



NPO 集改ニュース

マンションの「今」と「明日」を考える

発行 特定非営利活動法人
集合住宅改善センター

〒540-0011
大阪市中央区農人橋2-1-10大阪建築会館
電話 06-6943-8383/FAX 06-6943-8382
URL <http://www.shukai.or.jp/>

難しい工事を成功させるには ～役員、コンサル、施工会社の連携が大切～

市街地の中にあるマンションで大規模修繕工事を実施する場合、足場や駐車場、資材置き場の確保などが大変です。また、築年数が経過して、防水層の劣化が進んでいると、最近のゲリラ豪雨などから建物を守るには工法にも工夫が必要になります。今回は管理組合の女性役員と集改センターのコンサルタント、施工業者が協力して難しい工事を成功させた、進和難波ハイライフの例を紹介します。



工事中の進和難波ハイライフ



鉄骨の上に足場を組み、駐車場への出入り口を確保

大阪・難波湊町にある進和難波ハイライフ（1981年築、13階建て総戸数106戸）は、千日前通りに面した都市型マンション。集改センターの設計・監理、高分子㈱の施工により、今年3月から8月まで、第3回目の大規模修繕工事を実施しました。

特に難しかったのは足場の確保と、屋上防水の強化。管理組合側は村井和代理事長、脇村利恵子修繕委員長が中心となり、コンサルタントの松山功集改センター代表理事や施工会社と協力して、この難題を解決していきました。（2面につづく）

も く じ

進和難波ハイライフの工事について	2、7
匠の会会員のPRコーナー	3～6

宝塚「サンピオラ」の夏祭り	7
スキルアップセミナーのご案内	8



(左から) 村井理事長、脇村修繕委員長、松山コンサルタント

プロの知恵で屋上を防水

(1面からつづく)

松山 建物の周囲にそのまま足場を組むと、駐車場が使えなくなってしまう。そのため、鉄骨で土台をつくりその上に足場を設置しました。このため、当初の予算をオーバーしました。その間、理事長、修繕委員長には先頭に立って動いていただき、大変助かりました。近隣との折衝などは業



(工事前) 劣化が目立った屋上

者まかせになることが多いのです。

屋上は複雑な構造で、かつ防水層の劣化が進んでいたため、塩ビシートで敷き詰め、パラペットの天端まで全部立ち上げて巻いています。

最近では全国のあちこちでゲリラ豪雨があり、屋上から雨水があふれたり、漏水したりという事故が多くなっています。設計する場合、これぐらいの屋上の面積なら排水管の数はいくつ、径は何センチでというセオリーがありましたが、最近では見直されています。

さらに、修繕していくと新築時より排水口が狭くなっていきます。つまり排水能力が落ちていきます。かといって、排水能力を上げることは難しいのです。新しく穴を開ければ下に影響しますので。

外壁を修繕したらすぐ分かりますが、屋上の防水はふだん見ることもありません。防水の仕事は終わってから何もなく当たり前で、万が一漏水したら大問題になります。

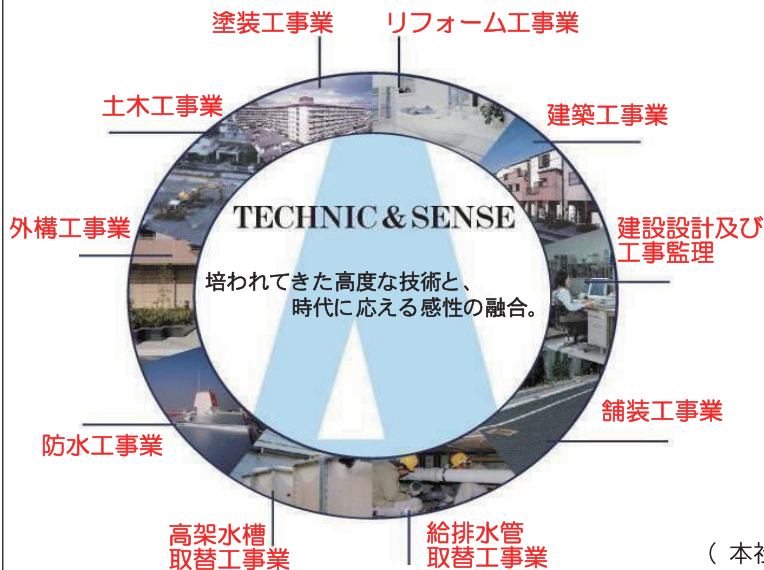
今回の屋上防水の仕事は、プロフェッショナルが知恵を出してできたものだと思います。

