



好きです花と緑のある暮らし

可愛い「パンジー」を春のエントランスにお届けします!

ガ・マン・ジョン・L・M

THE MANSION LIFE & MAINTENANCE 創刊1982年



株式会社浪速管理
 登録番号 国土交通大臣(4)第060165号
 〒553-0002
 住 所 大阪市福島区鷺洲1丁目11番19号
 (大阪福島セントラルビル)
 電 話 06-6458-3000番(代)
 発行:(株)浪速ライフサービス

商標登録 第1854767号
2020/3 No150
 日曜・祝日・夜間は ☎0120-039-728
 ホームページ <http://www.naniwakanri.co.jp/>

マンション
管理業協会

管理適正化の新たな方向性検討

■わが国における分譲マンションのストック数は、2018年末で6555万戸。推計の居住人口は1525万人に達しており、特に都市部においては一般的な居住形態となっています。

こうした中、マンションを従来にも増して適切に維持し、適正な管理を促進していくための対策として、一般社団法人マンション管理業協会では、関連団体に呼びかけ、管理状況が市場で評価される仕組みづくりの検討を始めました。マンション管理の現状と新たな取り組みを報告します。

■管理の現状と課題

マンションでの永住志向の高まりは年々増加傾向にあり、「2つの老い」とされる建物の老朽化と居住者の高齢化も確実に進んでいます。18年時点で築40年超のマンションは81・4万戸あり、60歳以上の世帯主は49・2%です。

すでに、修繕積立金の不足や役員のなり手不足などにより、健全な管理組合運営や計画的な修繕の実施が困難になっている現状もあります。このまま推移すると、社会の重要な生活基盤であるマンションが劣化し、さらにはスラム化が懸念され、深刻な事態となることが危惧されています。

■関連11団体が連携

こうした状況を踏まえ、管理業協会が中心となつて、不動産の開発・流通分野など関連11団体による「マンション管理適正評価研究会(座長 齊藤広子横濱市立大学教授)を発足させました。

研究会では昨年9月から「マンション管理の質が市場価格・取引価格に適正に反映される仕組みづくり」を主要テーマに検討を開始し、管理に係る情報開示のあり方について認識を共有するとともに、12月には第4回目の会合を開催し、仕組みが普及するための今後の方向性などを示した中間報告書の内容を議論しました。

■情報開示の必要性

中間報告書案では、良質な管理されているマンションが不動産流通市場で高く評価されると、区分所有者の管理に係る活動や支出が積極的になり、良好な維持管理サイクルにつながることを期待しています。

具体的評価項目は、①一般情報②客観情報③等級評価に分類。①は基礎的な情報である物件名や建物の築年数・構造・規模など。②は人により評価が変わる借入金残高、ペット飼育や民泊の可否、専有部の修繕工事の制限、管理形態など。③は、管理体関係「管理組合収支関係」「建築・設備関係」「耐震診断関係」「生活関連」に分け、点数により評価。現時点でマイナスでも将来に向けて改善されれば価値向上できるものが設定されています。

■具体的な評価方法

具体的評価項目は、①一般情報②客観情報③等級評価に分類。①は基礎的な情報である物件名や建物の築年数・構造・規模など。②は人により評価が変わる借入金残高、ペット飼育や民泊の可否、専有部の修繕工事の制限、管理形態など。③は、管理体関係「管理組合収支関係」「建築・設備関係」「耐震診断関係」「生活関連」に分け、点数により評価。現時点でマイナスでも将来に向けて改善されれば価値向上できるものが設定されています。

■行政でも取り組み

このような業界団体の自主的な取り組み以外にも、東京都や神戸市をはじめとした複数の地方自治体では、「マンションの管理状況届出制度」など、行政が関与する仕組みづくりが検討されており、今後、こうした取り組みはますます広がっていく見込みです。

■浪速管理 協会活動に積極参画

管理業協会では、マンション管理適正評価研究会の発足に先立ち、昨年7月に「管理評価検討委員会」を設置しました。協会としての意見の取りまとめを行う組織として、浪速管理も正・副2名の委員を選出させていただき、協議に参画しています。

■管理の現状と課題

マンションでの永住志向の高まりは年々増加傾向にあり、「2つの老い」とされる建物の老朽化と居住者の高齢化も確実に進んでいます。18年時点で築40年超のマンションは81・4万戸あり、60歳以上の世帯主は49・2%です。

