

vol.20

2020年9月
発行

pick up

ライフサポート みやざき

- 戸建て住宅よりも災害に強いマンションをより強くしませんか(災害で死なないために)
- マンション区分所有者(不在)に対する協力金制度と問題点
- ああ勘違い~マンション保険でよくある質問シリーズ
- マンションの外壁仕上げ塗材における石綿対策



NPO 法人(特定非営利活動法人)

宮崎県マンション管理組合連合会

宮崎県宮崎市鶴島2丁目9-6 みやざきNPOハウス205号

TEL.(0985)26-0272 FAX.(0985)26-0273

URL : <http://miyakanren.org> E-mail : miyakanren@tulip.ocn.ne.jp



Contents

戸建て住宅よりも災害に強いマンションを より強くしませんか（災害で死なないために）

元福岡大学教授 古賀 一八

01 ~ 06

マンション区分所有者（不在）に対する 協力金制度と問題点

近藤日出夫法律事務所 弁護士 近藤 日出夫

07 ~ 10

清流の女王 鮎

株式会社 釣具のイヴ 園田 勝洋

11

あぁ勘違い

マンション保険でよくある質問シリーズ

株式会社 保険バスターズ 高妻 誠

12 ~ 13

マンションの外壁仕上げ塗材における 石綿対策

一般社団法人マンション計画修繕施工協会
(略称：MKS) 常務理事 中野谷 昌司

14 ~ 17



NPO宮管連とは？

それぞれの管理組合が抱えている問題は、マンションごとに異なり千差万別です。問題解決にあたっては、ひとつのマンションだけでは管理運営の経験や専門的知識の不足等から、おのずと限界もあります。特に1年ごとに役員が交代する輪番制の場合、さらに困難が伴います。そのため、ひとつの管理組合で解決できない問題も、ネットワークを作ることで、それぞれの情報を相互に交換し合い、研鑽する中で諸問題の解決を図ることができるのではないか？との考えから、宮崎市内の管理組合役員経験者が中心となって設立された“マンション管理組合の連合組織”それが「NPO宮管連」です。

主な活動内容

- ◆ 諸問題に関する相談や支援
- ◆ 各種セミナーの開催
- ◆ 弁護士による無料法律相談会の開催（年2回）
- ◆ 建築士による建物相談会の開催
- ◆ マンション保険相談会の開催
- ◆ 各種情報の発信や資料の提供
- ◆ 各種機関紙の発行
- ◆ 大規模修繕工事等の見学会の開催
- ◆ 管理組合の運営等に関する勉強会の実施
- ◆ 各マンション区分所有者との交流会の開催
- ◆ 全国組織との連携
- ◆ 行政機関との連携

「ライフサポートみやざき」に関するご意見・ご要望・ご感想・お問合せ等は、NPO宮管連へご連絡ください。

相談窓口・お問い合わせ

NPO法人 宮崎県マンション管理組合連合会

TEL.(0985)26-0272

FAX.(0985)26-0273

受付時間：月曜日～金曜日 午前9時30分～午後4時
水曜日 午後1時～午後4時
(土曜・日曜・祝日・お盆・年末年始は休み)

戸建て住宅よりも災害に強いマンションをより強くしませんか（災害で死なないために）

元福岡大学教授 古賀 一八

1 はじめに

あなたは突然襲ってくる災害で命を失っても構いませんか？思い残すことはありませんか？悔いはありませんか？だれもそうなりたいと思っていないはずです。九州地方は地震、台風、竜巻、洪水など様々な災害に見舞われる地域です。これらの災害は繰り返し発生し、多くの命や財産が失われています。ご自分の地域の過去の災害や被害状況を把握し、適切な対策をとることにより、災害から自分・家族の命や財産を守ることは大いに可能です。

マンションは戸建て住宅よりも災害に強いのですが、これを読んでいただき、災害を知り、災害から自分や家族をどう守るのか考えていただき、出来る事から実行していただければと思います。

2 地震による被害

図1に示しますように、我が国では2000年以降大きな被害を伴う地震が多発するような状況です。

特に、九州では図2に示しますように2016年の熊本地震、さらには2005年福岡西方沖地震の余震がいまだに続いています。ことに、宮崎県・鹿児島県・大分県では南海トラフを震源とする体を感じない地震が非常に多く発生しています。

地震災害では、家具や塀の倒壊、建物被害、火災等によって命や財産が失われます。命が助かって

大地震の切迫性

地震活動期に入った日本においては、2000年以降M（マグニチュード）7以上の地震が多発

年代	M7以上	M8以上	被害が大きかった主な地震
1900~09	8	0	
1910~19	6	1	
1920~29	6	0	1923 大正関東
1930~39	7	1	
1940~49	11	1	1944 昭和東南海、46昭和南海
1950~59	4	2	
1960~69	9	0	
1970~79	4	0	
1980~89	5	0	
1990~99	6	1	1995 兵庫県南部(7)
2000~09	12	1	2000 鳥取県西部地震(6強)、2003 宮城県北部(6強)、2004 新潟県中越地震(7)2007 能登半島地震(6強)、2008 岩手・宮城内陸地震(6強)
2010~17	17	2	2011 東北地方太平洋沖地震、2016 熊本地震
2018			大阪府北部地震(6弱)、平成30年北海道胆振東部地震
2019			日向灘地震(5弱)、山形県沖地震(6強)

図1 大地震の切迫性

も負傷した場合は人手がなく困難を極め、助かる命も助からない場合があります。

図3の様に、家具・塀倒壊、建物被害、火災の被害を防ぐことができれば、命を失うことがなく、救助はいりませんし、助ける方に回ることが出来ます。図4は阪神淡路大震災の死亡原因割合です。死者6,402名のうち78%が震災当日に亡くなられています。84.7%（4,644名）の方が震災当

大規模修繕工事・防水工事・塗装工事・外構工事 他

マンション工事は実績と経験豊富な地元宮崎の「さんこう」へ

当社の詳細情報は、ホームページをご覧ください

宮崎 さんこう

検索

または、スマホ版 QR コードで



信頼と実績の創業52年

宮崎市村角町阿波2505番地

お客様専用フリーダイヤル



0120-045-035

株式会社 三 紘

日建物や家具の下敷きになって亡くなられています。建物の耐震性確保や家具の固定がなされていれば、これらの方々は亡くならず済んでいたものと思います。ご自分に当てはめてください。大丈夫ですか？