(7面へつづく)



(工事後) 塩ビシートを敷き詰め、屋上全体をカバー

豊富な実績と高度な技術、 快適な住環境造りに貢献！！



- 35年に及ぶ技術とノウハウ
- マンション20万戸を超える豊富な実績
- ISO・9001 認証取得

専門職種による
総合改修工事



旭技建株式会社

(本社) 〒566-0054 摂津市鳥飼八防1丁目19番4号
TEL (072) 650-6020 (代) FAX (072) 653-6810
URL <http://www.asahi-giken.co.jp>
e-mail : asahigiken@asahi-giken.co.jp

塗装・防水・内装・外構等専門スタッフにより 建物調査・診断・積算いたします。お気軽にご連絡ください。

株式会社 ケンスイ

株式会社ケンスイは「健康な水を未来の子供たちへ」をスローガンに掲げる、建築設備総合メンテナンス会社です。

建築設備総合メンテナンス

- 貯水槽クリーニング
- 排水管クリーニング
- 給排水・空調・電気設備
設計・施工・メンテナンス
- 建築設備老朽化診断・調査・企画・設計
- 建築設備営繕工事、メンテナンス業務全般

建築設備総合リフォーム

- 配管工事(更新・更生)
- 水槽ライニング工事
- 塗装・防水工事
- インテリア工事
- エクステリア工事
- 建築設備総合リフォーム全般
- 企画提案・設計施工



— 快適な環境を未来に —

株式会社ケンスイ 〒574-0071 大阪府大東市深野北 1-5-48
TEL 072-863-1123 FAX 072-863-1124
MAIL info@ken-sui.co.jp URL <http://www.ken-sui.co.jp>

無理せずECO!! 宇宙の技術が、暮らしを守る

GAINA

電気代節約
熱中症対策に

ガイナ

検索



屋根や建物の表面温度が

約20~30℃下がる!!

※ガイナを外壁、ルーフィング(屋根用防水シート)内装に施工 ※東京電力、環境省算出基準による

●屋根裏→約15℃ダウン●室温→約3~5℃ダウン

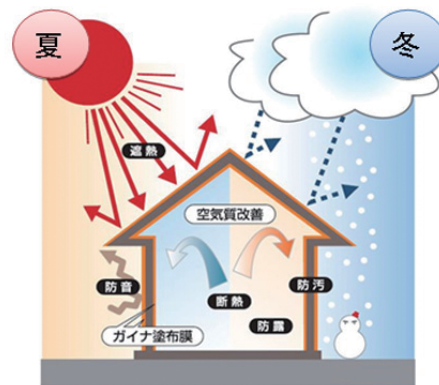
ガイナ塗装で 夏に約35%の省エネ

冬に約20%の省エネ



ガイナとは?

JAXAが開発した断熱技術を応用し断熱性の高い特殊セラミックを塗料化した「熱の均衡化」を起し断熱、遮熱、保温のできる機能性環境改善塗料です。



○愛知県在住 I様

夏は当然のように2階が暑くなり、とても過ごしづかったのですが、ガイナを塗った後は驚く事に2階の方が涼しくなりました。

○愛知県在住 Y様

外出して家に帰るとムッとした暑さを感じていましたが、施工後は、夏期エアコンを使わなくても部屋の空気がサラッとして気持ちの良い環境になりました。

ガイナの施工は



高分子株式会社

本社 大阪府堺市中区深井北町3418-1

TEL: 072-278-4157

FAX: 072-277-4936

e-mail: info@kohbunshi.co.jp

http://www.kohbunshi.co.jp



防犯対策に! 資産価値向上に! 空室率対策に!
既存マンションに特化した後付けオートロックシステム

■ 電話回線を使用するオートロックシステム



 株式会社 サンノーベル
Sunnobel Co., Ltd.

