NPO 集改ニュース
マンションの「今」と「明日」を考える

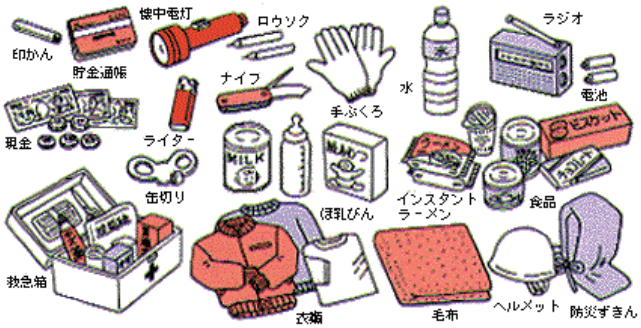
発行　特定非営利活動法人
集合住宅改善センター
〒540−0011
大阪市中央区農人橋2-1-10大阪建築会館
電話 06-6943-8383/FAX 06-6943-8382
URL http://www.shukai.or.jp/

いざという時に役立つ防災グッズは何？

消防庁のホームページでは、「非常持ち出し袋」に入れる最低必要なものを次の通り挙げています。

印かん、現金、救急箱、貯金通帳、懐中電灯、ライター、缶切り、ロウソク、ナイフ、衣類、手袋、ほ乳びん、インスタントラーメン、毛布、ラジオ、食品、ヘルメット、防災ずきん、電池、水。

いっぱいありますね。全部を用意するのはなかなか大変です。さて、このうち本当に必要なものは何でしょうか。



「非常持ち出し袋」に入れておくもの
（消防庁のホームページより）

インターネットのQ＆Aサイト「教えて！ goo」では、「本当に必要な防災グッズとは？」という質問に対し、実際に地震で被災した人の話として、このような回答が掲載されています。

◇

「懐中電灯は、手に持つタイプではなくて**頭に着けるタイプ**が良いでしょう。両手が空きますから。寒さをしのぐために、**石油ストーブ**（もちろん電気を使わないヤツ）で暖をとったり、お湯を沸かしたりしていました。実際、電気が使えないということは、ほとんど何も出来ないと思ってください。冷蔵庫が使えないので、ものが傷んでしまうため、**カセットコンロ**を利用して味噌汁にして食べていました」

ふだんから水と食料の備蓄を

「救援物資が行き渡るのに３日かかると言われています。そのため、３日分の水と食料品が必要です。飲料水は１人１日２リットル必要です。２リットル入りの**ペットボトル**６本ぐらいは備蓄しておくと良いでしょう。食料品は普段から食べている**インスタントラーメン**などで充分です。食器を洗ったり、トイレを流したりする生活用水も必要です。お風呂の水は捨てないで、翌日洗濯や植木の水遣りに使うとか。普段から気をつけて溜めおくと良いでしょう。うちではペットボトルに水を溜めてベランダに並べ、古い順に植木に使うようにしています」

まずは「水と食料」。いざという時のために、ふだんからこれだけは備蓄しておきたいものです。

何かと便利な「食品用ラップフィルム」

「食品用ラップフィルム」は実用的な防災グッズになります。食品を包むだけでなく、食器も包めば、食後そのまま捨てられ、水洗いが不要です。

もくじ

集改センターが創立10周年 …… 2
5月29日に第11回総会を開催します。 …… 3
10月5日に「第４回新時代のマンションセミナー＆相談会」 …… 4

集改センターが創立 10 周年

「知恵」と「技術」と「情報」で健全なまちづくりに貢献

あいさつする松山代表理事

ＮＰＯ法人集合住宅改善センター（略称・集改センター、松山功代表理事）の新年互礼会と創立 10 周年記念祝賀会が 1 月 23 日午後、大阪・桜ノ宮の大阪リバーサイドホテルで開かれました。

