

回覧

令和7年12月21日
泉北若松台AB住宅団地管理組合

12月度回覧について

1. 令和7年度 12月度定例理事会(12/21 開催)報告
2. 2026年度:駐車場使用契約の申込について(大型自動二輪含む)
3. 年末年始の来客用駐車要項について
4. 廃品回収についてのお願い
5. お知らせ(落下物について)
6. 若松会だより(12月号)
7. 絵手紙教室、誰でも参加でき、会話を楽しむカフェ(創作茶屋 AB)
8. ITプロジェクト活動表
9. 交番だより

泉北若松台 AB 住宅団地管理組合
理事長



2025 年度(令和7年度)第 9 回 定例理事会報告

日時:2025 年 12 月 21 日(日)18:00~19:20

場所:AB 若松台住宅団地集会所

出席 24 名, 欠席 3 名, 欠員 1 名

【副理事長より】 ※理事長が体調不良による欠席のため、副理事が進行・決議等を代行。

○先だって議論されているAB住宅の管理費・修繕積立金の値上げについて、協議・試算を続けている中で、現行は 16,000 円／月(内訳:管理費 6,000 円／修繕積立金 10,000 円)の徴収だが、実質管理費は横ばい、懸念されるのは修繕積立金の不足となる。現行金額の試算でも次回の大規模修繕工事までは余力がある見込みだが、万一南海トラフ等の大規模災害に見舞われた際には、復旧資材や職人不足による修繕費の値上がりが顕著となるため、修繕規模によっては現在の修繕積立金が大幅に不足する可能性が見込まれる。

上記を受け、今期理事にて管理費(月 6,000 円)は現状維持だが、修繕積立金について現行より 1,000 円値上げ(月 11,000 円)、月額の徴収金額を 17,000 円とする、来期9月以降の実施予定の方向にて最終調整中。

※修繕積立金の値上げ及び時期については、年度末の総会にて最終決定予定です。引き続き住民の皆様の理解を得られるよう協議を続けて参りますが、さまざまご意見があることは承知しておりますので、本件へのご意見につきましては、部屋番号をお示しのうえ、組合ポスト等への投函等にてお声を上げていただけたらと思います。

(前月回覧より再掲)

建物全体の老朽化や近年の急激な物価上昇の波を受け、住審の試算によると近い将来的に明らかに不足する懸念がある。このことから、なるべく早い時期に対応を始める必要があるのでという議論を受け、来年度中に現行の修繕積立金の値上げを検討中。

【建物保全・防火担当より】

○11 月 18 日に貯水槽清掃を実施。その際の業者からの指摘事項として、受水槽緊急遮断弁制御盤内のバッテリー交換(AB 棟共→必須事項につき実施済)。

B 棟揚水ポンプ制御盤内で手動運転ができない旨、調査費用で約 7 万円の提示あるが、今まで調査を見送っており、詳しい状態が不明となっている。

※調査結果を受けての対策については別途費用がかかる見込み。取り急ぎ今回の指摘事項については早期に実施のうえ、調査結果による対応を今後検討予定。

○11月 25 日(火)に防疫協会の調査実施、AB 棟ともに判定 A(良好)と問題なし。

○先月実施した住戸内火災報知機等自主点検についての結果

<内訳>住戸非常ベル不良個所:(A 棟)2 戸／(B棟)1 戸

住戸赤ランプ不良個所:(A 棟)4 戸／(B棟)1 戸

住戸内台所熱感知器火災報知器不良個所:(A 棟)17 戸／(B棟)17 戸

※住戸内台所熱感知器火災報知器はインターホンと連動しており、火災発生時に外部に音と光でいち早く知らせる仕組みとなっています。専有部分となりますので、不具合がある場合の修理費用は自己負担となります。修理対応業者を報告最終頁に別紙にて掲載しておりますので、該当される方は各自で対応をお願いいたします。

○B 棟玄関前のスロープ部分において、床設置のフロアーハッチの取替工事が完了。(工事費は約 40 万円)

※元々設置されていたところに後付けでスロープを設置したため、今まで開けられず、排水溝工事も見送られていた。A 棟も含めた残りの工事(4 か所)については、来期予算にて計上予定。

○B 棟 2 階天井舗装の剥がれについて補修見積を取得、実施予定(約 1.8 万円)

