謹賀新年
NPO
集改ニュース
マンションの「今」と「明日」を考える

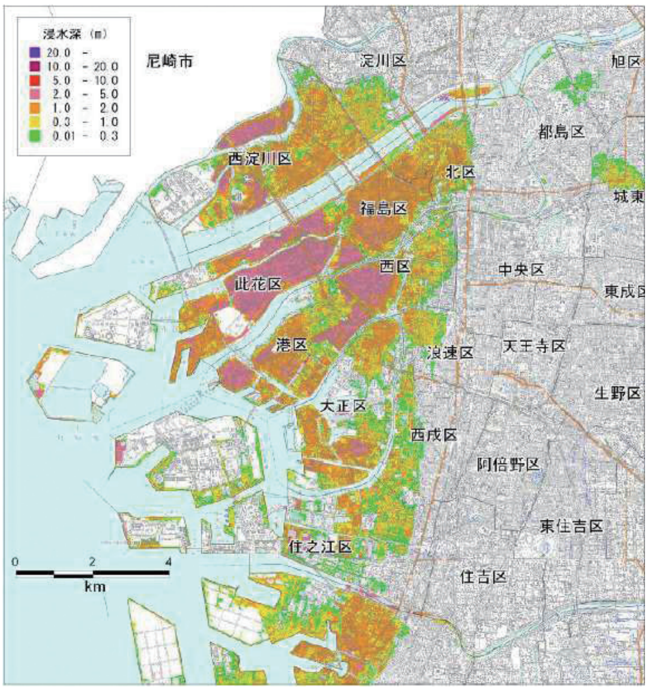
発行　特定非営利活動法人
集合住宅改善センター
〒540−0011
大阪市中央区農人橋2-1-10大阪建築会館
電話 06-6943-8383/FAX 06-6943-8382
URL http://www.shukai.or.jp/

地震と津波への備えは万全ですか？

～いまマンション管理組合ができる対策は～

集改センターが防災セミナーを開催

「マンションの防災力向上を目指して」をテーマに、集改センター（松山功代表理事）では平成 26 年 10 月４日、大阪市立住まい情報センター３階ホールでセミナー（後援・マンション管理センター、住まい情報センター、神戸市すまいの安心支援センター）を開催しました。南海トラフ地震とそれに伴う津波は、近畿地区にも大きな被害を及ぼすことが予想されています。マンションにお住まいの方も「防災」についての関心は高く、当日は大阪、兵庫、京都、滋賀、奈良の各地の管理組合役員など約１２０人が参加しました。



震度６弱以上の揺れが発生した３分後、堤防がすべて破壊された場合の大阪市の津波浸水分布図
（内閣府による被害想定の推計結果）

セミナーの開会にあたり、松山代表理事は「昨今、各地で様々な災害が起こっている。８月には広島で土砂災害、先月には御嶽山で噴火が起こり、近づく台風による被害も懸念されています。本日はこ

あいさつする松山代表理事

うした災害への備え、日頃の防災対策について様々な角度から考えることにしており、ご参考にしてください」とあいさつしました。

セミナーでは、江川秀樹一級建築士・マンション管理士が「防災倉庫の設置と備品の備え～ライフライン復旧までの助け合いに必要なものは」、枝俊男マンション管理士が「マンションの防災の仕組みと運営～機能する防災マニュアル、防災組織とは」、松山代表理事（一級建築士）は「マンションと地震の基礎知識～マンションは地震に強い？弱い？～」のテーマで講演しました。（２面に関係記事）

もくじ

防災セミナーの講演内容 2
紙上名刺交換 ....3～6
大規模修繕工事レポート「アズレ川西」...................7
集改センターからのご案内 8

セミナー「マンションの防災力向上を目指して」講演の要旨

防災倉庫の設置と備品の備え

～ライフライン復旧までに必要なものは？～

江川 秀樹（一級建築士・マンション管理士）

江川 秀樹氏

過去の地震では誰に助けられたかを調べると、ご近所の助けが一番多く、住民同士の「共助」の大切さが認識できました。

南海トラフ地震の評価が見直された結果、その被害想定は過去に例がない驚くべき規模となりました。大阪市の予想（１面の図）では、港区の場合、震度６弱の地震が発生して２時間後に最大４メートルの津波が起こる可能性があります。

