

令和3年10月31日

泉北若松台AB住宅団地管理組合

10月度回覧について

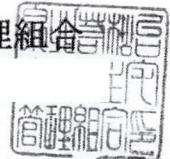
1. 令和3年10月度定例理事会報告
2. 自衛消防訓練等のお知らせ
3. 「ガラスの熱割れ」回答書
4. 若松会だより 10、11月号
5. 創作茶屋 AB からのお知らせ
6. 廃品回収についてのお願い
7. 下水管工事についてのお知らせ
8. 交番だより
9. 大阪府身体障がい者福祉事業回覧
10. 全国地域安全運動
11. 赤い羽根共同募金

回覧

令和3年10月17日

泉北若松台AB住宅団地管理組合

理事長



令和3年10月度定例理事会報告

場所:AB住宅団地集会所

開催日時: 10/17 18:00~19:40

出席者 23名

欠席者 1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

コロナ対策の机配置、パーテイションを設置し、運営する。

■審議事項

① BSテレビ放送受信不具合について

9月末にB棟8~13号室において、BSテレビ放送受信の不具合が発生。
すぐに応急対処はしたものの、アンテナ交換工事が必要。費用は238,700円。
必要な工事な為、実施する方向で進める。

② エレベータ外観補修について

A棟、B棟エレベータの三方枠劣化(塗装剥がれ・錆)の補修について、補修方法(劣化部のみ補修、全面塗り替え、ダイノックシート施工)について検討。
今年度は劣化部のみ補修するものとします。
→ 11月4日~6日に補修工事(ペンキ塗り)。

③ 消防訓練について

消防署に確認したところ、コロナ禍であっても自主訓練の実施は必要とのこと。
11月21日(日)午後に理事会役員など少人数での自衛消防訓練を行うこととする。午前中に各戸火災報知機等自主点検を実施いたします。(別紙参照)

④ 停電・断水などの非常時対応について

3年前の台風による停電・断水時に多くの住人が苦労されたが、対策について進展が見られない。
既にある移動式発電機の使い方を自主防災訓練等に合わせて再確認する。また、今後の災害に備えて、救助担架を購入することいたします。

⑤ みなみ花咲くまちづくり推進協議会ボランティアからの協力依頼について

冬の花を植えたいので、費用面での協力依頼があり。
団地内景観維持の為にも協力させていただきます。

⑥ 野良猫の糞尿・悪臭被害について

A棟2階、B棟3階等で猫の糞尿が見られ逐一清掃の方が処理されている。
近隣居住者は自衛策を行っているが、効果が表れていない。
忌避剤等の購入が過度な負担となる場合は、管理組合で忌避剤等の購入も
検討する。

⑦ ダストボックスへの不法投棄(電化製品)について

相変わらず散見される。掲示物で注意喚起を継続する。

⑧ 管理組合業務の外部委託について

9月に日本ハウズイング株式会社様からの説明会が実施されました。今後の当団地の管理業務について考える必要があり、年度内に方向性を決めていく。

⑨ 集会所裏の樹木について

根元が腐ってきているものがあるので伐採を検討してはどうか。
はるみ園芸様に現状を確認いただき、その上で今後の対応について検討いたします。

3.各担当活動報告

■自治会

・「みなみ花咲くまちづくり推進協議会」。冬の花について。

■会計

- ・10月分は未収なし。
- ・10/17 チェーンゲート料金回収済。

■業務・環境清掃

- ・10/13 集会所全般の清掃実施。
- ・ペット飼育に関する書類関係整理整頓実施。

■広報・書記

- ・9月度回覧板作成。
- ・掲示期限を過ぎた広報物の撤収、保管。

■駐車場・防犯

- ・若松台支部防犯委員会の合同パトロールは雨天中止。
- ・チェーンゲート駐車券及び駐車料金回収。
- ・アマノによるチェーンゲート定期点検の立会。
- ・B棟側入口ゲート発券機故障により、アマノにて復旧処置。
- ・関西電力の鳥害対策工事に伴う車の一時移動の為、該当者の郵便受けへ移動お願いチラシを投函。

■建物保全・防火

- ・別紙参照

以上

A B住宅 10月建物保全・防火 理事会報告

令和3年10月17日

◎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）9月17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 メインロープ他部品交換 10月5日完了。

