



令和6年9月30日
泉北若松台AB住宅団地管理組合

9月度回覧について

- ・第6回管理組合定例理事会議事録
- ・建物保全、防火担当のこれまでの業務内容
- ・傘の捨て方
- ・絵手紙教室、創作茶屋ABのご案内
- ・若松会だより
- ・ITプロジェクト活動表

泉北若松台 AB 住宅団地管理組合
理事長代行



2024 年度（令和 6 年度）第 6 回定例理事会報告

日時：2024 年 9 月 15 日（日）18:00～20:00

場所：AB 住宅団地集会所出席
出席 19 名、欠席 4 名、欠員 5 名

9/9 に福井理事長がご逝去されました。謹んでお悔やみ申し上げます。

福井理事長逝去のため、規約第 40 条により A 棟相談役 号室 氏が理事長代行に就任します。欠員が増え、各担当理事の業務量が増えることになるが、お互いにサポートし、下半期の管理組合業務を執り行います。

銀行への名義変更について

- 三役で相談し、日程を合わせて、今後名義変更する予定。

報告事項

駐車場担当理事より

- A 棟前駐車場に自転車 2 台、原付（ナンバープレートなし）が長期間放置されており、心当たりのある方は適切に処分をお願いします。持ち主が現れない場合、処分します。
- 6 年前に各階倉庫（自転車）に整理した（当時約 60 台処分）が、前回より年数を経ているので、各階理事は放置自転車・原付類のチェックを行うこととした。今年中に処分するか、次年度に申し送りするかを次回理事会で決める。居住者の皆様におかれましては、各階倉庫に不要物を置かれている場合、撤去・処分の程、お願いいいたします。

自治会担当理事より

- 堺市集団回収報奨金（前期分） 円入金された。

建物・防災担当理事より

- B 棟エレベーター前スロープ改修について
構造上の問題で自転車、アシスト自転車、原付、シニアカーを切り返すとき非常に苦労して切り返される方が多く、その上、手すりに角が立っているため、キズがついてしまうことが多い生じている。そのため改修工事し、切り返し部分を広くする。
- シニアカーについて
今後、購入される場合、家の中で充電できるタイプ（マンションタイプ）を推奨。廊下で充電していると、災害・火災の発生時、避難に大きな問題が生じるため。詳細は次

回以降の理事会で議論を重ねる予定。

- 廊下排水溝蓋、9/17 から工事開始予定（工事期間は未定。約半年）。
 - B 棟立体駐車場前アスファルト改修工事は 10 月より開始予定。~~10/21～10/23~~ 工事
 - 5 カ年点検により発見された A 棟廊下コンセントの劣化について、5 カ所交換（9/11）。
 - 5 カ年点検により発見された屋上断熱カバーから生えていた木は 9/11 に撤去。
 - 5 カ年点検後の補修工事（有償・無償）は 9 月末に京阪ビルテクノサービスよりアンケートの集計結果および 5 年点検メンバーによる目視での共用部点検の報告を受け、住環境審議委員・担当理事とともに 10/4（金）に打ち合わせを実施する予定。
- また、建物・防災担当理事の上半期の活動報告を別紙にて報告します。

業務環境・清掃担当理事より

- 内部団体・外部団体が保管・管理しているカギについて、確認書類を回収し、照合後、順次確認書の写しを返送した。
- A 棟 3 階にてベランダにタバコの吸い殻が落ちてきたとの報告を受けた。ベランダでの喫煙は近隣の居住者に迷惑のかからないようお願いします。くれぐれもタバコの灰を落したり、吸い殻の投げ捨ては絶対におやめください。

広報担当理事より

- 理事長代行のゴム印などを急遽発注する。

居住の皆様へ

駐車場ゲートの出庫時精算に新 1000 円札および新 500 円硬貨が使用できます。

理事会へのご意見がある場合は、必ず、部屋番号および氏名を記載して管理組合集合ポストに投函してください。ご協力の程、お願いいたします。

—以 上—

回覧が遅くなり申し訳ございません（広報理事）

建物保全・防火担当のこれまでの業務内容 2024年9月20日（金）

建物保全・防火担当の仕事は、皆さまからお預かりしている大切な修繕積立金を取り崩しての作業になります。築50年以上にもなる泉北若松台AB住宅が、今どのような現状にあるのか、修繕工事にいくらかかり、どこの業者を使ったのかを、その都度、回覧板や掲示板でお知らせして、皆さまと情報共有してまいりたいと思います。

