

vol.21

2021年9月
発行

pick up

ライフサポート みやざき

- トラブル事例から学ぶ…その対応方法
- 新たに「NPO宮管連会員証」を作成しました
- 給水管更生工事の紹介
- みやざきNPOハウスの団体紹介



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

トラブル事例から学ぶ…その対応方法 訴訟事案における裁判所の判断

八重尾法律事務所 弁護士 八重尾 龍

1 ~ 7

新たに「NPO宮管連会員証」を作成しました

NPO法人 宮崎県マンション管理組合連合会

8 ~ 9

給水管更生工場の紹介

資料提供：株式会社 西日本洗管サービス

協力：リペラルーツ葉管理組合法人

編集：NPO 法人宮崎県マンション管理組合連合会

10 ~ 14

ちょっとひといき（料理）

園田 優季

15

みやざき NPOハウスの団体紹介

「認知症になっても安心して暮らせる社会をめざして」

公益社団法人・認知症の人と家族の会

宮崎県支部 代表 川辺 清人

16 ~ 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。

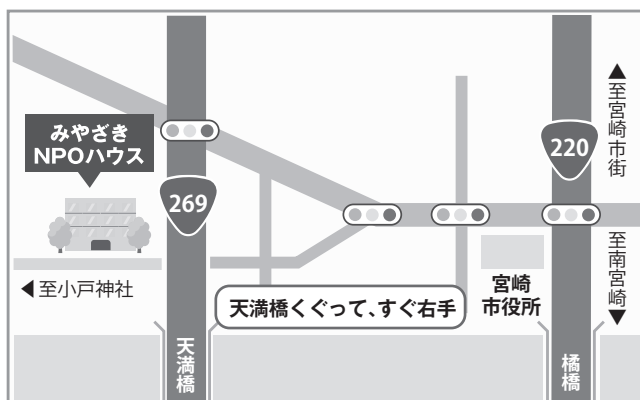
主な活動内容

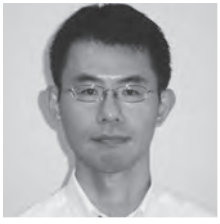
- ◆ マンション管理の運営等に関する相談や支援
- ◆ セミナーの開催
(マンション管理セミナー、専門家によるセミナー)
- ◆ 相談会の開催
(法律相談会、建物相談会、保険相談会)
- ◆ 大規模修繕工事等、見学会の開催
- ◆ マンション建物に関する相談や支援
- ◆ 各種情報の発信や資料の提供
(各種広報誌の発行等)
- ◆ 会員マンション管理組合との交流会の開催
- ◆ 全国のマンション連合会組織や行政機関との連携

「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





トラブル事例から学ぶ…その対応方法 ～訴訟事案における裁判所の判断～

八重尾法律事務所 弁護士 八重尾 龍

近年、マンションの老朽化と住民の高齢化に伴って様々なトラブルが発生するようになりました。そこで、今回は、具体的なトラブル事例を設問形式で想定して、その対応方法や、訴訟になった事案での裁判所の判断を見ていきたいと思います。

事例
1

区分所得者の高齢化と 管理費徴収に関する諸問題

1. Aマンションの区分所有者であるBは1年程前から管理費を滞納するようになり、そのうちマンション内でも姿が見られなくなりました。

- (1) A管理組合が行方の分からなくなったBに滞納管理費の支払いを請求するにはどうすればよいでしょうか。
- (2) 高齢であったBは、認知症になり、施設に入所していることが分かりました。A管理組合がBから滞納管理費を支払ってもらうためにどのような対応をすべきでしょうか。A管理組合がBに対して訴訟をすることもできるのでしょうか。

2. Bはその後亡くなりました。Bには妻Cと子D Eがいましたが、Bが滞納していた管理費は誰にいくら請求することができるでしょうか。

解 説

一般的に、管理費を滞納している区分所有者への支払請求は、電話での請求、自宅訪問、督促状の送付、内容証明郵便の発送と段階を追っていきます。また、このような対応をしても支払をしない区分所有者に対しては、訴訟や強制執行といった法的な対応も検討も必要になります。ただ、どちらの請求手続をとるにしても、区分所有者の所在を特定しなければなりません。

区分所得者の行方を調べる方法

区分所有者の行方を調べる方法としては、まず区分所有者と親しかった他のマンション住民にヒアリングをすることが考えられますが、限界もあるでしょう。そのような場合には、弁護士は公官庁や企業等に対して照会手続をとることができますので、弁護士への相談も検討してみてください。

マンション大規模修繕工事・塗装工事・防水工事



株式会社 佐藤塗装店

宮崎市高千穂通2丁目1番5号 TEL (0985) 22-4504

詳しくはホームページ

佐藤塗装店

検索

Q

では、どうしても区分所有者の居場所が分からない場合でも、その区分所有者を相手に訴訟をすることはできるのでしょうか。

A

訴訟をする時には、被告（訴えられた側）に訴状や呼出状が届けられることが必要となります。区分所有者が居留守を使って受け取らない場合や、行方がわからない場合でも、一定の調査や手続を経て訴状が届いたものとみなされる制度（付郵便送達、公示送達）がありますので、訴訟を提起することは可能です。

