

令和3年9月26日

泉北若松台AB住宅団地管理組合

## 9月度回覧について

1. 令和3年9月度定例理事会報告
2. 関西電力の鳥害対策工事日程のお知らせ
3. 排水管清掃(専有部)のお知らせ
4. 光回線申込者様との対応について
5. 除草作業のお知らせ
6. 廃品回収についてのお願い
7. ペット飼育に関する調査報告
8. 2021 神無月Cafe
9. 泉ヶ丘No.1歩道橋の耐震対策工事のお知らせ
10. 交番だより

# 回覧

令和3年9月22日

泉北若松台 AB 住宅団地管理組合

理事長 濱野 繁男



## 令和3年9月度定例理事会報告

場所:AB 住宅団地集会所

開催日時: 9/19 18:00~19:00

出席者 22名

欠席者 2名

### 記

1. 理事会の開催 濱野理事長の挨拶
2. 理事長より今後の運営・審議事項

### 注意喚起

- ・ゴミ出しルールを守ってください。
- ・エレベータ内は密室のため、必ずマスク着用してください。

### ■審議事項

#### ① 消防設備交換と更新について

消防設備点検時に業者より指摘あり。  
駐車場自動火災受信機の更新、駐車場粉末消火設備のソーラーバッテリー  
交換、消火器更新が対象だが、推奨更新の時期が経過しており、  
実施する方向で調整。

#### ② 家庭用消火器の販売斡旋について

管理組合では斡旋せず、必要であれば各自購入いただく。  
古い消火器の処分は「消火器リサイクル推進センター」等にて確認していただく。

#### ③ カラスの対策について（続）

B棟屋上のカラス対策用のテグスが劣化し、一時的に建物担当理事が撤去済。  
早朝のカラスの鳴き声に住人が迷惑されているが、公園側の対策は難しく、  
まずは敷地内の電線工事を10月に実施し、対策する。（別紙参照）

#### ④ 住宅内火災警報器の電池のストックについて

管理組合ではストックせず、各自購入いただく。

#### ⑤ 自治会関連の各種団体活動について

各種団体については、最近の活動状況等を確認させていただき、必要であれば適時広報に掲載する。

⑥ 裏庭の雑草の除草作業について

気象条件等の影響もあり、雑草が伸びており、はるみ園芸の除草予定を繰り上げて10月1日から作業を開始。

⑦ 管理組合業務の外部委託について

定例理事会前に管理委託会社の日本ハウズイング(株)の方2名を招いて説明会を開催。引き続きの検討課題とする。

### 3. 各担当活動報告

#### ■会計

- ・8月分の未収金(管理組合費、修繕積立金)1件あり。
- ・9/19 チェーンゲート料金回収済。

#### ■業務・環境清掃

- ・集会所全般の掃除を実施。
- ・雨水フィルタの交換(A、B棟)

#### ■駐車場・防犯

- ・若松台支部防犯委員会の合同パトロールに参加。
- ・チェーンゲート駐車券及び駐車料金回収。
- ・屋上駐車場防水改修工事完了の立会検査。工事完了のチラシを一時移動該当者の郵便受けへ投函。

