

NPO 集改ニュース

マンションの「今」と「明日」を考える



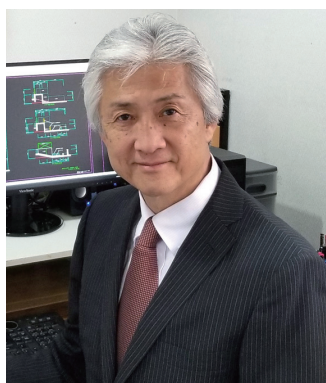
発行 特定非営利活動法人
集合住宅改善センター

〒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/>

新年ごあいさつ 30年に向かって歩む



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。

令和5年は、5月にWHO（世界保健機関）が世界に向けて、新型コロナウイルスの「緊急事態の宣言」を終了すると発表された年でした。3年余を超える長い間、新型コロナウイルスに怯えてマスク着用した人々が徐々に減っていく年となりました。

集改センターでは、この間、正会員並びに賛助会員のみなさまとお会い（Face to Face）しての交流が全くできずにいましたが、昨年の第21回通常総会（6月28日）後に1年遅れで開催しました創立20周年記念祝賀会においては大勢の方々とお会いすることができ、とても明るい気持ちになれたことを実感した年でもありました。また今年の通常総会後の懇親会でお会いできることを楽しみにしております。

さて、昨年度の集改センターの活動実績は、管理運営事業部メンバーによる管理規約改正&見直し、理事会に対する常勤顧問&非常勤顧問、

新時代のマンションセミナー講師、そして設計監理事業部メンバーによる大規模修繕工事の設計・監理、長期修繕計画の作成&見直し、建物の建築及び設備における劣化調査診断、新時代のマンションセミナー講師などのコンサルタント業務を一つひとつ丁寧にそして管理組合に寄り添ったサポートを提供しております。

また一昨年より大規模修繕工事を計画しているマンションをサポートするアドバイザー兼コーディネーターとして契約する業務委託も徐々に増えてきています。

「劣化調査」・「設計監理」を設計事務所や管理会社に委託せず工事業者にすべてを任せる「責任施工方式」を取る管理組合に、専門知識と経験豊富なセカンドオピニオンとしてお手伝いできる業務も新たに加え、次の30年に向かってこれからもマンション問題の手助けと信頼される専門家集団として歩みつづけます。

理念である「継続すること」の精神を忘れず、マンションに関わるすべての人に「知恵」と「技術」と「情報」を提供することをこれまで通り進めてまいります。

最後に、正会員、賛助会員並びに管理組合のみなさまには、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

- 第17回マンションセミナー「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」――2～7面
○紙上名刺交換――4～5面 ○第18回マンションセミナー&お話し会のご案内――8面

第17回新時代のマンションセミナー&お話し会

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

集改センターでは10月28日午前、第17回新時代のマンションセミナー&お話し会「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～マンションをグレードアップした事例～」をZOOMによるオンライン配信方式で開催しました。第一部の講演では、管理組合の理事長や委員長の経験者3人がさまざまな体験談を発表しました。第二部の「お話し会」では、講演内容についての質疑や、聴講者との意見交換を行いました。第一部の講演の要旨は次の通りです。

自分たちのマンションは自分たちでつくる

八木良人さん（ユニハイム草津ユトリオ）



「管理会社に支払っている管理コストは適正なのか」という疑問があり、管理会社の変更も視野に入れて、複数の会社から見積もりを取ることにしました。

理事会には歴代理事長にも参加してもらい、皆さんの意見を聴くと「サービスが低下するのでは」「管理人が代わる」など、不安を訴える声が多くありました。

ただ、その不安の根拠を突き詰めると、過去の管理状況の蓄積の優位性や、決定的な不安の根拠は特にないように思えました。実績ある管理会社に同じ条件で契約するわけですから。

最終的にゴーサインが出て、見積もりの検討に入りましたが、結局、従来の管理会社に決まりました。同じ条件で年間の管理コストを数百万円下げてくれたからです。サービス内容と契約は今までと全く同じで、金額だけが変わりました。管理会社とはその後も良好な関係で進んでいます。