ライフラインの復旧は、東日本大震災では電気３日間、水道１週間、都市ガス１か月を要しました。

マンションでは防災倉庫の設置が必要です。既存の空き駐車場を改造したり、集会場、エレベーターホールの一部を防災倉庫に改修する方法も考えられます。

個人(自助)では20日分程度の備蓄が望まれます。緊急時・非常時に対応できるマンション共用部分の備品としては、蓄電池や開かないドアを破るエンジンカッター、ドアチェーンを切るボルトクリッパーなどが挙げられます。

防災用品は無数に販売されていますが、自分たちのマンションに必要な物の検討・選択にも、防災委員会のような組織づくりと運営が欠かせません。

マンションの防災の仕組みと運営

～機能する防災マニュアル、防災組織とは～

枝 俊男（マンション管理士）

枝 俊男氏

阪神淡路大震災では「玄関ドアが開かない」「こじ開けたら閉まらなくなった」「コンクリート壁のすさまじい破壊を見てこのままでは危険で住めないのではないか？」など、さまざまな不安が発生しました。

ライフライン（電気・水道・ガス）の復旧で起こった二次被害の経験から、管理組合が行う応急処置では停電時にすべての電源を切り、復旧二次災害への対策が必要です。電気は復旧が早いため、電気ストーブからの発火、給水ポンプからの漏水、エレベーターが急に動き出して人身事故を起こす、などの復電事故を防止しなければなりません。

日頃の防災対策では、緊急連絡先、防災委員会の設置、防災訓練が必要です。防災マニュアル作成には大阪市や仙台市が公表している防災マニュアルなどが参考になります。

マンションと地震の基礎知識

～マンションは地震に強い？弱い？～

松山 功（一級建築士）

柱や梁の構造、マンションの形状によっても耐震性に大きな違いがあります。構造的にシンプルな建物に比べ、１階がピロティ形状や上階がセットバック形状の建物は耐震性が劣ります。

マンションの耐震設計は年齢により、1971年以前の設計「旧耐震の設計法」、1981年までの「移行期の設計法」、1981年以降の「新耐震の設計法」に分けられます。

旧耐震設計では震度５弱程度を想定し、地震を横方向の力のみで考え、建物の剛性は無視していましたが、新耐震設計では地震を振動（地盤の揺れ）として考え、建物の剛性を評価検討して過大な建物変形を生じさせないようにしています。

◇

講演終了後、参加者からの質問に各講師が回答し、セミナーは終了。防災備品などの各メーカー等から提供されたパンフレットが参加者に配布されました。

大阪、兵庫、京都、滋賀、奈良の各地からの参加者は、120名を超え、国土交通省のマンション総合調査（平成25年度）でもトップになっている防災意識の高いことが本セミナーでも改めて認識され、セミナーは盛会に終了しました。

セミナー会場には120人が参加

あけましておめでとうございます　匠の会

アーキヤマデ株式会社

代表取締役社長　山　出　　満

〒564-0053 吹田市江の木町24－20
電　話　06(6385)1261
ＦＡＸ　06(6337)0192

アキツ工業株式会社

代表取締役社長
児島　一利
kazutoshi kojima

URL http://www.akitsu-kogyo.co.jp

〒553-0001 大阪市福島区海老江1丁目9番23号　E-mail.kojima@akitsu-kogyo.co.jp
tel.06-6454-3700(ダイヤルイン)　fax.06-6454-1248　tel.06-6454-0221(代)

