



ゆりの木南新聞

2025年3月号

■ お知らせ内容 ■

- ★ 新聞記事の要約 2ページ
- 2月11日臨時総会の結果報告 3～6ページ
- 今後の大規模修繕工事のスケジュール概要 6ページ
- 2025 駐車場位置改選の結果報告 6ページ
- 収納アンケートの結果報告 7ページ
- 自転車バイク駐輪シールの更新 7ページ
- 管理組合の持続性課題について (第3回) 7ページ
- アイデア募集中! 7ページ
- 連絡先一覧/管理組合投稿シート 巻末

★新聞記事の要約★

- ◆ 2月11日臨時総会の結果報告 (3ページ～6ページ)
第3次大規模修繕工事に関連する3議案と、管理組合支出業務の電子化議案が審議され、全ての議案が可決成立しました。
- ◆ 今後の大規模修繕工事のスケジュール概要 (6ページ)
3月以降の工事準備に続き、5月から来年2月の間に工事をします。窓サッシ・玄関ドアに関する「管理組合との個別相談」が可能です。
- ◆ 駐車場位置改選の結果報告 (6ページ)
2年に1度の駐車場位置改選が行われ70台が契約しました。一斉移動は3月29日・30日です。
- ◆ 収納アンケートの結果報告 (7ページ)
アンケート回答数89、「関心あり」46%、「関心なし」54%。収納に関連して様々な提案や要望も寄せられました。今後詳細な検討を進めます。
- ◆ 自転車バイク駐輪シール更新のお知らせ (7ページ)
2年に1度更新される自転車・バイクの駐輪シールが更新され、3月3日から入手・使用できます。
- ◆ 管理組合の持続性課題について (第3回) (8ページ)
ゆりの木南団地には「住戸所有者である組合員居住者」と、一部の「賃貸居住者」が共存しています。管理組合の決定事項をお伝えするだけでなく、年齢も生活リズムも家族構成も異なる住居者、居住/遠隔/企業などの多様な組合員、との双方向のコミュニケーションが極めて重要です。
- ◆ 団地や組合へのアイデア募集中! (8ページ)

第42期第3回臨時総会(2025.2.11)結果報告

第42期第3回臨時総会は2月11日(火・祝)14時から光が丘第八小学校視聴覚室にて開催され、書面での参加を含め、261名中190名(出席率72.7%)の組合員数、271個中192個(出席率70.84%)の議決権数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(1~4号議案)が原案通り可決成立しました。

当日の会場参加者からの質問・意見および回答を併せて以下に掲載します。

なお、会場スピーカの不具合でオンライン中継参加者の質問ができなかったことをお詫びします。

■第1号議案(第3次大規模修繕工事内容と工事業者及び工事費用について：過半数決議) 関連

【組合員数】

賛成 183名 (会場出席数66名・委任状出席数41名・議決権行使書数76名)

反対 7名 (会場出席数3名・委任状出席数1名・議決権行使書数3名)

【議決権数】

賛成 185個 (会場出席数67個・委任状出席数41個・議決権行使書数77個)

反対 7個 (会場出席数3個・委任状出席数1個・議決権行使書数3個)

<決議事項>

1. 工事実施内容

① 基礎改修工事：

仮設工事(共通仮設・直接仮設)／躯体改修／防水(面防水・線防水)／塗装／金物等雑改修／鉄部塗装／外構／照明器具更新(LED化)／集会室・管理員室改修

② 改善改良工事

各戸窓サッシ・玄関ドア更新(断熱化)^{*}／1号棟・3号棟エントランス改修／

1号棟東側入口の段差解消(バリアフリー化)／ベランダ・踊り場の排水改善

^{*}住宅金融支援機構の金利引下げ対象の「省エネルギー対策工事」を実施

2. 工事施工業者・工事監理業者

① 施工業務：株式会社 カシワバラ・コーポレーション

② 監理業務：有限会社 日欧設計事務所

3. 工事費用

総工事費：9億4860万円

① 施工費用：9億4300万円 (消費税・予備費含む)

