

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/>

震災直後のマンションを想定 草津市でのセミナーが好評でした

「マンションの防災力をアップしよう！～地震発生直後を仮想体験する～」をテーマに、昨年11月5日、NPO集合住宅改善センター（略称・集改センター）主催による「第7回新時代のマンションセミナー」が草津市・フェリエの5階、大会議室で開催されました。参加者自らが考える形式で「ワーク」を行い、震災後の生活をどうするかについて多数のアイデアが出ました。（2面にフォトレポート）

当日の参加者は、草津市の自治会に加入していないマンション、加入しているマンション、その他、市外からは管理組合法人のマンションや大阪のマンション連合会に加入しているマンションの居住者など、さまざまでした。

年代も子育て世代から高齢世帯の方まで、また、マンション防災について勉強したいという方など、幅広い世代の方にご参加していただきました。当日参加の方も多く、準備していた資料もなくなり、スタッフのものをお渡しするほど。また、運営には草津市の防災士会や地域防災実践ネット「チーム・アイ・ジャパン」、防災おにぎり委員会の人たちにもご協力いただきました。



集改センターが設立して14年、今回初めて、子育て世代の方も意識したセミナーを行いました。10分の講座を2つにして、あとの時間は、皆さんで震度7の地震発生後5時間と3日後の食事とトイレについての話し合いをしていただきました。

炊飯袋で炊いたご飯の試食やジャンケンゲームなどを入れた休憩時間も2回取りましたが、休憩時間に席を立つ人はほとんどなく、皆さんはずっと熱心にお話をされていました。



11月5日、セミナー会場で

「トイレはビニール袋とゴミ箱で簡易トイレを作る」「おむつや車の携帯トイレを使う」「食事はおやつで代用する」「水の確保は元気な者が担う」など、さまざまなアイデアが出されました。

参加された皆さんからは「防災を考えるきっかけになってよかった」「マンションではお互いが助け合うコミュニティが大切だ」といった感想をいただきました。また、参加者同士で名刺交換をするなど、新しい出会いもあったようです。今回のセミナーが、人と人とのつながりのきっかけになれば幸いです。

（森田）

も く じ

フォトレポート「第7回マンションセミナー」-----2面
紙上名刺交換-----3～6面

施工ミスと施工偽装に学ぶ構造問題-----7面
大阪の「民泊」実施地域決まる-----8面

フォトレポート

「第7回新時代のマンションセミナー」



開会あいさつをする松山功集改センター代表理事



「防災おにぎり委員会」からのアピール



「愛ちゃんの腹話術」でやさしく防災訓練を説明



草津市危機管理課・岩佐卓實氏による講演



チーム・アイ・ジャパン・ロノ町氏による説明



震災後にするべきことを参加者で話し合い



各テーブルごとに代表者が発表



さまざまなアイデアが出されました

アーキヤマデ株式会社

代表取締役社長 山出 敬太郎

〒564-0053 吹田市江の木町24-20
電 話 06(6385)1261
FAX 06(6337)0192アイホン株式会社
大阪支店

所長 佐野 浩二

〒540-0005 大阪市中央区上町1丁目5番16号
電 話 06-6765-0229
FAX 06-6766-0202

アキツ工業株式会社

代表取締役社長

見島 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)

株式会社アクシス

代表取締役 高橋 秀行

〒530-0047 大阪市北区西天満3丁目1番6号
辰野西天満ビル4階
電 話 06-6366-0187
FAX 06-6366-0188

ISO-9001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 摂津市島飼八防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 邊 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

MAKE UP

永年の信頼と実績!