ISO-9001:2008認証取得
旭技建株式会社

代表取締役会長　辻田　清輝
代表取締役社長　藤井　忠之

本社〒566-0054　摂津市鳥飼八防1丁目19番4号
電話:072-650-6020
FAX:072-653-6810

株式会社 ウェイズ

代表取締役社長　渡　邉　　健　司

〒657-0846　神戸市灘区岩屋北町4－3－16
電　話　078(871)3826
ＦＡＸ　078(871)3946

株式会社大阪防水工業所

代表取締役　佐伯　忠雄

〒570-0015　守口市梶町1丁目40-5
TEL 06-6903-0016
FAX 06-6905-1572

株式会社 カシワバラ･コーポレーション
リフォーム事業本部　西日本事業部

執行役員事業部長　井上 淳一朗

〒553-0007 大阪市福島区大開 2-3-5
カンザキビル４F
電　話　06(6460)1001
ＦＡＸ　06(6460)1021

川本工業株式会社 大阪支店

支店長　近藤　順

〒540-0026　大阪市中央区内本町2-1-13
電　話　06(4790)2211
ＦＡＸ　06(4790)2212

カンサイ建装工業株式会社

代表取締役　草刈　健太郎

〒532-0011　大阪市淀川区西中島5-14-5
TEL 06-6195-5334 /　FAX 06-6195-5414

ALESCO　KANSAI PAINT

大阪販売部
販売部長

前川　克彦

関西ペイント販売株式会社
〒541-0042　大阪市中央区今橋2丁目6-14
TEL 06-6203-5701　FAX 06-6203-5603
E-mail：maekaw05@als.kansai.co.jp

住宅塗替のご相談は私までお願いします

関西ペイントHPアドレス　http://www.kansai.co.jp

協立技研株式会社

代表取締役　森山　伸一郎

〒595-0055　泉大津市なぎさ町6-1
きららセンタービル６Ｆ
TEL 0725-22-0515
FAX 0725-22-0575

KENSUI
人への夢・環境・未来へサポートする

株式会社 ケンスイ

代表取締役
社　　長
千 原　重 信
CHIHARA　SHIGENOBU

大阪府大東市深野北1丁目5番48号 〒574-0071
TEL 072 (863) 1123
FAX 072 (863) 1124
URL : http://www.ken-sui.co.jp
E-mail : info@ken-sui.co.jp

建物総合リニューアル
建装工業株式会社関西支店
社団法人　大阪府建築士事務所協会会員

西日本事業部長
常務取締役支店長　檜　垣　　匠

〒564-0063　吹田市江坂町２-１-５２
電　話　06 (6821) 3611 (代)
ＦＡＸ　06 (6821) 3375
本 社　〒105-0003　東京都港区西新橋３－11－１

株式会社　興亜
代表取締役　滝川　太郎
本　　社　〒601-8411 京都市南区西九条南田町56
電　話　075(672)0161
ＦＡＸ　075(672)0164
滋賀支社　〒520-2331 滋賀県野洲市小篠原1918−1
電　話　077(586)2636
ＦＡＸ　077(586)2637
大阪営業所　〒569-0054 大阪府高槻市若松町36-22
電　話　072(661)6657
ＦＡＸ　072(661)6657

System&Technology
高分子株式会社
www.kohbunshi.co.jp
代表取締役　山口善一
〒599−8271 堺市中区深井北町 3418−1
Tel: 072−278−4157 fax: 072−277−4936

株式会社　幸　和
代表取締役　東山　亜憂樹
〒661-0026　尼崎市水堂町4−7−8
電　話　06-6432-6271
ＦＡＸ　06-6432-6272

コニシ株式会社
大阪本社 ボンド営業本部
本部長　日下部　悟
〒541-0045 大阪市中央区道修町 1-7-1
北浜 TNK ビル
電　話　06(6228)2961
ＦＡＸ　06(6228)2927

澤村産業株式会社
代表取締役　茶谷　昭彦
〒573-0144 枚方市野村中町２−８
電　話　072(858)5505
ＦＡＸ　072(858)5226

トータルセキュリティお任せください。
株式会社 サンノーベル
Sunnobel Co., Ltd.
代表取締役　舘　清通
〒550-0013 大阪西区立売堀 1-3-13
第三富士ビル
電話　06(6531)9351
FAX　06(6531)9357

株式会社 ショウユウ建工
代表取締役　壷井　紀男
〒583-0009 大阪府藤井寺市西大井2−271−1
電　話　072(931)1155
ＦＡＸ　072(931)1156