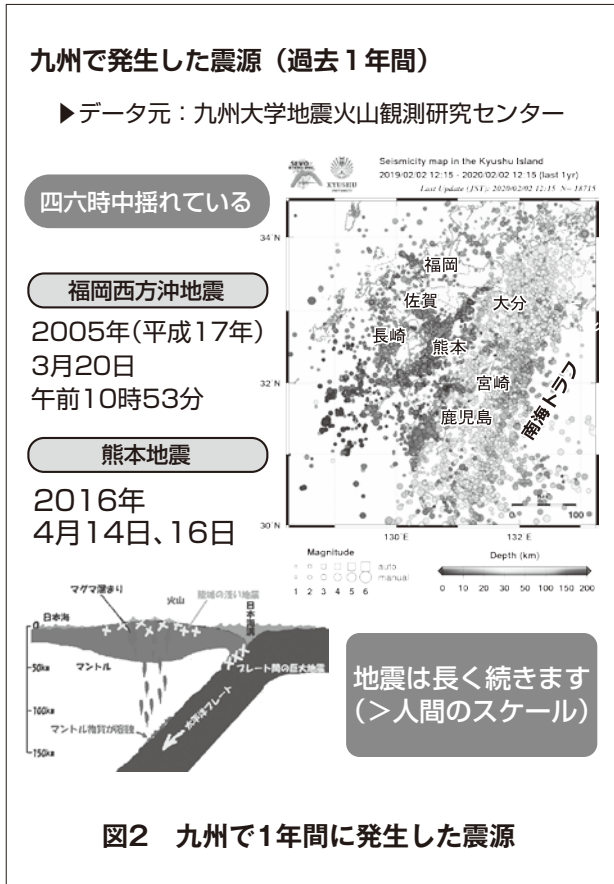


図2 九州で1年間に発生した震源

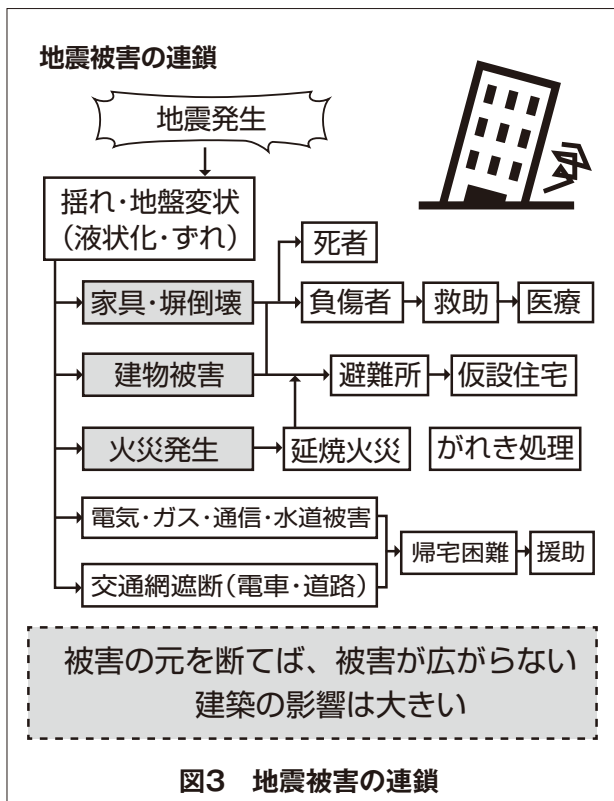


図3 地震被害の連鎖

阪神淡路大震災(兵庫県南部地震)の直接死内訳

死者6402人のうち4978人(78%)が震災当日に死亡
直接死の死者の70%が震災発生後5~15分で死亡
⇒消火活動や家の倒壊で助けられなかった方が多い

直接の原因	死因	死者の数	割合
家具や建物の転倒	圧死・窒息	3979	72.6
	外傷性ショック死	425	7.8
	頭・頸椎損傷	172	3.1
	内臓損傷	68	1.2
家具や建物の転倒がなければ85%の方が死なずに済んだ?	小計	4644	84.7
火災	焼死	403	7.4
その他		143	2.6
不詳・不明		293	5.3
直接死合計		5483	100.0

1995年(平成7年)1月17日5時46分

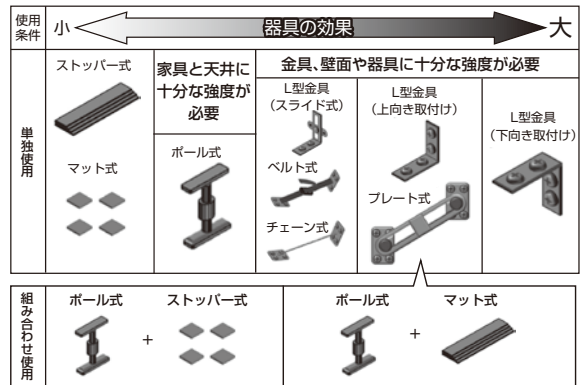
図4 阪神淡路大震災時の直接死の内訳

東京消防庁資料

「家具類の転倒・落下・移動防止対策ハンドブック」

○地震動に対する対策器具の効果

転倒防止器具は、震度6強の揺れを再現した実験で、その効果を測定しました。



❗ L字金具が最も安全

- マット、ストッパー式は震度6強では転倒
- ボール式はマットやストッパーと組み合わせる
- 冷蔵庫のキャスターはストッパーで固定し上部をベルトで固定

オフィスの天井に家具は止めないでください(下からの力に弱い)

図5 家具の固定方法とその効果

家具の固定方法と効果は「家具固定 東京消防庁」と検索していただければ、「家具類の転倒・落下・移動防止対策ハンドブック」が出てきますので参考にしてください(図5)。壁にL形金物で固定する方が最も効果がありますが、マンションの場合戸境壁のコンクリートに固定することが多くありますが、共用部分ですので、管理組合で家具固定に限ってアンカーを打つことを規約に定めておく必要があります。

見栄えの良い幅広の厚さ 12mm 以上 (出来れば 15mm 以上)の板を戸境壁のコンクリートにアンカーで留めつけ、その板に家具などを L 型金物とビスで固定するとよいでしょう。アンカーを打てない場合は、強力な両面テープを板裏面全面に張り付け、壁に固定する方法もやむを得ないと思います。

屋外にいるときに地震にみまわれた場合危惧されるのはコンクリートブロック塀の倒壊です、危ないブロック塀は図6に示すように見ただけである程度判断できますので、参考にしてください。



図6 危ないブロック塀の見分け方

③ 強風による被害

近年、台風や竜巻による強風で甚大な被害が全国的に発生しています。特に九州・沖縄は頻繁に発生しています。竜巻は図7に示しましたように、宮崎県の沿岸部に多く発生しています。

戸建て住宅の場合、外壁や窓ガラスが破れ、屋内の圧力が増加し、屋根瓦が飛び、ひどいときには倒壊する場合があります。マンションの場合は、建物が倒壊することはありませんが、図8に示しますようにバルコニー側のパーティション(避難時に突き破れる壁)上部が割れたり、飛来物がぶつかり窓が割れたりする被害が確認されています。パーティション上部の補強やガラス全体に防犯用のフィルムを貼るなどしてある程度対策が可能です。飛来物は高層階まで飛んでくることがあります(図9)。

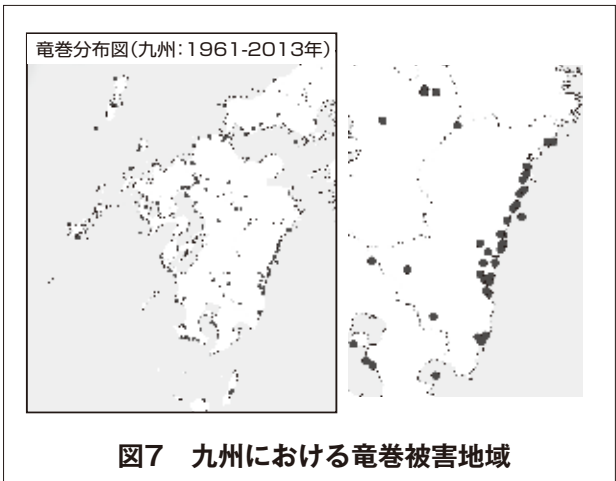


図7 九州における竜巻被害地域

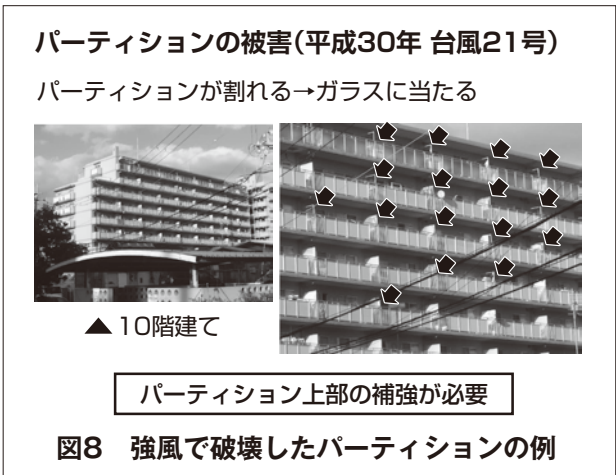


図8 強風で破壊したパーティションの例

Basic & New
日本ペイント株式会社

南九州営業所
〒891-0114
鹿児島市小松原2丁目9番13号

Asaia

日本のパイオニアから、世界のNippon paintへ
さまざまな事業を通して、社会に貢献しています。

TEL:099-263-5151 FAX:099-263-5004

2019年台風15号(千葉県)

