



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/>

「マンション防災を考える」セミナー

～グラッと来たら、どこに避難する？～

10月28日、大阪市北区・毎日インテシオ4Fで

「地震があると、まずは一次避難所に行って、」という防災訓練が行われています。しかし、本当にそれが安全な行動でしょうか。新耐震のマンションであれば、震度7の地震で倒壊することはないといわれています。となれば、屋外に出て一次避難場所に行くことのほうが逆に危険な場合もあります。行政の対応を学びながら、想定比較をしてグラッときたらどこに避難するのか。そして、その後の在宅避難を考えます。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、地震が起こった場合の行政の対応について元湖南広域消防局消防局長の岩佐卓實氏、具体的な避難方法について大和ライフネクスト(株)事業開発部の丸山肇氏が講演するほか、ワークショップ(体験型講座)、各種防災グッズの展示や非常食の試食などを行います。また、参加者にはもちろん防災グッズをプレゼントします。

■日時 2017年10月28日(土) 13時～16時(開場・受付12時30分より)

■会場 毎日インテシオ4F

大阪市北区梅田3丁目4番5号
(毎日ビルディング 大阪本社)



非常食の試食も(写真はイメージです)



昨年のセミナーでのワークショップ風景

JR大阪駅より 徒歩5分

阪急、阪神、地下鉄各駅より 徒歩10分

■定員 50人(先着順)

■内容 講演「行政の対応」(元湖南広域消防局消防局長・岩佐卓實氏)、「どこに避難するのが安全か」(大和ライフネクスト(株)事業開発部・丸山肇氏)、ワークショップ「グラッと来たら、どこに避難する?」、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)

ホームページからお申し込みいただけます。

<http://www.shukai.or.jp/>

も く じ

大規模修繕レポート「ユニハイム夕陽ヶ丘」-----2面
匠の会会員のPRコーナー-----3～6面

管理組合・自治会のマネジメント支援-----7面
給排水設備の劣化調査と更新-----7～8面

大規模修繕工事 レポート

ユニハイム夕陽ヶ丘(天王寺区)



工事前の外観

大阪市天王寺区上本町8丁目のユニハイム夕陽ヶ丘は、1985年に建てられた11階建33戸のマンションです。築後30年以上が経過して傷みが目立ってきたため、今回の第2回目の大規模修繕工事では、外壁の塗り替えや防水、シーリングな

どを含め、全面的にリニューアルします。

管理組合の理事は女性4人。工事のことは全く分からなかったため、まずコンサルタントを探すことからスタートしました。たまたま区分所有者の方から雨漏りの調査について集改センターにご相談があり、それをきっかけに今回の工事を当センターが担当することになりました。

エントランスをリニューアルしたばかりだったので、予算は決して潤沢ではありません。そのため、いかに低コストで効果的な工事を行うかが、コンサルの腕の見せ所でした。8月から工事が始まりましたが、「駐輪場の移設が大変だったぐらいで全体的にスムーズに進んでいます」(木村圭子理事長)とのこと。竣工は11月の予定です。



役員、施工会社、コンサルによる打ち合わせ

＜設計監理・松山功（一級建築士） 實本勝也（同）、
施工・大和技建㈱＞



外壁の工事に着手

㈱集改管理サービス 小河哲社長が就任

マンション・ビルの総合管理業務を行う㈱集改管理サービス（本社・大阪市中央区農人橋2-1-10、黒井邦彦社長）は8月23日、大阪建築会館会議室で第1回定時株主総会を開き、▽第1期事業報告並びに計算書類に関する件▽取締役選任の件などを承認しました。



事業報告（平成28年6月～29年5月）では、NPO集改センターとの連携による営業活動に注力し、管理事業の拡充を図るとともに、部分管理・営繕事業の受注に取り組み、売上高454万円、営業利益24万円、純利益14万円を計上しました。

今期は、すでにマンション、事業所、オフィスビル、テナントビルなどの管理業務を多数受注しており、売上高3400万円を見込んでいます。

取締役選任の件では、黒井社長が取締役に退き、後任に小河哲氏＝写真＝が就任しました。

小河氏は近鉄住宅管理㈱、㈱コミュニティサポートを経て平成29年6月㈱集改管理サービス入社。昭和29年生まれ（63歳）。



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/FS70328 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

マンション大規模修繕は
建装工業へおまかせください。

建装工業はマンション総合リニューアルの専門企業です。



マンション大規模修繕

設備改修

内装リフォーム

『トータルリニューアル』を通して
居住者の皆様と一生のお付き合い。

マンションの資産価値の維持・向上に貢献いたします。



KENSO
建装工業株式会社

関西支店

〒564-0063 大阪府吹田市江坂町 2-1-52
TEL 06-6821-3611 MAIL kansai@kenso.co.jp
本社 〒105-0003 東京都港区西新橋 3-11-1 TEL 03-3433-0501



