第 42 期 第 1 号

ゆりの木南新聞

2024.9.3

ゆりの木南住宅管理組合

■ お知らせ内容 ■

1） 第 42 期理事会のご紹介（理事長 挨拶）
2） 第 41 回通常総会報告
3） 工事説明会のご案内
4） 連絡先一覧
5） 管理組合投稿シート

1） 第 42 期理事会のご紹介

42 期理事会 理事長 遠藤玄声

6 月 23 日に実施された管理組合通常総会にて選任された 10 名の理事会役員を代表して、ご挨拶と初心表明を申し上げます。

【建物の老朽化】

当団地は既に築 40 年以上が経過していて「建物の老朽化」が進んでいます。今から約１年前には、給湯管が破裂して室内へ漏水する事故が連続発生しました。２年前に実施した給水管更新の大工事の際に「同じタイミングで、給水管だけでなく給湯管も一緒に更新しては？」と検討したのですが、その段階では給湯管更新はまだ数年は必要がない」と判断していました。ところが実際には給水管と同レベルの老朽化があったようです。そこで本年度は最優先で給湯管更新の工事を実施します。

【理事会業務の質量増大】

上記のような「大規模修繕テーマ」と並行して、団地の建物や敷地の大小様々な不具合、暴風雨洪水、ハト被害、防災や安全、その他住人の生活と住宅財産に関する様々な問題対応があり、管理組合の業務は今から 10 年前・20 年前に比べると格段に多岐にわたりかつ発生件数が増えています。理事会業務のうち会計・清掃・管理人業務は業務委託されていて日常の出来事に対応していますし、植栽の維持も年 4 回行われています。大規模修繕工事の設計には専門家の建築士コンサルを採用しています。しかしながら前述の様々な日常的問題対応の多くには、その都度理事会役員の迅速な判断が必要になり、しかも管理組合業務を熟知していないと適切な判断が難しい事案が多数発生しています。

【住人意志反映の充実】

私自身は当団地の開設時からの住人であり、過去 40 年間の理事会活動を住人目線で見てきましたが、一昨年の石井理事長、昨年の岡本理事長の２期にわたっては多数の理事会メンバーが翌年も役員継続就任して、理事会の運営レベルを保つための努力と貢献をしました。同じ時期には十数年に一度しかない大規模工事が計画実施される特に重要な時期でもありました。以前には大量の投票棄権があってギリギリの過半数での意志決定になった時代もありましたが、近年は住人説明会・アンケート・臨時総会などを丁寧に進めている結果、住人の関心度が高くなり、総会当日参加者数も数年前よりも約 1.5 倍に増えていて、また当日欠席でも議決権行使で不在投票する人も含めると住人全体の９割以上の意志表示を得る理事会運営をしていて、高く評価すべきだと理解しています。近年に築いた良き伝統をこれからも維持する所存です。

【今年度の優先課題】

- 今から２年前の①給水管更新工事、今年秋の②給湯管更新工事、そして来年春の③窓サッシと玄関ドアの一斉更新工事、1・3 号棟のバリアフリー化など数年間に及ぶ「第３次大規模修繕」を進めています。当管理組合では初めての数億円の借入も予定しています。過去 40 年間の管理組合の歴史上で最大のイベントです。これら一連の工事の計画・実施・融資を確実に進めるだけでも例年よりも責任や負担が重い年度ですが、大規模修繕以外にも放置しておけない以下のような重要課題があります。
- 都内でも特に雷雨の多い練馬地区では、短時間集中暴風雨が年に何回も発生します。日常の落ち葉などの詰まった排水溝では洪水化して、１号棟廊下面ベランダ面の床上浸水や、３号棟保育園での雨漏りなどの「水害」に繋がっています。排水管の浄化やひさし部の日常清掃などとの合わせ技も必要な慢性的課題に取り組みます。
- ４号棟の屋根を中心に当団地内にハトの集団が定住して、糞の被害が頻発しています。隣接するゆりの木北団地では十数年前から団地共有部への対策と個人宅専有部への対策とを組み合わせて効果を出しています。当団地でも早期にハト害対策を明確化します。
- 「組合費の長期滞納」が多く発生しています。滞納者への督促を従来よりも強化して、組合費徴収率向上に努めます。
- 「孤独死の発見遅れ」が繰り返しています。一人暮らしの高齢者である個人情報の扱いには配慮が必要ですが、防災などの観点から日常での住人と管理組合との信頼関係を築いていきます。
- 管理組合の業務効率化や住人とのコミュニケーション手段として「理事会業務のデジタル化」は重要課題と考えられてきましたが、推進体制や着手の切り口が整っていませんでした。今年度の初めに１号棟の大熊氏が「ゆりの木南デジタル化検討委員会」を発足して以来、理事会との協力体制を組んで一歩ずつ実績を積む計画です。まず希望する住人に、①ゆりの木南新聞・掲示板などの組合公開情報の「デジタル形式でのメール配信」のサービスを始めます。また、②９月に予定されている工事説明会では「オンライン中継」を実施します。詳細は巻末の連絡先欄に記載します。

