



# ゆりの木南新聞

2025 年 7 月後半号

## ■ お知らせ内容 ■

- 第 42 回通常総会の報告
  - 第 43 期理事会メンバー「所信表明」（その 1）
  - 足場設置に伴う建物内常時点灯の運用（再掲載）
  - ハト害防止のバルコニー・ネット設置について
  - 玄関ドアのスマートロックについて
  - 植木鉢廃棄物置き場の終了（7 月 31 日）
  - ゆりの木南「お譲り伝言板」サービスの試験運用（再掲載）
  - 「管理組合なりすまし事件」の警鐘（新聞記事の引用）
  - 清掃員の熱中症対策
  - 玄関ドア前の表札と集合ポストの更新
  - 連絡先一覧
  - お譲り伝言板 伝言記入シート
- ※ 投稿シートは、8 月前半号に掲載（管理事務所で入手できます）

## 第 42 回通常総会 報告

第 42 回通常総会は 6 月 29 日(日)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、263 名中 183 名(出席率：69.6%)の組合員より意思表示がありました。

すべての議案(1～5 号議案)が提案通り可決成立しました。当日の議案審議と質疑応答は以下のとおりです。(以下、簡潔表現になります)

### ■開会の辞・定足数確認・議長選出・議事録署名人選出

定刻になり遠藤理事長から開会宣言がなされた後、出席状況の報告があり、本総会成立要件を満たした旨の報告がなされた。

議長は白戸理事が務めることでした。

議長は、議事録署名人として高田氏および広崎氏の 2 名を指名した。

### ■第 1 号議案（第 42 期事業報告および第 42 期決算・監査報告）過半数決議

議長の指名により、遠藤理事長から議案書に基づき、事業報告および決算報告について報告がなされた。引き続き監事 2 名を代表して上野監事より管理組合の業務執行および財産の状況について適正である旨の監査報告がなされた。

質疑応答はなく、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、組合員および議決の過半数の賛成により承認された。

#### 【組合員数】

賛成 183 名 (会場出席数 59 名・議決権行使書数 64 名・委任状出席数 60 名)

反対 0 名

#### 【議決権数】

賛成 190 個 (会場出席数 61 個・議決権行使書数 64 個・委任状出席数 65 個)

反対 0 個

### ■第 2 号議案（組合業務の一部委託承認）過半数決議

議長の指名により、遠藤理事長から議案書に基づき、組合業務についての一部委託とその内容について説明がなされた。

質疑応答はなく、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、組合員および議決の過半数の賛成により承認された。

#### 【組合員数】

賛成 183 名 (会場出席数 59 名・議決権行使書数 64 名・委任状出席数 60 名)

反対 0 名

#### 【議決権数】

賛成 190 個 (会場出席数 61 個・議決権行使書数 64 個・委任状出席数 65 個)

反対 0 個

### ■第 3 号議案（第 43 期予算案の承認）過半数決議

議長の指名により、遠藤理事長から議案書に基づき、第 43 期の収支予算案についての説明がなされた。引き続き質疑応答がなされた。

質問および意見	回答
給湯管更新工事費用について、未払金としての計上もあるが、計画どおりの金額で収まったか？	・会計は発生ベースで処理されており、決算上は第 42 期で完結している。計画・実績とも、132,000,000 円となった。（管理会社）
金利収入（受取利息）が 0 円になっているが、どのような結果を想定しているか？	・すまい・る債の利息になるが、現状キャッシュフローとしてどのようなタイミングで何口解約するかなどは決まっていない。0 円にはならないが予測できない。（管理会社）

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、組合員および議決の過半数の賛成により承認された。

【組合員数】

賛成 183 名（会場出席数 59 名・議決権行使書数 64 名・委任状出席数 60 名）  
 反対 0 名

【議決権数】

賛成 190 個（会場出席数 61 個・議決権行使書数 64 個・委任状出席数 65 個）  
 反対 0 個

### ■第 4 号議案（建物共用部改修事由の専有部工事の組合費支出の承認）過半数決議

議長の指名により、遠藤理事長から議案書に基づき、議案説明がなされた。引き続き質疑応答がなされた。

質問および意見	回答
インナーサッシについて、撤去は管理組合負担、復旧は住戸負担とされている。現状復旧とはならないのか？	・現状復旧も管理組合負担に含める案も検討したが、従来のインナーサッシを評価することが難しいことから、住戸負担と判断させてもらった。（理事長）
ダクト清掃について、専有部も含めて全額管理組合負担でよいのか？	・そのように決定した。ただし、在宅が必要な作業であるため、個別で「実施しない」という住戸選択はありうる。（理事長）
各項目の数量はどのように判断したのか？	・実施された全戸立入調査に基づき、そこから個別事案のあるとした住戸を対象にアンケートを実施した。その結果から判断している。（理事長）

