



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/>

外壁タイルのはく離 3%以上なら「不法行為責任」も

外壁タイルの剥離は、経年劣化なのか瑕疵なのか—マンション売買契約で外壁タイルの保証期間は2年とアフターサービス基準に記載されており、2年を経過したマンションは瑕疵担保責任が問えません。では、5年を経過したマンションで外壁タイルの剥離が発見されたら保証してもらえないのでしょうか。九鬼正光弁護士は4月9日に開かれた集改センターのスキルアップセミナーで、最近の裁判事例をもとに、こうした問題を解説しました。



九鬼正光弁護士

この問題は、建物のLC（ライフサイクル）評価が決めての要素となります。LC評価では、5年で3%以内の剥離なら施工は適正で法的責任は問えませんが、3%以上なら「不法行為責任」が

問えることになります。

設計者、工事監理者、施工業者の第三者責任（不法行為責任）は、平成19年7月6日の最高裁の判決で認められ、設計監理者の責任がクローズアップされてきました。さらに昨年7月21日の最高裁判決では、「放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる場合には、当該瑕疵は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当する」とし、現在においてリーディングケースになっています。

また、九鬼弁護士は自らたずさわった分譲マンションの外壁タイル剥離事件を例に挙げて解説しました。そのケースでは、施工会社が伸縮目地を入れ忘れたのが剥離の原因でしたが、施工会社がすでに倒産していたため、売主と設計事務所が責任を追及されました。

裁判所は、伸縮目地が設計仕様書に記載されており、これを怠ったとして設計事務所に設計監理の注意義務違反を認める判決を下しました。

このケースでは、民法による売買と請負に関する瑕疵担保責任。宅建業法による瑕疵担保の任意規定が問題になりましたが、任意規定は民法より優先します。

裁判所では、伸縮目地は標準仕様書（JASS19）および設計仕様書にも定めがあるため、「明らかに配慮すべき注意義務を怠った」とし、設計・監理を担当した設計事務所の責任を認めました。売主については、最高裁の判断が売主にも及ぶのかという議論はありましたが、売主の法的責任には触れず、道義的観点から解決金の支払いを求め、売主も受諾しました。



外壁タイルは剥離が大きな問題

も く じ

「集改塾」が開講	2
匠の会会員のPRコーナー	3～6

「女子部会」が発足	7
総会とスキルアップセミナーのご案内	8

集改センターからのご案内



松山功代表理事

改修技術の向上と若手技術者の育成へ

松山 功・集改センター代表理事の私塾

「集改塾」が開講

集改センターの松山功代表理事が塾長を務める私塾「集改塾」が4月から開講しました。同塾は、大規模修繕(改修)工事に従事する賛助会の社員(主に現場代理人や営業担当者)を対象に、専門知識・技術の向上を目指した勉強会を定期的に行い、同業者との意見交換や情報交換の場とし、改修工事業の次世代を担う社員のスキルアップを目指します。松山代表理事による「開講の趣旨」は次のとおりです。



集改センターの定款の中にも社会貢献の一環として「人材育成」を掲げています。集改センターは昨年、創立10周年を迎えましたが、改めて過去10年間を振り返っても「人材育成」については十分な活動をやれていなかったと思います。

サービスを提供する側の質を向上するのもNPOの大事な役目です。

そこで設立時の原点に戻り、技術の向上、人材育成に力を入れることにしました。

まずは改修工事業者にとって役に立つ塾を目指して若い人たちの勉強会から始めます。技術面だけでなく、サービスやソフト面にも踏み込みたいところです。つまり、住民への接し方とかは個人レベルの経験はあるでしょうが、ここに集まってそれを皆が話し合ったら新しい発見があると思います。

塾とは言っても、講師の先生がいて、生徒たちが黒板を見て勉強するというイメージではありません。当面は私が司会役になり、改修に関するさまざまな問題点、課題を参加者で話し合うというようなスタイルを考えています。そうして半年、1年と進めるうちに新しい展開が見え、外部講師を招くということも考えていきたいと思っています。

