修繕委員会の活動は大規模修繕委員会だよりで報告していきます。

なお、大規模修繕委員会は平成 27 年度に発足し、大規模修繕工事に関し管理組合理事会を補佐し助言等を行ってきました。平成 28 年度には LED 化工事、平成 29 年度にはエレベーター改修工事を行ってきました。

平成 30 年度大規模修繕委員会委員

棟	部屋番号	氏名	備考
1号棟	1-107	江本 隆司	
	1-305	杉浦 晴雄	
	1-703	佐藤 典生	副委員長
2号棟	2-108	足立 邦彦	副委員長
	2-206	登内 洋人	
	2-605	藤森 清	委員長
	2-707	内田 達夫	
	2-803	柏原 一水	
3号棟	3-301	田村 俊秋	
	3-401	野崎 駿吉	

審議事項 5-7

平成 30 年度管理組合会計収支予算(案)

【予算案の概要 支出】

①一般会計

・光熱費

平成 28 年度実施の共用灯 LED 化により電気料金の支出が削減となっています。それに伴い例年 3,400,000 円予算計上しているところ、平成 30 年度は 3,000,000 円の計上としています。

・自然林高木枝打ち

平成 30 年度～平成 32 年度の 3 年サイクル高木枝打ち剪定計画 1 年目です。来年度 2 号棟西側エリアを実施予定として 820,000 円計上しています。

・1 号棟 2 号棟間高木 (15m 超) 枝打ち工事

上記、樹木が電線に接触等の危険性があるため、高所作業の枝打ちとして、850,000 円計上しています。

・通路補修費

駐車場等インターロッキングの軽微な補修を想定し、今年度と同額の 300,000 円を計上しています。

・污水管改修工事

平成 29 年 7 月に木根原因による詰りが屋外最終桝にて発生しました。管内の半分程度木根が侵入しており、再発の可能性が高いため、污水管改修工事として 842,400 円計上しています。

②修繕積立金

・調査診断・設計管理業務

大規模修繕工事に向けて、見積り依頼業者（公募等）・現場説明要綱作成・見積りチェック・施工業者選定・契約書チェック・工事監理（工程管理・品質管理等）の業務として

1,339,200 円計上しています。

平成 30 年 度 予 算 (案)

平成30年4月1日～平成31年3月31日

[一般会計]

(単位：円)

項 目		29 年 度 予 算	29 年 度 実 績	30 年 度 予 算	摘 要
収 入 の 部	組 合 費	20,862,000	20,862,000	20,862,000	
	集 会 所 使 用 料	12,000	14,500	12,000	
	雑 収 入	300,000	376,544	300,000	
	銀 行 手 数 料 収 入	200,000	204,012	200,000	
	小 計	21,374,000	21,457,056	21,374,000	
	前 年 度 繰 越 金	15,652,089	15,652,089	14,922,709	
合 計	37,026,089	37,109,145	36,296,709		

平成30年4月1日～平成31年3月31日

[一般会計支出]

(単位：円)

	項 目	29年度予算	29年度実績	30年度予算	摘 要
支 出 の 部	管 理 事 務 費 (窓 口 ・ 会 計)	4,872,960	4,872,960	4,872,960	
	敷 地 内 清 掃 費	2,494,800	2,494,800	2,494,800	
	光 熱 費	3,400,000	2,093,830	3,000,000	
	電 気 設 備 保 安 管 理 費	73,608	73,608	73,608	
	管 理 業 務 運 営 費	750,000	527,642	750,000	
	銀 行 振 込 手 数 料	200,000	204,012	200,000	
	営 繕 費	1,000,000	773,712	1,000,000	
	植 栽 管 理 費	1,600,000	1,600,000	1,600,000	
	消 防 設 備 点 検 費	942,840	922,320	1,001,160	
	エ レ ベ ー タ ー 保 守 点 検	2,306,880	2,306,880	2,306,880	
	防 犯 カ メ ラ リ ー ス 費	1,119,096	1,097,730	1,052,820	
	自 動 ド ア 保 守 点 検	172,800	172,800	172,800	
	雑 排 水 管 清 掃 費	1,127,520	1,061,424	1,127,520	
	新 マ ン シ ョ ン 総 合 保 険	1,392,562	1,392,562	1,392,562	
	通 路 補 修 費	300,000	267,840	300,000	
	防 災 用 品 購 入 費	325,000	194,400	300,000	
	連 結 送 水 管 耐 圧 性 能 試 験	0	0	0	3年1回実施
	自 然 林 高 木 枝 打 ち	750,000	750,000	1,670,000	・自然林高木枝打ち(3年サイクル1年 目)：820,000円 ・1号楢、2号楢間樹木枝打ち(15m超)： 850,000円
	共 用 部 生 垣 支 柱 修 繕	600,000	600,000	0	
	駐 車 場 料 金 へ 振 替	480,000	480,000	480,000	月額¥10,000×4台×12カ月
	集 会 所 照 明 器 具 L E D 化 工 事	300,000	299,916	0	
	汚 水 管 改 修 工 事	0	0	842,400	
	予 備 費	1,000,000	0	1,000,000	
	小 計	25,208,066	22,186,436	25,637,510	
	次 年 度 繰 越 予 定 額	11,818,023	14,922,709	10,659,199	
	合 計	37,026,089	37,109,145	36,296,709	

平成30年4月1日～平成31年3月31日

[特別会計]

水道料金

(単位：円)

	項 目	29年度予算	29年度実績	30年度予算	摘 要
収入の部	水道料金	10,000,000	8,758,300	10,000,000	
	小計	10,000,000	8,758,300	10,000,000	
	前年度繰越金	12,208,174	12,208,174	13,278,038	
	合計	22,208,174	20,966,474	23,278,038	
支出の部	支払水道料金	9,000,000	7,346,076	9,000,000	
	貯水槽清掃費	102,600	102,600	102,600	
	給水ポンプ保守点検費	239,760	239,760	239,760	
	小計	9,342,360	7,688,436	9,342,360	
	次年度繰越予定額	12,865,814	13,278,038	13,935,678	
	合計	22,208,174	20,966,474	23,278,038	

平成30年4月1日～平成31年3月31日

[特別会計]

駐車場料金

(単位：円)

	項 目	29年度予算	29年度実績	30年度予算	摘 要
収入の部	駐車場料金	15,610,800	13,770,900	15,610,800	
	組合費より	480,000	480,000	480,000	月額¥10,000×4台×12カ月
	小計	16,090,800	14,250,900	16,090,800	
	前年度繰越金	176,206,380	176,206,380	187,269,396	
	合計	192,297,180	190,457,280	203,360,196	
支出の部	駐車場保守管理費	2,846,016	2,846,016	2,846,016	
	電気料金	195,000	136,758	195,000	
	保険料	205,110	205,110	205,110	
	消耗品費	50,000	0	50,000	
	合計	3,296,126	3,187,884	3,296,126	
	次年度繰越予定額	189,001,054	187,269,396	200,064,070	
合計	192,297,180	190,457,280	203,360,196		

平成30年4月1日～平成31年3月31日

[特別会計]

全体修繕積立金

(単位：円)

	項 目	29年度予算	29年度実績	30年度予算	摘 要
収入の部	修繕積立金	1,098,000	1,098,000	1,098,000	
	小 計	1,098,000	1,098,000	1,098,000	
	前年度繰越金	135,515,345	135,515,345	134,258,945	
	合 計	136,613,345	136,613,345	135,356,945	
支出の部	調査診断費・設計監理業務費	500,000	540,000	1,339,200	
	エレベーター改修工事	1,814,400	1,814,400	0	
	小 計	2,314,400	2,354,400	1,339,200	
	次年度繰越予定額	136,113,345	134,258,945	134,017,745	
	合 計	138,427,745	136,613,345	135,356,945	

平成30年4月1日～平成31年3月31日

[特別会計]

棟別修繕積立金

(単位：円)

