



well-beingなマンションとは？

第15回新時代のマンションセミナーをオンラインで開催

集改センターでは6月25日、「well-beingなマンションとは～住み心地のよいマンションについて専門家と話す会～」と題し、「第15回新時代のマンションセミナー&ワークショップ」をZOOMによるオンライン配信方式で開催しました。

第一部では九鬼正光弁護士が「通りすがりの変なおじさん」に扮し、マンションについての様々な疑問を専門家に質問するという寸劇形式で行いました。

「変なおじさん」は、管理組合の役割、理事長の権限、管理会社の業務内容、共用部と専有部の工事、大規模修繕工事の費用、エレベーターのメンテナンスなど、建物や管理に関する素朴な疑問を問ひかけ、これに対し松山功一級建築士、田島政幸マンション管理士が分かりやすく回答しました。

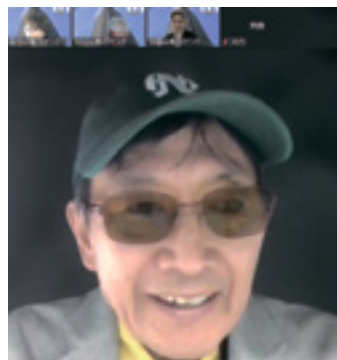
第二部では参加者からの質問を受けながら、住み心地のいいマンションについて考えました。最後にまとめとして、九鬼弁護士が講評（2面）を述べました。



【Q&Aの一例】

おじさん マンションは自分の部屋は自由に工事しても良いんでしょう。

田島 内装部分に関しては基本的には自由に工事できます。ただし、共用部に該当する部分については原則自由に工事できません。例えば幹になる給水管や排水管あとは躯体といわれるマンシ



「変なおじさん」が質問

ンの構造部分です。隣の住戸との間のコンクリート壁についても昔は壁芯基準といって共用部の境界が壁の中心部であることで問題になりましたが、現在は上塗り基準を用いているマンションがほとんどですので、コンク

リート壁自体に手を加えることはできません。

松山 その通りです。例えば、古いマンションでは、当時住戸内のすべての部屋にクーラーを設置することを想定せず建築設計をしていました。そんなマンションでは、クーラースリーブ（クーラー室外機を冷媒管でつなぐ壁に空いた穴）がないため、新しくコンクリート壁を開けたいと要望がありますが、勝手に出来ないと考えておいてください。



終了後、全員で記念撮影

も く じ

○九鬼弁護士の講評 ————— 2面

○九鬼正光先生を悼む ————— 4面

九鬼弁護士の評



九鬼正光弁護士

話をお聞きして、皆さんは「世代交代」を気にしておられると感じました。具体的には「理事の後継者をどうするか」「マンション管理組合内におけるコミュニケーション」が大きな課題

になっていると思います。世代交代の問題は日本全体の問題でもあります。

世代交代については、わりあい楽観的に考えています。今の60代、70代の人と、30代、40代の人とは感覚、感性が違います。視点がまず違いますから、同じ感性を持つことを期待しても無理かと思えます。

若い人でも今後のことを真剣に考えている方はたくさんおられますので、高齢者の見方とは異なる観点を持って管理組合の仕事、理事の仕事をやっていかれるものと思います。

マンションは民主主義の秤

ただ、最近問題になっているクレイマーとかモンスターと言われる人たちにまず立ち向かうのは管理会社のフロントマンです。そのフロントマンがさばき切れなかったら、私のほうに話が来ます。これはよくメールで来るのですが、メールでの相談は状況が把握しにくくなかなか厄介です。

管理組合がかかえる問題は日本社会の縮図のようにも見えます。

私の師匠にあたる元マンション問題研究会代表の先田政弘さんは「マンションは民主主義の秤（はかり）である」とよく言っておられました。マンションが成熟していくことは、日本の民主主義が成熟していくことにつながります。

日本の民主主義がまだまだなら、管理組合の民主主義もなかなか成熟しません。

世代交代への準備

今の皆様の管理組合における立ち位置については、自信を持って続けられて大丈夫です。後継者はそれぞれのマンションから必ず出て来るはずで、それを信じて若い人たちに期待しましょう。

私も世代交代を考えて、いまマンションのことを専門的にやろうとしている若手弁護士4人と勉強会をしています。この人たちは私の事務所で勤務していたとかではありません。たまたまマンション問題に興味を持って、集まってきた人たちです。この若手弁護士4人と2か月に1回勉強会をしています。