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、組合員および議決の過半数の賛成により承認された。

【組合員数】

賛成 182 名（会場出席数 59 名・議決権行使書数 63 名・委任状出席数 60 名）  
 反対 1 名（議決権行使書数 1 名）

【議決権数】

賛成 189 個（会場出席数 61 個・議決権行使書数 63 個・委任状出席数 65 個）  
 反対 1 個（議決権行使書数 1 個）

■組合方針説明（長期修繕計画策定方針）報告事項

遠藤理事長より議案書に基づき、今後の長期修繕計画策定にあたっての方針について説明がなされた。概要等の説明を踏まえて、大規模修繕工事の完工後、速やかに長期修繕計画支援を専門業者に委託する。早期に新たな計画案の策定を目指し、各工事の計画的な推進と修繕積立の額を（徴収する額を含めて）検討していく。

■第 5 号議案（第 43 期役員選任の承認）過半数決議

議長の指名により、遠藤理事長から議案書に基づき、第 43 期役員候補の紹介がなされた。質疑応答はなく、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、組合員および議決の過半数の賛成により承認された。本議案承認後、新役員による自己紹介があった。

【組合員数】

賛成 182 名（会場出席数 59 名・議決権行使書数 63 名・委任状出席数 60 名）  
 反対 1 名（議決権行使書数 1 名）

【議決権数】

賛成 189 個（会場出席数 61 個・議決権行使書数 63 個・委任状出席数 65 個）  
 反対 1 個（議決権行使書数 1 個）

【第 43 期役員】

号棟	名前	役職
1	岡村 安晃	理事長
	大門 三喜夫	営繕
	関口 正男	環境
2	遠藤 玄声	副理事長（営繕・環境）
	菅原 勝男	監事
3	橋本 昌幸	副理事長（防災・施設）
	東 和子	防災・施設
	竹川 遼太	監事
4	土師 菜穂子	総務・広報
	景山 美菜	会計

※号棟順に掲載。役職は互選により決定。

## ■特別表彰

遠藤理事長より第 42 期の活動における「特別表彰」があり、謝辞が述べられ表彰状が授与された。

第 3 次大規模修繕：営繕委員会委員長 坂本 聡 氏

第 3 次大規模修繕：営繕委員会副委員長 石井 勝 氏

第 3 次大規模修繕：営繕委員会委員 岡本 英夫 氏

管理組合デジタル化：ゆりの木南デジタル化検討委員長 大熊 修 氏

管理事務所運営：管理人・日本ハウズイング 篠崎 卓嗣 氏

管理業務全般：日本ハウズイング 遠藤 隆志 氏

団地内清掃業務：J S・ビルシステム 岡田 仁 氏

団地内清掃業務：J S・ビルシステム 赤石 八十喜 氏

## ■閉会の辞

以上をもって本日の議事が全て終了したので、議長は 11 時 40 分閉会を宣した。

## 第 43 期理事会メンバーの「所信表明」(その 1)

発足した 43 期理事会メンバーの「所信表明」を紹介します。

### ★岡村安晃(理事長)

この度、理事長に選任された岡村安晃と申します。  
勤務先では現在総務関係(リスクマネジメント・法務)の仕事をしています。  
出身は大阪で、趣味は野球観戦です。得意料理はお好み焼きとたこ焼きです。  
長男の小学校入学に合わせて、2016 年 3 月より当団地に入居しました。  
これまで大阪・沖縄・福岡、そして東京では下落合・石神井台に住んでいましたが、  
ゆりの木南が一番気に入っています。  
光が丘公園隣接の好立地を生かし、週末は公園を散策しています。  
初めての役員、そして理事長と不慣れなところもございますが、  
理事会メンバーと協力しながら取り組みますので、よろしくお願いいたします。