- ▼ 14階まで飛来物によるガラス破損
- ▼ 周辺からの飛来物で高さ50mまで割れたガラス



図9 飛来物により破損した窓ガラスの例

4 水害・津浪による被害

ご自宅周辺のハザードマップをご覧になっている方は多いと思います。これらのハザードマップは洪水・津浪・土砂崩れが別々に示されているものが多いと思います。しかし、すべての災害に対応できることが求められるのではないのでしょうか？すべての災害に対応できるハザードマップが図10に示します「重ねるハザードマップ」です。検索してみてください。これは、津波、水害、土砂崩れによるハザードマップを重ねてみるができます。

水害や津波は浸水深さよりも上にいることが重要なことは言うまでもありません。マンションの場合は、戸建て住宅よりも高い位置に住戸がありますので、戸建て住宅よりも浸水被害は少ない傾向です。

災害は予想通りにいかないことが多いので、少なくとも予想される浸水深さの1.5倍の余裕を見ておいた方が良くと思います。

重ねるハザードマップ宮崎(洪水・津波・土砂災害)



災害はより危険な方に考えた方が良い

図10 重ねるハザードマップ

マンション高層階は強風時にサッシの隙間から水が浸入することが多々あります。サッシ枠は窓ガラスの内側に発生した結露水を屋外に輩出するための穴がけられており、強風時にこの穴から雨が逆流してきます。強風時にはサッシ枠の下部にタオルを詰め込んでおくと侵入水が防げます。洪水でエントランスやドアなどから水が屋内へ侵入するのを防ぐには、止水板(図11)を設置するのが有効ですが、窓からの浸水は図12に示すように、塗装工事の養生で用いる「マスキータープ」を張り付けることをお勧めします。水に濡れ



図11 建物用止水板設置例

建物の長寿命化と安全性向上のご提案

マンションの塗り替えには次の製品が最適です。

建物の長寿命化に
超低汚染・超耐久型水性ふっ素樹脂塗料
水性セラタイトF

耐久性の高いフッ素樹脂を採用し、メンテナンスサイクルを延ばすことが可能です。

安全性向上に
天然石調・木目調シート建材
グラニピエーレ

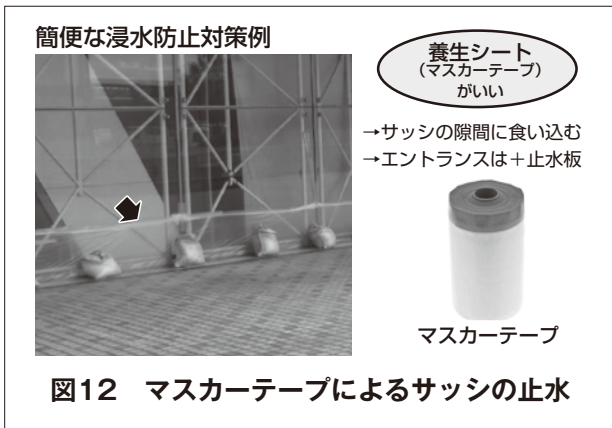
石材調シート建材を使用することにより、磁器タイルの剥落防止対策と資産価値の向上につながります。



建築仕上材の総合メーカー

エスケー化研株式会社

宮崎出張所：〒880-0844 宮崎県宮崎市柳丸町108-1 Tel:0985-61-7779 <https://www.sk-kaken.co.jp>



ていても張り付けることができ、水圧でサッシの隙間に薄いビニールが食い込むため浸水をかなり防止できます。ただし、上記の止水板やマスキングテープでも完全には浸水を防げません。増水時に下水管からトイレに水が逆流してきますので、ビニール袋に水を入れて、トイレの中の水が溜まっているところにふたをすることを忘れないようにしてください。

電力関連は図13に示しますように九州では変圧器は電信柱の上(借柱)にあり、各住戸へ電気を分ける分電盤は屋内に設置される場合がほとんどです。浸水により分電盤が水に浸かると電気が止まります。電力ケーブルの隙間などから水が浸入する可能性がありますので、分電盤が浸水しないようにすることはかなり困難です。可能ならば架台を組んで高いところに設置すればより安心ですが工事中半日近く電気を止める必要があります。



津浪による被害を最小限にするには、やはり浸水深さよりも高いところに避難するしかないと思います。数分でたどり着ける高い山があればよいのですが、宮崎市内をはじめ沿岸地域は平坦な地形が多く、高い建物に垂直避難の方が有効だと思います。



これまで発生した津波は海岸での津波高さよりも陸上を駆け上る津波(遡上高、浸水深)の方が高くなります。海岸での津波高さのおよそ1.5倍を見込んでおく必要があります。図14は津波で4階まで浸水した例です。3階部分は水圧や流水物でガラスが破れるなどしました。右手前の戸建て住宅は流されてしまいました。

5 災害により強いマンションにするためには

災害により強いマンションにするために欠かせないのは、「人」と「お金」と「正しい情報」です。



図16と図17をご覧ください。

戸建て住宅と異なりマンションには様々な能力をお持ちの方がおられます。この方々が能力を発揮できればこれほど心強い組織はありません。災害時には人はパニックになり尋常な状態ではありません。普段から交流がなく仲が悪い関係であれば余計收拾がつかなくなり長い時間前に進めないばかりでなく、悪い方向に進んだマンションも多々あります。理事長の独断で進めた結果、詐欺に有ったり、無駄な出費を強いられたり、

二転三転し住民同士のいざこざに発展したり、悲劇的な結果になったマンションも目にしました。普段から顔が見える関係であれば緊急時でもベクトルや力を合わせてスムーズに対応を進めることができます。

災害に強いマンションにするには(例)

ご自分のマンションに当てはめてみてください

○ 台風による強風と豪雨対策

ハザードマップで浸水深さを確認。屋上の防水層は金物で固定。ドレーン（排水口）は清掃。エントランスに土壌袋、止水板設置 + マスカーテープ（深さ 1m 程度）、浸水防止塀設置。パーティション上部の補強。バルコニーにあるものは室内へ。飛散防止フィルムを全面に貼る。強風時にサッシ上部にマスカーテープ、下部にタオルを詰める。発電機など電気関連は上階へ移動。低層階の住民は大事なものはテーブルの上か上階避難。低層階の住民は上階の居室へ移動できるように、管理規約に盛り込む。自動車は可能ならば高台へ避難（機械式駐車場の自動車は出す）

○ 地震対策 耐震性確認→補強、家具類の固定、 目安箱設置（中身を確認し実行）

火災（初期火災が重要）

消火器と投てき型消火器設置と練習、
緊急時留守宅の開錠をルール化

その他の災害→井戸、発電機、プロパンガスコンロ +
顔の見える関係づくり + 自治会、自治体との連携・協定

図16 災害により強くするには 1

・ 自宅の建物が耐震性が高く、家具が固定してあれば、避難所に行かなくて済む！→2018年新耐震以降の建物でも耐震診断を！

結論

- ・ 浸水深さよりも上に自宅の床があると被害が少ない
- ・ 「重ねるハザードマップ」で自宅の状況を知る
- ・ 防災用品をそろえる前に、自分や家族が**死なない対策を優先**してください！
- ・ たまたま自宅にお孫さんが遊びに来ているときに、地震が起こって家具の下敷きになって死んでも構いませんか？
- ・ 水、電気、葉があれば生き延びられる
- 井戸（ポンプは高い位置）、発電機（2サイクル）、プロパンガス、コンロがあれば自宅で数週間しのげる→避難所で「低体温症」、車内で「エコノミークラス症候群」で亡くなる方がいる
- ・ 優先順位を考えてください
- ・ 弱点を見つけて、みんなで対策してください
- ・ 関心を持つ→出来る事から実行する！人に頼る！

