



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/>



新年のごあいさつ 新しい年(午年)を迎えて



松山 功（一級建築士・集改センター代表理事）

あけましておめでとうございます。

会員のみなさまには旧年中は格別のご厚情を賜り、誠にありがとうございました。

昨年、集改センターの設立10周年記念祝賀会を行って早1年が過ぎました。無事新年を迎えることに喜びを感じ、またそれぞれの時それぞれの場所で私と接して下さったあらゆる人々に感謝するしだいです。

昨年の出来事を振り返りますと、前半はスポーツ関係のニュースが強く印象に残りました。1月「桜ノ宮高校での体罰自殺事件」では、元巨人軍・桑田真澄氏の言葉「体罰で愛情を感じたことがない」に深く感銘を受けました。2月には、「巨人・大鵬・卵焼き」といわれ、幅広く人気があった元横綱大鵬＝納谷幸喜さんが亡くなり、国民栄誉賞を追贈されました。3月は「WBC」で日本が優勝を逃し、3位という残念な結果となりました。4月には長嶋茂雄（読売ジャイアンツ終身名誉監督、元巨人内野手、監督）と松井秀喜（元巨人・MLB外野手）の両氏に国民栄誉賞が授与されることが決まり、5月の授与式に颯爽と登場したお二人の素晴らしい人柄に感激しました。

6月には、日本人なら誰しも世界で一番美しいと自負する富士山が世界文化遺産に登録されました。

7月には、山口県萩市で過去例のない豪雨により死傷者・行方不明者（14名）の甚大な被害を受

け、正確な予報による適切な防災対策の必要を感じました。そのすぐ後の8月8日夕、マグニチュード7.8の地震が発生し、奈良県と大阪府で最大震度6弱から7の揺れが起こるという緊急地震速報が発信されました。職場のスマホと携帯電話があちこちで鳴り響き、大変驚きましたが、気象庁の誤報とのことで、予測と情報伝達の難しさを実感しました。

9月には、2020年の夏季オリンピック開催が東京に決まり「お・も・て・な・し」に日本中が湧きました。続く10月は、福知山花火大会露天爆発事故に驚き、台風24号のフェーン現象による猛暑、26号による伊豆大島では記録的豪雨による土砂崩れと人災・天災の怖さに思い知らせました。11月はアベノミクス効果の成果か「東京モーターショー2013」では、やや低迷していた日本の自動車産業界が元気な姿を見せてくれました。そして12月は恒例の紅白歌合戦で締めくくり、新しい年を迎えました。

この1年の出来事だけを見ても、人それぞれの人生があり、また企業においてもそれぞれの経営があるように、集改センターにも会員の人生と活動があります。私たちは日々起こる出来事から多くを学び、そしてよりよい社会を目指し、一人一人が地道に生きながら次なる世代にバトンを渡さなければなりません。

（2面へつづく）

も く じ

分譲駐車場って何？	2
紙上名刺交換	3～6
「ペット・騒音」問題テーマにマンションセミナー＆相談会開催	7～8

(1面からつづく) 今年12年目となる集改センターは、法人の目的である「理念」と「使命」を常に意識し、マンションに関わるすべての人々に集改センターの持てるスキルの提供を惜しみなく続け、社会へ貢献するNPOとなることをさらに努力し

てまいります。

今年1年、更なる発展を目指し、みなさまとともに豊かになれる1年であること願い、新年のごあいさつとさせていただきます。

NPO集改センターの目的「理念」&「使命」

▶「理念」(基本的な考え)

会員全員が持つ知恵と技術と情報をもって、日本の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貢献します。

▶「使命」(具体的な業務内容)

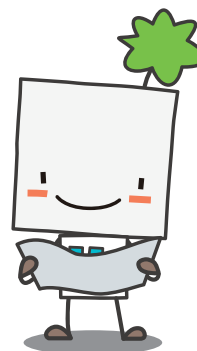
(1) マンション管理組合に対して

- ・管理運営全般に関わるコンサルタント業務
- ・大規模修繕工事などに関わるコンサルタント業務
- ・その他管理組合をサポートするための関連業務。

(2) 会員・賛助会員に対して

- ・提供する技術及びサービスの質の向上を図ること。
- ・業務に関わるコンサルタントの資質を向上するとともに、人材を育成すること。

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。



「分譲駐車場」って何? ~スキルアップセミナーから~

集改センターの第110回スキルアップセミナー(10月9日開催)では、九鬼正光弁護士が講師となり、「分譲駐車場」の問題点について考えました。

分譲駐車場(専用使用権を分譲した駐車場)とは、共有敷地内の駐車場を、特定のマンション購入者に分譲し、その対価を事業主が取得するというもので、事業主は売買契約書・重要事項説明書・管理規約にこれを記載し、マンション購入者全員に承認させて販売するものです。

