

# 関住協だより

NPO法人  
マンション管理支援の関住協

～～ 居住者向け ～～

〒542-0081  
大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル8F  
TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

第211号 2025年1月

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>  
メールアドレス [jim@kanjyukyo.org](mailto:jim@kanjyukyo.org)

## 2025年のはじめに

ちょうど1年前の昨年1月、法制審議会・区分所有法制部会から「区分所有法制の見直しに関する要綱案」が示されました。これは、建物の高経年化と区分所有者の高齢化という「2つの古い」を背景とした課題解決のためとして、2022年から17回の会議を重ねて区分所有法制の見直しが行われ、そのまとめとなるものです。いよいよ区分所有法の改正かと思いきや、通常国会への上程には至らず、その後は政局が大きく揺れ動いたこともあり、未だに見通しがつかない状況です。

国交省においては、昨年6月に標準管理規約・長期修繕計画作成ガイドライン・修繕積立金に関するガイドラインの改定とともに、外部管理者方式等に関するガイドラインが公表されました。これは、従来の外部専門家の活用ガイドラインに、主として理事会をなくして管理会社が管理組合の管理者（代表者）に就くケース（管理業者管理者方式）を追加し再構成されたものです。

関住協は、従来から外部専門家が理事長などの役員に就く方式には批判的な立場をとってきましたが、とくに管理業者管理者方式については、昨年1月のパブリックコメントでも国交省に意見を提出し、6月のガイドライン公表後も『関住協だより』等でその危うさに警鐘を鳴らしてきました。

管理組合にとって大切なことは、自分たちの財産は自分たちで守る、そして自分たちのために適切なコストで維持管理を行うということです。「2つの古い」の進行に伴い、よく役員のみならず手不足が言われますが、現状は「やりたくないから不足」が実態では……。今こそ、各管理組合がお互いに学び合い、専門家のサポートを得てより足腰を強くする時ではないでしょうか。

このようなときこそ関住協に集っていただきたいと思います。『関住協だより』を管理組合運営に役立ててください。新型コロナが落ち着いてからはリアル（集合）での学習交流会を開催していますので、皆さんの生の声を聞かせてください。そして知恵を出し合いましょ。分からないこと、専門的なことは気軽に相談してください。理事会運営や規約改正等の実務支援活動も行っています。

現在の管理組合を取り巻く状況を踏まえると、関住協の活動をもっと広く、さらに深く展開していく必要があると考えています。そのためには会員をさらに増やしていくこと、世話人（役員）やスタッフの拡充をはかることが不可欠です。真に管理組合の側に立ち、管理組合の支援を行う活動に関心のある方はぜひお声がけください。

皆さまのご協力をよろしくお願いいたします。

2025年1月

世話人会代表 高橋 勇

# マンションの防火



一定の規模の建物にはそれ相当の防火設備がありますが、分譲マンションも例外ではありません。

マンションの専有部分では火災警報器・火災報知器、マンションによってはスプリンクラーなどの設備がありますし、建物の構造によってはベランダに、階下へ脱出するための避難ハッチや隣家に逃れるための隔板があります。普段、お目にかかるのは大体こんなものでしょう。

共用部分では、一定の本数の消火器、一日中点灯している非常灯は日常的にお目にかかるものです。場所によっては共用廊下に設置された消防ホースの格納庫、そこに取り付けられた火災報知用の赤いランプも。

これら以外の防火設備も数多くあります。（設置基準があり、マンションにより異なりますが・・・）

まず、屋外の消火用水の送水口。ここから消防車によって屋内に設置された消防ホースに送水するための連結送水管。火災発生の際は、地上からだけでは消火が困難な場合が少なくないので、消防隊員が階段を駆け上がり、屋内の消防ホース格納部分から放水することになります。

火災が発生した場合に、火災報知器などが感知した警報を受信する設備。これは多くの場合管理事務所に置かれていると思います。屋内の送水用配管には水を滞りなく送水するために常に配管内に水を満杯にしておく必要があります、そのための小さな受水槽が屋上付近にあると思います。（寒冷地等別方式もあり）

また、別フロアに火災が広がらないための防火戸もあります。エレベーターに火災が広がらないための防火戸もあります。避難階段も各フロアに2カ所以上あると思います。各フロアの避難ハッチや避難階段のありかを示す誘導灯。充満した煙を逃がす排煙設備。

皆さん、万一火災が発生したら、マンションの何階のどこで火災が発生したか把握しなければなりません。いち早く発火場所を特定して「119」へ通報すると同時に、そのフロアの方に火災が発生したことを知らせ、避難を促す行動が必要です。