「災害対策はやり過ぎがちょうどいい」

図17 災害により強くするには 2

復旧にはお金が必要です。お金がないと前に進めたくても進みません。地震保険などマンションの契

約内容をご確認ください。なお、個人では家財保険に入っておくことをお勧めします。

災害時にはフェイクニュースなど信ぴょう性のない情報が飛び交うのが常です。通常であれば騙されないので、パニック状態であれば簡単に騙される人が多くいます。

情報の点で、各県のマンション管理組合連合会の会員マンションは非常に有利な状況にあります。

熊本地震の際に、東日本大震災を経験されたNPO 法人宮城県マンション管理組合連合会やマンションに詳しい弁護士、マンション学会の先生方などの助けを借り、マンション管理組合連合会からの住民目線に立った情報や説明会で助かったマンションは数えきれません。災害後混乱なく早急に復旧するためにはマンション管理組合連合会の会員になっておくことは必須事項です。正しい情報を持っていなかったばかりに、2億円で済む補修費が6億円払ってしまったたり、悪徳コンサルタントにコンサルタント料として400万円だまし取られたマンションが多々あります。これらのことを考えると年間の会費は保険料よりもはるかに安いのではないのでしょうか。

⑥ まとめ

各災害にマンションは戸建て住宅よりも強いことがお分かりいただけたでしょうか。より強いマンションにするために欠かせないのは、「人」と「お金」と「正しい情報」です。この記事をご覧になるだけでは強くすることはできません。出来る事から進めて頂ければと願っています。皆様方が災害で不幸にならずに済むことを願ってやみません。

マンション大規模改修工事を
サポートさせていただきます。



株式会社 三舟建設

〒880-0951
宮崎市大塚町宮田 2903 番地

TEL 0985-52-1133 (代)

FAX 0985-51-8441

E-mail: mifune@theia.ocn.ne.jp

マンション区分所有者（不在）に対する協力金制度と問題点

NPO 宮管連 顧問弁護士

近藤日出夫法律事務所 弁護士 近藤 日出夫

分譲マンションにお住まいの方々は、空き室などの不在区分所有者の部屋が多くなるとマンション全体の管理状態が悪くなったり、管理組合の役員を担うことが多くなったり、生活活動が低調化したりして、様々な負担が多くなっていくのではないかと思います。今回は、実際に生活している居住区分所有者とマンションの不在区分所有者との間の役員負担などの不公平な点をどのように解決したらいいのかについて、不在区分所有者への役員報酬等の負担を求める「協力金」制度を中心に検討してみましよう。

相談事例

マンションを購入して東京に一時期は住んでいたものの、その後、田舎に戻って一軒家が購入できたので、東京のマンションは賃貸したり、空き室であったりして所有し続けようと思ったのですが、マンション管理組合から「不在組合員協力金」とか「生活活動協力金」とかという名称で、マンション管理費以外に不在所有者としての「協力金」の負担の請求が求められてきました。これはどういう意味での協力金なのでしょう。支払義務のある協力金なのでしょう。



解説

1. 住民の共同負担

マンション生活においては、マンション内共用部分の清掃などは、マンション管理組合の契約する清掃業者が担っており、一戸建て生活のような町内会一斉清掃などの負担はないところが多いでしょうね。町内会に加入すると「町内会一斉清掃」などの協力義務があり、清掃作業に参加できない場合には、一定の金銭負担の義務がある地区もあると聞き及びますが、マンション生活上でも、管理組合が法律上の必置機関としてありますので、管理組合の役員やその他の管理組合活動に参加する義務が生じることは多くあるだろうと思われます。それは、それぞれの住民一人一人が衡平に担う「共同負担」が原則になります。



2. 共同負担の衡平性

管理組合活動の共同負担と言っても、よくあるのは管理組合の役員にならないとか、管理組合活動に参加しないとということに対して、役員を実際にしている区分所有者からそのような非協力的な区分所有者や不在区分所有者に対して、不衡平感による不満が高まってくることにあります。区分所有者が不在になる理由は様々です。高齢となり、子どものところに転居したり、死亡後に相続人が居住しなかったり、賃貸に出していることなどです。マンション全体に不在者が増えてくると、管理組合や管理活動に関わる人の数が減ってきますので、その分、在住所者の一人ひとりの負担が増えることになります。こうした不衡平感の生じる現状を少しでも解消するために、「協力金」を徴収して、衡平感を保とうということが考えられるようになります。

このような「協力金」制度を管理組規約で定めた場合に、その規約が有効かどうか、仮に有効だとして、協力金としての妥当な金額はいくらか等が問題となった裁判例があります。不在区分所有者に対して「住生活活動協力金」を徴収することを定めた管理規約を定めることは、不在区分所有者にとっては他の区分所有者と比較して不利益を受けることになるため、規約変更においては「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」に該当し、これらの区分所有者の承諾が必要とする区分所有法31条1項後段に抵触するのではないかという法律上の問題が生じます。

3. 大阪市北区「中津リバーサイドコーポ」 管理組合事件判決での事案概要

昭和40年代に建築、分譲した14階建ての区分所有建物4棟からなる総戸数868戸のマンションで、平成16年頃には、不在区分所有者の所有する専有部分が当該マンションの全体に占める割合の868戸中、170戸ないし180戸といった大きなもの（約2割）になっていて、そのため、居住組合員から不在区分所有者が管理組合の理事等の役員に就任せず、管理組合の運営の負担が居住組合員に偏っており、不在区分所有者は本件マンションの保守管理や良好な環境の維持に協力していないという不満が出て、不在区分所有者に管理組合の運営に係る負担の一端を担わせる方法として、1戸当たり月額5,000円の「協力金」を負担し、これを組合費と共に納入しなければならないとする規約及び同施行細則の変更決議が4分の3以上の多数で可決されました。180戸中の大半は協力金を負担してきましたが、協力金の支払を拒否し続けた不在区分所有者7名（専有部分の総数14戸）に対し、順次、その支払を求める訴訟を提起したという事案です。協力金の負担額は、裁判中に1戸当たり2,500円とする規約及び同施行細則

大阪市北区「中津リバーサイドコーポ」
管理組合事件の概要

総戸数868戸

不在区分所有者
170戸～180戸（約2割）

居住組合員 ← 管理組合の運営の負担 → 不在区分所有者
不満

マンションの保守管理や
良好な環境の維持に協力していない
管理組合の運営に係る負担の一端を担わせる方法として

不在区分所有者に**協力金**として
1戸当たり月額5,000円徴収

協力金の支払を拒否し続けた
不在区分所有者7名（専有部分の総数14戸）
に対し順次、その支払を求める訴訟を提起

の変更がなされています。

4. 下級審裁判の判断が分かれたことについて

裁判所には、第1審の各県の地方裁判所、第2審の各中心地にある高等裁判所、第3審の東京にある最高裁判所があることはご存知のことと思います。日本の裁判は三審制であり、一つの事件（事案）に関して審級的に3度の裁判を受けることができます。最高裁判所の判決が法的拘束力を持つ裁判例（いわゆる「判例」）になるのですが、最高裁判決の無い事案に関しては、下級審判決のまま終わっている事案もあり、そのような事案に関する下級審判例として、一定の判断基準とされる場合があります。