	項 目	29年度予算	29年度実績	30年度予算	摘 要
収入の部	(1号棟69戸)				
	棟別修繕積立金	8,912,400	8,912,400	8,912,400	
	計	8,912,400	8,912,400	8,912,400	
	前年度繰越金	91,260,484	91,260,484	89,912,884	
	小計	100,172,884	100,172,884	98,825,284	
支出の部	エレベーター改修工事	10,422,000	10,260,000	0	
	計	10,422,000	10,260,000	0	
	次年度繰越予定額	89,750,884	89,912,884	98,825,284	
	小計	100,172,884	100,172,884	98,825,284	

収入の部	(2号棟85戸)	29年度予算	29年度実績	30年度予算	
	棟別修繕積立金	10,648,800	10,648,800	10,648,800	
	計	10,648,800	10,648,800	10,648,800	
	前年度繰越金	92,294,774	92,294,774	92,467,574	
	小計	102,943,574	102,943,574	103,116,374	
支出の部	エレベーター改修工事	10,638,000	10,476,000	0	
	計	10,638,000	10,476,000	0	
	次年度繰越予定額	92,305,574	92,467,574	103,116,374	
	小計	102,943,574	102,943,574	103,116,374	

収入の部	(3号棟29戸)	29年度予算	29年度実績	30年度予算	
	棟別修繕積立金	4,596,000	4,596,000	4,596,000	
	計	4,596,000	4,596,000	4,596,000	
	前年度繰越金	57,990,422	57,990,422	52,488,422	
	小計	62,586,422	62,586,422	57,084,422	
支出の部	エレベーター改修工事	10,260,000	10,098,000	0	
	計	10,260,000	10,098,000	0	
	次年度繰越予定額	52,326,422	52,488,422	57,084,422	
	小計	62,586,422	62,586,422	57,084,422	

収入の部	(合計)	29年度予算	29年度実績	30年度予算	
	棟別修繕積立金	24,157,200	24,157,200	24,157,200	
	計	24,157,200	24,157,200	24,157,200	
	前年度繰越金	241,545,680	241,545,680	234,868,880	
	合 計	265,702,880	265,702,880	259,026,080	
支出の部	計	31,320,000	30,834,000	0	
	次年度繰越予定額	234,382,880	234,868,880	259,026,080	
	合 計	265,702,880	265,702,880	259,026,080	

平成29年度 サザンヒル八事町内会 会計報告
 収支計算書 (平成29年4月1日～平成30年3月31日)

(収入の部)

項目	決算額	摘要
繰越金	599,177	
資源回収	89,975	石川マテリアル
事業協力費	85,710	昭和区役所
寄付金	48,144	
雑収入	4	
合計	823,010	

(支出の部)

項目	決算額	摘要
学区分担金		
自治協議会分担金	17,000	
共同募金分担金	26,000	
助成金		
ラジオ体操助成	860	
子供会助成	10,500	
活動費		
防災訓練	3,264	
親睦会	90,781	
消防団陣中見舞い	2,000	
消耗品費		
コピー機使用料	5,000	
備品費	0	
慶弔費		
香典	5,000	
祝儀	45,000	
合計	205,405	

差引残高 617,605 円は、次年度に繰越いたします。

上記のとおり、報告いたします。

平成 30年 4月 / 日

町内会長

菱田昌通 

町内会副会長

山下蒼治 

監査の結果、上記報告書に間違いのないことを報告いたします。

平成30年 4月 8日

会計監査

今井邦之 

第26回 通常総会

議案書 (付属資料)

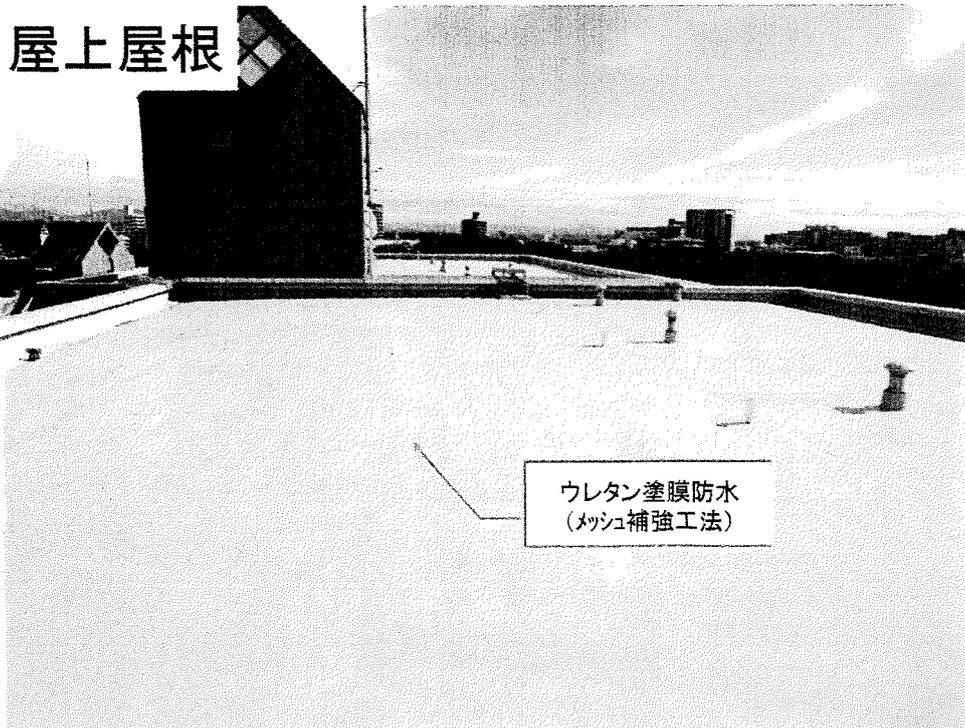
日 時 平30年5月20日(日)

