



新年ごあいさつ オンライン化で新しく生まれ変わる年に

集改センター代表理事 松山 功



新年あけましておめでとうございます。会員及び賛助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。

昨年は、新型コロナウイルスが全世界に広まりました。日本でも1月に中国武漢からの中国人感染者から始まった感染爆発いわゆるパンデミックに私たちが公私にわたり影響を受けその対策と対応に追われながら令和3年を迎える新年となりました。

集改センターにおいても、営利活動及び非営利活動に大きな影響を受けた1年ではありますが、新型コロナウイルスにより新しい発見もありました。

昨年、新型コロナウイルス対策で4月5月に緊急避難的にリモートワークを利用してみて、本部事務局の一部在宅テレワークの導入と理事会・事業部の会議（オンライン会議）の活用で現在の事務局のあり方を見直し、多くの企業が行っているようにリモートワークによる事業活動を推進し、これまで18年続けてきた組織活動を見直して変革をしていきます。

そして今年度の発展的な変革のテーマとして、集改センターは「Reborn Plan（生まれ変わる計画）」を掲げ、新しいNPOとして生まれ変わる令和3年は「業務のオンライン化」を進めて、新たな発展とバーチャルネットワーク化を目指します。そのはじめとして、現在の事務局活動をバーチャルオフィス化した運営及び活動に変え、ZOOMによるセミナーの開催や理事会および各部会の会議、事務局職員のリモートワークの採用、コンサルタントのリモートによる業務サービスの提供に加えインターネットによる会員間同士の連絡網を拡げてより一層の緊密な活動としてまいります。

最後に、集改センターの活動をこれまで以上に、マンション管理士等及び建築士等の正会員が、マンションに住む居住者（区分所有者&賃借人など）から求められるサービスを提供できる専門家集団の団体として社会活動をするさらに進化した集改センターに生まれ変わり新しいスタートを歩んでまいりますので、今後ともご支援ご指導のほどお願いいたします。

も く じ

「長期マネジメント計画」とは？ ----- 2～4面
本部事務局が移転します ----- 4面

「大規模修繕工事、どう進めていく？」 --- 7～8面
第11回マンションセミナー2月13日オンラインで開催 --- 8面



第 176 回スキルアップセミナーより

「長期マネジメント計画」とは？

講師：田島政幸（集改センター正会員・管理運営事業部長・マンション管理士）

長期マネジメント計画は、管理組合の運営に関する長期的な計画を行うものです。(公財)マンション管理センターがまとめた手引きをもとに、長期マネジメント計画について考えてみましょう。

『長期マネジメント計画策定の手引き』

今回、参考資料として用いた『マンションの長期マネジメント計画策定の手引き（案）』は、国土交通省総合技術開発プロジェクト「多世代利用型超長期住宅及び宅地の形成・管理技術の開発」（国土技術政策総合研究所、平成20年度～22年度）で提案された「長期マネジメント計画」をベースに、マンション管理センターが同計画の考え方や策定方法についてまとめたものです。

