

令和4年1月30日

泉北若松台 AB 住宅団地管理組合

1 月度回覧について

1. 令和4年1月度定例理事会報告
2. 廃品回収についてのお願い
3. 若松会だより 1、2月号
4. 創作茶屋 AB からのお知らせ
5. 交番だより

・最後の方は、お手数ですが、**A棟各階 16号室**へご返却ください。



令和 4 年 1 月 度 定 例 理 事 会 報 告

場所: AB 住宅団地集会所
開催日時: 1/16 18:00～19:15
出席者 21 名
欠席者 3 名

記

1. 理事会の開催 理事長の挨拶
2. 理事長より今後の運営・審議事項

コロナ対策としてパーティションを設置し、運営する。

■ 審 議 事 項

- ① A棟 1 階のトイレ共用污水管の異物混入による配管詰まりについて
12 月の回覧での報告通り、非常に甚大な被害がありました。緊急貫通処理に、55,000 円の費用が掛かっています。お金の問題ではなく、処理にかかる時間や周辺の影響を考えると大変なものがあります。トイレトーパー以外のものは絶対に流さないよう、再度の注意喚起をしたいと思います。
- ② 昨年実施した警報設備等点検の結果を受けて
避難時マグネットシートや寝室の火災警報器が無い方がいらっしゃいます。特に寝室の火災警報器については、条例により設置が義務付けられています。マグネットシートについては、各階理事の方で該当者について購入を進めていただきたいと思います。火災警報器の無い方は、各自で購入し設置していただきますようお願いいたします。
- ③ 防災関連物品(救助担架)の購入について
3 階毎に 1 個(計 9 個)購入し、エレベーターホール横の倉庫に収納します。
- ④ 駐車場および駐輪場の取り締まり強化について
所定の場所に置かれていない車両が散見されます。引き続きパトロールおよび張り紙による注意喚起を実施します。悪質な場合は個別対応も視野に入れることも考えます。
- ⑤ 来年度の駐車場区画抽選について
2 月 4 日申し込み締め切り、3 月 13 日駐車場抽選、4 月 1 日車両移動、4 月 10 日定期券配布にて調整しています。
- ⑥ 4 月開催予定の通常総会について
当初 4 月 17 日開催で予定しておりました。しかしながら書類作成・配布・出席表及び議決権行使書の回収の日程を勘案して、4 月 24 日に変更いたしますので、

ご理解の程お願いいたします。

- ⑦ 管理組合業務の外部委託について、引き続き検討し方向性を決めていきます。
- ⑧ 来年度の管理組合、自治会収支予算(案)の策定にとりかかります。
- ⑨ 回覧の取り扱いについて

次の方へ回す際に強風で飛ばされる事態が続発しました。玄関扉ノブにヒモで掛けた状態である事が原因と思われます。そうならないよう次の方へ回す際には、郵便受けの奥までしっかり差し込むか、1 階集合郵便受けへ投函するか、或いは直接手渡して頂きますようお願いいたします。