マンション購入時は、誰しも購入する住宅のことしか頭になく、分譲駐車場の説明をされても、なんのことやら十分理解できません。しかし、本来、共有敷地の使用権は分譲できるものでしょうか?

最高裁判所は平成10年に、駐車場使用権の

分譲は違法とは言えない、有効だと判決しました。では、これで解決したのかというと、多くの問題をかかえています。

「分譲駐車場は今後も譲渡できるのか?」「建替え等の買取り請求ができるのか?」「その権利を総会決議で奪えるのか?」「権利者の承諾が要るのか?」「使用権分譲の結果が、その後どのような問題を生じるのか?」などの疑問が残ります。

昭和54年に当時の建設省は「このような分譲は取引の形態として好ましくないので、原則として避けるよう」という通達を宅建業者等に出しています。また、平成9年に、当時の建設省は、駐車場の専用使用権の表示を改め、標準管理規約の改正を行っています。

あけましておめでとぅございます

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
F A X 06(6337)0192

電気・換気空調・住設・省エネ設備設計施工



岡崎電工株式会社

代表取締役 岡崎 憲二

おかげさまで
設立38周年〒600-8843 京都市下京区朱雀内畑町7
電 話 075(314)1158
F A X 075(314)1382
ISO9001 ISO14001 認定取得事業所
http://www.okaden21.com

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)

株式会社小野工建

代表取締役社長 小野 展康

〒566-0001 摂津市千里丘4-14-32
電 話 06(6389)2831(代)
F A X 06(6380)6515

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

影近設備工業株式会社

代表取締役社長 影近 義之

〒606-8267 京都市左京区北白川西町83
電 話 075(761)8191
F A X 075(752)1794

アルインコ株式会社

代表取締役社長 小山 勝弘

〒541-0043 大阪市中央区高麗橋4-4-9 淀屋橋ダイビル
電 話 06(7636)2222
F A X 06(6208)3700

株式会社 カシワバラ・コーポレーション

執行役員支社長 安田 寿

〒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
F A X 06(6460)1021マンション共用部分・電気料金の削減をご提案します
株式会社イーマックス・コーポレーション

代表取締役 宮 寄 嘉 久

〒540-0011 大阪市中央区農人橋2-4-1
アーバナイト農人橋10F
電 話 06(6940)4664
F A X 06(6940)4663

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1-3-5
電 話 06(4790)2211
F A X 06(4790)2212

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
F A X 078(871)3946

カンサイ建装工業株式会社

代表取締役社長 草刈 健太郎

〒532-0011 大阪市淀川区西中島5-14-5
ニッセイ新大阪南口ビル5F
TEL 06-6195-5334 / FAX 06-6195-5414

関西塗研工業株式会社

常務取締役 藤田 秀人

〒553-0001 大阪市福島区海老江8丁目8-7
TEL 06-6454-1271
FAX 06-6454-1672

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@ais.kansai.co.jp関西ペイントHPアドレス <http://www.kansai.co.jp>

コニシ株式会社

大阪本社 ボンド営業本部 大阪建設部

事業部長 大山 啓一

〒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

株式会社ケンスイ

代表取締役社長 千原 重信

〒574-0071 大東市深野北1-5-48
TEL 072-863-1123
FAX 072-863-1124

澤村産業株式会社

代表取締役 澤村 繁

〒573-0144 枚方市野村中町2-8
電 話 072(858)5505
FAX 072(858)5226

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

センサー付カメラの目が、24時間現場の安全を見守ります。

仮設足場用防犯システムのご用命は

株式会社 三共 関西クラスセンター
所 長 久保山 敏広<お問合せ先>
〒572-0077
大阪府寝屋川市点野1-19-1 三共寝屋川ビル4F
TEL 072-838-2821 FAX 072-838-2823