#### ■自治会

- ・なし

#### ■広報・書記

- ・各理事広告掲載押印作業、掲示版チェック、撤収、保管。
- ・理事会の書記、議事録作成、回覧作成、回付作業。

#### ■建物保全・防火

- ・別紙参照

以上

# AB住宅9月建物保全・防火 理事会報告

令和3年9月17日

## ◎屋上扇ルーフファン取替工事 大林ファシリティーズ(株)

A棟1,2号室屋上換気扇(1号機)天候不順で延期し9月9日実施しました。

## ◎設備点検(ポンプ、水槽、屋上ファン) 大林ファシリティーズ(株) 8月19日実施

## ◎エレベーター東芝エレベーター(株) 9月10日点検。B棟2号機部品交換 10月5日予定。

## ◎駐車場屋上防水改修工事 8月20日~28日工事完了。

工事期間中ご協力戴きました皆様 有難うございました。

## ◎排水管清掃 共用部10月6~9日、A棟10月12~16日、B棟10月20~23日の予定。

回覧、掲示等 9月理事会後にお願い致します。

## ◎携帯700MHz開始に伴い AB住宅のテレビ受信に影響が出る可能性があるため

700MHz利用推進協会(株)エムネットサービスによる調査、対策を9月10日に完了ました。

B棟山根様に協力いただきました。

## ◎毎年11月に非常警報・火災報知器(台所、寝室)の作動試験を行っていました。

その際居住人員・自己避難困難者の調査と一緒にしていた時もありました。

今回は非常警報・火災報知器の作動試験のみ実施したいと思います。

居住人員・自己避難困難者の調査は緊急連絡先等の調査等と一緒にの方がいいと思います?

調査だけでなく自己避難困難者をどう出来るのか他緊急時の検討が必要だと思います。

今年の防災訓練はどうしましょうか?

## ◎住居内(寝室)火災警報(煙感)電池交換について。

電池切れの家庭が出ました。

平成20年の組合支給の物であれば、専用リチウムイオン電池:SH284552520

電気店又はインターネット購入可能。自己購入不可の方もいると思います?

組合としてどう対応しましょうか?準備は必要だと思います。

## ◎駐車場照明 8月29日停電(漏電)次回停電したら(株)野田電気に点検取替を依頼します。

## ◎B棟屋上カラス対策のステンレスワイヤー、テングスが外れていました。撤去しました。

将来専門業者による補修工事が必要です。

## ◎設備機器の警報等設置内容他、管理会社、施工会社等の引継ぎ交渉中 未解決。

SEサービス新庄様立会 京阪ビルテクノサービス(株)。

## ◎B棟サッシュ下からの漏水?下階天井未補修、経過観察中。

A棟4畳半 窓網入りガラス割れ メーカー保証対象外との見解が出ました。割れの原因、補修の方法依頼先等管理組合宛の文章を求めました。未着 京阪ビルテクノサービス(株)。

## ※保留事項

設備点検 (株)ボーサイエンジニアリング 7月26日実施。指摘事項がありました。

- ・消火器:9本取替 ￥105,990.- 駐車場粉末消火設備(ソーラーバッテリー取替)他 ￥112,200.- 駐車場自動火災受信機の更新 ￥1,051,600.- ※推奨更新期間15年、約5年経過(予算外)。不具合が生じた場合、古いので部品調達に時間が掛かるとの事です。危険物いっぱいの車庫です(検査会社の意見)。今年度中に実施した方がいいと思います。
- ・受水槽の清掃(例年12月)補修工事の時期(コロナ)等 理事会の判断が必要だと思います。ご検討をお願します。 ※詳細は別紙添付します。大林、京阪の調整準備が必要です。

# 新型コロナウイルス感染症関係Q&A（建築物衛生法関連）

## 1 特定建築物維持管理権原者の方へ

問1 建築物衛生法に基づく定期の空気環境測定や貯水槽の清掃などは、新型コロナウイルス感染症が発生している段階でも、法に基づき実施しなければいけませんか？

特定建築物維持管理権原者は、建築物環境衛生管理基準に従って、空気環境の測定を2月以内ごとに1回実施することや、貯水槽の清掃を1年以内ごとに1回実施することなどにより、特定建築物の維持管理をしなければならないこととされています。

建築物環境衛生管理基準は、環境衛生上良好な状態を維持するのに必要な措置について定めたものであり、新型コロナウイルス感染症が発生している段階においても遵守する必要がありますので、空気環境の測定や貯水槽の清掃などについては、引き続き、定期的に実施してください。

なお、地域によっては、新型コロナウイルス感染症の集団感染が発生することにより当該特定建築物が利用されない状況になるなど、やむを得ない事由により、定期に実施することが困難な場合が想定されます。このような場合は、実施できない理由を帳簿に記録するとともに、実施が可能となった場合は速やかに空気環境の測定等を実施するなどの対応が考えられますので、詳しくは最寄りの保健所にご相談ください。

※大阪防災協会、今より行なうことは

## 2 ビルメンテナンス業務の発注者の方へ

問1 新型コロナウイルス感染症対策として、建築物内の清掃・消毒作業等を追加で実施することになりましたが、ビルメンテナンス業務の発注関係事務の実施にあたり、注意することはありますか？