テレビ･防犯カメラ･ＬＥＤ･インターホン工事
jinzai 株式会社 神西通信（じんざいつうしん）

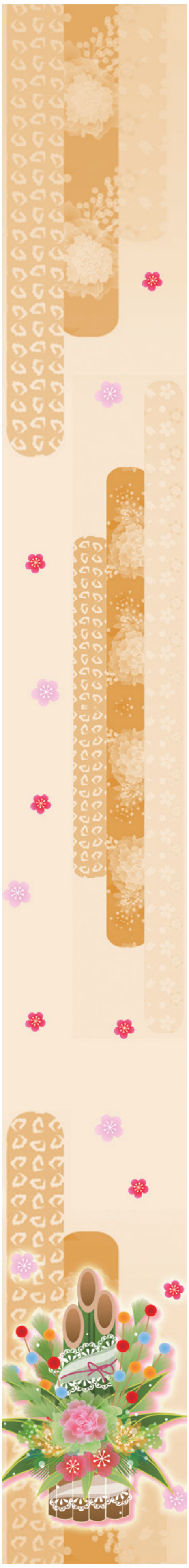
常務取締役　横田　博司
Hiroshi Yokota
〒601-8213 京都市南区久世中久世町1丁目10
TEL.075-934-3622 FAX.075-934-3624
携帯電話 090-5460-6329
y-jinzai@cpost.plala.or.jp
http://www.jinzaitsushin.jp/

防水･外装･塗床
シーリング･補修材
コンストラクションケミカルカンパニー
DYFLEX 株式会社 ダイフレックス
大阪支店
http://www.dyflex.co.jp/
〒531-0809大阪府大阪市北区中津1-11-1 中津センタービル8階
TEL06-6292-0511　FAX06-6292-0522

大和技研株式會社
代表取締役　井出　立也
〒664-0020　伊丹市寺本東1-3-30
TEL 072-777-3366
FAX 072-777-3367

株式会社 ダイワサービス
代表取締役社長
城戸知幸
Daiwa Service
大和ハウスグループ
大阪市西区阿波座1丁目5番16号 〒550-0011
Tel06-6536-6295 Fax06-6536-6362
www.daiwaservice.co.jp

DAIWA-TEC　マンション・ビル総合改修工事
内外部塗装吹付工事
ダイワテック株式会社
本　　社／〒546-0022 大阪市東住吉区住道矢田8-13-26
TEL(06)6703-0388(代) FAX(06)6703-0361
携帯 090-8982-8034
E-mail : shinnou@daiwa-tec.co.jp
東京支店／〒130-0022 東京都墨田区江東橋２−８−１
TEL(03)5638-0688(代) FAX(03)5638-0689



あけましておめでとうございます　匠の会

タキロンマテックス株式会社大阪支店

大阪支店長　久我　直人

〒530-0001　大阪市北区梅田3-1-3
ノースゲートビルディング16F
TEL 06-6453-8170
FAX 06-6453-8177

TAKEBAYASHI
竹林塗装工業株式会社
TAKEBAYASHI PAINTING CO.,LTD.

常務取締役
竹 林 由記子

〒532-0025 大阪市淀川区新北野1丁目12番2号
TEL:06-6301-9281(代表) FAX:06-6303-5192
E-mail:ttk9281@mvg.biglobe.ne.jp
http://www.ttk9281.com

中井エンジニアリング株式会社
リニューアル営業所

所　長　山 脇 幸 雄

〒564-0053 吹田市江の木町36−6
電　話　06(6388)9806
FAX　06(6388)5862

日新工業株式会社

大阪支店長　北 村 克 己

〒550-0013 大阪市西区新町12−22
電　話　06(6533)3191
FAX　06(6533)3195

ニューライフを創造する
日本水理株式会社

代表取締役　小久保　和則

〒541-0043 大阪市中央区高麗橋4−4−6
電　話　06(6222)4481(代)
FAX　06(6222)4751

日本設備工業株式会社
リノライフ事業部 大阪営業所

大阪営業所　所長　向手　明則

〒540-6129　大阪市中央区城見2丁目1番61号
ツイン21 MIDタワー29階
TEL 06-6947-6177
FAX 06-6947-6178

日本ペイント販売株式会社

代表取締役社長　利 光　哲 也

〒531-8511　大阪市北区大淀北2−1−2
電　話　06(6455)9320
FAX　06(6455)9325
本　社　〒140-0004　東京都品川区南品川4−7−16

