



夏のエントランスに「メランポジウム」をお届けします！

# 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  
**2020/6 No151**  
 日曜・祝日・夜間は☎0120-039-728  
 ホームページ <http://www.naniwakanri.co.jp/>

## 新型コロナ 緊急事態宣言発令を受けて

世界的な新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、社会全体が様々な困難に直面しています。浪速管理グループも前例のない対応を迫られ、苦慮する状況が続いていますが、マンションにお住まいの皆さまの生活の安定に最小限の影響に留まるよう、感染防止に配慮しつつ業務の継続に努めてまいりました。改めて現状を振り返り、取り組みの一端を報告いたします。

# 浪速管理 日常生活の安定確保に努力

### 感染拡大に伴う政府の対策

**急速な感染拡大**  
 日本で最初に新型コロナウイルスの感染確認が発表されたのは今年1月16日。2月にはクルーズ船での集団感染が判明。その後、4月までのわずかな間に、感染経路が特定できない患者数が急増し、日常生活の中で感染リスクが高まり、私たちの生活環境は大きく変わりました。

**緊急事態宣言発令**  
 4月7日には改正新型コロナウイルス感染症対策特別措置法に基づき、緊急事態宣言が発令されました。対象地域は東京・埼玉・千葉・神奈川・大阪・兵庫・福岡の7都府県で、期間は5月6日までの1か月間。その後対象地域を全国に拡大し、さらに期限が延長されました。

〈新型コロナウイルス感染症対策の主な経緯〉

1月16日	日本国内で最初の感染者確認を発表
2月5日	横浜港のクルーズ船で集団感染判明
27日	全国の小中高校などに一斉休校要請
3月14日	改正新型コロナウイルス感染症対策特別措置法を施行
24日	東京五輪・パラリンピック延期決定
4月7日	7都府県対象に緊急事態宣言を発令
16日	緊急事態宣言の対象を全国に拡大
5月4日	緊急事態宣言の期限を5月末まで延長
15日	39県における緊急事態宣言を解除
21日	大阪・兵庫・京都で緊急事態宣言解除
25日	首都圏・北海道を含め全国の宣言が解除

(政府関係等発表資料より作成)

### 外出自粛等を要請

人と人との接触機会を最低7割、極力8割削減できれば感染者の急速な増加を抑え、医療提供体制を確保することができるとして、国民に不要不急の外出自粛や「3つの密」を避けるよう要請。事業者に対しては在宅勤務の推進、店舗や施設の使用制限など、感染防止措置への対応が求められました。

### 管理会社が担う社会的役割

マンションの特性として、大勢の人が暮らすマンションは、その特性から感染が拡大する機会が多い場所であること。生活の拠点として大勢の人が暮らすマンションは、その特性から感染が拡大する機会が多い場所であること。生活の拠点として大勢の人が暮らすマンションは、その特性から感染が拡大する機会が多い場所であること。

### エントランスホール

新型コロナウイルス感染拡大に伴い4月7日に発せられた緊急事態宣言は、5月25日に首都圏や北海道も含めて全国で解除。大阪など西圏は休業要請も大幅に緩和されました。とりあえず一山越えた感じですが、先行きはまだ見えない状況です。

いずれにせよ、急にコロナウイルスが消滅するわけではありません。当社も、4月から状況が

### 新型コロナウイルス対応について

悪化していくのを受けて、何度でも対応を検討した結果、マンション管理会社は、建物・設備の資産価値と居住者の安全を守り、安心・快適な生活環境を提供し、このため「世のため人のため」の原点です。現場スタッフにこの思いを伝えるとともに、感染防止策の徹底を指示、既往症のある方もおられるのを、新型コロナウイルス対応で、覚悟を頂戴し、管理組合からも時差勤務の提案等、多くのご配慮を頂きました。未だ予断は許されない状況ですが、全社一丸で頑張る所存です。今後ともご支援賜りますようお願い致します。(〇)

### 151号の主な内容

- 1面 新型コロナウイルス緊急事態宣言発令を受けて浪速管理/日常生活の安定確保に努力
- 2面 新型コロナウイルス感染症に伴うマンションへの影響  
住宅金融支援機構「マンションすまい」の債権集約
- 3面 多発する地震に備えて/耐震対策と事前準備を！  
まずはマンションの「耐震診断」をお勧めします
- 4面 M Plaza 堅田駅前式番館(インターホン)取替  
大淀町スカイハイツ 第3回大規模修繕工事