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 〒569-0823 高槻市芝生町1-4-1
電 話 072(678)0043
FAX 072(678)0043

後付オートロックシステムはお任せください

株式会社サンノーベル

代表取締役 館 清通

〒550-0013 大阪市西区立売堀1-3-13
第三富士ビル
電 話 06(6531)9351
FAX 06(6531)9357System&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

建築防水・塗装・土木材総合商社

専務取締役 営業本部長

今 村 均



ジャパンマテリアル株式会社

本社 大阪府摂津市鶴野1丁目6番24号 〒566-0035
TEL (072) 630-1161 FAX (072) 630-1162
info@japanmaterial.co.jp 携帯 (090) 5041-1886
<http://www.japanmaterial.co.jp>
支店:東京・名古屋・大阪・神戸 営業所:埼玉・長野・三河・岡山・福岡

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
F A X 072(931)1156

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

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

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@cpst.plala.or.jp
http://www.jinzaitatsushin.jp/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@mv.biglobe.ne.jp
http://www.ttk9281.com

代表取締役 小林 勲

株式会社 タイガー

〒593-8312 堺市西区草部775-1
TEL 072(260)3601 FAX 072(260)3637
E-mail:info@tiger-yagi.co.jp URL http://www.tiger-yagi.co.jp/

東洋シポデック株式会社

代表取締役 正野 勝己

〒540-0012 大阪市中央区谷町2丁目9番3号
TEL 06-6949-0500
FAX 06-6949-0525

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
F A X 06(6388)5862

株式会社 ダイワサービス

代表取締役社長

城 戸 知 幸

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

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
F A X 06(6533)3195DAIWA-TEC | マンション・ビル総合改修工事
内外装塗装吹付工事

ダイワテック株式会社

本 社/〒549-0022 大阪市東淀川区住吉南8-13-26
TEL(06)6703-0388(F) FAX(06)6703-0361
携帯 090-8882-8034
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(F) FAX(03)5638-0689建築リノベーション工事
nittoku日本特殊塗料㈱グループ
ニットクメンテ株式会社常務取締役
大阪支店長

たか

高 淳 一
E-mail:taka@nittoku-mente.co.jp
Mobile:080-5332-8621チャレンジ
未来が変わる。
日本が変わる。〒553-0002 大阪市福島区鶯洲5-2-3
TEL:06-6451-0455
FAX:06-6451-0534
http://www.nittokumente.co.jp

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

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
電話 075(693)5531
FAX 075(693)5522

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

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

日本ハウズイング株式会社

京都支店 支店長 濱田 広宣

〒600-8006 京都市下京区四条通高倉東入立売中之町85
三菱UFJ信託銀行京都ビル8F
電話 075(212)1921
FAX 075(257)3685

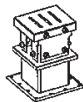
富士火災海上保険株式会社

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

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大阪府屋根貸し事業標準工法認定
屋上設備設置の新基準「ベルベース」

ベルテック

代表取締役 野之上 勲

本社：大阪市西成区玉出西1-11-17
TEL 06-6651-9194
営業所：東京・名古屋・福岡国土交通大臣許可
・電気工事業
・防水工事業
・内装仕上工事業

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

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いい暮らしを、創る。
住まいのオンラインマガジンビル・マンション総合メンテナンス・
改修工事のエキスパート

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

あけましておめでとぅございます

匠の会



「ペット」「騒音」の問題をテーマに 第4回新時代のマンションセミナー&相談会を開催

『ペットと騒音問題を解決!』をテーマに、集改センターでは公益財団法人マンション管理センターと大阪市立住まい情報センターの後援を得て、10月5日、大阪市立住まい情報センターで公開セミナーを開催しました。マンションの管理運営でアンケートをとると、毎回もっとも多い悩みが今回の2つの問題です。当日は100人以上が参加し、各分野の専門家が、それぞれの立場から解決策や予防対策を紹介しました。



セミナー会場には多数の管理組合役員が出席

第1部の「マンションとペット問題」では、まず公益社団法人日本愛玩動物協会の上田健治氏が講師となり、ペットの飼育方法や飼い方のマナーについて講演しました。

ペットショップを経営する上田氏は、マンションで飼う場合にトラブルが多い「犬」を例に挙げ、他の住民への迷惑や危険を防止するため「しつけ」と飼い主の「マナー」が大切であることを強調しました(別項)。