自治会を設立

次に自治会の設立についてお話しします。地域の自治会とは防災に関する考え方などが違うため、単独の自治会を設立することにしました。

行事やイベントなどはゼロベースで考え、役員は公募役員と理事が担当しました。行事やイベントはやりたい人が手を上げる方式で、自治会は費用の支援を審査して決定ことにしました。

「無理はせず、持続可能なゆるーいつながりの自治会を」というのがコンセプトです。その結果、以前できなかったマンションだけの防災フェスティバル、高齢者の健康体操、古紙・資源回収、マンション前の公園の芝生化・花壇の整備、「おしゃべりカフェ」の開催などを実施しています。

今後は、管理組合と自治会の一体化も検討しています。住環境改善（人のつながり）の機能として、管理組合内に自治体活動を担う組織づくりも将来的に考えていきます。誰もが住みやすい住環境をつくるのが目的です。

図書館をふれあいの場に

最後に住民の居場所づくりについてお話しします。マンションの住民どうしが自然に集まり、ふれあえる場所がありませんでした。集会室はありますが、理事会の会議だけでしか使っていません。そこでアイデアを出し合った結果、図書館をつくることになりました。本は寄付してもらい、2週間ぐらいで3千冊ぐらい集まりました。本の管理は一切せず、自由に持って帰れます。

また、マンション前の公園の芝生を整備したところ、外の人にも来るようになり、大変にぎやかになりました。こうした活動で、住環境を改善し、人と人との（ゆるーい）つながりを継続していきたいと思っています。

改良改善を重ねたマンションの実例

名代幸一さん（豊中北コーポラス）



私のマンションは1978年に竣工し、築45年が経ちました。これまでに大規模修繕工事を3回実施しています。1回目は1991年、2回目は2004年、3回目は2021年で、ほぼ国交省のガイドラインに沿って実施しています。

修繕だけでなく、グレードアップ工事も実施しました。91年の工事では集会室の増築、94年には駐車場側にスロープの新設、98年には館内のバリアフリー化の達成、04年の工事では正面玄関とエントランスの大改修、正面玄関扉の自動ドア導入、リフトの新設、藤棚プレイロッドの大改修を行いました。当時は自主管理を実施していましたので、我々管理組合の指導の下に全て計画、実施したものです。

3回目の大規模修繕工事ではNPO集改センターにお願いして業者選定から監理業務までをサポートいただきました。工事内容は建物の全面塗装、照明のLED化、廊下・ベランダのシート貼り替えのほか、今回の工事の大きな目玉としてアルミサッシの更新を行いました。断熱性が向上して非常に好評でした。

今年11月からは給水方式の変更工事を行います。現在はいったん受水槽に水道水をためて、各住戸に給水していますが、これを直結増圧給水方式に変更します。

建物に関してはこれら一連の工事が終わり、当面何かをする予定はありません。

建物を完全バリアフリーに

これらの工事内容について少し詳しく説明いたします。居住者の高齢化に備えまして、建物のバリアフリー化を図りました。道路と玄関までは2メートル近い落差がありましたが、当時マンションではあまり事例がなかった玄関リフトをいち早く設置しました。2015年にはより安全で便利なエレベーター方式のリフトに変更しました。

エントランスもバリアフリー化しました。



改良を重ね新築以上の性能に

自動扉とスロープを新たに設置し、車椅子でも出入りしやすいようにしました。壁面には季節折々の写真などを展示し、ミニギャラリーとしても居住者の目をなごませています。敷地内も各所にスロープを設置し、バリアフリー化しました。

