

10月度回覧について

- ・第7回定例理事会(10/20)報告
- ・火災報知器等自主点検のお知らせ
- ・建物保全、防火担当からの報告
- ・廃品回収についてのお願い
- ・絵手紙教室、創作茶屋ABのご案内
- ・固定電話が繋がらない対処法
- ・ITプロジェクト活動表
- ・若松会だより
- ・駅周辺イベント案内(11/16 11/17)
- ・防犯おおさか
- ・交番だより
- ・全国地域安全運動
- ・赤い羽根共同募金
～赤い羽根 1本ずつお取りください～



2024 年度（令和 6 年度）第 7 回定例理事会報告

日時：2024 年 10 月 20 日（日）18:00～20:45

場所：AB 住宅団地集会所

出席 21 名、欠席 2 名、欠員 5 名

◆ 集会所内に設置されている AED について

集会所は基本的に施錠しているため集会所が閉まっているときに活用できない可能性がある。現在、集会所以外には A 棟および B 棟に一台ずつ設置してあるが、A 棟は戸数が多いため、集会所設置の AED を A 棟に移動させ、A 棟 2 台、B 棟 1 台体制にした方がいいのではないかとの提案があった。

しかしながら、集会所では、様々なグループが活動しており、少人数で集会所を使用していることが多い。そのグループの参加者が万が一のためにも、集会所内に設置しておいた方がよいのではないかという意見が多数であった。AED の設置場所については、A 棟、B 棟、集会所に一台ずつ設置のままということに決した。

◆ 緑道改修工事について

B 棟下緑道の第二期改修工事が始まるが、堺市より緑道改修工事において法面を一部削り改修工事後、削った部分を戻し、現状復帰を行うとの申し出があった。全会一致でこれを了承した。

また、緑道改修工事において、緑道に近い樹木（緑道階段上がり切ったところのそばに生えている樹木・法面に生えている木のうち緑道に近い樹木）を、伐採したいとの申し出が、堺市からあった。同様に採決し、全会一致で伐採を許可することにした。

報告事項

建物・防災担当理事より

- 上記の緑道工事期間中、B 棟法面から緑道におりることはできません。法面の道の上下に堺市側が通行止めの掲示をします。ご協力のほどお願いします。
- 共用部分の木製フタ工事について、現時点で、A 棟の半分程度が完了。
- 10/21～23 に B 棟立体駐車場前の舗装工事を実施する。工事当日はガードマンが立ち、介護などの送迎車両の誘導を行う予定。
(皆様のご協力により工事は無事に終了しました。ありがとうございました)
- 排水溝・縦管・汚水管清掃について、皆様の協力もあり、完了しました。
- A 棟ゲート前防犯カメラ前の配線ケーブルが劣化しているため、10/24 に改修工事を実施。
- 業者より 5 年点検およびアンケートの集計結果の報告。A 棟および B 棟 無償 38 力

所、不明が 27 カ所。

- ベランダなどの工事日程につきましては業者より各戸に連絡があります。各自、業者と日程の調整をお願いいたします。
- 11/17（日）10～12 時に各戸内火災報知器などの自主点検を実施予定（回覧および掲示します）。点検作業へのご協力をお願いいたします。また、13 時半より自衛消防訓練を行います。コロナの感染拡大以来、5 年ぶりの自衛消防訓練になります。居住者の皆様におかれましては、お手すきの方は参加の程、是非ともお願ひします。
- 11/4（月）14 時（集会所集合）から自衛消防訓練の事前準備を実施予定（管理組合理事のみ）
- 10/15 発生した電話回線、インターネットの通信障害は、NITT 西日本の設備の経年劣化により発生し、10/17 に緊急工事を実施。この工事により通信障害は解消しました。工事後、光電話、インターネット回線が復旧できない場合、各戸が契約している事業所に連絡する必要があります（NTT 西日本側は、各戸それぞれがどのプロバイダと契約しているかは、個人情報保護の観点から、応えることができないと回答がありました）
- B 棟裏庭竹林に設置している電球が切れており、10 月下旬に調査予定。