開会にあたり、松山代表理事は次のとおりあいさつしました。

◇

「昨年、私は新代表に就任しました。そして、10 周年を迎えるにあたって改めて当センターの原点（基本）について考えてみました。当センターの定款には『この法人はマンション等の集合住宅の管理全般にかかわる業務、または建物維持保全に関する調査、設計、工事監理、およびコンサルタントの業務を助けることのできる会員相互の協力により、会員の知恵と技術と情報をもって、その業務を必要とするマンション管理組合、地方公共団体、管理会社、建築士事務所、工事業者等、を対象として、健全なまちづくりや社会教育の推進をはかり、環境の保全、地域の安全、災害時の救援等、公共の活動に寄与すること』とあります。

その目的を達成するため、『理念』と『使命』を共有しなければなりません。『理念』（基本的な考え）は定款のとおりです。そして『使命』（具体的な業務）は、管理組合に対しては管理運営および大規模修繕工事などのコンサルタント業務であり、会員・賛助会員に対しては提供する技術およびサービスの質の向上とコンサルタントの質の向上・人材育成です。

これらの業務を計画的かつ継続的に実施するとともにコンサルタント費用の適正化・透明化を図り、社会貢献できる組織体としての確立を目指します。

私事で恐縮ですが、娘の出身校がスポーツの全国大会で優勝した折、恩師がテレビで『基本はつまらないが､続けることが大事だ』と話されていました。

創立 10 周年を迎えて、私たちはまず基本、理念を大切にしながら着実に活動を推進しましょう」

◇

続いて来賓の三宅新一・ルネ大津管理組合法人理事長が祝辞を述べ、山本新二相談役があいさつしました。

次に、昨年退任した田村哲夫前代表理事と影山武男相談役が退任あいさつを述べ、お二人には松山代表理事から感謝状を贈呈しました。

このあと九鬼正光顧問の音頭で乾杯。宴半ばには詩吟、剣舞、バンド演奏などのアトラクションを楽しみ、盛会のうちに松山代表理事による一本締めで終了しました。

管理組合役員ら約 160 人が出席

集改センターからのご案内

5月29日に第11回総会を開催します。

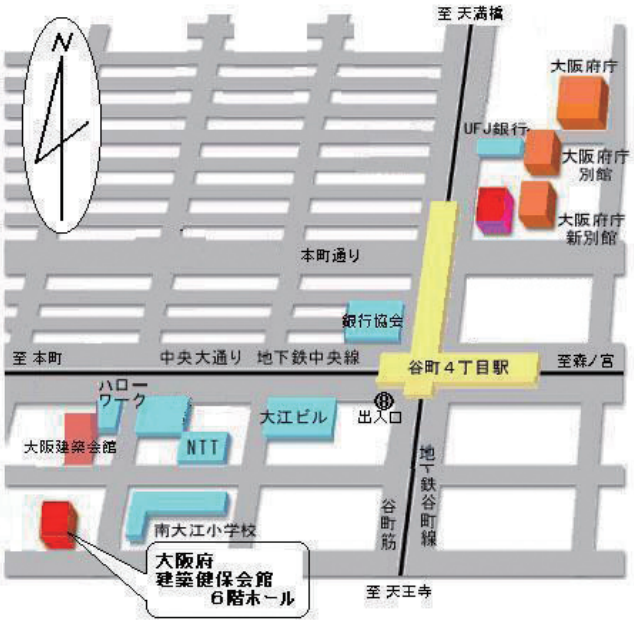
集改センターの第11回通常総会は5月29日(水)、大阪市中央区の大阪府建築健保会館で開催します。総会後に催される懇親会は、会員以外の人でも参加できます。マンション管理組合の皆様など、多くのご参加をお待ちしています。

【会場】大阪市中央区和泉町２－１－11、大阪府建築健保会館（電話06-6942-3621）５階・６階
地下鉄谷町線･中央線「谷町４丁目」下車、西２筋･南２筋・徒歩５分

【スケジュール】

◇ 2013年5月29日13:00受け付け開始（５階）
◇ 13:30 ～ 15:30 第11回通常総会
◇ 16:00～17:30懇親会(６階ホール)会費3,000円