場 所 サザンヒル八事集会所

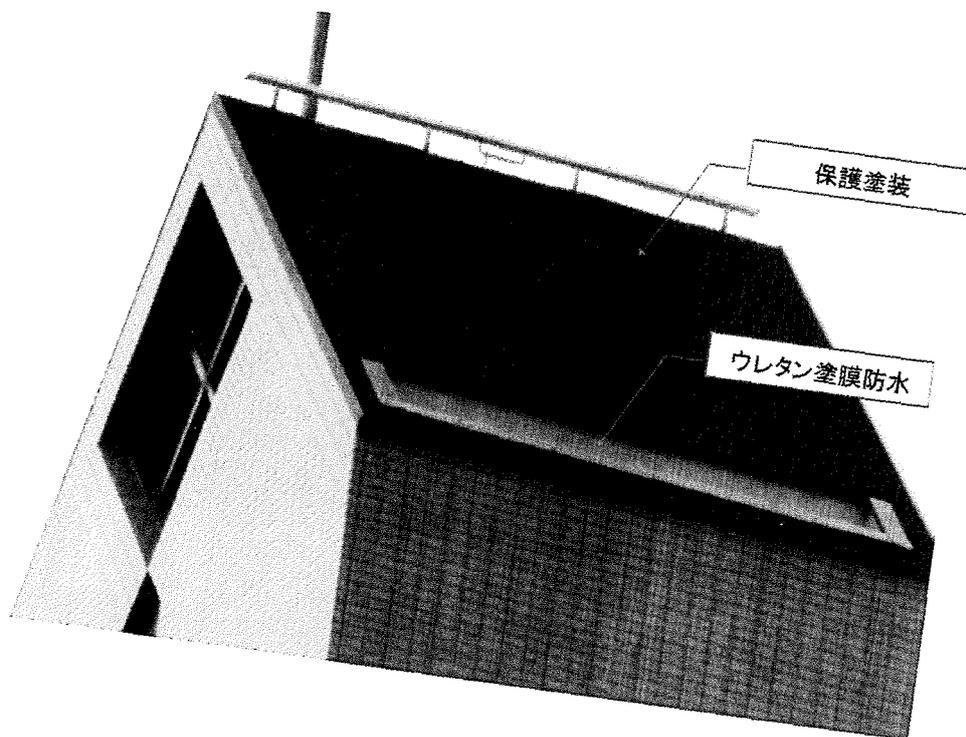
※ 当日は本書を持参して下さい。

目 次

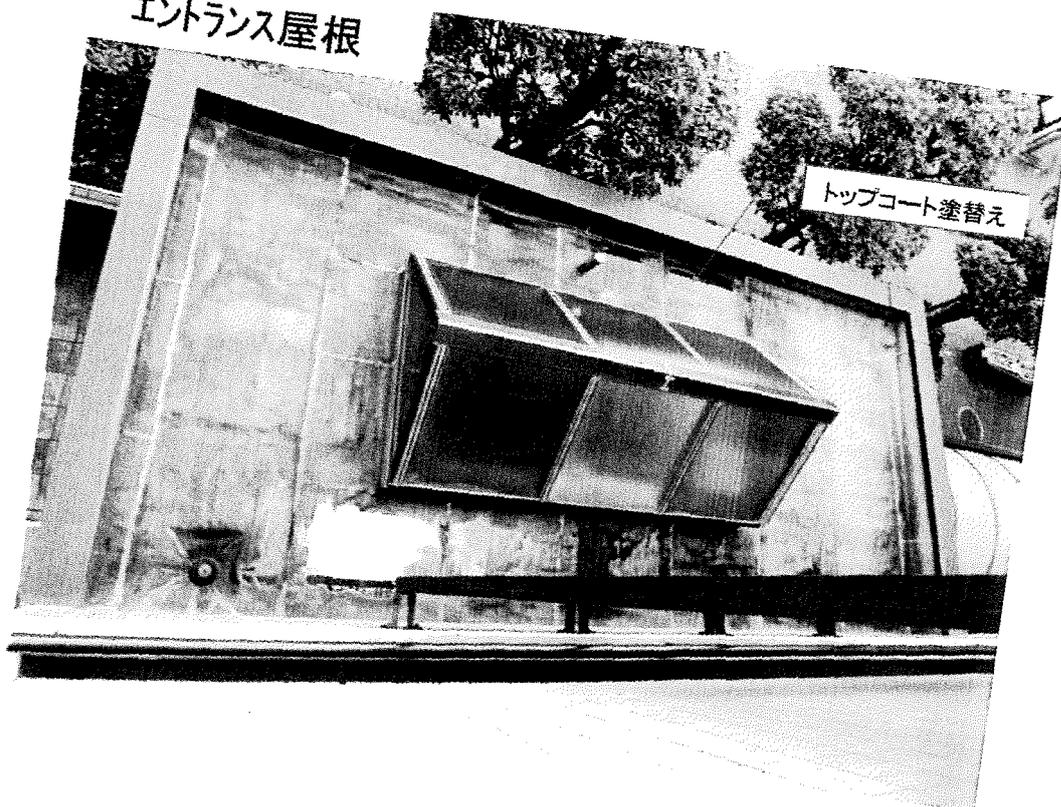
1. サザンヒル八事分譲住宅大規模修繕工事項目 1
2. 大規模修繕工事・工事費概算表 20
3. 1号棟スロープの状況写真
(住民説明会での意見) 22



塔屋勾配屋根



エントランス屋根



南バルコニー(ベランダ)



サブバルコニー(室外機置場)



