



会議・業務のオンライン化で新型コロナ対策を

集改センター 第18回通常総会を開催



あいさつする松山功代表理事

集改センターの第18回通常総会は5月22日午後、大阪建築会館で開かれました。大阪府は21日に緊急事態宣言が解除されましたが、事前に委任状表決をお願いしていたため、会員本人は12人、これに委任状21人を加え、合計33人が出席しました。

開会にあたり、松山功代表理事は「今回の新型コロナウイルスにより、皆様は様々な影響を受けていると思う。当センターでも、4月以降の管理組合との打ち合わせ等に多大な影響を受けている。その反面、新しい試みにチャレンジする契機にもなった。各事業部会ではオンライン会議を実施し、十分実用性があることを確認した。今後は、これを管理組合にも提案していきたい。オンラインを利用すれば、全国を対象に活動を展開することも可能になる。具体的にはセミナーのオンライン化を検討している。若手技術者向けの『集改塾』はすでに実施しており、6月に2回目のオンライン会議を行う。オンライン化により、会議室代や資料代が不要で、コスト削減にも役立つ。こうした新しい技術を利用した事業展開を実施する考えであり、一層の

ご協力、ご参加をお願いしたい」と述べました。

議事では2019年度事業報告、決算報告、2020年度事業計画、予算を承認しました。

このうち、事業計画では、引き続き建築士らによる大規模修繕工事のサポート、マンション管理士らによる長期修繕計画、管理規約改正など、ハード、ソフト両面の2つの柱を一層充実、拡大してまいります。また、今年度から組織の簡素化を図り、「匠の会」を廃止するほか、賛助会員の特定会員・A会員をA会員に統合します。

設計監理事業部は、時代に対応できるスキルアップを図り、コンサルタントの高い技術とモラルで、より一層満足していただけるコンサルティング業務を提供していきます。

管理運営事業部は、新型コロナウイルスの感染防止対策を踏まえ、管理組合のITインフラの整備、およびその運用ルールの検討・確立が急務と考え、これらの支援を強化いたします。



新型コロナウイルス対策のため出席者はマスクを着用

も く じ

バリアフリー化と玄関スロープ

第173回スキルアップセミナーより----- 2面

「マンションと感染症対策」(仮題)

秋にマンションセミナー開催 ----- 3面

バリアフリー化と玄関スロープ

第173 回スキルアップセミナー（2月5日開催）より

講師 松山功一級建築士（集改センター代表理事）

マンションのバリアフリー化工事を実施するケースが多くなってきました。

スロープをつけることにより、エントランスの段差をより安全に改善した事例をご紹介します。

スロープには手すりが必要ですが、手すりにも様々なタイプがあります。多くの人が利用する駅の階段などでは、2段になったものや波型のものが採用されています。

手すりは、利き手の違いや上り下りを考えると、予算が許すならできれば両側につけたいものです。

スロープを改善する場合、気をつけないといけないのは、居住者が新しい床タイルやスロープに慣れないと、転倒する危険があることです。

竣工直後は事故に注意

ある集会場建て替えた時のことです。旧集会場は玄関に上がるのに 45cm ぐらいの段差を2段の階段で上がっていました。建て替え後は上りやすいよう段数を増やしました。ところが、実際に使っていただくと、転んで手をついて骨折する事故がありました。古い階段に感覚的に慣れていたためです。

この事故は大きな教訓になりました。安全なように改良したはずが、逆に危険を招いたのです。「人は環境が変わると事故が起きやすい」ということを肝に銘じておかなければなりません。

また、どんなに防滑性の良いタイルを貼っても雨の時は滑りやすくなります。

建築の基準では、1 m上がるのに 12 m以上あれば問題ありません。建築設計者はそれだけ守っていれば良いだろうと思いがちで



玄関スロープの施工例

す。ところが、人は斜めの状態ではうまく立てません。全部スロープにするより、フラットな部分が広い階段状にするほうが楽に上がれたりします。

そもそもスロープは歩く人のためではなく、介護人が車椅子を押して進むためのものです。車椅子の人が自分で進むことを考えないで作っていくと、後で問題になります。

段差は全部スロープにすれば良いということではなく、本当にそこにスロープが必要なのかを良く考えないといけません。常設なのか仮設にするべきかという検討も必要だと思います。

第11回新時代のマンションセミナー&ワークショップ

「新型コロナウイルス対策」テーマに 10 月開催予定

「第 11 回新時代のマンションセミナー&ワークショップ」は、今年 10 月中旬に開催する予定です。今回は、「マンションと新型コロナウイルス対策」(仮題)をテーマに設定しましたが、状況を踏まえ、場合によりましてはオンラインセミナーの開催も検討いたします。オンラインセミナーに

することで、リアルのセミナーでは参加しにくかった方もご参加いただけることと思います。

また、賛助会員向けの第 3 回公開集改塾セミナーは 8 月に開催を予定しています。こちらのセミナーも状況によりましては、オンライン開催等も検討いたします。

**** 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 46 名

■NPO法人認証

平成 15 年 1 月 31 日(認証番号 府活第 2-290 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』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。

■顧問契約会員(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、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

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・成田

KENSO Magazine

マンションライフの未来を考える

QRコードまたは検索から簡単アクセス

<https://www.kenso.co.jp/magazine/>



LIXIL
リニューアル

株式会社 **LIXIL リニューアル**

関西支店

大阪市淀川区西中島3-10-11 LIXIL新大阪ビル8階
電話番号06-6390-5205 FAX06-6390-5206



マンションリフォーム 施工事例

○アルミサッシ



●Before



●After

Point !

- ・築37年が経ち、アルミサッシにも経年劣化による「隙間風」や「可動不具合」が目立つようになったため、カバー工法によりアルミサッシを交換しました。
- ・単板ガラス→高断熱複層ガラス(Low-Eガラス)に交換し室内の快適さを向上させました。

環境省の“補助金”を活用できます。

○玄関ドア



●Before



●After

Point !

- ・旧プレストアをカバー工法により新しい玄関ドアに交換しました。
- ・対震枠仕様で、扉と枠で8mmのクリアランスをとって、地震による建物変形時にも開放できるドア機能が装備され安心できるようになりました。
- ・2ロックを採用し防犯性が向上させました。

アルミ窓から、アルミ樹脂複合窓へアップグレード。居室の快適性が向上!

エピソードNEO-LB [GRAF工法]



before



after

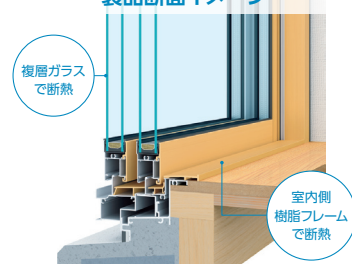
冬 窓辺が寒い・結露する...

快適な窓辺へリニューアル

熱貫流率
2.33以下
W/(m²・K)
Low-E
複層ガラス

YKK
ap

製品断面イメージ



古い枠にスッキリ納まる
商品と工法です!

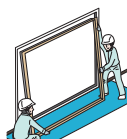
施工手順 ガラス入完成品の場合



既設の障子を撤去



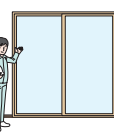
下枠レールをカット



新しい枠を取付け



新しい障子を吊込み



完成

工事は**1日**で
完了!

YKK AP 株式会社 大阪改装支店

所在地 〒540-0012 大阪市中央区谷町4-8-7

☎ 06-6944-8762

補助金のご相談など受け付けております。
お気軽にお電話ください