第1回目は21人が参加

第1回目は4月9日開かれ、賛助会員8社から21名(平成生まれ～昭和30年代生まれ)が参加しました。

まず松山代表理事が集改センター設立から塾開設に至る思いを話したあと、出席者全員が自己紹介。後半では、日々の業務でのそれぞれの体験談などを話し合いました。

出席者のアンケートでは「同業他社との人間関係を期待しています」「改修工事危険予知ミーティング(職人が行うKYミーティングのような)全員が発言できるコーナーもあれば良い」「改修工事の現場代理人や営業担当者は、未熟者が多く悩みも多いので、集改塾という新しい発想・企画に大いに期待します」などの感想がよせられました。

松山代表理事は「当分は手探りの状態ですが、日頃は会えないような人々の集まりの場であり、これからは多くの人が参加者していただくことを願っている」と語りました。



第1回集改塾のミーティング風景

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20万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 摂津市鳥飼八防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。

そこで暮らす人、そこで働く人、その建物を守る人。
 すべての人に安心と安全と快適なご提案を。

安心で、安全で、快適なご提案。
 心地よい生活を創造するためにイーマックス・コーポレーションが提供するものは、
 ムダを省くことから始まる暮らしのあり方です。



マンション

共用部電気料金の見直しによる基本料金の削減をはじめ、各種照明のLED化やECBシステムによる省エネ・節電効果の実現、設備機器のトータルメンテナンスなど、マンション「丸ごと」お手伝いしています。



テナントビル

建物全体の照明LED化や空調システム・デマンドコントロールによる電力コストの削減など、ビルや工場といった事業設備における電気コンサルティングも「丸ごと」お任せください。

Harmony with your life

大きく進化して、
さらに大いなる輝かしい未来へ。

※社名「ウェイズ」は知恵 (Wisdom) の「W」、情熱 (Ardor) の「A」、生産 (Yield) の「Y」、計画 (Scheme) の「S」、これら頭文字を組み合わせて、知恵と情熱をもって企業活動にあたり独自の道 (Way) を歩む私たちを表しています。

営業品目

各種プラント塗装工事 鋼橋塗装工事 各種機械塗装工事 一般建築塗装工事
大規模改修工事 内装仕上工事 内装工事 一般建築工事・新築工事・耐震補強工事



Harmony with your life

株式会社 ウェイズ

<http://www.ways-wp.co.jp>

本 社 〒657-0846 神戸市灘区岩屋北町4丁目3-16 TEL(078)871-3826(代) FAX(078)871-3946

神鋼事業部

高 砂 支 店 〒676-0008 高砂市荒井町新浜2丁目3-1 神戸製鋼所高砂製作所内 TEL(079)442-0323 FAX(079)442-7403
高 砂 営 業 所 〒676-0008 高砂市荒井町新浜2丁目3-1 TEL(079)442-0323 FAX(079)442-7403
加古川営業所 〒675-0137 加古川市金沢町1 神戸製鋼所加古川製鉄所内 TEL(079)437-8351 FAX(079)437-8370
大久保営業所 〒674-0063 明石市大久保町八木740 コベルコクレーン大久保事業所内 TEL(078)935-0150 FAX(078)935-2211
瀬 浜 作 業 所 〒657-0863 神戸市灘区瀬浜東町2 神戸製鋼所神戸製鉄所内 TEL(078)861-0709 FAX 兼用

建築事業部

大 阪 支 店 〒553-0006 大阪市福島区吉野4丁目28-5 グイニッカ(株) 大阪支店内 TEL(06)6147-0430 FAX(06)6147-0431
東 京 支 店 〒105-0011 東京都港区芝公園2丁目3-27 芝公園PR-EX7階 TEL(03)6450-1502 FAX(03)6450-1503
名古屋支店 〒460-0003 名古屋市中区錦2丁目10-13 SC錦ANNEX6階 TEL(052)265-8880 FAX(052)265-8881

昭和43年から続く信頼と実績により、
延べ1,800件ものマンション様の
改修工事をさせて頂きました。(平成25年度)



