



# 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

〒558-0055  
大阪市住吉区万代6丁目17-24  
電話 06-4703-5221/FAX 06-4703-5222  
URL <http://www.shukai.or.jp/>



## 新年ごあいさつ 進歩する集改センターを目指して

集改センター代表理事 松山 功



新年明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。

一昨年のご挨拶では、新型コロナウイルスが全世界に広がったことを申し上げました。私たちみんなが感染者にならないと願うそんな社会の中で、集改センターでは緊急避難的に始めたリモートワーク・在宅におけるテレワーク及びオンライン会議を通じ組織活動の見直し、変化して新しく生まれ変わる計画「Reborn Plan」お伝えしました。

昨年においても全世界で新型コロナウイルスが拡散しつづけ、菅前首相政権での国民へのワクチン接種、オリンピック・パラリンピックの開催、菅前総理退任・岸新総理の誕生、そして衆議院解散、自民党の単独過半数を得て岸内閣発足と目まぐるしく変化した年でありました。そんなご時勢の中、私たちそれぞれが幸せに暮らそうと真面目に働いていた一年であったように感じています。

昨年の集改センターは「Reborn Plan」をスタートし、これまでの本部事務局の業務では、「雇用型テレワーク」の導入、また理事・業

務担当者それぞれの業務においては「自営型テレワーク」を導入し、本部事務局の中央区から住吉区移転における弊害などを起こすことなく、これまで通りきめ細やかな業務サービスを管理組合にご提供することができております。

また正会員同士のコミュニケーションにおいても、リモート会議の利用で集まる場所に移動することなくそれぞれがそれぞれの場所で自由に情報交換できる環境も整いました。

そして今年度の目標としては、「Reborn Plan」の誕生の年は終わり、引き続き「Reborn Plan」を継承し成長へと進歩してまいります。集改センターの活動理念は、これまで通り変わることなく継承し、マンションに関わるすべての人にこの活動を通してネットワークを広げ「ネットワーク」をキーワードに「知恵」と「技術」と「情報」を提供することをお約束します。

最後に、来年には集改センター法人設立 20 年を迎える今年一年を正会員、賛助会員及びこれまで関わった多くのマンションの居住者のみなさまには、より一層のご支援ご指導のほどお願いして新年のご挨拶といたします。

### も く じ

- 「大規模修繕工事」テーマに公開セミナーを開催 ----- 2～4 面
- 紙上名刺交換 ----- 6～7 面



## 第13回新時代のマンションセミナー&amp;ワークショップより

## 大規模修繕工事、あなたならどうする？ 管理組合が託す3つの選択肢

集改センターは2021年10月30日、「第13回新時代のマンションセミナー&ワークショップ」をオンラインで開催しました。今回は『大規模修繕工事、あなたならどうする？』～管理組合が託す3つの選択肢～をテーマに、大規模修繕工事のさまざまな課題を取り上げ、参加者をまじえて議論しました。

### ■松山功代表理事の基調講演要旨

管理組合が大規模修繕工事に求めるものは「安全な工事」「安心な工事」「安価な工事」の3点に集約できると思います。「安全な工事」とは無事故、無災害の工事です。「安心な工事」とはミスのない工事、瑕疵のない工事です。当然、美しい仕上がりであって、信頼できる工事業者の工事が望まれます。「安価な工事」は予算内の工事、修繕積立金を下回る工事であってほしいはずです。ただ、修繕積立金が枯渇しているようなマンションではそうはなりません。