〒550-0012 大阪市西区立売堀1-3-12

Tel: 06-6531-9352 Fax: 06-6531-9357

HP: <http://www.sunnobel.co.jp/>

下見/お見積承ります。扉等の付帯工事も併せてご提案出来ます。ご連絡お待ちしております。

今日を支える、明日を変える。 **タキロン グループ**

RA
Revolutionary Achievement

床材の革命的到達点

クラスを超えたグレード感と機能性を実現
日本の全てのマンションに、もっと強く、もっと美しく、もっと長持ちする床を。RAは、タキストロン40年の実績から生まれた床材の、まさに革命的到達点。光や視角によって変化するデザインがじゅうたんのようには深みのある表情をつくり、装飾された様々なメンテナンス機能がその美しさを永く保つ。床材は人々の暮らしと足元を支えるマンションの要。RAは、クラスを超えたグレード感と機能性で資産価値を高め、住む人の心を満たす。



タキロンマテックス株式会社

大阪支店 〒530-0001 大阪市北区梅田3-1-3 (ノースゲートビル) TEL (06) 6453-8170

塗料でマンションの価値をまもる。

資産価値を維持するためには、“居心地の良さ”が大切です。



——いつまでも新築気分——

外観、躯体、資産価値を、
しっかりとまもる塗料があります。

【超低汚染】【優れた耐久性】
マンション・集合住宅の塗り替え用塗料

スーパーオーデフレッシュSi

日本ペイント
Basic & Now

お客さま
センター

☎03-3740-1120 (東京)
☎06-6455-9113 (大阪)

<http://www.nipponpaint.co.jp>

暮らしも価値もひとつ上へ それがビケンテックの マンションリニューアル事業です。

ビケンテック株式会社は、昭和36年に塗装業として起業し、昭和60年より、管理組合様直接ご発注のマンション大規模修繕工事に参入しております。全社全部門をあげて、管理組合様、居住者様にお喜びいただくことを常に考えて、業務を推進しております。

おかげさまで 創業53年 マンション大規模修繕工事29年



人に、環境にやさしい建築リニューアル。

ビケンテック株式会社



本 社	〒547-0025	大阪市平野区瓜破西2-6-12	Tel. 06-6704-7114	Fax. 06-6704-9662
事業本部	〒583-0852	大阪府羽曳野市古市3-10-6	Tel. 072-957-2724	Fax. 072-957-2912
神戸支店	〒650-0011	神戸市中央区下山手通6-4-10	Tel. 078-360-6057	Fax. 078-360-6058
京滋支店	〒604-8143	京都市中京区阪東屋町664-25	Tel. 075-254-7068	Fax. 075-254-7069

詳しくはホームページをご覧ください <http://www.bikentec.co.jp> E-mail: info@bikentec.co.jp



業界初の『アルミ樹脂複合サッシ（マンション用）』新発売

製品名: SAMOS RF(サーモス アルエフ)

2014年4月発売開始

新製品



今の窓を 明るく快適に

* SAMOS RF(サーモス アルエフ)は5F以下の防火窓がない物件が対象です。

1. 景観を楽しむ

障子フレームは業界最小、ガラスの面積を広く明るい窓

2. 結露を抑える

業界初のアルミ樹脂複合膜で結露の発生を低減

3. 高い断熱性能

業界No. 1の高い断熱性能を有しています。

**サッシ改修（断熱）は、
国土交通省・経済産業省などの
省エネ補助金の活用も可能です！**

(* 注意)

* 補助金の比率は平成25年度・26年度の実績です。
平成27年度の公募内容により補助金の比率は異なります。

* 平成27年度予算化が条件となります。

LIXIL
ビルリフォーム

株式会社LIXILビルリフォーム販売 関西支店

大阪市淀川区西中島3-10-11 LIXIL新大阪ビル7階

TEL06-6306-6134 / FAX 06-6390-5255

(2面からつづく)

一女性お二人が役員になられた経緯と、工事を経験したご感想を教えてください。

脇村 新築から10年ぐらいは自主管理していましたが、自主管理では限界があり、管理会社に委託してから修繕積立金をしっかり確保して計画修繕ができるようになりました。

最初、私はペット委員会に入っていましたが、そこから理事を出してほしいということで理事になり、その後理事長も経験して現在に至っています。

管理組合の役員は交替していくので、会議の資料などもすべて残すようにしています。今後新しい人が役員になっても、過去の工事履歴などがすぐ分かるようにするためです。

村井 私はまだ入居して6年目です。2年目から

理事になり、平成24年からは3期連続で理事長を務めています。最初は全く何も分からなかったのですが、脇村さんに助けていただいてなんとかここまでできました。

松山 近所へのごあいさつなども業者まかせにせず、理事長と修繕委員長がよく動いていただいたので大変助かりました。私の経験から申しますと、管理組合では、一般に女性役員の方が決断力があります。業者選定などでも男性役員はなかなか結論を出してくれませんが、女性はわりあいスムーズに決めてくれます。