### 現地スタッフへの指導

時差出勤の推奨、導入実施  
 ▼集合形式での朝礼入会議・管理員研修会の自粛  
 現場スタッフには、毎日の体調管理と万一の感染時の報告ルートを定め、業務中は感染リスクを抑えつつ臨機応変に対処するよう指導しました。▼マスクの着用▼一定の距離をあけた対応▼顧客情報・個人情報保護に留意▼エントランスホールやエレベーター等多数の方が利用される密閉空間では可能な限り換気を実施等です。

### 管理業務への対策

管理業務への対策として、①総会・理事会等会合の際の感染予防、開催可否、時期については、理事長と相談のうえ、決定 ②管理員業務・清掃業務については、今後の状況により派遣スタッフの時差出勤、万一体調不良の症状が出た場合は業務を一時的に中止する場合があります。この2点を予め了承頂くようお願いしました。

### 感染防止に配慮し業務継続

管理会社は、マンションのライフライン維持に従事者「生活維持のための情報提供者」として、社会的機能維持に重要な一面も持ち合わせています。緊急事態宣言を受け、業務縮小や一部中止を選択された管理会社もありますが、浪速管理およびグループ会社は、マンションにおける安定的な住環境の確保と管理組合との信頼関係維持の観点から、感染防止に配慮し業務を継続する決断をいたしました。

### 社内の取り組み

社内においては速やかに危機管理体制を整備するとともに、感染防止対策に取り組みました。

**社内の感染防止対策**  
 ▼社員および派遣スタッフの手洗い・うがい・咳エチケット等の励行▼社内各フロア入口への消毒液設置および換気の徹底▼社員の



# 多発する地震に備えて

# 耐震対策と事前準備を!

新型コロナウイルスによる感染症は落ち着きを見せつつも、まだまだ油断できない状況。こうした中で、懸念されるのが近年相次いでいる自然災害の発生です。台風や地震は事前準備で被害を軽減することが可能です。今号では早期の対応が望まれる地震対策についてご紹介します。

**近年相次ぐ自然災害**  
台風や地震等の自然災害も、近年多発しています。2018年は台風21号が近畿地方を直撃、昨年は台風15号・19号が関東地方に襲来、甚大な被害を及ぼしました。地震も大規模なものが増え、近年では南海トラフ巨大地震の発生も予想されています。

**震度7の地震も発生**  
記憶に新しい地震としては、2018年の北海道胆振東部地震、近畿では同年前大坂北部地震が起きました。16年には熊本地震があり、11年には東日本大震災、1995年の阪神・淡路大震災を引き起こした兵庫県南部地震は、1949年に気象庁が新たな震度階級を設定してから初の震度7を観測以降、震度7の地震は6回も発生しています。



**新耐震基準の有効性**  
建物の耐震性能は建築基準法で規定されています。1981年6月に新耐震基準として施行された大震災でも新耐震基準で建てられた建築物は被害が少なかったことから、その有効性が証明されました。

**南海トラフの被害想定**  
昨年6月に防災担当の内閣府政策統括官より南海トラフ巨大地震の被害想定について建物被害・人的被害が発表されました。被害は発生時刻や風速等の前提条件により異なり、東海・近畿・四国・九州地方の被災状況にもよりますが、最大死者数は23万人超、うち建物倒壊による死者数は6万5000人、被害者数は6万5000人、耐震基準で建物を耐震化することで、80%減の約1万3000人に大きく減少するとの推計があります。

**国の定める耐震基準と導入施策**  
耐震化の手順は、耐震診断から始めます。建物自身が行っている耐震性能を現行基準に照らして確認し、不足している場合は、どこをどのように補強するかを決定する。耐震改修設計を行い、耐震補強工事へと進みます。また、耐震補強工事による費用の調達方法の変更に伴う意見の調整、法規制への対応等の問題をクリアする必要があります。

**耐震性能を評価**  
鉄筋コンクリートの耐震性能は「強度×じん性×形の良さ×劣化の度合い」で表され、それぞれを評価します。「強度」は壁などの量、小による強さ、「じん性」は粘り強さ、形の良さは建物全体の形状バランス、劣化の度合いはコンクリートのひび割れや中性化等の階を支える鉛直部材につ

**3つの診断方法**  
経年による建物の傷み具合を評価し、改修が必要かどうかを判断。補強計画を立てる参考にします。

**家員の転倒落下防止**  
地震に対する家庭内の準備も大切です。内閣府の世論調査(2017年)によると、家具等の転倒・落下防止対策実施率は全国平均で約40%、これを100%にすれば予想される死者数4400人が1600人まで減少可能とされています。