今後とも周知徹底を心掛けてまいります。

4月6日（土）・9日（火）前建物保全・防火担当と引継ぎ

4月16日（火）A棟101号系統洗面室PS内漏水調査

（株）泉北環境システム金額 円（税込み）

4月17日（水）B棟109号系統洗面室PS内漏水調査

（株）泉北環境システム金額 円（税込み）

4月17日（水）共用立管漏水補修工事 B棟9号系統

B棟409号のパイプスペースの壁を一部撤去

規制住居1409号～409号の11戸分

（株）泉北環境システム

4月19日（金）共用立管漏水補修工事 B棟13号系統

B棟1113号のパイプスペースの壁を一部撤去

規制住居1413号～1113号までの4戸分

（株）泉北環境システム金額 円（税込み）

4月20日（土）B棟113号系統洗面室PS内漏水調査

（株）泉北環境システム金額 円（税込み）

4月23日（火）B棟409号系統 洗面枝管漏水補修工事 クロス貼り

（株）泉北環境システム金額 円（税込み）

4月24日（水）A棟401号クロス貼り

（株）泉北環境システム

4月24日（水）A棟1号機のエレベーターの2階と3階の間で搖れと異音があり、東芝エレベーター堺営業所に修理に来てもらう。

ロープを揺れないようにする金具に不具合があり替えてもらう。

前日23日にも揺れと異音があり居住者の連絡により修理に来てくれたとのこと。

4月25日（木）B棟1113号クロス貼り

（株）泉北環境システム

5月9日（木）A棟1号系統共用立管漏水補修工事

（株）泉北環境システム

5月10日（金）A棟401号系統PS内雜排水管漏水補修工事

（株）泉北環境システム 金額 円（税込み）

5月15日（水）設備点検（衛生設備）

揚水ポンプ、給水設備、A・B棟屋上排気ファン（B棟屋上排気ファン17号機に
少しへこみあり）

大林ファシリティーズ（株）

6月1日（土）大規模改修工事後5年点検の打ち合わせ

18時より集会所にて理事会三役、住環境審議会委員、前年度の建物担当
理事、本年度の建物担当理事、アトリエU

6月6日（木）B棟屋上の合鍵を作る。（理事長用）

PLUSONE ジョイパーク泉が丘店 金額 円（税込み）

6月10日（月）～6月20日（木）

A・B棟屋上鳥除けステンレス修繕工事 金額 円（税込み）

ポンプ盤タイマー取り換え工事 金額 円（税込み）

さくら建築工房（株）

6月10日（月）A・B棟ポンプ室給水制御盤の部品の取り換え

当日はA棟だけで終わり、B棟は1週間後の午後にまわすことになる。

6月11日（火）大規模改修工事後5年点検の打ち合わせ

京阪ビルテクノサービス、アトリエU、理事会三役、建物担当理事

6月11日（火）B棟防火水槽（旧受水槽）の漏水のための補修工事

（6月11日～17日）

6月13日（木）蛍光灯を（株）野田電機より購入 金額 円（税込み）

東芝 LDA5-L 40W 2 20本

アイリスオーヤマ LDA8L-W-6TA 12個

6月15日（水）B棟101号ベランダ側散水栓漏水補修工事

（株）泉北環境システム金額 円（税込み）

6月11日（火）～17日（月）防火水槽漏水箇所部分補修工事

小野工業（株）金額 円（税込み）

6月21日（金）B棟ポンプ室制御盤取り換え工事再開

7月8日（月）大規模改修工事後（5年保証）のバルコニー内の点検

アトリエUにアンケート用紙を作成してもらい、各戸に配布する。

1階のエントランスに回収ボックスを設置する。（7月19日回収）

7月13日（土）大規模改修工事後5年点検（共用部の点検）

・点検場所 屋上、各階共用廊下、その他外構

・点検部位 屋上防水（10年目まで）

外壁塗装（天井および鉄部を除く）箇所（5年目まで）

側溝ウレタン防水および床防水シート（5年目まで）

・時間 10時～16時

・参加者 アトリエU、京阪ビルテクノサービス、味酒建築設計事務所、

住環境審議会委員、理事会各理事、前建物担当理事、駐車場支援員

7月19日（金）アンケート回収後の打ち合わせ

理事長、副理事長、建物担当理事

7月20日（土）アンケート用紙回収 アトリエUに渡す。

7月20日（土）大規模改修後5年点検のときに、A棟屋上高架水槽置き場に樹木が生えているのを業者が見つける。樹木の根が配管断熱カバーに入り込んでいるため、カバーを取り外しての除去が必要と指摘される。京阪ビルテクノサービス・給排水設備業者の小野工業に現場確認と見積もりを依頼する。

