ザ・マンション・L・M

THE MANSION LIFE & MAINTENANCE 創刊1982年

秋季号

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
2020/9　No152
日曜・祝日・夜間は0120-039-728
ホームページ　http://www.naniwakanri.co.jp/

分譲マンション管理業務全般

新しい花を毎日咲かせる「日日草」をお楽しみください！

改正管理適正化法・建替円滑化法が成立

6月24日公布
2年以内に施行

高経年マンションの急増に対応

管理の適正化と再生の円滑化を推進

建物の老朽化と居住者の高齢化が急速に進み、社会問題にもなっているマンションの、「管理の適正化」と「再生の円滑化」を促す２つの改正法が６月に成立しました。改正の背景と法律のポイントを案内します。

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」が６月に開催された衆議院本会議において全会一致で可決、成立。令和２年法律第62号として同月24日に公布されました。

マンションの老朽化等に対応し、管理の適正化の一層の推進と建替え等の一層の円滑化を図るため、都道府県等によるマンション管理適正化のための計画作成、マンションの除却の必要性に係る認定対象の拡充、団地型マンションの敷地分割制度の創設等が盛り込まれた改正法となっています。

全国のマンションストックは、２０１８年末時点で約６５５万戸、このうち築40年超のマンションは、現在の約81万戸から10年後には約２・４倍の約１９８万戸、20年後には約４・５倍の約３６７万戸となり、今後は建物の老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み。老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための取り組みの強化が喫緊の課題となっています。

こうした状況の中、地方公共団体の役割の強化によって管理の適正化の推進を図り、また、維持修繕が困難で建替え等を行う必要があるマンションの再生の円滑化を図る必要があります。

管理適正化法の改正ポイント

①国による基本方針の策定

国土交通大臣は、マンション管理の適正化の推進を図るための基本方針策定。

②地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める「マンション管理適正化推進計画」を任意で策定。適切な管理計画を有するマンションの「管理計画認定制度」や、必要に応じて管理組合に対して指導・助言等が行われます。

建替円滑化法の改正ポイント

①除却の必要性に係る認定対象の拡充

現行の耐震性が不足するものに加え、「外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション」「バリアフリー性能が確保されていないマンション」等が追加され、建替時の容積率緩和特例の適用対象を拡大。

②団地における敷地分割制度の創設

棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながら他棟の建替え・敷地売却を行うため、要除却認定を受けたマンションを含む団地において、敷地共有者の５分の４以上の同意により敷地分割を可能にする制度。

▼旧耐震マンションが現在約１０４万戸あり、さらに10年後には築40年超となる新耐震マンションが94万戸と見込まれますが、２０１９年４月時点で建替えが実施されたのは、累計２４４件・約１万９２００戸にとどまっている状況です。巨大地震の発生が切迫している中、改正建替円滑化法に盛り込まれた内容を活用し、マンションの早期の再生・活性につなげていくことが望まれます。