これらの設備は消防法によって、各種の防火設備が正常に作動するかの機器点検と消防用設備の全ての機能を作動させる総合点検が義務付けられています。

機器点検は6カ月に1回、総合点検は1年に1回行う必要があります。これらの点検は

## リフォームは、水廻りから！ タイヨーP. U. S におまかせ下さい！！

**リフォーム**  
パイプの取替  
水廻り・外装・内装など

**介護  
リフォーム**  
手すり一本からでも

**修繕 改装  
改修**  
老朽化したお住まいの  
修繕・改装工事



**株式会社 タイヨーP. U. S**  
taiyopus TEL:072-874-5116  
FAX:072-873-1286

本社：大阪府大東市深野2丁目6-5  
神戸営業所：兵庫県神戸市中央区浜辺通4丁目1-23  
http://www.tpus.co.jp/ mail:reform@tpus.co.jp

【タイヨーグループ】  
株式会社 タイヨーエコハウス



委託した業者が行うことが多いのではないのでしょうか。点検毎に結果が管理組合に報告されます。不備が指摘された場合はその都度改善しましょう。

点検の結果は3年毎にまとめて消防署に報告する必要がありますが、虚偽の報告や報告を怠ると30万円以下の罰金または拘留の罰則があります。しかし、この定期的な点検が「不在」や「点検拒否」などで、専有部分の実施ができないケースで悩んでいる管理組合も多いのではないのでしょうか。

これらの各種防火設備は文章で読んでもなかなか実感できない部分も多いので、やはり実物を見て実感することが大切です。消防訓練時に各種防火設備を見ること、また消防署員または消防設備士や消防設備点検の有資格者から説明してもらうことも必要ではないのでしょうか。

各地の消防署などでは「消防計画作成」で相談に乗ってくれるところもあると思いますので、相談されてはいかがでしょうか。

各管理組合では「防火管理者」が設けられていますが、防火訓練については管理組合で相談してください。

以下、**マンションの住民が行う防火管理・対策**を掲げます。

- ① 住戸内における火気管理
- ② 住戸出入り口防火戸の閉鎖機能の維持管理
- ③ ベランダにおける避難障害となる物件の除去
- ④ 階段・通路等の共用部分における燃えやすい物および避難障害となる物品の除去
- ⑤ 消防用設備（屋内消火栓設備、連結送水管）の周囲における使用障害となる物品の除去
- ⑥ その他
  - ・二方向避難の確保（避難器具の維持管理、ベランダ等に物を置かない）
  - ・放火対策（建物内外の整理整頓、共用部分等には可燃物等の物品を置かない）



## 住環境の「維持向上」が私たちの願いです

**分譲マンション総合管理**  
**株式会社 キクタメンテナンス**

〒530-0053 大阪市北区末広町3番21号 扇町センタービル 3F

☎ 06-6315-7322    ✉ kikuta01@sirius.ocn.ne.jp

**マンション大規模修繕なら、カシワバラにお任せください！** 



お問い合わせ

フリーダイヤル **0120-48-4116**  
<https://www.kashiwabara.co.jp>

統括営業本部 第2営業部

**西日本セクション** 大阪府大阪市北区西天満5-14-10  
梅田UNビル12F

**東日本セクション** 東京都港区港南1-2-70  
品川シーズンテラス18F

---

**株式会社カシワバラ・コーポレーション**

## 長期修繕計画・役員のなり手と第三者（外部）管理 二つのテーマで学習会開催

2024年11月16日（土）、関住協主催の「学習会」が大阪市内（天満）の国労大阪会館で開催されました。

「学習会」のテーマは（１）長期修繕計画について、（２）役員のなり手と第三者（外部）管理について、の２件です。

前半は、テーマ（１）「長期修繕計画について」奥田世話人の報告がありました。

〔報告の概要〕

### 1. 長期修繕計画の位置付け

- ① 共用部分の維持は管理組合の責任
- ② そのために管理組合は区分所有者から毎月修繕積立金を集め、長期計画修繕を実施する。
- ③ 既存のマンションは長期修繕計画書で将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定する。

### 2. 国交省の長期修繕計画作成ガイドラインおよび修繕積立金に関するガイドラインについて（2021年9月28日に改訂された内容を中心に）

- ① 計画期間の見直し（延長）  
既存マンションの長期修繕計画期間を、2回の大規模修繕工事を含む30年以上に変更
- ② 大規模修繕工事の修繕周期の目安の見直し  
工事事例等を踏まえて一定の幅のある修繕周期に変更  
（例：外壁塗装替え 12年 → 12～15年）
- ③ 社会的要請を踏まえた修繕工事の有効性などを追記
  - ・マンションの省エネ性能を向上させる改修工事の有効性
  - ・「昇降機の適切な維持管理に関する指針」に沿った定期的にエレベーター点検を実施することの重要性