◎排水管清掃 （株）泉北環境システム 実施中。

◎A棟9階バルコニー豎呼樋破損部分修理 事業費9排水管補修￥38,500.-
(株)泉北環境システム。

◎A棟2階エレベーターホール、10月6日ガラス扉ガラス押金物補修。

松永板ガラス店に依頼 事業費14その他工事 ￥17,600.-

◎BSテレビ受信(B棟8~13号室間)に不具合が発生しました。9月27日HYSエンジニアリングに点検を依頼し一部部品不良。即日緊急対応 ￥57,200.-（工事済）
アンテナ交換工事が必要 ￥238,700.-（理事会承認後発注）事業費14その他工事
B棟山根様に協力いただきます。

※他に過去の強風等の為の補修必要部分があり。定期点検（12月）結果報告書受領予定。

◎A棟4畳半 窓網入りガラス割れについて

京阪テクノサービス（株）YKK AP（株）連名の保証対象外との回答書が来ました。

理事会としては受け止めざるを得ません。

メンテナンスの連絡先等の通知もありました。皆さん今後の参考にしてください。

窓型の暖冷房機の設置位置、窓を閉めた状態での稼働をしない等注意を払ってください。

※AB住宅管理規約第7条 窓ガラスは専有部分から除かれています。

使用細則第14条7の八 窓ガラスの破損については、管理組合加入の保険対象外は占有者又は区分所有者の負担となっています。

※京阪テクノサービス（株）YKK AP（株）回答書添付します。回覧をお願いします。

◎株ボーサイエンジニアリングよりの指摘事項 発注しました。

・消火器：9本取替 ・駐車場粉末消火設備（ソーラーバッテリー取替）他

・駐車場自動火災受信機の更新

◎受水槽の清掃、補修工事。11月22日実施予定。補修の後清掃。

大林、京阪 事前打合せ会必要、SEサービス新庄氏に立会依頼。

◎エレベーター改修検討事項

・ホール側2~14階壁 1案 ペンキ補修・このまま放置は見苦しいので 今年度実施検討
東芝 補修はしないとの事。阪南メンテに見積依頼 ￥253,000.-。見積書添付します。

東芝立会1日￥100,000.-?

2案ペンキ塗替えの場合 東芝エレベーター（株） ≒190万円（2020年8月見積）

3案ダイノックスシート貼り（1階と同じ仕上、将来ELV内部改修時に同時施工？）

※前回塗装 ELV内、1階ホール壁ダイノックスシート貼と同時施工 2014年9月施工

・非常時用防災キャビネット設置 5台分 ≒140万円 ※来年度実施検討

・かご内 床シート貼替、壁巾木等清掃 （上記と一緒に施工）

・抗菌・抗ウイルス コーティング 1台 25万円 ※来年度実施検討

・戸開走行停止装置の設置（既設への設置は開発途中）

◎コロナ渦での消防訓練について 消防署に問い合わせましたところ自主訓練は必ず実施する様にとの回答でした。10月12日 南消防署警防課に案を提示し了解を得てきました。11月21日（日）午前中 自衛消防訓練等 午後 各戸火災報知器等自主点検を実施したらどうでしょうか。

※コロナ渦 接触を少なくする必要があります。

消防訓練では避難者人員、名前の確認等は行わないようしたいと思います。

※下記の事項も一緒に行ったらどうでしょうか。

3年前の強風時

・長期間停電になりA棟上階の方が取り残され困りその後対応についての進展がありません。

※X 非常用階段避難車を1台￥262, 900.-・問い合わせた結果毎年の点検費用1台3万円
マンションへの納入実績少ない。

※○救助担架フレスト ￥37, 800.-マンションへの納入実績多い。今回1台購入し実施してみてはどうでしょうか。

・仮設トイレを設置してほしかった。との要望が後日ありました。

1 「緊急時対応マニュアル」では使用したトイレットペーパーは流さず備え付けの袋に入れるとなっていますがごみ袋の用意がありません。

※スタンド型折り畳みレジ袋1台購入

2 夜間の使用も考えられます。照明が必要です。

※ソーラーライト1台購入

実物を確認したい。

皆さんのが集まる時に一緒に検討したらどうでしょうか。

※・移動式発電機テストについて、前々年度理事長松浦様に協力の呼びかけをお願いします。

・マイク、スピーカーの事前テストが必要だと思います。旗の用意？

実施前に事前テスト、打合せ会の開催必要だと思います。

資料添付します。回覧をお願いします。

災害時の要援護者の避難誘導に、要援護者と援護者の安全・安心をお届けします。

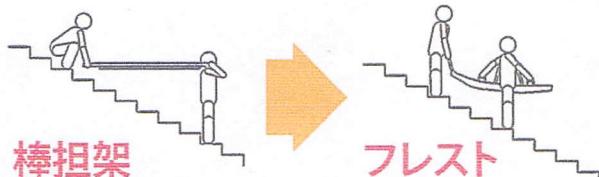


UD-001

救助担架フレスト

防災製品推奨品
(防災安全協会)