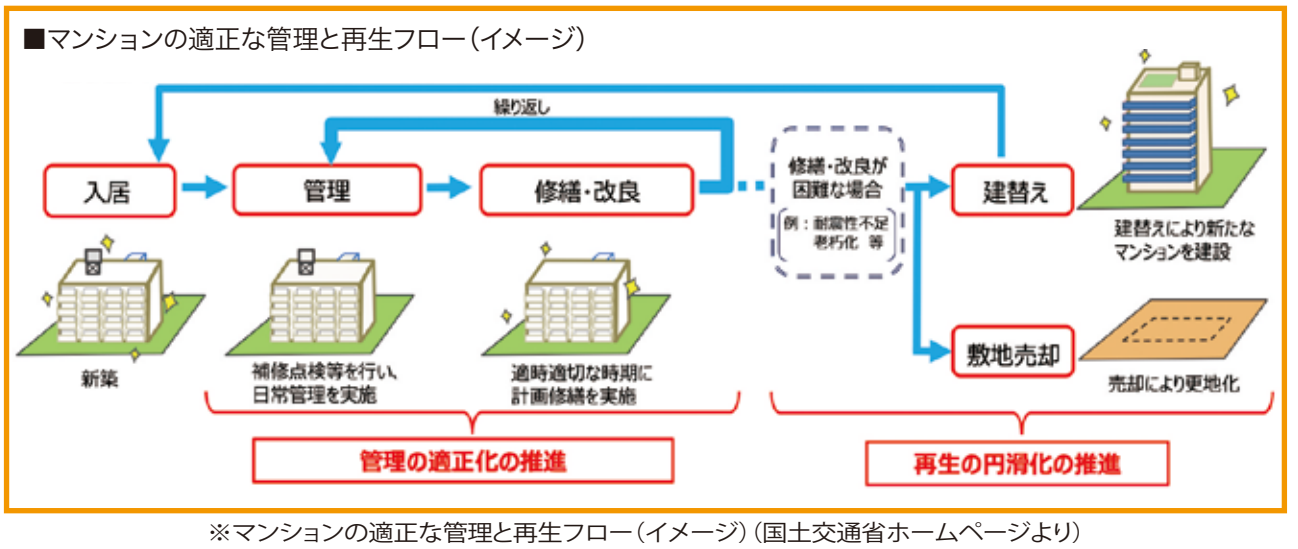
▼改正管理適正化法により、政府はマンションの管理水準の底上げを図ろうとしていますが、一方、一般社団法人マンション管理業協会においても、不動産の開発・流通分野など関連11団体による「マンション管理適正評価研究会」(座長＝齊藤広子横浜市立大学教授)を発足させ、管理の質が市場価格・取引価格に適正に反映される仕組みづくりの構築に取り組んでいるところです。

◆

改正法は一部を除いて、公布から2年以内に全面施行されます。施行にあわせて、詳細情報は逐次案内してまいります。

マンション管理を取り巻く環境は、今後さらに厳しさを増すと思われます。浪速管理グループは、これまで積み重ねた経験と実績を生かし、さらなる管理の品質向上に努める所存です。ご理解・ご協力のほどお願いいたします。

■マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



※マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）（国土交通省ホームページより）

エントランスホール

コロナに負けず頑張ろう

緊急事態宣言が５月25日に解除され、このまま事態が沈静化していけばと淡い期待を持ちましたが、実現しませんでした。７月以降新型コロナの感染拡大は、東京・大阪・愛知など都市部を中心に過去最多を更新し、第２波の様相を見せています。しかし、行政は社会経済活動を回復させるため、感染症対策を前提に、コロナと共存する道を選択したようです。

浪速管理でも警戒レベルを緊急事態宣言時と同水準に引き上げ、３密を避け、熱中症に気をつけながらマスク着用・手洗い・消毒・換気の徹底等を継続しています。また、出勤前の検温と体調管理に努め、本人や家族・居住者様・協力業者等の感染が確認された場合には、速やかな連絡を指示。感染しても無症状の人も相当数おり、いくら予防措置を講じても感染したり、濃厚接触者と接してしまうことは不可避な状況と認識し、意思疎通を深め、適切な対応ができる体制を強化しています。

新型コロナも自然災害の一種ですが、２０１８年の大阪北部地震や台風21号のように、ハード面に甚大な損害を発生させ、復旧に数年を要すると、感染に対する恐怖心や不安によって行動が制限される影響が大きく、しかも状況は長期間続きそうです。

大切なのは、新しい生活様式を受け入れ、自分なりの喜びや生き甲斐を見つけて逆境を克服する心がけかも知れません。７月に棋聖、８月に王位を最年少で獲得した藤井聡太二冠は、自粛期間中に自分の将棋を見つめ直し研究していたとのこと。私たちもコロナに負けず、仕事も生活も、これを機に向上するように頑張っていきましょう。(O)

152号の主な内容

１面＝改正管理適正化法・建替円滑化法が成立
「改正の背景」と「法律のポイント」
２面＝管理業協会／管理組合向け「マネジメント保険」開発
『マンション・バリューアップ・アワード２０２０』募集開始
３面＝「頻発する豪雨災害に備えて」日頃からの防災対策を！
さまざまな被害を想定した浸水対策と防災用品による備え
４面＝リバーガーデン福島木漏れ日の丘（コロナ禍の総会開催）
サンハイツ八尾南（大規模修繕工事に没頭した２年間）