② 監理費用：560万円 (消費税・予備費含む)

※予備費として約8%を計上済み

4. 工事日程

2025年5月～2026年2月(10ヵ月)

質問および意見	回答
・項目別に工事費用内訳を教えてください。	・工事規模、内容を勘案した特別な減額に応じてもらったため、内訳はあるが細分化が難しく、また補助金申請などもあるため開示は見送る。
・第2次大規模修繕工事と今回の基礎工事部分で違いはあるか。	・部位や劣化の程度は異なるが対象物はほとんど同じと言える。一般的にも建設費等は値上がりしており今後も賢くお金を使っていきたい。

<p>・内訳の開示は難しいとのことだが全体工事費用のうち、窓サッシ、玄関扉の割合はどの程度か。</p>	<p>・工事説明会等で参考として開示してきた費用と大きく変わらない。資金繰りに関する資料では、直近の補助金制度、それに応じた仕様で計画し記載のとおりとなっている。</p>
<p>・今後の修繕積立金、資金繰りはどうなるか。</p>	<p>・短期のキャッシュフローと中長期の計画を検討している。6月頃予定の定期総会までに考え方をまとめ報告できるように進めていく。</p>
<p>・改良工事にて、1号棟、3号棟での豪雨時の排水対策が計画されている。2号棟、4号棟では対策が計画されていないのはなぜか。</p>	<p>・2号棟、4号棟の事象も把握しているが、今回改善すべきとしているのは直接吹き込む雨による被害ではなく、構造上の問題により上階から排水された雨水の途中滞留による問題の解消を想定している。</p>
<p>・既に「内窓」を設置している。省エネ工事には賛同できない。それでも可決となれば協力はするが、足場側からの調査、施工はできないか。</p>	<p>・個別の事案は別途に相談を受け付ける。</p>
<p>・足場を掛けるにあたっての防犯対策はどのようになるか。工事期間だけでも防犯カメラを設置することは検討されたか。</p>	<p>・オートロックがなく、廊下、階段側から足場へ上がることが可能である以上、防犯カメラなどの侵入防止の設置は効果が期待できないと思われる。工事関係者は指定ベストを着用し見分けがつくようになるため、未着用者が足場にいれば不審者として即110番通報してほしい。補助錠の配付が予定されているので自助努力でも協力いただきたい。</p>
<p>・出窓、はめ殺し窓は交換の対象になるか。</p>	<p>・全ての窓が工事対象となる。開閉できない構造の窓は、窓枠をそのままとしガラス交換を実施する。</p>
<p>・照明のLED化工事はすべてを対象としているか。</p>	<p>・外部を含め共用部すべてを対象とする。</p>
<p>・外壁塗装の色、材料は決まっているか。</p>	<p>・下地は現行よりやや高耐久とされるものとし、トップコートは18年の修繕周期を期待するものを使用する。色は基本的に現行の同系色で考えるが、部分的にはデザインを考慮し色を入れる場合がある。</p>
<p>・防犯は、一人一人の心がけが大切。気になった際の通報と情報共有の窓口を設けて欲しい。</p>	<p>・意見として承る。</p>
<p>・内窓を設置済みの住戸もあるようだが、施工済みの他団地の情報によれば、改良サッシとの併用でさらに快適になった事例がある。</p>	<p>・参考情報として承る。</p>

第1号議案採決後に、工事施工業者に選任された(株)カシワバラ・コーポレーションより、挨拶及び事前の窓サッシ全戸寸法調査に関する説明がなされました。質疑応答は以下のとおりです。

- ・木枠の劣化に伴う交換希望は個人負担のオプションとし、現地調査時に相談が可能です。
- ・計画どおりカバー工法による施工となります。
- ・既に内窓等による改良工事を実施済み住戸であっても工事対象となり、上記調査への協力をお願いします。理事会との「個別相談」が可能です(管理事務所に依頼)。

