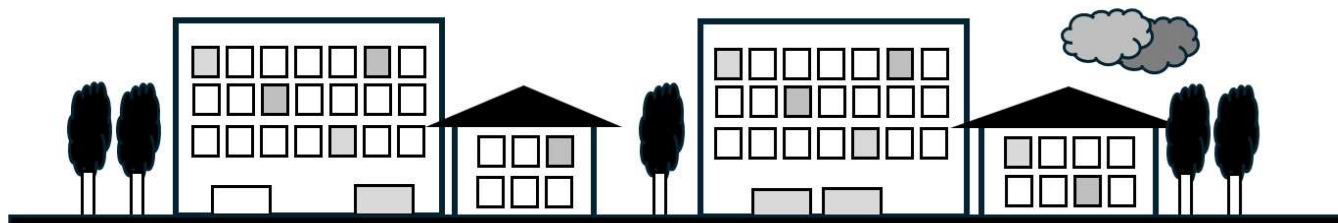


ゆりの木南新聞

2024.12.



■ お知らせ内容 ■

1. 11月23日 3号棟単独臨時総会の結果報告
11月23日 1号棟単独臨時総会の結果報告
2. 未登録自転車バイク撤去のお知らせ
廃棄希望自転車の撤去のお知らせ
3. 駐車場利用者アンケート結果のご報告
4. 2025年2月11日 臨時総会の日程のご案内
5. ハト被害・虫被害・植栽被害アンケートのお知らせ
6. 管理組合業務デジタル化アンケートのお知らせ
7. 「くらしガイド」発行のお知らせ
8. 連絡先一覧
9. 管理組合投稿シート

※ ゆりの木南新聞の表紙デザインがリニューアルされました。

1. 第 42 期 3 号棟単独臨時総会（2024. 11. 23）報告

第 42 期 3 号棟単独臨時総会は 11 月 23 日（土）午前、光が丘第八小学校にて開催され、書面での参加を含め、73 名中 65 名（出席率：89. 04%）の組合員からの意思表示がありました。既に掲示板で報告した通り、すべての議案（1～2 号議案）が原案通り可決成立しました。当日の組合員からの質問・意見および回答内容を併せて以下に掲載します。

■第 1 号議案（3 号棟エントランスホール改修について）関連

【組合員数】

賛 成 61 名（会場出席数 25 名・委任状出席数 8 名・議決権行使書数 28 名）

反 対 4 名（会場出席数 1 名・委任状出席数 0 名・議決権行使書数 3 名）

【議決権数】

賛 成 66 個（会場出席数 25 個・委任状出席数 13 個・議決権行使書数 28 個）

反 対 4 個（会場出席数 1 個・委任状出席数 0 個・議決権行使書数 3 個）

質問および意見	回答
・承認になれば大規模修繕工事に含まれてその予算に含まれるか？	・まず 3 号棟で「方針」を決定し、承認なら大規模修繕工事の計画に含めて、その費用は 3 号棟の積立金から計上する。
・老朽化とは別に、清掃が十分とは言えない。清掃の改善を申し送りしてほしい。	・委託する清掃業務の仕様として漏れがないかは確認する。共用部分の清掃範囲のリスト、清掃頻度、チェック項目などの明確化を進める。
・今回築 40 年で改修するが、今後 40 年でキズが目立たない長持ちする材料を選んでほしい。	・床の塩ビ素材はスーパーでも使われていてメンテナンスもしやすい材料を選んでいる。 ・大規模修繕は数十年単位だが、日常で不具合が発生した場合は適宜部分補修をする。
・エレベータ表面の改修も含まれているが、エレベータのリニューアルには影響があるか？	・エレベータのリニューアルをする場合でも表面の枠や扉自体は交換しないと思われる。仮に扉の交換をしても容易に施工が可能である。
・公園側の入り口扉 2 枚が自動化されたとして、2 枚同時に開放されると風が抜けるし冷える懸念。	・2 枚のドアの間は「風除室」といい、自動化された場合、両方が同時に開くのは何人もが連なる場合だけで、一時的なものと考える。
・天井・壁を全て実施するのか？	・バラバラにやるよりも全体をまとめてやる方がコスト面で優位だ。一部を残すと見栄えのバランスが悪い。 ・意図して現状を残す部分があれば、提案してほしい。
・アンケート結果では「一部」「最低限」が多かったが、今回の提案はそれと一致しているのか？	・アンケート結果に基づき、最低限の費用で見栄えの改善が可能になるデザインを考案した。
・本件提案に若年層の入居が望めないとあるが、居住性がいいので入れ替わりが少なくとも言えるのではないか？	・意見として承る。
・ソファやくつろげるスペースを設けることには反対する。せめて移動式の椅子にしてほしい。	・意見として承る。
次回臨時総会の予定は、議案書では 1 月、口頭では 2 月とあった。	・議案書発行時点では 1 月を予定していたが、会場確保ができず、現時点では 2 月召集になる予定。確定次第案内する。