■関連11団体が連携

こうした状況を踏まえ、管理業協会が中心となつて、不動産の開発・流通分野など関連11団体による「マンション管理適正評価研究会(座長 齊藤広子横濱市立大学教授)を発足させました。

■情報開示の必要性

中間報告書案では、良質な管理されているマンションが不動産流通市場で高く評価されると、区分所有者の管理に係る活動や支出が積極的になり、良好な維持管理サイクルにつながることを期待しています。

■具体的な評価方法

具体的評価項目は、①一般情報②客観情報③等級評価に分類。①は基礎的な情報である物件名や建物の築年数・構造・規模など。②は人により評価が変わる借入金残高、ペット飼育や民泊の可否、専有部の修繕工事の制限、管理形態など。③は、管理体関係「管理組合収支関係」「建築・設備関係」「耐震診断関係」「生活関連」に分け、点数により評価。現時点でマイナスでも将来に向けて改善されれば価値向上できるものが設定されています。

■行政でも取り組み

このような業界団体の自主的な取り組み以外にも、東京都や神戸市をはじめとした複数の地方自治体では、「マンションの管理状況届出制度」など、行政が関与する仕組みづくりが検討されており、今後、こうした取り組みはますます広がっていく見込みです。

■浪速管理 協会活動に積極参画

管理業協会では、マンション管理適正評価研究会の発足に先立ち、昨年7月に「管理評価検討委員会」を設置しました。協会としての意見の取りまとめを行う組織として、浪速管理も正・副2名の委員を選出させていただき、協議に参画しています。

■管理の現状と課題

マンションでの永住志向の高まりは年々増加傾向にあり、「2つの老い」とされる建物の老朽化と居住者の高齢化も確実に進んでいます。18年時点で築40年超のマンションは81・4万戸あり、60歳以上の世帯主は49・2%です。

■関連11団体が連携

こうした状況を踏まえ、管理業協会が中心となつて、不動産の開発・流通分野など関連11団体による「マンション管理適正評価研究会(座長 齊藤広子横濱市立大学教授)を発足させました。

■情報開示の必要性

中間報告書案では、良質な管理されているマンションが不動産流通市場で高く評価されると、区分所有者の管理に係る活動や支出が積極的になり、良好な維持管理サイクルにつながることを期待しています。

■具体的な評価方法

具体的評価項目は、①一般情報②客観情報③等級評価に分類。①は基礎的な情報である物件名や建物の築年数・構造・規模など。②は人により評価が変わる借入金残高、ペット飼育や民泊の可否、専有部の修繕工事の制限、管理形態など。③は、管理体関係「管理組合収支関係」「建築・設備関係」「耐震診断関係」「生活関連」に分け、点数により評価。現時点でマイナスでも将来に向けて改善されれば価値向上できるものが設定されています。

■行政でも取り組み

このような業界団体の自主的な取り組み以外にも、東京都や神戸市をはじめとした複数の地方自治体では、「マンションの管理状況届出制度」など、行政が関与する仕組みづくりが検討されており、今後、こうした取り組みはますます広がっていく見込みです。

■管理の現状と課題

マンションでの永住志向の高まりは年々増加傾向にあり、「2つの老い」とされる建物の老朽化と居住者の高齢化も確実に進んでいます。18年時点で築40年超のマンションは81・4万戸あり、60歳以上の世帯主は49・2%です。

■関連11団体が連携

こうした状況を踏まえ、管理業協会が中心となつて、不動産の開発・流通分野など関連11団体による「マンション管理適正評価研究会(座長 齊藤広子横濱市立大学教授)を発足させました。

■情報開示の必要性

中間報告書案では、良質な管理されているマンションが不動産流通市場で高く評価されると、区分所有者の管理に係る活動や支出が積極的になり、良好な維持管理サイクルにつながることを期待しています。

■具体的な評価方法

具体的評価項目は、①一般情報②客観情報③等級評価に分類。①は基礎的な情報である物件名や建物の築年数・構造・規模など。②は人により評価が変わる借入金残高、ペット飼育や民泊の可否、専有部の修繕工事の制限、管理形態など。③は、管理体関係「管理組合収支関係」「建築・設備関係」「耐震診断関係」「生活関連」に分け、点数により評価。現時点でマイナスでも将来に向けて改善されれば価値向上できるものが設定されています。