7月26日（金）A棟高架水槽置き場の樹木の件

小野工業と現場を確認。除去をお願いする。

7月29日（月）アトリエUより、アンケート結果の説明を受ける。

提出住居 323戸（72、10%）

不具合状況確認 102戸（22、54%）

3年後点検の時には不具合住居は160戸だったとのことです。

7月31日（水）住環境審議会委員の○さんより、A棟電気設備の不具合について話を聞く。理事長、建物担当理事

前日30日に住環境審議会委員の山根さん、アルファー建築デザイン研究所（建築事務所）、大進電設工業（電気工事会社）、リライト（電気工事会社）と打ち合わせをもたれたそうです。

どの程度の設備を更新するのか、建て替えも含めての検討が必要だとのことです。

実行するとなると莫大な費用がかかることでもあり、居住者の皆さんにも現状をより深く理解して頂くために、○さんのレポートの一部を記します。

電気設備更改に伴う打ち合わせ内容（住環境審議会委員・○さん記録）

1 事前に伝えたいこと

- A棟電気設備の不良箇所は、電気室とA棟間の地下管路を経由している。その地下管路で雨水等が入り水没している時期があったので、排水ポンプを設置したので水没は解消されている。
- 共用電源と家庭用電源は系統が違う。
- 災害時の非常灯電源用の蓄電池は設置していたが PCB の関連で撤去し、電池内蔵の非常灯に変更している。
- 共用設備の電灯は蛍光灯や白熱電球から LED に変更している。
- 家庭用分電盤は漏電ブレーカーに変更している。

2 打ち合わせ内容

- 電気設備を管理するには「電気主任技術者」が必要。
- 毎年「電気主任技術者」による電気設備の点検が必要。「関西電気保安協会」に電気室管理委託料を支払いしているが、設備の点検を行っているのか、行っているならば測定値の報告を受けること。
- 「絶縁値測定結果」について測定時に通電のまま測定しているのであれば、測定値が正常値とは言えない。
- どの程度の設備を更新するのか、またいつまで設備を持たせればよいのかによって、工事費用が大幅

に変わるので、建て替えも含めて検討が必要とのこと。以上

・ 盆明けに さんの知り合いの業者にみてもらうことになる。

7月23日（火）B棟213号系統PS内雜排水管漏水補修工事

（株）泉北環境システム 金額 円（税込み）

7月29日（月）アトリエUより、大規模改修後5年点検のアンケート結果の説明を受ける。（理事長、副理事長、建物担当理事）

京阪ビルテクノサービスより、9月末くらいに工事の予定表を出して、10月くらいから工事に入る予定。（内容、日程は掲示板に貼ります）

7月31日（水）各種消防設備・機器点検

（株）ボーサイエンジニアリング 金額 円（税込み）

7月31日（水）自動火災報知機・自主設備 A点検

（株）ボーサイエンジニアリング 金額 円（税込み）

○立体駐車場の消火器8本が、来年（2025年）で10年が経過するので次回点検の時に変えておくこと。（2025年の1月か2月）

○立体駐車場の2Fから屋上へ向かう東側の階段の誘導灯が1個切れている。

○A棟14階と4階自転車置き場の自動火災報知機のバッテリーが切れている。

○立体駐車場の中の煙探知機に不具合あり。

立体駐車場の消火器以外は、早急に（株）ボーサイエンジニアリングに処置してもらう。

8月3日（土）防火扉工事

A棟2・3号機側1F、B棟12・5・1F、裏口

（株）マルマサ阪南建設メンテナンス 金額 円（税込み）

8月7日（水）A棟電気室の水漏れを京阪ビルテクノサービスに調べてもらう。（大規模改修後5年点検の一環として）

7月13日の点検の時に、水漏れが見つかり、本日の点検となる。

念入りに調べてもらったが、漏水箇所は見つからなかった。

8月9日（金）B棟コンテナ置き場給水栓補修工事

（株）泉北環境システム 金額 円（税込み）

8月9日（金）B棟エレベーター（左側）が8Fと7Fの間で停止する。

3人が乗っており、下の階のすべてのボタンを押すと動き出したので7Fで降りたそうで

す。東芝エレベーターに連絡すると、当日市内で一時停電があり、その影響ではないかとの返答。

8月21日（水）前年理事会より引き継いだ工事の説明を、（株）マルマサ阪南建設メンテナスより受ける。理事長、建物担当理事
第28回通常総会議案書・修繕積立金の歳出の部参照（19ページ）

