

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 <https://www.shukai.or.jp/>

第17回新時代のマンションセミナーのご案内

「管理組合の理事長、委員長経験者が語る、ひと工夫した体験談」

10月28日(土)10～12時 オンラインで開催します

集改センターでは10月28日午前10時から「第17回新時代のマンションセミナー」をZOOMによるオンライン配信方式で開催します。マンションの専門家ではない方々が、理事長や委員長になって、管理費を見直して大幅な経費節減をしたり、マンションとしての自治会のあり方を考えたり、住民同士の居場所づくりをしたり、マンション防災や集会所の増築、エントランスの拡張、エントランスに垂直リフトの設置などを専門家を入れず管理組合員だけで計画実行したお話など、盛りだくさん。きっと皆さんのマンションのグレードアップにつながるヒントやアイデアが見つかるはずです。奮ってご参加ください。

【日 時】2023年10月28日(土)

10:00～12:00

(終了後 雑談タイム)

【場 所】オンライン (Zoom)

【参加費】無料

【定 員】50名

【申 込】専用メールフォーム
(右のQRコード)

電話 (06-4703-5221)

FAX (06-4703-5222)

【申込締切日】10月25日(水)



第一部 講演

●自分たちのマンションは自分たちでつくる

【講師】八木良人さん
(シャルマンコーポ草津)



●改良改善を重ねたマンションの実例

【講師】名代幸一さん
(豊中北コーポラス)



●災害に強いマンションの実現に向け、防災活動を楽しむ

【講師】岡村弘太郎さん
(草津ロジュマン)



第二部 お話しタイム

講演内容についての質問、感想、その他意見交換などを行います。

も く じ

○国交省『今後のマンション政策のあり方』――2面
○第21回通常総会を開催――8面

○創立20周年記念祝賀会を開催――7面
○集改センターのご案内――8面

国交省が今後のマンション政策の方向性を公表

適切な修繕工事で長寿命化へ

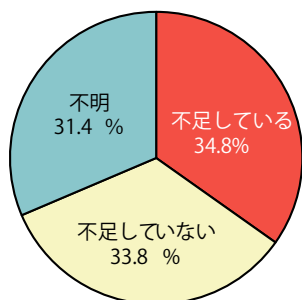
国土交通省では、昨年より「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を開催し議論を重ねていましたが、このほど政策の方向性をマンション政策全般に係る大綱としてとりまとめました。

今回のとりまとめでは「マンションの長寿命化の推進」「修繕積立金の安定的な確保」「管理不全マンションへの対応」「管理組合役員の担い手不足への対応」「円滑な建替え事業等に向けた環境整備」「多様なニーズに対応した事業手法のあり方」などのテーマについて、解決すべき課題と政策の方向を示しています。ポイントは以下の通りです。



【マンションの長寿命化の推進】建替えの困難性を踏まえると、全てのマンションで建替えを行うことは非現実的で、マンションの寿命を意識した上で、長寿命化を進める観点からの意思決定を行う環境の整備が必要。

【適切な修繕工事等の実施】「段階増額積立方式」で積立金の引上げが必要な場合、適切な修繕積立金の引上げ幅等について検討する必要がある。また、管理組合がよりよい設計コンサルタントを選択することが困難となっており、適切な設計コンサルタントを判別しやすくする



修繕積立金の積立状況

仕組みについて検討する。

【管理不全マンションへの対応】区分所有者等の所在が把握できず、総会開催や管理費等の徴収に支障が発生しているマンションがあり、区分所有者名簿等の更新の仕組みについて検討する。

【管理組合役員の担い手不足への対応】管理会社が管理者となる形式の外部専門家の活用が増加しつつあり、実態把握を進め、留意事項等をまとめたガイドラインの整備等を行う。

【定期借地権マンションの今日的評価】定期借地契約の終了後に、継続して建物を使用したい場合等の具体的な対応が不明確であり、契約期間終了後の具体的な対応等について、実務上必要とされるノウハウの整理を行う。

【大規模マンション特有の課題への対応】大規模マンションでは取扱う金額（管理費、修繕積立金）に見合った監査体制となっていないなどの問題があり、専門家の活用を含め検討する。

【円滑な建替え事業等に向けた環境整備】建替え後のマンションの住戸面積基準が、区分所有者の費用負担の増加につながるなど、建替えの推進にあたっての隘路となっている場合があり、世帯人数の変化や地方公共団体の意見等も踏まえ、面積基準の引下げや必要性等について検討する。

【多様なニーズに対応した事業手法】余剰容積率の減少や仮移転に伴う引越し負担の重さから、非現地での住み替えを行うニーズが増えるとの指摘があり、非現地に住み替えを行う区分所有者の負担軽減に向けた検討を行う。