♪マンションの事なら長谷工♪

**長谷工コミュニティ九州が
ご相談承ります！**

 宮崎営業所長 境 信一
お気軽にお電話下さい！

 マンションのことなら長谷工。つくってきたからわかるんだ。マンション管理や修繕も長谷工だからわかるんだ。

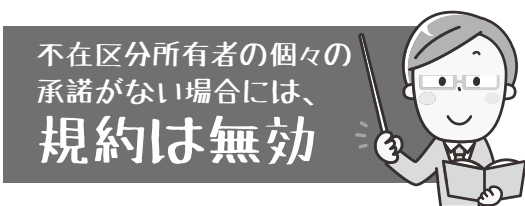
 長谷工コミュニティ九州 宮崎営業所 エリーズビル8F

長谷工 コミュニティ九州 宮崎市橘通東4-2-6 エリーズ宮崎ビル8F
TEL 0985-61-6620

「中津リバーサイドコーポ」管理組合事件の裁判は、未払者毎の複数の裁判になりました。「マンション不在区分所有者への協力金負担規約の有効性」については、その当時、最高裁判所の判例はなく、下級審において、それぞれ新しい判断がなされていく状態になっていました。この事案でも、大阪高等裁判所の裁判で結論が異なる判断がなされています（平成19年判決と平成20年判決）。同じ大阪高等裁判所で異なる判断が出てしまうのはおかしいのではないかと、という疑問を持たれる方も多いと思いますが、高等裁判所には、3人の合議体裁判部は複数ありますので、例えば、民事第1部の裁判体（合議体3人ABC）は、敗訴判決を出し、民事第2部の裁判体（合議体3人DEF）は勝訴判決を出すということは、裁判は個別案件に対する判断であること、裁判官の独立性という見地から、他の下級審判例には拘束されないということになりますので、異なる判断がなされることは当然に有り得ることになります。

(1) 大阪高等裁判所 平成19年10月11日判決

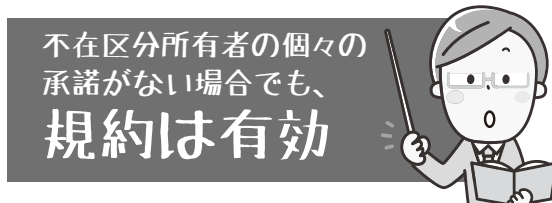
この判決は、後で説明する最高裁判所第三小法廷平成22年1月26日判決の原審判決です。管理組合の敗訴になっています。この判決は、「マンション不在区分所有者への協力金負担規約の有効性」については、法31条1項後段にいう「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすとき」に該当するので、不在区分所有者の個々の承諾がない場合には、規約は無効となるという立場です。



(2) 大阪高等裁判所 平成20年1月24日判決

この判決では、管理組合が勝訴しており、上告もなされていないので、第2審下級審判決として確定しています。

この判決は、「マンション不在区分所有者への協力金負担規約の有効性」については、相当な額の協力金の範囲であれば、法31条1項後段にいう「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすとき」に該当せず、不在区分所有者の個々の承諾がない場合でも、規約は有効となるという立場です。



5. 最高裁第三小法廷

平成22年1月26日判決の分析

最高裁判所では、先の大阪高等裁判所平成19年10月11日判決の上告審として、「マンション不在区分所有者への協力金負担規約の有効性」については、有効であるとの最終判断（管理組合勝訴）をしています。最終的な判示内容は次のとおりです。

①「マンションの管理組合を運営するに当たって必要となる業務及びその費用は、本来、その構成員である組合員全員が平等にこれを負担すべきものであって、上記のような状況の下で、管理組合が、その業務を分担することが一般的に困難な不在区分所有者に対し、本件規約変更により一定の金銭的負担を求め、本件マンションにおいて生じている不在区分所有者と居住組合員との間の上記の不公平を是正しようとしたことには、その必要性和合理性が認められないものではないというべきである。」

創業 67年
2020

顧客満足

- ・品質 ISO9001
- ・環境 ISO14001
- ・COHSMS
(建設業労働安全衛生
マネジメントシステム)

認証登録

誠実と確かな技術で、マンション改修工事を施工いたします。

吉原建設株式会社 宮崎本社

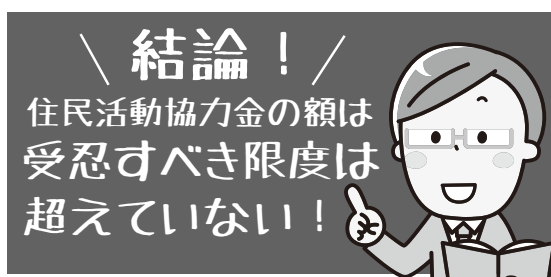
宮崎市大字本郷北方2520-5

TEL 0985-50-7002

FAX 0985-50-7090

本店: 都城 支店: 日向 福岡 東京 営業所: 熊本 国分 延岡 えびの
(NPO法人宮崎県マンション管理組合連合会賛助会員)

②「本件規約変更の必要性及び合理性と不在区分所有者が受ける不利益の程度を比較衡量し、加えて、上記不利益を受ける多数の不在区分所有者のうち、現在、住民活動協力金の趣旨に反対してその支払を拒んでいるのは、不在区分所有者が所有する専有部分約180戸のうち12戸を所有する5名の不在区分所有者にすぎないことも考慮すれば、本件規約変更は、住民活動協力金の額（月額2,500円）も含め、不在区分所有者において受忍すべき限度を超えるとまではいうことができず、本件規約変更は、法66条、31条1項後段にいう「一部の団地建物所有者の権利に特別の影響を及ぼすとき」に該当しないというべきである。」



6. 協力金の金額について

不在区分所有者に負担させる協力金の金額については、大阪高裁平成20年判決では、「役員負担時間を2万6,000時間、時給を1,000円として計算した2,600万円を全戸数868戸で除して2,496円としたと説明するが、根拠は明確ではない。他方、年額400万円が予算に計上されているので、その負担割合を在住区分所有者1、不在区分所有者3程度とするのが相当である。そうすると、不在区分所有者の負担分は、月額814円ほどになる。これに協力・分掌団体等の活動に対する助成金のうちの一部を加算して、月額1,000

円程度とするのが妥当な金額と判断される。」として、月額1,000円の範囲で規約の有効性を認めています。最高裁平成22年判決では、「本件規約変更により不在区分所有者が受ける不利益は、月額2,500円の住民活動協力金の支払義務の負担であるところ、住民活動協力金は、全組合員から一律に徴収されている組合費と共に上告人の一般会計に組み入れられており、組合費と住民活動協力金とを合計した不在区分所有者の金銭的負担は、居住組合員が負担する組合費が月額1万7,500円であるのに対し、その約15%増しの月額2万円にすぎない。」「住民活動協力金の額も含め、不在組合員において受忍すべき限度を超えていない。」としていますので、役員報酬予算を基礎にした、不在区分所有者一人当たり月額2,500円の定めでも有効であるとしています。

最高裁の規約有効とする判決が重視した事実としては、「不在組合員が所有する専有部分約180戸のうち12戸を所有する5名の不在組合員にすぎない」という圧倒的多数の承諾者がいたという点があるように思います。

7. 相談事例への回答

協力金の金額が管理組合規則で定められ、且つ、役員報酬等を基礎にした妥当な金額であれば、不在区分所有者としては支払義務があることとなります。



夢への翼がここに...
...

株式会社 Wing



本社 〒880-0001 宮崎県宮崎市橘通西5丁目1-23
TEL. 0985-31-1668 FAX. 0985-31-1667

都城オフィス 〒885-0042 宮崎県都城市上長飯町65-6-3

川南オフィス 〒889-1301 宮崎県児湯郡川南町大字川南16133-17

監視カメラシステムの設計から施工、メンテナンスまで
トータルサポートを実現

清流の女王

Ayu

魚占

園田 勝洋
(株式会社 釣具のイヴ)

鮎という魚をご存知ですか？

川に生息する魚で蝶の羽を広げたような背びれと紅色のアブラビレ、黄色い追い星を持った彩り豊かな姿から、鮎は清流の女王と呼ばれています。

実際に食した経験はございますか？食べるとスイカのような香りがします。それは珪藻と呼ばれる石についた苔を食べることによって、そのような香りがします。

石についた珪藻を食べるためには、鮎は石ごとに縄張りを持ち、縄張り争いをします。鮎の習性を生かした日本発祥の釣り方が、これから紹介する友釣りと呼ばれる技法です。

鮎釣りには漁期があり、6月の解禁を皮切りに概ね12月まで楽しめます。鮎竿と呼ばれる長い竿を持った釣り人の光景が、各地の河川に見られます。

囷鮎（おとりあゆ）と呼ばれる生きた鮎を川に放ち泳がせ、縄張りを持った石まで誘導して、天然の鮎を挑発し、体当たりをさせ引っ掛けます。その引きは強烈で、鮎の大きさからは想像もできないぐらいの緊張したやりとりが味わえます。