<http://www.kenso.co.jp>
QRコードまたは検索から簡単アクセス

建装工業

検索

専門のスタッフが対応させていただきます。お気軽にご相談ください。



KOHBUNSHI

私たちはお客様の 信頼に応える『快適』技術集団です。

ビルやマンションなどの維持・改修は、新築時以上に高い技術と細やかな心遣いが求められます。資産価値を高めるプランニング、住む人に配慮したリフォームや、既存設備との調和など、建物の状況や目的ごとに、求められるニーズも実に様々です。私たちはビル・マンションの『トータルリフォーム事業』、省エネ・創エネを進める『ニューイングビジネス』『防水事業』の3分野に事業の柱を置きながら、お客様のご要望を最大限に活かす為、ビルディングドクターや一級建築士など、高い専門知識を備えたスタッフ構成で各プロジェクトに対応しております。

www.kohbunshi.co.jp  高分子株式会社

信頼をカタチに。

ONLY ONE SOLUTION

改修工事専門業者 / ISO9001認証取得企業

ダイワテック株式会社








大規模修繕工事のスペシャリスト

リニューアルはダイワテックへ。

大阪本社 〒546-0022 大阪市東住吉区住道矢田8丁目13番26号
TEL 06-6703-0388 (代) FAX 06-6703-0361

東京本店 〒136-0071 東京都江東区亀戸3丁目44番1号
TEL 03-5875-0028 (代) FAX 03-5875-0302

URL <http://www.daiwa-tec.co.jp>

ダイワテック株式会社

🔍 検索

➤

日常のメンテナンスから、大規模修繕工事までお任せください。

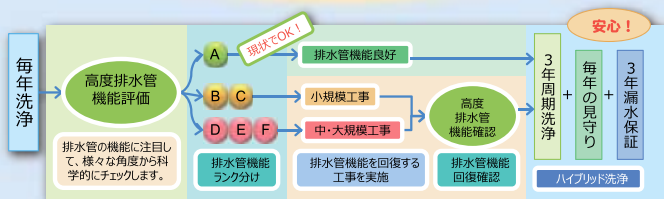
排水管メンテナンス費を半減できます。

ソックス
SOCSS
Suiri Optimum Cycle Cleaning System



毎年洗浄から3年周期ハイブリッド洗浄へ
移行して大幅コストダウンを実現

マンション排水管の「機能」を評価して「ランク分け」を行い、
各ランクに応じて排水管機能を回復し、3年周期洗浄に移行します。



一階床下の排水管取替工事の革新工法です。

モール工法



床下の排水管を、
地下側から取り替える。
SUIRIの独自工法です。
一階住様のご負担を軽減しました。

安全対策も万全です



SUIRI
Creator for new Life

ニューライフを創造する
日本水理株式会社
一級建築士事務所

大阪本社 〒541-0043 大阪市中央区高麗橋4丁目4番6号
TEL 06-6222-4481 FAX 06-6222-4751

東京本部 〒104-0033 東京都中央区新川1丁目2番8号
TEL 03-3523-0611 FAX 03-3523-3100

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>

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



担当: 山下

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56年 マンション大規模修繕工事32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



～集改センター「スキルアップセミナー」より～

民間非営利組織(管理組合・自治会) のマネジメント支援について

開催日：2017年8月2日

講師：上野義治氏(司法書士)

■そもそも非営利組織とは？

管理組合・自治会などの非営利組織と言われているものについて考えてみましょう。経済的利益つまり儲けを追及し、構成員に分配する株式会社などの組織は営利組織と呼ばれます。利益をあげていても構成員に分配しなければ非営利となります。NPO 法人も特定非営利活動法人という非営利組織です。営利活動を行わない自治会・町内会は当然に非営利組織であり、管理組合もその範囲に入るものです。

■管理組合と自治会(町内会)の違いは？

管理組合とは、区分所有法に基づき区分所有者を構成員として組織された団体であり、自治会・町内会は地域の自治や親睦のために組織された任意の団体です。組織の成り立ちには違いがありますが、構成員の自治により運営され、地域(管理組合の場合はその区分所有建物)で暮らす住民のために活動するという目的・機能においては変わりありません。

■管理組合のあり方

人が集まって作った組織は、営利組織、非営利組織に関係なく使命を持っており、目標があるはずです。その目標を達成するために、戦略・戦術を考えそれを実際に行動に移すことになります。管理組合や自治会の場合はどうでしょう。当然、管理規約や自治会の会則といったもので、その組織の使命は規定されています。同じ目的に向かって進むことが求められています。最近感じることは、管理組合の相談会などにおいて、自分の意向ばかり

りを声高に主張される方が多くなってきたということです。管理組合は、組織としての意思を総会などにおいて、規則に則って多数決で決めておられると思います。その場合も、個々の考えや思いに配慮し、決定に至るまでのプロセスを明示するといった方法、いわば戦法をとることが重要になってくると考えます。個々の意見を見捨てるだけで済ましてしまうと、その個々は益々不満を募らせ、結果的に管理組合の活動に背を向けることとなります。

