



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/>

マンションの防災力をアップしよう！ 11月5日、草津市でマンションセミナーを開催

「マンションの防災力をアップしよう！～地震発生5時間後を仮想体験する～」と題し、NPO集改センターでは11月5日(土)、滋賀県草津市で、第7回新時代のマンションセミナーを開催します。南海トラフ巨大地震や活断層地震などが起き、マンションが被害を受けた場合、住民が協力して何をすれば良いのか。また、そのための日頃の備えはどうしたら良いのか、などを住民と専門家がいっしょになって考えます。入場は無料です。どなたでもお気軽にご参加ください。

今回のセミナーでは、マンションの防災対策に取り組んでいる地域防災実践ネット「チーム・アイ・ジャパン」と協力し、セミナーのほか、炊飯袋でのご飯の炊きだしや防災食の試食、各種防災グッズの展示などを行います。また、炊飯袋や展示品は来場者にプレゼントします。

- 日時 2016年11月5日(土)
13時30分～16時10分
(開場・受付13時～13時30分)
- 会場 草津市立市民交流プラザ
滋賀県草津市野路一丁目15番5号
フェリエ南草津5階
(JR琵琶湖線南草津駅東口すぐ)



愛ちゃんの腹話術で防災が楽しく学べます

- 定員 50人(先着順)
- 内容 防災講座「行政の防災・減災対策」(草津市危機管理課・岩佐卓實氏)、ミニセミナー、ワークショップ「地震発生5時間後、トイレと食事、どう乗り越える?」「地震発生3日後、在宅避難のトイレと食事の工夫とは?」、防災グッズの展示ほか。
- お申し込み・問合せ先
NPO法人集合住宅改善センター
(電話 06-6943-8383)
ホームページからもお申し込みいただけます。
<http://www.shukai.or.jp/>



非常食人気第一位の防災ようかん(左)や
炊飯袋で炊き出したご飯の試食も

も く じ

マンションだより「大開厚生年金住宅」-----	2面	匠の会会員のPRコーナー-----	3～6面
大規模修繕レポート「シャンティ塚本」-----	7面	(株)集改管理サービスが設立-----	8面

マンションだより

毎週開く住民イベントが好評

大開厚生年金住宅（大阪市福島区）では毎週木曜日に集会場「ふれあい館」に住民が集まり、午前中はカフェ、午後はこども塾を開いています。カフェはマンションにお住まいの人だけでなく、地域にも開放され、1杯100円でおいしいコーヒーが飲めると大人気。すでに地元の名物イベントとして定着しています。

くつろぎと交流の場に

大開厚生年金住宅の「ふれあい館」は、集改センターの松山功代表理事が設計を担当して建てられ、住民同士がお互い助け合いながら暮らしていける場として、ボランティア組織が運営しています。

前自治会長の竹内さんにお聞きしますと、マンションの中でのコミュニケーションを円滑化するため、3年前、千里金蘭大学の藤本佳子教授のご指導を受けながら始めたプロジェクトだそうです。

「喫茶ふれあい」は、毎週木曜日の午前10時から11時半まで営業しています。スタッフは開店1時間前に集まり、和気あいの雰囲気の中で楽しく運営しています。「一人暮らしの人が多くなっていますが、スタッフとして参加することで生活にメリハリが出ると好評です。また外部にも開放しているので、地域のイベントのお知らせなど、さまざまな交流の場にも利用され、地域貢献に役立っています」（自治会長の小畑キミエさん）とのこと。

午後から開く「こども塾」は、近畿大学工学部の学生さんが講師となり、万華鏡の製作を行ったり、

大開厚生年金住宅



大開厚生年金住宅と右手前が「ふれあい館」

こどもの勉強を教えたりしています。

集会場の奥にはキッチンや畳敷きの部屋もあり、住民や地域の人がリラックスして交流できるフリースペースとして幅広く活用されています。



人気の「喫茶ふれあい」は毎回50人以上が利用



運営するスタッフの皆さん

もっと便利に、快適に、スタイリッシュに。

アイホン

省配線&セキュリティ機能を充実した 集合住宅システム

VIXUS¹Pr

ヴィクス ワンペア

7型ワイドの
フル画面表示自動スクロールで
隅々まで確認

カメラ付集合玄関機



モニター付親機



カメラ付管理室親機

幹線1ペアで
スムーズな施工共同スペースを
映像で確認

※画面はハメコミ合成です。

アイホン株式会社

アイホン

検索

お問い合わせ先 アイホン株式会社 大阪支店 大阪リニューアル営業所
 大阪府中央区上町1丁目5番16号 TEL (06)6765-0229 FAX (06)6766-0202