Q

次に、区分所有者が認知症になられていて、管理費の支払についての判断が難しくなっていたり、あるいは判断自体できなくなっている場合にはどうするべきでしょうか。

A

この場合、まずはその区分所有者にとって適切な支援体制が確保されるように、ご家族や緊急連絡先に連絡することが望ましいでしょう。身寄りのない高齢者の方の場合には、地域包括支援センターや市町村役場の福祉課に相談することが考えられます。

そして、区分所有者ご本人の判断能力の低下の程度によっては、ご家族や行政に成年後見人（または保佐人、補助人）の選任手続をとっていただくことを検討してもらうことも考えた方がよいと思われます。

成年後見人制度とは

成年後見人制度は、認知症や知的障害、精神障害などによって本人の判断能力が欠けているのが通常の状態となっている場合に、申立てによって、家庭裁判所が「後見開始の審判」をして、本人を援助する人として成年後見人を選任するという制度です。

成年後見人選任の申立がなされると、裁判所は提出された各種資料（本人の判断能力について診察された医師の診断書なども必要になります）や面談の結果、場合によっては医師による鑑定等も踏まえて本人の判断能力が失われているかどうかを審査します。

本人の援助が必要と判断されて成年後見人が選任される場合、成年後見人に家族が選任されるか、専門家（弁護士や司法書士）が選任されるかは、ケースバイケースとなります。例えば、本人の日常生活の支援がメインであれば家族が成年後見人に選任されることが多いと思われませんが、逆に本人の多額の財産管理が必要となったり、持ち出されてしまった本人の財産の回収を行う必要がある場合には、弁護士が選任されることが多いでしょう。

なお、成年後見の申立をできるのは、本人や配偶者、4親等内の親族（例えば、おじ、おば、姪、甥も含みます）、市町村長、検察官等に限定されています。

注意すべきこととしては、債権者は成年後見の申立権者ではないので、滞納管理費を請求する管理組合が区分所有者の成年後見の申立をすることはできません。そのため、管理組合側としては、区分所有者に成年後見人が就いてもらいたいときには、ご家族を説得するか、身寄りのない人の場合には市町村長に申立をしてもらうよう行政に働きかける、ということになります。

Q

次に、認知症が進まれて判断能力が失われているのに成年後見人が就かれていない区分所有者を相手に訴訟をすることは可能でしょうか。

A

そもそも、そのような方を相手に訴訟をしなければならないケースがあるの

だろうか、という疑問もあるでしょうが、滞納管理費の消滅時効(5年)の完成を防止する必要がある場合や、本人に財産があるのにも関わらず家族や行政の協力が十分に得られないために強制的な回収を検討せざるを得ない場合には、法的手続をとることも検討しなければなりません。

このような場合、訴訟提起もやむを得ないということになりますが、実は民事訴訟法では「特別代理人」という制度が設けられており、本人が判断能力を欠くにもかかわらず成年後見人がいない場合でも区分所有者を被告として訴訟をすることができるようになっています。具体的には、原告(訴訟を提起する側)から、その訴訟に限って被告の代理人を選任してもらうよう申し立てをし、裁判所によって、通常は弁護士が特別代理人として選任されます。なお、この特別代理人の費用は原告側が裁判所に納めることになっていますが、勝訴した場合には訴訟費用として被告側に請求することができます。

このような制度を利用することで、成年後見人が選任されていない区分所有者を相手に訴訟をすることも可能となっています。

Q

それでは、管理費を滞納していた区分所有者が亡くなった場合、管理組合は誰に対して滞納管理費の支払いを請求できるでしょうか。

A

まずは、亡くなった区分所有者の相続人に請求することが考えられます。但し、いわゆる相続割合は相続人の順位や同順位の相続人の人数で決まっており、その相続割合を超えて請求することはできません。例えば、設問2のような家族関係だとすると、妻Cの相続割合が2分の1、子DEの相続割合はそれぞれ4分の1ずつ

になります。そのため、仮に滞納管理費が40万円あった場合でも、妻Cには20万円、子DEにはそれぞれ10万円ずつしか請求できません。仮に子Dが裕福だとしても、Dに対して「40万円全額払って」ということは法律上できません。

次に、マンション住戸を(区分所有権)購入するなどして新たに区分所有者になった人を「特定承継人」と言いますが、この特定承継人にも滞納管理費を請求することができます。

以上のように、区分所有者が認知症により判断能力を失われてしまったり、亡くなられた場合でも滞納管理費を回収するための制度がありますので、困ったときには一度弁護士へご相談されることをお勧めします。