鮎釣りは、他の釣りとは違い、時間帯に関係なく楽しめます。川のせせらぎを聞きながら川に立ち、鮎とのやりとりを楽しみ、夕方になれば、ひぐらしの声を聞きながら、帰路に着きます。

私自身も九州や関東の河川を何カ所も釣行してきましたが、その中でも宮崎県西米良村の一ツ瀬川は別格です。一ツ瀬川は、景色が素晴らしく、水質が綺麗です。なんととっても釣れる鮎も美しく、香り高く、食すと甘味があり絶品です。

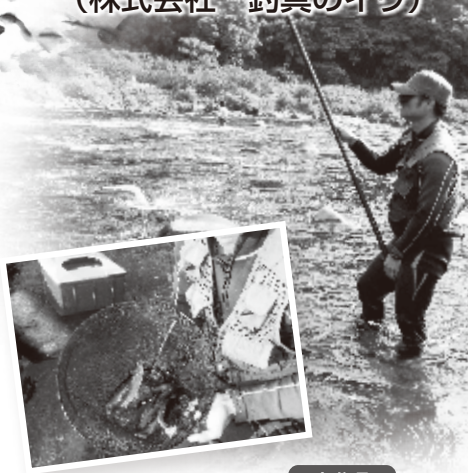
鮎の友釣りは、日本の静岡県の狩野川発祥と言われています。以前、動画サイトで友釣りを紹介した際に、動画を見たオーストラリアの方が当店を訪れたことがありました。「友釣りをしたい」ということで、近くの大野川で友釣りを体験していただき、初めての鮎釣りにも関わらず、3時間で6匹釣られました。

鮎釣りをするには遊漁券が必要です。

年券が5千円から1万円。日券では1,500円からあります。河川によって異なるので券を販売している管轄の漁協や釣具店に問い合わせしてみるのがよいでしょう。

九州は全国的にみても珍しいほどの大きい鮎が釣れる場所です。

10代から80代までの方が鮎釣りを楽しんでおられます。興味のある方は、是非鮎釣りデビューしてみたいはいかがでしょうか。



大分県

大野川(大分市)
番匠川(佐伯市)
三隈川(日田市)

宮崎県

五ヶ瀬川(延岡市)
北川(延岡市)
耳川(日向市)
一ツ瀬川(西米良村)
小丸川(高鍋町)

空間に「上質」という表情をもたらすもの。

タキロンマテックス株式会社
九州支店 〒812-0012 福岡市博多区博多駅前中央街7-21(紙与博多中央ビル9F) TEL:092-472-5525

粘着剤付き不燃認定化粧シート

belbien

あお勘違い～マンション保険でよくある質問シリーズ

株式会社 保険バスターズ 高妻 誠

地震保険編

地震に対する補償は大きく2つの種類に分かれます。

1つは、居住用物件を対象とした、いわゆる“地震保険”で、政府と保険会社が共同で運営するものです。もう1つは、居住用以外のビルや店舗、工場などを対象とした地震補償で、一般的に“地震拡張担保”という



ような呼び方をします。

この後のお話は、マンション総合保険における“地震保険”に絞って、よくある質問と回答を紹介していきます。

Q1 津波による損害は水災補償で補償されるの？

A 津波は、地震に伴って生じるものなので、“水災”補償ではなく、“地震保険”での対応となります。水が押し寄せてきて生じた損害でも、“水災”扱いはないことがポイントです。

火災保険(マンション総合保険を含む)に加入していても地震保険を付けていなければ、津波の際には全く役に立たない、ということになります。

Q2 地震保険の認定を受けると補修費用が全額出るの？

A 全額補償されない場合もありますし、保険金が余ることもあります。

それは、地震保険金の支払いの仕組みが、下記の4段階の損害割合に応じた定額払いだからです。

契約者としては、地震保険として設定した金額に対して、100%、60%、30%、5%という定額での受取り

損害の程度 (建物の時価の)	区分	受け取れる保険金 (地震保険金額の)
50%以上	全損	100%
40~50%未滿	大半損	60%
20~40%未滿	小半損	30%
3~20%未滿	一部損	5%

となるため、実際の補修に要する金額に対して足りなかったり余ったりすることになります。

Q3 地震による漏水事故の場合、『水濡れ原因調査費用補償特約』は使えますか？

A 漏水事故の原因が“地震によるもの”とはつきりしていれば、『水濡れ原因調査費用補償特約』は使えません。

ただ、水が漏れてきた時点で地震が原因だと特定でき



ない場合や、地震以外の要因も想定される場合は、その限りではありません。しかし、漏水発生が地震直後の場合、地震が要因でとの心象を保険会社に与えてしまうため一概には言えません。

Q4 地震による専有部の水濡れ損害は居住者が個別加入している火災保険で対応できるのでしょうか？

A 地震に起因した水漏れであれば、火災保険ではなく地震保険(居住者加入)での対応となります。但し、損害認定は先述した4段階での定額払いのため、壁や天井の軽微な濡れ損害だけで、主要構造部に対する損害が少なければ、認定対象外となります。

株式会社 宮崎エレベーターサービス

TEL-0120-13-2616

社是：七徳「仁義礼智信廉勇」

「仁」…慈愛、思いやりの心、優しさ
 「義」…利欲にとらわれない
 「礼」…礼節を重んじる
 「智」…道理をよく知り得ており善悪の判断ができる
 「信」…他人と自分を欺かず、信頼される
 「廉」…自分を厳しく戒める
 「勇」…勇気をもって行動する

私達は「七徳」を实践し地域社会と共に明るく朗らかに一歩、一歩前進していきます。

Q5

地震で部屋のガラスが割れました。補償されるのでしょうか？

A

ガラスは一般的には共用部とされています。しかし、地震保険の損害判定の対象にはなっていません。かといって、ガラスの地震損害は対象外というわけではなく、判定対象となる主要構造部の損害割合に応じて地震保険の対象となれば、その保険金で補修することは可能です。

但し、先述したとおり、地震保険は定額払いですので、受け取った保険金をどの部分の補修に優先して使うかは管理組合の判断となり、場合によってはガラス補修費に回ってこない可能性もあります。

ガラス以外には全く損害がない場合は地震保険は出ません。

Q6

専有部に掛けた地震保険で保険金を受け取れることになりました。部屋内に目立った損傷はないのですが受け取って問題ありませんか？

A

専有部内の地震損害調査は、家具や壁紙が多く、容易ではありません。本来、地震保険の認定は損害鑑定士による調査が必要ですが、マンション共用部が損害認定を受けると、専有部も同一レベルの損害と自動的にみなされる特例があります。このご質問者の場合は、マンション共用部が一部損の認定を受けたため、調査も不要で保険金請求書の提出のみで地震保険を受け取れることになったものです。(管理組合と別の保険会社でも構いません。)管理組合で地震保険に加入するメリットはここにもあります。

地震保険は、来年2021年1月改定が決まっています。

宮崎県では10.3%アップに加え
長期割引率減少

となります。  ご相談を /

今年中に加入手続きをしても、契約形態次第では、来年の値上がりの影響を即受ける場合もあります。

地震保険以外によくある質問

Q

配管の劣化による漏水事故は保険の対象外と聞いたのですが？

A

経年劣化は補償対象外との認識からの間違いた情報です。確かに劣化で割れた原因箇所配管の交換費用は自費となりますが、階下専有部の濡れ損害など、加害者被害者の関係が成り立つ場合は、賠償保険の対象となります。原因箇所が共用部であれば施設(建物管理)賠償保険、専有部であれば個人賠償保険の対象となります。

Q

管理組合で保険に入っているから専有部の火災保険は辞めて大丈夫？

A

明らかに間違いです。管理組合の保険は共用部を対象とした保険です。専有部に関わるのは、先述の賠償関係が成り立つ場合だけです。特に火災の場合は専有部の復旧には管理組合保険は関係ありませんので辞めてはいけません。



マンション保険
バスターズ

担当 高妻(こうづま)

TEL: 0985-44-2023 ←

2021年(来年)早々驚愕の再値上げ！

宮崎県は全国トップクラスの
30%程度UPの観測

今年中に見直し検討を推奨する組合様は..