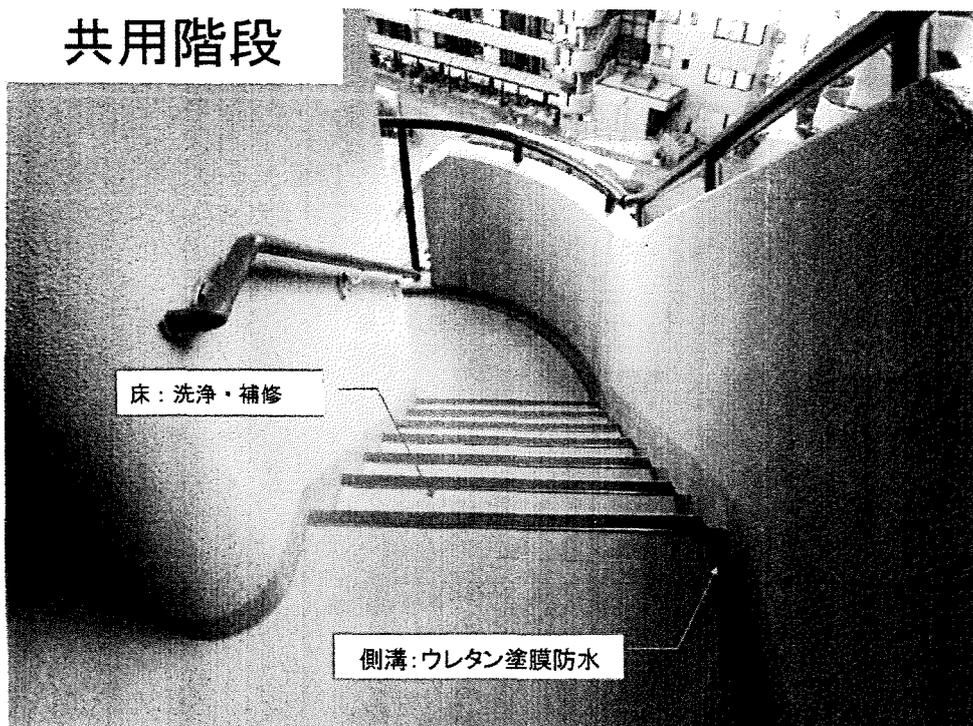
ルーフバルコニー



共用廊下



共用階段



屋上階段



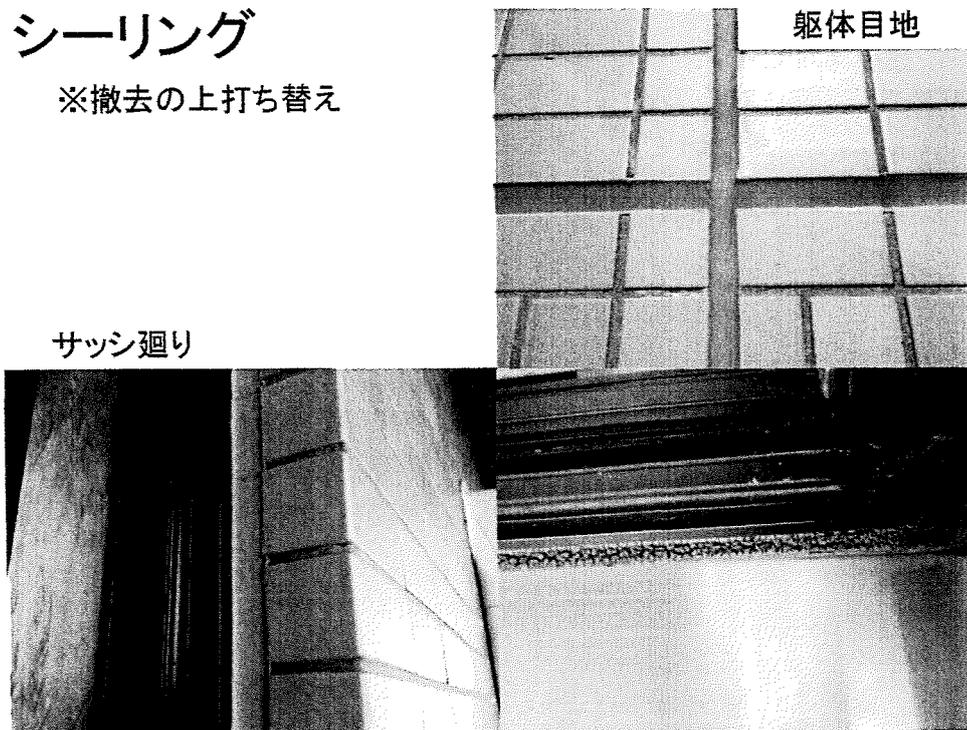
庇・面台・パラペット等



ウレタン塗膜防水密着工法

シーリング

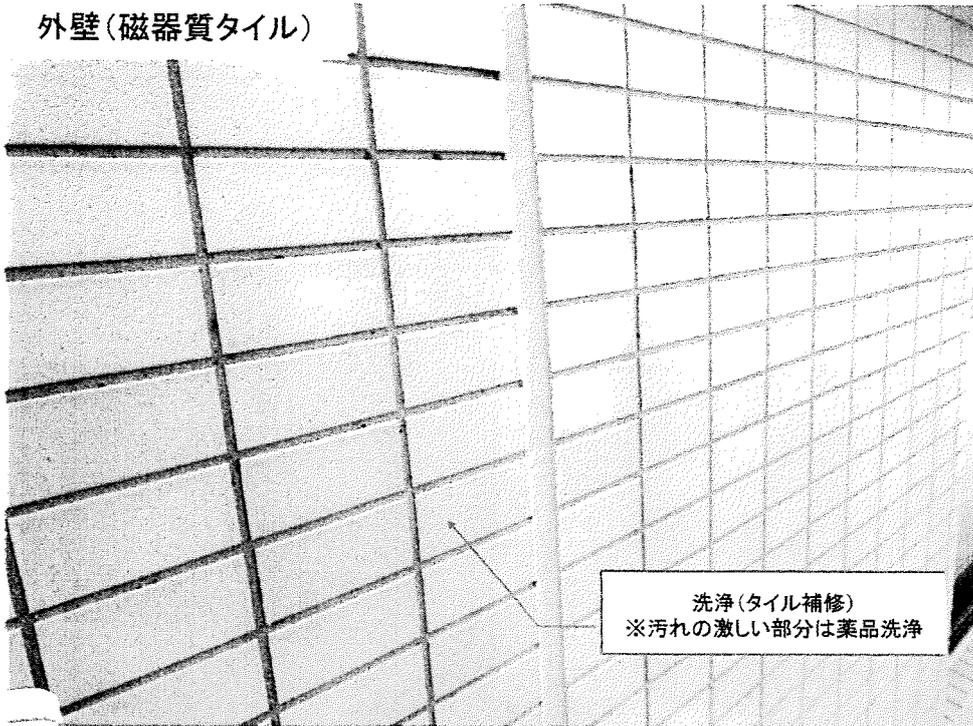
※撤去の上打ち替え



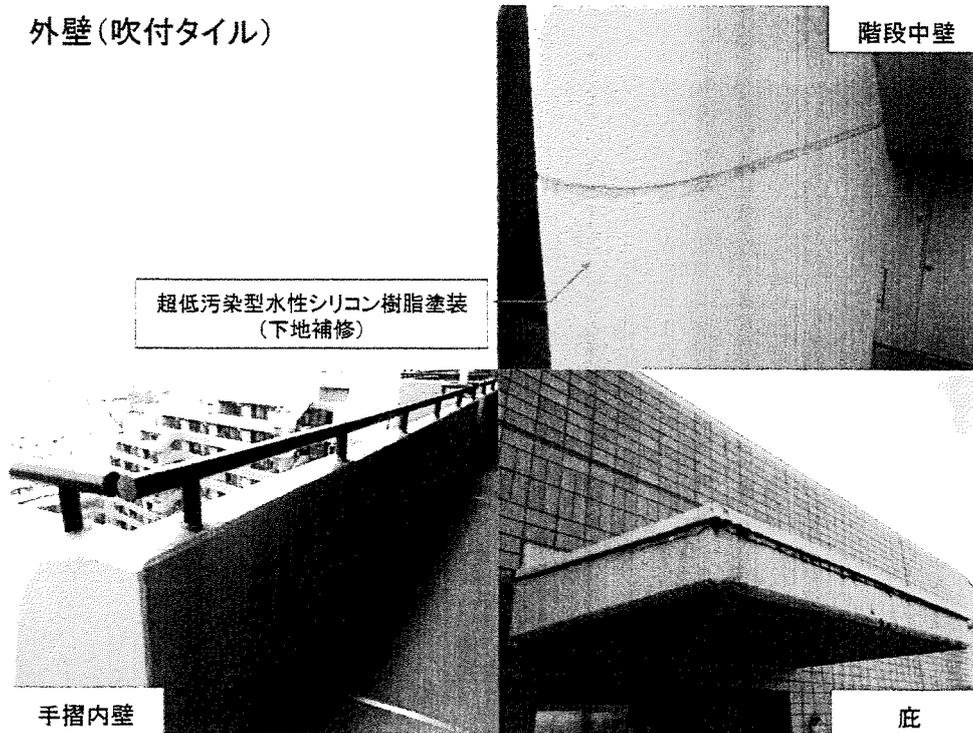
躯体目地

サッシ廻り

外壁(磁器質タイル)



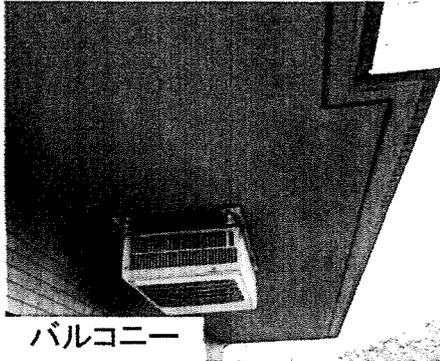
外壁(吹付タイル)



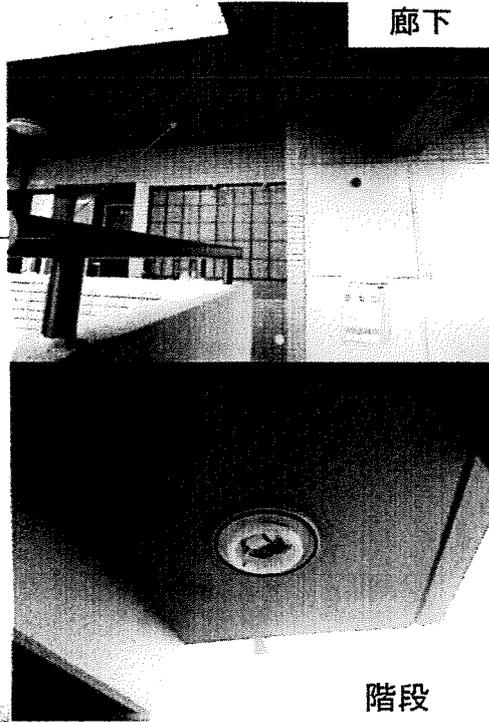
上げ裏(天井)