集会室は狭くて使い勝手が悪かったため増築し、床もフローリングにしました。

ゴミ置き場が見苦しかったため、駐車場の一部にゴミ集積庫を設置しました。これで衛生的になり、見た目もすっきりしました。

屋上にN T Tのアンテナを設置し、月20数万円の賃貸料を貴重な財源として修繕積立金に計上しています。

藤棚プレイロッドの改修やガーデニングにも力を入れ、四季折々の花が咲く「花のマンション」として、近隣からも親しまれています。

管理組合の役目として、共用部の維持管理は大切です。早目の対応をすることにより、結果的に維持管理の費用も安くなるはずです。



エレベーター式の玄関リフト

新年あけましておめでとうございます

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

〒550-0013 大阪市西区新町3-11-3
高六大阪ビル9階
電 話 06-6606-9910
FAX 06-6606-9940

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

代表取締役会長 杉本俊二
代表取締役社長 杉本英知

〒559-0013 大阪市住之江区御崎7-5-24
TEL 06-6684-5120
FAX 06-6684-5121

株式会社小野工建

代表取締役社長 小野 孝子

〒566-0001 大阪府摂津市千里丘6丁目4番2号
電 話 06-6389-2831
FAX 06-6368-5551

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



まごころ品質。

〒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



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

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



ジャパンマテリアル株式会社
建築防水・塗装・土木材総合商社



代表取締役

堀之内 晋也

Shinya Horinouchi



大阪本社 〒564-0063
大阪府吹田市江坂町1-23-5 ☎ honsha@japanmaterial.co.jp
大同生命江坂第2ビル3F
☎ 06-6192-9101 ☎ 06-6192-9102

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1-5
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

じんざいつうしん
jinzai 株式会社 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@cpost.plala.or.jp
<http://www.jinzaitatsushin.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 泰正

〒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

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

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



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



YKK APグループ
株式会社 日 東

https://www.210-nitto.co.jp

代表取締役 社長 中村 章秀



〒590-0004 大阪府堺市堺区北清水町2丁目2番6号
(代表)TEL: 072-225-0210 FAX: 072-221-2101

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



Insurance Agent Association
株式会社総合保険代理店

支店長 山下 和伸

日本リスクマネジメント支店

〒563-0025 大阪府池田市城南2-2-1-301
TEL 072-751-8109 FAX 072-751-8209
フリーダイヤル 0120-081-481 携帯 080-3775-1868
E-mail jrm@iaa-g.jp URL http://iaa-jrm.com

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



株式会社 フジケン

営業本部 本部長
一級建築施工管理技士

丹 章 仁

Akihito Tan
H.P: 080-4029-8615



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

本社 〒557-0063
大阪市西成区南津守6丁目1番85号
TEL.06-6656-5455 FAX.06-6656-5456
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3-10-11
TEL 06-6390-5205
FAX 06-6390-5206



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

新年あけましておめでとうございます



災害に強いマンションの実現に向け 防災活動を楽しむ

岡村弘太郎さん（草津ロジュマン）



J R 草津駅前にある築後34年のマンションに住んでいます。私は町内会の自主防災隊のリーダーと、管理組合の副会長をさせていただいています。

町内会からは正副会長と組長さんから代表4人が参加し、これに防災委員、ボランティア、管理組合が加わり自主防災隊として1年間活動しています。

防災活動をする上で心がけているのは「楽しみながら学ぶ」ということです。義務感だけでは続きませんので、楽しみながら防災活動をすることにしています。

具体的な活動としては「防災マニュアルの作成」があります。地震などが発生した時に、マンションではどうしたらいいのかをマニュアル化しました。ただ、実際に地震が起こったら、避難すると誰がどう決めるのかが課題です。このため、地震の時にどう避難するか、防災本部の立ち上げ手順を決めようということになりました。

大阪北部地震があった時、滋賀県のマンションの住民が1人けがをされました。建物は無事でしたが、急いで逃げようと階段で転んだためです。

「建物に影響がなければ避難しない方が安全では」という話になり、安否の確認だけすることにしました。

ベランダの布で安否を確認

在宅での安否を確認する「あんぴ君」という活動をしています。これはベランダに黄色（安否OK）、赤（要支援）の布を掲示していただき、マンションの下の広場から安否状況が一目で分かるようにするものです。本当に支援が必要な人は赤い布も出せないかもしれませんが、少なくとも黄色い布は支援が不要です。出てないところと、支援が必要のところだけに行けば良いわけです。