【申し込み・問い合わせ先】
本部事務局（電話06-6943-8383）



健保会館案内図

ベランダ喫煙はダメ？～名古屋地裁の判例～

集改センターの第104回スキルアップセミナーが４月10日、大阪建築会館で開かれました。

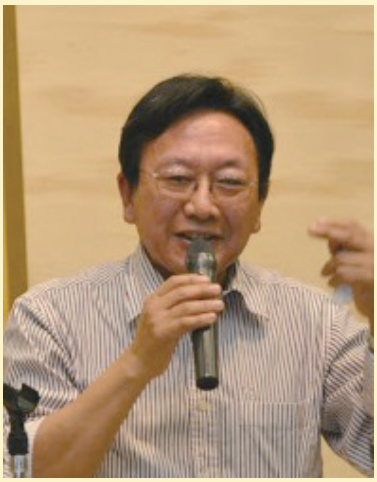
今回は九鬼正光弁護士が講師となり「ベランダ喫煙」「工事監理者の瑕疵に対する責任」の裁判事例について解説しました。

「ベランダ喫煙」は平成24年12月13日名古屋地裁で、精神的被害の賠償を認める判例が出ています。

裁判官は、ベランダでタバコを吸うことに対し「配慮義務違反として不法行為があり得る」と判断。一方では「マンションに居住する特殊性からある程度の受忍すべき義務がある」として、150万円の請求に対して５万円の賠償を命じました。この判決は双方が控訴せず確定しています。

ただ、これは果たして勝訴と言えるのか（原告は弁護士費用の方が高く付いている)、難しいところです。

そもそも、管理規約や細則で、ベランダでの喫煙を禁止できるのかという問題があります。また、室内で吸えないからベランダで吸う→換気扇の下で吸ってもその煙はベランダに排気される、ということになると、マンションではタバコが吸えないことにもなりかねません。あくまで共同生活の「配慮」と「我慢」の限度問題であり、嫌煙者と喫煙者の考えの相違、という問題にかかわってきます。


九鬼正光弁護士

集改センターからのご案内

スキルアップセミナー

第 105 回 5 月 8 日	《講師》松山功（集改センター代表理事） 《テーマ》「映像で体験する大規模修繕工事」	《内容》工事現場の実写映像（動画）で大規模修繕工事を体験。昨年大阪市のタイアップセミナーで紹介した映像をもとに、建築士・現場代理人を対象にしたプロ向けの内容です。
第 106 回 6 月 12 日	《講師》枝俊男（集改センター事務局長、マンション管理士） 《テーマ》「管理組合の総会（模擬開催）」	《内容》セミナー参加者を組合員に見立てて、模擬総会を開催します。開催方法、議事進行方法などで間違い探しと議論で検証。
第 107 回 7 月 10 日	《講師》藤井英司（一級管工事施工管理技士） 《テーマ》「マンションの設備は進化する？」	《内容》マンション設備の過去と未来
第 108 回 8 月 7 日	《講師》木村長敏（マンション管理士） 《テーマ》「間違いだらけのマンション管理運営の解釈」	《内容》マンションの管理運営に関する書籍や冊子にこんな間違いが！何が正しいのか、検証してみましょう。
第 109 回 9 月 11 日	《講師》江川秀樹（集改センター理事） 《テーマ》「マンション駐車場は進化する」	《内容》駐車場をより便利に使おう・機械式駐車機の長期修繕計画（来客用駐車場予約システム・ETC 利用で便利に）

「第４回新時代のマンションセミナー＆相談会」10月５日　住まい情報センターで開催

集改センターでは 2013 年 10 月 5 日（土）、大阪市立住まい情報センターで「第４回新時代のマンションセミナー＆相談会」を開きます。（詳細は次号に）

■会場：大阪市立住まい情報センター３階ホール（大阪市北区天神橋 6 丁目 4-20　電話 06-6242-1160）
　　地下鉄「天神橋筋六丁目」駅下車 3 号出口より連絡
■セミナー＆相談会：13：00 ～ 17：30（予定）
■対象：マンション管理組合、会員、一般
■会費：無料

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。