区分所有者が亡くなった場合、誰に滞納管理費支払いを請求するのか

- ① 亡くなった区分所有者の相続人に割合分の支払いを請求

<設問の例の場合>

滞納管理費

||

妻C

子D

子E

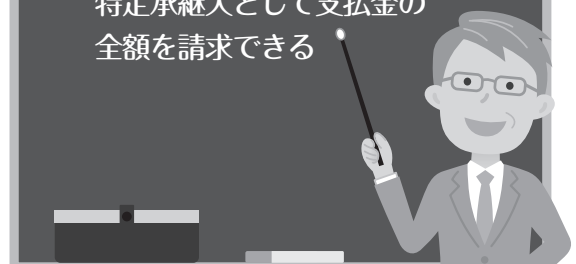


$\frac{1}{2}$

$\frac{1}{4}$

$\frac{1}{4}$

- ② 単独で住戸を相続する場合
特定承継人として支払金の全額を請求できる



事例
2

組合員名簿の管理を巡る
トラブル事例について

1. A管理組合の理事長Bに対して、理事の一人であるCが「臨時総会を招集したいので組合員名簿を見せてほしい」と請求してきました。

- (1) 理事長Bは、理事Cからの組合員名簿の閲覧請求に応じなければならないでしょうか。
- (2) 仮に理事Cからの組合員名簿の閲覧請求に応じる場合、閲覧の対象とすべき組合員名簿の範囲は限定すべきでしょうか。

2. D管理組合(理事長E)は管理業務をF管理会社に委託しており、組合員名簿の整備や保管もF管理会社が行っていました。

理事長EがF管理会社に組合員名簿の提供を請求したところ、F管理会社からは個人情報であることを理由に名簿の提供を拒否されました。理事長Eは組合員名簿の提供を受けることはできないのでしょうか。

解 説

次は、組合員名簿の取扱いに関するトラブルについてお話していきます。

近年の傾向として、住民の高齢化によって管理不全となったマンションにおいて、マンションの老朽化による大規模修繕工事の時期を迎え、工事に伴って管理コンサルタントが受注業者から多額のリベートを受け取り、その分工事代金が高額になるという事態が社会問題化していると指摘されています(判例タイムズ No.1439・105頁参照)。この

ような事態を受け、今後も工事業者の選定や工事費用、更には管理費や修繕積立金の見直し、管理会社や管理委託契約の見直しを組合員が考える機会が多くなるものと思われる。

そして、見直しのための具体的な活動として、組合員が総会の招集を請求したり、他の組合員に対して説得活動を行うために組合員の連絡先を知りたいと思い、管理組合に対して組合員名簿の閲覧請求を求められることもあると考えられます。また、管理会社に組合員名簿の整備や保管を委託している場合には、同様の経緯から管理組合(理事長)から管理会社に対して組合員名簿の引渡しを求めることも出てくると考えられます。

Q

このような場合、組合員名簿はどのように取り扱われるべきでしょうか。

A

まず、組合員名簿に関する法律や管理規約の定めを確認します。

区分所有法では、管理組合が法人の場合には、組合員名簿の備置義務が定められています(区分所有法第48条の2)、法人でない場合には法律上の備置義務はありません。しかし、標準管理規約では、法人ではない管理組合でも、理事長による組合員名簿の作成や保管、閲覧が義務付けられています(標準管理規約第64条)。

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荒津 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>



Kashiwabara Corporation

Q

それでは、設問1のように、理事でもある組合員から組合員名簿の閲覧請求があった場合、理事長は組合員名簿を開示しなければならないのでしょうか。

A

この点、開示を請求する組合員が理事の場合には、管理組合の運営に関して意見を述べたい場合、理事会の場でも意見を述べたり、総会議案を提案することもできるので、組合員名簿の開示をしなくてもよいのではないかと、この見方もできそうです。実際、設問1のモデルとなった判例（東京地裁平成29年10月26日判決）では、被告（管理組合）側から、「理事会に出席せず、議案も提案しない原告（理事）が組合員名簿を閲覧請求するのは権利濫用に当たる」との主張がなされました。

理事会に出席せず、
閲覧請求をすることは

権利の濫用では？



しかし、裁判所は「本件閲覧請求は、被告の組合員である原告が、組合員による総会招集権を行使して本件規約の改正を内容とする本件議案を総会に提案するため、他の組合員の連絡先を把握することを目的」とする組合員としての正当な権利行使であ

り、閲覧請求の目的に不当性や濫用目的は見いだせないとして、理事の閲覧請求を認めました。

また、設問1のモデルとなる判例の事案では、組合員名簿に、組合員の部屋番号や氏名、自宅電話番号のほか、携帯電話番号、勤務先電話番号、住所、送付先住所なども記録されており、どの範囲まで開示すべきかも問題となり、被告（管理組合）側は、組合員のプライバシーに配慮し、閲覧対象は部屋番号と氏名、送付先住所に限定すべきと主張しました。

組合員のプライバシーを配慮して
閲覧対象は限定すべき？

組合員名簿	
氏名	
住所	
電話番号	



しかし、裁判所は、原告（理事）による閲覧請求は「組合員による総会招集権の行使という被告（管理組合）全体の利益に資する重大な権利の行使を準備するためにされており、その目的の重要性に照らすと、その閲覧の範囲を限定することには慎重な検討が必要である」とし、さらに当該事件において管理組合側が総会への議案提出の阻止を目的として閲覧請求を拒否していたことからより慎重な検討が必要となるとして、原告の請求を認め、携帯電話番号、勤務先電話番号、住所、送付先住所の閲覧も認めるべきと判断しました。



マンション保険 バスターズ

担当 高妻(こうづま)