■行政でも取り組み

このような業界団体の自主的な取り組み以外にも、東京都や神戸市をはじめとした複数の地方自治体では、「マンションの管理状況届出制度」など、行政が関与する仕組みづくりが検討されており、今後、こうした取り組みはますます広がっていく見込みです。

■浪速管理 協会活動に積極参画

管理業協会では、マンション管理適正評価研究会の発足に先立ち、昨年7月に「管理評価検討委員会」を設置しました。協会としての意見の取りまとめを行う組織として、浪速管理も正・副2名の委員を選出させていただき、協議に参画しています。

■管理の現状と課題

マンションでの永住志向の高まりは年々増加傾向にあり、「2つの老い」とされる建物の老朽化と居住者の高齢化も確実に進んでいます。18年時点で築40年超のマンションは81・4万戸あり、60歳以上の世帯主は49・2%です。

150号の主な内容

- 1面 管理業協会「管理適正化の新たな方向性検討」
- 2面 浪速管理「認知症サポーター養成講座実施」
- 3面 リフォーム特集「キッチン・トイレ・浴室」
- 4面 浜寺ガーデンハイム(3度目の大規模修繕工事)サバービアンティ21(コミュニケーション力)

管理員研修会

12月研修会(5日)
 4チーム・藤本課長
 管理一口メモのまとめ
 業務部第4グループ第8チーム・小崎主任

新年研修会(1月15日)
 野崎社長より、年頭所感および本年度の努力目標、規律正しく、毅然と気配りある仕事を実践しよう!が示された後、永年勤続者表彰を実施。
 対象者は、7年(7組)・10年(4名)・15年(3組)・20年(7名)の計71名。
 ISO「令和2年管理員の部門品質目標」(木村取締役業務部長)

浪速管理 協会活動に積極参画

管理業協会では、マンション管理適正評価研究会の発足に先立ち、昨年7月に「管理評価検討委員会」を設置しました。協会としての意見の取りまとめを行う組織として、浪速管理も正・副2名の委員を選出させていただき、協議に参画しています。

行政でも取り組み

このような業界団体の自主的な取り組み以外にも、東京都や神戸市をはじめとした複数の地方自治体では、「マンションの管理状況届出制度」など、行政が関与する仕組みづくりが検討されており、今後、こうした取り組みはますます広がっていく見込みです。

具体的な評価方法

具体的評価項目は、①一般情報②客観情報③等級評価に分類。①は基礎的な情報である物件名や建物の築年数・構造・規模など。②は人により評価が変わる借入金残高、ペット飼育や民泊の可否、専有部の修繕工事の制限、管理形態など。③は、管理体関係「管理組合収支関係」「建築・設備関係」「耐震診断関係」「生活関連」に分け、点数により評価。現時点でマイナスでも将来に向けて改善されれば価値向上できるものが設定されています。

管理の現状と課題

マンションでの永住志向の高まりは年々増加傾向にあり、「2つの老い」とされる建物の老朽化と居住者の高齢化も確実に進んでいます。18年時点で築40年超のマンションは81・4万戸あり、60歳以上の世帯主は49・2%です。



リフォーム特集 お掃除・お手入れをラクにする住設機器

水まわりのリフォームで毎日を快適に



ノンフィルターのレンジフード

メンテナンス
メンテナ
メンテナ
メンテナ

交換の必要もありません。

簡単で清潔を保つレンジフード

レンジフードは高い位置にあることから、フィルター交換やファンの洗浄など、掃除に苦勞が多い箇所です。最近主流となっているノンフィルターのレンジフードは、整流板と呼ばれる下部の板を拭くだけで毎日清潔に保てます。フィルターに汚れが蓄積して臭いが気になるところがなく、交換の必要もありません。



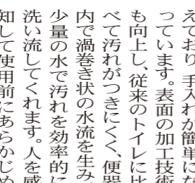
ガラストップコンロ

拭き掃除がラクなコンロ

調理中に付着したコンロの汚れは時間が経つほどに落ちにくくなります。近年主流となりつつあるガラストップコンロは、従来のホーロートップのコンロに比べ、耐久性・耐熱性が高く、調理中の汚れが焦げ付きにくいため、拭き掃除がラクになります。

キッチン

春の気配を感じられる心地よい季節となりました。これからの新年度、新しい生活に向けて、住みいで何か不便を感じることがありませんか？ ラノスタイルに、応じた使いやすい設備にリフォームすることで、利便性だけでなく掃除の時短や効率化によって快適性がアップします。今回はリフォーム特集として、「お掃除とお手入れをテーマに最新の住設機器を紹介いたします。