厚生労働省で定めた「ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン」では、「災害発生時等における緊急的に発生した追加業務等、仕様書等に明示されていない業務履行条件について予期することのできない特別な状態が生じた場合、その他受注者の責によらない事由が生じた場合において、必要と認められるときは、仕様書等の変更及びこれに伴って必要となる代金の額や履行期間の変更を適切に行う」と求めています。

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、一般的な施設においては、ドアノブ、エレベータのボタン等の高頻度接触部位の定期的な拭き取り、清掃、消毒、施設内におけるマスク着用の徹底といった感染拡大防止対策の取組がされています。

また、新型コロナウイルス感染症患者が入院する医療機関においては、病棟・病室等の清掃業務をビルメンテナンス事業者へ委託しているケースがあり、業界団体にヒアリングしたところ、感染リスクを考慮した人件費の増加、個人用保護具の調達費の増加等により、通常時と比較して、清掃作業従事者一人あたり約2万円の追加費用が発生しているという状況が分かりました。

ビルメンテナンス業務を発注される皆様におかれましては、貴施設のビルメンテナンス業務の受注者の意見を聴取し、必要と認められる場合は、適切に仕様書や代金の額等の変更をしてください。

## 掲示

泉北若松台 A B 住宅団地管理組合

### 関西電力の鳥害対策工事日程のお知らせ

電柱 25~27 間・・・道路側から工事

**令和 3 年 10 月 15 日（金）夜間**

雨天の場合は 21 日（木）夜間に延期

電柱 20~25 間と 27~30 間・・・敷地内工事

**令和 3 年 10 月 19 日（火）9 時から**

雨天の場合は 20 日（水）、21 日（木）9 時からに延期