長期マネジメント計画とは

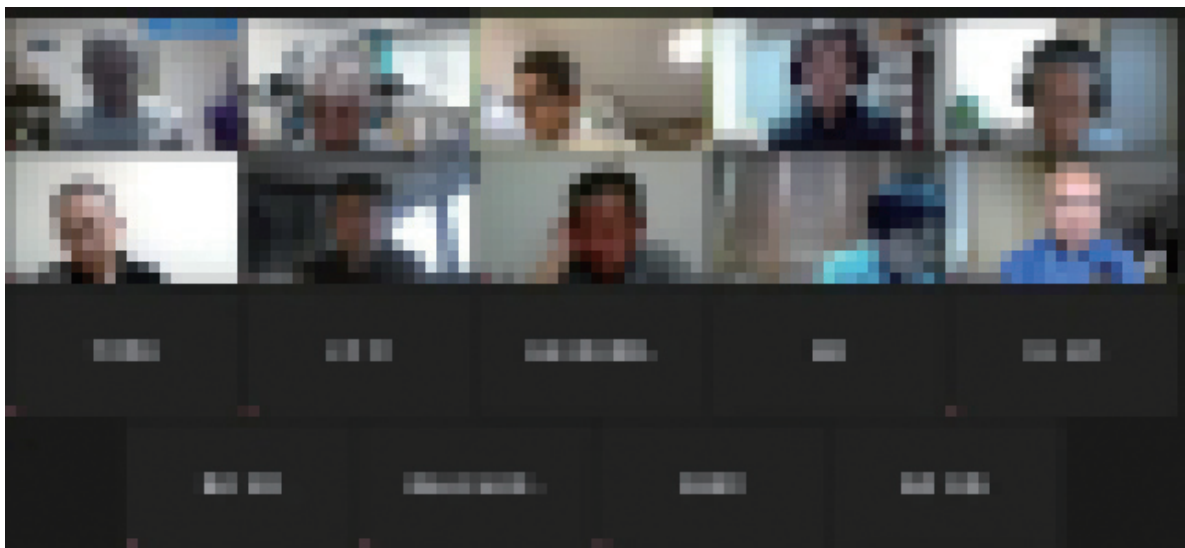
長期マネジメント計画とは、維持管理（ハード面）と管理組合運営（ソフト面）の取り組みに関する長期的な計画で、長期修繕計画を補完するものです。ややもすると、長期修繕計画を作って満足してしまいがちですが、計

画をどのように運営するか、どのように引き継いでいくかを併せて決めておく必要があります。うまく引き継ぎができていないと、役員が総入れ替えになった後、以前検討した内容と同じ議論が繰り返されることにもなりかねません。維持管理と併せて管理組合運営が的確に行われる必要があります。

長期マネジメント計画の目的

マンションが抱える課題は、竣工年数ごとに異なります。たとえば旧耐震基準の1981年以前のマンションでは、耐震補強、幹線改修（電気の容量アップ）などが課題になります。また、新耐震基準になった2000年以前のマンションでは、高齢化や社会情勢の変化に合わせて、省エネ改修やバリアフリー化が求められます。新型コロナの流行が予測できなかったように、10年先までは誰にも予想できません。長期マネジメント計画では台風の進路予想のように、マンションの将来像を“緩く”予想し、将来起きる事態に備えながら策定します。

(4面へつづく)



セミナーはオンラインで開催しました

竣工年		～1981年	1982年～2000年	2001年～2019年
築年数		～38年	37年～19年	18年～0年
竣工時仕様(建築系)	耐震性	旧耐震基準	新耐震基準	
	省エネ性能	基準なし	旧省エネ	新省エネ
	バリアフリー化	床段差あり		床段差なし
	スラブ厚	11cm～13cm程度	15cm～18cm程度	20cm～30cm程度
	中層EV	なし		あり
竣工時仕様(設備系)	給水管	耐食性が低い	耐食性が高い	耐食性が非常に高い
	雑排水管	耐食性が低い	耐食性が高い	耐食性が非常に高い
	電力	～30A	30A～50A	60A～
	浴室排水	スラブ下配管		スラブ上配管
	給湯設備	バランス釜	給湯器 13・16号	給湯器 20・24号
現時点での取組課題	耐震補強 省エネ改修(断熱工事) バリアフリー化 給水管更新(耐食管) 排水管更新(スラブ上化) 幹線改修(容量アップ) その他性能向上改修	省エネ改修 (断熱サッシ、設備改修) バリアフリー化 その他性能向上改修	性能向上改修 (必要に応じて)	
20年後の取組課題	利用限界を仮設定 (築70～80年程度)	給水管更新(耐食管) 排水管更新(耐食管) その他性能向上改修	性能向上改修 (必要に応じて)	
40年後の取組課題	建替又は敷地売却	利用限界を仮設定 (築80～100年程度)	給水管更新 排水管更新	
60年後の取組課題	—	建替	利用限界を仮設定 (築90～100年程度)	
居住者(世帯主)の 中心的な年齢層による 取組課題	70歳以上の世帯主が中心 的年齢層。 時間的余裕があるため、現 状理事会は活発に行われて いると思われるが、後継 者の育成が急がれる。 高齢者の見守り、支援等を 検討。	50～60代が世帯主の中心 的年齢。 リタイア組などが理事会を活 発に運営しているものと思 われる。 将来の高齢化に備え、検討 を始める。	ファミリー世帯が中心。 子育てに適した環境作りが 必要。 理事のなり手不足が想定さ れるので、効率的な理事 会運営や外部の専門家の 活用などについて検討。	
備考	耐震性、省エネ性能、設備 配管の耐食性等、建物の 機能を維持するための基本 的な性能が十分でないた め、改修費用が嵩む恐れが ある。	省エネ改修、バリアフリー化 は、できるだけ早い段階で 実施することが望ましい。 給排水管は、経年劣化の 状況を踏まえ、予防保全的 に更新することが望ましい。	品確法以降のマンション は、建物の基本性能が高 いので、現状維持で十分。 必要に応じて性能向上改 修を検討。	