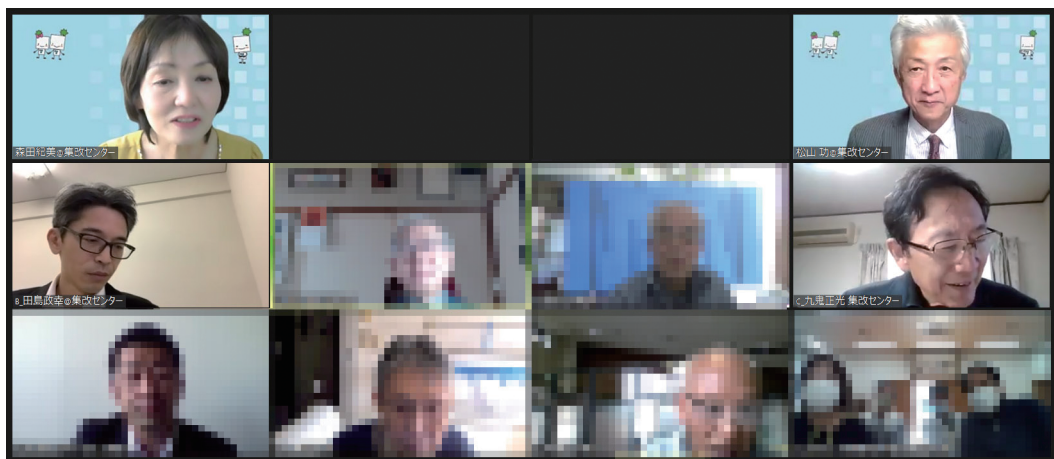
そもそも大規模修繕工事を実施するのは建物の資産価値の維持、向上が目的です。マンションの評価は中古物件が売れるかが重要です。古いマンションにお住まいの高齢者の方

はよく「自分はあと何年住めるか分からないので・・・」と言われます。それに対して私は「人は修繕工事しても元に戻りませんが、建築物は元に戻ります」と言います。建物は修繕を続けることで延々と元に戻せます。

中古物件が売れるということは、次の時代の子供、孫、あるいは購買者に引き継いでもらうマンションにすることです。それが大規模修繕工事の目的だと常々言っています。この趣旨を忘れずに大規模修繕工事の取り組んでいただければ、建設的な改修工事になるものと考えています。

大規模修繕工事のコンサルティング業務の流れを改めて説明しますと、まず「建物の劣化調査・診断」から始めます。その後「改修設計」を行い、次に「業者選定の補助」を行います。その後、工事が始まると「工事監理」を行います。この一連の流れがコンサルティング業務です。全部終わると、次の大規模修繕に向けた長期修繕計画を立てる場合もあります。

コンクリートの建物は木造よりはるかに頑丈ですが、経年の劣化は確実に進行していきます。そのため、建物を長持ちさせ、美観を維持するには10年から15年ごとに計画的な大規模修繕工事が必要です。つまり「オリンピッ



クが3回ある間に大規模修繕工事のためのお金を貯めましょう」と考えればいいでしょう。

これから本日のテーマに入ります。工事を実施する方式は、建築したゼネコンや管理会社などが一括して請け負う「責任施工方式」、設計と施工を分離し、建築士など専門家がコンサルタントとなる「設計監理方式」などがあります。設計監理方式は、工事と設計を分離する方式で、建築士や集改センターなどがコンサルタントを行い、先ほど説明しました業務の流れを担当する方式です。

本日のセミナーに参加された方で大規模修繕工事を経験された方は、最初にお聞きしましたアンケートでは、責任施工方式は少なく、設計監理方式で実施された方が一番多かったようです。

## 設計監理か責任施工か 両方式のメリットとデメリット

設計監理方式のコンサルタントの公募を見ますと、応募資格に一級建築士事務所という条件がよく書かれています。ただ、一級建築士は新築の専門資格で、さらにデザインや構造設計など専門分野も細かく分かれています。一級建築士が必ずしも改修工事に通じているとは限りません。一級建築士にこだわるより、経験者であるかを重視された方が良いと思います。

設計監理方式も集改センターのようなコンサルタントが担当するか、設計事務所がするかによって違いがあります。

設計事務所は会社の社員、集改センターは

経験者が業務を一貫して担当します。設計事務所の場合、担当社員の力量が重要です。会社の実績はあっても担当者のスキルが高いとは限りません。

次に責任施工方式について考えてみます。個人的にはこの方式がもっと利用されても良いかなと思っています。

責任施工方式は委託先によって違いがあります。元々施工した建設会社なら一番良く建物が分かっています。ただ、元施工業者のゼネコンは、さらに改修業者に委託するケースが多いようです。ゼネコンは新築が中心なので改修部門を持たないところもあります。自社で建てた事務所ビルのメンテナンスはしても、あまりマンションはしないようです。