RM Risk Consultant 日本リスクマネジメント

有限会社 日本リスクマネジメント

代表取締役　青　木　亨

〒563-0025　池田市城南2-2-1-302
TEL　072-751-8109
FAX　072-751-8209

株式会社バードストッパー

取締役部長　杉本　英知

〒559-0012　大阪市住之江区東加賀屋2丁目7-16
TEL 06-6683-5132 / FAX 06-6683-5142

ハマキャストは50年、シールも50年の長寿命。
株式会社ハマキャスト

代表取締役　濵中 清海

〒530-0047　大阪市北区西天満4丁目14番3号
リゾートトラスト御堂筋ビル7階
Phone：06-6311-6888 / Fax：06-6311-5455

HASEKO
株式会社 長谷工リフォーム

取締役
専務執行役員
関西支店長
佐 竹 仁 志

〒540-0026　大阪市中央区内本町2丁目4番7号
電　話(06)6941-4152
FAX(06)6941-4153

いい暮らしを、創る。
住まいのオンリーワングループ

株式会社ビアンコジャパン

代表取締役　長 東　義 浩

〒601-8362　京都市南区吉祥院長田町47
電　話　075(693)5531
FAX　075(693)5522

人に、環境にやさしい建築リニューアル。
BIKEN TEC
ビケンテック株式会社
代表取締役　岸本　輝彦
〒547-0025　大阪府大阪市平野区瓜破西2-6-12
TEL.06-6704-7114　FAX.06-6704-9662
info@bikentec.co.jp　http://www.bikentec.co.jp

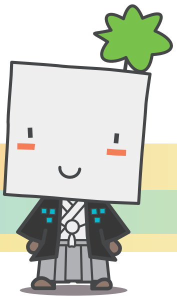
富士火災海上保険株式会社
北大阪第二支店長　太田　隆栄
〒560-0082　豊中市新千里東町1-4-1
阪急千里中央ビル5F
TEL 06-6835-3644
FAX 06-6835-3643

株式会社マイ技建
代表取締役社長　藤本　真介
〒578-0976　東大阪市西鴻池町3-2-64
TEL 06-6748-7700
FAX 06-6748-7701

ビル・マンション総合メンテナンス・
改修工事のエキスパート
Yamacen
山本環境整備株式会社
代表取締役　山本　清道
〒663-8142　西宮市鳴尾浜１丁目６番
TEL：0798-44-5500
FAX：0798-45-5118
http://www.yksg.co.jp

YKK AP株式会社
関西支社 大阪改装支店
支店長　平野　直樹
〒540-8534　大阪市中央区谷町4－8－7　7F
電　話　06（6944）8762
ＦＡＸ　06（6944）8790

謹賀新年



「大規模修繕工事を考える＆知る」
～スキルアップセミナーより～

マンション大規模修繕工事とはどのような工事でしょうか？――集改センターでは昨年11月の第122回スキルアップセミナーで松山代表理事が講師となり、改めて工事のポイントについて考えました。

Q．大規模修繕工事とはどんな工事のこと？
A．建築基準法には「大規模修繕工事」の定義はありません。「修繕」とは「同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ることです。また、同工事の「設計」「工事監理」業務は建築士などの資格は必要なく、誰でも行うことができます。

Q．なぜ12年ごとに大規模修繕工事を行うの？
A．建築物は経年とともに傷む（劣化する）ため、建物性能を保持するにはメンテナンスが必要です。オフィスや商業ビルは12年ごとに大規模修繕工事は実施していません。賃貸マンションのオーナーも実施していません。分譲マンションは多数の所有者が存圧する特殊な権利形態であり、

メンテナンスの考え方が他とは違います。オフィスビル・商業ビルは定期的なメンテナンスを行うことにより、建築物の劣化を修繕しています。マンションがオフィスビル・商業ビルのように定期的なメンテナンスで済ませられるなら大規模修繕工事は不要になるかもしれません。

Q．良い工事にするために管理組合ができることは？
A．工事中、管理組合は工事に「協力」することが大切です。それには、工事業者と良いパートナーシップを築きあげることです。管理組合、居住者、設計事務所（コンサルタント）、現場代理人、作業員など、工事に関わる全ての関係者か、良い関係で進めることが大規模修繕を成功に導くポイントです。これは分かっているようで、なかなか実行に移せない問題です。

大規模修繕工事　現場レポート

自然の中のマンション「アズレ川西」

能勢電鉄妙見線•鼓滝駅近くのマンション「アズレ川西」（川西市矢問１丁目、平成 13 年築、78 戸）は、前が猪名川、周囲が山という自然に囲まれたユニークな立地環境が特徴。築後 13 年目を迎えて、第１回目の大規模修繕を実施することになり、現在工事が進んでいます。自然の中のマンションの大規模修繕工事は、どのような苦労や工夫があったのか、管理組合の以後保夫理事長、施工を担当する江原功現場代理人（株カシワバラ・コーポレーション）、設計・監理を担当する鰐渕祐子コンサルタント（集改センター）にお話をうかがいました。（文中敬称略）