水流を活かした構造のシンク

キッチンが効率的なシンク

キッチンの中でもシンク周辺は、調理中の食材のくずや食器についた食品のカスなど、ゴミや汚れが多い箇所。最新のシステムキッチンの一例として、調理台や洗った食器の水切りとして使える金網と洗剤ラック、ゴミ入れの位置を動線に合わせて変更されたシンクは、食材の落としやすさ、ゴミの処理しやすさ、食器の洗浄しやすさなどが可能。また、調理器具や食器を洗うときは、ラックの位置を変えてスペースを確保。調理後の掃除の手間を軽減できます。

トイレ

汚れが溜まりやすく、手入れが難しいのがトイレ。最新のトイレは、汚れが溜まりにくい構造になっており、手入れが簡単になっています。表面の加工技術も向上し、従来のトイレに比べて汚れが付きにくく、便器内を過剰な水流を生み、少量の水で汚れを効率的に洗い流してくれます。人を感じて使用前にあらかじめ菌の機能を備えたものや、

浴室

浴室に気になるカビの発生を防ぐには、使用後に濡れたままにせず、浴室内を乾燥させる必要があります。従来は床などに水が溜まりやすく、換気と併せて毎回拭き掃除を行っていたり、家庭もあるほど、最新のユニットバスは床材にも多くの工夫が施され、水はけが非常に良くなっています。親水性のコーティングが施されていると、水だけが汚れて落ちやすく掃除も簡単になります。

ノズルの自動洗浄・除菌で安心

温水洗浄便座のノズルは、ウィルスや菌が付着する可能性があります。高圧洗浄機が搭載されているので、簡単に手洗いすることができ、安心して清潔に使用することができます。

トイレの自動洗浄・除菌で安心

温水洗浄便座のノズルは、ウィルスや菌が付着する可能性があります。高圧洗浄機が搭載されているので、簡単に手洗いすることができ、安心して清潔に使用することができます。

トイレ

汚れが溜まりやすく、手入れが難しいのがトイレ。最新のトイレは、汚れが溜まりにくい構造になっており、手入れが簡単になっています。表面の加工技術も向上し、従来のトイレに比べて汚れが付きにくく、便器内を過剰な水流を生み、少量の水で汚れを効率的に洗い流してくれます。人を感じて使用前にあらかじめ菌の機能を備えたものや、

浴室

浴室に気になるカビの発生を防ぐには、使用後に濡れたままにせず、浴室内を乾燥させる必要があります。従来は床などに水が溜まりやすく、換気と併せて毎回拭き掃除を行っていたり、家庭もあるほど、最新のユニットバスは床材にも多くの工夫が施され、水はけが非常に良くなっています。親水性のコーティングが施されていると、水だけが汚れて落ちやすく掃除も簡単になります。

ノズルの外側も除菌します。

温水洗浄便座のノズルは、ウィルスや菌が付着する可能性があります。高圧洗浄機が搭載されているので、簡単に手洗いすることができ、安心して清潔に使用することができます。

トイレの自動洗浄・除菌で安心

温水洗浄便座のノズルは、ウィルスや菌が付着する可能性があります。高圧洗浄機が搭載されているので、簡単に手洗いすることができ、安心して清潔に使用することができます。

浴室

浴室に気になるカビの発生を防ぐには、使用後に濡れたままにせず、浴室内を乾燥させる必要があります。従来は床などに水が溜まりやすく、換気と併せて毎回拭き掃除を行っていたり、家庭もあるほど、最新のユニットバスは床材にも多くの工夫が施され、水はけが非常に良くなっています。親水性のコーティングが施されていると、水だけが汚れて落ちやすく掃除も簡単になります。

浴室

浴室に気になるカビの発生を防ぐには、使用後に濡れたままにせず、浴室内を乾燥させる必要があります。従来は床などに水が溜まりやすく、換気と併せて毎回拭き掃除を行っていたり、家庭もあるほど、最新のユニットバスは床材にも多くの工夫が施され、水はけが非常に良くなっています。親水性のコーティングが施されていると、水だけが汚れて落ちやすく掃除も簡単になります。

カビがこもりにくい仕組み

最新のユニットバスは、壁の目地や隙間を少なくすることで、汚れが溜まりにくく、カビの生えにくい状態になっています。出入口の排水口についても、手入れがしやすくなり、カビの温床となりにくい構造になっています。また、排水口についても、手入れがしやすくなり、カビの温床となりにくい構造になっています。