- 駐車場は、組合収入の中でも組合費や修繕積立金と並んで大きな金額の収入源ですが、昨今では駐車場利用者数が減少していました。そこで今期は「幅広駐車場(利用料も比例)」などを企画して利用率の向上を検討します。駐車番号明確化や、年度末には２年に一度の駐車場契約更改を実施します。
- 先日の西日本での南海トラフ地震、続いて関東地区でも地震がありました。今後首都圏での大震災が予測されています。当団地では高齢住人の避難が円滑にできるかなど、平時の訓練での「被害種類別状況設定」が新たな課題だと思われます。大規模災害時には隣の八小校舎へ避難所避難が想定されていますが、昨今の大災害では避難所ではなく自宅での避難生活も注目されています。管理組合として住人の安全確保のための視点で訓練や防災装備を再検討します。
- 今回の第３次大規模修繕の先には、約 10 年間の借入金返済、その先の営繕課題と費用推定など「長期修繕計画の更新」が早期に必要です。今期中には「概要計画」、次年度には「詳細計画」を検討します。
- 最後に「管理組合運営の持続性」に関する方針をご説明します。当団地の管理組合の理事会役員体制は、基本的に「年に一度役員全員を改選して、住人全員が輪番で役員を務める」という一見平等な責任分担の考え方で運用してきました。ところが、実際の理事会業務は 15～20 年に一度しかも週末だけの片手間でもできるほど簡単では無くなってきています。その結果役員任期を複数年にしている隣接団地もありますし、当団地でも過去２～３年には、役員の継続就任、営繕委員会での複数年任期、理事会顧問制度などの「組織的工夫」で「熟練度不足問題」を補っています。この課題は一朝一夕には解決しないテーマですが、組合運営の「質的維持の仕組み」を今後も検討します。住人の皆さんからの提言も大歓迎です。

どれも先延ばしが許されない重要課題であり「自分たちの大切な家と生活を守る手段」だという認識を忘れずに、住人の皆さんと理事会とで協力して解決していきましょう。

第 42 期理事会メンバー

役　職	氏名（号棟）	役　職	氏名（号棟）
理　事　長	遠藤玄声（2 号棟）	副理事長（営繕・環境）	髙田純子（1 号棟）
副理事長（防災・施設）	広崎哲也（1 号棟）	営　繕	田邉忠次（1 号棟）
環　境	白井慶祐（3 号棟）	会　計	岡田典泰（3 号棟）
総務・広報	白戸信彦（3 号棟）	防災・施設	比企明子（4 号棟）
監　事	上野浩美（1 号棟）	監　事	冨岡笙子（4 号棟）

2) 第 41 回通常総会（2024.6.23）報告

第 41 回通常総会は 6 月 23 日(日)午後、光が丘第八小学校にて開催され、書面での参加を含め、261 名中 227 名(出席率：86.9%)の組合員より意思表示がありました。既に掲示で報告しました通り、すべての議案(1～8 号議案)が提案通り可決成立しています。

参考までに当日の組合員からのご意見、ご質問および回答内容を併せて以下掲載します。（※第 2、5、6 号議案は質疑なし）

■第 1 号議案（2023 年度事業および決算報告）関連

【組合員数】
賛　成　　227 名（会場出席数 83 名・議決権行使書数 53 名・委任状出席数 91 名）
反　対　　　0 名
【議決権数】
賛　成　　237 個（会場出席数 87 個・議決権行使書数 54 個・委任状出席数 96 個）
反　対　　　0 個

質問および意見	回答
・3 号棟保育園の漏水は、以前の給排水管工事と関連するか？ ・保険は何故適用されなかった？	・前回の給排水管工事とは無関係 ・保険交渉は粘り強く実施したが、雨漏り対応工事は保険対象外とされた
・未収金(約 143 万円)の長期未払い者は何人いるか？ ・しっかり請求をして欲しい	・半年以上未払い者は 2～3 名 ・督促/催告含め支払い請求は今後も実施していく
・1 号棟西側のエアコン室外機設置は実施しない方針となったが理由は？ ・代替案は無いのか？	・先行実施例のゆり北にて以下課題が判明したため断念した 設置後のエアコン室外機修理は、室外機設置者が戸別で足場設置する必要があり、その際他住民の了解なども得る必要も生じ、個人負担が大きくなりすぎる ・代替案として、戸別対応になるが東側ベランダに設置する方式を現在検討中