19 日当日、駐車区画No.11~14、18~21、23~26 の自動車については、高所作業車を止めるスペース確保、安全対策のため、一時移動をお願い致します。

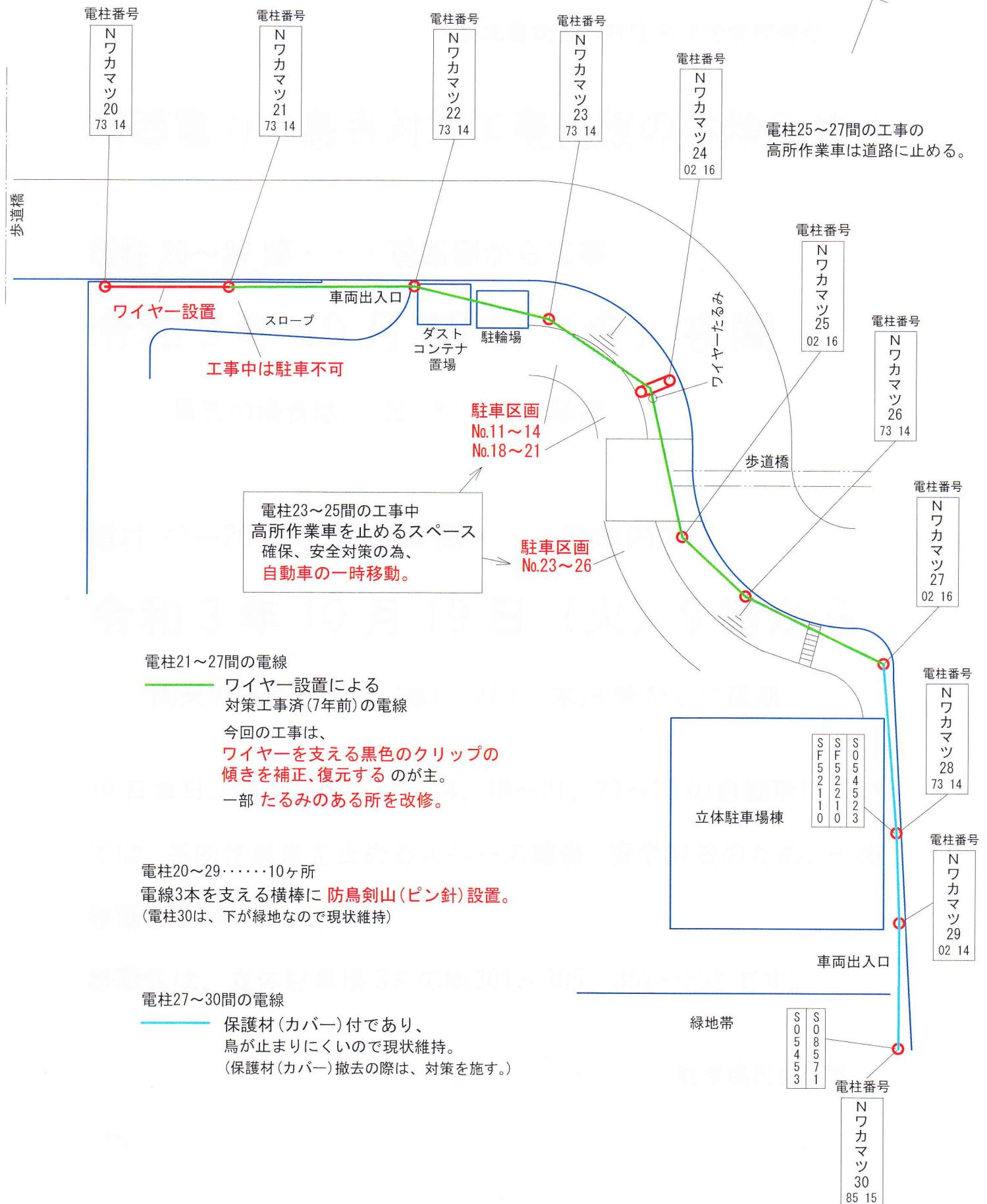
移動先は、立体駐車場 3F のNo.301~305、352~362 です。

駐車場担当理事

# 関西電力の鳥害対策工事略図

令和3年10月以降の工事予定

令和3年8月2日(月)、関西電力と立会、説明を基に作成。



回覧

## 排水管清掃（専有部）のお知らせ

B棟

入居者各位

令和3年8月

泉北若松台A B住宅団地管理組合  
建物保全・防火担当理事

前略 日頃は管理組合の運営にご協力頂き誠にありがとうございます。

この度、当組合では雑排水管の定期清掃を実施します。

詰まり事故防止の為、全戸実施して頂きますようご協力を願いいたします。

10月20日(水)	9:00~11:50 13:00~16:00	B棟	14階・13階 12階・11階
10月21日(木)	9:00~11:50 13:00~16:00	B棟	10階・9階 8階・7階
10月22日(金)	9:00~11:50 13:00~16:00	B棟	6階・5階 4階・3階
10月23日(土)	9:00~11:50 13:00~16:00	B棟	2階 変更受付

所要時間 1戸約10~15分程度（台所・浴室・洗面・洗濯場）

準備 後日、各戸にチラシを配布しますのでご参考下さい。

お願い 清掃日は必ずご在宅頂きますよう特にお願い申し上げます。尚、やむを得ず指定時間帯のご都合が悪い方はお知り合いの方に立会いを依頼されるかしてご協力下さい。

日時を変更されますと別途手数料1,000円（税込）を入居者より徴収させて頂く場合もありますのでご了承下さい。

清掃作業中、老朽化による配管破損について、その補修費は入居者のご負担となりますのでご了承下さい。

工事に関するご質問・お問い合わせは、事前に施工業者までお願いします。

施工業者 株式会社泉北環境システム 272-2728(代)