管理会社に発注した場合は、管理会社から改修専門業者に発注します。

改修専門業者に発注した場合、その業者がもう一段下の業者に発注し、その下請け業者が工事するという場合もあります。

整理しますと、(A) 設計監理方式・コンサルタントに委任 (B) 同・管理会社に委任 (C) 責任施工方式・管理会社に委任 (D) 同・直接工事会社を選任—の4パターンが考えられます。このほかCM方式などがありますが、今回は省略します。集改センターは(A)の方式ですが、その他の方式にもそれぞれメリットがあります。

今回は(A)(B)(C)の3つのパターンを取り上げ、このあとのワークショップの中で議論していただきます。

(4面へつづく)



### 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

### 澤村産業株式会社

代表取締役 茶谷 昭彦

〒573-0144 大阪府枚方市野村中町2-8  
TEL 072-858-5505  
paint@sawamura-sangyo.co.jp

## ワークショップでの議論

Q1：3つの方式のメリット・デメリットは？

(A) 設計監理方式（コンサルタントに委託）

メリット：理事会に相談相手になってくれる人を入れられる。

デメリット：調べごとを自分たちでやった。

(B) 設計監理方式（管理会社に委託）

メリット：修繕委員と理事が楽。管理会社だと建物を知っている。

デメリット：工事費が高くなる。対応が遅い。修理が過剰になる。

(C) 責任施工方式（管理会社に委託）

メリット：長い付き合いをしているので言いやすい。気心が知れている。

デメリット：サボられても分からない？業者を替えるハードルが高い。

Q2：どんなマンション（管理組合）なら、委託先のメリットを生かせるか？

(A) 設計監理方式（コンサルタントに委託）

・勉強しないと良い案が出ない。地震対策などもしっかりしないとイケない。

(B) 設計監理方式（管理会社に委託）

・修繕積立金を考えれば規模は100戸ぐらいが適当か。

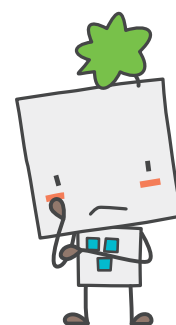
・築10～20年のマンションで若い人がいるほうがいい。

・管理会社がしっかりしていて、日々の管理が良いところ。

(C) 責任施工方式（管理会社に委託）

・300戸ぐらいのマンション。築50年のマンション。

・管理組合が力を持っている。



## 【松山講師によるまとめ】

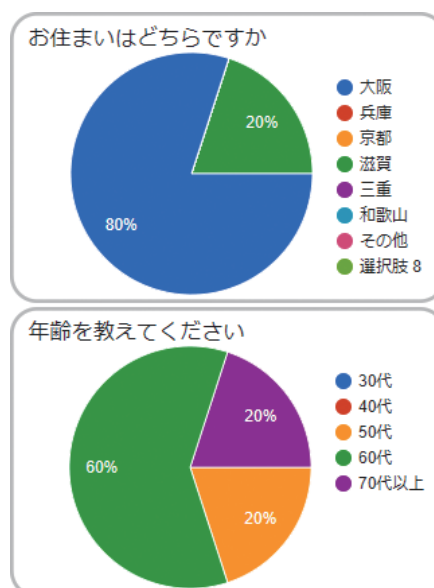
どの方法を選んでも人（管理組合・理事会・修繕委員会）が、自分の資産を守るために責任ある行動をとることです。管理組合（理事会・専門委員会）のそれぞれの意見が反映された合意形成の下での組合運営が求められます。理事長・修繕委員長に選ばれたなら議長として民意をすくい上げ、多数意見で方針を決定するように進んでいけば良いでしょう。

## 【アンケート セミナーの感想】

▽論点や切り口は非常に良いと感じました▽もう少し他の管理組合さんと交流できたら嬉しかった▽大規模改修工事が身近に迫ってくると必死になります▽大規模修繕コンサルタントは経験回数が重要な事の気づきがあり良かった。