※なお会場外での問合せですが、今回更新する窓サッシには「標準的に網戸がつく」予定です。

■第2号議案（窓サッシ・玄関ドア更新工事に伴う国および東京都の補助金利用について：過半数決議） 関連

【組合員数】

賛成 173名（会場出席数56名・委任状出席数41名・議決権行使書数76名）

反対 6名（会場出席数2名・委任状出席数1名・議決権行使書数3名）

【議決権数】

賛成 175個（会場出席数57個・委任状出席数41個・議決権行使書数77個）

反対 6個（会場出席数2個・委任状出席数1個・議決権行使書数3個）

※第1号議案終了後の退席者を反映。

<決議事項>

住戸窓サッシ・玄関ドアの一斉更新工事（断熱改修）については、以下補助事業に対し補助申請をすること。

- 1) 東京都：「既存住宅における省エネ改修促進事業」
対象：住戸窓サッシおよび玄関ドア開口部
- 2) 国(経産省/環境省)：「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業（先進的窓リノベ）」
対象：住戸窓サッシ（Aグレード窓サッシ）
国(国土交通省)：「子育てエコグリーン支援事業」
対象：玄関ドア開口部+バリアフリー等

質問および意見	回答
・補助金活用に合わせ窓サッシも決定されたが、重さは大丈夫か。	・窓自体の重量は増えるが、戸車、レールなどが工夫されているため開閉についての心配はない。
・3号棟南側の三角窓はサッシ交換か、ガラス交換か。	・ガラス交換のみとなる。厚さは変わらない。
・出窓には鳥が飛んでくる。強度はどうか。また衝撃で壊れた場合の費用負担はどうか。	・鳥がぶつかる衝撃で割れた事例は知らないため問い合わせてみる。 ・本事例に限らず都度相談とする。
・玄関扉交換による断熱効果は期待できるか。	・断熱性能はかなり高まる。
・ガラス交換を実施済みで防音性能は既に高まっている。もっと良くなる理解で良いか。	・現行の性能がわかれば比較はできるので個別相談案件とする。
・国土交通省からも補助金がもらえるのか。	・4月まではわからない。国土交通省の補助金はバリアフリー化も含めた申請項目の組み合わせ次第になると考える。
・作業時にトラブルが発生した場合は、管理組合と個人どちらで対応するのか。	・まずは理事会に相談を。状況に応じ効率的な対応を協議する。
・玄関扉の交換で鍵はどうか。	・鍵を含め付属物は全て新しくなる。

■第3号議案 (大規模修繕工事に関する借入れについて：過半数決議) 関連

【組合員数】

賛成 170名 (会場出席数 52名・委任状出席数 41名・議決権行使書数 77名)
 反対 4名 (会場出席数 1名・委任状出席数 1名・議決権行使書数 2名)

【議決権数】

賛成 172個 (会場出席数 53個・委任状出席数 41個・議決権行使書数 78個)
 反対 4個 (会場出席数 1個・委任状出席数 1個・議決権行使書数 2個)

※第2号議案終了後の退席者を反映。

<決議事項>

- 1) 住宅金融支援機構からの借入れ
 - ① 借入金額 : 3億4500万円 (以内)
 - ② 借入期間 : 10年 (以内)
 - ③ 借入予定金利 : 0.57%* (2025年1月時点。借入申込時の金利を適用)
 ※住宅金融支援機構の金利引下げ対象の「省エネルギー対策工事」を実施する事と「マンションすまい・る債」を保有している事を反映した金利
- 2) 住宅金融支援機構への返済
 返済には管理組合の修繕積立金を充当する
- 3) (公財) マンション管理センターへの保証委託
 住宅金融支援機構からの借入に際し、(公財) マンション管理センターに保証を委託する。
 事前配布資料: 「マンション共用部分リフォーム融資 パンフレット」