カビがこもりにくい仕組み

最新のユニットバスは、壁の目地や隙間を少なくすることで、汚れが溜まりにくく、カビの生えにくい状態になっています。出入口の排水口についても、手入れがしやすくなり、カビの温床となりにくい構造になっています。また、排水口についても、手入れがしやすくなり、カビの温床となりにくい構造になっています。

カビがこもりにくい仕組み

最新のユニットバスは、壁の目地や隙間を少なくすることで、汚れが溜まりにくく、カビの生えにくい状態になっています。出入口の排水口についても、手入れがしやすくなり、カビの温床となりにくい構造になっています。また、排水口についても、手入れがしやすくなり、カビの温床となりにくい構造になっています。

カビがこもりにくい仕組み

最新のユニットバスは、壁の目地や隙間を少なくすることで、汚れが溜まりにくく、カビの生えにくい状態になっています。出入口の排水口についても、手入れがしやすくなり、カビの温床となりにくい構造になっています。また、排水口についても、手入れがしやすくなり、カビの温床となりにくい構造になっています。

お問い合わせ先

●お問い合わせ先は、浪速技建 [リフォーム]担当:水谷・武田 (06-6458-3001)まで、お気軽にご連絡ください。

お問い合わせ先

●お問い合わせ先は、浪速技建 [リフォーム]担当:水谷・武田 (06-6458-3001)まで、お気軽にご連絡ください。

お問い合わせ先

●お問い合わせ先は、浪速技建 [リフォーム]担当:水谷・武田 (06-6458-3001)まで、お気軽にご連絡ください。

お問い合わせ先

●お問い合わせ先は、浪速技建 [リフォーム]担当:水谷・武田 (06-6458-3001)まで、お気軽にご連絡ください。

安全運転は私たちの願いです

私たち各社はマンションのエレベータのメンテナンスを担当し、安全運転のため保守点検を行い事故防止に努めています。何卒よろしくご協力をお願い申し上げます。

東芝エレベータ株式会社 関西支社
大阪市阿倍野区阿倍野筋1-1-43(あべのハルカス30階) TEL.06-6622-3350(代)

日本オーチス・エレベータ株式会社 近畿支店
大阪市中央区城見2丁目1-61(ツイン21MIDタワー11階) TEL.06-6949-1221(代)

フジテック株式会社 大阪支社
大阪府茨木市庄1-28-10 TEL.072-622-8391

三菱電機ビルテクノサービス株式会社 関西支社
大阪市北区天満橋1丁目8番30号(OAPタワー) TEL.06-6882-1194(代)

株式会社日立ビルシステム 関西支社
大阪市北区堂島浜1-2-1(新ダイヤビル5階) TEL.06-6453-9255



表1) 中核症状(認知症の共通の症状)

症状	具体的な症状例
記憶障害	・食事をしたことを忘れる
失言	・「あれ」「それ」が多くなる
失行	・服の着方がわからない
見当識障害	・時間や季節の感覚が薄れる ・慣れた場所で道に迷う ・家族や知人が見分けられない
実行機能障害	・計画を立てて行動できない ・料理や掃除がうまくできない
理解・判断力の低下	・指示が重なるとう理解できない ・新しい物事を覚えにくくなる

表2) 認知症の行動・心理症状(BPSD)

●精神症状	うつ状態	意欲の低下	妄想	焦燥感
●行動障害	徘徊	暴力	異食	昼夜逆転

高齢化社会が進むとともに、不安な思いと支援を求める声が増えている。認知症の問題は、漠然と認識はしているものの、その実態と対応については、具体的にどうしたらいいのか、意外と理解できていないことが多いようです。

浪速管理では昨年10月の管理員研修会に、大阪市社会福祉協議会から講師を招き、「認知症サポーター養成講座」を実施。約70分の受講後、参加者全員に認知症サポーターの証となるオレンジリングが手渡されました。

浪速管理

「認知症サポーター養成講座」を実施

誰もが安心して住み続けられるマンションに...