Management マネジメント

マンション管理業協会 管理組合向け「マネジメント保険」開発

管理組合運営によって生じる損害賠償リスクから役員の皆さまを守る。マネジメント保険が開発されました。管理組合運営の活性化を図る助として検討されてはいかがでしょう。

三井住友海上火災保険と連携協定締結

損害賠償リスクに対応した新保険制度

一般社団法人マンション管理業協会と三井住友海上火災保険は今年7月30日、保険を活用した①建物・設備の保全②居住者の生命・安全の保守③生活総合サービス・コミュニティ形成支援内容とする協定を締結、本協定に基づく取り組みの第一弾として、協会会員社が受託するマンション管理組合を対象とした、役員賠償保険制度「マネジメント保険」が創設されました。

■責務が増大する組合役員

マンションでは、建物の高層化や大規模化に伴う管理業務の高度化・複雑化、マンション標準管理規約の役員規定の整備に伴う責任の増加、個人情報保護法改正による責任の強化など、管理組合役員の責務が大きくなっています。

一方で、管理組合運営上は、さまざまな軋轢があり、区分所有者や第三者から思わぬ損害賠償請求を受けたり、工事の発注ミスや個人情報の流出など予期せぬトラブルから賠償責任が追及される事態に至ることもあり、管理組合運営の停滞や役員のなり手不足といった問題が生じるおそれがあります。

■健全な組合運営の支援策

こうした現状を受けて、管理組合運営によって生じる損害賠償リスクを幅広く、かつ十分に補償する保険制度が必要とされていました。

マネジメント保険は、管理組合役員の皆さまが安心して業務を行うことができるように開発された、健全な組合運営を支援する新たな保険制度です。

マネジメント保険の概要と特長

1 補償範囲

法律上の損害賠償金、争訟費用、初期解決費用、情報漏えい対応費用、初期対応費用、訴訟対応費用など、マンション管理組合の役員業務に起因する損害賠償請求にかかる様々な費用等を補償します。

2 補償期間

管理組合役員および役員だった方を被保険者とし、現役役員だけでなく、退任後も補償対象となります。

ただし、初年度の保険期間の開始日より前に行われた行為に起因する損害賠償請求は対象となりません。

3 補償の具体事例

ケース① 給水管の改修工事を決定したが、決定方法に問題があるとして、工事費用の一部を返還するよう請求された。

〈支払い対象となる損害〉

勝訴時は争訟費用、敗訴時は争訟費用＋損害賠償金〈参考〉専有部分設備を共用部分と一緒に行い、5億円以上の全費用を修繕積立金から支出したところ、区分所有法に照らして違法と裁判になった例もあります。

ケース② 不正経理を行った理事長を解任したところ、理事長から名誉毀損として訴訟を起こされた。

〈支払い対象となる損害〉

ケース①と同じ。

〈参考〉役員同士の訴訟についても補償の対象となります。ただし、犯罪行為を行った役員自身に対する損害賠償請求は対象外です。

ケース③ 消防訓練時に役員が名簿を持ち出していたところ、誤って紛失し、プライバシーを侵害されたとして訴訟を起こされた。

〈支払い対象となる損害〉

勝訴時は争訟費用・情報漏えい対応費用、敗訴時は争訟費用＋損害賠償金・情報漏えい対応費用

〈参考〉マンション管理組合も個人情報取扱事業者に該当しており、個人情報を適切に正しく取り扱うことが求められます。

4 加入と被保険者

加入いただける方は協会会員組合が受託管理するマンション管理組合で、被保険者はマンション管理組合の役員および役員だった者。

役員とは、管理組合の管理者および管理者を補助する者で、管理組合の役員のうち、理事長、副理事長、理事、および監事を含みます。

5 補償内容

別表1参照

6 保険料

別表1、2参照

マンションの総戸数と、基本補償の支払限度額（3000万円／5000万円／1億円から選択）に応じて決定。別表2参照

7 加入方法等

申込締切日は2020年9月30日、入金締切日が同10月20日、保険期間は同11月1日から2021年11月1日、手続きは、Web上でのみ申し込みができる仕組みとなっています。