株式会社 小野工建

代表取締役社長 小野 展 康

〒566-0001 大阪府摂津市千里丘6丁目4番2号
TEL.06-6389-2831(代) FAX.06-6380-6515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 淳一郎

〒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

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

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 大阪市中央区金船2丁目6-14
TEL 06-6203-5701 FAX 06-6203-5603
E-mail: maekawa@kai.kansai.co.jp関西ペイントHPアドレス <http://www.kansai.co.jp>

人、笑顔、安らぎを守りたい。

マンションなどの大規模修繕工事のことなら

協立技研株式会社
TEL 0120-2525-24〒595-0055
大阪府東大阪市南宮町6番1号 きららセンタービル8F
TEL 0725-22-0515 FAX 0725-22-0575
<http://www.kyoutuigiken.co.jp>
代表取締役 森山 伸一郎

新年あけましておめでとーございます

匠の会



新年あけましておめでとーございます

匠の会



株式会社 ケンスイ

代表取締役
社長
千原 重信
CHIARA SHIGENOBU

大阪府大阪市深野北1丁目5番48号 〒574-0071
TEL 072 (883) 1123
FAX 072 (883) 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

西日本地区担当 榎垣 匠
常務取締役支店長

〒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

マンション・ビルの総合改修
高分子株式会社 www.kohbunshi.co.jp

代表取締役 山口 朗

本社 〒599-8271 大阪府堺市中区深井北町3418-1
tel: 072-278-4157 fax: 072-277-4936

コニシ株式会社
大阪本社 ボンド営業本部 第三事業部

事業部長 巖 利彦

〒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

後付けオートロックはトリムX
株式会社 サンノーベル

代表取締役 館 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



建築防水・塗装・土木材総合商社

代表取締役
松本 俊一



ジャパンマテリアル株式会社

本社 大阪府大阪市東淀川区5-32番地ビル4F 〒564-0027
TEL (06) 6155-6911 FAX (06) 6155-6912
horishe@japanmaterial.co.jp
<http://www.japanmaterial.co.jp>

株式会社 ショウユウ建工

代表取締役 壺井 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

〒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

y-jinzai@post.plala.or.jp
<http://www.jinzaitsumshin.jp/>



防水・外装・塗床
シーリング・補修材

CONSTRUCTIONケミカルカンパニー
DYFLEX 株式会社 タイフレックス
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

大和技研株式会社

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

大和ライフネクスト株式会社

マンション事業部 西日本事業開発部

〒532-0011
大阪市淀川区西中島5丁目14番22号
TEL 06-6306-3836 FAX 06-7662-8642
www.daiwalifenext.co.jp

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

TOHO株式会社

TOHO株式会社 大阪支店

取締役常務執行役員 金澤 尚一
支店長〒541-0058 大阪市中央区南久宝寺町2-1-9
電話 06-4964-1621
FAX 06-4964-1623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雨漏り解決王 あらゆる漏水の検索
<http://www.amamori-kaiketuou.com>

なにわ建築保全

一般社団法人 全日本雨漏調査協会
(特許第5366338号) ※会員 A27-11001〒577-0015 東大阪市長田3丁目6番19号
電話 06-6783-8811
FAX 06-6783-8822
info@amamori-kaiketuou.com

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

取締役社長 土江 広志

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

日本ペイント株式会社

代表取締役社長 相田 新吾

〒531-8511 大阪市北区大淀北2-1-2
TEL 06 (6455) 9320
FAX 06 (6455) 9325
本社 〒140-0004 東京都品川区南品川4-7-16有限会社日本リスクマネジメント 代表取締役
株式会社関西リスクシェアリング 代表取締役
株式会社総合保険代理店 取締役関西営業本部長

青木 亨

日本リスクマネジメントグループ
大阪府池田市城南2-2-1-302 (〒563-0025)
TEL.072.751.8109 FAX.072.751.8209
携帯.090.4496.4054
E-mail: jrm0063@osk3.3web.ne.jp

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

ワンメンテナンス100年対応。何年経っても汚れない外壁。

株式会社ハマキャスト

代表取締役 濱中 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

株式会社ビアンコジャパン

代表取締役 長束 義浩

〒601-8362 京都市南区吉祥院長田町47番地
TEL. 075-693-5531 FAX. 075-693-5522
<http://www.biancojapan-online.jp/>BIANCO
J A P A N