ありませぬ。また認知症に影響されていない健康な部分もあることを忘れてはなりません。

本人や家族の気持ち

認知症となった本人は、自分の変化に気づいていない。自分のことを認めたくなくて、忘れていないと言ってしまう人もいますが、感覚や情緒は豊かに残っています。最も多い気持ちであるのは、本人だということを知りたくない。

家族も大切な人が認知症になったこと、気づき戸惑い、怒り、混乱、拒絶などに襲われ、本人と同じくらい不安な心理状態に陥ってしまっています。本人、家族ともに追い詰められ、問題を抱え込みがちとなり、近所が、こういふ時こそ、近所の人が支援の手を差し伸べることで、各種の相談機関を頼ることが大事です。

認知症とは

認知症とは、脳や体の病気が原因となり、記憶力・判断力・通常の日常生活に支障が出てくる状態をいいます。

認知症の人への対応

認知症に伴う認知機能低下があることを正しく理解していることが必要です。偏見をもたず、認知症は自分たちの問題であるという認識をもち、認知症の人を支援するという姿勢が重要になります。

早期発見のサイン

認知症は治らない病気だから医療機関に行くことが重要ですが、次のような早期発見のサインを見逃さないことがポイントとなります。

- ① 整理整頓が難しくなり部屋が散らかりやすくなる。
- ② 会話のつじつまが合わなくなる。
- ③ 着衣の乱れや季節に合わない服装をする。
- ④ 買い物をする際にお金を支払った後、小銭が溜まる。
- ⑤ 何を買ったかが分からなくなり、同じものが部屋にたくさん置かれていく。
- ⑥ 約束の時間や場所を間違える。
- ⑦ 変わった状況に気づいたら躊躇せず早期に受診し、講義会で学んだのは、こうした時に改めて寛容で穏やかな気持ちを持ち、地域で支え合う環境づくりが重要だということです。

支え合う環境づくり

スパーマーケットのレジのところで、お年寄りが

浪速管理グループの浪速技建では、システムキッチンやトイレ、ユニットバスをはじめとした各住設機器の入れ替えや、部分的な内装工事からお部屋全体のリノベーションまで、あらゆるご要望にお応えしています。皆さまのマンションを熟知した技術スタッフが対応し、プランニング・設計から施工まで、安心第一のリフォームをご提案させていただきます。

おおさか優良緑化賞 大阪府知事賞



2010年度おおさか優良緑化賞の受賞施設として、浪速管理が管理を受託しているなんばセンタービル(大阪市)とリバーガーデン2(八尾市)が、大阪府知事賞に選ばれました。同賞は、府内の都市環境の改善に貢献する緑化や、建築物敷地の緑化、新たな緑化手法のモデルとなるなど、特に優れた取り組みを行った建築主を顕彰する制度。両マンションとも建築主はリバー産業(株)です。受賞おめでとうございます。

最新の技術で「マンション・ビルのリニューアル工事」を施工します。

あしだは **もっとすばらしい!**

営業種目
メンテナンス・サービス部 工事部 リフォーム部 (24時間体制)

株式会社 **タイヨーP.U.S**
taiyopus

株式会社 大阪防水工業所
〒570-0015 大阪府守口市市野町1丁目40-5
TEL.06-6903-0016 FAX.06-6905-1572
E-mail: info@obk-wp.co.jp
http://www.obk-wp.co.jp/

株式会社 オービーケイ
〒562-0035 大阪府箕面市船場東2丁目5番4号 COMS号
TEL.0727-27-3328

本社 大阪府東淀川区東中島2丁目201-3
TEL.(072) 874-5116

神戸営業所
〒651-0083 神戸市中央区深江通4丁目1-83
TEL.(078) 271-4541

快適な暮らしと環境を常に創造し続ける
住まいの総合アドバイザー

■建物設備設計・施工
■建物設備管理(電気・消防・給排水衛生設備)
■貯水槽清掃
■排水管洗浄
■建物診断
■24時間緊急対応(アクセス24)

株式会社 **アクセス**

本社 〒601-8136 京都市南区上鳥羽区本町82-2
TEL.(075) 682-2607(代)・FAX.(075) 682-2609

大阪本部 〒530-0037 大阪市北区松ヶ枝町7-22 高橋ビル東6号館5階
TEL.(06) 6355-0185(代)・FAX.(06) 6355-0182

あなたに『快適ライフ』を約束する会社。

株式会社 **アクセス**

本社 〒601-8136 京都市南区上鳥羽区本町82-2
TEL.(075) 682-2607(代)・FAX.(075) 682-2609

大阪本部 〒530-0037 大阪市北区松ヶ枝町7-22 高橋ビル東6号館5階
TEL.(06) 6355-0185(代)・FAX.(06) 6355-0182

暮らしを守るコミュニティの知恵



3度目の「大規模修繕工事」が無事終了

浜寺ガーデンハイム管理組合 理事長 太田 禾祥

「浜寺ガーデンハイム(70戸)の理事会役員は任期2年の輪番制で、毎年半数が入替わるようになっていきます。理事長任期は1年で、前年の副理事長が次の理事長となります。