■第 2 号議案（3 号棟エントランス自動ドアについて）関連

【3 号棟組合員数】

賛 成 61 名（会場出席数 23 名・委任状出席数 8 名・議決権行使書数 30 名）

反 対 3 名（会場出席数 2 名・委任状出席数 0 名・議決権行使書数 1 名）

【3 号棟議決権数】

賛 成 66 個（会場出席数 23 個・委任状出席数 13 個・議決権行使書数 30 個）

反 対 3 個（会場出席数 2 個・委任状出席数 0 個・議決権行使書数 1 個）

質問および意見	回答
・自動ドア化する場合、オートロックを導入するのか？	・オートロックは導入しない。オートロックには 1 階入り口と全戸のインターホンを連動させるなど、膨大な工事が必要で今からの導入は困難である。
・自動ドアのメンテナンスとその費用は？	・自動ドアの耐用年数は 20～30 年。10 年程度でモーターなどの部品交換が必要。保守料金はメーカーごとに差があり即答できない。別に電気代が発生するが、全体を LED 化するのでその電気代削減内に収められる。
・挟み込み防止機能はあるか？	・自動ドアは一般的に上部センサーで感知するので、エレベータと異なり挟み込み防止機能は備わっていない。

第 42 期 1 号棟単独臨時総会（2024. 11. 23）報告

第 42 期 1 号棟単独臨時総会は 11 月 23 日（土）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、106 名中 87 名（出席率：82. 07%）の組合員からの意思表示がありました。既に掲示板で報告した通り、すべての議案（1～3 号議案）が原案通り可決成立しました。当日の組合員からの質問・意見および回答内容を併せて以下に掲載します。

■第 1 号議案（1 号棟エントランスホール改修について）関連

【組合員数】

賛 成 82 名（会場出席数 27 名・委任状出席数 12 名・議決権行使書数 43 名）

反 対 4 名（会場出席数 1 名・委任状出席数 0 名・議決権行使書数 3 名）

【議決権数】

賛 成 83 個（会場出席数 28 個・委任状出席数 12 個・議決権行使書数 43 個）

反 対 5 個（会場出席数 2 個・委任状出席数 0 個・議決権行使書数 3 個）

質問および意見	回答
・照明は LED 化か？	・エントランス・廊下・階段など共用部全体の LED 化を計画している。
・イラストにベンチは無いが設置するのか？	・イラストでは隠れているが、東側駐車場から入って左手にスペースがあり、ベンチなどに活用できる。
・天井間接照明について、虫が入らない対策をしてほしい	・委託している清掃作業の仕様については、見直しをする。虫が入らない手段については工事とは別に検討する。
・LED 化によりエントランスはどの程度明るくなるか？	・直接照明のダウンライトよりは柔らかい印象になる。ただし、エレベータ前や入口などの必要な個所はダウンライトでより明るくする。