営業担当 中角（ナカスミ）

※28年度から、個別チラシの配布は諸事情により集合ポスト宛とさせて頂きます。

令和3年9月吉日

泉北若松台AB住宅団地  
管理組合理事長様

A B 住 宅 団 地 管 理 組 合  
I T プ ロ ジ ェ ク ト 代 表

## 光回線申込者様との対応について

インターネットを光回線で利用したいとの問い合わせが増えてきております。

現行の光回線に伴う設備状況等を下記に記載しました。

○A・B棟共建物までは「NTT西日本フレッツ光」が入っています。

そこから各戸までは電話線(メタル)にて接続されています。

しかし、現在加入されていますインターネット回線の事業者はNTT西日本だけではないはずです。

各事業者間での相互利用が可能となっているからのようです。

○今年の8月には「NURO光」が各戸まで光ケーブルにて接続できるように各階までは工事が完了しています。但し、現行は申込者のあったA棟のみです。

建物まではNTT西日本の光ケーブルを利用のようです。NURO光の工事日にNTT西日本も一時工事に来られました。

以上のことから、今後居住者さまから問い合わせがあった場合は、まずは居住者さまから申込したい事業者に問い合わせていただき、すでに光回線を利用されている方はその事業者名等と住所を伝えれば変更可能かどうかを調べてもらえるようです。新規の場合でNTT西日本以外であれば「NTTフレッツ光」が入っていますと伝えればわかると思います。

しかし、独自の回線を持っている事業者の場合は工事内容の状況では申込できない場合もあります。申込可能かどうかの判断は各事業者がすることです。

事業者との対応で難しい場合は管理組合を通じて連絡をいただければITプロジェクトにて対応させていただきます。

以上

泉北若松台 AB 住宅団地管理組合

## 除草作業のお知らせ

AB 棟裏庭の除草作業を  
次の通り実施いたします。

近くで幼児を遊ばせないようにご協力を  
お願いします。

### 《実施日》

10月1日(金)～10月5日(火)

8:00～16:00

日曜日はお休み  
雨天の場合 順延します



業務環境清掃担当理事

# 廃品回収についてのお願い

泉北若松台AB住宅団地自治会

いつも廃品回収にご協力いただきありがとうございます。

10月の廃品回収日をお知らせいたします。

10月 1日(金)

10月 15日(金)

毎月、第1、第3金曜日が回収日となります。

当たは午前8時30分までに 各戸前にお出しください。

出せるもの 古新聞（チラシ含む）  
古雑誌・古本  
ノート類・古着 等

古着は家庭に一袋で  
お願い致します。

出せないもの ふとん（綿がダメ）  
まくら・ビニール

注意

段ボールなどの 厚めの紙は  
折りたたんで ダスト奥に出してください。  
ティッシュ箱などの 薄めの紙は  
折りたたんで 生活ゴミとして出してください。

令和 3 年 9 月 25 日

泉北若松台 AB 住宅団地  
居住者様

ペット飼育に関する調査報告

泉北若松台 AB 住宅団地管理組合  
(業務・環境清掃担当理事)

AB 住宅団地の住環境の改善を図るため、居住者様のご理解、ご協力をいただきまして 8 月に実施いたしましたペット飼育に関する調査について、下記のとおり報告いたします。

A 棟

階	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	合計
飼育戸数	1	1	4	0	4	4	1	3	1	2	2	3	3	1	30
犬	1	1	3	0	3	3	1	3	0	1	1	1	3	1	22
猫他	0	0	2	0	1	2	0	0	1	1	2	1	2	0	12
計	1	1	5	0	4	5	1	3	1	2	3	5	7	1	39

B 棟

階	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	合計
飼育戸数	0	1	2	2	1	1	0	1	1	1	1	0	3	1	15
犬	0	1	2	2	1	1	0	2	0	1	1	0	2	0	13
猫他	0	0	3	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2	1	7
計	0	1	5	2	1	1	0	2	1	1	1	0	4	1	20

○ 管理組合からのお願い

ペットを飼育されている居住者様には、泉北若松台 AB 住宅団地 ペット飼育に関する細則に定めています「飼育者の遵守義務」を守っていただいて、お互いに快適な生活を送っていただけますよう、ご理解、ご協力をお願いいたします。

2021

かんなづき  
**神無月**

Cafe

10月19日(火曜日) だれでも参加でき、会話を楽しむカフェ

pm13:30-pm15:30 地域のつながり

集会所

創作茶屋AB



★メニュー★

コーヒー・紅茶(ワンドリンク)  
・創作おはぎ付(日本茶) 100円

2021

# 絵手紙 魅力的な物語

創作茶屋 AB とコラボ

季節の絵手紙を楽しみませんか・・・・

参加は、誰でも大丈夫。10月 19 日(水)

