



NPO マンションの「今」と「明日」を考える

集改ニュース

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/>

第10回新時代のマンションセミナー&ワークショップ 10月27日開催

～あなたの防災知識は本当に正しい？～ マンション震災対策 実践講座

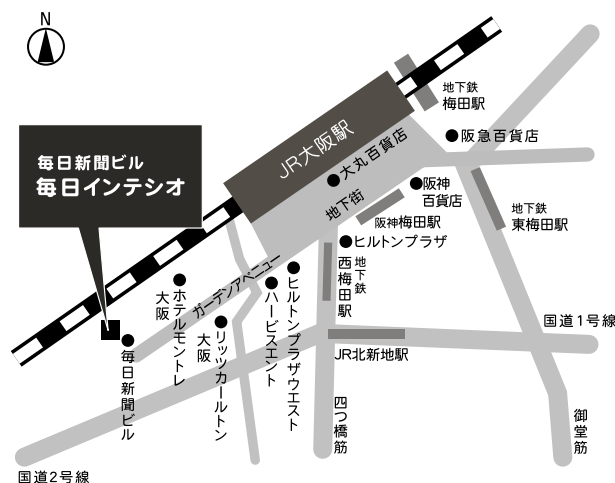
集改センターでは、2年前から「マンションの防災」をテーマにした公開セミナーを実施してきました。今回のセミナーでは、6月18日に起こった大阪府北部地震の経験を踏まえ、防災の基礎知識や具体的な避難方法について、ワークショップ（体験型講座）をまじえて考えます。

地震はいつどこで起こるか分かりません。突発的な自然災害に備えるには、『防災マニュアル』をつくり、同じマンションにお住まいの人が知識を共有しておくことが大切です。今回のセミナーでは、それぞれのマンションに合った『防災マニュアル』の簡単な作成方法を公開します。どうぞお気軽にご参加ください。

■内容 「大阪府北部地震からみる～マンションが地震で倒壊しない理由」（講師・松山功集改センター代表理事）、「マンション防災 組織力を発揮できる組合・できない組合」～ワークショップ～「あなたの



昨年のセミナーでのワークショップ風景



マンションの防災マニュアル 簡単につくれる秘訣
大公開！(大和ライフネクスト(株)事業開発部・丸山肇氏)

- 日時 2018年10月27日(土)
13時30分～17時30分(開場・受付13時より)
- 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)
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 70人(先着順)
- 参加費 無料
- 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

集改塾 第1回外部(公開)セミナー----- 2面
組合員の高齢化がもたらす影響----- 6～7面

匠の会 会員のPRコーナー----- 3～6面
「シニア向けマンション」「定借マンション」の問題点---- 8面

修繕工事に関する専門知識&施工技術講習会

集改塾 第1回外部(公開)セミナー

11月3日、大阪科学技術センターで



集改センターでは、マンション工事会社従業員のスキルアップを図り、メーカー各社の協力を得て「集改塾第1回外部(公開)セミナー」を開催します。

集改塾は、集改センター賛助会員の従業員を対象にした勉強会です。4年前に発足以来毎月定期的に開いており、改修工事の専門知識の習得や社会人としてのマナーなどを研修しています。

今回は同塾を広く外部にも広げ、改修工事における基本的な専門知識と施工技術を学ぶ場を設けることになりました。会員外の施工会社の従業員も参加できます。

【日時】2018年11月3日(土) 10時～17時

【場所】大阪科学技術センター401会議室
(大阪市西区靱本町1-8-4)

【受講料(テキスト代)】

賛助会員社員 1,000 円、非賛助会員社員 2,000 円

【定員】100人

【問い合わせ・申し込み先】

集改センター事務局(06・6943・8383)



スケジュール

■受付 午前9時30分～10時

■午前の部

開講：10時00分 ごあいさつ／松山功(集改塾 塾長)

講義1：大規模修繕工事の目的／松山功(集改塾 塾長)

講義2：下地補修&シール工事／コニシ(株)

■午後の部

講義3：塗装工事／日本ペイント(株)

講義4：防水工事その1／田島ルーフィング(株)

講義5：防水工事その2／田島ルーフィング(株)

マンション大規模修繕は 建装工業へおまかせください。

総合リニューアルの専門企業です。

- 大規模修繕工事
- 設備改修
- 内装リフォーム



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。

 **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丁目1-52
TEL:06-6821-3611 MAIL:kansai@kenso.co.jp

●本社 | 東京 ●支店 | 北海道・東北・関東・千葉・横浜・中部・九州 ●営業所 | 青森・福島・新潟・柏崎・茨城



<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 🔍



KOH BUNSHI

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



空間に「上質」という表情をもたらすもの。
粘着剥付式木造固定化粧シート **belbien**



暮らしの価値を足元から磨いていく。
高耐久ゴースル床シートの新ライン **HA**



タキロンマテックス株式会社 www.t-matex.co.jp 大阪支店 TEL 06-6453-8171 FAX 06-6453-8172



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
SOCCECS
Build 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

(例) 参考価格 50戸以上

3年契約、戸当 3900 円 + 税 (1年当@1404 円)