なんで、こんげたけなっと？
それ、マンション保険バスターズさんに
相談せんかいよ！

保険料が高くなるのは仕方ない…
なんて思ってませんか？

保険料コストダウン平均40%
まずはお問合せください！

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550棟を超えるお客様のお手伝いをしています!! 福岡・北九州・東京・大阪・宮崎・熊本・鹿児島 他

この判例から、裁判所は管理組合の自治を実現するための民主的手続である総会開催を重視しており、これを妨害する対応については厳しい評価をしていることが読み取れます。

次に、管理組合から管理会社に対する組合員名簿の閲覧請求が問題となる事案について検討します。

管理業務を管理会社に委託している管理組合が多いと思われませんが、標準管理規約では、理事長に組合員名簿の管理義務があるとされている一方（標準管理規約第64条）、管理組合との関係では、管理会社が名簿の整備業務を受託していることがほとんどと思われ（標準管理委託契約書第3条、別表1.2. (1)）。そのため、管理会社が管理業務の一環として組合員名簿を保管管理している立場にあります。

Q

それでは、設問2のように、理事長（管理組合側）から管理会社に対して組合員名簿の開示を求めた場合、管理会社による開示拒否が許される場合はあるのでしょうか。

A

この点、同様の事案で管理組合が管理会社に組合員名簿の開示を直接的に請求したという判例は見当たりませんでした。

もっとも、管理組合の理事長（原告）が、在任中、管理会社（被告）に名簿の交付や開示を求めたものの、管理会社がこれに応じなかったこと等を理由として管理会社に慰謝料請求した事案があります（東京地裁平成28年1月25日判決）。この事案は、理事長が管理組合からあくまで“個人的に嫌がらせを受けた”と訴えたものですが、その判断の中で「管理会社が管理規約および委託契約に明らかに反する行為を行い」、その行為が理事長に対して個人的な事情や属性を理由に不利益な行為を行ったと考えられる場合には理事長個人に対する不法行為になり得

るとの判断を示していることから、管理会社の対応が管理規約や委託契約に違反すると評価されているかどうかを読み取る一つの参考になります。

この事例では、理事長からの組合員名簿の開示要求がなされた2つの場面について判断がなされています。

1

正当な理由もなく、名簿の開示要求を拒否された場合

1つ目の場面は、理事長就任後間もなく、理事長が管理会社に対して理由を示すことなく組合員名簿を交付するように請求し、管理会社が交付を拒否したという行為についてです。

この行為について、裁判所は「本件管理組合は、被告（管理会社）に対し、本件委託契約において、組合員の名簿の整備業務を委託し、その名簿を預託しているから、被告が組合員名簿を保持すること自体は適法である」とした上で、管理組合の役員が1年間で交代すること、不特定多数人が役員に就任するところ、組合員の中には住所や氏名などを不特定多数人に見られることに不安を覚える者もいると予想されることを指摘し、「本件管理組合の理事長からの正当な理由のない名簿の交付要求にまで被告（管理会社）が従わざるを得ないとすると、被告は、他の組合員から、組合員名簿の保持者として不適格であると

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」…利欲にとらわれず
「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」を実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。

の批判を受ける恐れもある」ため開示には慎重にならざるを得なかった相当の理由があるとして、原告(理事長)との関係で不法行為は成立しないと判断しました。

2

正当な理由があるにも関わらず、名簿の開示要求を拒否された場合

2つ目の場面は、理事長が臨時総会開催通知を組合員全員に発送するために、管理会社に対して組合員名簿の開示を請求したものの、管理会社が開示を拒否した行為についてです。

この管理会社の開示拒否行為については、先ほどの判断とは一転して、裁判所は管理会社による開示拒否は管理規約に違反すると判断しました。その理由として、原告(理事長)が名簿開示を請求するにあたり、その目的を臨時総会招集請求をするためであると示していたこと、他方で管理会社はこの臨時総会招集について支援業務をしないと明言していたことを認定した上、理事長による組合員名簿の本来の利用目的のための開示請求を管理会社が拒否できないことは明白であると述べています。

前述のように、管理会社は管理組合から受託した管理業務の一環として、管理組合のために組合員名簿を整備保管している立場にあります。しかし、裁判所は、たとえ理事長であっても、正当な理由のない組合員名簿の開示請求に管理会社が応じないことが許容される場合があると判断しています。他方で、設問

1のモデルとなった判例と同じく、管理会社の対応が管理組合の民主的な自治(総会開催)を妨害するものである場合には厳しい判断をしていると言えます。

なお、開示を請求する正当な理由としては、判例で挙げられた総会招集通知のほか、理事会の通知、管理組合の業務遂行、自然災害等の緊急時における安否の確認、公共機関への情報提供などが該当するものと思われます。

以上、見てきたように、組合員名簿は、管理組合の民主的な自治を実現させる重要なツールである一方、プライバシーへの配慮も必要となります。恣意的な判断を防ぎ、公平で客観性のある名簿開示手続の運用を図るためには、平時から「組合員名簿管理細則」を整備して、利用目的や開示のための具体的手続、開示対象などを明示しておくことが望ましいでしょう。

組合員名簿の閲覧目的や
閲覧請求手続は定められていますか？



管理規約や運用細則を
確認してみましょう

今回、この記事をご覧いただいたことを機に、組合員名簿の整備状況や利用方法について、確認・点検する機会としていただければ幸いです。

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：宮崎県宮崎市大字赤江字飛江田1086番地1
TEL.0985-33-9655
FAX.0985-33-9688
営業所：延岡市 TEL.0982-26-5085

