

令和7年3月28日  
泉北若松台AB住宅団地管理組合



## 3月度回覧について

- ・第12回定例理事会(3/16)報告
- ・建物保全、防火担当からのお知らせ
- ・廃品回収についてのお願い
- ・ウォーターハンマー現象の家庭用対策方法について
- ・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
- ・国際自転車競技大会ツアーオブジャパン2025チラシ
- ・赤十字健康生活支講習のご案内
- ・交番だより
- ・堺南地区保護司会だより
- ・大阪府身体障がい者福祉事業注文カタログ



## 2024 年度（令和 6 年度）第 12 回定例理事会報告

日時：2025 年 3 月 16 日（日）18:00～21:00

場所：AB 住宅団地集会所

出席 15 名、欠席 5 名、欠員 8 名

2 月末、会計担当理事である 理事がご逝去されました。謹んでご冥福をお祈りいたします。

理事長代行より

新年度理事の役割分担（各担当理事リーダー含めて）もほぼ決まり、総会前までに新年度各担当理事への業務打ち合わせ・引継ぎを順次行うよう各理事へ伝えた。

### 一報 告 事 項一

建物・防火担当理事より

- ✓ 追加 5 項目の水質検査の報告。異常なし。
- ✓ 2/26、3/10 に南堺警察より、容疑者追跡のため防犯カメラの画像データの提供依頼があり、画像データを提供した。今後もこのような要請があると考えられるため、新年度理事への引継ぎ事項として引き継ぐことにした。
- ✓ 3/6 に B 棟立管調査したところ追加調査が必要となり、改めて 3/12 に再調査を実施。
- ✓ 屋上に設置の避雷針定期検査。3 月に実施。異常なし。

会計担当理事より

- ✓ 4/1 より銀行振り込み手数料が値上げ。

りそな銀行：550 円 ⇒ 880 円

他銀行：770 円 ⇒ 990 円

駐車場担当理事より

- ✓ 今年度、立体駐車場照明を LED 照明への改修工事を実施できなかつたため、次年度に予算を計上しなおし、実施予定。
- ✓ 駐車場区画の抽選終了。4/1 に新区画への移動をお願いします。

業務環境清掃担当理事より

- ✓ コピー機の更新について、納品が早まり、3/18 に新機種が集会所に納品。
- ✓ シュレッダーの故障。年度末において、文書を裁断する必要があり、急遽購入を検討。

自治会担当理事より

- ✓ 3/9 連合自治会防災訓練が若松台地域会館にて開催された。これまで、断水が予想されるとき、災害時、風呂などに水を溜めてトイレなどに使用することが推奨されてきたが、老朽化した高層住宅では、たまつた水を一気に流すと、配管などが破損する恐れがある。そのため、災害時のトイレに関しては、風呂などへの汲み置きの水を使うのではなく、凝固剤の入った携帯トイレを各家庭で事前に準備しておくことが望ましいとの説明があった。
- ✓ 駐車場・防犯担当理事と駐車場支援員により第4土曜日の20時から防犯見回りを実施しているが、別途、若松台校区連合自治会では、防犯協力員の募集をしており、興味のある方は管理組合まで。

2/23 に居住者の皆様に配布した防災かまど、手洗い場の設置工事に関するアンケート調査の結果についての報告。設置に賛成 35 票、設置に反対 285 票、無効 4 票であった。このアンケート結果をもとに居住者の皆様の意向に即して、第3号議案に提案する。

—以 上—

#### —追 記—

堺市より、B棟側法面下の緑道工事が終了したとの連絡がありました。3/29 から緑道を通行することが出来ます。

建物保全・防火担当からのお知らせ

2025年3月16日（日）

お忙しい中、アンケート調査にご協力頂きましたありがとうございました。

第52期管理組合理事会では当団地を維持管理し、守って行くためには、修繕積立金の使い方にはもっと慎重であるべきとの考え方から、昨年4月の総会で予算承認されました、

### 防災かまど、手洗場設置（税込み合計金額2,654,000円）

についても度々話し合いが持たれました。

老朽化が進み、財政状況が厳しさを増す中、今このタイミングで設置工事を行ってもいいのか。住民の皆様のお気持ちは正しく反映されているのか。いろいろな意見が出ましたが、まずは住民の皆様のご意見を伺いたいとアンケート調査に踏み切りました。