### ★土師(はじ)菜穂子(総務広報理事)

#### 1 自己紹介

名前：土師菜穂子  
職業：ゲーム UI デザイナー  
趣味：美術鑑賞、カフェ巡り、ファッション関係、アニメ鑑賞、ゲーム  
特技：デザインする事  
好きな食べ物：チョコレートと中国茶、コーヒー、紅茶  
仕事上、ずっと PC と向かっているので、  
色々と拘って飲み物を楽しむようになりました。

#### 2 ゆりの木南との縁

居住年数：5 年ほど  
ゆりの木南の気に入っていること：  
周りに大きな公園があり、買い物もしやすい所。  
仕事の休憩に公園でぼーとするのが癒されています。

#### 3 役員就任の所信表明

何も分からない所からの参加なので、色々勉強しながら 1 年頑張りたいと思います。  
どうぞよろしくお願いいたします。

### ★菅原勝男(監事)

【ゆりの木南住宅ご縁】私は 1998 年に隣の板橋区より練馬区に転居しました。光が丘パークタウンは、品川八潮団地同様に清掃工場の排熱利用で東京熱供給会社から送られる暖房(その後利用中止)・給湯・一部建物冷房など全住宅の約 1.2 万戸の住宅や公共施設・商業施設など、時代を見越した環境を考えた都市づくりの街と広い公園隣接として選びました。でも最近住宅の階段上り下りが苦痛になり、私自身反省しております。  
【過去の理事会役員】理事は 2003 年以來の 2 回目です。当時は営繕+防災担当の副理事長でした。水道管の赤さび防止磁石敷設、BS 放送共調アンテナ工事、A4 版郵便受けを設置しました。  
【抱負】本年 6 月の総会第 1 号議案「第 42 期管理組合事業報告」にて、特に活動ハイライトの「第 4 監査の明確化」を挙げられて承認されました。今後前理事長から、監事の竹川さんと両名で監査の観点などのご説明を受け、1 年を 2 期に分けて監査に望みたいと思います。ご指導のほどよろしくお願いいたします。来年の総会時報告は従前の 1 年間です。  
【今回の監査重要事項】今回特に第 3 次大規模修繕工事費約 9.38 億円(予定)には、共有部分工作

物経年劣化補修のほか、新たに政府の 2050 年カーボンニュートラル実現一環として、住宅の断熱化効率向上を目指すマンション管理組合での住宅共有部「窓枠サッシ交換」、「玄関ドア交換」を行う際、その断熱効果の基準をクリアした工事では、工事費の 2 分の 1 相当(上限あり)補助金申請できる制度を利用し、また修繕積立金での工事資金に不足あれば、住宅金融支援機構の「マンション共有部リフォーム融資制度」借入金 3.2 億円(予定)10 年毎月返済(来年 7 月より)と、返済金を保証する会社と保証契約を結び、借入金利子はマンションすまい・る債保有組合で、通常より安い利子払いと、東京都の利子補給補助金制度を活用する。一方国(経産・環境)、東京都より工事費用の補助金を申請し 2.43 億円(予定)で進んでいます。

お仕事を長年担当されました、理事会・営繕委員会等の皆さまのご苦勞には感謝申し上げます。今回通年の監査項目をはるかに超えた内容です。記載の内容は総会や住民説明会等資料から抜粋の記述で、数字などの正確性には最新の情報などを営繕委員会等からお聴きすることもあると思います。前理事長・営繕委員会関係者の方々、組合監査の節にはご指導をお願い致します。

※次月は、橋本副理事長・東防災施設理事・大門営繕理事・関口環境理事を掲載します。

## 足場設置に伴う建物内常時点灯の運用（再掲載）

大規模修繕工事が進む中で各棟では順次足場設置がされています。そのため昼間でも階段・廊下・エントランスが暗いので、工事期間中は建物内共有部の常時点灯の運用をします。なお共用部の照明スイッチはきめ細かく分割されていないため、必要のない部分までも昼間点灯されることはご容赦ください。

## ハト害防止のバルコニー・ネット設置について

住戸のバルコニーに飛来するハトを防止するため、バルコニー全体にネットを張るハト害対策は大規模修繕工事で足場がある期間にネットを設置した方が費用低減できるので効果的です。足場は本年末には撤去されます。紹介できるハト害対策業者は龍永産業株式会社で、成田空港のバードストライク対策もしている本格的専門業者です。ネット設置をご希望の方は管理事務所または龍永産業までお問合せください。(龍永産業の連絡先は巻末の連絡先一覧にもあります)なお個別住戸のバルコニー・ネットとは別に、1号棟～4号棟の最上階住戸全ての窓ひさしの上にハト害対策の剣山を設置する予定です。