3.各担当活動報告

■自治会

・なし。

■会計

・12 月分の管理費の未収金はありません。

■業務・環境清掃

・12/20 不法投棄の蛍光灯 2 点をパンジョへ持っていきました。

・1/12 集会所全般の清掃実施。

A・B棟 雨水フィルター交換実施。

※毎月のように小型金属ダストコンテナ内に電気製品の不法投棄があります。

チラシの無料回収業者等を利用したりすることで、不法投棄しないようお願いします。

■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。

・来年度駐車場使用契約申込書を配布。

■広報・書記

・12 月度回覧板作成。

・掲示期限を過ぎた広報物の撤収、保管。

■建物保全・防火

・別紙参照

以上

AB住宅令和4年1月建物保全・防火 理事会報告

令和4年1月16日

◎設備点検（ポンプ、水槽、屋上ファン）12月21日実施。異常なし。

大林ファシリティーズ（株）

◎エレベーター点検 12月10日実施。A棟1号機 換気ファン取替 東芝エレベーター（株）

◎B棟受水槽の清掃補強材補修12月21日に実施しました。 大林ファシリティーズ（株）

◎高架水槽の天井断熱材前回補修以外 AB棟共に各1ヶ所亀裂あり。

補修費次年度予算化の予定。水槽清掃と同時作業。

今年度天井断熱材補修工事の支出なし。

SEサービスのコンサルティング料は必要。 事業費10 給水設備補修工事

◎電気室、ポンプ室 定期点検 12月21日実施。異常なし。

関西電気保安協会

◎・テレビアンテナ点検 12月25日実施。

・テレビ受信設備更新の必要があります。資料別紙添付。

HYS エンジニアリング

◎水道法による簡易専用水道の検査 令和4年1月12日実施。

通気孔防虫網一部損傷有り。

大阪防疫協会

◎消防設備点検1月31日 消火器取替も実施予定 令和3年9月理事会承認済。

（株）ポーサイエンジニアリング

◎・A棟1階 トイレ共用污水管に異物混入詰まりにより住戸内に汚物流入。留守宅であり発見が遅れ甚大な被害が発生。トイレトーパー以外流さないでください。

緊急貫通処理費用 事業費9 排水管補修費¥55,000.-

住戸内の修復は共用部分の事故につき管理組合負担。保険対象予定。

・A棟バルコニー樋補修完了。事業費9 排水管補修¥33,000.-

・排水管 漏水調査、補修（点検口設置共）、調査日程調整中。

該当階理事の方ご協力ください。

以上（株）泉北環境システム

◎非常ベルA棟11～14階12～19号室系統の点検12月23日実施。絶縁測の定結果、当日は良好、悪い部分は特定できませんでした。暫く再度様子を見ることにします。

A棟1階廊下部分コンセントカバー2個取替ました。

事業費12 電気設備補修費¥26,950.-

（株）野田電気

◎警報作動試験結果

・避難シートの無い住戸の方購入依頼。

「マグネットシート取扱い方法」により購入を依頼してください。

関係階理事、業務担当理事の皆さんお願いします。

・寝室の火災警報器は条例により設置が義務つけられています。設置してください。

・非常警報設備（共用） 台所火災報知器（専有）不具合部分の対応について検討中。

◎消防訓練時に実施した必要と思われる物の購入検討事項。

※救助担架フレスト（ELVホール横の倉庫に収納）の購入個数について。

1案（3階毎に設置）13, 10, 7, 4, 2階に設置 9個購入 ¥279,378.-

2案（2階毎に設置）14, 12, 10, 8, 6, 4, 2階に設置 13個購入 ¥388,960.-

◎昨年度排水管清掃の折台所、洗面部分の排水用 PS 内に漏水がありました。

漏水部分の確定、補修（点検口設置共）等が必要です。現在調査日程の調整中です。

該当住戸の方ご協力をお願い致します。 以上(株)泉北環境システムが担当します。

泉北若松台 A B 住宅団地管理組合殿

テレビ共聴設備定期点検結果に基づく共用部改修工事のご提案

点検業者 (株) H Y S エンジニアリングサービス

令和3年12月25日に実施いたしました、テレビ共聴設備の点検結果におきまして、アンテナまわり、受信機器類の老朽化による破損、性能低下が認められますので、共用部の改修工事をご提案させていただきます。

1. 前回の改修工事 (2005年)

1) 工事の目的

- ・ B S デジタル C S 110° (スカパー) 放送の導入
- ・ 地デジ放送対応

2) 工事の概要

- ・ アンテナまわり、屋上配線、増幅器、分岐分配器、住宅内テレビ端子の交換

2. 点検結果による不具合箇所

(アンテナまわり)

- ・ F M (V H F) アンテナの素子欠損 (A棟)
- ・ アンテナマストの折れ曲がり (A棟)
- ・ K B S 京都放送の受信品質の劣化 (A棟)

(増幅器)

- ・ B S C S 放送帯域の性能劣化 (A棟) (B棟)

※一部の住宅で110度C S 放送の受信障害が発生している可能性があります。

3. 今回ご提案の改修工事

1) 工事の目的

- ・ 機器老朽化のため交換による性能回復 (耐久年数10年超)
 - ・ B S 左旋放送 (8 K 放送 (NHK)、4K 放送 (有料2社、無料2社) 導入
- ※ C S 110° 左旋 (4K 放送 (有料1社8番組) には対応できません。

別紙、「改修後の衛星放送視聴可否状況」をご参照願います。

2) 工事の概要

- ・ アンテナまわり、屋上配線、増幅器、分岐分配器交換 (共用部のみ)
- (アンテナ架台、機器収納箱、屋外ケーブル及び電源関係は再使用)