なお、協会ではトラブル防止の観点から、初回加入時については総会の普通決議で決定していただくことをお勧めしています。従って、中途加入も可能です。

詳細については、管理業協会のホームページに掲示されている専用パンフレットをご確認願います。

●浪速管理では、本社に保険の専門スタッフを置き、管理組合へのご提案・アドバイスを行える体制を整えています。本保険への加入を理事会等で検討される場合は、当社のフロントマンに是非ご相談ください。

別表1、補償内容

項目		支払限度額
賠償補償	基本補償	一連の損害賠償請求・保険期間中限度額 以下3パターン (3,000万円／5,000万円／1億円)
	人格権侵害補償	1名限度額 100万円 1事故限度額 1,000万円
費用補償	初期解決費用	1事故限度額 10万円
	情報漏えい対応費用	1被害者 500円 1事故限度額 500万円
	初期対応費用補償	一連の損害賠償請求・保険期間中限度額 1,000万円
	訴訟対応費用補償	
交差責任補償		基本補償と同額
役員退任後補償		基本契約・各種費用補償の支払限度額と同額

別表2、保険料

総戸数		支払限度額（一連の損害賠償請求・保険期間中） 3,000万円	5,000万円	1億円
	200戸以下	12,000円	13,000円	15,000円
200戸超	400戸以下	33,000円	36,000円	41,000円
400戸超	600戸以下	54,000円	60,000円	68,000円
600戸超	800戸以下	72,000円	80,000円	91,000円
800戸超	1,000戸以下	86,000円	94,000円	110,000円
1,000戸超		90,000円	99,000円	120,000円

管理協 マンション・バリューアップ・アワード(MVA)2020を実施

住み心地や資産価値向上のための事例・提案を大募集！

一般社団法人マンション管理業協会では昨年度に引き続き、「マンション・バリューアップ・アワード（MVA）2020」を実施します。

マンションの住み心地や、資産価値向上のために取り組んだ事例・提案を募集、優良事例を広く発信し、情報を共有することで、適切な維持管理や健全な組合運営が評価される仕組みづくりの一助になることを期待したものです。

募集部門は、①マンション ライフ・シニアライフ部門（住み心地、居住価値向上、高齢者対応）②工事・メンテナンス部門（建物資産価値の向上）③防災部門（防災力の向上）④財政部門（組合財政の健全化）―の4部門。

応募作品の中から「グランプリ」「部門賞」「特別賞」他を選び、受賞者に賞金が贈られます。募集概要は下表のとおりです。皆さまからの多数のご応募をお待ちしています。

募集内容	住み心地、建物・設備、安心・安全などマンションに関する全てのバリューアップ事例・提案を募集します。(コミュニティ活動、清掃美化活動に関する一工夫、大規模改修、防災訓練、収支計画 等)
応募資格	マンション管理組合、サークル等組織、マンション居住者、管理会社、管理員、マンション管理士、設計事務所関係、不動産業について関心がある学生 等、どなたでも結構です。
応募方法	「マンションのWa」内、特設サイトのエントリーフォームから応募
応募期間	2020年8月7日（金）～2020年10月31日（土）
賞及び賞品	グランプリ…1点 〈賞金 30万円〉（※各部門賞の最優秀賞） 部門賞…… 数点 〈賞金各10万円〉 特別賞…… 数点 他
発表方法	ホームページ（「マンションのWa」サイト内）にて2021年2月中旬頃公表予定 ※イベントの開催の有無は未定

お問合せ先 （一社）マンション管理業協会 TEL:03-3500-2721 https://mansion-wa.com

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。
あしたは もっとすばらしい！
株式会社 大阪防水工業所
〒570-0015 大阪府守口市横町1丁目40-5
TEL06-6903-0016 FAX06-6905-1572
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号館
TEL0727-27-3328

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（24時間体制） 工事部 リフォーム部
株式会社 タイヨーP.U.S
taiyopus
■本社 〒574-0072 大東市深野2丁目201-3 TEL(072)874-5116
■神戸営業所 〒651-0083 神戸市中央区浜辺通4丁目1-23 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）
Access. 地球にやさしい会社です。
株式会社 アクセス
本社 〒601-8136 京都市南区上鳥羽岩ノ本町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