駐車場担当理事より

- 各階倉庫に保管している自転車のうち、ステッカーを貼っていない自転車が多数見受けられた。階段理事が予備のステッカーを保管しているので、必ずステッカーを貼りつけてください。
- 不要な自転車、三輪車、遊具は各戸で速やかに処分をお願いします。また、網戸・スキ一板・おもちゃなど、関係のないものを放置している階もあり、各階倉庫に放置しないようお願いします。不要であるならば、粗大ごみとして廃棄してください。

業務環境清掃担当理事より

- 傘の捨て方について
傘は小型不燃類としての廃棄になります。1～4 本までは無料です。堺市粗大ごみ受付センター（固定電話：0120-00-8400、または携帯：06-6485-5048）に連絡し、受付番号を明記して、所定の日時・場所においてくださいますようお願いします。
- 使用済み油をプラスチック容器やガラス容器に入れてゴミ捨て場に放置しているケースが多く見受けられます。容器に入れての廃棄はやめてください。使用済み油は油凝固剤で固めるか、新聞紙などに吸収させ二重の袋に入れて生活ごみとして廃棄してください。
- ビーズクッション・シュレッダーゴミ・羽毛ゴミは専用のコンテナを設置します。これらのゴミは一般生活ごみに捨てないようにお願いします。
- 掲示板に掲示していますように、犬を散歩させるとき、必ずリールを付けて散歩するようお願いします。

—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6年 10月19日
泉北若松台 AB 住宅団地管理組合
理事長
代行

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: 2024年11月17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

※ カバーを外し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カバーをする。

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。

※各階理事(もしくはその代理人)が確認に伺います。

以上

若松台団地 インターфон機能の必要事項の説明

感知器(定温式)



配線



①感知器に熱が加わる(火災時)



②玄関子機から「警報音」が出て外部に知らせる

配線



交換される「インターホン」は上記の「機能」が必要です。

建設当時のインターホンは上記の「機能」が有りました。

※上記の「機能」を持っている「インターホン」にもかかわらず外部に「警報音」が出ない場合は感知器の不良や「断線」が考えられます。

回覧

自衛消防訓練等のお知らせ

入居者の皆様へ

令和6年10月19日
東北若松台AB住宅団地管理組合
理事長
代行

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前10時～実施します。

記

自衛消防訓練等

訓練日時: 11月17日(日)／午後1時30分～午後3時30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。

今年度も密にならない様にお願いします。

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	A棟奇数階 B棟偶数階 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 1時50分頃	開始準備
午後 2時頃	理事長挨拶
午後 2時10分頃	A棟ポンプ室横に移動
午後 2時20分頃	移動式発電機の操作実施
午後 2時40分頃	給水設備説明(受水槽前に流し台の設置手順確認)
午後 3時10分頃	自治会長挨拶

以上

建物保全・防火担当からの報告

2024年11月2日（土）

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。当団地の老朽化、円安による建設資材の高騰、各業者の値上げなど、問題は待ったなしに押し寄せてきますが、誠実に正直に皆様にお伝えしていきたいと思っております。これからも周知徹底を心掛けてまいります。

9月26日（木）消防設備の点検

ボーサイエンジニアリング（株）

○各種消防設備 機器点検

自動火災報知設備 自主設置 A点検	金額	円
○光電式スポット型感知器取り換え 1カ所		
火災受信機内蔵バッテリー取り換え 2カ所		
階段通路灯内蔵バッテリー取り換え 1カ所	金額	円

これにてすべて終了する。

9月28日（土）B棟スロープの最終打ち合わせ

見積金額 円

（株）ハヤシ工業

9月30日（月）廊下排水溝の蓋 A棟36個分の請求

金額 円

あと240個作製予定（金額 円）

（株）マルマサ阪南建設メンテナンス

10月4日（金）館内テレビ共聴設備 2024年度保守点検

（株）HYSエンジニアリングサービス西日本支社

10月4日（金）大規模改修後5年目のアフターメンテナンスの打ち合わせ

（参加者）京阪ビルテクノサービス、アトリエU、住環境審議会委員、駐車場支援員、

副理事長、建物担当

○7月13日に建物の点検をして、そのあとすぐに工事に入るのが通常なのだが、アンケート調査や、その集計に時間がかかり、職人に次の仕事が入ってしまい工事開始が遅ってしまった。