図1 竣工年次別のマンションの傾向及び今後想定される課題

(国交省『マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)』より)

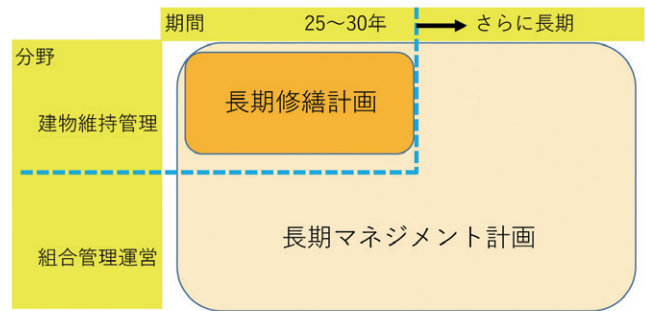
(2面からつづく)

長期マネジメント計画の計画要素

長期マネジメント計画では、たとえば「100年マンションを目指す」といった抽象的で中長期的な方針・長期ビジョンを考えます。また、中長期的な個別課題とそれに対する取り組み方針および将来スケジュール、改修工事の内容や概算工事費なども大まかに算出して計画します。

期待される効果

長期マネジメント計画に期待される効果は、①短期的になりがちな計画を是正し、中長期的な取り組みを円滑に行う、②長期修繕計画に必要な積立額の合意形成を得る、③マンションの置かれている状況を客観的に把握する、④マンションの利用限界に対する意識喚起を行う、などがあります。特に「いつまで住み続けるのか」といった内容には触れられにくいいため、区分所有者それぞれの将来意向を把握しておくことが必要です。



長期マネジメント計画の計画範囲

各管理組合での進め方

理事会では処理しきれないため、理事会とは別の組織を作った方が良いでしょう。人数が多いと話がまとまらないため、意見を積極的に出し合えて話がまとまる、5人程度が適切です。また、将来に関する検討を始める前に、建物・敷地の権利関係、耐震性の状況、災害危険度、現在のマンション性能との乖離、といったマンションの情報を、建築確認済証、設計図書、販売パンフレットなどにより把握しておくこととスムーズな議論ができます。



集改センター本部事務所が移転します

既報の通り、集改センター本部事務所は来年度から移転します。

今後は「業務のオンライン化」を進め、これまで以上にマンション管理士等及び建築士等の正会員が、管理組合から求められるサービスを提供できる専門家集団として、さらに進化したNPOに生まれ変わり、新たな発展を目指します。



■ 移転先 〒 558-0055

大阪市住吉区万代6丁目17-24 (松山設計内)

