

ゆりの木南新聞

2025年2月号

■ お知らせ内容 ■

- ★ サマリー（新聞記事の要約）
- 2月11日臨時総会のご案内
- ハト被害・虫被害・植栽被害アンケートの結果報告
- 管理組合業務デジタル化アンケートの結果報告
- 2025 駐車場改選手続きの日程
- 国勢調査 調査員公募のお知らせ
- ゆりの木南ホームページの開設
- 管理組合の持続性課題について（第2回）
- 連絡先一覧/管理組合投稿シート

※今月号から「サマリー（新聞記事の要約）」ページがあります。

サマリー（新聞記事の要約）

◆ 2月11日臨時総会のご案内

現在進行中の給湯管更新工事は2月末で終了。その後4月に説明会、5月から来年2月まで建物外壁・窓サッシ玄関ドア・1/3号棟エントランス、豪雨対策などの工事をする計画について審議。

■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

◆ ハト被害・虫被害・植栽被害アンケートの結果報告

アンケート回答数91で、ハト被害深刻29%、虫発生被害23%。課題別に対策案を検討・実施。

◆ デジタル化アンケートの結果報告

アンケート回答数96で、WEBアンケート希望46%、オンライン中継希望42%。オンライン中継は現在でも利用可能、WEBアンケートは本年3月から実施予定。

◆ 2025 駐車場改選手続きの日程

駐車場申込受付が間もなく終了(2/9)。順位抽選会(2/16)、改選&契約(3/2)、駐車場一斉移動(3/29-30)。

◆ ゆりの木通り南ホームページの開設

外部向けページ：www2.choukai.com/yurinoki_minami/

内部向けページ利用は、事前にメールアドレス登録申込が必要。
（デジタル化事務局「yurinoki.minami.dx@gmail.com」に申請）

◆ 管理組合の持続性課題について（第2回）

管理組合業務の効率化のために「業務マニュアル化」や「業務点検・委託契約見直し」などを進めている。

2月11日 臨時総会のご案内

先月のゆりの木南新聞でもお伝えしましたが、現在進行中の給湯管更新工事は本年2月末で終了します。その先には

- ① 建物としての大規模メンテナンス（建物外壁・ベランダ床など）
- 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
- ④ 1号棟・3号棟のエントランス改修工事（2024年11月に方針議案可決）
- ⑤ 集中豪雨時の床上浸水を防ぐ廊下・ベランダの排水口穴あけ
- ⑥ 大規模修繕工事の資金繰りのための借入・補助金の申請

等々の多くの工事が計画されていて、それらの実行議案の審議が行われます。

■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。
議決権行使による事前投票または委任状をお願いします。

ハト被害・虫被害・植栽被害アンケートの結果報告

昨年末に実施した「ハト被害・虫被害・植栽被害」のアンケート結果を報告します。

- アンケート回答数：91/265（34%）
- ハト被害深刻：26/91（29%）
- 虫発生被害：21/91（23%）
- 植栽被害：9/91（8%）
- 問題ない：42/91（46%）

ハト被害・虫被害・植栽被害の内容と対策案を分析して、それぞれに対応します。
アンケートでは清掃作業・剪定作業への不満も寄せられましたので、対応します。

管理組合業務のデジタル化アンケートの結果報告

昨年末に実施した「デジタル化」のアンケート結果を報告します。

- アンケート回答数：96/265（36%）
- WEBアンケート希望：44/96（46%）
- オンライン中継希望：40/96（42%）
- 分からない/要らない/答えない：24/96（25%）

希望の多かったWEBアンケートに関しては、本年3月から実用化する予定です。
オンライン中継に関しては昨年9月から実用化していますが、まだ登録数が少数名なので、登録者数の拡大と初心者への支援を検討します。

2025 駐車場改選手続きの日程

先月告示した駐車場改選は、まもなく申込受付が終了します。今後の日程を改めてお知らせします。

- ◇「公開」組合抽選で選択順位決定 2月16日(日)
- ◇申込者に対する「選択順位」の通知 2月16日(日)
- ◇駐車場改選選択・契約 3月2日(日)
- ◇駐車場位置一斉移動 3月29日(土)～30日(日)