## 【今後聞いてみたいテーマ】

▽他の管理組合さんの苦労話と解決方法など▽修繕積立金が充分出来ていない中での大規模改修工事の取り組み方▽大規模修繕の建物診断から修繕までの実例。





# 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。

## 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・京葉第一・京葉第二・横浜・中部・九州 ● 営業所 | 青森・福島・茨城・新潟・柏崎・市原・成田

マンションライフの未来を考える  
KENSO Magazine

QRコードまたは検索から簡単アクセス

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



# Hamatite

## 「シーカ・ハマタイト株式会社」、 始動

日本の建築市場および自動車市場でマーケットをリードしてきたハマタイト。

高性能、高品質な製品はそのままに、

新会社「シーカ・ハマタイト株式会社」としてこれからも力強く歩んでまいります。



Sika Hamatite

製造元

シーカ・ハマタイト株式会社  
〒254-0014 神奈川県平塚市四之宮1-7-7

販売元

シーカ・ハマタイト販売株式会社  
〒107-0051 東京都港区元赤坂1-2-7 TEL. 03-6434-9157

シーカ・ハマタイト販売株式会社 関西支店

〒541-0051 大阪市中央区備後町1-7-10 ニッセイ備後町ビル TEL. 06-6265-0505

## 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・クリーニング

## 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

## 協立技研株式会社



代表取締役社長

こ はら ひで あき  
小 原 英 昭

☎595-0055

大阪府泉大津市なぎさ町6番1号 きららセンタービル6F

TEL 0725-22-0515 FAX 0725-22-0575

☎0120-2525-24

HP: <https://www.KGkk.co.jp> E-mail: [info@KGkk.co.jp](mailto:info@KGkk.co.jp)人への夢・環境・未来へ  
サポートする

## 株式会社 ケンスイ

代表取締役  
社 長

千 原 重 信

CHIHARA 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](mailto: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

Sika Hamatite

宮地 勇  
理事  
関西支店  
支店長

シーカ・ハマタイト販売株式会社

〒541-0051 大阪府大阪市中央区備後町1丁目7-10 ニッセイ備後町ビル  
Tel (06) 6265-0505・Fax (06) 6265-0506・携帯 (090) 9622-6604  
[miyajji.isamu@sika-hamatite.com](mailto:miyajji.isamu@sika-hamatite.com)

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](mailto:honsha@japanmaterial.co.jp)  
<http://www.japanmaterial.co.jp>

新年あけましておめでとございます



新年あけましておめでとーうございます



## 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

**jinZai** 株式会社 じんざいつうしん 神西通信

〒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

y-jinzai@cpst.plala.or.jp  
http://www.jinzaitushin.jp/

## 大和技研株式會社

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

## ダイワテック株式会社

代表取締役 神農 竹夫

〒546-0022 大阪市東住吉区住道矢田  
8丁目13番26号  
電話 06 (6703) 0388  
FAX 06 (6703) 0361

## タキロンマテックス株式会社大阪支店

大阪支店 支店長 越智 正行

〒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 稲田 俊是  
支店長

〒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



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  
(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

取締役専務執行役員 高瀬 洋祐  
関西支社長

〒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

## 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**  
J A P A N



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 土谷健児

583-0852 大阪府羽曳野市古市3-10-6  
TEL.072-957-2724 FAX.072-957-2912  
https://www.bikentec.co.jp

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  
一級建築施工管理技士・RST講師

谷口 允一

H.P:080-1490-1750

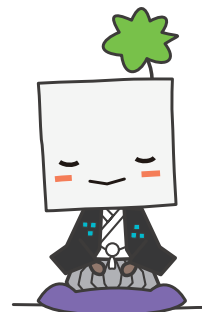
〒557-0063  
大阪市西成区南津守6丁目1番85号  
TEL:06-6655-5455 FAX:06-6655-5456  
E-mail:office@fk-fujiken.com  
URL:http://fk-fujiken.com株式会社LIXILリニューアル  
関西支店

支店長 山下 智久

〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-10-1

TEL 06-6390-5205

FAX 06-6390-5206



\*\*\*\*\*

## 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41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(06-4703-5221)へお問い合わせください

“居ながら施工”で あっという間に 快適な暮らしへ！

LIXIL  
リニューアル

## LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』

窓リフォーム



After



Before

玄関リフォーム



Before



After

お電話での  
お問合せはこちら

06-6390-5205

受付時間 平日9:00~17:00

Webからの  
お問合せはこちら

株式会社 LIXILリニューアル

関西支店

大阪市淀川区西中島3-10-11LIXIL新大阪ビル8F