○バルコニーは共用部をやりながら、戸別に連絡を取り進めていくので、時間がかかると思われる（留守だと日延べすることになる）。

○ベランダ側溝のウレタンのはがれたところは時間がかかるかもしれない。

○屋上を除く共用部の修理が必要な個所 A棟51カ所（11階～1階）、B棟21カ所（11階～1階）

○A棟電気室の水漏れ（操作盤の上）

8月7日（水）に外側壁面のひび割れカ所の応急処置をしてもらったせいか（京阪ビルテクノサービス）、台風の後も、大雨（10月3日）の翌日も、水漏れは見当たらなかった。

○保証対象外ではあるが（有料）、修理したほうがいいと思われる個所は、居住者の要望があれば、京阪ビルテクノサービスができる範囲で工事を請け負う。

○保証内（無料）、保証外（有料）にかかわらず、気になるところのある入居者には対応する。その際、有料か無料かをきちんと話す。

○A棟13階の放水口B O Xの壁（保証対象外）

3年後点検のときにも壁に膨らみが見られ、内部での水漏れが予想される。3年後の改修の時にどのような処置をしたのか調べてみるとこと。

○大規模改修の時には足場を組んでの全体的な工事だったが、今回のバルコニーの修理は1件、1件することになるので割高になる。

○資料として残しておくために、京阪ビルテクノサービスにアンケートの原本を預け、サインをもらうこととする。

10月4日（金）B棟前通路アスファルトの工事の日程が決まる。

10月21日（月）～23日（水）雨の場合は26日まで順延

（株）マルマサ阪南建設メンテナンス

10月3日（木）～21日（月）雑排水管清掃 （株）泉北環境システム

10月3日（木）4日（金） A棟 PIT 内横主管清掃

10月4日（金） 横引本管清掃

10月5日（土） B棟 PIT 内横主管清掃

10月8日（火）～12日（土） A棟 専有部清掃

10月21日（月） A棟 屋上台所立管清掃

10月21日（月）	A棟 浴室立管清掃
10月21日（月）	A棟 汚水立管清掃
10月15日（火）	B棟 屋上台所立管清掃
10月15日（火）	B棟 浴室立管清掃)
10月15日（火）	B棟 汚水立管清掃
10月16日（水）～19日（土）	B棟 専有部清掃

- PIT下の横主管清掃時には、1階の専有部清掃を同時に実施する。
- 汚水立管清掃は平成30年度・令和3年度に実施済みで、次回は令和9年度です。
- 1階専有部清掃の時に、A棟の2件が留守で、1階理事と名簿を調べて連絡したが、連絡が取れず、清掃を見送る。

10月8日（火）～12日（土）排水管清掃（専有部） (株) 泉北環境システム

10月8日（火）	A棟14階、13階、12階
10月9日（水）	A棟11階、10階、9階
10月10日（木）	A棟8階、7階、6階
10月11日（金）	A棟5階、4階、3階
10月12日（土）	A棟2階、変更受付
10月16日（水）	B棟14階、13階、12階、11階
10月17日（木）	B棟10階、9階、8階、7階
10月18日（金）	B棟6階、5階、4階、3階
10月19日（土）	B棟2階、変更受付

- 日時を変更されると、別途手数料1000円（税込み）を入居者より徴収させていた
だく場合もありますのでご了承ください。
- 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
でご了承ください。

10月9日（水）自衛消防訓練の打ち合わせ

理事長代行、建物理事

各担当理事に病気による欠員も出ており、慣れない理事会の仕事に疲れが出ている頃

でもあり、今後の仕事も立て込んでいるので、今回は見送ってもいいのではないかとの意見もあったが、毎年の恒例行事であり、住環境審議委員会やいつも手伝ってくれる人たちもいるので、例年通り決行することになる。

10月15日（火）午後3時過ぎに10分ほどの停電があり、

光電話がつながらなくなつたとA棟で3件連絡があり、NTT西日本故障担当に連絡するが、当事者以外には情報の開示はできないと言われ、1階の居住者の協力を得て対応する。

10月16日（水）NTT西日本故障担当から、当団地の通信設備に故障が発生していると、

1階の居住者あてにメールが入る。10月18日（金）13時～17時に修理予定だったが（建物の外の故障のため、立ち合いは不要）、17日（木）16時に修理完了。故障の理由は設備が古くなっていたとのこと。引き続き利用できない場合は、各自が契約している事業所に連絡してくださいとのことです。