Maintenance メンテナンス

頻発する豪雨災害に備えて 日頃からの防災対策を！

近年、想定を大きく超えた台風やゲリラ豪雨などの自然災害が頻発しています。

マンションは水害に強いというイメージもありますが、居住する住戸が上層階であっても、ライフラインを制御する設備の多くは、1階や地下部分にあるのが一般的。電気室が浸水すると、マンションすべての電気が失われ、エレベーターや給水設備等が使用不能となる被害が発生します。

事前の浸水対策と防災用品による日頃からの備えが大切です。

さまざまな被害を想定

水害による深刻な事例

水害で記憶に新しいのは、昨年の台風19号（令和元年東日本台風）。大雨に伴う内水氾濫により、タワーマンションの地下部分に設置された高圧受変電設備が浸水して停電、エレベーターや給水設備などのライフラインが1週間以上も使用不能となる被害が発生しました。

マンション全体の電気が失われると、日常生活の維持が困難となります。

感染症の対策も適切に

昨今では、新型コロナが猛威を振るう中、万一災害が発生した場合は感染症対策を適切に行いつつ、円滑かつ迅速に災害対策を実施することが求められます。

マンションの浸水対策

■ハザードマップを活用

毎年のように、梅雨時期になると日本付近に停滞している梅雨前線に暖かく湿った空気が流れ込み、各地で記録的豪雨に襲われます。今年は九州や東海など広い範囲で被害が出ています。また例年8月から10月にかけては、日本に接近・上陸する台風が多くなり、暴風や大雨による浸水被害が度々発生します。

被害に備えるため、国土交通省によるハザードマップを活用し、マンションにおいても浸水経路を予測しておくことが大切です。

■用途に応じた土のう袋

土のう袋は重量や保管場所に困り、備えにくいものでしたが、近年では吸水型土のう袋（写真①）が登場、軽量・コンパクトで扱いやすく、備蓄スペースも少ないのでお勧めです。

緊急時は水に浸すことで吸水膨張し、土のう袋として使用可能。製品には約1分で膨張する速攻タイプや上積みしやすいブロック形状のものなどがあります。

■ゲリラ豪雨には止水板

軽量かつ脱着式で取り付けが容易な止水板フラッドセーフライト（写真②）は、急なゲリラ豪雨にも素早く対応できます。柱やレールが不要なためマンションの美観を損なうこともありませんが、設置場所が限定されるので、事前調査や保管場所の検討が必要です。

車路やマンション出入口等の幅員が広い場所や周辺形状が複雑な場合は、工事が必要となるので、従来型の止水板がお勧めです。

防災用品は誰でも簡単に取り扱いできるものを考え、保管や持ち運びに便利な物を用意しておくと良いでしょう。

①吸水型土のう袋・高吸水性ポリマー止水袋

②止水板フラッドセーフライト

③簡単トイレ

④エレベーターセーフティBOX

機械式駐車場の浸水対策

■車両移動で水没を防ぐ

地下ピット式の機械式駐車場には、雨水を溜めるための排水槽と地上に揚げるための排水ポンプが設置されています。定期的に点検及び清掃を行っていても、設置時の想定雨量を大きく超えると、排水処理が間に合わず、駐車している車両が水没する恐れがあります。集中豪雨が予測される際は、事前に車の移動を行う等の対策が必要です。

■車両保険への加入も

万一、車が水没してしまった場合、通常マンションが加入している損害保険は適用されませんので、各所有者が水災を補償する車両保険に加入しておくことが大切です（詳細は損害保険会社または代理店にご確認ください）。

ライフライン寸断に備え

■飲料水・食料を備蓄

災害発生時は電気・水・ガス等のライフラインの寸断が想定されます。家庭では復旧までの長時間に備えて家族構成も考慮し、飲料水は1日1人3リットルを目安に、食料は保存性のよいものを中心に1週間分程度備えておきましょう。

どこでも手軽に食べられるカンパンやビスケット、パンの缶詰、栄養バランスまで考えた保存食セット、最近ではアレルギー対応のものや、水を入れるだけで温めて食べられる商品など、何れも賞味期限5年～10年の長期保存可能な食品が多数発売されています。