TEL : 06-4703-5221 FAX : 06-4703-5222

■ 移転時期 2021年3月中旬頃

アーキヤマデ株式会社

代表取締役社長 山出 敬太郎

〒564-0053 吹田市江の木町24-10
電話 06-6385-1261
FAX 06-6337-0192

AGCポリマー建材株式会社

大阪営業所 所長 眞島 智和

〒553-0001 大阪市福島区海老江5-2-2
電話 06-6453-6401
FAX 06-6453-6605鳥害対策工事・各種ネット工事
空調ダクトメンテナンス

株式会社エスク

代表取締役 杉本 英知
〒559-0012 大阪市住之江区東加賀屋2-7-16
TEL 06-6683-5132
FAX 06-6683-5142

カンサイ建装工業株式会社

代表取締役 草刈 健太郎

〒532-0011 大阪市淀川区西中島5-14-5
TEL 06-6195-5334 / FAX 06-6195-5414

株式会社 ケンスイ

代表取締役
社長

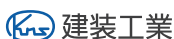
千原 重信

CHIHIRA SHIGENOBU

大阪府大東市深野北1-3-40 〒574-0071
TEL 072 (863) 1123
FAX 072 (863) 1124
URL: http://www.ken-sui.co.jp
E-mail: info@ken-sui.co.jp

建装工業株式会社 関西支店

取締役支店長 山本 保俊

〒564-0063 吹田市江坂 2-1-52
TEL: 06-6821-3511(代) FAX: 06-6821-3511
本社 〒105-0003 東京都港区西新橋 3-11-1

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 〒569-0054 大阪府高槻市若松町36-22
電話 072 (661) 6657
FAX 072 (661) 6657

株式会社 幸和

代表取締役 東山 賢朗

〒661-0026 尼崎市水堂町4-7-8
電話 06-6432-6271
FAX 06-6432-6272

コニシ株式会社

取締役常務執行役員 土木建設営業本部

本部長 巖 利彦

〒541-0045 大阪市中央区道修町1-7-1
北浜コニシビル
電話 06 (6228) 2961
FAX 06 (6228) 2927

建築防水・塗装・土木材総合商社

代表取締役社長

堀之内 晋也



ジャパンマテリアル株式会社

本社 大阪府吹田市江坂町1-23-5大同生命江坂第2ビル3F 〒564-0063
TEL (06) 6192-9101 FAX (06) 6192-9102
honsha@japanmaterial.co.jp
http://www.japanmaterial.co.jp

株式会社 ショウユウ建工

代表取締役 壺井 紀男

〒583-0033 大阪府藤井寺市小山8丁目1番5号
電話 072 (931) 1155
FAX 072 (931) 1156

テレビ・防犯カメラ・LED・インターホン工事

〒601-8213 京都市南区久世中久世町1丁目10
TEL 075-934-3622 FAX 075-934-3624y-jinzai@cpost.plala.or.jp
http://www.jinzaitosushin.jp/

新年あけましておめでとうございます





新年あけましておめでとーございます

大和技研株式会社

代表取締役 **井出 正一**

〒664-0020 伊丹市寺本東1-3-30
TEL 072-777-3366
FAX 072-777-3367

大和ライフネクスト株式会社

管理企画部 西日本受託推進課

〒532-0011
大阪市淀川区西中島5丁目14番22号
TEL **06-6306-3836** FAX 06-7662-8642
www.daiwalifenext.co.jp

タキロンマテックス株式会社大阪支店

取締役 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

TOHO株式会社 関西支店

常務執行役員
支店長 **稲田 俊是**

〒541-0058 大阪市中央区南久宝寺町2-1-9
電話 06-4964-1621
FAX 06-4964-1623


一般社団法人
全日本雨漏調査協会

雨漏り解決王 あらゆる漏水の検索
http://www.amamori-kaiketuou.com

株式会社なにわ建築保全

一般社団法人 全日本雨漏調査協会会員
(特許第5366338号) ※会員 A27-11001
NETIS登録番号: kk-190023-A

〒577-0015 東大阪市長田3丁目6番19号
電話 06-6783-8811
FAX 06-6783-8822
info@amamori-kaiketuou.com