設備もすべてNTT西日本のものなので、管理組合はなにもしなくていいとのことでした。（個人情報のことでもあり、電話の持ち主しか情報にはアクセスできない）

10月16日（水）B棟前通路アスファルトの修繕工事の件で、

（株）マルマサ阪南建設メンテナンスに連絡して、工事日程の予告看板の設置をお願いする。工事予定は10月21日（月）、22日（火）、23日（水）。

工事当日は2人ガードマンに立ってもらうが、幼稚園の送迎バスや、ディサービスの送迎車両の運転手に事前に周知してもらうため。

10月17日（木）工事日程の予告看板を設置してもらう。

B棟ゲート前、B棟正面入り口前、B棟ゴミ置き場前の3カ所

それに加え、工事予定の道路にも、日程をペイントしてもらう。

当日は非常用駐車場が使えるようにしておく。

10月17日（木）各戸内火災報知器等自主点検と、自衛消防訓練のプリントの用意と配布

10月19日（土）○各戸内火災報知器等自主点検の日程が決まる。

11月17日（日）10時～12時

○自衛消防訓練の日程が決まる。

11月17日（日）13時30分～15時30分

- ・プリントを作成し、各階理事に配布。（理事会用と回覧板用も作成）
- ・11月4日（月・祝）14時～集会所にて消防訓練の予行演習（準備と備品の確認）

10月20日（日）簡易専用水道検査の依頼書の提出

水道法第34条の2第2項の規定による簡易専用水道検査の依頼書を提出。

受検希望時期を11月下旬とする。

一般財団法人 大阪防疫協会 阪南出張所

10月21日（月）B棟前通路アスファルトの工事始まる。8時30分～

工事予定の道路前に車が1台残っていたため、駐車場理事と協力して車を予定位置へ移動してもらう。

ガードマンの的確な指示により、幼稚園やディケアの送迎車もスムーズに移動できていた。

10月22日（火）B棟前通路アスファルトの工事は、予定より1日早く進み、22日15時に終了。業者が水を流して見せてくれたが、新しいアスファルトの水捌けの良さに驚く。

10月24日（木）A棟駐車場ゲートのカメラの配線の修理 (株)野田電気

B棟裏の街灯の球切れの確認と、注文していた電球も持ってきてもらう。

10月26日（土）平面駐車場の26号、29号、33号、37号に亀裂が見つかる。

壁面に植えている樹木の根の隆起によるものだと思われる。

(株)マルマサ阪南建設メンテナンスに見積もりを依頼する。

10月27日（日）京阪ビルテクノサービス（株）から、大規模改修後5年の修繕工事の説明

(参加者) 京阪ビルテクノサービス(株)、理事長代行、副理事長、建物担当、
住環境審議委員会

○工事日程 11月11日(月)～11月22日(金)

(作業時間は9時～17時)

雨天時には作業を順延する可能性があります。

○各家庭のバルコニー部の確認、及び補修作業につきましては、日時の調整のため、
京阪ビルテクノサービス(株)より、11月1日(金)～10日(日)の間で個
別に連絡が入りますので、都合のよい日をお伝えください。

○共用部の補修作業はA棟51カ所、B棟21カ所

○A棟電気室の操作盤上の水漏れについては、シーリングを厚めに塗ってもらう。

○A棟13階の放水口の壁(保証対象外)については、11月12日(火)に
再度確認し、施工不良ならその場で作業。

○11月末位までに参考見積もりを出してもらう。(来年度の予算編成ために必要)

10月27日(日) A棟電気室とA棟の間の配線の不具合について

住環境審議委員会の　さんより、抵抗値が落ちていると指摘される。A棟全戸が
停電してしまう可能性もあるので、停電を伴う漏電検査が必要とのことで、住環境審議
委員会に漏電検査の計画をお願いする。

10月28日(月) B棟スロープ、工事始まる。

(株) ハヤシ工業

雨天による順延で、後日天気の良い日にペンキを塗る作業を行うが、10月31日
(木)には通行できるようになり、電動車椅子の居住者に切り返しが楽になったと喜ば
れ、今までの苦労が報われた気持ちになる。

(予定) 11月17日(日) 各戸火災報知器等自主点検 10時～12時

自衛消防訓練 13時30分～15時30分

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