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25万戸を超える
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 摂津市島飼八防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。



おかげさまで設立41周年

地域に根ざした、 確かな技術、 確かなサービス。

ISO9001 / ISO14001
認証取得企業

ISO9001:2008/F570328 ISO14001:2004/EMS509304

電気

換気

空調

防災

省エネ

映像音響

受変電・各種電気工事のご用命は…



岡崎電工株式会社

〒600-8843 京都市下京区朱雀内畑町7
TEL 075-314-1158 FAX 075-314-1382

www.okaden.kyoto.jp









リニューアル工事のことはお任せください！

お客様に心から納得していただける工事を実践しています

INTERIOR EXTERIOR BUILDING MAINTENANCE ROOF WALL

末永く 愛される会社 を目指し 建物の安心・安全・寿命 をサポートします。



株式会社 ショウユウ建工

〒583-0009 藤井寺市西大井 2 丁目 271-1
(TEL) 072-931-1155 (FAX) 072-931-1156
(URL) <http://www.shoyu-kenko.jp/>
(E-mail) sho-yu@orange.plala.or.jp

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>

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55年 マンション大規模修繕工事30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



ベルベース

設備用鋼製基礎

コンクリートから鋼鉄へ



防水工事

防水技術のプロフェッショナル
スピーディーで行き届いた対応



本 社／〒557-0054 大阪市西成区千本中2-12-20
営業所／東京・名古屋・福岡

●防水事業部:TEL.06-6651-9194
●建材事業部:TEL.06-6651-9200

QRコードでウェブサイトへアクセス→
<http://www.vertec.biz>

ベルベース

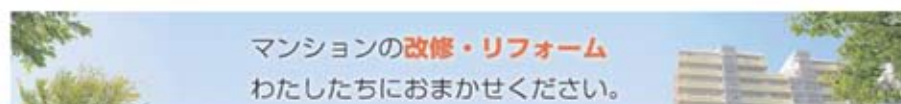
検索



株式会社 LIXIL リニューアル

関西支店

大阪市淀川区西中島3-10-11 LIXIL新大阪ビル8階
電話番号06-6306-6134 FAX06-6390-5206



マンションリフォーム 施工事例

○アルミサッシ



Point !

・築37年が経ち、アルミサッシにも経年劣化による「隙間風」や「可動不具合」が目立つようになったため、カバー工法によりアルミサッシを交換しました。
・単板ガラス→高断熱複層ガラス (FL5-A16-LowE 5シルバー) に交換し室内の快適さを向上させました。

○玄関ドア



Point !

・旧プレスドアをカバー工法により新しい玄関ドアに交換しました。
・耐震枠仕様で、扉と枠で8mmのクリアランスをとって、地震で変形した時には吸収します。地震による建物変形時にも開放できるドア機能が装備され安心できるようになりました。

大規模修繕工事レポート

外装の一部を石材調に



石材調塗装材を取り入れ、おしゃれな外観に

今年3月に着工したシャンティ塚本大規模修繕工事が無事終了しました。

設計監理は、集改センター（業務担当：松山・鰐淵）で、施工は、匠の会の（株）幸和（営業担当：山野氏、現場代理人：久保氏）のコラボレーションで行った大規模修繕工事でした。

このマンションは、集改センターが最初にコンサルティング業務をさせていただいたマンションでもあり、その時も松山代表がコンサルタントと

シャンティ塚本

して担当しています。

第2回目となる12年前の工事では、バルコニーのスチール手摺をアルミ手摺に住戸玄関扉と集合郵便受けを更新しています。

今回第3回目の工事では、共用部照明器具のLED化及び外壁（妻壁）を石材調塗装材（株）ハマキャスト20年保証）にするグレードアップ工事も実施しました。今月8月17日の竣工引き渡しでは、集改センターと（株）幸和に感謝状が手渡され、理事さんたちから温かい拍手とねぎらいのお言葉をいただきました。



竣工引き渡しで感謝状をいただきました

新しい標準管理規約と今後の課題 ～スキルアップセミナーから～

集改センターの第141回スキルアップセミナーでは、今年3月に改定された「マンション標準管理規約」と「マンションの管理の適正化に関する指針」について、マンション管理士の木村長敏さん（集改センター正会員）が解説しました。