## マンション・ビル等の外壁劣化調査・改修設計から工事まで



施工例（公共工事）

35年の  
施工実績



施工例（民間）



株式会社 日装

東大阪支店：東大阪市菱江2丁目10番1号 大阪府知事許可（特-4）第81096号  
-塗装・防水・建築工事業-  
お気軽にお問い合わせ  
072-963-1900 本社：大阪市天王寺区上汐三丁目6番3-604  
TEL：06-6796-8457

URL：<http://www.nissou-osaka.com>

日装



④ 修繕積立金額の目安の見直し

適切な長期修繕計画に基づく修繕積立金の事例を踏まえ、目安とする修繕積立金の㎡単価を更新

⑤ 修繕積立金の目安に係る計算式の見直し

ガイドラインでの計算の対象を既存マンションまで拡大し、修繕積立金額の目安に係る計算式を見直し

後半は、テーマ（２）「役員のなり手と第三者（外部）管理について」山本世話人の報告がありました。

はじめに、福岡マンション管理組合連合会作成のチェックシートを使って、自分のマンションの管理状況について「丸投げ度」を確認してみようと提案がありました。

〔報告の概要〕

1. 区分所有者こそが主人公

自分たちの財産は自分たちで守る、そして長く住みつづけられるマンションにするという意識・自覚が大切

2. 役員のなり手不足にどう対応するか

- ① 役員の資格要件を（組合員以外に）拡大する
- ② 役員会の継続性を高める（２年任期で半数を改選する）
- ③ 理事長の負担を減らす（役員にそれぞれの業務を振り分ける）
- ④ コミュニティの再生 ～良好な人間関係づくり

3. 第三者管理（外部管理者方式）について

- ・外部専門家の活用と称して外部の専門家を役員に選任する方式
- ・近年、管理会社から管理会社が管理者になり理事会を廃止する方式（管理業者管理者方式）の提案が増加

\* 【関住協の立場】

外部専門家もいろいろ。利益相反行為等の問題があり、管理組合の利益が侵される恐れがあるので第三者管理には反対

（利益相反とは、複数の当事者の利益が競合、あるいは対立すること）

最後の質問・意見コーナーでは、今までの学習交流会にはなかったほど活発な意見交換ができました。（参加者17名、世話人5名）

（世話人 河上 勲）

**必見!** マンション管理組合の役員 の皆さまへ  
管理組合の  
コスト削減の  
切り札!!  
分譲マンションにお住まい

  
マンション共用部分用火災保険

**管理に合わせた  
適切な保険料を!!**

**マンション共用部分用火災保険を見直しませんか?**



**マンションドクター**  
火災保険



**日新火災海上保険株式会社**  
<https://www.nisshinfire.co.jp/>

マーケット開発部 大阪グループ | 〒542-0076 大阪市中央区難波2-2-3  
御堂筋グランドビル3階  
TEL.06-7633-8454 mail:org.makai99050\_oosaka@nisshinfire.co.jp

日新火災

第143回 大規模改修工事実践講座（工事見学会）  
神戸市すまいの安心支援センター 後援セミナー

神戸市西区 エルシー糀台2

3回目の工事で初めてコンサルタントに依頼

集合住宅維持管理機構（以下、機構）と関住協主催、神戸市すまいの安心センター後援の大規模改修工事実践講座が、昨年12月7日に神戸市西区のエルシー糀台2で開かれた。糀台エルシー2は西神ニュータウンの中心地の閑静な住宅地にあり、神戸市住宅供給公社により分譲された住戸数88戸の自主管理のマンションである。住棟の規模は3階建の2棟と4～5階建の8棟、計10棟となっており、各住棟とも屋外階段から短い距離の廊下を通り各住戸に入る階段形式で…え～これがマンションか…というようなユニークな建物。屋根は勾配屋根で朱色のカラフルな洋瓦で葺かれている。築34年を迎え、今回は3回目の大規模改修工事。工事内容は、躯体修繕・シーリング打替え・外壁塗装替え・鉄部塗装・防水工事等のほか、屋根洋瓦の塗装や軒樋・堅樋の取替え、その他いくつかの改修工事に取り組んでいる。

講座は、最初に工事を担当した機構の山口主任専門委員から、2023年5月からの調査診断・設計・施工者選定補助等の工事準備段階と工事内容の進捗状況などについてパワーポイントで詳しく説明された。その後、工事現場を見学し説明を受けた。

講座には理事長と修繕委員長が出席され、これまでの大規模改修工事の取り組みなどについて説明された。第1回の大規模改修工事は施工会社にお任せで調査等もなく、結果的に雑な工事であったと思われる。第2回は素人ではあるが1回目の経験者（修繕委員会のメンバー）で進めた。所詮素人では施工会社と対応しきれずであった。今回コンサルタントを機構に依頼したことにより、施工会社のコントロールもでき、すべての工事が前回より良くなっている、と報告された。