災害時、停電で エレベーターが止まつたら？



支援者は、無理な姿勢で搬送します。

柔軟な布製なので無理な姿勢をとることなく、要援護者に安心感を提供し、安全に搬送出来ます。

階段搬送に
適しています



ユニバーサル
デザイン^(※)に
基づいた
(※)すべての人のための
設計・様式

6つのポイント

- | | | | |
|-----------|--------------------------|-------------|-----------------------------|
| 安全 | エレベーターが止まっても
階段を安全に運搬 | 簡単 | 援護者の身長差は
ベルトの長さ調節で簡単 |
| 安心 | ゆったりサイズで
要援護者に安心感 | 便利 | 肩パットにタオルとさらしが
収納してあるので便利 |
| 快適 | 頭部持ち手がバランスよく
快適な搬送 | 思いやり | 援護者と要援護者の
双方に配慮した設計 |



標準小売価格 ¥34,000(税別)

救助担架フレスト 製品仕様 日本製	
サイズ(平面時／収納時)	平面時:(幅)68cmx(長さ)190cm / 収納時:(幅)23cmx(長さ)70cm
重量	本体重量:1.7kg
耐荷重	120kg
本体・肩パット・収納袋	ナイロン&ハイパロンコート加工
ベルト	ポリプロピレン
滑り止め	ポリエチル&アクリルドット加工
アタッチメント	ポリアセタール
サラシ	綿100%(無螢光)
タオル	綿100%

※改良の為、製品の使用は予告なく変更する場合がありますのでご了承下さい。
※表示価格は2020年度より適用します。

- 1)内閣官房「国土強靭化の
民間取組事例集」に掲載
2)大阪府中小企業
新商品購入制度認定品

当事者の体験をもとに、
実地検証を経て開発しました。

KISHO 発売元 株式会社 輝章

防災
用品

「フレスト」
「おんぶひも」
使用方法動画



回 覧

自衛消防訓練等のお知らせ

入居者の皆様へ

令和3年10月18日

泉北若松台AB住宅団地管理組合
理事長

防火・防災訓練を以下の内容で実施させていただきます。なお消防署の来訪はありません。また各戸内の報知器等自主点検は午後1時～に実施します。

記

自衛消防訓練等

訓練日時:11月21日(日)／午後1時30分～午後3時45分頃（※雨天中止）

災害時には、まず自分や家族の身の安全を確保した後に近所の人や団地内の手助けを行うという流れになります。

入居者全員が考え、行動していただく必要があります。そのため、入居者全員が団地内の防火・防災に関する知識を持つことが重要であると考えます。

コロナ渦 密にならない様にしてください。

参加者の皆さん的人数の把握、名簿の作成は行いません。

当日の流れ:

時間	
午後 1時30分	全階(理事)非常ベル ハンドマイクにより避難開始の合図を出す。 ↓ 参加者は ① 玄関に「避難しました」のマグネットシートを提示し、玄 関を施錠して避難開始。 ② 外階段を使用して集会所付近まで避難。
午後 2時	理事長挨拶
午後 2時15分頃	水消火器による消火実験 ※消防署より借用予定
午後 2時45分頃	移動式発電機の操作実施
午後 3時10分頃	マンホールトイレの備品の検討(ごみ入れ、照明等) 救助担架の検討 自治会長挨拶

以上

各戸内火災報知器等自主点検のお知らせ

入居者の皆様へ

令和3年10月18日
泉北若松台AB住宅団地管理組合
理事長

日頃より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。
さて、例年実施している各戸内火災報知器等の自主点検を実施させていただきます。各階理事が各戸を訪問して立ち会わせていただきますので、ご在宅の上、各動作試験にご協力ください。詳細は以下に記します。
尚、この点検は自分のためだけでなく、ご近所の方に火災等を知らせるための重要なものですので、ご理解とご協力のほどよろしくお願ひ致します。