今回の改正では、「コミュニティ条項」の再整理（削除）と「外部専門家の活用」の部分が注目されます。「コミュニティ条項」の削除については、良好な居住者間の関係を形成するという管理組合の実態を無視した改正という批判的な意見が多くだされています。また、「外部専門家の活用」は、居住者の高齢化などにより管理組合の運営に支障が生じているケースもあり、検討するべき項目ですが、実際に導入するには管理組合内のチェック体制の構築などに課題が多々あります。

今後、管理組合にとって、対応や取組みが問題になりそうなのは以下の3点が考えられます。

1. 民泊、脱法シェアハウス、寄宿舍問題

現在国は特区を進め、民泊を推進しようとしています。6月20日に、「民泊サービス」のあり方検討会の最終報告書が発表されましたが、今後の法整備の進行状況や各自治体の動きを注視するとともに、管理組合それぞれで民泊、シェアハウス等への対応を考えておく必要があります。

2. 町内会・自治会と管理組合理事会との連携

「コミュニティ条項等の再整理」という表現で国交省も防災・防犯・美化・清掃等のコミュニティ活動は可能としており、今後、管理組合と自治会等との協力関係が重要となります。

3. 管理組合の新たな問題

民泊とも関連しますが、空き室対策や滞納処理、また現在は大阪府だけが行っている管理組合法人への法人住民税の課税、などが課題として挙げられます。

集改管理サービスが設立 小規模マンションの管理を支援



黒井邦彦社長

幅広いマンション管理をサポートする集改管理サービス（本社大阪、黒井邦彦社長）がこのほど設立されました。

同社は集改センターの有志により設立されたもので、マンション管理士や建築士など各方面の専門家が参加する新しいタイプの管理会社です。従来の管理会社がカバーしきれていない小規模分譲マンションや、賃貸マンションなどに良質なサービスを提供するのを主な目的にしています。

7月に開いた新会社設立発表会で松山功集改セン

ター代表理事（集改管理サービス会長）は「集改センターは大規模修繕工事のコンサルティング業務を中心に活動してきたが、NPO法人として活動できる範囲に限界があった。新会社では集改センターの実績、人材、賛助会員の技術力を生かしたよりきめ細かいサービスを提供していく」とあいさつ。

黒井社長は「従来の管理会社はマンション管理適正化法の施行以後、特に小規模マンションのサポートが不十分になってきた。管理コンサルタントへのニーズは増加している反面、従来のフロントマンが担っていた役割が低下している。こうした環境変化に対応し、管理組合に良質な管理サービスと高度なコンサルタント技術を提供することにした」と新会社設立の趣旨を説明しました。

スキルアップセミナーの予定

月日	部門	講師 / 進行	内 容
No.143 10月5日	管理 運営	九鬼 正光 弁護士	■管理組合理事の責任、管理会社の責任を法的に検証する。2.適正化法の分別管理制度への問題提起を議論する。 管理会社への依存度は大きくなっています。管理組合と管理会社との責任分担の境界とは。管理委託契約はどこまでのことを要求しているのかを議論しましょう。
No.144 11月2日	設計 監理	上村 允郎 コンサルタント	■大規模修繕での失敗を成功への道しるべに。 些細な失敗は肥しにすれば大いに結構。大きな失敗は対応によっては大きな信頼へ。しかし大半は失敗の共有が皆無。生かし切れていない。事例を通し解決策を。
No.145 12月7日	管理 運営	木村 長敏 マンション管理士	■① 国交省「標管理規約」H28年版とH22年検討案の比較及び問題点 ② 各種マンション関連団体が作成した「モデル規約」を比較検証する。 国交省「標準管理規約」や各種団体の「モデル管理規約」について比較検討し、議論したいと思います。
No.146 2月1日	管理 運営	枝 俊男 マンション管理士	■マンションの漏水事故を検証する。 マンションの漏水事故は厄介な問題です。漏水調査、修繕、上下階の話合い、賠償問題、管理組合・居住者が掛ける漏水の保険を検証し、漏水事故への備えや有効な対策について考えましょう。
No.147 3月1日	設計 監理	松山 功 一級建築士	■大規模工事を知る＆考える 管理組合が計画実行をするビッグイベントですが、修繕＆改修工事の目的をどれだけ私たちは知っているのか、この工事の目的を今一度考えてまいりませんか。

***** 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』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。