・ 1 千 2 百万円の提案だが、例えば 1 千万円に抑えるとどこが削られるか？	・ 意匠タイルをやめる、間接照明を一般的なダウンライトにするなどで調整するだろう。
・ 本日の説明でイメージが沸いた。よりリアリティのあるパースの提示がよいのでは？	・ 本日は準備が間に合わない。 ・ 3DCG など表すことは可能だが、作成に費用がかかる。
・ ピロティ下の駐輪場も似たような仕上がりになるのか？	・ エントランスホール内装ほどではないが、一体感を持たせて壁色を統一し、ダウンライト照明を用いる。
・ ベンチは是非設置してほしい。	・ 意見として承る。
・ 照明の入り切り管理はどうなるか？	・ 現状と変わらず、タイマーと照度センサーを併用する。タイマーは季節ごとに日没 30 分前に設定している。

■第 2 号議案（1 号棟東側ピロティ段差改修について）関連

【組合員数】

賛 成 85 名（会場出席数 28 名・委任状出席数 12 名・議決権行使書数 45 名）

反 対 1 名（会場出席数 0 名・委任状出席数 0 名・議決権行使書数 1 名）

【議決権数】

賛 成 87 個（会場出席数 30 個・委任状出席数 12 個・議決権行使書数 45 個）

反 対 1 個（会場出席数 0 個・委任状出席数 0 個・議決権行使書数 1 個）

質問および意見	回答
（1 号議案審議での質問） ・ 外装デザインにあるスロープについて、自転車用と車いす用に 2 つ用意する必要はあるか？	・ 2 つのスロープは勾配が違うので必要である。レイアウトの都合で車いすスロープから自転車置き場には行けないし、自転車スロープからエントランスホールには行けない。
（1 号議案審議での質問） ・ スロープの設置により駐輪スペースは狭くなる。ライン引きやパイプで区画を設けるなど対策がでないか？	・ 駐輪台数に対して駐輪スペースが不足していることは把握している。今回の段差改修工事とは別な問題として理事会で対策を検討する。
・ 段差改修で、エントランスの右側まで延長できないか？普段は柱に手を掛けて昇っている。	・ 意見として承る。
エントランス西側にも若干の段差があり対策してほしい。	・ 西側は段差を削って床タイルを張るので、解消される。
・ 車いすスロープから駐輪場に抜けられないのか？	・ 抜けられない。

■第 3 号議案（1 号棟エントランス自動ドアについて）関連

【組合員数】

賛 成 78 名（会場出席数 27 名・委任状出席数 12 名・議決権行使書数 39 名）

反 対 9 名（会場出席数 2 名・委任状出席数 0 名・議決権行使書数 7 名）

【議決権数】

賛 成 79 個（会場出席数 28 個・委任状出席数 12 個・議決権行使書数 39 個）

反 対 10 個（会場出席数 3 個・委任状出席数 0 個・議決権行使書数 7 個）

質問および意見	回答
・自動ドアのランニングコストはどの程度か？	・電気代がかかるが LED 化の削減分でまかなえる。保守料金はメーカーごとに違うので即答できない。一般的には 20 年くらいは使用できて、その間 10 年程度で部品交換が発生する。
・エントランスで停電になった場合、閉じ込められるのか？	・停電時には手動で開閉できる。
・エントランスホールの改修と合わせて、工事期間中は通行止めになるのか？	・工期は 1 ～ 2 か月になるが、常にどこかに動線を確保する。
・積立金を値上げするのか？	・短期・長期で積立金が大丈夫かは常に考えている。今回の案件を実施してもそれだけでは問題ないが、大規模修繕工事全体との関係で積立金を考える。他の民間マンションよりは積立金が割安らしいが、光が丘地区の他団地では値上げを検討している。次回の臨時総会で積立金の方針を提示する。
・最終費用や業者選定はどのように行われているのか？	・今回の大規模修繕工事全体を請け負う業者を選定中。公募による 10 社から 4 社に絞った段階である。12 月には 1 社が決定する。費用や契約条件は更にその後交渉して決定する。

2. 未登録自転車バイク/廃棄希望自転車の撤去のお知らせ

管理組合で発行している「駐輪証シール」を貼っていない「未登録自転車・未登録バイク」を毎年一度の頻度で点検・撤去しています。今年は 10 月に未登録自転車・未登録バイクに「警告ステッカー」を貼って、警告を繰り返しました。