## 玄関ドアのスマートロックについて

大規模修繕工事で玄関ドアが更新され、2つの鍵穴のあるダブルロックの玄関ドアになります。これとは別に、玄関ドアを鍵だけでなくスマートフォン/電子キー/SUICA/アップルウォッチなどの電子的手段や指紋/番号などの鍵以外の様々な方法で開錠・閉錠できるスマートロックを希望する住戸がありますが、今回の大規模修繕のオプション工事には含まれていません。管理組合では、新聞の連絡先一覧にも掲載されている鍵の専門業者の利研の協力で、更新される玄関ドアに対応する「何種類かのスマートロックのカタログ」を作成する予定です。鍵の設置なども一括して依頼が可能です。玄関ドア工事のタイミングまでには、カタログの案内をします。

## 植木鉢廃棄物置き場の閉鎖終了(7月31日)

3号棟東側のひさしの下に設置していた「不要植木鉢などの廃棄物置き場」は7月31日(木)で閉鎖終了します。2号棟南草地の「臨時植木鉢置き場」は引続き運営します。

## ゆりの木南「お譲り伝言板」サービスの試験運用（再掲載）

大規模修繕での片付けがキッカケで家の中やバルコニーなどから発見された不用品を、ご近所の方にリユース活用してもらうための「お譲り伝言板」サービスです。家族構成や生活スタイルが変化すると不用品が増えますが、「まだ使える物」をご近所にお譲りする手助けをします。

～～ ゆりの木南「お譲り伝言板」 ～～

- ゆりの木南新聞に「お譲り伝言板」紙面を新設します。（不定期掲載）
- 「譲ります」「貰います」の伝言は、伝言記入シートまたはメールで投稿。  
巻末に伝言記入シートがあります。
- プライバシー重視で「匿名掲示」にします。当事者間以外には個人情報是非公開。
- 伝言板事務局が、同種の物品の「譲ります」と「貰います」を仲介。
- 仲介後に「下見→交渉→譲渡」を進めます。
- 「お譲り」は、無償譲渡・返品不可・貰い手取りが原則。
- 取引トラブルなどは当事者間で解決してください。
- 一定期間の「試験運用」の後、評価・改善・組織化などをして本格運用を目指します。
- 「譲ります」投稿は、①物品種類・サイズ・写真(有無)、②説明・不具合等情報、  
③投稿者情報(号棟部屋番号・氏名・電話またはメール)
- 「貰います」投稿は、①物品種類または伝言番号指定、  
②投稿者情報(号棟部屋番号・氏名・電話またはメール)

※問合せや伝言投稿は「管理事務所」または「yurinoki.minami.sdg@gmail.com」まで。

管理事務所で「お譲り伝言板利用ガイド(冊子)」「伝言記入シート」が入手できます。

※「譲ります」「貰います」の問合せや伝言投稿は、既に受付中です。

「伝言投稿」を作るための「自宅出張サービス」「電話サポート」もあります。

※将来は「不用品」だけでなく「サービスの依頼」「お裾分け」なども検討します。

## 清掃員の熱中症対策

構内清掃を担当する清掃員2名は原則週6日屋外作業をしていますが、猛暑の中で長時間屋外作業があり、熱中症対策が重要な課題です。既に法律で事業者の熱中症対策が義務付けられていますが、ゆりの木通り南住宅管理組合でも昨年からの猛暑・台風・大雪・大雨などの悪天候時の屋外作業に関して、対策を明文化しています。

住人でも派遣労働者でもなく業務委託の作業員は、本来は所属企業側で勤務条件管理を実施すべきですが実態を伴わないので、受け入れ側の管理組合で独自のルール制定をして律しています。対策の内容は、悪天候の条件を定めて屋外作業の禁止や短時間化などを義務つけているほか、本年からは飲料の無償提供を加えました。

とは言え清掃員2名とも昭和生まれの仕事熱心で「自分の健康よりも仕事優先」ですので、暑い日に清掃員を見かけたら「休憩とらないと、管理組合から怒られるよ！」と優しく声掛けをお願いします。