日本ペイント株式会社

代表取締役社長 **喜田 益夫**

〒531-8511 大阪市北区大淀北2-1-2
電話 06(6455)9320
FAX 06(6455)9325
本社 〒140-8677 東京都品川区南品川4-7-16


有限会社日本リスクマネジメント

専務取締役 **山下和伸**

大阪府池田市城南2-2-1-302 (〒563-0025)
TEL.072.751.8109 FAX.072.751.8209
携帯. 080-3775-1868
E-mail: jrm0063@osk3.3web.ne.jp
http://iaa-jrm.com/


株式会社 **長谷工 リフォーム**

常務執行役員 **宮井 清彦**

〒540-0026 大阪市中央区内本町2丁目4番7号
電話(06)6941-4152
FAX(06)6941-4153


株式会社 **ハマキャスト**

代表取締役社長
濱中 陽子
Yoko Hamanaka

<本社>
大阪市北区堂島2丁目3番5号 〒530-0003
大阪堂島ビル7階
Tel 06-6485-8882 / Fax 06-6485-8883
E-mail y-hamanaka@hamacast.co.jp

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番地
TEL. 075-693-5531 FAX. 075-693-5522
http://www.biancojapan-online.jp/ **BIANCO**
JAPAN

リニューアルのトータルシステム
FUJIKEN.CO.,LTD.


株式会社 **フジケン**

品質管理部長
一般建築施工管理技士・RST講師
谷口 允一
H.P:080-1490-1750

〒557-0063
大阪市西成区南津守6丁目1番85号
TEL:06-6655-5455 FAX:06-6655-5456
E-mail: office@fk-fujiken.com
URL: http://fk-fujiken.com


Licence No QMS/C392

の場商事株式会社

代表取締役 **の場 広宣**

〒564-0037 吹田市川岸町21番45号
TEL 06-6381-3818
FAX 06-6381-3496



第177回スキルアップセミナー（オンライン開催）より

「大規模修繕工事、どう進めていく？」

講師：松山 功（集改センター代表理事・1級建築士）

パートナーの選び方

大規模修繕工事を進める際には、まずパートナー選びから始めます。方法としては大きく分けて、①管理組合が自主的に行う、②管理会社に依頼する、③第三者であるコンサルタントを入れる、の三つがあります。①のように自主的に行う場合は、管理組合の中に設計事務所の人（あるいは設計経験者）が必ず居ます。②の場合は、管理会社が比較的大手の会社である、もしくは施工の建設会社が子会社として管理会社を持っているケースが多いです。③は民間会社、設計事務所に依頼する場合、マンション管理士およびその団体に依頼する場合があります。

大規模修繕工事の発注方式

大規模修繕工事の発注の方法には、①責任施工方式、②設計監理方式、③CM（コンストラクション・マネジメント）方式があります。①は工事業者にすべてを任せるものです。②は設計と監理をするパートナーを選び、それとは別の工事業者に工事を発注する方法です。③はコンサルタントであり、コーディネーターでもある人物に依頼する方法です。管理組合と工事業者をうまくコーディネートし、双方に利益があるやり方で工事を進めます。工事費は安ければいいというものではなく、工事会社が正当な利潤を得られるものでなければなりません。そのためにもコーディネーターは、技術的・道義的に優れた人物である必要があります。

施工業者に発注する責任施工方式

責任施工方式のひとつに、建設会社（元施工業者、主にゼネコン）に発注する場合がありますが、ゼネコンの多くは改修工事部門を持っていません。通常は改修専門業者に発注します。マンションの規模が小さい場合は、あまり向いている方法とは言えません。

最も一般的なのは改修専門業者への発注です。さらに改修専門業者が自社でやる方法と、下請業者に発注する方法があります。現在、新型コロナ

の影響で工事が半期ほど遅れているため、名も知れていない孫下請に回される可能性があります。他に、管理会社に発注する方法があります。本来ならばマンションのことを知り尽くした管理会社が責任を持って改修を行えばいいのですが、管理会社から改修専門業者に発注され、さらに孫業者に発注している例が見られます。