大事な住まいの
リノベーションによる
資産価値の向上と、
ご高齢の方にも優しい
マンションに生まれ
変わるお手伝いを、

是非、小野工建に
お任せ下さい。
必ずご満足して頂けます。



ライオンズマンション吹田ガーデンヒルズ 1棟 12階 142戸

信頼と実績に基づく
WAKE UP
国土交通大臣許可(特定・一般)第12063号



株式会社 小野工建

ISO9001:2008年版 認証取得

〒566-0001 大阪府摂津市千里丘4-14-32

TEL: 06-6389-2831

FAX: 06-6380-6515

<http://www.ono-kohken.co.jp>

E-mail: info@ono-kohken.co.jp

マンション大規模修繕は建装工業へお任せください。



マンション大規模修繕、設備改修、
内装リフォーム等
総合リニューアルの専門企業です。



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。



建装工業株式会社

〒564-0063 大阪府吹田市江坂町 2-1-52
関西支店 TEL. 06-6821-3611

本社：東京 支店：東北、関東、千葉、横浜、中部 営業所：札幌、青森、福島、柏崎、茨城、福岡

無理せずECO!! 宇宙の技術が、暮らしを守る

GAINA

電気代節約
熱中症対策に

ガイナ 検索



屋根や建物の表面温度が

約20～30℃下がる!!

※ガイナを外壁、ルーフィング(屋根用防水シート)内装に施工 ※東京電力、環境省算出基準による

●屋根裏→約15℃ダウン ●室温→約3～5℃ダウン

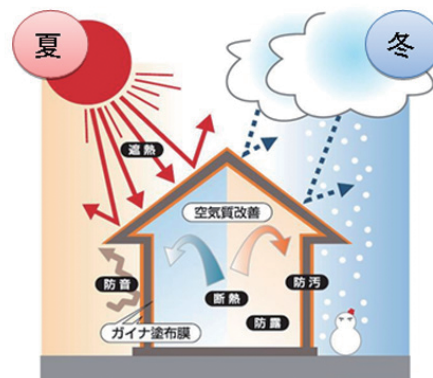
ガイナ塗装で 夏に**約35%**の省エネ

冬に**約20%**の省エネ



ガイナとは?

JAXAが開発した断熱技術を応用し
断熱性の高い特殊セラミックを塗料化した
「熱の均衡化」を起し断熱、遮熱、保温のできる
機能性環境改善塗料です。



○愛知県在住 I様

夏は当然のように2階が暑くなり、とても過ごしづかったですが、ガイナを塗った後は驚く事に2階の方が涼しくなりました。

○愛知県在住 Y様

外出して家に帰るとムッとした暑さを感じていましたが、施工後は、夏期エアコンを使わなくても部屋の空気がサラッとして気持ちの良い環境になりました。

ガイナの施工は



高分子株式会社

本社 大阪府堺市中区深井北町34-18-1

TEL : 072-278-4157

FAX : 072-277-4936

e-mail : info@kohbunshi.co.jp

http://www.kohbunshi.co.jp





TOHO株式会社 大阪支店

〒541-0058 大阪府中央区南久宝寺町2-1-9

TEL: 06-4964-1621 FAX: 06-4964-1623

URL: <http://www.toho-cp.co.jp/>

「終の住処」にする時術とノウハウで
あなたのマンションを未来へつなぐ。

私たちは、集合住宅を
すみずみまで生まれ変わるように
強く美しくする形成外科医です。



東洋シポデック株式会社

〒540-0012 大阪府中央区谷町2丁目9番3号

TEL 06-6949-0500 FAX 06-6949-0525

E-MAIL: info@toshipo.co.jp

<http://www.toshipo.co.jp>



JQA-QMA13999

集改センターからのご案内

「女子部会」が発足 女子目線で新しい情報を発信

■ごあいさつ



浅野容子女子部会会長

集改センターでは、今期からの新しい試みとして女子部会を発足しました。

そしてこのたび、女子部会会長を仰せつかりました浅野容子です。今回は、会員の皆様に女子部会の紹介をさせていただきます。



近年女性の活躍が増えてきましたが、まだまだ組織の中では女性会員は人数が少なく、どうしても埋もれてしまいがちです。集改センターの会員構成も業界的に男性が多く、男性中心となっています。