【今後の対応】検討方針が明らかになった事項については、今後、標準管理規約や管理計画認定基準、ガイドラインの見直しなど、施策の具体化に向けた検討を開始。とりまとめについて、関係者の関心を引き起こす視点から、国土交通省 HP で公開した上で、広く意見募集を行う。

 建装工業

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
- 設備改修工事
- 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

マンションラインの未来を考える
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/>



マンションの未来を みなさまと創造する企業

私たちは、確かな管理サービスで、
マンションの「住まう価値」「次の世代につなぐ価値」を守ります



〈マンション管理のお問い合わせ〉

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

大阪府大阪市淀川区西中島5丁目14番22号 〒532-0011

TEL:06-6306-3836

マンション管理業者登録番号・国土交通大臣(5)第060755号



詳しくはこちら

マンション大規模修繕工事の専門会社

まごころ品質。



協立技研株式会社

大阪府泉大津市なぎさ町6-1 きららセンタービル6F ☎0120-2525-24

協立技研

検索

または



光と水で快適な環境を作る

「PfSコート(スーパー光触媒)」

高性能光触媒フッ素樹脂コーティング剤

当社はブルネイ大学との共同研究で実験を重ね、既存の光触媒コーティング剤の技術をベースに、より**高性能な世界初のコーティング剤**の開発に成功しました。防カビ(水中でも適応可能)・殺菌・抗ウイルスなどの作用が従来製品より飛躍的に向上し、尚且つ非常に優れた耐候性を持った長期持続可能なコーティング剤です。

光触媒効果 + 抗ウイルス・抗菌・防臭効果

光触媒の独自の配合によって、
様々なウイルス・有害な菌・悪臭の原因を分解

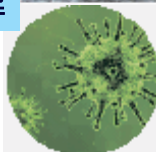
※オミクロン変異株への有効性も確認されました。

完全責任施工体制

丁寧な工事をお約束します



▶刷毛やローラーの他、
スプレーガン等でも
塗布可能



PfSコート
実演動画



CT来風カタログ



株式会社

シーティー くふう
C T 来風

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 0725-32-2622

雨漏解決

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

(代表理事) NETIS 登録：KK-190023-A

特許工法：レインボービューシステム

7色の発光色をもつ調査液を用いて紫外線投射により
浸入口・浸入経路を特定する特許取得工法。

より正確な雨漏りの原因を解明する事を目指しております。

あらゆる漏水に対応！

公共施設・JR 駅舎・マンション・戸建て 等々
雨漏りでお困りでしたら

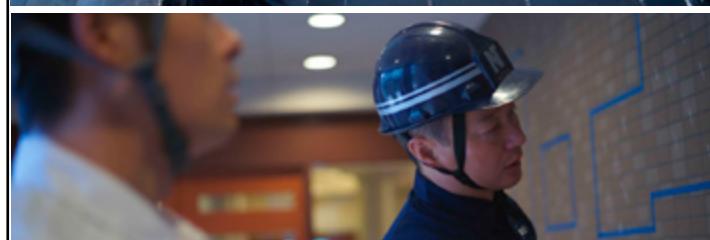
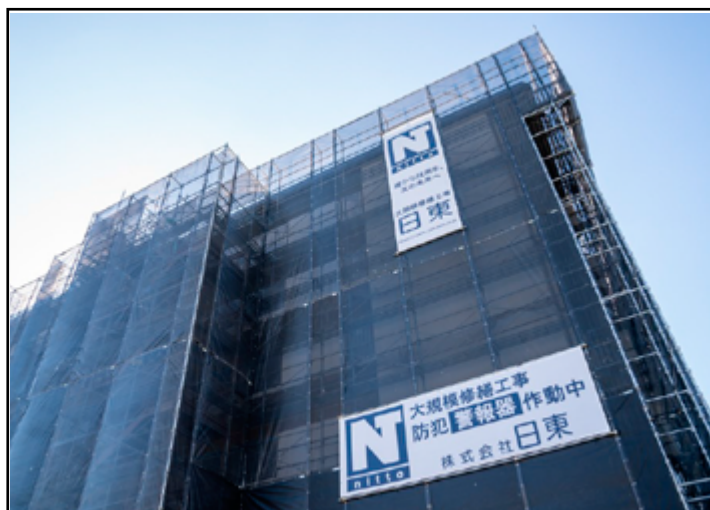
株式会社 なにわ建築保全