廊下

水性反応硬化型低VOC艶消し塗装



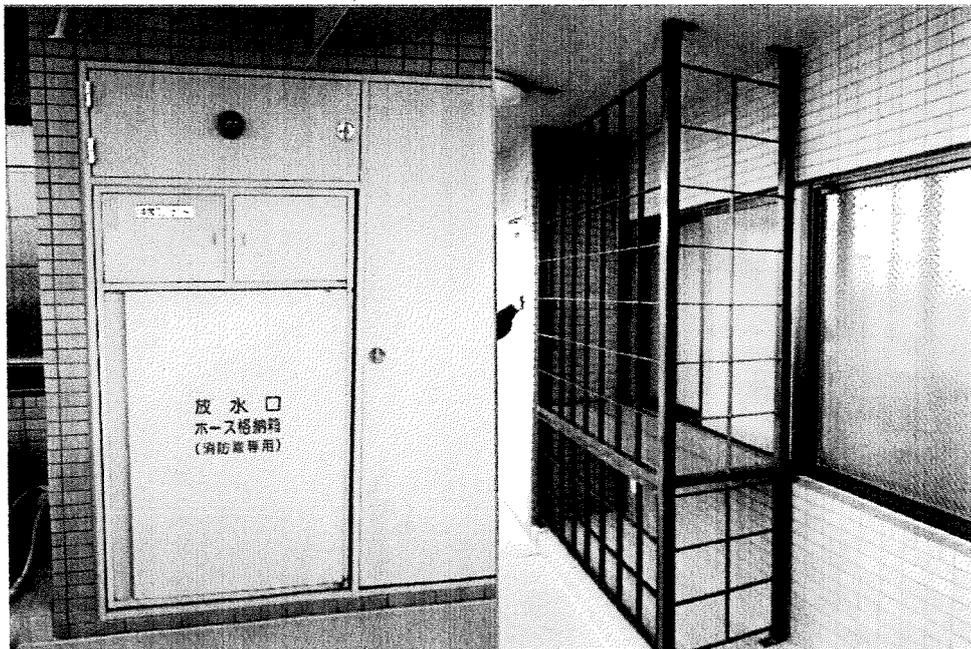
バルコニー



階段

一般鉄部

低汚染弱溶剤型シリコン樹脂塗装



雨がかり鉄部

低汚染弱溶剤型フッ素樹脂塗装

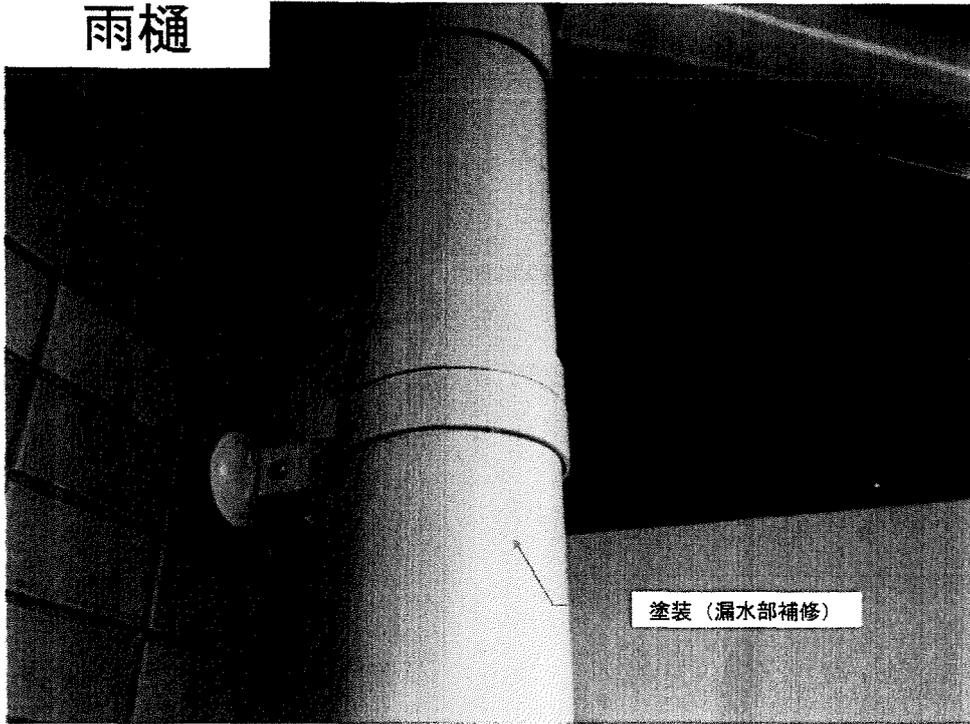


隔て板

塗装
板割れ(大)
は原則取り替え



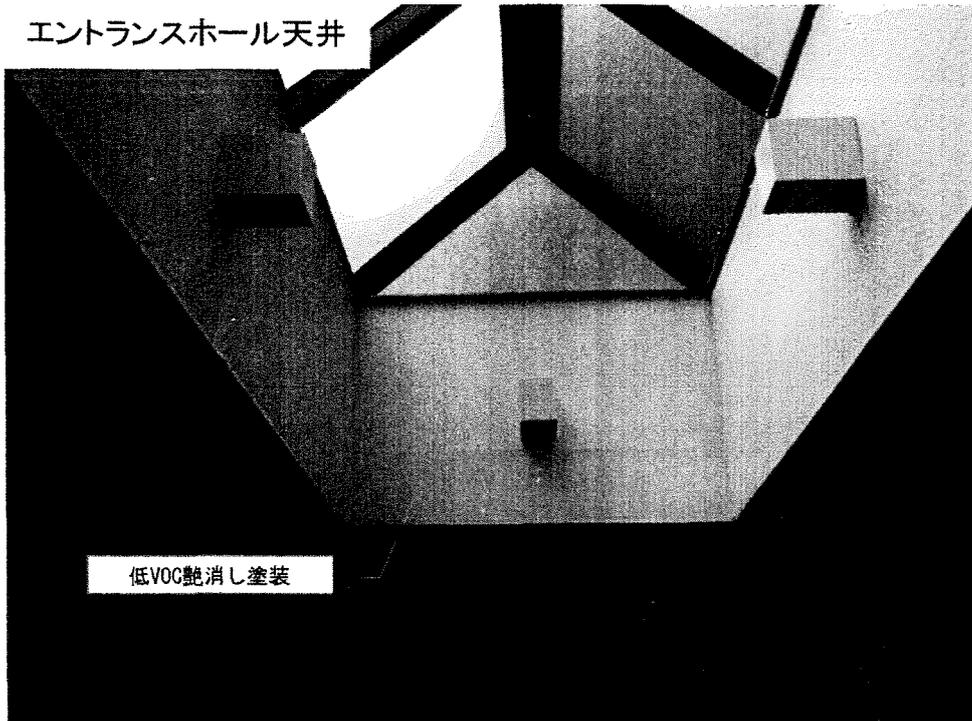
雨樋



玄関ドア枠



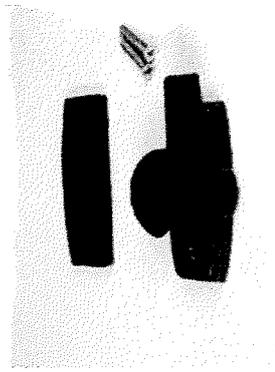
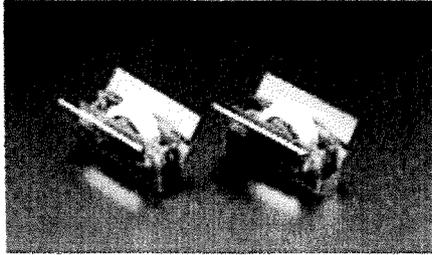
エントランスホール天井



低VOC艶消し塗装

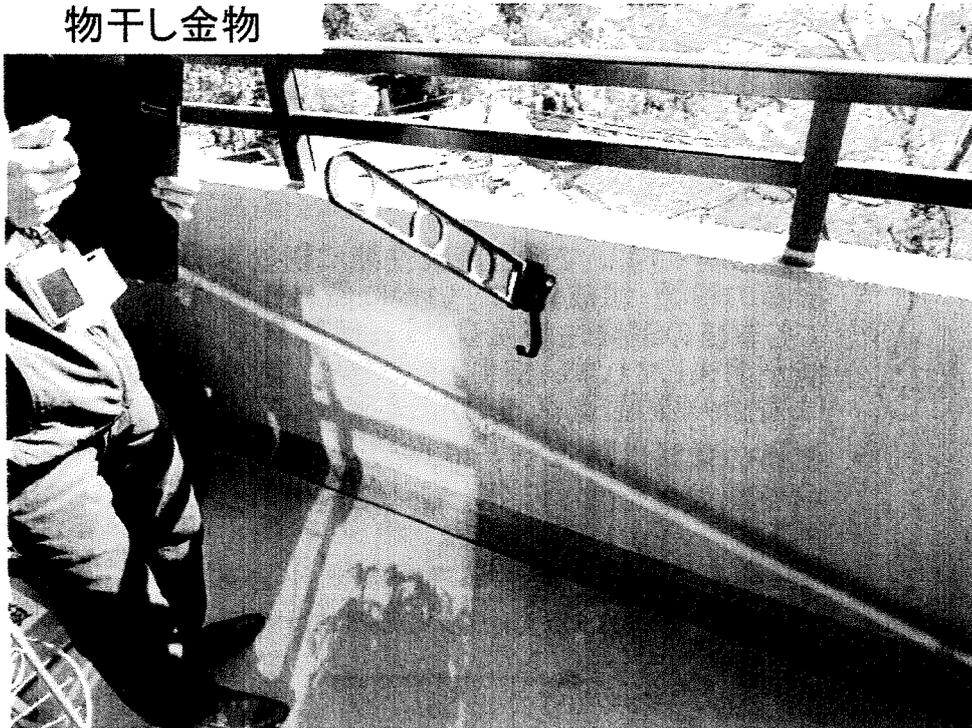
塗料の耐候性について

- 塗料成分の違いで最も塗膜性能に影響するものは、樹脂の種類(組成)です。いかに優れた性能があっても塗膜の耐候性が良くなければ数年で劣化して機能が消失してしまいます。そのため、塗料の選択では樹脂の種類(耐久性)が最も重要になります。
- 樹脂の種類は様々ですが、結合が強靱なものほど紫外線劣化を受けにくく、耐久性に優れたものとなります。
 - 小さい ← 結合エネルギー → 大きい
 - アクリル < ウレタン < シリコン < フッソ
 - 劣化しやすい ←————→ 劣化しにくい