手ぶらで見学可 Pm12:00-Pm13:30集会所  
参加費用無料です。

定員 10 名。

季節の匂いが笑顔に

「あわせは、いつも  
じぶんのこころがさめる

- ★持参品★
- ①顔彩(がんさい) ②長流(筆小)
  - ③フェルト④筆洗容器
  - ⑤画仙紙(絵手紙用はがき)

## 住民の皆様へ

令和3年9月

堺市建設局  
道路部道路整備課

## 泉ヶ丘No. 1歩道橋の耐震対策工事のお知らせ

平素は、本市行政並びに公共事業にご協力いただきありがとうございます。

この度、下記のとおり”泉ヶ丘N o. 1歩道橋”について、橋りょうの安全性向上のための耐震対策工事を行いますのでお知らせいたします。

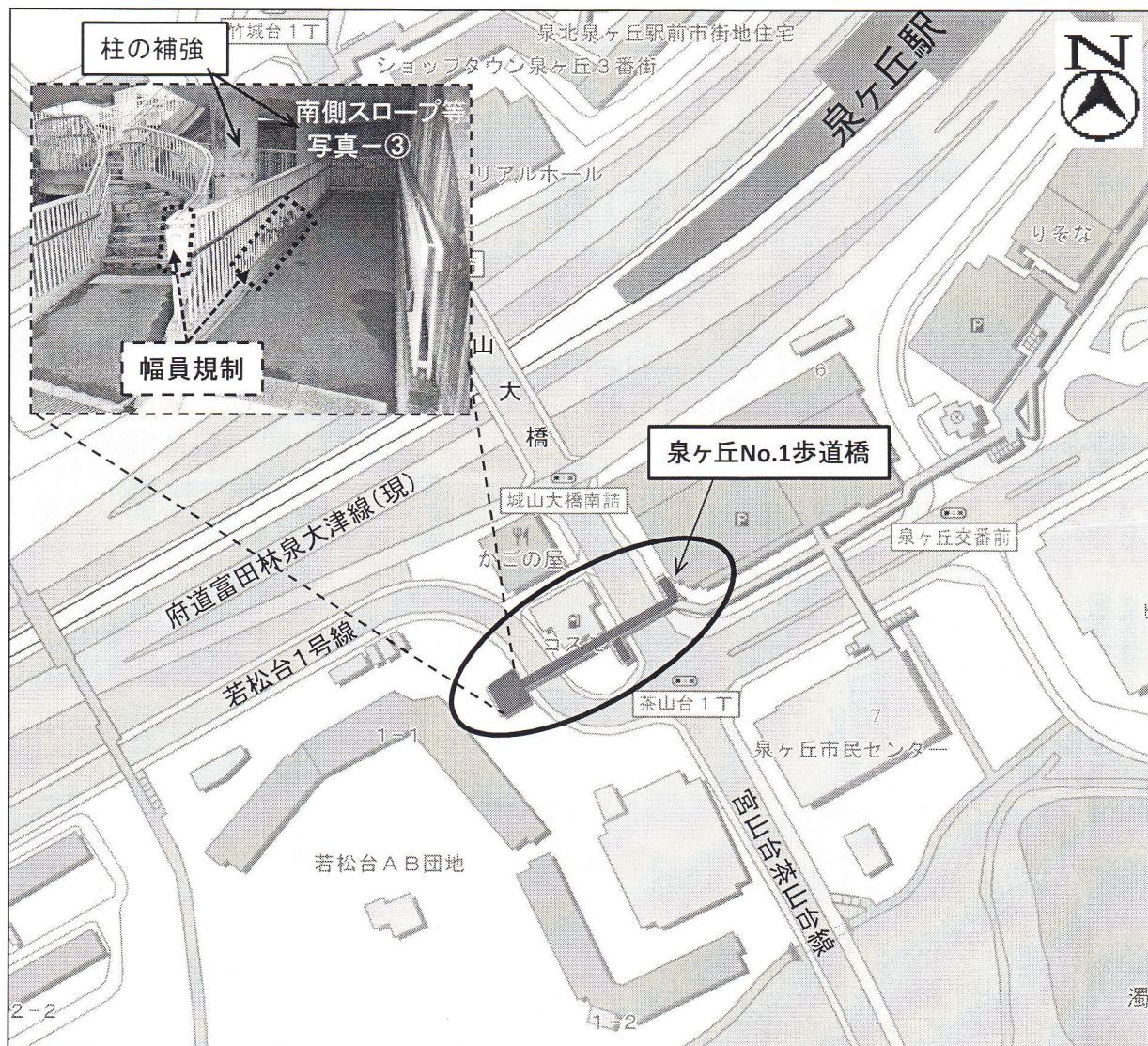
工事期間中は通行規制や騒音・振動等、何かとご迷惑をおかけいたしますが、安全には十分注意して施工いたしますので、皆様方のご協力のほど宜しくお願ひいたします。