■第 2 号議案（組合業務の一部委託承認）関連

【組合員数】
賛　成　　226 名（会場出席数 83 名・議決権行使書数 52 名・委任状出席数 91 名）
反　対　　　1 名（議決権行使書数 1 名）
【議決権数】
賛　成　　236 個（会場出席数 87 個・議決権行使書数 53 個・委任状出席数 96 個）
反　対　　　1 個（議決権行使書数 1 個）

■第 3 号議案（給湯管更新工事実施と工事費および工事業者の承認）関連

【組合員数】
賛　成　　226 名（会場出席数 83 名・議決権行使書数 52 名・委任状出席数 91 名）
反　対　　　1 名（議決権行使書数 1 名）

【議決権数】
賛　成　　236個（会場出席数87個・議決権行使書数53個・委任状出席数96個）
反　対　　　1個（議決権行使書数1個）

質問および意見	回答
給湯管専有部のオプション工事は、今後どのタイミングで実施可能か？	・給湯管更新工事後の大規模修繕工事日程も踏まえ、専有部の給湯管オプション工事は実施しない事とした ・今後、日欧設計事務所とも相談して、希望者がどのぐらいいるのかも踏まえて対応を検討していきたい
給湯管専有部分の更新工事未実施者による漏水対応および配管更新を強く促すためのPRの拡大などの対応をお願いしたい	・専有部の漏水は管理組合が関わらない戸別間の対応になる ・漏水対応として、漏水時被害者保護の観点でマンション保険に個人賠償保険特約を付保し、加害者は保険使用時に免責を支払う事とした ・更に組合として専有部分の更新工事を促すため、何らか発信は必要と認識しており、今後次期役員に引き継いでいく
工事/監理費用：1億5040万円の金額の妥当性について、どのように確認したのか、教えて欲しい。	・本来入札が必要と認識しているが、今回大規模修繕工事日程の遅延を極力なくすため、専門家の立場で日欧設計事務所に業者選定と金額交渉を依頼した ・日欧設計事務所追加コメント：金額的に妥当だと考える

■第4号議案（２０２４年度予算案の承認）関連

【組合員数】
賛　成　　227名（会場出席数82名・議決権行使書数54名・委任状出席数91名）
反　対　　　0名
【議決権数】
賛　成　　237個（会場出席数86個・議決権行使書数55個・委任状出席数96個）
反　対　　　0個

質問および意見	回答
雨水管詰まりに対し、３号棟以外の他号棟も雨水管清掃管工事費用を計上されたか？	・これまで年1回だった雨水管清掃を年間3回ほどできるように、3号棟以外にも計上した ・清掃回数を増やし詰まりをなくす方向で予算化している
組合費剰余金はこれまで６０００万円程度で推移している。これを修繕積立金に振替えることは可能なのか？	・規約上制限する記載はなく実施する事は可能 ・ただし保険更新などまとまった費用支出も今後あるため修繕積立金への繰入は十分に議論が必要 ・最終的に総会議案として判断を行う事になる
・修繕積立金受取利息が予算計上されていない理由は？ ・他の管理組合などの運用方法なども参考に積立金の他の運用方法を検討はしないのか？	・受入利息は、これまでを踏襲した予算計上方式としている（ゼロ予算計上し、決算時に利息分を報告する方式） ・運用方法もこれまでのやり方を踏襲している ・他団地でも「すまい・る債」の運用が主流 （日本ハウズイングコメント）

■第5号議案（細則等改正①）関連

【組合員数】
賛　成　　227名（会場出席数82名・議決権行使書数54名・委任状出席数91名）
反　対　　　0名

【議決権数】
賛　成　　237個（会場出席数86個・議決権行使書数55個・委任状出席数96個）
反　対　　　0個

■第6号議案（細則等改正②）関連

【組合員数】
賛　成　　225名（会場出席数81名・議決権行使書数53名・委任状出席数91名）
反　対　　　2名（会場出席数1名・議決権行使書数1名）
【議決権数】
賛　成　　235個（会場出席数85個・議決権行使書数54個・委任状出席数96個）
反　対　　　2個（会場出席数1個・議決権行使書数1個）

■第7号議案（細則等改正③）関連

【組合員数】
賛　成　　224名（会場出席数81名・議決権行使書数52名・委任状出席数91名）
反　対　　　3名（会場出席数1名・議決権行使書数2名）
【議決権数】
賛　成　　234個（会場出席数85個・議決権行使書数53個・委任状出席数96個）
反　対　　　3個（会場出席数1個・議決権行使書数2個）