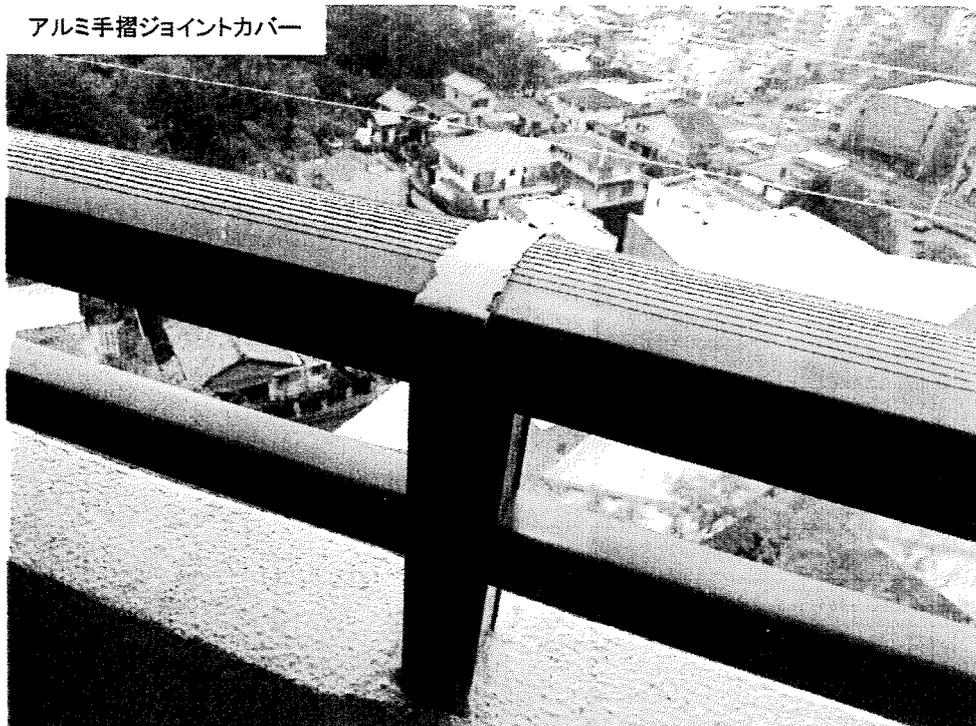


クレセント・戸車のストック

物干し金物



アルミ手摺ジョイントカバー



集合郵便受取り替え(参考)

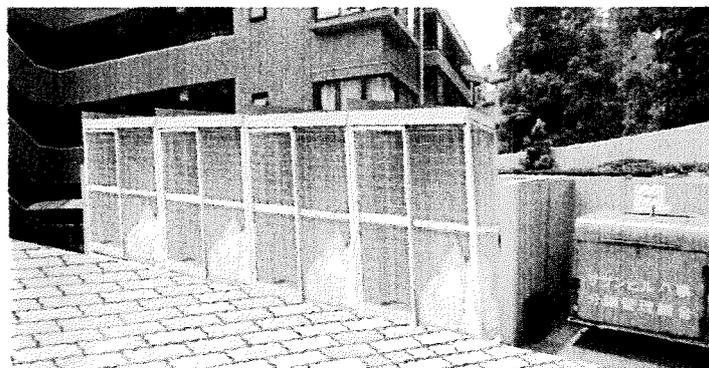


※設置寸法要検討
将来宅配BOXスペース検討



ゴミ置場 (3号棟)

サザンヒル八事分譲住宅 様向け：ゴミストッカーイメージ図



既製品ユニット利用 (一部寸法対応可) 概算金額：120万円程度



各戸玄関ドア取り替え(参考)



仕様	仕組み	対応	使用例工法について
対震丁番仕様	丁番内部のバネで変形に対応	面内変形のみに対応	扉のみ交換又はカバー工法
対震枠仕様	枠と扉のクリア寸法で変形に対応	面内変形と局部変形の両方に対応	カバー工法のみ

対震丁番・対震枠による効果

対震丁番仕様

建物がドア枠の変形・面内変形に対し、枠とドアの接触を緩和し、軽い力(500N以下)でドアを開けることができます。

D-3 (JIS A 4702)
閉鎖位置 1/20開、開致力 500N以下
開BL基準でT.

対震枠による効果

対震枠仕様

局部変形を受けても枠とドアの接触を緩和し、軽い力(500N以下)でドアを開けることができます。

備考: 戸先側中央部変位量 2mm時→開致力 500N以下
上枠中央部変位量 4mm時→開致力 500N以下 BL基準

※カバー工法の注意点 内法寸法が狭くなる。
巾3cm・高さ2cm程度

参考概算見積り(消費税込)

工種項目	内容	単価	数量	金額
戸換	1号棟: 各戸支用・取付等(69戸)扉交換・対震枠			10,000
	2号棟: 各戸支用・取付等(85戸)扉交換・対震枠			15,000
	3号棟: 各戸支用・取付等(29戸)扉交換・対震枠			6,000

ナゼンビル8号分譲住宅 大規模修繕工事 工事費概算表

1号棟 工事内容

工種	内容	単価	数量	金額
戸換	1号棟: 各戸支用・取付等(69戸)扉交換・対震枠			10,000
戸換	2号棟: 各戸支用・取付等(85戸)扉交換・対震枠			15,000
戸換	3号棟: 各戸支用・取付等(29戸)扉交換・対震枠			6,000

2号棟 工事内容

工種	内容	単価	数量	金額
戸換	2号棟: 各戸支用・取付等(85戸)扉交換・対震枠			15,000

3号棟 工事内容

工種	内容	単価	数量	金額
戸換	3号棟: 各戸支用・取付等(29戸)扉交換・対震枠			6,000

全体 工事内容

工種	内容	単価	数量	金額
戸換	1号棟: 各戸支用・取付等(69戸)扉交換・対震枠			10,000
戸換	2号棟: 各戸支用・取付等(85戸)扉交換・対震枠			15,000
戸換	3号棟: 各戸支用・取付等(29戸)扉交換・対震枠			6,000

合計

工種	内容	単価	数量	金額
戸換	1号棟: 各戸支用・取付等(69戸)扉交換・対震枠			10,000
戸換	2号棟: 各戸支用・取付等(85戸)扉交換・対震枠			15,000
戸換	3号棟: 各戸支用・取付等(29戸)扉交換・対震枠			6,000