駐輪シール更新のお知らせ

3月3日(月)から「25年度～26年度の駐輪シール(緑色)」を発行します。自転車は1,000円、バイク150cc未満は2,000円、バイク150cc以上は4,000円で、2027年3月末までの2年間有効です。新年度前でも貼付有効です。シール発行手続きは、①各戸に配布される「駐輪シール申込書」に記入して管理事務所の郵便ボックスに入れます。②後日に駐輪シールを各戸の1階郵便ボックスに届けます。③代金支払いは組合費と同じ銀行口座からの引落としになります。

国勢調査の調査員公募のお知らせ

令和7年10月に実施される国勢調査の調査員を公募します。担当地域はゆりの木通り南団地を5区画に分けたうちの1区画(約60住戸)で、担当地域の各戸を訪問して調査票を渡して調査協力を依頼する業務です。業務終了後に報酬(約4万円)が支払われます。練馬区から調査員公募を委託されているので、組合で申込みを受け付けます。希望者は管理事務所を訪問して「申込書」に記入・提出してください。

- 申込み公募期間：～令和7年3月7日(先着順に締切り)
- 申込手続き：管理組合事務所で行います。
問合せは電話・メールでも受け付けます。

ゆりの木通り南ホームページ開設のお知らせ

ゆりの木通り南のホームページを開設しました。ホームページには、入居検討者など向けに書かれた「外部向け紹介ページ」と、組合員だけがアクセスできる「内部向けページ」の2種類が用意されています。外部向けも内部向けも、パソコンだけでなくスマホやタブレットでも使用できます。

- 外部向けホームページ：www2.choukai.com/yurinoki_minami/

内部向けホームページには、①PDF配布データのダウンロード、②WEBアンケート、などが今後順次用意されます。登録されたメールに暗号化されたURLが通知されます。ゆりの木南デジタル化事務局に、自分のメールアドレスの登録が必要です。

- 内部向けホームページは「yurinoki.minami.dx@gmail.com」に申請を。

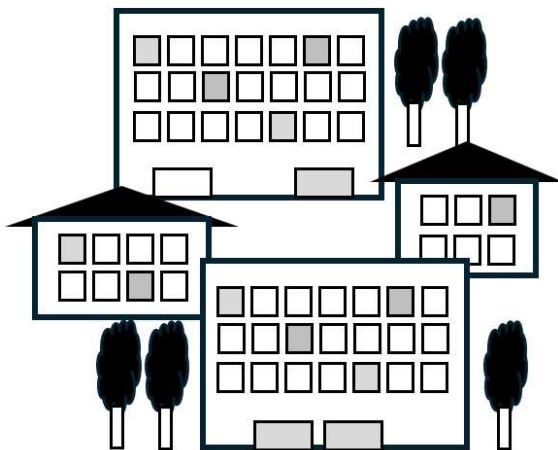
管理組合の持続性課題について（第2回）

管理組合の業務には、①毎年同じように実施されるルーティン業務、②大規模修繕工事のような十数年に一度の週規程な特別業務、③大災害などの過去には全く経験していない非常時対応、などがあります。理事会役員は原則毎年刷新されるので、管理組合業務の経験知を生かして業務をするのは事実上不可能です。一方では、会計業務や管理人業務は当管理組合事情に精通した委託体制があるので、安定した業務遂行が行われています。

理事会役員は毎年仕事を覚えたタイミングで退任して次の新役員にバトンタッチしていて、業務内容をしっかりと把握して着実に業務を行うための「業務マニュアル」が揃っていませんでした。そこで業務委託が大半である会計業務と管理人業務を除いた、理事会役員が担当する業務の点検やマニュアル化を進めています。「昨年は、今までは、同様なケースでどのように業務を行っていたか」を業務ごとに調べる中で、業務マニュアルも経験知もない状態では実行が困難な業務が多いことが分かってきました。「管理人に丸投げ」していた業務もありましたが、業務の一つ一つを順次マニュアル化して新任理事でも担当できる状態にしつつあります。

委託先業務で大きな支障のない清掃業務や植栽選定業務などでも、毎年の契約内容が曖昧であり、委託先担当者の裁量任せのため、そこそこは満足でも時々落とし穴が見つかることもあります。それらは委託先の怠慢ではなく、発注者である当管理組合が「前年同様」のままでキチンと委託条件詳細を見ていないことのツケだと判明しました。

次回の「管理組合の持続性課題について」第3回は、理事会活動での住人とのコミュニケーションに関して説明します。



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

(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

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。