



ゆりの木南新聞 2025年4月18日臨時増刊号

来る4月20日(日)13時から開催される大規模修繕工事説明会に先立ち、事前配布された工事説明会資料だけでは分からない幾つかの情報をまとめました。
必ず目をお通しください。

窓サッシ・玄関ドアの「標準仕様」の拡大(網戸・玄関鍵)

従来は多数の住戸で窓サッシ枠の外側に設置できる着脱式の網戸の追加設置が行われていましたが、今回の断熱窓サッシ更新では網戸が標準で付きます(一部の窓は網戸対応できない部分があります)。

また従来の玄関ドアは鍵が1か所なので、防犯上の理由で2個目の鍵を追加設置している住戸が多数ありますが、今回の玄関ドア更新では標準でダブルロック式(鍵2か所)になります。

大規模修繕工事での「住戸の個別事情」への対応方針

本年5月から来年2月まで実施される「第3次大規模修繕工事」では、窓サッシ・玄関ドア更新で各住戸に立ち入っての工事作業が行われます。

窓サッシ・玄関ドア更新作業は、7月から12月までの期間に実施する予定です。各戸への作業日程の打診や決定・変更調整などは、先日の立入調査と同様な調整方法で進めます。

これらの更新工事全体には住戸当たり合計2日間または3日間を要します。

- ① 窓サッシの更新(1・3号棟は半数ずつ2日間で実施)
- ② 玄関ドアの更新
- ③ 1・3・4号棟は網入りガラス窓の更新

に日程が分かります。詳細は各住戸との工事日程調整の際に併せてお伝えします。1・3号棟では室内の荷物の一時的な移動作業が日程を分散して行なうことが可能です。

なお内窓などの事前移動工事が必要と認められた場合は、上記①②③以外に追加の工事日程が必要になります。

先月実施した事前立入調査の結果では多数の住戸で「インナーサッシ設置」などがあり、今回の更新工事での「追加工事や費用負担などの個別調整」が必要なことが判明しました。

こうした個別事情住戸が多数ある状況なので既にご案内した「組合との個別相談」にも相談をいただいておりますが、今後は立入調査の結果「個別事情がある」と判明した50軒以上の住戸の全てに「個別の相談」を実施して「住戸毎の方針決定」をします。個別性が見当たらない住戸では標準的な方針で実施します。「個別調整」には工事の技術面の他に、管理組合の規約適合性、組合費用負担の許容性、他の組合員住戸との公平性、住戸の個人情報の秘匿性、など様々な配慮や判断が必要になるため、理事会メンバーが主体となって実施します。

組合からは5月以降に該当事件の住戸一軒ごとに対して直接個別連絡をしますが、工事関係の質問や相談をしたい方は、どなたでも早めに巻末の「投稿シート」または電話で管理事務所に連絡してください。投稿された内容に対しては理事会での検討を経てから回答します。

大規模修繕工事に関する組合との個別相談

大規模修繕工事に関することは、質問でも相談でも構いません。なんでも受け付けて、丁寧に回答します。なるべく早めに確認できれば、工事を受け入れる皆さんも、作業を行う工事業者も安心して効率よく進められます。

相談方法は、①住戸玄関先での対話、②集会室での対話、③電話・オンラインでの対話、④文章・メールでの質問、の様々な方法で実施可能です。

標準的な建築内容よりも例外事項の対応策の相談が多いので、建築業者ではなく組合が対応します。相談がある方は管理事務所に連絡するか、巻末の「投稿シート」を提出してください。

工事や作業に伴う費用負担の検討と方針

現在の管理組合の規約細則では、住戸内の「専有部」の改修は住戸所有者負担（但しリフォーム申請許可が必要）、外壁などの「共用部」の改修は管理組合負担、と定められています。今回は管理組合の意思決定による全戸一斉の窓サッシ・玄関ドア更新を管理組合負担で実施しますが、専有部に実施済みの内窓などある場合に共有部である窓サッシ更新で内窓の移動工事が必要になる場合の負担責任に関しては、このような特殊状況を想定した組合ルールがありません。そこで6月開催予定の通常総会で「共有部の改修に由来する専有部工事に対する管理組合負担を条件付きで可能にする規約細則の改訂（仮題）」を総会で審議することを検討しています。上記規約細則改訂が可決され、なおかつ管理組合予算の許容性ならびに事案毎の組合支出の名目妥当性などの条件が揃った場合に限り、該当専有部工事費用の組合負担が可能になります。

(このページは、意図的に空きページにしています)

管理組合投稿シート（大規模修繕・営繕関係）

ゆりの木通り南住宅管理組合

要望(!)・質問(?)・提案(◎)・苦情(×) 投稿シート

- 回答の都合上、投稿者の「号棟・部屋番号・名前」を必ず記入してください。
- 投稿到着確認から1～2週間程度で投稿者に対しての最初の回答をします。
- 紙での投稿は「管理事務所の投函箱」に入れてください。
- メールでの投稿は「yurinankanri@gmail.com」宛にメール送付してください。
- 管理事務所の電話番号は「03-3977-2994」です。
- 管理事務所訪問や電話にて口頭で内容を伝えていただく方法も継続しますが、管理事務所内で「投稿」として起票します。

投稿日付：2025 年 月 日

____号棟・____号室・名前：_____

投稿内容：_____（大規模修繕 / その他営繕）

※無記入の投稿シートが必要な場合は、管理事務所で入手できます。