脇村 大規模修繕工事のように大きなことをする時は、覚悟が要りますね。一度決めたら、その業者に一蓮托生と腹をくくることが必要です。

松山 男性の役員は、なかなかそんなことを言ってくれません(笑)。

集改センターからのご案内

宝塚・サンビオラ夏祭りに出展

集改センター女子部会では8月23日、宝塚南口のショッピングセンター「サンビオラ」で開かれた夏祭りに出展しました。同イベントへの出展は今年で3回目。今回は建材を使った「デコレーションタイルづくり」コーナーを設けました。

当日は、用意したタイル100枚も午後8時頃には全部なくなるなど大盛況。来場した子供たちは、保護者らといっしょに楽しそうにデコレーションタイルづくりに取り組んでいました。



「建材であそぼう工作教室」のコーナー



女子部会メンバーが作り方を指導



かわいい作品が次々に完成

スキルアップセミナーの予定

月日	部門	講師 / 進行	内 容
第 121 回 10 月 1 日	管理運営	九鬼 正光 弁護士	■管理費や修繕積立金の滞納は特定承継されるのか？マンション判例の解説第 3 版の執筆者である山本寛弁護士がゲスト参加し、解説します。
第 122 回 11 月 5 日	設計監理	松山 功 建築士	未定
第 123 回 12 月 3 日	管理運営	枝 俊男 マンション管理士	■マンション設備のメンテナンスを検証する。消防設備、給水設備、排水管清掃、貯水槽清掃、水質検査、自家発電機、実務経験者がマンション設備のメンテナンスの実際を問題提起する。

***** 集改センターの概要 *****

NPO 法人集合住宅改善センター（略称・集改センター）は、建物の大規模修繕・改修工事などのハード面、及び日頃の管理組合運営に関するソフト面の両面から、マンションにお住まいの方々に支援する専門家の集団です。

■代表理事 松山 功（一級建築士）

■会員

一級建築士・マンション管理士・弁護士など 75 名

■NPO法人認証

平成 15 年 1 月 31 日（認証番号 府活第 2-290 号）

■一級建築士事務所登録の年月日

平成 18 年 12 月 1 日

一級建築士事務所番号 大阪府知事登録 ロ - 第 22027 号

***** 入会のご案内 *****

■正会員

マンション購入を考えている方、マンション管理組合役員あるいは区分所有者、マンション管理士などマンション関連資格所有者などの個人が対象です。広報紙『集改ニュース』やブックレットをお届けし、お得なマンション情報やセミナー等をご案内します。

・入会金 6000 円 会費 1500 円 / 月

■顧問契約会員

マンション管理組合が対象です。マンション管理士や建築士等の専門家が顧問に就任し、管理組合をサポートします。『集改ニュース』を全戸分送付、セミナー等にご優待、その他オプションで広報チラシ作成、HP 作成等議事録テープ起こし等のご相談もお受けします。

・入会金、会費等はマンションの戸数によって異なります。本部事務局（06-6943-8383）へお問い合わせください。

大規模修繕工事関連保険は！



当社の事業精神

にお任せください！

リスクマネジメントサービス

- ・企業が継続事業体 (Going Concern) として安定して事業を継続発展させてゆくためには、これを脅かす種々のリスクによる事故発生の防止や、発生する損害の軽減に努めると共に、万一の事故による経済的負担への備えが必要です。
- ・保険制度は、事故に対する善後策として中心的な役割を果たしています。
- ・当社では企業を取り巻くリスクを洗い出し、総合的に分析した上で、もっとも合理的な保険プログラムをご提案いたします。



協賛: 富士火災
Member of AIG

- ☆60ヶ月メンテナンス付組立保険
- ☆大規模修繕工事中の移動車両賠償責任保険
- ☆足場侵入時用 火災盗難保険
- ☆管理組合向け 検査時用 傷害保険
- ☆大規模修繕瑕疵保険
- ☆第三者賠償責任保険

株式会社総合保険代理店 日本リスクマネジメント

〒563-0025大阪府池田市城南2-2-1-302

TEL072-751-8109 Fax072-751-8209

E-mail: jrm@iaa-g.jp URL http://iaa-g.jp