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

新たに「NPO宮管連会員証」を作成しました

NPO宮管連は、「公益財団法人 宮崎県暴力追放センター賛助会」に入会

NPO 法人宮崎県マンション管理組合連合会

NPO宮管連会員証の作成目的について

今回、NPO 法人 宮崎県マンション管理組合連合会（以下、NPO 宮管連）は、会員証を作成いたしました。

作成の目的は、当 NPO 宮管連へご入会していただいた後、数年を経過し理事の交代が進みますと、加入の認識が薄くなっていくというご意見がございました。

区分所有者の皆さまへ会員であること、活動内容を常にお知らせできるように「NPO 宮管連会員証」を作成いたしました。掲示板等目立つところに、掲示していただきますようお願い申し上げます。



会員証のサンプル

当初は、ステッカー（円形）のみの会員証を考えていましたが、会員の皆様には、会員になっていることのメリット等、何のための会員なのかが周知されていないことが伺えました。

そこで、会員証をA4判サイズとし、会員証ステッカーと併せて活動内容を明示し、会員の皆様に活動内容を周知していただくことで、NPO宮管連が少しでもマンションの管理組合における活動の手助けになればという思いから今回の作成に至りました。

宮崎県暴力追放センターの賛助会員への入会

当 NPO 宮管連は、会員証作成と同時に「宮崎県暴力追放センターの賛助会員」へ入会いたしました。

反社会的勢力が分譲マンションにも介入する事例が散見されています。その排除には多くの時間と努力が必要となるだけに、管理組合には一丸となって反社会的勢力を未然にシャットアウトする努力が求められます。このセンターでは「暴力のない安全で安心な宮崎」の実現を目指して、警察や弁護士と連携を取りながら取り組んでいますので、不当要求等の様々な民事介入暴力の相談に対応しています。



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

宮崎市大島町小玉 1266

TEL：0985-33-9081

FAX：0985-33-9082

info@next-myzk.jp

http://next-myzk.jp

暴力追放センターへの相談

全国47都道府県には、宮崎県と同じように暴力追放センターが設置されており、各都道府県の暴力センターで収集した反社情報は、全国暴追センターに集約されています。この反社データベースは、賛助会員の皆様に積極的に活用してもらおうようにしておりますので、反社チェックが必要と思ったら、すぐに下記の宮崎暴力追放センターの相談専用電話に電話してください。



イヤヨ ヤクザ
0120-184-893

対応時間 8:30 ~ 17:15

暴力追放センターの主な活動

- ①暴力団員が行う不当な行為を防止する広報活動
- ②民間組織が行う暴力追放活動を助ける活動
- ③暴力団員からの不当な行為に関する相談活動
- ④少年への暴力団からの働きかけを排除する活動
- ⑤暴力団員から離脱しようとする人を手助けする活動
- ⑥暴力団の事務所使用により、住民生活の平穏等が害されることの防止のための活動
- ⑦暴力団員の不当な行為による被害者への支援活動
- ⑧暴力団と対峙する企業事務所等の責任者に対する講習の実施
- ⑨その他の活動

※暴力団員からの危害を防止するための各種資器材の貸し出し等

また、管理組合に求められる「反社会的勢力」の介入対策の一つとして、「暴力団等の排除責務」に関する条文をご紹介します。マンション管理規約に、以下の条項の記載をお勧めします。

暴力団排除条項

第1条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

第2条 区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、暴力団、暴力団員、暴力団関係企業・団体又はその関係者、その他反社会的勢力（以下「暴力団等反社会的勢力」という。）に譲渡又は貸与してはならない。

第3条 管理者が円滑な管理運営を行うため、区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡又は貸与するときは、事前に署名捺印した専有部分譲渡・貸与予告届を、理事長に届け出なければならない。

第4条 理事長は、前項の予告届を検討し、必要に応じて調査を行った結果、譲渡又は貸与の相手が暴力団等反社会的勢力等、本マンションの区分所有者の共同の利益に反する行為又は共同生活の秩序を乱す行為をするおそれがある者に該当すると判断した場合は、理事長の決定により、区分所有者に対し、譲渡又は貸与の中止を勧告することができる。

第5条 第3条で定める手続を怠って入居しようとした場合、又は入居した場合は、管理組合は、区分所有者をして当該者に対して入居を拒否し、又は排除を求めることができる。

第6条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合において、第3条の規定を遵守せずに貸与を行ったことによって、貸与を受けた者が法令、規約等に違反し、本マンションの区分所有者の共同の利益に反し、又は生活秩序を乱す行為を行った場合は、その排除と賠償について、次の各号の責任を負う。

- 一 賃貸借契約の解除
- 二 迷惑行為の排除並びに被害者への損害賠償及び慰謝料の支払い
- 三 管理組合が行った法的措置に要した費用（弁護士費用を含む。）の支払い