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

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>

新年あけましておめでとーございます

匠の会

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 フジケン

工務部 部長 前高 良視

〒557-0063 大阪市西成区南津守6-1-85
電 話 06-6655-5455
FAX 06-6655-5456
<http://fk-fujiken.com>

屋上設備基礎 革命!コンクリートから鋼製へ



工期短縮・軽量化工法

ベルベース 株式会社
ベルテック

LIXIL
リニューアル

株式会社 LIXILリニューアル

第一事業本部 関西支店

支店長 山下 智久

〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-10-11

LIXIL新大阪ビル8階

電話番号06-6390-5205 FAX06-6390-5206

YKK AP株式会社
リノベーション事業部 大阪改装支店

支店長 太田 哲也

〒540-8534 大阪市中央区谷町4-8-7
TEL 06 (6944) 8762
FAX 06 (6944) 8790

DAIWA-TEC | マンション・ビル総合改修工事
各種建築防水工事

ダイワテック株式会社

本 社 〒546-0022 大阪市東淀川区西長瀬6-13-26
TEL 06-6703-0886 FAX 06-6703-0963
東淀川支店 〒536-0075 東淀川区南島野2-4-1
TEL 06-5475-0824 FAX 06-5475-0827

<http://www.daiwa-tec.co.jp>
E-mail: inf@daiwa-tec.co.jp



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

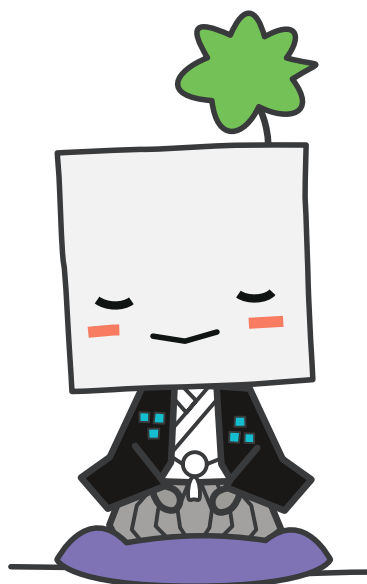
佐竹 仁志



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

おかげさまで80周年
長谷工グループ

今年もよろしく
お願いいたします



スキルアップセミナーの報告から

施工ミスと施工偽装に学ぶ構造問題

講 師：新保勝浩（構造設計 1 級建築士、NPO 集改センター会員）



はじめに

平成27年度に発覚した東洋ゴム工業の免震部材のデータ偽装問題、横浜市のマンションにおける杭データの改ざん問題、大規模修繕工事の実施に際して多数散見される耐震スリットの施工ミスの発覚問題、そして東日本大震災で発生した立体駐車場スロープ崩落事故による刑事裁判について、製造・施工、設計上の問題点とマスコミ報道等により少し誇張して伝えられている事件の本質を見定め、今後に生かしていただければと思っています。

免震偽装問題

「高減衰積層ゴムという免震部材のデータ偽装が10年以上前から行われていた」と国土交通省より公表があり、当部材が高層を含む共同住宅や重要文化財の建物などに使用されていたため大きな事件として取り上げられました。

改ざん前の実データを使った検証では、許容範囲に収まっていたのはごくわずかで、ほとんどが許容範囲外という結果が出ました。

杭データ偽装問題

横浜にある鉄筋コンクリート造の地上12階建て、総戸数705戸という大規模マンションで、住民が渡り廊下の約2cmのズレを発見したことにより、施工時の杭打ちデータの改ざんが発覚しました。

杭工法に問題があるのではと大きく取り上げられましたが、私見ですが、横浜特有の支持地盤層の凹凸の見逃しに建物傾斜の大きな要因があるのではないかと考えています。

耐震スリット施工ミス

マスコミ等ではあまり報道されていませんが、大規模修繕工事時に数多く目にする施工ミスに、構造スリットの未設置や寸法不足があります。大手ゼネコンが施工した大手分譲会社の物件においても不具合が確認されています。