改修工事業者にはそれぞれ得意な工事の規模があるため、管理組合は発注先が身の丈に合ったものであるかを見極めなければなりません。

（8面へつづく）

事例1 専有部排水管更新工事

鉄筋コンクリート造7階建、115戸
1978年（昭和53年）竣工、築42年

＜大規模修繕工事コンサルタント選出＞
（NPO集改センター）

劣化調査

★ 改修設計は過去工事内容利用を提案 ★
★ アルミサッシ更新工事 追加提案 ★

工事業者選定

工事発注（工事監理：NPO集改センター）

事例2 専有部排水立管更新工事

鉄骨鉄筋コンクリート造12階建、151戸・店舗5区画
1982年（昭和57年）竣工

＜長期修繕計画見直しコンサルタント選出＞
（NPO集改センター）

劣化調査・長期修繕計画見直し

★ 共用部設備排水管改修工事の提案 ★
（設計監理方式）

＜大規模修繕工事＞

★ 改修設計は過去工事内容利用を提案 ★
★ アルミサッシ更新工事 追加提案 ★

業者提案型による選定
（業者による工事金額・施工計画などの提案）

工事業者選定

工事発注（工事監理：NPO集改センター）

(7面からつづく)

別発注する設計監理方式

設計・監理と工事を分けて発注する設計監理方式には、当 NPO 集改センターのほか、民間設計事務所に発注する方法が含まれます。NPO 集改センターでは、正会員であるコンサルタント経験者が業務担当します。民間設計事務所では、業務実績の多い会社の社員が業務担当者になります。いずれにせよ、最初から最後まで見届ける人が担当者にならないければ、工事に支障が出やすくなります。

CM方式を補う方法

CM方式では、管理組合の補助者や代行役となる、大規模修繕の経験豊富なコーディネーターに依頼することが重要となります。さらに技術に詳しくモラルがある人物でなければなりません。CM方式で誤解されやすいのが、それぞれの専門工事業者に個別発注できるのがCM方式で、そうすることで安くなると思われている点です。しかし、個別に発注すると瑕疵が出た場合に、責任の所在が不明瞭になります。たとえ安くなくてもそれ以上のリスクを負うため、個別発注は推奨できません。また、国交省の資料の中に、CM方式のメリットとして「発注者内技術者のマネジメント能力の向上」とありますが、これが管理組合にとってのメリットになるかどうか疑問です。

そこで、CM方式とプロポーザル方式を混合した方法を考えてみました。プロポーザル方式はいわゆるコンペのように複数の者に企画を提案してもらい、その中から優れた提案を行ったも

のを選定するものです。混合方式では、工事業者が改修設計を提案し、その中から提案力が最も優れた業者に発注します。そして工事業者による責任施工を行います。本来、工事業者の仕事が確かであれば、コンサルは必要ありませんが、工事業者にすべてを任せるのが心配という場合は、工事監理を別注します。

「コロナ禍の中での管理組合の対策」テーマに
第11回マンションセミナー
2021年2月13日オンラインで開催します

(一部既報) 第11回新時代のマンションセミナー&ワークショップは、2021年2月13日(土)13時30分から16時まで、ZOOMによるオンラインセミナーとして開催します。

■講師・テーマ

九鬼正光弁護士「法的立場からコロナ禍における管理規約、運営細則」

田島政幸マンション管理士「コロナ禍における管理運営」

【訂正】集改ニュース62号(10月発刊)3面の記事「積立金額の決め方」の中で、一部に誤解を招く表現がありました。「自走式の立体駐車場にする場合は、建設に1億円ほどかかりますが、今なら補助金が出ますし、その後のメンテナンス費用も安くなります」としていましたが、「自走式の立体駐車場にする場合は、私が担当したマンションでは建設に1億円ほどかかりますが、その後のメンテナンス費用は安くなります」と訂正させていただきます。

**** 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47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け付けます。

◎本部事務局(06-6943-8383)へお問い合わせください