来年 1 月には「管理事務所前臨時保管場所」に移動した後に最終的に撤去します。

また、現在有効な駐輪証シールが貼ってあるが、もう使わないので廃棄したいという場合には、その自転車を上記の「管理事務所前臨時保管場所」にご自分で移動して置いておけば、1 月 20 日頃には無料撤去します。

3. 駐車場利用者アンケート結果のご報告

駐車場利用者を対象にしたアンケートを実施した結果を報告します。

現在、駐車場は合計 77 台分ありますが、そのうち 72 台が契約利用中です。
アンケート回答は 50 台分ありました(複数台契約の方がいます)。

質問 1 : 3 号棟付近の「人気駐車場枠」の値上げについて

- 8 名が、値上げしても利用を希望しています。
- 人気には個人差があるし、反対に駐車しにくい場所もある。
- 人気枠を確保しても希望が少なくて空きが出てしまう心配がありました。

質問 2 : 駐車場枠幅を広げた「幅広枠」について

- 50%幅広には希望者はいませんでした。25~33%の幅広で値上げには数名の方が希望していました。
- 幅広枠を確保しても希望が少なくて空きが出てしまう心配がありました。

質問 3 : 駐車場改選の頻度「2 年ごと」の見直しについて

- 「改選無し」の賛成は 3 名でした。
- 「今まで通り 2 年毎がいい」という意見、「当面は 2 年を維持せざるを得ない」という意見、「数年ごとがいい」という意見、が多数でした。

その他コメント

- 3 号棟駐車場出口が歩道から死角になっていて、通りづらい。
・ ・ これに関してはご指摘を受けて歩道との境界部にカーブミラー設置を手配済みです。
- 駐車場付近に樹木の樹液・鳥・虫・枯れ枝落下、などの苦情がありました。
- 駐車位置によって切り返しが必要、横に壁がある、などの不便の指摘がありました。

改めて駐車場アンケートへのご協力に感謝します。

駐車場の利便性・経済性が利用者には大切な要素ですが、組合財産の土地の活用としては駐車場収入の拡大が重要な要素です。少しずつ利用数が減少していることにも対策が求められています。今回の様々なご意見やご希望を参考にして、

「2025 春の料金体系と改選要領」を来年 1 月に発表して、2~3 月に改選を実施します。

一方で大規模修繕工事が続きますので、敷地内駐車事情は、宅配・生協・介護・リフォーム・来客などの臨時駐車が極めて困難な状況が続きますこと、ご了承ください。

4. 2025 年 2 月臨時総会の日程のご案内

現在進行中の「給湯管更新工事」は来年 2 月末で終了しますが、大規模修繕課題の

- ① 建物としての大規模メンテナンス（建物外壁工事など）
- ② 窓サッシと玄関ドアの更新・断熱化の工事
- ③ 廊下階段部の LED 電灯化や駐車場整備などの工事
- ④ 1 号棟・3 号棟のエントランス改修工事

（2024 年 11 月に、方針議案が可決されました）

⑤ 大規模修繕工事の資金繰りのための融資・補助金の申請
等々の多くの工事計画の実行議案の審議を予定しています。

■日 時： 2025 年 2 月 11 日(火・祝)14 時より

■会 場： 光が丘第八小学校視聴覚室

■審議内容：大規模修繕関連の議案の審議、その他の議案の審議

※この臨時総会は、自宅からオンライン中継でのリモート参加・発言が可能です。
議案採決の運営上の制約で、オンラインでの投票はできません。
事前の議決権行使での投票をお願いします。

臨時総会の詳細は来年 1 月に、新聞および議案書配布でお知らせします。

5. ハト被害・虫被害・植栽被害アンケートのお知らせ

ゆりの木南団地は、光が丘公園に接している地理的条件もあり、昔から鳥や虫が多く飛来してきます。特にハトは集団で飛来して住宅ベランダなどに糞を繰り返すなど被害が定着化して、住人の方から早期の対策を強く要望されています。
またハト以外にもアリ・クモなどの侵入や、植栽の樹液・虫・病気・立枯れ落下などの被害もそれぞれに対応が望まれています。以前はカラスのゴミ喰い散らかしがありましたがゴミ置き場の入口網で解決しています。