大規模修繕工事(劣化診断のアンケート調査時の意見等)1号棟

◆ひび割れ・汚れ・不具合(状況・改善要望内容)
<ul style="list-style-type: none"> ・玄関前廊下天井 → エフロ数箇所あり、雨天後水滴が落下、老化タイル部に染み ⇒ 防水処理を希望 ・窓 → 結露がひどい ⇒ 窓ガラスの交換か二重窓にしてほしい。 ・6階から7階へ上がる中央階段 → 雨が降った後、水がたまる所がある。 ⇒ 水はけが良くなるようにしてほしい ・1-706廊下側 → メータボックスの扉が風の強い日は開くことがある。 ⇒ 風にあおられても開かないよう、きっちり閉まるよう扉を改善。 ・玄関ドア → 金色の部分にサビが多数あり、 ⇒ 見苦しいので改善を希望
◆エントランス廻り関係
<ul style="list-style-type: none"> ・郵便ポスト → 大きい封筒ははみ出しているか再配達になるので不安 ⇒ 大型郵便が入るサイズにして欲しい。 ・エントランスホール → 照明の明るさと点灯時間について ⇒ 夕方の照明開始時間を少し早くしてほしい。照明のルクスをもう少し上げて欲しい。(郵便受けの数値が見づらい)
◆外構・駐車場関係
<ul style="list-style-type: none"> ・1号棟北側とそれに沿った樹木壁の間の狭い通路 → 夜間大変暗くなり、防犯上危惧感を覚える ⇒ 夜間灯なり防犯カメラの設置をお願いしたい。 ・1号棟の共有勝手口の扉 → ネジがゆるんで開閉時にすごい音がる。 ⇒ 現在は大丈夫ですが、ドアがゆるんで開閉するすごい音がでるので、音がでないようにして頂きたい。 ・ゴミ置き場 → ネットの隙間からカラスや猫が侵入する。雨天時傘をさしているとネットを外しにくい。 ⇒ 三井農林ハイツのようにカゴを設置してほしい。
◆その他の意見
<ul style="list-style-type: none"> ・網戸の開閉がスムーズにできない。(ベランダ側・ひっかかり) ・部屋の天井にクラックがあるので、バルコニーの床や天井にあるかもしれません。 ・ルーフレバルコニーに面したサッシを小窓付きのものに交換することはできませんか。 ・防災用品を収納できる倉庫又は物置の確保が必要と見えます。 ・1号棟の2号棟の間の階段が暗いので、照明の増強を希望。

大規模修繕工事(劣化診断のアンケート調査時の意見等)2号棟

◆ひび割れ・汚れ・不具合(状況・改善要望内容)
<ul style="list-style-type: none"> ・2号棟廊下の104号花台付近 → 夕方には点灯するが、朝方(3時~4時頃)には消えている。 ⇒ 器具が悪のではないか。 ・2-207玄関扉 → 錆がでている。 ⇒ 手入れの方法を提案してほしい。 ・5階廊下508号室前 → メータボックス上部の塗装の剥がれ ⇒ 塗装してほしい。 ・ガス・電気量計の扉、窓の鉄枠 → 塗装の剥がれ ⇒ 再塗装してほしい。 ・11階エレベーターホールの非常ベル、火災報知機 → 塗装の剥がれ、汚れ ⇒ 再塗装、火災報知機の名板の取り替え。 ・北側廊下のメータBOX&エアコン室外機置場の面格子 → 塗装の汚れ、剥がれ ⇒ 再塗装してほしい。 ・玄関ドア → ノブがもとの位置に戻りづらい、ドア金具が錆びてきている ⇒ 再塗装するなどどうにかしてほしい。
◆エントランス廻り関係
<ul style="list-style-type: none"> ・本館の入口 → ひさしが無いので雨が入る。防犯性が低い ⇒ ひさし拡張、EVホール侵入防止柵。 ・エントランスホールポスト → ⇒ 今後通販(ネット購入)が増える中で、再配達が少なくなるよう大きなものに改善・検討願う。 ・エントランスホールポスト → 鍵の状態が良くない ⇒ 新しいタイプのものに交換してほしい。配達ボックスも欲しい。
◆外構・駐車場関係
<ul style="list-style-type: none"> ・自転車置場 → オートバイのスペース専有が多い。 ⇒ オートバイ専用スペースを設置。 ・駐車場前のインターロッキング → ヘコみが著しい。つまづく、ころぶ、車庫とツラがない。 ⇒ フラットにする。 ・外構の道路面 → 雨天時には水たまり箇所が多くて歩行に不自由 ⇒ 道路面の排水勾配が取れるように路面の改修工事。
◆その他の意見
<ul style="list-style-type: none"> ・部屋の出入り口扉内側のゴムパッキンが摩耗して、凸部が破れてきていてシーリングと防音の役目を果たしていない。 ・非常用出口の鍵が壊れ出入りできないときがある。 ・扉の鍵は、すきまから指を入れれば開錠可能である。施錠機能の強化が必要。 ・換気扇の換気口のカバーがはずれている。鳥が出入りして困ったことがありました。 ・5階以上のベランダについて、シール(パッキン)は徹底的に施工してほしい。リボンクの天井が過去2回の漏水がある。外壁には2号棟の看板があって、取付金具からの漏水原因かとも思いますので取り外してほしい。 ・フェンス・ゲートによる侵入管理 ・屋上の熱反射のベッキ塗装をして欲しい。夏になると部屋の温度がすごく高くなる。 ・廊下の照明を交換(LED)の際は、暖色(電球色)がよいと思います。

大規模修繕工事(劣化診断のアンケート調査時の意見等)3号棟

◆ひび割れ・汚れ・不具合(状況・改善要望内容)
<ul style="list-style-type: none"> ・3階南側非常階段2階～3階の間の床 → 滑り止めゴムが浮いている。⇒ 貼り付けをお願いします。」 ・目元の玄関扉についている新聞受け → 戸内から新聞受けのフタを開けるが、留め具がしっかりしならず、扉の開閉時にフタがすぐに開いてしまう。⇒ 新聞受けの改善を希望します。
◆エントランス廻り関係
・特になし
◆外構・駐車場関係
<ul style="list-style-type: none"> ・3号棟下の自転車置場 → 乱雑に置いてあり、朝登校する際に自転車を出しづらい。⇒ 駐輪するルール(個別)を設置し、整理して頂けるようにして欲しい。
◆その他の意見
<ul style="list-style-type: none"> ・3号棟全体の各部屋入口ドアの退色がひどいので、全体補修ができるか検討して頂きたい。 ・屋上の塗装について、最近遮熱用の塗装がよく使用されていると思います。最上階は夏の暑さは厳しく、気温の上昇抑制と建物保護の観点より補修時の検討をお願いします。

以上、長時間お疲れ様でした。

大規模修繕工事 工事項目説明



サザンヒル八事分譲住宅 大規模修繕工事 工事費概算表

2017.12.09

1号棟 概算工事費

工事項目	工事(箇所) 部位		緊急度	概算金額(単位:千円)
防水工事	1	屋上勾配屋根、塔屋勾配屋根、ルーフバルコニー、各種庇・面台等防水工事 バルコニー、共用廊下・階段等:(既設:長尺塩ビシート)洗浄・補修・側溝:ウレタン塗 膜防水	B	10,180
シーリング工事	2	サッシ廻り・手摺根元・打ち継ぎ目地・樋支持金物取付け部(変性シリコン、塗装部はウレタン)	A	5,800
塗装・外壁工 事 ※下地補修含 む	3	外壁(タイル):洗浄、外壁等:超低汚染型水性シリコン樹脂塗装、 鉄部等:低汚染弱溶剤型シリコン樹脂塗装	A	12,010
雑工事	4	破損部等の修繕にかかる雑工事	A	300
工事費小計	小 計			28,290
間接工事	共通仮設費・諸経費:(全体項目に計上)			10,350
	直接仮設費:外部足場費・メッシュネット養生費			
工事費合計	工事費計			38,640
	消費税3%			3,091
	概算工事費 総合計			41,731
その他工事 (消費税含む)	a	引違いアルミサッシ(不二サッシ)のクレセント・戸車・網戸戸車(ストック用)掃き出し75セット・腰窓30セット	B	1,000
	b	物干し金物(手摺付)取替え	A	1,300
	c	アルミ手摺ジョイント部樹脂カバー交換	A	400
	d	集合郵便受け取替え(防犯対策品)	B	1,750
	e	通用ロドア交換(アルミ製)1ヶ所	A	350
その他工事費小計	小 計			4,800
A	重	大	※ A~Cランク分けは第3者として客観的に項目を振り分けたものです。	
B	要	し	居住者1人1人の主観とは異なる場合もありますことをご了承下さい。	
C	度	小		
総合計				46,531