アンケート調査の結果は、投票率78.6%（空室36戸を除く）と住民の皆様から高い関心が寄せられました。結果は次の通りです。

防災かまど、手洗場を造ることに、

1、賛成 35票 (10.8%) 2、反対 285票 (88.0%)

無効票4票 (1.2%)

住民の皆様からたくさんの意見も頂戴しました。老朽化に対する危機感は強く、水道管、排水管、エレベーターなどの設備のために備えておくべきではないかとの意見が目立ちました。

理事会では住民の皆様の意向を受け、防災かまど、手洗場設置については取りやめとすることを、4月27日（日）の総会に諮ることとしました。

老朽化が進み、物価高騰が生活を圧迫する中で、修繕積立金の使い方には優先順位をつけて執り行わなければならない時期に来ているのだと実感させられました。

現理事会も残すところわずかになりましたが、当団地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、住民の皆様と情報を共有してまいりたいと思います。最後まで周知徹底を心掛けてまいります。

## 2月15日（土）大規模改修後5年点検・工事の説明会（5回目）

参加者 京阪ビルテクノサービス、住環境審議委員会、駐車場支援員、副理事長、会計担当理事、建物担当理事

A B棟各戸ベランダ天井の浮き、膨れ、ひび割れ箇所のゴンドラを使っての補修工事の暫定見積りが出る。アンケート調査をもとにした指摘箇所だけで、

71戸分 見積金額7,788,000円（税込み）となる。

排水管補修工事のように日程を決めて工事にかかれれば、もっと工事費を安くできるのではないかと提案するが、補修箇所がばらけているため難しいとの返答ではあったが、あと9戸分を見積金額内でやらせてもらうとの確約をもらう。

アンケート調査には答えていないが補修工事が必要な破損箇所も多数見受けられ、工事費用が自己負担だと思い込んでいた居住者もおられるなど、今後補修箇所は増えるものと見込まれる。

予備費として350万円を、令和7年度の修繕積立金歳出の部に記載し、4月27日（日）の総会に諮ることとする。予算承認されれば、8月盆明けか、9月頃より工事予定。工事期間は2か月間。

今回の補修工事は5年後の大規模改修時まで待つか、今やるのかが問われることになると思うが、A棟屋上壁面には、大規模改修後3年の点検時には見られなかった10メートルにも渡る亀裂が見つかるなど（1月14日～16日、補修済み）、浮き、膨れ、ひび割れは日を追うごとに大きくなるため、今やるほうが修繕積立金の節約にもなるのではないかと考えられる。

各地で地震が頻発していることもあり、なにより住民の皆様の安心、安全につながるのではないかと、理事会では全員一致で承認される。

以下、建物保全・防火担当の業務内容を記します。

2024年11月15日（金）三井住友海上火災保険（株）の代理店（株）かたばみ大阪営業所へ事故報告書を郵送（排水管漏水調査）

当団地は共用部の保険加入をしており、2026年4月が満期で、次回更新時には大幅な値上げが見込まれるとの説明を受ける。

次回更新時には排水管漏水調査の項目がなくなる可能性が高い（満期までは排水管漏水調査は保険適用）。

1 1月19日（火）A B棟インターネット回線の工事

NTT西日本

1 1月25日（月）（株）かたばみ大阪営業所へ保険金請求書類を郵送

1 1月29日（火）簡易専用水道検査

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

金額41,800円（税込み）

一般財団法人 大阪防疫協会 阪南出張所

1 1月30日（土）自転車置き場錠前調整

金額6,600円（税込み）

（株）マルマサ阪南建設メンテナンス

1 2月10日（火）A棟エレベーターのブレーキの分解掃除

1 2月11日（水）B棟エレベーターのブレーキの分解掃除

東芝エレベーター（株）

1 2月14日（土）B棟エレベーター1号機が異音と揺れがあると住民より通報がある。

東芝エレベーターに連絡して修理に来てもらうが、屋上機械室の巻き上げ機とベアリングが破損しており、東京より部品を取り寄せ16日（月）夕方からの工事予定だったが、現場でまだ部品が足りないことがわかり、工事は中止となる。