私は8年前にホームページでブログを書き出し、ブログ本数は合計150本ぐらいになりました。それは私の「遺言」として書き始めました。まだこの世にいるうちは、まだまだ書き続けるつもりです。さすがに最近では書くスピードが遅くなり、本数が減ってきていますが、200本を目指して書き続けたいと思います。

今日はちょっと羽目を外して、変なおっさんから良いおっさんになり、しゃべり過ぎた感がありますが、どうぞご容赦いただき、向後万端（きょうこうばんたん）引き立って、宜しゅうおたの申します。

九鬼正光氏は永眠されました

当センター会員で顧問弁護士の九鬼正光氏は令和4年7月20日、ご病気のため72歳で急逝されました。葬儀・告別式は7月24日、堺市西区鳳中町の邸宅葬とこしえで営まれました。ご冥福をお祈りするとともに、謹んでお知らせ申し上げます。

高い耐久性、作業性の良さ、環境への優しさを実現した

AGCポリマー建材の ウレタン防水システム

AGC
Your Dreams, Our Challenge

ウレタン塗膜防水システム

サラセーヌ

AGCのハイレベルなウレタン総合技術をベースにAGCポリマー建材が開発、製造・販売している高機能建築用ウレタン塗膜防水システム。屋上やベランダ等、広範囲の建築物に使用。

【主な用途】

オフィスビル・学校・病院・マンション等の屋上、バルコニー、廊下、階段等の防水



超速硬化ウレタン吹付けシステム

リムスプレー

「超速硬化」のウレタン塗膜を「スプレーで成形する」超速硬化ウレタン吹付けシステムのパイオニア。塗布後短時間で実用強度を得ることができるため、作業時間を大幅に短縮できる。複雑な形状にも連続的に施工が可能。

【主な用途】

特殊屋根、駐車場、観覧席、階段室、プール等



AGC ポリマー建材株式会社

大阪営業所 〒553-0001 大阪市福島区海老江 5-2-2 (大拓ビル) TEL: 06-6453-6401



“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

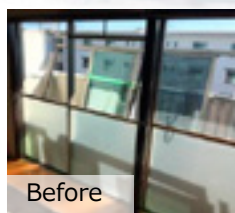
LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』

窓リフォーム

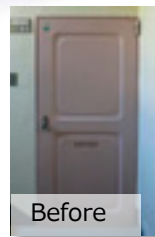
玄関リフォーム



After



Before



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

九鬼正光先生を悼む

NP0 法人集合住宅改善センター 代表理事 松山 功

NP0 集改センターの設立当初から顧問を務めていただいた、正会員で弁護士の九鬼正光先生が7月に急逝されました。私が一報を聞いた時は、驚きと落胆の気持ちを隠すことができず大声で叫んでいました。今でも信じられない気持ちでいっぱいです。

6月に開催しました公開セミナーでは、お元気な姿で「変なおじさん」に扮し、参加者の笑いを取りながらセミナーを進行していただきました。突然の訃報は、本当に残念で悔しくなりません。今でもその時のお姿が脳裏に浮かんでまいります。

九鬼先生と私は、大阪の南方面のどちらかという下町育ちで、年の差は5つほどありますが、大阪人として同じ感性を持ち合わせた者同士で気さくなお付き合いをさせていただいて

いました。

集改センターでは、法律のご意見番役としていろいろとお教えいただきました。数少ないマンション関係に詳しい弁護士としてご活躍されていただけに、活動を共にする仲間がいなくなるだけでなく、貴重な人材を失ったことは痛恨のきわみです。また、全ての会員にとっても、親しみやすいお人柄の相談者を失ったことは、惜しんでなお余りあるものです。

悼む言葉は限りなくありますが、偉大な九鬼先生の功績を残された仲間引き継いでいくことが、ご供養にもなり恩返しにもなるものと心に刻み、集改センターの活動を続けてまいります。

九鬼先生、どうか見守っていてください。そして安らかに眠りください。

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]

熱貫流率 **2.33**以下
W/(m・K)
Low-E
樹脂ガラス

YKK AP

before

冬 窓辺が寒い・結露する...

after

快適な窓辺へリニューアル

製品断面イメージ

樹脂ガラスで断熱
室内側樹脂フレームで断熱

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

既設の障子を取り去る → 下枠レールをカット → 新しい枠を取付け → 新しい障子を用込み → 完成

工事は**1日**で完了!

YKK AP 株式会社 大阪改装支店
TEL 06-6944-8762
〒540-0012 大阪市中央区谷町4-6-7

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