をご指名下さい。

〒577-0015 東大阪市長田 3 丁目 6 番 19 号

TEL:06-6783-8811・FAX:06-6783-8822

<http://amamori-kaiketuou.com/>



YKK APグループ

株式会社 日東

TEL:072-225-0210

FAX:072-221-2101

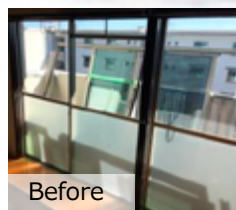


LIXIL
リニューアル

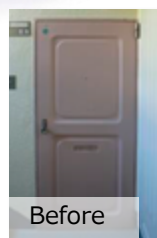
“居ながら施工”で あっという間に 快適な暮らしへ！

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



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3-10-11 LIXIL新大阪ビル8F

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]



冬 窓辺が寒い・結露する…

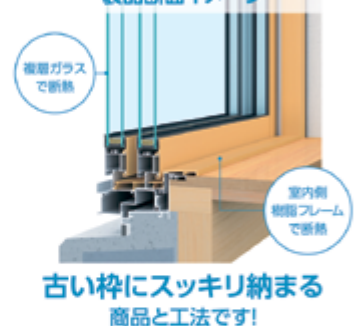


快適な窓辺へリニューアル

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



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

創立 20 周年記念祝賀会 盛大に開催

「未来に向けたネットワークを」

集合住宅改善センターの創立 20 周年記念祝賀会は 6 月 28 日夕、大阪府建築健保会館で開催されました。

開会にあたり、松山代表理事は「当センターは 2003 年に法人登記して今年で 20 年目を迎えた。設立からの 10 年は世の中で NPO 法人がブームでもあった時流に乗り、またマンション大規模修繕工事に携わる技術者が少なく、当センターも右肩上がりの業務をしていた。私が代表理事を受け継いだこの 11 年では、大手管理会社・大手設計事務所による営業活動で大規模修繕工事の勢力図が大きく変わったと感じている。当センターでは設立当初からの理念と目的を変えることなく、継続は力なりを実行することが使命と考え、マンション管理士などの正会員に

よる管理組合との顧問業務を中心に地道に活動している。さらに今後、未来へと歩む集改センターは正会員と賛助会員のコラボレーションを通じて、管理組合が真に求めている正会員の委任業務と、賛助会員の安心安全な請負業務の双方を提供できる組織団体として活動していく所存であり、今後とも温かく見守っていただきたい」とあいさつしました。

永年会員・事業功労者表彰（8 面）のあと、来賓の藤本佳子千里金蘭大学名誉教授が祝辞を述べ、中島亮平弁護士が発声で乾杯しました。

開宴後は 20 周年記念動画『集改センター 20 年のあゆみ』を上映。浅野容子監事のボーカルによる生演奏などで盛り上げ、上村允郎理事の閉会の辞で終了しました。



松山代表挨拶



永年会員代表の青木氏に表彰状贈呈



永年賛助会員に感謝状を贈呈



藤本佳子氏が来賓祝辞



中島弁護士が乾杯の発声



来賓をまじえて歓談

創立 20 周年表彰者

【永年会員表彰】（以下敬称略）青木亨、合田温、森田紀美

【事業功労者表彰】（管理運営事業事業部）田島政幸、小河哲、兼光和彦（設計監理事業部）上村允郎、・田中隆宏、倉内康行、伊藤治

【永年賛助会員表彰】（賛助会Aグループ・施工会員）建装工業関西支店、ダイワテック（永年賛助会員Bグループ・メーカー会員）アーキヤマデ、サンリード、澤村産業、大和ライフネクスト、日新工業大阪支店、日本ビソーレンタル大阪支店、日本ペイント近畿支店、総合保険代理店日本リスクマネジメント支店

第21回通常総会を開催

ハード・ソフト両面で管理組合をサポート

集改センターの第21回通常総会は6月28日午後、大阪建築会館で開催しました。

松山代表理事のあいさつのあと、議事に移り▽2022年度事業報告▽同決算報告▽監査報告▽2023年度事業計画▽同収支予算▽役員改選一の各議案を可決承認しました。

2023年度事業計画では、引き続き「社会に貢献できるNPO」を目指し、会員の知恵と技術をもって公開セミナー・集改ニュースなどを通じて社会にアピールし、「マンション管理組合に提供できるあらゆるサービス」をモットーに、建築士などによる大規模修繕工事、長期修繕計画などのハード面の業務、マンション管理士などによる総会・理事会の運営助言、管理規約改正などソフト面の業務一の2つの柱の一層の充実を図ります。



あいさつする松山代表理事

任期満了による役員改選では、理事・監事全員の重任が決まりました。



【代表理事】松山 功

【理事】森田紀美（セミナー事業部長）
上村允郎（設計監理事業部長）
合田 温（広報事業部長）

【監事】浅野容子（税理士）

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 36 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(06-4703-5221)へお問い合わせください