- ①築10年以上(来年時点)
- ②現契約の満期が
来年(2021年)または再来年(2022年)

請求・修繕履歴で異なる処方箋。至急お問合せを！

株式会社保険バスターズ (取扱保険会社：生損保20社+大規模修繕瑕疵保険1社)
宮崎支店 / 〒880-0805 宮崎市橋通東4丁目1-4 河北ビル2F / TEL: 0985-44-2023 / FAX: 050-3452-2919
現在500棟を超えるお客様のお手伝いをしています!! 福岡・北九州・宮崎・熊本・鹿児島・東京・大阪 他

マンションの外壁仕上げ塗材における石綿対策

一般社団法人 マンション計画修繕施工協会（略称：MKS） 常務理事 中野谷 昌司

はじめに

本来であれば、4月25日のセミナーでお話しするところでしたが、新型コロナウイルスの拡散防止ということもあり開催が延期となっておりますので、この広報誌でその一部を書かせていただきます。

マンションの大規模修繕工事に関して、2016年（平成28年）にマンションの外壁仕上げ塗材に石綿が含まれている可能性があることが公表されました。石綿は健康被害を引き起こす問題があるとして1975年（昭和50年）から規制されており、当初は石綿含有量5%を超える建材の製造を禁止とされていましたが、1995年（平成7年）に1%を超えるもの、2006年（平成18年）に0.1%を超えるものが規制され、その対応が強化されてきました。材料メーカーにおいてもその対応をしてきましたが、この2006年以前のマンションの外壁仕上げ塗材には0.1%を超える塗装材が使用されている可能性があり、修繕工事などにおいてその対応が求められています。

一般的な外装材においては、通常の状態では樹脂で固まっているため石綿が飛散する恐れはありませんが、工事の際に穿孔（外壁にドリルなどで穴をあけるもの）やひび割れを補修する際に外壁を削ることなどにより飛散する可能性があると考えられています。

ただ、健康被害を引き起こす著しい飛散性があるとされている吹付石綿（図1）と違い、塗材の石

綿含有量（次ページ表1）や飛散性には大きな違いがあることは知っておいていただきたいと思えます。

しかし、いずれにしてもその対応策を長期修繕計画にも反映させておかなければなりませんので、その対策について説明していきます。

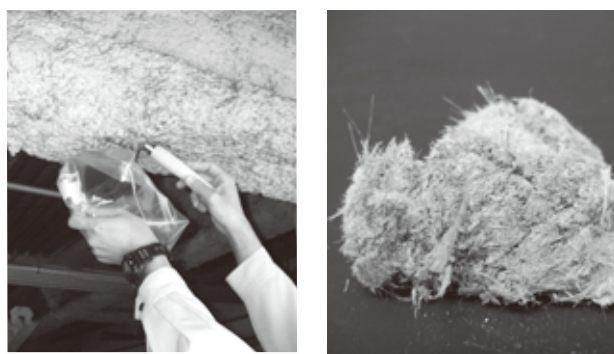


図1 吹付石綿(含有率60~70%)

1. 事前調査の法的義務

解体・改修を行おうとする建築物等の石綿含有建材の使用状況については、労働安全衛生法の石綿障害予防規則（以下「石綿則」という。）で事前調査を義務付けていましたが、2014年（平成26年）6月1日の改正大気汚染防止法施行により、大気汚染防止法においても、解体等工事の受注者に対し、事前調査の実施、調査結果の発注者への説明及び工事現場への調査結果の掲示が義務付けられています。この調査結果の説明及び掲示は、当

マンション大規模修繕なら、カシワバラにお任せ下さい！



修繕工事でお困りのことは、カシワバラ・コーポレーションへお気軽にご相談ください。

お問い合わせ
福岡営業所：〒810-0076 福岡県福岡市中央区瓦津 1-4-2 ☎092-714-6011
東京本社：〒108-0075 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル9F フリーダイヤル ☎0120-48-4116

(株)カシワバラ・コーポレーション <https://www.kashiwabara.co.jp>



県知事許可(般-30)10841号

消防設備設計・施工・保守管理

(株)ナガタファイテック

電気工事 インターホン
改修工事

本 社：宮崎県宮崎市田代町139-22
TEL.0985-25-5442
FAX.0985-32-5212
営業所：延岡市 TEL.0982-26-5085

塗材の種類(括弧内は通称)		販売期間(年)	石綿含有量(%)
建築用仕上塗材	薄塗材C(セメントリシン)	1981~1988	0.4
	薄塗材E(樹脂リシン)	1979~1987	0.1~0.9
	外装薄塗材S(溶剤リシン)	1976~1988	0.9
	可とう形外装薄塗材E(弾性リシン)	1973~1993	1.5
	防水形外装薄塗材E(単層弾性)	1979~1988	0.1~0.2
	内装薄塗材Si(シリカリシン)	1978~1987	0.1
	内装薄塗材E(じゅらく)	1972~1988	0.2~0.9
	内装薄塗材W(京壁・じゅらく)	1970~1987	0.4~0.9
	複層塗材C(セメント系吹付けタイル)	1970~1985	0.2
	複層塗材CE(セメント系吹付けタイル)	1973~1999	0.1~0.5
	複層塗材E(アクリル系吹付けタイル)	1970~1999	0.1~5.0
	複層塗材Si(シリカ系吹付けタイル)	1975~1999	0.3~1.0
	複層塗材RE(水系エポキシタイル)	1970~1999	0.1~3.0
	複層塗材RS(溶剤系エポキシタイル)	1976~1988	0.1~3.2
	防水形複層塗材E(複層弾性)	1974~1996	0.1~4.6
	厚塗材C(セメントスタッコ)	1975~1999	0.1~3.2
	厚塗材E(樹脂スタッコ)	1975~1988	0.4
軽量塗材(吹付けパーライト)	1965~1992	0.4~24.4	
建築用下地調整塗材	下地調整塗材C(セメント系フィラー)	1970~2005	0.1~6.2
	下地調整塗材E(樹脂系フィラー)	1982~1987	0.5

表1 日本建築仕上材工業会会員会社が過去に販売した石綿含有仕上塗材等の概要

該工事が、吹付石綿が使用されている工事に該当しない場合(石綿含有建材が使用されていない、外装塗材や成形板等のみが使用されている等)であっても必要となります。【大気汚染防止法第18条の17】また、2020年(令和2年)にもより厳しい同法の改正が行われることとなっており、調査結果の石綿の有無にかかわらず都道府県等への報告が令和4

年から義務付けられます。

マンションの場合、外装塗材等に石綿含有建材が使われているかどうかを、大規模修繕工事を計画する前に確認しておくことが重要となります。この調査は試料採取と分析からなり、法律に定められた建築物石綿含有建材調査者が行わなければならない、1検体ごとに費用が3万~5万円掛かることと、石綿が

宮崎県内分譲マンション管理受託実績 35組合 2,135戸(2020年5月現在)