**浪速管理グループの浪速技建**  
では、マンションの設計に熟知した構造設計一級建築士が耐震診断・耐震改修について対応させていただきます。防災用品や感震ブレイカー等についても、ぜひお問い合わせください。  
浪速技建/06-6458-3001

**非常時の備えも重要**  
大規模災害の場合、電気やガス、水道などのライフラインが停止することも考えられます。飲料水や非常食、生活必需品等の備蓄も必要です。目安は、各家庭で



## 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)
- 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
- 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



# 新型コロナウイルス マンションへの影響

新型コロナウイルスは感染拡大がいったん収まったとしても、再流行を繰り返すと想定されています。対処法に正解はないといわれますが、日常生活のさまざまな場面で以前とは異なる光景が見られ、今後の社会のあり方が大きく変わるのはい間違いありません。これまでの発想を変えて、課題に前向きに取り組む工夫が求められます。

新型コロナウイルスは、感染拡大がいったん収まったとしても、再流行を繰り返すと想定されています。対処法に正解はないといわれますが、日常生活のさまざまな場面で以前とは異なる光景が見られ、今後の社会のあり方が大きく変わるのはい間違いありません。これまでの発想を変えて、課題に前向きに取り組む工夫が求められます。

**緊急事態下での判断**  
こうして緊急事態下でのやむを得ない判断として、大半の管理組合が、会場設営などに工夫し、3密を避ける形で予定どおり定期総会を実施されました。

**暮らしの変化**  
新型コロナウイルスは、家庭内での感染も多いことから、対策を検討する政府の専門家は、普段の暮らしを変える新しい生活様式を提案しています。

**室内での熱中症対策**  
これから懸念されるのが、急激な気温変化でリスクが高まる熱中症。梅雨時期はまだ体が暑さに慣れず、夏より気温が低くても発症しやすいとのことです。総務省消防庁「データ」によると、熱中症で救急

**個人の事情を考慮し**  
今回の事態を踏まえ、管理組合では個別の事情を考慮し、緊急時の法令等への対応も含め、適切な対策を事前に決めておくことが望まれます。

**給付金を装った詐欺**  
新型コロナウイルス対策に便乗した新たな手口の勧誘や詐欺事件が横行しています。

**住宅金融支援機構「マンションすまい債」**  
2020年度応募受付中(9月18日まで)  
住宅金融支援機構(税引前、第1回の債券発行から1年以上経過して)募集要領が発表されました。主な特長と募集概要を案内します。

## 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

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-P.U.S. taiyopus

- 株式会社 大阪防水工業所 〒570-0015 大阪府守口市曙町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47号 COM3階 TEL.0727-27-3328
- 本社 〒601-0072 大阪府深江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1-33 TEL.(078) 271-4541

あなたに『快適ライフ』を約束する会社。  
■ 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/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



## セキュリティインターホンへの 取り替え工事を通じて

Mプラザ堅田駅前式番館管理組合 理事長 水野 証

築24年目の当マンションは、琵琶湖のほとりに面した閑静な住宅街に建っています。四半世紀もの築年数を経ると、修復が必要となる箇所が出てきます。

ある住戸より「部屋のインターホンの操作が反応しない」「インターホン越しで音声がかえらない」等の不具合が発生したと、申し入れがありました。

当マンションのインターホンは、消防設備機能を有したマンション一体型の設備であり、メーカーの部品供給の停止から個々の修理ができず、また不具合の出ている住戸でも今後同様の症状が出るが予想されるため、当管理組合として全体の取り替えを検討することとなりました。

こうした中で、現行のエンタランスのみカメラタイプから、セキュリティ強化を配慮した住戸前カメラの追加として安全性と共に利便性も考え、スマートキーの導入も視野に入れて検討を行いました。

当管理組合の数々の要望に応えるべく、

浪速技建からは親身になった提案があり、区分所有者や居住者にご理解をいただくため、商品説明会を開催し、居住者からは工事実施を

待ち望む声もあり、迅速な工事手配をお願いしている最中に、新型コロナウイルス感染症が国内で猛威をふるい始めました。工事の続行は難しいのではと、私は一抹の不安を覚えました