1 2月18日（水）B棟エレベーター1号機修理完了

東芝エレベーター（株）

1 2月18日（水）廊下排水溝の蓋作成終了

金額1,277,100円（税込み）

2024年4月21日（日）の総会で予算承認され、修繕積立金より支払う。

合計金額5,344,000円（税込み）

（株）マルマサ阪南建設メンテナンス

12月21日（土）大規模改修後5年点検工事の説明会（3回目）

参加者 京阪ビルテクノサービス（株）、アトリエU、住環境審議委員、駐車場支援員、副理事長、建物担当理事

12月24日（火）非常ベルの取り換え工事 2戸分 金額7000円（税込み）

（株）野田電気

2025年1月9日（月）防犯カメラの点検

A棟B棟エレベーター、1階集合ポストの防犯カメラの点検

次回点検は2026年1月

東芝エレベーター（株）

1月14日（火）～16日（木）大規模改修後5年点検工事

主に屋上の修繕工事を行う。（A棟屋上壁面には10メートルにおよぶ亀裂が見つかる）

これにて保証内工事はすべて終了。

京阪ビルテクノサービス（株）

1月16日（木）非常ベルの修理の確認

A棟1戸だけ残っていた非常ベルの修理を2月に予定

（株）野田電気

1月20日（月）水質検査5項目追加

貯水槽清掃後に実施する水質検査11項目に加え、5項目の検査項目を追加する。

2023年において給水供給時に管内のライニング塗膜の経年劣化に伴い、異色水が出る現象が一部の住戸で発生し、飲料水の基準適合検査（16項目）の検査を実施。

結果として異状なしとのことだったが、当団地は築年数も長いことから、衛生面においての安全性維持のため、5項目の追加検査を依頼する。 金額33,000円（税込み）

大林ファシリティーズ（株）

1月20日（月）大規模改修後5年点検調査

屋上からゴンドラが吊れるかどうかを調査し、結果として吊れることがわかり、今後の工事にゴンドラ

を使用することになる（各戸ベランダ天井の補修など）。

京阪ビルテクノサービス（株）

1月20日（月）（株）かたばみより保険金の説明を受ける。

1月31日（金）立体駐車場内の消火器の取り換え（8本）金額62,380円（税込み）  
(株)ボーサインエンジニアリング

2月1日（土）B棟105系統の住民より水漏れの通報（風呂場前壁面）

2月3日（月）、4日（火）と泉北環境システムに調べてもらう。

上階の排水管漏水の可能性もあり、2月12日（水）から点検を始める。

工事予定のB棟の台所用排水管とは別の立管になる。

2月1日（土）A棟3号機（向かって右側）のエレベーターが2階で止まったままで、2号機

（左側）に乗ろうとすると大きな音がして、怖くて乗れないと住民より通報。

すぐに東芝エレベーターの緊急連絡先に連絡する。

遠隔調査すでに業者が来てくれており、3号機のドアの間にレンガのかけらが詰まり、ドアが閉まらなくなっていたとのこと。

2号機は換気扇の故障で大きな音がしていたようで、換気扇を止め、近日中に修理予定。

2月2日（日）大規模改修後5年点検・工事の説明会（4回目）

参加者 京阪ビルテクノサービス、アトリエU、住環境審議委員会、駐車場支援員、副理事長  
建物担当理事

A B棟各戸ベランダ天井の浮き、膨れ、ひび割れ箇所のゴンドラを使っての補修工事についての説明を受ける。補修箇所が写真判定だったため、写り方に誤差が出ていることが問題となる。

アンケート調査には答えていないが、補修が必要な破損箇所も見受けられ、自己負担だと思い込んでいる住民の方もおられたとの報告も受け、今後補修箇所は増えるものと見込まれる。

2月3日（月）排水管漏水補修工事の日程が決まる。

2月12日（水）午前9時～13時頃

工事箇所 A棟802号 期制住居 1402号～802号 (7戸分)

2月13日 (木) 午前9時～13時頃

工事箇所 A棟101号 期制住居 1401号～101号 (14戸分)

2月18日 (火) 午前9時～13時頃

工事箇所 B棟1106号 期制住戸 1406号～1106号 (4戸分)

2月19日 (水) 午前9時～13時頃

工事箇所 B棟408号・508号 期制住戸 1408号～408号 (11戸分)