○1月 22 日に業者による防災(消防設備)点検を実施予定。

○12月 19 日に郵便受け室内の AED 交換を実施。(21 か月に一度交換の必要あり)

【駐車場・防犯担当より】

○来期(令和 8 年度)駐車場申込を実施。

※今回の回覧内にありますので、駐車場利用者の方は必ず申込をお願いいたします。

【締め切り:1/14】※回覧返却後に階段理事より駐車場理事に用紙を提出します

○12月 7 日・9 日に A 棟駐車場出口のチェーンが下がらない事案が発生。インクボタンの不具合が原因のため、今後は取替頻度を増やすことで対応を行う。

○立体駐車場非常階段の蛍光灯取替を実施。

○12月13日(土)に来客用駐車場にて当て逃げ疑い事案が発生。駐車場理事による防犯カメラ映像の確認では角度的に映っていなかった。

※細則では来客用駐車場における事故について、理事会による補償は一切行わないこととなっています。来客者にはその旨お伝えいただき、予めご理解の上來客者駐車場をご利用いただくようお願いいたします。

○解約事案がB棟にて1件あり。

○駐車場の一部区画にて、使用者から区画内地面のひび割れと隆起について指摘あり。現状駐車そのものに支障がある訳ではないが、つまづき等の危険や、他の区画でも同様の懸念がみられるため、修繕については建物理事と協議確認のうえ、別件で予定されている工事業者に見積もり依頼を行い、来年度の予算化を行う方向で検討中。

○前回回覧にて実施した各戸の自転車・125cc以下のバイク・シニア電動カー等の所有台数報告アンケート結果報告。1階住民の保有は、(A棟)自転車5台／バイク1台、(B棟)自転車7台・バイク1台のみで、元々の懸案事項である来客者駐輪場の不足については、別途ルール整備や対策が必要であることを確認。

※アンケートへの回答ご協力ありがとうございました。いただいた結果を踏まえ、各階倉庫内に放置されている不用自転車等の整理などについても、さらに検討をすすめていく予定です。

【自治会担当より】

○12月7日の地区清掃は雨天のため中止。会合は3回実施。

【業務・環境担当より】

○12月8日～10日に業者による定期清掃を実施。

※廊下木蓋の一時撤去について、ご協力ありがとうございました。

○以前から度々指摘のあったB棟1～3号系統のベランダにおける喫煙について、再度上階からの落下物とみられるたばこ吸い殻の報告が複数確認されております。

※たばこ吸い殻の投げ捨ては、火災にも繋がる大変危険な行為です！理事会からも改めて警告を行うとともに、今一度自身の喫煙マナーについて振り返っていただき、住民皆の安心安全な生活環境の維持にご協力いただきますようお願いいたします。