(社)高層住宅管理業協会会員

東福互光株式会社

ISO9001 国際品質保証機構・認証取得

本社 〒810-0072 福岡市中央区長浜1-1-35 新KBCビル10階
TEL 092-738-5500/FAX 092-738-5520

宮崎(営) 〒880-0805 宮崎市橘通東4-6-30 朝日生命宮崎第2ビル6階
TEL 0985-28-6703/FAX 0985-31-7172

<http://www.toufuku-goko.co.jp>

北海道~九州まで 互光グループ全国10社による信頼のネットワーク

含まれていた場合の対策の割り増し費用が掛かりますので、石綿含有建材の有無により長期修繕計画に反映させることが必要です。

2. 大規模修繕工事の石綿対策

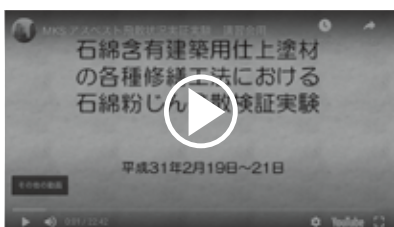
当協会では、この問題が顕在化してから、居住者が日常生活を営む中での大規模修繕工事への影響についての対策を検討するために、大学教授、国土交通省、厚生労働省、環境省、東京都などをオブザーバーに入れた「現居住共同住宅外壁修繕工事における石綿含有仕上塗材対応検討委員会」を設置し、大規模修繕工事における各種の21工法について実際の石綿の飛散状況の検証実験を行いました。

(検証実験の動画は協会ホームページに掲載しております。

http://www.mks-as.net/topics_detail10/id=1158)



集じん機の有無による飛散性検証実験



検証実験の様子はこちらからご覧いただけます



検証実験の対象建物に使用されていた外装塗材には0.5%の石綿が含有されていましたが、結果としてはコンクリートと共に削るため「粉じん(注:石綿ではない粉状物質)」が発生するものがありますが、今回の検証実験においてはいずれの工法においても石綿の飛散は確認されませんでした。これは、塗膜自体は2mm程度と薄いこと(削る体積自体が少ないこと)や石綿含有量自体も1%に満たないこと、また気中拡散することなどが結果として表れています。

しかし、居住者が生活する中の工事ということを考慮すれば、もちろん粉じんをできるだけ発生させない工法を選択することが大前提となりますので、当協会のガイドラインとして21工法の中で次ページの表2の工法を推奨することとしております。

3. 法規制と各自治体条例

最後に本ガイドラインと各自治体による規制との関係についての注意点を申し述べておきます。

大気汚染防止法については、原則として特定粉じん排出等作業に該当しなければ届け出は不要とされていますが、現在石綿含有仕上塗材の取り扱いについて、自治体によって判断が違う場合や条例で届け出の対象と考えられている所もあります。こうした届け出の有無についての判断は都道府県知事、または大気汚染防止法の政令市及び条例委任市(都道府県知事から届出の受理その他の事務を委任されている市又は特別区)となっており、個々に条例を定めている場合があるので実際の修繕工事の際には当該工事場所の各自治体の判断を仰ぐ必要があります。

きちんと考える
きちんと伝える
きちんと応える

快適な暮らしをサポート!

株式会社 **ネクスト**
NEXT co.,ltd

消防施設工事業・電気工事業

宮崎市大島町笹原 1985

TEL: 0985-33-9081

FAX: 0985-33-9082

info@next-myzk.jp

<http://next-myzk.jp>

今回のガイドラインは、検討委員会の検証実験結果の取り纏めから石綿含有仕上塗材の大規模修繕工事における一般的な劣化現象などの補修工法の考え方を協会として示したもので、2019年5月に公表さ

せていただきましたが、これから当ガイドラインが一つの目安及び判断基準となるよう、各自治体に働きかけと周知を図っていく段階であることをご承知おきいただきますようお願い申し上げます。

項目	処理項目	No.	工法	粉じん発生性	工法推奨
削孔補修等	壁つなぎ	①	一般ハンマドリル	有	△
		②	水循環式無振動ドリル	無	◎
		③	集塵機付きハンマドリル	極少有	○
	樹脂注入ドリリング	④	一般ハンマドリル	有	△
		⑤	水循環式無振動ドリル	無	◎
		⑥	集塵機付きハンマドリル	極少有	○
ひび割れ補修	Uカットシール	⑦	一般Uカット工法	多有	×
		⑧	集塵機付きUカット工法	無	○
	低圧樹脂注入	⑨	石綿対応工法	極少有	◎
欠損箇所補修	手ばつり	⑩	通常工法	少有	○
		⑪	湿潤工法	少有	○
		⑫	集塵機併用工法	無	×
	機械ばつり	⑬	通常工法	有	△
		⑭	集塵機併用工法	少有	○
		⑮	一般サンダー工法	多有	×
塗膜剥離	サンダーケレン	⑯	一般サンダー工法	多有	×
		⑰	集塵機付きサンダー工法	少有	○
	超音波ケレン	⑱	一般工法	有	△
		⑲	剥離剤併用工法	少有	○
	手ケレン	⑳	剥離剤併用工法	無	○
		㉑	湿潤工法	少有	△
	高圧洗浄(100Mpa以上)	㉒	集塵装置付き	無	○

表2 検証結果による粉じん発生性とガイドラインによる工法推奨

(「工法推奨」は、粉じん発生性と施工性を加味したもので、◎：推奨、○：使用可、△：原則使用しない、×：使用不適としている。)



**古いコンロも
2時間ほどで
簡単お取替え!**



古いコンロが…

2時間ほどで

レンジフードとセットのお取替えで、換気扇と連動型コンロもおススメ★

何でもおまかせ!

- * コンロ
- * レンジフード
- * ガス給湯器
- * 浄水器付水栓
- * 各種リフォーム



ガス屋さんは、水廻り&エネルギーのエキスパート。施工後のアフターフォローまで専任の担当者が丁寧に対応します。もちろん、お見積りは無料。まずはお気軽にお尋ねください。

株式会社 宮崎ガス総合サービスセンター
宮崎市船塚2丁目33-4
TEL.(0985)24-1225



48年の実績 安心の100%自社施工
技術力を活かした水環境保全を目指す

ビル・マンション建物・給排水管更生工事

P・C・G VacL工法 ピグライニング工法 UPL工法 ブラボライナー工法

(社)日本下水道管路維持管理業協会会員 (社)日本洗浄技能開発協会会員



株式会社西日本洗管サービス

TEL:092-611-0391 〒813-0062 福岡市東区松島3丁目9番12号
FAX:092-611-0375 E-mail:info@senkan-service.com

私たちは、皆様の快適なマンションライフを全力でサポートいたします。



九州
トップクラス
の実績による
安心管理

あなぶきハウジングサービス5つの強み

- 1 九州トップクラスの約980棟46,000戸の管理実績(2020年5月現在)
- 2 宮崎営業所に管理業務主任者・マンション管理士の専門資格者が常駐
- 3 自社運営のコールセンターを24時間365日稼働。
お部屋内のご相談も受付可能
- 4 災害時には他拠点から応援を派遣する体制を構築
- 5 管理会社変更実績 約640棟38,000戸(2020年5月現在)



“しあわせ『感』理”
あなぶきハウジングサービス

マンション管理に関するご相談・お見積り専用ダイヤル

0120-086-805

あなぶきグループ
公認キャラクター
あーなちゃん

宮崎営業所 〒880-0015 宮崎市大工3丁目285-1 TEL.0985-35-2463 FAX.0985-31-0063

ISO27001 認証取得

九州エリアネットワーク 九州支社(福岡)・北九州支店・福岡南支店(大野城)・久留米営業所・長崎営業所・熊本支店・大分営業所・宮崎営業所・鹿児島営業所・沖縄営業所

「NPO 宮管連」は、分譲マンション管理組合の運営面から建物設備の維持管理まで、
多岐にわたる相談の助言や情報提供を行っています。お気軽にご相談ください。

例えばこんなことに困ったら

- 管理規約の見直し
- 管理費等の長期滞納
- 管理会社とのトラブル
- 建物や設備の劣化診断
- 長期修繕計画の策定と見直し
- 大規模修繕工事の進め方
- 分譲マンションの維持管理に関する問題など