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。
一階住居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
一般建築士事務所

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 東京都中央区八丁堀1丁目9番6号
TEL 03-3523-0611 FAX 03-3523-3100

超低汚染 水性2液形シリコン樹脂系塗料
F☆☆☆☆

強く美しい塗料で
お住まいをいつまでも若々しく

POWER
O-DE FRESH

超低汚染 水性2液形シリコン樹脂系塗料

パワーオーデフレッシュSi

つや有り/つや消し/つや有り/つや消し/つや有り/つや消し

超低汚染 水性2液形フッ素樹脂系塗料

パワーオーデフレッシュF

つや有り/つや消し/つや有り/つや消し/つや有り/つや消し

〈超低汚染の最高峰〉^(※) 持続する潤い効果で、
長期にわたり「潤い肌」を維持

(※)2018年10月現在

日本ペイント

検索

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



NIPPON PAINT CO.,LTD.

大規模修繕工事関連保険は！

当社の事業精神

JRM Risk Consultant
日本リスクマネジメント

にお任せください！

リスクマネジメントリーpis

- ・ 企業が経営事業体(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。



☆60ヶ月メンテナンス付組立保険

☆足場侵入時用 盗難保険

☆管理組合向け 機全時 損害保険

☆大規模修繕取壊保険

☆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

〒553-0025大阪府大阪市城東区2-2-1-302

TEL:072-751-8109 Fax:072-751-8209

E-mail: jrm0063@osk3.3web.ne.jp

URL: <http://jas-jrm.com/>

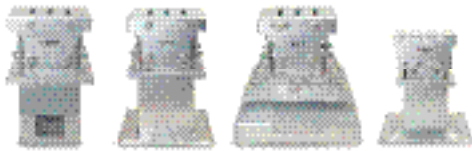
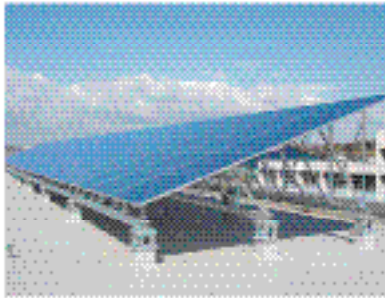


代表取締役

ベルベース

設備用鋼製基礎

コンクリートから鋼鉄へ






ベルテック

本 社 / 〒557-0054 大阪市西成区千本中2-12-20
営業所 / 東京・名古屋・福岡

●防水事業部: TEL.06-6651-9194
●建材事業部: TEL.06-6651-9200



防水工事

防水技術のプロフェッショナル
スピーディーで行き届いた対応

QRコードでウェブサイトへアクセス→
<http://www.vertec.biz>
ベルベース



スキルアップセミナーより

相続放棄・成年後見人・認知症—組合員の高齢化がもたらす影響

講 師：中島 亮平（集改センター正会員・弁護士）

全人口に占める高齢者の割合を高齢化率と言いますが、2025年に30%、2055年には38%に達する見通しとのことです。高齢化がマンションにどのような影響をもたらすのか、考えてみましょう。

理事のなり手不足

マンションにおいて、住民の高齢化はどういったところに影響がでるのか。高齢化だけが原因ではないものの、組合員の高齢化も理事のなり手不足の要因の一つになっていると思われます。多くの管理組合では、理事になれるのは組合員に限るとなっています。また理事会への代理出席も制限しているケースが多いと思われます。認知症と診断され、成年後見人が指定されれば当然理事の職務を行うことはできません。また、高齢の組合員が亡くなられた場合、相続の手続きがなされず、誰が区分所有者かわからないという事態も起こってきています。今後は、役

員になれる者の範囲を拡大する方向で、管理組合は考えていく必要があるのではないのでしょうか。

認知症と成年後見人

認知症の問題は、理事のなり手不足とは別に、徘徊や他の居住者の住戸のドアをドンドンと叩くなどの行為で住民生活に影響を与えているケースも報告されています。

成年後見人が指定されていれば、公的機関への届出、介護施設等への入居といった対応も素早くとれるのでしょうか、そうでなければ解決まで相当の時間を要すると考えざるをえないでしょう。

（7面へつづく）



(6 面より)

独居高齢者と要支援者名簿

大阪北部地震や記録的豪雨による水害など、最近も大きな被害をもたらした災害が発生しました。災害時においては要支援者とともに、高齢者についても自力での避難が難しく手助けを必要とすると考えられます。自分たちのマンションの現況を把握している管理組合は少数だと思われます。今後は自治体などと協力して実態を知っておくことがより大事になってきます。

スキルアップセミナーより

「シニア向けマンション」「定借マンション」の問題点

講 師：彌島 義尚（司法書士 / 司法書士法人なにわ合同）

新築分譲マンションの登記に携わるなかで、シニア向けマンション・定借マンションは問題をはらんでいるように感じていました。どういった部分が問題なのか考えてみます。

シニア向けマンションとは

シニア向けマンションに法律上の定義はなく「高齢者用マンション」「ケア付き分譲マンション」「分譲型有料老人ホーム」という呼称で分譲されることもあるようです。1970 年代がはじまりと言われています。