出典：反社会的勢力対策研究センター

防滑性ビニル床シート
タキストロン **NA**

光の加減により、
ストライプ柄からラティス柄に変化する多彩な表情。

遮音・防滑性階段用床材
タキステップ **8W**

初採用のランダムな段鼻。
タキストロンNAに合わせた上品で美しい仕上がり。

タキロンシーアイグループ

防汚性 防カビ性 メンテナンス性 耐薬品性 耐候性 衝撃音遮断性 耐摩耗性 防滑性 インレイド構造

お問い合わせ **タキロンマテックス株式会社** 〒812-0012 福岡市博多区博多駅中央街 7-21 紙与博多中央ビル 9 階
TEL(092)472-5525

給水管更生工事の紹介

資料提供：株式会社西日本洗管サービス

協力：リベラルーツ葉管理組合法人

編集：NPO 法人宮崎県マンション管理組合連合会

1 はじめに

宮崎県下のマンションで初めて施工された、給水管更生工事の事例を紹介いたします。

名 称	リベラルーツ葉
戸 数	120戸
竣工年月	1990(H2)年 2月(築 31年)
構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 11階建
管理形態	一部委託：「東福互光株式会社」

表-1 マンションの概要

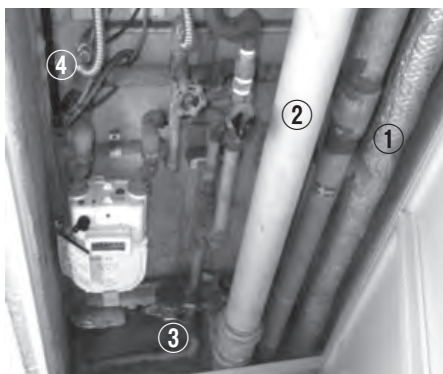
更生工事とは、現在の既設管（給排水管）を再生する工法です。管内の錆を除去するために十分に乾燥させ（乾燥工程）、珪砂でクリーニング（研磨工程）、樹脂材でライニング（塗布工程）することで、錆を除去し管内壁をコーティングすることで劣化を防ぎます。

2 調査から工事までの流れ

マンションの維持管理のため、設備改修の検討期に入り、給排水管の現況調査よりスタートしました。

2-1 現地調査(目視)

2017年12月に、使用管種の確認とカメラ調査の必要性を目的として、現地調査に入りました。



- ① 共有立管（給水管：鋼管）
- ② 排水管（耐火二層管）
- ③ 量水器（水道メータ）
- ④ 専有部給水管（塩ビ管）

写真-1 パイプシャフト内

給水管の管種は、共用部が鋼管（劣化の影響大）で、専有部が塩ビ管（劣化の影響少）でした。また、排水管の管種は、耐火二層管（内部は塩ビ製）で外はモルタル性のものでした。

管の種類	耐用年数(目安)
硬質塩ビライニング鋼管 (防食継手なし)	約20~25年
硬質塩ビライニング鋼管 (管端コア処理)	約25~30年
硬質ポリ塩化ビニル管(塩ビ管)	約30~40年

表-2 管の寿命

このことより、更生工事の対象は給水管共用部の鋼管とし、カメラ調査が必要と判断しました。

2-2 組合側への説明会

2018年7月に、組合側へ現地調査(目視)の報告とカメラ調査の提案を行い、承認されました。

2-3 給水管カメラ調査

2018年9月に、ファイバーカメラ調査・抜管調査を行いました。既設配管の管種及び経年劣化状況を把握することで維持管理の対策方法・対策時期の検討を行うことを目的とします。

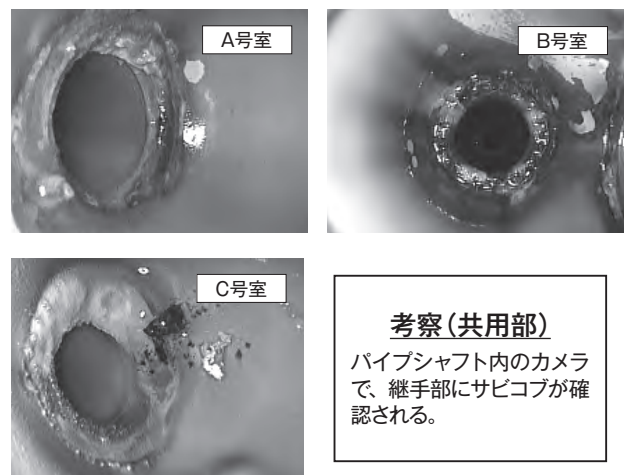
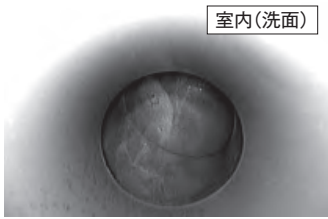


写真-2 パイプシャフト内カメラ調査



室内(洗面)

考察(専有部)
使用管種は塩ビ管につき、更生工事対象外。現状に問題なし。

写真-3 室内(洗面)カメラ調査

調査結果、共有部(工事対象管種)についてはサビコブや腐食が散見されます。また、専有部については塩ビ製(管種)につき、更生工事対象ではありません。

劣化の進行度を考えると、改修対策が必要です。

2-4 調査報告会

2019年1月に、カメラ調査の結果報告と今後の対策の検討を行いました。



写真-4 抜管サンプル

鋼管を抜管して、ネジ切り箇所を確認するとネジ山がさびて腐食しています。

共用部鋼管の錆による劣化については、改修工事(更新)をするまでには至っておらず、既存管再生工事の更生工事で充分対処できるものと考えられますが、劣化の進行度は今後早まっていきますので、早急な対策が必要と思われます。