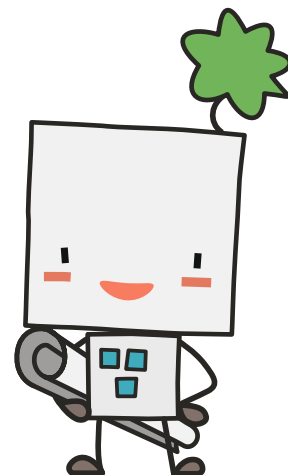
方立て壁の不具合はまだしも、腰壁におけるスリットの施工ミスは注意したいところです。この問題に対処するため、大手ゼネコンでは現場打ちをしないなどの方法を採用しています。

建物被害における建築士の刑事責任

本件は、大規模量販店の立体駐車場における取付けスロープの崩落により2名が死亡、設計した建築士が第1審で業務上過失致死傷罪に問われた事件です。意匠図と構造図の不整合等の争点があり、上告審である東京高裁の判断が注目されます。

まとめ

実際の被害はマスコミ報道ほど大きくないのでは、と思いますが、施工、設計にかかわらず認識の甘い安易な行為が、結果的に大きな打撃となって帰ってくるということを、真摯に受け止め、今後に生かしてもらえれば幸いです。



「民泊」実施地域が決まりました マンションも条件により可能に

訪日外国人客の増加に伴い、「民泊」が注目されています。平成26年には国家戦略特区に大阪市全域が指定を受け、その特区において実施することができる事業の一つに「外国人滞在施設経営事業」があります。これは大阪市長が認定することにより、安全性・衛生面に配慮した滞在施設を提供する環境を整備するため、旅館業法の特例を活用するものです。

大阪市では、このほど同事業の実施地域（別図）を発表しました。

実施地域は、原則として建築基準法第48条により「ホテル・旅館」の建築が可能な用途地域（第一種住居地域にあっては3,000㎡以下）です。

用途地域内の建物でも、民泊に利用できる施設は、床面積25平米以上、施錠ができ、バス・トイレ・キッチンを各居室に装備するなどの規定があります。

大阪市内における外国人滞在施設経営事業
(旅館業法の特例)実施地域



※原則として建築基準法第48条により「ホテル・旅館」の建築が可能な用途地域（第一種住居地域にあっては3,000㎡以下）を事業実施地域とするが、例外的に諸法令及び都市計画による制限を受ける場合がある。

凡例
 ■ 実施地域
 ■ 第二種住居地域
 ■ 第一種住居地域
 ■ 近隣商業地域
 ■ 商業地域
 ■ 工業地域
 ■ 第一種住居地域

分譲マンションの場合は、管理規約に民泊の禁止規定がないことが前提になります。

事業者には、管理規約に違反していないことを証明する書類の添付が義務づけられています。（ただし、管理規約などで民泊が認められている場合は必要ありません）

スキルアップセミナーの予定

月日	部門	講師 / 進行	内 容
No.145 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.146 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。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 大阪府知事登録ハ-第22027号

***** 入会のご案内 *****

■正会員（入会金 6,000 円、年会費 18,000 円）

NPO のメンバーとして活動しませんか。マンション管理士、建築士、弁護士、司法書士、税理士他、専門家の集まりです。マンション管理組合の支援活動を中心に、さまざまな課題に取り組んでいます。

■賛助会員（入会金 30,000 円、年会費 60,000 円～）

大規模修繕施工会社、資材メーカー、販売、管理会社他マンション関係企業による勉強会や技術研究等に取り組んでいます。

■メール会員（会費無料・メールアドレスをお持ちの方限定）

区分所有者、役員等、マンションに関する情報をお届けします。毎月開催するスキルアップセミナーのご案内と参加ができます。

◎本部事務局(06-6943-8383)へお問い合わせください