そこで、松山代表からの期待を胸に、女子力を発揮すべく女子部会を発足しました。

何が出来るか分かりませんが、女性ならではの行動力・気遣い・丁寧さ・ずうずうしさを生かして、新しい活動をして行けたらと思っています。

そして早速、第1回女子部会が、1月28日の互礼会終了後に開催されました。



第1回女子部会（1月28日）

そこで改めて、女子部会の目的を「事業部会とは一線を画し、20代から50代と幅広い層のいろいろな職種の女性たちが、自由な発想のもとで、なごやかでたおやか活動を目指していくこと」とし、会長浅野の他、副会長に竹内伸子さんが任命されました。

その他、今後の活動内容などが話し合われました。

女子部会メンバーは、集改センターの他の事業部に参加されている方が多いし、自身の職種も様々です。そんな色んな活動の中からそれぞれ思ったこと、ひらめいたことを持ち寄り、ワイワイ、ガヤガヤ、楽しく進めて行くつもりです。

会議は2ヶ月ごとに開催されます。女子目線でどんどん新しい情報を発信していきますので、宜しくお願いします。



第2回女子部会（4月24日）

宝塚・サンビオラ夏祭りに出展

集改センター女子部会では、8月23日（土）、阪急今津線・宝塚南口駅前のショッピングセンター「サンビオラ」で開催される夏祭りに出展します。

昨年に続き、今年で2回目で、今回は「建材であそぼう工作教室」などを設ける予定です。ふるってご参加ください。

5月28日(水)に 第12回総会を開催します。

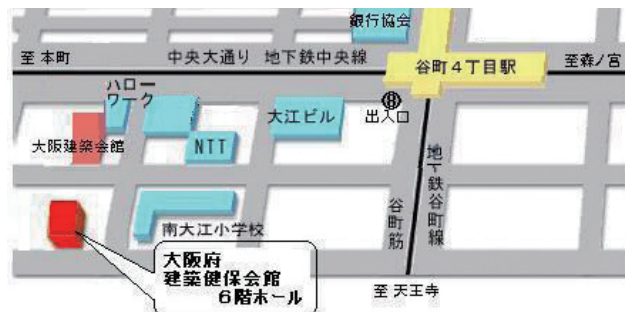
集改センターの第12回通常総会は5月28日(水)、大阪市中央区の大阪府建築健保会館で開催します。総会後に催される懇親会は、会員以外の人でも参加できます。マンション管理組合の皆様など、多くのご参加をお待ちしています。

【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】

- ◇ 2014年5月28日 13:00 受け付け開始(5階)
- ◇ 13:30～15:30 第12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)



スキルアップセミナーの予定

月日	部門	講師/進行	内容
第116回 5月14日	設計監理	阪神輸送機株	■エレベーターの維持保全関西最大手の独立系EV保守会社から保守の実際を理解する。日常のメンテナンス、遠隔リモート点検、緊急対応、地震対策、エレベーターのリニューアル(更新)、メーカー保守との比較等について徹底研究。
第117回 6月4日 6月から 第1水曜	管理運営	枝 俊男 マンション管理士	■複合用途型マンションと団地型マンションの事例研究複合型の管理規約はさまざま。作成者は開発事業者かコンサルが多い。団地型は標準管理規約に準拠。作成者は事業主か管理会社。これらの管理規約と管理の実態等、問題点を議論する。
第118回 7月2日	設計監理	上村 允郎 設監事業部	■プレゼン200件を超える実績を持つコンサルによる実践及び資料等に学ぶ。本年2月に実施したプレゼン研修をさらに、コンサルのプレゼンに特化した内容を理解する。
第119回 8月6日	管理運営	木村 長敏 マンション管理士	■モンスタークレマーは排除するに限るか?理事会批判、騒音クレーム、管理費滞納等々。クレマー事例と対応方法。成功例、失敗例。クレマーの累計論とその対策分類等。
第120回 9月3日	設計監理	江川秀樹 建築士	■大規模修繕請負工事の受注アップに向けて大規模修繕管理チェックリスト(50ページ強の某社サンプル)に学び、企業の総合力・受注力アップにつなげる。

***** 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。