2019年末に、半年にわたるマンションの大規模修繕工事が完了しました。数年前から理事会による検討やアンケート実施など、歴代の努力が積み重ねられてきました。特に昨年の前理事長と理事会は、コンサルタント会社決定、建物劣化調査診断報告や工事仕様書・見積書の検討、施工業者の公募からヒアリングを経て施工業者の決定など、多数の課題をこなすために月に何回も会議を開くなど、多大な努力を払われました。

しかも、一昨年の台風21号では、隣接マンションの屋根の一部が風で飛ばされ、当マンションを直撃して大きな被害が発生。その損害に対する保険手続きに時間がかかったことや、復旧工事には足場が必要であったことなどから、大規模修繕工事と並行して

「反射塗料や断熱塗料とは原理を異にする「熱交換塗料」を採用するなど工夫し、結果として当初見積もりの約4割減で実施できました。

この工事が居住者の皆さまからどう評価されるかはこれからですが、複数年にわたる理事会・総会での検討や工事実施に向けて尽力されたことには高い評価が与えられると思います。



修繕委員の知恵と積極的な提案には、大きな役割を果たしていた、いただきました。コンサルタント会社、施工業者、管理会社、管理員の適切な対応にも恵まれました。そして、最も大きかったのは、居住者の皆さまの協力・意見・忍耐があったからこそ、3度目の大規模修繕工事が無事終了できたのだと深く感謝しています。ありがとうございました。



災害にも負けない「コミュニティ」

サバービアシティ21管理組合 理事長 犬塚 勇次

私たちが暮らす「サバービアシティ21」は3棟304戸(A棟・C棟は15階建、B棟21階建)の1991年に建てられたマンションです。今年で築29年になります。

95年に発生した阪神・淡路大震災では、水道や電気などのライフラインが止まり、とても辛い被災経験をしました。復旧修繕についても修繕積立金全額を使い

このような体験からコミュニティの大切さを感じ、以後「こんにちは！笑顔が出会う サバービア」のスローガンのもと、住民同士のあいさつやマンション全体のイベントを積極的に実施しています。恒例となった行事のひとつ、毎年12月に行っている「クリスマスミラネー



会と自治会の有志が集まっていた、マンション入り口付近をイルミネーションで飾ります。毎年10名前後の方が協力し、飾り付けに参加していただいています。イルミネーションは近隣住戸からも好評で、イベントを始めた2002年から17年間、毎年欠かさず実施しています。



メゾン茨木西駅前 【管理員】 余田 敏郎

私が前管理員から引き継ぎの業務を始めたその日に漏水事故が発生し、その後も2件続きました。一瞬不安な気持ちになりましたが、理事役員様の協力を得て無事に解決いたしました。

管理員 ひろりんと

居住者の方と共に安心安全に

「メゾン茨木西駅前」は、11階建て122世帯あり、駅から歩いて3分と交通至便です。銀行、スーパーはもとより、少し足をのばせば、シネマも併設するショッピングセンターや市役所があり、生活するのに非常に恵まれた場所に立地しています。

あいおいニッセイ同和損保 MS&AD INSURANCE GROUP

管理組合様の様々なニーズにお応えする **(積立) 家庭総合保険 (マンション管理組合同用プラン)**

あいおいニッセイ同和損害保険株式会社 関西企業営業第二部営業第三課 〒530-8555 大阪市北区西天満4-15-10 フェニックスタワー TEL. 06-6363-3264

建物・設備の点検から整備・施工まで

マンションライフの安全を確保するエキスパート!

建築・土木工事の設計、監理、請負
大規模修繕工事コンサルティング
給排水・電気・消防設備の設置工事
各種法定点検
インテリアリフォームの設計・施工

一級建築士事務所 / 大阪府知事登録
電気工事業 / 大阪府知事登録
特定建設業 / 大阪府知事許可

株式会社 浪速技建
〒553-0002 大阪市福島区鷺洲1丁目11番19号
電話 06-6458-3001