記

- |   |      |  |
|---|------|--|
| 1.  | 工事名  | 泉ヶ丘N o. 1歩道橋耐震対策工事   |
| 2.  | 工事場所 | 堺市南区若松台1丁ほか（※右図参照）   |
| 3.  | 工事期間 | 令和3年10月4日～令和4年3月30日（予定）  |
| 4.  | 施工時間 | 作業日 月～土曜日（日曜、祝日は休工としますが<br>工程上の都合で施工する場合があります。）<br>作業時間 昼間： 8:00～18:00<br>夜間： 22:00～6:00<br>(宮山台茶山台線沿いの足場作業のみ夜間作業)   |
| 5.  | 工事内容 | 柱の補強、耐震対策装置の取付け  |
| 6.  | 通行規制 | <ul style="list-style-type: none"><li>・宮山台茶山台線（南側）：歩道一部幅員規制（写真-①参照）</li><li>・泉ヶ丘N o. 1歩道橋の橋の下：通行止め（写真-②参照）</li><li>・泉ヶ丘N o. 1歩道橋の南側スロープ等：一部幅員規制（写真-③参照）</li><li>・若松台1号線：車道片側交互通行</li></ul> |
| -----<br>【※工事中も歩道橋の通行は可能ですが、<br>南側の柱を補強時の南側スロープ等を一部規制します。】<br>----- |      |  |
| 7.  | 施工業者 | 橋本・メット建設工事共同企業体<br>現場代理人 光田 裕一 代表構成員 (株)橋本建設<br>TEL 090-9694-8123  |
| 8.  | 堺市担当 | 堺市建設局 道路部道路整備課<br>担当者 杉本 和規, 水野 大介 TEL 072-228-7095 (直通)<br>夜間・休日連絡先 TEL 072-233-1101 (代表)   |

確認欄

## 施工位置図



泉ヶ丘No.1歩道橋現況写真

写真-①

写真-②



耐震対策装置の取付  
(地震時に橋が道路上へ落ちるのを防ぐ)

柱の補強など

柱の補強を行うため、工事中、橋の下を通行止めします。  
若松台1号線の歩道の利用をお願いします。

令和3年9月号



○ 交番は あなたの街の 安全センター ○

# 交番だより

南堺警察署  
地域警域課  
Tel 072-291-1234

## 秋の全国交通安全運動

令和3年

9月21日(火)～9月30日(木)

### ・二輪車の交通事故防止

(車列間のすり抜けや、無理な追い越しはしない)

### ・子供と高齢者をはじめとする歩行者の安全の確保

(子供、高齢者や障害者に対し、思いやりのある運転を心がけましょう)

### ・夕暮れ時と夜間の事故防止と歩行者等の保護

(自動車、二輪車及び自転車は前照灯を早めに点灯させましょう)

### ・飲酒運転等の悪質・危険な運転の根絶

(飲酒運転、妨害運転は犯罪です。またあおり運転等の危険な運転はやめましょう)

9月30日は交通事故ゼロを目指す日です。

## 還付金詐欺に注意！！

ATMで医療費や保険料は  
戻ってきません  
役所を名乗る詐欺の  
電話に注意！！



還付金+ATM=サギ