記

各戸内火災報知器等自主点検

● 日時: 2021年11月21日(日)／午前10時～12時

● 点検内容:

① 台所天井にある熱感知式火災報知器(2ヶ所)の動作確認

※ 片方の報知器をドライヤー(温風)で温める。→本体が発報し、さらに廊下のインターホンが連動して発報しているかを確認する。→温めた報知器をドライヤー(冷風)で冷やし警報を止める。→もう片方の報知器も同様に確認する。

② 居間にある赤い非常警報ボタンおよび非常ベルの動作確認

※ 非常警報ボタンを押す。→廊下の非常ベルが鳴り、さらに玄関上の警報ランプが点灯するかを確認する。→非常警報ボタンを元の位置に戻して警報を止める。

③ 寝室にある火災警報器の動作確認

※ 住宅用火災警報器(煙感知)についているヒモを引っ張るか、ボタンを押す。→自己診断が実施されるので、異常がないことを確認する。(詳細は報知器の説明書をご覧ください。)

④ 玄関貼り付け用マグネットシートの有無確認

「避難しました」と「地震が起きたときは」の2種類が玄関扉内側に貼ってあるかを確認する。

★補足: ①②は建設当初から保守が義務づけられた設備です。③は平成23年より消防法により各寝室に設置することが義務化されています。

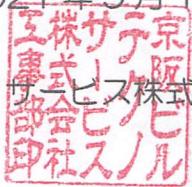
※各自点検してください。各階理事(もしくはその代理人)が確認に伺います。

以上

泉北若松台 AB 住宅団地管理組合 御中

2021年9月17日

京阪ビルテクノサービス株式会社



「ガラスの熱割れ」回答書

平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

貴マンション内で発生した「ガラスの熱割れ」についてですが、保証の対象外となります。

本現象は、「アルミサッシ改修工事」終了時に提出しております「品質保証書」に記載の免責事項(熱割れ、自爆などのガラスの破損)に該当し、無償での交換対応はいたしかねます。

ご希望に添えず誠に恐縮ですが、何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

今後とも弊社商品を末永くご愛顧賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

「品質保証書」※ 一部抜粋

■複層ガラス商品共通の免責事項

保証期間内でも次のような場合には有料となります。

- ①当社標準施工法および取扱い上、設計上、施工上、使用上、メンテナンス上の注意事項が守られなかったことに起因する不具合
- ②使用上の誤りおよび不当な改造や修理など、人為的原因に起因する不具合
(ガラス表面にフィルムやポスターなどを貼ることや、塗料を塗ることなどを含みます)
- ③火災、地震、風水害、その他天変地異に起因する不具合
- ④事前のお打ち合せで商品保証の対象外であることをご了承頂いている場合
- ⑤実用化された技術では予測困難な現象に起因する不具合
- ⑥熱割れ、自爆などのガラスの破損
- ⑦板硝子協会・(一社)日本サッシ協会発行『複層ガラス・単板ガラスサッシの取扱いに関する仕様基準と解説』に準拠されていなかった場合

2021年9月17日

京阪ビルテクノサービス株式会社 御中

YKK AP 株式会社
大阪改装支店

有償時メンテナンス連絡体制

泉北若松台 AB 住宅団地 アルミサッシ改修工事			
YKK AP 株式会社	電話番号	06-6944-8762	
大阪改装支店	Fax 番号	06-6944-8790	
工事担当	松本 浩志	携帯番号	080-4348-9764
メンテナンス担当	小林 繁樹	携帯番号	070-3605-6883

①不具合発生時

YKK AP（株）大阪改装支店（06-6944-8762）に電話連絡をください。

受付業務をさせていただきますので、ご協力をお願い致します。

-受付内容 -

マンション名称：泉北若松台 AB 住宅団地

住戸名称：○棟 ○〇〇号室

お名前：フルネーム

御連絡先：日中につながりやすい電話番号

不具合内容：わかる範囲内でかまいません

※ 必要に応じ、メンテナンス担当者への取次ぎをさせていただきます。

②メンテナンス対応（小林：070-3605-6883）

不具合が①の電話対応では解決しない場合、メンテナンス担当者の小林より訪問日時決定後、現地へ訪問させていただき、修理・御説明等の対応をいたします。

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。

11月の廃品回収日をお知らせいたします。

11月 5日(金)

11月 19日(金)

毎月、第1、第3金曜日が回収日となります。

当日は午前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。

部屋番号	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
確認日																			
印																			

最終は 号 まで