「夜は見えるのだろうか」という話があり、

実際に夜の防災訓練もやってみました。

災害時にマンションにいない人の安否を確認するため、LINEトークルームやQRコードを公開してGoogleフォームを使った安否確認なども試しています。

マンションでは、地震の時にエレベーターに閉じ込められるのが心配です。エレベーターのしくみを理解し、予防策、閉じ込め時対策を実施することになりました。

「地震が起きたら全ての階のボタンを押す」など案内表示を作成しました。また、万が一閉じ込められた時の対策として、エレベーター内に非常用防災用品を設置したり、エレベーター会社の人に来てもらい脱出する訓練を行いました。

実際に災害に遭った時、ライフラインはどうなるかを知るためにマンション内の「防災探検ツアー」を実施しました。普段は入れない自家発電設備や貯水槽、消防ポンプ、防災センターでの監視システムなどを見学し、防災意識を高めました。

避難生活ではトイレが心配です。簡易トイレ用の凝固剤をいろいろ試してみました。結果をランクづけし、住民3日分を市販の半額ぐらいでまとめ買いしました。

避難訓練はマンネリ化しますので、楽しく災害に備えるため、夏祭りを活用しています。お子さんにペットボトルに炎を描いてもらい、ゲームにして楽しんでもらいました。納涼放水体験や防災食の試食会もしています。

いきなり大規模な活動はできないので、最初は少人数で始めました。楽しい活動で、毎年少しずつ仲間を増やすのがポイントです。



外からも安否状況が一目で
（写真はレジュメ資料より）

セミナー&お話会のアンケート結果

今回ご参加いただいた皆様からは以下のご感想（一部）をいただきました。今後の参考にさせていただきます。

●セミナーのご感想を教えてください

▽講師の方々による事例紹介は今後の管理組合活動の参考に非常になり良い機会でした▽とかくマンション管理組合はよその実態に触れる機会が少ないので、こういう場を設けていただけるのは大変勉強になります▽3名の方のそれぞれの取り組みにとっても素晴らしい活動をされているのだと、感動しました▽実際に成功された事例を聞くことができ、大変参考になりました▽Zoom開催で移動ロスなく参加でき良かった▽頑張ってるマンションの内容がとても興味深かった▽防災をよく考えてコミュニティを作りあげているのは感心しました。

●全体で気づいた点、ご要望など

▽長期修繕計画の策定に向けた各マンションの取り組みなど▽大規模修繕の計画の更新をどのように進めていくべきか、将来の積立金マイナスに対してどのように対応していくべきか▽長期修繕計画の具体的策定方法▽管理人さんの現状▽管理組合（理事会）運営、第3者管理方式のメリットとデメリット、管理組合法人の管理規約▽一部の人だけでなく多くの人に管理組合活動に参加してもらうようにするための具体的な方法▽・高齢化に伴う役員

忌避に対する具体的な解消プラン▽最初の入居時からの取り組みや、考えておいた方がよい点など教えていただければありがたい▽管理会社との付き合い方▽遺品部屋対策▽やはり、居住者の高齢化の問題、維持管理が大きな問題だと思います▽マンション管理評価制度、マンション管理計画認定制度▽管理計画認定されたマンションの効果を聞きたいです▽大規模修繕での失敗談（施工会社の倒産で修繕が遅れたなど）。

【お詫びと訂正】集改ニュース70号1面に掲載しましたセミナーの案内記事の中で、講師の八木良人さんのマンション名をシャルマンコーポ草津と記載しましたが、正しくはユニハイム草津ユトリオでした。お詫びの上、訂正させていただきます。

コニシ株式会社

執行役員 土木建設営業本部

本部長 藤善 敏史

〒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

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



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

マンションライフの未来を考える

KENSO Magazine

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



●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

第18回

新時代のマンションセミナー&お話し会

2024年3月2日(土)オンラインで開催します

集改センター主催の「第18回新時代のマンションセミナー&お話し会」は2024年3月2日(土、時間未定) Zoomによるオンライン配信形式で開催の予定です。前回に続いて、マンション管理組合役員などを経験された方が講師となり、体験談をお話しいただきます。また、聴講者とのディスカッションも予定しています。どうぞ奮ってご参加ください。

 建装工業

取締役支店長 山本 保俊

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番52号
TEL: 06-6821-3511(代) FAX: 06-6821-3511

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

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