## 「管理組合なりすまし事件」の警鐘（新聞記事の引用）

6月27日付け朝日新聞では、以下の内容の「なりすまし事件」が紹介されています。分譲マンションの大規模修繕の検討が進む中で、とある首都圏の分譲マンションでは毎月大規模修繕工事の検討会議が行われていました。すると毎回の会合の参加者の中に「見覚えの無い顔」が混ざっているのに気付いた人が「あなた誰？」「身分証明書見せて」と問いただすと、家に取りに行くと言って逃げ出したので、警察を呼んで追跡して確保したら、その人物は住人ではなくある建築会社の従業員で、住人の名を借りて「工事計画を盗んで、自社に誘導する」ことを目的にした「なりすまし事件」でした。

昨今は「オレオレ詐欺」の手法が多様化して、個人の財産狙いの詐欺だけでなく、管理組合の大規模修繕計画も盗まれる時代になったようです。同じマンションの隣近所のはずが、挨拶もしない・顔も知らない隣人が多い、疑わしくても問いただすことをためらう、社会背景を悪用した詐欺犯罪が身近にあることへの警鐘の記事でした。

7月6日付け朝日新聞では、国土交通省がこの事態を懸念して、マンションの「標準管理規約」の注釈に「本人確認」の項目を加えることが報じられている。当団地でも早速管理組合の会議運用ルールに「本人確認」を加える方針です。

## 玄関ドア前の表札と集合ポストの更新

当新聞の5月前半号でお知らせしましたが、その記事の内容に間違いがあったので訂正します。玄関ドア前の表札と集合ポストの更新ですが、従来表記方法と同じ「部屋番号と名前」を標準とします。今回の更新で「部屋番号のみ」を希望の方にはそのように対応します。

さらに名前の部分に、「標準ではない文字フォント」や「名前以外の表記」を希望の場合には、有償オプションとして可能な範囲に対応します。表記できる文字数には制限があります。

集合ポストの形に関しては、1号棟・3号棟エントランスにある「水平型」は更新後も同様ですが、1号棟・2号棟・4号棟の階段1階にある「縦型」のポストは、「縦型か、水平型か」を選択します。縦型は奥行きが少ないので狭い階段室には好都合ですが、水平型は全開するのでレターパックや通販などの大きな郵便物でもフタに引っかからないで入れたり出したりできる便利さがあります。今後、該当の住戸全てにアンケートをして、多い方を選択します。

新しい集合ポストには標準で番号鍵がついていますが、更新後は南京錠を付ける「つまみの穴」はありません。

## ZZ. 連絡先一覧

<b>【組合業務全般】</b> 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
<b>【配信登録/オンライン中継】</b> ゆりの木南デジタル化事務局(DX)	yurinoki.minami.dx@gmail.com
<b>【外部向けホームページ】</b> ※内部向けはDXに申請	www2.choukai.com/yurinoki_minami/
<b>【くらしガイド更新版要求】</b> 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
<b>【住居/共有部での漏水、給水排水トラブル】</b> (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
<b>【給湯関係のトラブル】</b> (管理事務所に連絡) または 東京熱供給 (夜間も可)	03-3977-3951
<b>【エレベータのトラブル】</b> (管理事務所に連絡) または 日立ビルシステム	03-5997-0890
<b>【火災報知器の発報】</b> ・・・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
<b>【鍵の開錠】</b> 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
<b>【鍵の交換】</b> 利研	03-3934-6600
<b>【ハト害対策】</b> 龍永産業 仲野	03-3303-7607 090-1504-8815
<b>【JCOM】</b> JCOM コールセンター	0120-999-000
<b>【大規模修繕工事事務所】</b> カシワバラコーポレーション	(平日昼間) 03-6909-2015 (夜間) 0120-00-4095

(このページは意図的に空ページにしています)

【お譲り伝言板 伝言記入シート】（管理事務所に提出）  
空白の伝言記入シートは管理事務所で入手できます

作成年月日 2025年____月____日	
【伝言タイプ】 (どちらかに☑)	<input type="checkbox"/> 譲ります <input type="checkbox"/> 貰います

【物品情報】
物品種類：_____.
サイズ：縦_____cm 横_____cm
高さ(厚さ)_____cm
数量：_____個
写真： <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし (どちらかに☑)
説明：
その他（不具合状況・有償・正味期限・注意点など）

【投稿者情報】（非公開・事務局のみ把握）
号棟____部屋番号____氏名_____.
電話番号_____.
メールアドレス_____.

※伝言板事務局管理（記入しないでください）  
個別伝言