○規制内容 台所、洗面、洗濯の排水不可

トイレ、お風呂は全戸終日利用可能です。

(株) 泉北環境システム

2月7日 (金) 5項目追加の水質検査

大林ファシリティーズ (株)

2月12日 (水) 保安協会定期検査

(株) 関西電気保安協会

2月16日 (日) 昨年4月総会で予算承認された、

防災かまど、手洗い場 (税込み合計金額 2,654,000円) についてのアンケート調査  
が理事会全員賛成で決まる。

当団地を維持管理し、守って行くためには、修繕積立金の使い方について一層の慎重さが求め  
られるとの判断から、今一度住民の皆様のご意見を伺いたいと、今回アンケート調査に踏み切り  
ました。お忙しい中、ご協力ありがとうございました。

2月18日 (火) B棟12号系列より水漏れの通報

2月19日 (水) 泉北環境システムに調べてもらうが、今のところ漏水箇所は見当たらず、様  
子を見ることになる。

2月22日 (土) アンケート調査の準備

参加者 副理事長、広報担当理事、会計担当理事、駐車場担当理事、業務担当理事、  
建物担当理事

アンケート用紙を印刷し、各戸 1 階郵便受けに配布する。

アンケート調査期間は 2 月 23 日 (日) ~ 3 月 9 日 (日)

3 月 10 日 (月) 開票

2 月 20 日 (木) 台所用排水立間 B 棟 105 系統 漏水調査

10 時~11 時 30 分

各戸から順番に台所、洗面の水を流して、床下で漏水の有無を確認します。

流す順番は 2 階から 1~4 階です。

(株) 泉北環境システム

2 月 26 日 (水) 堺南警察署が捜査の一環で防犯カメラの確認 (2 月 18 日に起きた窃盗事  
件) 立会人 駐車場支援員、建物担当理事

3 月 6 日 (木) B 棟 105 系統 排水管補修工事

午前 9 時~15 時頃

台所、洗面、洗濯の排水不可

トイレ、お風呂は終日利用可能。

B 棟 705 号と 805 号の排水管の間が破損しており、705 号のパイプスペースの壁も一  
部撤去しないと工事が出来ないことがわかり、後日改めて工事をすることになる。

3 月中に工事予定

(株) 泉北環境システム

3 月 10 日 (月) 避雷針定期点検 1 年に 1 回 (前回は 2023 年 1 月 13 日)

金額 121,000 円 (税込み) 大阪避雷針工業

3 月 10 日 (月) 堺南警察署が防犯カメラの確認 (B 棟ゲート前に放置されていた盗難自転車  
の捜査) 立会人 駐車場支援員、建物担当理事

3 月 10 日 (月) アンケート調査の集計 (1 ページめに記入)

3月10日（月）A棟駐車場ゲート上の壁面花壇のひび割れを確認

以前補修工事をしていたところがまた剥がれ、3メートルほどの亀裂がある。

3月10日（月）当団地から陸橋につながる階段下の銀のプレート（車椅子用に置かれたもの）

が滑りやすく、転んでいる人が多いと広報理事より知らせを受ける。

広報理事が南図書館前の堺市建設局土木課南部地域整備事務所に問い合わせたが、当団地の所有地になると言われ、近日中に滑り止めシートを張ることにする。

3月11日（火）B棟エレベーター1号機の部品交換・A棟エレベーター定期点検

B棟エレベーター1号機は午前、午後を通しての作業となる。

東芝エレベーター（株）

3月11日（火）かたばみ保険代理店に追加資料を送付

A棟102号系列、B棟108号系列（2カ所）、B棟1106号系列

3月12日（水）B棟705号の排水管漏水補修工事

（株）泉北環境システム

3月17日（月）かたばみ保険代理店に事故報告書を送付

B棟105号系列

3月18日（火）アンケート調査の結果を各戸郵便受けに配る。

毎年のように問題になるウォーターハンマー現象（水道管の急激な水圧による騒音）を広報理事が調べてまとめてくれたものも一緒に配布する。

3月18日（火）陸橋につながる階段下の銀のプレートに滑り止めシートを張る。

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

# 廃品回収についてのお願い

東北若松台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。

**4** 月の廃品回収日をお知らせいたします。

**4月 4日(金)**

**4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2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 生活ゴミとして出てください。