■まとめ

非営利組織においては横の関係を築くことが重要だと考えられます。管理組合においては特に、一人ひとりの繋がりが求められていると思います。個々の繋がりが新たなものを生み出すということはよくあります。これは管理組合活動にも当てはまるのではないのでしょうか。現在、二つの老いを抱えていると言われている管理組合として、組織の現状をよく分析・検討することと、構成員が組織の運営に危機意識を共有し、管理組合活動に参加するようにもっていくことだと思います。そういった管理組合のお役にたてるように、集合住宅改善センターはマネジメント支援を今後も続けていきます。

給排水設備

診断～監理までのプロセスとポイント

開催日：2017年7月5日

講師：安達博好氏(1級管工事施工管理技士)

■給排水設備の劣化調査の方法は？

調査箇所は、受水槽・高架水槽・ポンプ廻り・給排水管(共用部・専有部)・外構が対象です。まず目視による調査を行ない、ポンプについては動作確認を実施、共用部の給排水管はサンプリング調査や超音波厚さ計で配管の閉塞状態、腐食状況をチェックします。外構は手鏡やケーブルを使ったカメラで状況を確認。専有部の給排水管についてもビデオスコープを挿入し錆蝕や腐食による劣化の状況を調査します。給水に関しては水圧や水量の測定を行い基準を満たしているかを判断しています。

■給水方式の種類

給水方式には「高架水槽方式」、「加圧給水方式」、「直結増圧方式」および「直結直圧方式」があります。



第151回スキルアップセミナー(8月2日)

(8面につづく)

(7面からつづく)

「高架水槽方式」は水道本管から給水管で受水槽に水を貯水し、揚水ポンプで屋上の高架水槽に汲み上げ、重力によって各戸に給水する方式です。断水・停電時には高架水槽内に残っている水や非常用電源を使うことで受水槽内の水を使用できます。

「加圧給水方式」は受水槽に貯めた水を加圧ポンプによって給水する方法。断水・停電時は非常用電源の使用により受水槽内の残量を使えます。

「直結増圧方式」は水道本管から引き込んだ水を増圧ポンプにより各戸に給水するもので、水槽の点検・清掃は必要ない。

「直結直圧方式」は配水管の水圧によって給水するもので小規模な建物に適用される。ポンプを必要としないので機械室スペース等は不要です。

■排水システムと排水管更新工事

排水システムは、従来は通気管と排水管の二管方式が主流でしたが、継手の改良により単管式排水システムが採用され省スペース化が図られています。排水管の材質は平成の初め頃までは鋳鉄管が多く使われ、その耐用年数は20年といわれています。実際はもっと長いと思われていますが、接続部のゴムパッキンの劣化による漏水が懸念されます。現在主流となっている塩化ビニール管に交換すれば、その後の更新工事はまず必要ないとされています。

■劣化が見つかれば更新を

給排水管の不具合はマンション生活に多大なダメージを与えます。調査診断の結果、1か所でも劣化箇所があれば配管は更新するという基本方針をもっておく必要があります。

■スキルアップセミナーの予定

月日	部門	講師 / 進行	内 容
第 153 回 10 月 4 日	管理 運営	九鬼 正光 弁護士	■理事会のあり方と昨今のトラブル事例について 理事会の設立根拠を考えてみる。理事・理事長の役割と権限・責任範囲とは。基本を理解しないで独断専行する理事会や理事長のトラブルが発生しています。事例を交えてマンション紛争に詳しい弁護士が開設します。
第 154 回 11 月 1 日	設計 監理	上村允郎 建築担当	■熊本震災復旧マンションの実例 昨年 11 月からコンサルタントとして携わった 2 件の実例紹介。 震度 7 弱を 2 度も経験し不安な中から完了までの問題点と解決策について。 この記事は先だっの 1037 号、マンション管理新聞にも特集で記載されています。
第 155 回 12 月 6 日	管理 運営	田島 政幸 マンション管理士 行政書士	■民泊新法とマンション 今年の 6 月に成立した住宅宿泊事業法(民泊新法)が平成 28 年に施行される予定。大阪市内においては社会問題となっているマンションの違法民泊について今後どのように法律が改正されて、どのような対策が必要なのかのポイント解説。
第 156 回 2018 年 2 月 7 日	管理 運営	枝 俊男 マンション管理士	■「団地型」と「複合型」の管理規約を検証する マンション標準管理規約の「団地型」「複合型」は問題が多い。一元管理の「管理費会計」と棟別「修繕積立金会計」で様々な問題が発生している。安易に作成された団地型管理規約。複合型も同様です。大規模修繕でも棟別負担に問題が発生。

***** 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