(単位:千円)

2号棟 概算工事費

工事項目	工事(箇所) 部位		緊急度	概算金額(単位:千円)
防水工事	1	屋上勾配屋根、塔屋勾配屋根、ルーフバルコニー、各種庇・面台等防水工事 バルコニー、共用廊下・階段等:(既設:長尺塩ビシート)洗浄・補修・側溝:ウレタン塗 膜防水	B	11,310
シーリング工事	2	サッシ廻り・手摺根元・打ち継ぎ目地・樋支持金物取付け部(変性シリコン、塗装部はウレタン)	A	7,220
塗装・外壁工 事 ※下地補修含 む	3	外壁(タイル):洗浄、外壁等:超低汚染型水性シリコン樹脂塗装、 鉄部等:低汚染弱溶剤型シリコン樹脂塗装	A	13,780
雑工事	4	破損部等の修繕にかかる雑工事	A	300
工事費小計	小 計			32,610
間接工事	共通仮設費・諸経費:(全体項目に計上)			13,350
	直接仮設費:外部足場費・メッシュネット養生費			
工事費合計	工事費計			45,960
	消費税3%			3,677
	概算工事費 総合計			49,637
その他工事 (消費税含む)	a	引違いアルミサッシ(不二サッシ)のクレセント・戸車・網戸戸車(ストック用)掃き出し90セット・腰窓40セット	B	1,240
	b	物干し金物(手摺付)取替え	A	1,600
	c	アルミ手摺ジョイント部樹脂カバー交換	A	500
	d	集合郵便受け取替え(防犯対策品)	B	2,150
	e	通用ロドア交換(アルミ製)2ヶ所	A	700
その他工事費小計	小 計			6,190
A	重	大	※ A~Cランク分けは第3者として客観的に項目を振り分けたものです。	
B	要	し	居住者1人1人の主観とは異なる場合もありますことをご了承下さい。	
C	度	小		
総合計				55,827

(単位:千円)

3号棟 概算工事費

工事項目	工 事(箇所) 部 位		緊急度	概算金額(単位:千円)
防水工事	1	屋上勾配屋根、塔屋勾配屋根、ルーフバルコニー、各種庇・面台等防水工事 バルコニー、共用廊下・階段等:(既設:長尺塩ビシート)洗浄・補修・側溝:ウレタン塗 膜防水	B	5,960
シーリング工事	2	サッシ廻り・手摺根元・打ち継ぎ目地・樋支持金物取付け部(変性シリコン、塗装部はウレタン)	A	2,920
塗装・外壁工 事 ※下地補修含 む	3	外壁(タイル):洗浄、外壁等:超低汚染型水性シリコン樹脂塗装、 鉄部等:低汚染弱溶剤型シリコン樹脂塗装	A	7,810
雑工事	4	破損部等の修繕にかかる雑工事	A	300
工事費小計	小 計			16,990
間接工事	共通仮設費・諸経費:(全体項目に計上)			6,300
	直接仮設費:外部足場費・メッシュネット養生費			
工事費合計	工事費計			23,290
	消費税3%			1,863
	概算工事費 総合計			25,153
その他工事 (消費税含む)	a	引違いアルミサッシ(不二サッシ)のクレセント・戸車・網戸戸車(ストック用)掃き出し30セット・腰窓15セット	B	430
	b	物干し金物(手摺付)取替え	A	550
	c	アルミ手摺ジョイント部樹脂カバー交換	A	150
	d	集合郵便受け取替え(防犯対策品)	B	750
	e	通用ロドア交換(アルベ製)1ヶ所	A	350
その他工事費小計	小 計			2,230
A	重	大	※ A~Cランク分けは第三者として客観的に項目を振り分けたものです。 居住者1人1人の主観とは異なる場合もありますことをご了承下さい。	
B	要	し		
C	度	小		
			総合計	27,383

(単位:千円)

全体 概算工事費

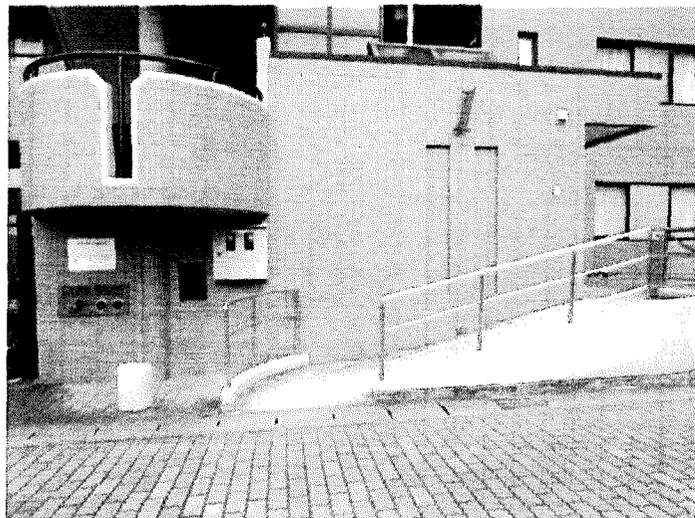
工事項目	工 事(箇所) 部 位		緊急度	概算金額(単位:千円)
防水工事	1	受水槽棟屋根:(既設:ウレタン塗膜防水)ウレタン塗膜防水メッシュ補強工法	B	300
シーリング工事	2	受水槽棟:サッシ廻り・打ち継ぎ目地・樋支持金物取付け部(変性シリコン、塗装部はウレタン)	A	150
塗装・外壁工 事 ※下地補修含 む	3	受水槽棟外壁(タイル):洗浄、外壁等:超低汚染型水性シリコン樹脂塗装、 鉄部等:低汚染弱溶剤型シリコン樹脂塗装、 外構塀等:(シリコン樹脂塗装)超低汚染型水性シリコン樹脂塗装	A	2,950
雑工事	7	破損部等の修繕にかかる雑工事	A	300
工事費小計	小 計			3,700
間接工事	共通仮設費:仮設建物費・整理清掃費・代替駐車場費・発生材産廃処分費			43,250
	直接仮設費:外部足場費・メッシュネット養生費			
	諸経費			
工事費合計	工事費計			46,950
	消費税3%			3,756
	概算工事費 総合計			50,706
外構・その他 工事(消費税 込)	a	外壁タイルオーダー(事前発注の場合あり) ※在室数量確認	A	1,500
	b	インターロッキング不陸部修正(一部木の根撤去)	A	800
	c	ゴミ置場(1号棟側)鳥よけネット設置	B	250
	d	ゴミ置場(3号棟側)ゴミストッカー設置(アルミ既製品)	B	1,200
その他工事費小計	小 計			3,750
A	重	大	※ A~Cランク分けは第三者として客観的に項目を振り分けたものです。 居住者1人1人の主観とは異なる場合もありますことをご了承下さい。	
B	要	し		
C	度	小		
			総合計	54,456

(単位:千円)

(単位:千円)

各棟修繕工事概算合計(消費税込)			
修繕工事概算		1号棟(69戸) 修繕工事概算金額合計	46,531
		2号棟(85戸) 修繕工事概算金額合計	55,827
		3号棟(29戸) 修繕工事概算金額合計	27,383
		全体・外構・共通仮設 修繕工事概算金額合計	54,456
		総合計金額	184,197

1号棟スロープ



住民説明会で意見のあった、1号棟スロープは狭く急でキツイとの意見があった。現地を確認すると、入口部は階段により天井が低いことから、階段の登り口を避けるように入りを曲げている。また、消火栓口、分電盤が邪魔となっているこのため、現行の入口を広げることやスロープを緩やかにすることは不可能に近いと思う。反対側はマンホールがあり、新たなスロープはできないと判断する。

2号棟・3号棟スロープ

2号棟スロープ



3号棟スロープ