分譲マンションですので、区分所有法第3条の団体（管理組合）が建物の維持管理・資産管理を行うことになりますが、問題なのは区分所有者が入居の時点で高齢者だということです。

一般のマンションでも、高齢化による管理組合役員のなり手不足と言われておりますが、シニア向けマンションはスタート時点でハンデを背負っている状態といえます。

また、契約時にうたわれていたサービスが提供事業者の採算悪化による撤退や追加費用の発生などで受けられなくなる事例もあるようです。その結果、転売することも難しくなるという悪循環に陥っています。

定借マンションとは

1991年に導入された定期借地権制度による定期借地権付分譲マンションをいいます。定借期間は50年以上、契約の更新に関する規定の適用がないなどが要件となり、公正証書等の書面で特約を結び

早急に高齢化対策を

マンションについては建物自体の高齢化も言われていますが、居住者の高齢化もますます進んでいます。高齢化による理事会機能の不全は、マンションの管理不全を招き、建物の老朽化を進めることにもつながります。相続放棄や相続人の不明により管理費等が滞納されるという事態も起きてきます。管理組合としても早急に高齢化対策を考えていくことが求められています。

ます。借地権方式（地上権・賃借権）と転借地権方式があります。主流は、分譲事業者が介在する転借地権方式です。制度導入以来30年近くなり、期間満了が近づくにつれ区分所有者の維持管理への意欲が失われていく、空き住戸の増加によりスラム化が生じる、契約満了時に円満に原状回復がなされ、更地明渡しが問題なく行われるのか、また、介在している分譲業者が地代を支払わなかった場合はどうなるのか、などといった問題点が指摘され始めています。

サービス内容の吟味を

今後購入を考えている場合は、「シニア向けマンション」については、提供されると記載されているサービスの中身をよく吟味し、月々の負担に見合うものかどうかよく検討すること。「定借マンション」を購入する場合は、修繕積立金とは別に、期間満了時に備えとして取壊し費用への対応がなされているか、についてチェックすることが重要だと思われます。どちらの形態のマンションも、国による分譲業者への法的規制などによる指導の強化が求められてくるとは思われますが、何よりも購入予定者、区分所有者が理解を深める必要があります。



スキルアップセミナーより

「大規模修繕工事をより深めるために必要なこと」

講 師：松山 功（集改センター代表理事・1級建築士）

専有部への目配りや長期的な視点を

大規模修繕工事の提案をする場合、居住者が安全で快適な生活を送ることができる、考える劣化を未然に防ぎ健全な状態を維持する、資産価値の低下によるスラム化の防止、メンテナンスコストの抑制、美観・機能・性能等を失うことなく次世代に継承する、といったことが求められます。専有部についても目配りすることも必要です。

目の前の大規模修繕工事だけの提案ではなく、数年後、十数年後を考慮したコンセプトが重要です。単に劣化が進行している部位を修繕し工事費用を抑える、ということではなく、コストは高くなってもロングスパンで考えれば結果的にローコストになる、という提案をすることが大事なのです。

耐震基準について

6月18日に大阪北部地域を震源とした最大震度6弱の地震が起きました。耐震基準という言葉が改めてクローズアップされています。昭和56年5月以前の建物は旧耐震基準、それ以降のものを新耐震基準で建てられています。また、阪神・淡路大地震を受けて平成7年10月には旧耐震建物の改修の促進を図る法律が施行されました。現在、ほとんどのマンションは鉄筋

コンクリートまたは鉄骨鉄筋コンクリートで造られています。新耐震基準で建てられている建物については、「震度5程度の地震にたいしては建物の機能が保持され、震度6程度の大地震においても、建物に損害が発生しても人命を保護できる」といわれています。



工法・材料の選択は柔軟に

従来工法では内外壁の塗装は、ローラー塗りで行われています。施工場所によっては吹付工具(エアーカーテンガン)を使用する工法で、工期の短縮、居住者の負担軽減等の面で効果があります。タイルの張替工事は類似品を探すか、窯元に発注して焼く、という方式が多くとられています。特注色合わせで発注すると、1~2か月程度納期がかかり、少量だと高額になるというデメリットがあります。既存タイルに塗料を吹き付けるという工法であれば、2週間程度の納期で、少量でも安くできるというメリットがあります。柔軟な思考で工法・材料の検討を行いましょう。

スキルアップセミナーの予定

月日	講師 / 進行	内 容
第 164 回 10月3日	九鬼正光 (弁護士)	■改正民法がマンション管理の現場にどのような影響を与えるか 消滅時効・遅延損害金・瑕疵担保責任などを中心にお話いたします

***** 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 6000 円、会費 1500 円 / 月）

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、住民交流会等をご案内します。

■賛助会員（ネットワーク会員）

マンション管理組合が対象です。『集改ニュース』を戸数分送付、ブックレット無料配布、住民交流会、セミナー等にご優待、広報チラシ作成、HP 作成等のマンション相談も受付けます。

◎本部事務局(06-6943-8383)へお問い合わせください