調査報告の結果、更生工事へと動き出しました。

2-5 契約締結

2020年1月に、工事の前準備として工事説明会の実施及び戸別訪問による対応を行いました。

2-6 工事着工

工事期間は2020年5月7日～2020年6月10日の30日間で実施しました。

- 【作業工程】**
- ① 機材搬入
 - ② 仮設配管の設営
 - ③ 共用立管の更生工事(共用部)
 - ④ 居住戸内の更生工事(専有部)
 - ⑤ 露出部配管の取替工事
 - ⑥ 機材搬出

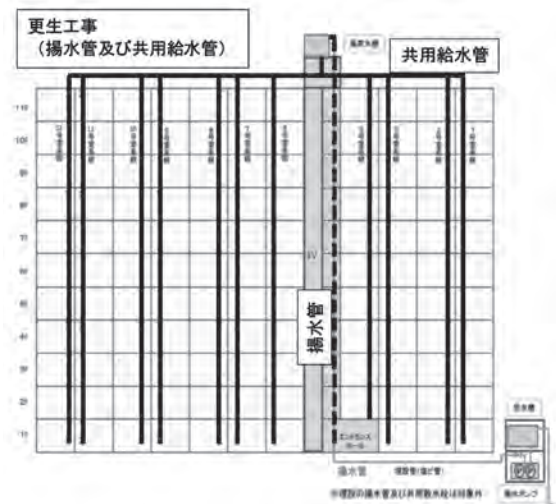


図-1 工事範囲

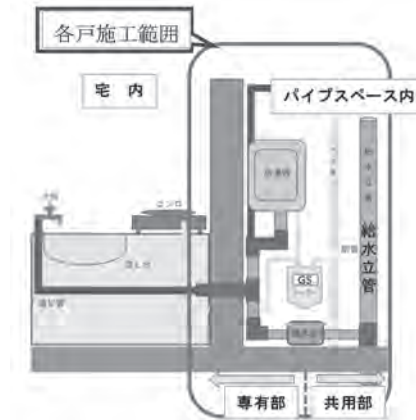


図-2 各戸工事範囲

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・超耐久型水性フッ素樹脂塗料
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。

グラニピエーレ施工後



施工前



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>

錆による劣化対策が必要な箇所は、受水槽と高置水槽を繋ぐ揚水管及び高置水槽から各戸量水器までの共用給水管の工事となります。

工事の範囲内にあるポンプ・高置水槽廻りのバルブと系統別バルブはコア内蔵の新規バルブに全て取り替えました。

専有部の宅内の配管は塩ビ管ですが、一部鋼管がありますので、工事の際に協力をお願いしました。

ライニング工法は、あらゆる建築物の給水管を既設のまま低コストで完璧にクリーニング、ライニングする画期的な工法です。水道管を再生して長持ちさせるには、現在ある技術の中ではライニングが最善の策だと言えます。



図-3 ライニング工程



写真-5 機材搬入



写真-6 作業中

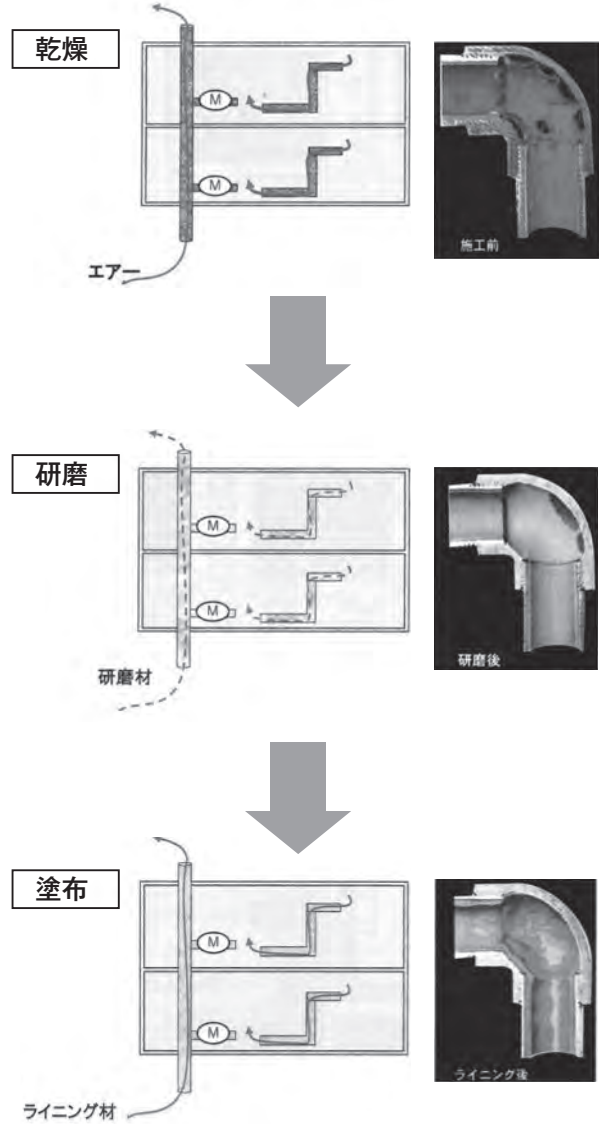


図-4 給水管更生工事(手順)