質疑応答で、コンサルタントの選定はどのようにして行ったかとの質問に、工事を取り組むにあたり検討した結果、すまいるネット（神戸市すまいの安心支援センター）に相談に行き、紹介されたのが機構だった。組合員や家族に満足してもらえる工事を目指し、機構に依頼したおかげで、それに応えるように行ってもらったとの回答。また、大規模改修工事と各設備の工事とは別々に行うこと、工事が終われば長期修繕計画の作成を行うことになっているとのこと。機構に依頼したことが正解だったと強調された。

最後に、高齢化が進み役員のなり手の問題も要検討課題だと報告されたが、なり手不足に悩んでおられる管理組合は多いようだ。

快適な住空間をあなたに！

管理組合運営でのお困りごとや、  
ささいな疑問、何でもご相談ください。

TEL.06-6245-8906

日本ハウズイング株式会社 大阪支店

〒541-0053 大阪市中央区本町2丁目6番8号 センバ・セントラルビル6階  
マンション管理業：国土交通大臣(5)第030805号



マンション管理は、  
日本ハウズイング

関住協世話人の佐藤隆夫が2024年12月20日に永眠いたしました。  
佐藤世話人は関住協設立時から活動に参加し、長年にわたり代表を務めるなど活動の前進・拡大に力を尽くしました。  
皆さまには生前賜りましたご厚誼に心よりお礼申し上げます。

NPO法人マンション管理支援の関住協  
世話人会



## マンションの困りごと、お気軽にご相談ください 電話でのご相談もお受けしています

### ○ 定例相談（面談・予約制）

- ・日 時 毎月第1・第3土曜日 午後2時～
- ・場 所 関住協事務所
- ・相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円  
ご予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから、  
または関住協事務局（06-4708-4461）までお電話を。  
**※3月1日（土）はお休みさせていただきます。**

### ○ 電話相談

- ・日 時 平日 午前10時～12時、午後1時～4時30分
- ・相談料 無料



## マンション保険 またまた値上げ

見込み違い 予算不足になる前に

まずはお気軽にお電話ください

 **0120-10-9362**

左記番号につながらない場合は、  
TEL:06-6843-9362 におかけください



STI 有 限 会 社 エス・ティ・アイ  
TEL: 555-0054 大阪府豊中市桜の町1-2-7

### マンション改修・修繕工事

超速硬化ウレタン吹付工事 タイル剥落防止工事



株式会社 幸 和

本社 〒661-0026 兵庫県尼崎市水堂町4丁目7番8号  
TEL:06-6432-6271 FAX:06-6432-6272  
<http://www.kouwa.biz/>

マンション大規模修繕は

 **建装工業** へおまかせください。

専門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。



マンションライフの未来を考える  
KENSO Magazine  
<https://www.kenso.co.jp/magazine/>



建装工業株式会社 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52  
関西支店 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

## NPO法人マンション管理支援の関住協 第25回定期総会

- ・日時 3月8日(土) 午後1時30分～
  - ・場所 アイカビル(関住協入居ビル) 5階 会議室
- 総会招集通知書・議案書は2月中旬にお送りする予定です。  
多くの会員のみなさまのご出席をお願いいたします。

## ちがいがし

上の絵と下の絵で8つのちがいがあります。  
(印刷ムラなどの微妙なちがいは除きます。)



回答は、はがきに下の絵を貼り付け、ちがう箇所に○印をつけてください。

住所、氏名、年齢、さらに余白にこの号をお読みになった感想などもお書きのうえ、表紙に記載の関住協宛お送りください。

締め切りは2月18日(火)必着です。

正解者の中から抽選で、5名の方に図書カード(500円分)をプレゼントします。

発表は、図書カードの発送をもってかえさせていただきます。

なお、いただいたご感想などは、いくつかこのコーナーでご紹介させていただきます。

**編集部から** 前回の「ちがいがし」に寄せられた回答では、次のようなコメントもいただきました。

「普段知らなかった、住居の管理について知るいい機会になりました。これからも関心を持ち続けたいと思いました。」(堺市、15才)

「「まちがいがし」楽しく挑戦しています。記事も色々と読みながら、「ウンウン」となすく事が多いです。古いマンションは高齢化が進み、住人の中から選出も難しく、若い住人の方々にお願いしたいです。

「何事も自分事だ!」と云う自覚を持って欲しいです。」(大阪市、75歳)



快適なマンションライフをサポートします!

全国における豊富な管理実績  分譲マンション 3,600棟 173,209戸 (2024年10月末)

“しあわせ「感」理”  
**あなぶきハウジングサービス** <https://www.anabuki-housing.co.jp/>

関西エリア 大阪営業所・西宮支店・西神戸支店・姫路営業所

☎ 0800-500-5505 (あなぶきコールセンター 24時間365日受付)