が、浪速技建では同じタイミングで新型コロナウイルスに配慮した工事体制の構築に速やかに取り組んでいくとの連絡があり、予定通り工事実施をきめました。

工事も無事終了し、改めて思うことは、今後も当マンションの住みよい快適環境を維持するため、ベストパートナーとして浪速管理や浪速技建と末永くお付き合いをさせていただきたいと考えています。よろしくお願いたします。

2004年に当マンションへ夫婦住込み管理員として配属された。当初は業務に不慣れで不安の連続。入社1年半くらいは試行錯誤の連続で、管理組合からのご指摘を受けることもありましたが、月日が経つにつれ、居住者の皆様のご要望やご指摘等、どんなことでもお話を聞くと、管理員の役割と気づき、毎日がスムーズに進むようになりました。

入社以来の皆勤勤務は健康の証、私の宝です。健康管理と自己管理を重点において、毎日のスタートは、朝8時に小学生20数名の集団登校の見送りからです。そして、小学生までのお子さん60名は私の活力源となっています。

知識と情報は、本社研修会大阪市マシオンに精励いたします。

マンション管理の品質追求に終着駅はありません。『マンション買おうなら、住むなら管理』をモットーに、継続性のある高品質の管理を目指してこれからも職務に精励いたします。

私たちが暮らす「大淀町スカイハイツ」は、JR大阪駅西500mの都心部に位置し、至便で平穏な環境に恵まれた築44年、11階建て43戸のマンションです。

2018年6月18日の大阪北部地震、同年9月4日に近畿地方を直撃した台風21号は、改めて自然災害の恐怖を痛感させられました。当マンションでは、この地震・台風ともに建物への大きな被害がなかったことは幸いでした。また、一部の損害に対し9百万円の保険金があり、保険の必要性を

再認識しました。第3回目となる大規模修繕工事は、2016年4月の定期総会での長期修繕計画見直し提案を踏まえ、総会決議に基づき2017年7月に大規模修繕委員会を発足、11名の委員を選任しスタートしました。

委員会では、まず設計監理業者を4社の中から選定。アルミサッシ改修工事は3社の中から、本工事は公募12社の中から選定し、順次決定。工事内容の検討に際しては、従来の内外壁・鉄部・アルミ手摺等改修工

事、その他、南海トラフ地震を想定し、安心安全と良好な住環境を重視しました。

今回実施したのは、安心安全の観点からエキスパンションジョイントの拡幅工事。非常時に玄関扉から出られない場合に、廊下窓の面格子が開き脱出できる耐震・防犯仕様の「下ビデール」の取付け。また、住環境に配慮して環境省の補助金交付を受け、高性能建材仕様のアルミサッシ改修工事による騒音と光熱費の削減。

各戸新玄関扉へ換気機能付きパネル取付け。屋上防水工事は酷暑の軽減策として50mmの断熱材を使用。防火対策として屋内階段室の防火扉を火災受信盤と連動。

竣工までの長期間、居住者の皆様には「不便と騒音へのご理解とご協力を賜りありがとうございました。また工事に携わっていただいた設計監理者・施工者と熱心に2年8カ月で44回に及ぶ会議を重ねられた委員会メンバーの方々、裏方としての管理員の尽力、皆さま本当にお疲れさまでした。ここに紙面をお借りして、関係各位へ管理組合を代表して、深く感謝し衷心より御礼を申し上げます。

### 「安心安全」と「良好な住環境」を重視した大規模修繕工事を

大淀町スカイハイツ管理組合 理事長 柴田 邦男

### 施工後のインターホン設備

居室親機  
集合玄関機  
玄関子機

### 管理員ひとりと

#### 経験・知識・情報を生かしたマンション管理

大淀町スカイハイツ【管理員】白石 泰捷

2004年に当マンションへ夫婦住込み管理員として配属された。当初は業務に不慣れで不安の連続。入社1年半くらいは試行錯誤の連続で、管理組合からのご指摘を受けることもありましたが、月日が経つにつれ、居住者の皆様のご要望やご指摘等、どんなことでもお話を聞くと、管理員の役割と気づき、毎日がスムーズに進むようになりました。

入社以来の皆勤勤務は健康の証、私の宝です。健康管理と自己管理を重点において、毎日のスタートは、朝8時に小学生20数名の集団登校の見送りからです。そして、小学生までのお子さん60名は私の活力源となっています。

知識と情報は、本社研修会大阪市マシオンに精励いたします。

マンション管理の品質追求に終着駅はありません。『マンション買おうなら、住むなら管理』をモットーに、継続性のある高品質の管理を目指してこれからも職務に精励いたします。

## 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

## あいおいニッセイ同和損保

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