○A・B棟廊下排水溝木蓋作成工事 金額 円（税込み）
1個あたり 円×276個作製
(株)マルマサ阪南建設メンテナス

- ・A棟14階から始めます。（一番風が強い場所でもあり、木蓋が風で飛ばないかを確認してもらいます）
- ・工事日程は9月17日（火）～9月21日（土）・9月24日（火）～9月28日（土）と、はっきり決まっているのはここまでですが、順次進めいくことです。
- ・B棟は12月頃からになるそうです。
- ・階段踊り場で作成しますので、工事中は危険ですので近づかないようお願いします。

○B棟前通路アスファルト修繕工事 金額 円（税込み）
(株)マルマサ阪南建設メンテナス

- ・10月21日（月）～10月23日（水）を予定しておりますが、雨だと工事ができないので、10月26日（土）まで順延になることもあります。
- ・駐車場の移動などをお願いすることになりますが、事前にチラシ等でお知らせします。

○防災かまどベンチ設置工事 金額 円（税込み）
(株)マルマサ阪南建設メンテナス

- ・まだ日程は決まっていません。

○防災かまどの手洗い場設置工事 金額 円（税込み）
(株)マルマサ阪南建設メンテナス

- ・まだ日程は決まっていません。

9月6日（金）A棟廊下のコンセントの差し込み口の取り換え（5か所）（株）野田電機

9月7日（土）B棟スロープ手すり改修工事（株）ハヤシ工業が現地調査。

令和5年1月度定例理事会からの懸案事項でもあり、現状B棟のスロープが構造上の問題で、電動車椅子や自転車などが通りづらいため対応を検討する。

手すりの一部を取り除くだけでも改善されるのではないかと、（株）ハヤシ工業に相談し、見積もりをお願いする。

9月11日（水）A棟屋上高架水槽置き場の樹木の撤去

京阪ビルテクノサービス・給排水設備業者的小野工業

9月15日（日）理事会でB棟スロープ手すり改修工事B案が決まる。

（株）ハヤシ工業 金額： 円（税込み）

○9月14日（土）A棟電気設備の不具合について、住環境審議委員会の さんより予定を聞く。 副理事長、建物担当

・予定 9月17日（火）13時30分～17時まで、アルファー建築デザイン研究所、大進電設工業（株）がA棟電気室の配線の不具合を調べる。

・本格見積もりが出たら、理事長代行 さん、建物担当理事の さんが受け取る。

9月17日（火）A棟電気設備の不具合の点検結果

アルファー建築デザイン研究所、大進電設工業（株）が調査

住環境審議委員の さん、建物担当が立ち会う。

○結果として現在の数値に異常は見当たらないとのことです。

○現在は、関西電気保安協会に電気監視委託料を支払い監視してもらっています。

2024年4月～2025年3月までの監視委託料金

A棟分金額 円（税込み）、B棟分 円（税込み）

○今後は大進電設工業（株）が関西電気保安協会とヒアリングをして、住環境審議委員の¹さんに知らせてくれることです。

○大進電設工業の説明を要約すると、

・配管をすべてやり直すとなると、3億、4億の莫大な費用が掛かり、3日以上も停電することになり、築50年以上経過した建物には現実的ではないと思うし、おすすめできない。

- ・1年に1回絶縁検査を行い、悪い個所をその都度変えていく方が現実的ではないのか。
- ・最近のケーブルは樹脂加工されているが、古い建物ではビニールのケーブルが使われている。
ビニールケーブルであっても、たいていは水に浸かっても大丈夫なようにできている。
- ・蛍光灯が2027年に製造中止になるので、まだLEDに替えていない箇所を早く替えた方がいいのではないか。電気料金が安くなり、取り換えの頻度が減る。（工事を伴うので見積もりをお願いする）

以上

9月19日（木）A棟エレベーター3号機のモニターが故障していると、清掃員が教えてくれる。東芝エレベーター堺営業所に連絡する。明日、9月20日（金）の夕方から修理。カメラの電源装置に不具合があるのだろうとのことです。

ご意見、ご希望がございましたら、1階、理事会の郵便受けまでお願いします。部屋番号、お名前、電話番号を必ずご記入ください。よろしくお願いします。

建物保全・防火担当理事