■トイレ対策も忘れずに

水や食料品は保管されていても、軽視されがちなのが衛生面の対策です。

断水等でトイレが使用できない状況も想定し、便器内にネット受けを取り付け、便袋を被せて使用する簡単トイレ（写真③）等も備えるようにしましょう。

⑤エレベーターチェア

⑥レスキュースライダー

エレベーターにも備えを

■閉じ込め事故の発生も

最近のエレベーターは、一定の揺れを感知すると地震管制装置が働き、最寄り階に停止してドアを開ける構造になっていますが、吊りロープが外れたり、電気ケーブルや制御盤にトラブルが生じた場合は、閉じ込め事故が起きる可能性があります。災害時は救出までに長時間エレベーター内で待たなくてはならない状況も考えられます。

このような事態に備え、水・食料・ライト・携帯トイレ・防寒具などが備蓄されたエレベーターセーフティBOX（写真④）や、普段は椅子として使用できるエレベーターチェア（写真⑤）等をお勧めします。

■停止時の移動や搬送に

エレベーター停止時には、部屋からの高齢者の移動や負傷者の搬送等も困難となりますので、階段での避難を想定したレスキュースライダー（写真⑥）もお勧めです。

■明かりと予備の電池

夜間被災時に照明が点灯しない状況は、避難の妨げとなるだけでなく不安を増強させます。懐中電灯やランタン等の明かりを用意し、予備の電池も忘れずに準備しましょう。

管理組合としては、カセットガス式発電機や作業灯等を備えておくと、共用部に避難する場合や、災害対策本部を設置する際などに有効です。

浪速技建 防災グッズのご提案

最近では色々な防災・減災グッズが容易に購入できますが、安価ではあるものの、耐久性や信頼性に不安がある等のお声を伺います。またコロナ禍において、必要な商品の供給が滞ったり、日頃の備えの重要性を痛感された方も多いと思います。

浪速技建では、もしもの時に安心して確実にお使い頂ける商品を厳選し、メーカー・代理店の協力を得て、お求めやすい価格でご提供させていただきます。お見積り・ご提案などのご要望がございましたら、お気軽にお声がけください。

06-6458-3001［防災担当］古川・田中

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）

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）

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（新ダイビル5階）TEL.06-6453-9255

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

暮らしを守るコミュニティの知恵

コロナ禍における総会を無事開催 議決権行使書等の積極活用を要請

リバーガーデン福島 木漏れ日の丘団地管理組合　理事長　檜垣　昌宏

大阪市福島区にある当マンションは、全6棟（A～F棟）総戸数850戸と大規模で、AB棟は2018年夏に竣工、EF棟は2019年2月、CD棟は同年11月に竣工しました。

当マンションは団地型の管理規約となっており、AB棟部会・CDEF棟部会・団地管理組合と3つの組合に分かれます。

CD棟の竣工により全棟が揃ったことになり、当該部会の役員が選出された段階で団地管理組合の設立が必要でした。しかし、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、大阪では4月7日から5月21日まで特措法に基づく緊急事態宣言が出され、会合を開くことが難しくなりました。ある程度落ち着いたところで検討を開始し、団地管理組合の設立は6月となりました。

当マンションの管理業務は、「管理規約」等承認書に基づき、竣工から浪速管理に行って頂いています。その有効期間は、本団地建設工事完了の日から1年を超えないものと規定されており、CD棟の建設工事完了が昨年8月でしたので、継続して管理業務を委託するためには、本年7月中に同社による重要事項説明会と管理委託契約締結についての総会決議が必要でした。

総戸数850戸と大規模マンションですので、近隣の区民センターで収容人数600名のホールを借りて実施することとしました。ただ今回は、新型コロナの影響で利用人数を100名以下とするよう指導があり、区分所有者の皆様には、なるべく出席を控えて「議決権行使書もしくは委任状」を積極的に活用頂くよう要請。また、意見のある方には意見欄にご記入頂き、総会議事録での回答と検討が必要なものは理事会議事録で回答することとし、皆様のご理解とご協力により、役員を含め出席者21名で臨時団地総会を無事開催することができました。