平田忠亮氏

次に、ルネ大津団地管理組合法人副理事長の平田忠亮氏が、飼育のルール化で成功した事例を紹介しました。

ルネ大津団地では管理規約でペットの飼育を禁止していましたが、アンケートを実施した結果、マナー順守を前提に飼育を認めることになりました。

そして、ペット飼育の管理や苦情に対応する



理事
近畿カンパニー ハマタイト統括部長
横山 雅彦

横浜ゴムMBジャパン株式会社

近畿カンパニー

大阪市西区土佐堀1丁目4番11号 金島土佐堀ビル6階 〒550-0001

TEL 06-6446-6704 FAX 06-6446-1480

E-mail: masahiko_yokoyama@mb.yrc.co.jp http://www.yrc.co.jp/mbw/

トラブルを防ぐには 「しつけ」と「マナー」を



上田健治氏

犬のしつけで重要な動作は、「おすわり」「待て」で、とくに「待て」はしつけの基本になります。

犬が最も迷惑がられるのは「鳴き声」です。とくに飼い主が留守の時の鳴き声は、飼い主に自覚がないため、トラブルの大きな原因になります。

臭いや抜け毛の対策も大切です。ベランダや中庭でブラッシングするのはエチケット違反で、他の住民の迷惑になりかねません。

散歩した時にフンを拾うのは当然として、おしっこにもせめて水をかけるぐらいの心がけが必要です。また、訓練次第では家の中でだけトイレすることを教えることもできます。

犬の爪が伸びていると、足音も迷惑をかけます。

危険な行為としては、ドアを開けた瞬間に飛び出したり、人に飛びついたりすることが挙げられます。これも日頃のしつけで防げることです。

また、他人に触られることに慣れさせておかないと、他人やよその犬に吠えたり、かんだりすることがあります。

犬の「しつけ教室」では、こうした基本的な事柄を飼い主に知ってもらうことができます。つまり、飼い主のための教室といえます。

最近では犬や猫、鳥だけでなく、爬虫類までペットとして飼う人もいます。ペットの飼い主は、ペットの親になる覚悟が必要です。人付き合いが苦手ではペットが困ります。ペットとの共生社会は人との共生社会でもあります。最後まで責任と愛情を持って飼い続けることが大切です。

「ペット委員会」を設置して毎月会合を開き、投書などによる苦情を処理しています。マナー違反がはっきりしている場合は、理事委員が個別訪問して改善を申し入れるとともに、住民への広報にペットの飼育件数、寄せられた苦情内容とその対応を掲載するようにし、住民の理解と協力を得ています。

(8面へつづく)

(7面からつづく)

第2部の「マンションと騒音問題」では、松山功代表理事が「マンションの構造からみる騒音発生の仕組み」、九鬼正光弁護士が「騒音被害についての裁判事例」を紹介。木村長敏ADR研究所代表は、裁判での勝訴が解決にならない事実やADRの活用と効果を説明しました。

セミナー終了後は、引き続き個別相談会を開催。マンション管理やペット問題などについての相談を受けました。

● 集改センター女子部会が発足 ●



NPO 集改センターでは11月28日、大阪市内で第1回目の女子部会を開きました。メンバーは、税理士、設計コンサル、テーブルライター、保険会社、建築会社など、幅広い分野の第一線で活躍している、元気いっぱいの女性会員たちです。これからウーマンパワーを結集してマンションのさまざまな業務をサポートしていきます。

■ スキルアップセミナー ■

第113回 2月13日	《講師》枝俊男 (マンション管理士、集改センター事務局長) 《テーマ》マンションの経費削減効果	《内容》共用部分の電気代・保険料・管理委託料・エレベーター・設備保守点検等の大幅削減に成功した事例の紹介と検証を行います。
第114回 3月12日	《講師》松山功 (集改センター代表理事、1級建築士) 《テーマ》「改修設計仕様書を読む」(第2回)	《内容》工事に携わる監理者・現場代理人・職人が着工前にすべき準備と確認事項。

***** 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。

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



LIXIL
ビルリフォーム

株式会社LIXILビルリフォーム販売
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7階
TEL 06-6306-6134 FAX 06-6390-5255