4. 予算規模・工事期間

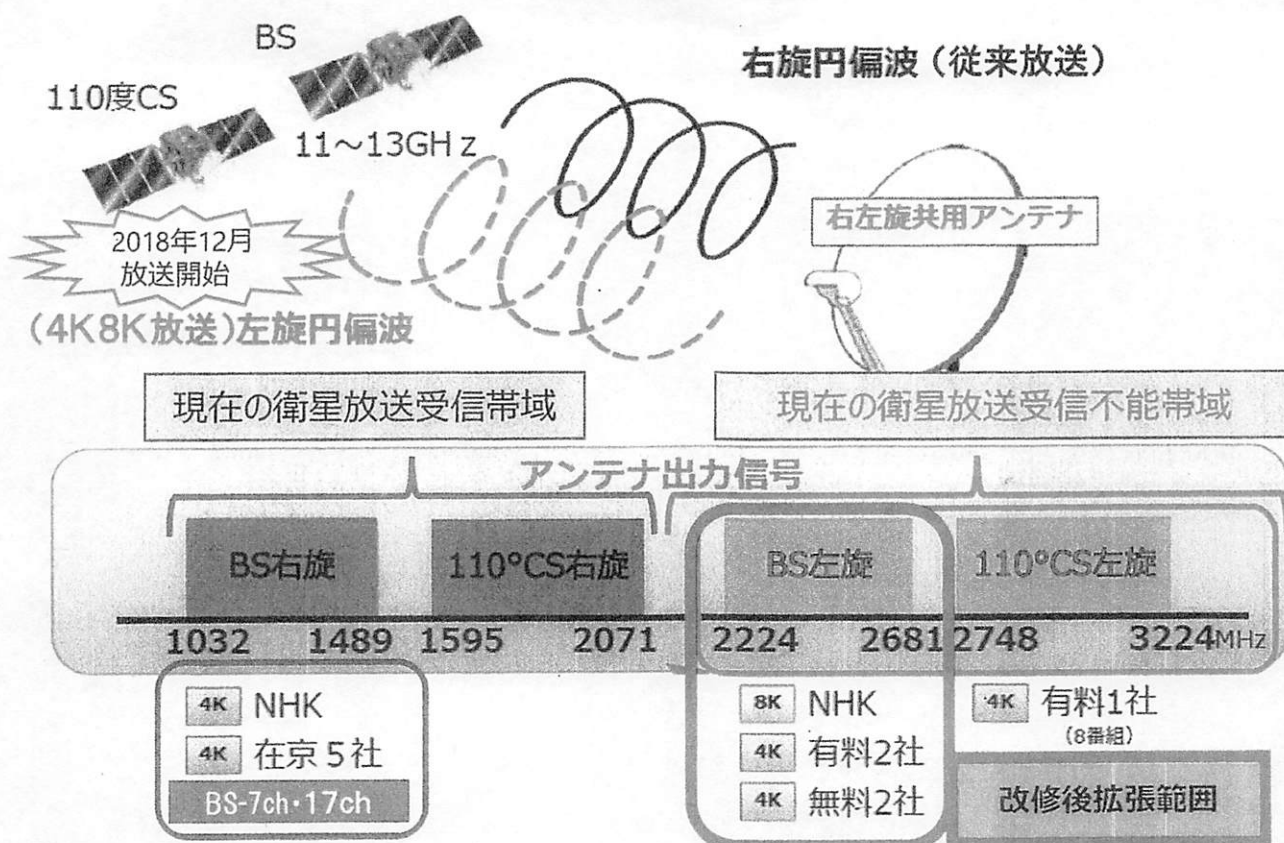
1) 予算規模 1369万円 (税込み) 概算定価ベース

2) 工事期間 約1カ月間

以 上

4K8K放送帯域について

(HYSES)



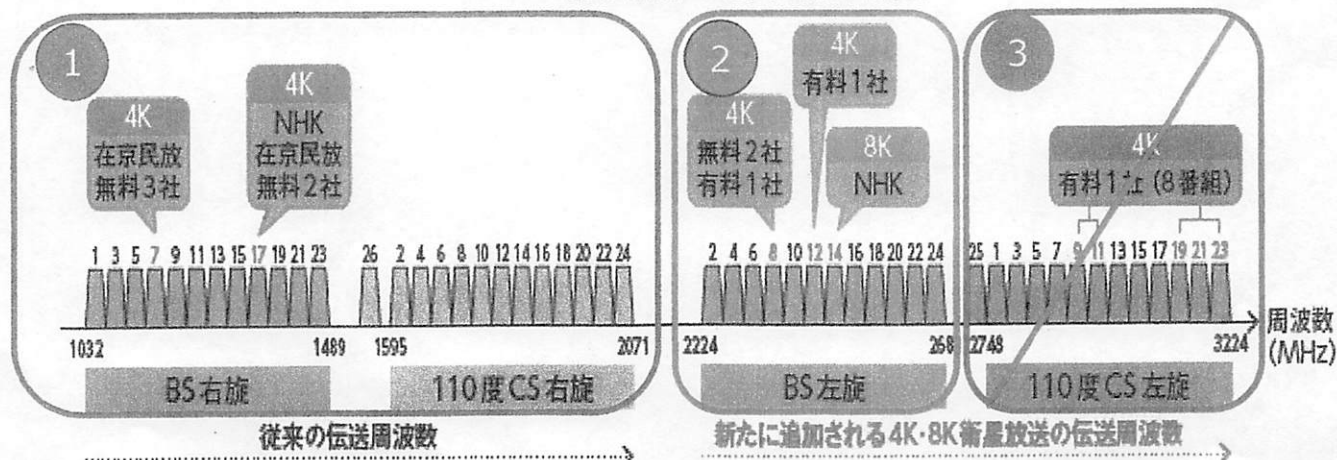
HYS Engineering Service Inc. Proprietary & Confidential
Copyright © HYS Engineering Service Inc. 2019. All rights reserved.

改修後の衛星放送視聴可否状況

(HYSES)

- 1 BS右旋放送・110度CS右旋 : 従来通り
- 2 BS左旋放送 : 共用部改修により視聴可
- 3 110度CS左旋放送 : 視聴できません

4K・8K衛星放送の宅内伝送周波数



全ての4K・8K衛星放送の受信には、3224MHzまで伝送できる受信システムが必要です

HYS Engineering Service Inc. Proprietary & Confidential
Copyright © HYS Engineering Service Inc. 2019. All rights reserved.

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。

2月の廃品回収日をお知らせいたします。

2月4日(金)
2月18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**各戸前にお出してください。

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