○大量のペットボトルが分別されないまま投棄、また小型家電(こたつヒーター)を小型金属ボックスに投棄されている事案が発生。

※ペットボトルはラベルキャップを取り外し、プラスチックとは別に潰して専用コンテナボックスへ。また小型家電は回収されませんので、各自処分をお願いします。

※広報さかい12月号にゴミの分別、出し方について詳しく記載されていました。是非
一度ご確認ください。

○今回の回覧内にベランダからの落下物(布団)についてのお知らせあり。お心当たりの方はお引き取りをお願いします。

【広報担当より】

○総会議事録作成に向けて、各担当理事への準備を依頼。報告事項は特になし。

【会計担当より】

○管理組合費の未納について、A棟2件、B棟はなし。

※次回定例理事会開催は、令和8年1月18日(日)18時～予定

以上

住戸内台所火災感知器及び非常スイッチの取り換え工事について

平素は格別のご高配を賜り、誠にありがとうございます。

この度、管理組合様からのご依頼により、建物の防災設備の安全性維持を目的として、住戸内の台所火災感知器および非常スイッチの更新・修繕工事をご案内申し上げます。

設置から長期間が経過した機器は、経年劣化による破損・作動不良発生が懸念されます。

現在不具合が出ている箇所に関しては、この機会に安全確保のための修繕をお勧めいたします。

■住戸内台所火災感知器取り換え工事

台所天井に2台設置されている熱感知の火災感知器です。

皆様がお住まいのマンションは、感知器が異常を検知すると、その信号がインターホンへ送られ、警報音で住戸内外へ知らせる連動システムが組み込まれています。

・取り換え機種：ホーチキ株式会社：DFG-1W70L

・取り換え費用：¥17,000（税込）本体+工賃

※取り換えは必ず2台セットとなります。



■住戸内非常スイッチ取り換え工事

住戸内に設置されている非常用スイッチです、共用部の警報ベルと連動しています。

取り換え機種：パナソニック EK50

取り換え費用：¥14,000（税込）本体+工賃

※レバー・キャップのみの交換は行っておりません。



▼特記事項

- ・取替費用は2025年12月現在の費用となります、今後物価高騰による商品の値上げ等により価格が変動します。
- ・本件工事費は、複数戸・複数区画を対象とした一括施工価格に基づいております。そのため、他工事との同時実施による料金調整・割引は適用外となります。何卒ご了承くださいますようお願い申し上げます。
- ・常備在庫品ではない為、発注をいただいた後1～2週間ほど商品の納品にお時間をいただきます。

以上

■依頼先

株式会社 野田電気 〒556-0015 大阪市浪速区敷津西1-4-12

担当：野田 健太朗 TEL:06-6647-1535 受付時間：8:30～17:30

HP：<https://www.nodadenki.com/>

回覧

居住者各位

2025年12月21日

泉北若松台 AB 住宅団地管理組合
理事長

2026年度駐車場使用契約の申込について (大型自動二輪含む)

2026年度(4月1日以降)の駐車区画を申込まれる方は下記の表に記入して下さい。
継続・新規のところは、該当するところへ○印を、申し込みしない人も×印を記入して下さい。
ベビーカー使用者、妊婦、身体障害者で優先区画希望の方は、優先希望欄に○印を記入して下さい。

- 申込みされる方に、申込に必要な関係書類を戸別に配布します。
- 継続の場合でも、車を変更する場合は提出書類が異なる場合があります、申し出下さい。
- 提出書類の一部として、車の所有者(又は使用者)の住民票(3ヶ月以内)及び車検証のコピー(車体の長さ・幅・高さ記載があるもの)が必要です。
- 車両解約される方は解約手続きが必要です。駐車場使用契約申込放棄が解約手続きにはなりません。解約手続きをしないと、駐車場使用料金は口座から引き落とされ続けます。

締切日 : 1月 14日(水)正午まで

※各階理事は、この表は駐車場担当まで回付お願いします。

1階～ 7階……A棟 114号室 、 B棟 1104号室
8階～14階……A棟 914号室 、 B棟 1204号室 まで お願いします。

泉北若松台 AB 住宅団地管理組合:駐車場担当

回覧

居住者各位

2025年12月21日
泉北若松台AB住宅団地管理組合
理事長

年末年始の来客用駐車要項について

年末年始の期間中には、来客者のための駐車区画を臨時に増設いたします

・期間 12月28日(日)～1月4日(日)

・場所 立体駐車場3F No.301～No.313
及び、住居棟前 臨時区画

〈来訪車用の駐車区画とその区分〉

来客用区画	当住宅への来訪者用の駐車区画
一時停車区画	30分程度以内の来訪車と配達車用区画
臨時区画	管理組合が臨時に設置した来訪車用区画

敷地内駐車時の注意

- ① 訪問先の掲示

駐車中は常に運転席前に訪問先を掲示してください。
来客駐車証の提示をお願いします。
(不測の事態の時に連絡先が無ければお互いに困ることになります。)
- ② 敷地内の設備等を破損した場合、速やかに各階の管理組合理事に届けてください。
- ③ 不法行為に対する処置

所定区画以外の駐車は禁止です。また、チェーンゲート不正入場、その他の不法行為
があった場合は監視カメラ映像を解析したうえで管理組合規則に従って処置します。

(備考)

駐車場担当理事 (A 棟 114号室 、 914号室)
(B 棟 1104号室 、 1204号室)
泉北若松台AB住宅団地管理組合:駐車場担当

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。
月の廃品回収日をお知らせいたします。

2025

12月

30日(火)

2026

1月

16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。

2026年

2025年

1月 2日(金) → 12月 30日(火)に
変更します。

お知らせ

2025年12月20日
泉北若松台AB住宅管理組合



(ベランダからの落下物と思われます。)

数日前から砂場フェンスに掛けられていましたが、現在は集会室倉庫に保管しておりますので、お心当たりの方は業務担当までお申し出ください。