今回のアンケートでは以下の質問をします。

質問 1：ハト被害について

質問 2：アリ・クモなど虫被害について

質問 3：植栽の樹液・虫・病気・立枯れ落下について

アンケートの回答、よろしくお願いします。

6. 管理組合業務のデジタル化アンケートのお知らせ

ゆりの木南管理組合では「管理組合業務のデジタル化」の検討と段階的实施を進めています。

9月の工事説明会では当団地で初めての「オンライン中継」を実施して、家庭にしながら会場の説明を聞き、リモートからでも質問ができるようになりました。実用性が証明できたので今後の臨時総会や通常総会でも活用します。そのほかに、ゆりの木南新聞データを希望者に「メール配信」するサービスも始めました。管理組合に対する「要望・質問・提案・苦情」の「メール投稿」も受けつけています。今後さらにデジタル化の種類や対象を増やす予定です。

「団地のデジタル化」は従来の紙でのやり方を置き換えるのではなく、選択肢を増やして利便性を高める方針です。

今回のアンケートでは以下の質問をします。

質問1：家庭のパソコン・タブレット・スマホの環境について

質問2：団地や管理組合のデジタル化ニーズについて

質問3：総会や説明会などのオンライン中継について

アンケートの回答、よろしくお願いします。

7. 「くらしガイド」発行のお知らせ

ゆりの木南団地では、分譲住宅の建物資産の保全や居住者全てが気持ちよく生活していけるための様々な「ルールや手続き」がありますが、あまり整理・明文化されていませんでした。特に日常的習慣のような情報は数年前に「生活の手引き」として小冊子が発行されたものが最後でしたが、この度「くらしガイド」として発行されます。今回は小冊子を全戸配布します。発行は1月中旬を予定しています。

今回はA4版を全戸配布しますが、それとは別に創刊記念にA5版(カラー表紙)を40部限定(ただし1軒に1部)で管理事務所に提供します。

今後は随時最新化されるマスターデータを使って、新しく入居した人や、小冊子を紛失した人や、最新化されたものが欲しい人にはいつでも管理事務所に紙版／PDF版を指定してリクエストすると、一両日で郵便ボックスまたはメールで届けられます。

※「管理組合規定集」や「ゆりの木南新聞今年度版バックナンバー」なども同様にいつでも管理事務所にリクエストすれば、紙版でもPDF版でも届けられます。

8. 連絡先一覧

【組合業務全般】 管理組合事務所（管理人 篠崎） 月～金 9:00-12:00, 13:00-17:00	03-3977-2994 yurinankanri@gmail.com
【管理組合メール配信/オンライン中継】 ゆりの木南デジタル化事務局	yurinoki.minami.dx@gmail.com
【くらしガイド更新版要求】 管理事務所に訪問または電話・メールで連絡	03-3977-2994 yurinankanri@gmail.com
【住居/共有部での漏水、給水排水トラブル】 （管理事務所に連絡） または JS東京北支社 夜間緊急センター	0570-002-004 048-839-0901
【給湯関係のトラブル】 （管理事務所に連絡） または 東京熱供給（夜間も可）	03-3977-3951
【エレベータのトラブル】 （管理事務所に連絡） または 日立ビルシステム	03-5997-0890
【火災報知器の発報】 ・・・セコムにも自動通報 火災は消防119 火災報知器交換は セコム成増支店 （ゆり南登録番号 782652）	0120-10-0024
【鍵の開錠】 鍵の救急車 （管理事務所に住居の合鍵はありません）	0120-698-999 03-3374-3999
【鍵の交換】 利研	03-3934-6600
【ハト害対策】 龍永産業 仲野	03-3303-7607 090-1504-8815
【JCOM】 JCOM コールセンター	0120-999-000

9. 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。