山と川の自然に囲まれた「アズレ川西」

―特殊な立地環境の中の工事で苦労された点は？

江原　工事には資材置き場や作業員の詰め所などのスペースが必要です。ところが、マンションの周囲には全くそうした場所がありません。このため、理事長にお願いして、一時的に駐車場を空けていただき、必要なスペースを確保できました。最初は大変難しい工事になりそうでしたが、逆に快適に作業を進めることができました。

以後　工事が始まるまでに急きょ３個所に駐車場を交渉し、ちょうど必要台数（21 台）を確保できました。駐車場は賃貸ですが、新しく確保した駐車場は組合が負担しました。このマンションは川の風がよく通り、窓からは四季の景色が楽しめます。川のせせらぎの音が年中聞こえるため、逆にマンションの中の音は意外と気にならないようです。工事中も結構騒音が発生しましたが、音に関する苦情は一切ありませんでした。ただ、山からの湧水が多いので、この機会になんらかの対策が必要です。

鰐渕　湧水はうまく利用できれば、逆に大変役に立ちます。地震などの非常時に一番重要なのは水の確保ですから。工事の間、音やほこり、洗濯などではご不便をおかけし、面格子の取り外しや取り付けには在宅していただかないといけないのですが、理事長がよく管理組合をまとめていただき、住民の皆さんが工事を成功させようと一致団結して協力していただいているので、大変助かります。

以後理事長（中央）を囲み、
左から鰐渕コンサルタント、江原現場代理人

新年のごあいさつ

新しいネットワークに期待

集改センター代表理事　松山 功

明けましておめでとうございます。早いもので集改センターは今年で設立13年目を迎えます。設立の当時は、専門家のネットワークにより、知恵と技術と情報を提供して、管理組合をサポートすることを目標にしていました。そして、マンションの管理運営や大規模修繕工事のコンサルタント業務などに数多くの実績を積み重ねて今日に至っています。

昨年からは、さらに技術・サービスの向上、人材の育成を図り、２つの新しい試みを始めました。

１つは、実際の工事を担当する若手の現場監督のレベルアップを図る「集改塾」の開講です。マンションの改修工事は、管理組合とわれわれコンサルタント、施工業者が互いに信頼感をもって連携し、協力し合うことが大切です。最近では、建設工事にたずさわる技術者・技能者の不足が深刻化しており、工事の遅延や技術の低下が懸念されています。このため、集改センターでは毎月、賛助会員の若手の技術者らを対象に、改修工事の基本から改めて確認し、併せて現在の工事の問題点も話し合うことにしました。毎回、活発な意見交換がされており、参加者のスキルアップに必ず役立つものと確信しています。

もう１つは､「女子部会」の設立です。集改センターには、さまざまな分野で活躍する女性が参加していますが､「女子部会」では専門分野を越えた横断的なネットワークを結成することにより､新しいアイデア､サービスの創出を図ります。すでに、8月の「サンビオラ夏祭り」や10月の「マンションセミナー」では､女子部会が中心になって事業を企画、実行されました。さらに今後の展開を楽しみにしています。

以上､年頭にあたり､所信の一端を申し上げました。今年が皆さまとともに実り豊かな１年になりますことを願い、新年のごあいさつとさせていただきます。

スキルアップセミナーの予定

月日	部門	講師 / 進行	内　容
第124回 ２月４日	管理 運営	木村長敏 ﾏﾝｼｮﾝ管理士	●テーマ：｢管理組合は専有部分にどこまでかかわるべきか？｣ ―管理組合を悩ます認知症トラブルが増加。孤独死や空室、お一人住まいの高齢者への対応を迫られる管理組合。管理組合や大規模修繕の関係者は避けて通れない問題を取り上げます。
第125回 ３月４日	設計 監理	新保勝浩 ㈱ﾈｵﾌｫﾙﾑ構造技研 代表取締役	●テーマ：｢震災に学ぶ耐震診断と改修工事｣（予定）―震災から大切な人命や財産を守る上で、建物の耐震診断・改修を積極的に行い、地震に強い建物にするための勉強をします。

＊＊＊＊＊ 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を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。