総会当日はマスク着用で会場にお越し頂き、出席者全員の体温を計測し、総会終了後は浪速管理のスタッフに、利用した机と椅子の消毒を行って頂きました。

この度の臨時団地総会は区分所有者の皆様のご理解とご協力があったからこそ開催できたものと感謝しています。今後とも、区分所有者の財産保全と住み良い環境を維持すべく管理組合運営を進めてまいります。

大規模修繕工事に没頭した2年間 工事完成間際の新型コロナ対策も

サンハイツ八尾南管理組合　第37・38期理事長　萩原　誠致

当マンションは八尾空港の北側に位置し、1982年7月竣工、2棟建てで総戸数273戸。本年4月に大規模修繕工事が完成しました。私は計画最中の2018年4月に理事長に就任、任期中は同工事に没頭した2年間となりました。

当管理組合では前回の大規模修繕工事を2005年に実施以降、浄化槽の埋め戻し、エレベーターのリニューアル、インターホン取替、給排水設備改修工事と順次マンションとして必要な工事を行ってきました。特に給排水設備改修工事については、多額の費用を要するものの、居住者が安心して快適に住むためには必ず実施しなければならない工事として、共用配管だけでなく専有部分である室内の配管も取り替えを行いました。

そのため、今回の大規模修繕工事の実施には一時金の徴収や修繕積立金の増額改定もやむを得ないと考えていましたが、数社からの見積もり、値交渉や工事内容を精査するなど慎重に対応した結果、区分所有者への負担を求めることなく、なんとか捻出することができました。

今回も前回と同様に工事に詳しい方々に集まっていただき、理事会とは別に修繕委員会を結成しました。施工業者選定にあたっては20数社から応募がありましたが、うち6社へ見積もりを依頼、3社に対しヒアリングを行い、最終的に浪速技建に決定。幾度となく協議を重ね、無理な要求もさせていただきながら工事範囲や金額を決めました。

工事も完成間際、新型コロナ感染拡大中の作業となり、たとえ完成が遅れても発熱や体調のすぐれない作業員の館内立ち入りは全面禁止にするなど適切な対策を強く求めました。こちらから言うまでもなく、現場では作業員の健康状態を厳しく監視されていました。予想もしなかったコロナ禍に見舞われることになりましたが、目立った影響を受けることなく安堵したものです。

今回の工事にあわせて、各戸の廊下側の面格子や換気ガラリを交換しました。多くの居住者の方から「きれいになった」「気持ちよく住むことができる」等々の声も届けられています。関係者の方々には大変お世話になりました。何よりも居住者の皆様のご協力とご理解により無事工事が完了し感謝の気持ちで一杯です。本当にありがとうございました。

管理員ひとりごと　学んだ『ほう・れん・そう』の大切さ

堺グランド日光ハイツ
【管理員】廣石　吉伸

堺グランド日光ハイツ（10階建・57戸）は、1987年竣工の築34年目を迎える南海本線「堺」駅に近い、公園に面した環境の良いマンションです。

私は2018年12月の末に着任しました。早速、正月明けの出勤日に何の前触れもなく正面入口の自動ドアが故障しました。新人の私にとっては、いきなりのトラブルで、まず理事長に報告。慌てふためいている私に、歴代の理事会役員経験者の方々も助言を下さいました。「故障中」の貼紙等の的確な判断を頂き、その後は落ち着いて業者への修理依頼を済ませ、事なきを得ました。

管理員は、ほうれんそう（報告・連絡・相談）が大切だとつくづく感じました。また居住者様達の防犯意識の高さを知り、私の責務の重要ポイントとなりました。そして、居住者様により良い環境で過ごして頂くために、できる事はないかと考えるようになりました。

特に気を付けたのは、マンションの美観です。そこで、中庭の改善案を理事会へ提案し、業務の合間に煉瓦や敷石、フェンス等で約3週間かけて庭造りをし、皆様から「綺麗になったね」と、嬉しい言葉を頂けるようになりました。皆様に花（華）と緑のあるマンションライフを楽しんで頂きたいと、自分なりに創意工夫をしています。学ぶことだらけの日々ですが、居住者の皆様と心地よい関係性を保って、管理の仕事に精進して参ります。

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
MS&AD INSURANCE GROUP
すまいの火災保険
（マンション管理組合用）
（マンション管理組合用・積立タイプ）
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