質問および意見	回答
役員報酬は役員の仕事量負荷で増減変更してどうか？ （大規模修繕工事時は上げて、それ以外は元に戻す等）	・昨今は大規模修繕以外の日々の仕事量もかなり大きな負担になっているのが現実である ・本当に負荷が軽減した時にご意見を踏まえ協議した方が良いと考える
意見としてだが、値上げは理事長だけでいいのではないか	・ご意見承りました

■第8号議案（２０２４年度 役員選任の承認）関連

【組合員数】
賛　成　　227名（会場出席数82名・議決権行使書数54名・委任状出席数91名）
反　対　　　0名
【議決権数】
賛　成　　237個（会場出席数86個・議決権行使書数55個・委任状出席数96個）
反　対　　　0個

質問および意見	回答
候補者名簿表記が、部屋番号表記しないのはなぜか？	・部屋番号を表記したくない候補者がおられるため、プライバシーの観点で号棟のみの記載とした
今回の理事長候補者は理事長経験者だが、第6号議案「継続再任を認めてない」は、期間を設定すべきではないか？	・次期役員候補者は理事会が選出する ・役員の私物化リスクは理事会の裁量で判断ができる ・そのため「理事長の重任」のみを制限した ・今後この考え方を次期役員に引継いでいく

文責41期 理事会

3) 工事説明会のご案内

本年１０月から給湯管更新工事が開始されますが、それに先立ち工事内容および工事期間の注意点などについての説明会を下記の通りに実施します。

■日時：**9 月 23 日(月・振替休日)10 時より**
■会場：光が丘第八小学校視聴覚室（上履きスリッパを持参ください）
■説明内容：別紙の「共有部給湯管改修工事　工事説明会のご案内」
■参加申込み：　別冊資料表紙下段にある「工事説明会に出席します」に記名して
　　　　　　　１号棟管理事務所前の「工事用連絡ポスト」に提出してください。
※この説明会は、会場に行かず自宅から**オンライン中継でのリモート参加**が可能です。
オンライン中継参加希望の方は、当新聞の巻末にある連絡欄に記載された
「ゆりの木南デジタル化事務局」宛に「配信希望」の申込みを、説明会前日までに
完了してください。

4) 連絡先一覧

専有部または共用部で漏水事故が起きた（起こした）とき　JS 東京北支店　03-6915-5711㈹
給水・排水トラブルが発生したとき(緊急時以外は不可)　夜間緊急センター　0570-002-004 or 048-839-0901

給湯関係のトラブルが発生したとき　東京熱供給（光が丘支社）夜間緊急連絡も可　03-3977-3951

エレベーターの故障など（ゆり南登録番号 28-150）　日立ビルシステム　03-5997-0890
※エレベーター内閉じ込めなどは、エレベーター内の緊急ボタンでセンターと会話ができます。

火災報知器の発報があったとき　警報はセコムに直通されています
火災の場合は 119
火報報知器交換工事のときは　セコム成増支社（ゆり南登録番号 782652）　0120-10-0024

鍵の開錠（緊急時）鍵の救急車 ※管理事務所に住居の合鍵等はありません　0120-698-999 or 03-3374-3999

鍵の交換　利研　※開錠サービスはありません　03-3934-6600

Ｊ：ＣＯＭに関するお問い合わせ　コールセンター 0120-999-000　板橋営業所 03-6766-3000

ゆり南管理事務所（土日祝休み）　03-3977-2994　yurinankanri@gmail.com
窓口業務は平日の 9：00-17：00
※休みは通常 12：00-13：00 ですが業務の都合上午後の開始が 13：30 となることがあります。

メール配信サービス/説明会オンライン中継サービスの申込み
（メール配信申込みをしても、紙の新聞も配布されます）
以下のメール宛先に「配信希望」と「氏名・号棟・部屋番号」を記入して送信

申込み先：yurinoki.minami.dx@gmail.com（ゆりの木南デジタル化事務局）

5）管理組合投稿シート

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

管理組合や団地生活の様々なテーマで、住人の皆さんの自由な投稿をお待ちしています。
【Ａ】大規模修繕・営繕設備関係
【Ｂ】防災・安全・生活・環境関係
【Ｃ】管理組合運営関係
【Ｄ】その他団地生活全般

- 漏水などの緊急性の高い事項は、投稿ではなく直接管理事務所に連絡してください。
- 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。
- 投稿到着から１～２週間以内に投稿者に対しての最初の回答をします。
- 「公開希望」の投稿は、後日に公開します。「秘匿希望」の投稿は、投稿者とのみ交信します。管理組合に無関係な投稿や公序良俗に反する内容は公開しません。
- 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：２０　　　年　　　月　　　日
号棟・部屋番号・名前：
投稿内容：
☐公開希望/☐秘匿希望（☑を入れる）

※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。