質問および意見	回答
・万が一、借りられない場合があるのか。	・機構との事前相談を交え借りられるように進めてきた。絶対ではないが、本総会決議をもって条件は満たせたと認識している。融資決定は6月頃になる見込み。

■第4号議案 (支払い電子承認サービス導入について：過半数決議) 関連

【組合員数】

賛成 165名 (会場出席数 52名・委任状出席数 41名・議決権行使書数 71名)
 反対 9名 (会場出席数 1名・委任状出席数 0名・議決権行使書数 8名)

【議決権数】

賛成 167個 (会場出席数 53個・委任状出席数 42個・議決権行使書数 71個)
 反対 9個 (会場出席数 1個・委任状出席数 0個・議決権行使書数 8個)

質問や意見はなく、直ぐに採決を実施。

今後の大規模修繕工事のスケジュール概要

大規模修繕工事は、以下の主要イベントで実施される予定です。

- ◆3月：全戸立入調査
- ◆4月：工事説明会(日程調整中)
- ◆5月：工事着工 (来年2月まで)
- ◆6月：通常総会にて工事進捗報告

2025 駐車場位置改選の結果報告

3月2日に駐車場位置一斉改選が行われ、70台が契約しました。
 なお、駐車場位置一斉移動は3月29日(土)~30日(日)の予定です。

収納アンケートの結果報告

本年1月に実施した「収納」のアンケート結果を報告します。

- アンケート回答数：89/265 (34%)
- 関心あり：41/89 (46%) ●関心なし：48/89 (54%)
- その他要望：自転車置き場、不用品リサイクル、防災倉庫、宅配ボックス、
水槽跡地の活用、など

今後、具体策の検討や妥当性の検証を進めます。

自転車バイク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。

自転車が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。

管理組合の持続性課題について(第3回)

今期の管理組合では「住人とのコミュニケーション」を重点テーマの一つにしています。通常総会・臨時総会・工事説明会などでの質疑応答の丁寧さとか、ゆりの木南新聞・くらしガイド・ホームページなどの「情報共有」のきめ細かさや頻度を工夫しています。

コミュニケーションは単に「意見・情報の交換」だけでなく、不慮の緊急トラブル、経年劣化の故障、さらに住民間のトラブルにも、できるだけ「迅速に対処」するように管理人を含めて徹底しています。毎年改選される理事会役員の引継ぎ品質を高めるマニュアル化・データ化・ルール明文化なども同様な重点テーマと考えて進めています。

団地や組合へのアイデア募集中!

ゆりの木南団地は42年が経過して、建物の老朽化を修繕して維持管理してきました。都心のマンションに比べ「長期定住者の比率」が高いのは、満足度が高い住環境である証拠ですが、高齢化による運営の難しさもあります。以前に比べて理事会役員の成り手が極端に不足するなど、ゆりの木南の居住者特性ニーズに対応して、仕組みや制度も時代とともに改良していくことが大切です。以下のテーマで、提案やアイデアを募集します。

- 全戸に平等な組合費・修繕積立金の値上げも検討中ですが、これとは別に駐車場などのような「利用者負担」の大きな組合収入が他にもあれば、全戸平等の組合費等の値上げ幅を抑える効果があります。現時点では、1号棟水槽跡地を活用した「レンタル収納スペース」を検討しています。組合員や居住者の方で、このような「利用者負担」の副収入のアイデアが他にもあれば是非お寄せください。

その他のテーマの投稿も歓迎です。巻末の「投稿シート」をご利用ください。

ZZ. 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
【組合情報メール配信/オンライン中継】 ゆりの木南デジタル化事務局(DX)	yurinoki.minami.dx@gmail.com
【外部向けホームページ】 ※内部向けはDXに申請	www2.choukai.com/yurinoki_minami/
【暮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(x) 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：2025 年 月 日

____号棟・____号室・名前：_____

投稿内容：

公開希望/秘匿希望（どちらかにを入れる）

※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。