Basic & New
日本ペイント株式会社

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。

南九州営業所
〒891-0114
鹿児島市小松原2丁目9番13号

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

③ 工事の見学会

2020年5月15日に、NPO法人宮崎県マンション管理組合連合会(以下: NPO宮管連)は、宮崎県のマンションで初めての給水管更生工事の見学を行いました。

NPO宮管連の会員の皆様にも見学に参加していただきたかったのですが、この時期がコロナ禍でもあり、会員の皆様への見学会の招待は断念いたしました。

見学会では、(株)西日本洗管サービスの担当者の方より更生工事の詳細な資料を用いての説明の後、実際の作業を見学させていただきました。

実際の作業現場が確認できましたことは、貴重な体験となり、非常によい勉強になりました。



写真-7 見学説明会状況

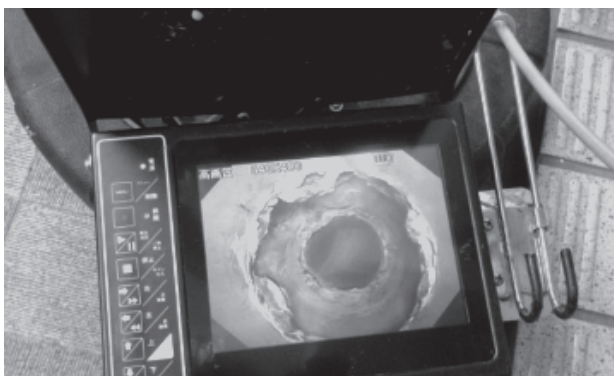


写真-8 管内調査状況



写真-9 研磨作業状況

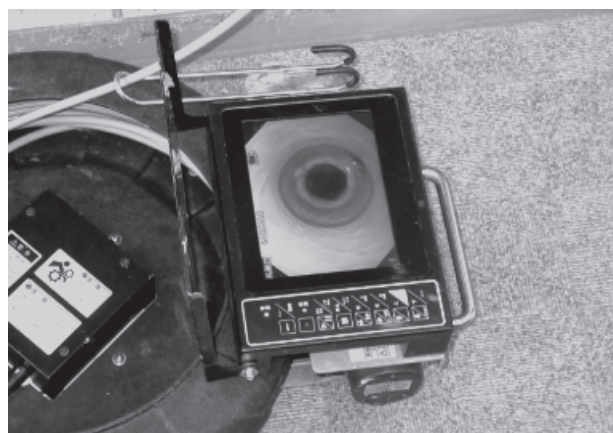


写真-10 ライニング状況確認



写真-11 機材設置状況

創業 68年
2021

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)

4 おわりに

生活に大切な水環境の維持、向上のため給水管・排水管の現状を調査することをお奨めします。

現状を把握できれば、建物にとって致命的なトラブルが生じる前に具体的な対策を計画的に実施することができます。劣化の進行度合いは使用している管の素材によって異なります。まずはどんな素材が使われていて、どんな環境下で配管がなされているのかを知り、現状を把握することが大切です。

かつての施工方法は劣化した配管を取り替える工事が主でしたが、今回のライニング工法は安全

性と精度の高い研磨、ライニングで通常の生活をしながらにして施工が可能という点がポイントです。短期間・低コストの配管改修工事を実現しています。

今後、宮崎県でも築 25～30 年を経過するマンションが増え、給水管の改修時期になります。

その場合、必ず考慮しなければならないことは、既存の給水管を撤去して新規に入れ替える更新工事との比較です。更生工事はあくまでも延命措置で、その後必ず更新工事が必要な時期が来ます。

経済面と長期にわたる計画を考慮して工法を決定することが必要です。

管劣化の対処案

更新工事 (配管取替)

既設管取替

- ・配管すべてが新しくなり、信頼度は高い。
- ・外観は元の通り。
- ・床材・壁材の全面撤去が必要で付帯工事が多い。
- ・工期が長く、工事費用が高い。
- ・産業廃棄物が多い。
- ・騒音・振動が発生。

露出配管

- ・床材・壁材の全面撤去が不要で付帯工事も少ない。
- ・工期が短く、工事費用も安い。
- ・コア抜き作業 (配管を通す穴) で騒音・振動が発生。
- ・外観が変わる (廊下・室内に配管が露出)。
資産価値に影響あり
- ・排水管の露出配管は基本的にありません。

更生工事 (既設管再生)

- 外観は元の通り。
- 床材・壁材の全面撤去が不要で付帯工事が少ない。
- 工期が短く、工事費用も安い。
- 研磨により配管を完全に再生します。
- 塗膜で新規配管同様の効果を得られる。
劣化の度合いによって工事できない事がある。
- 専用機械の設置場所が必要。

10年保証



図-5 更新工事と更生工事の比較

宮崎県内分譲マンション管理受託実績 37組合 2,279戸(2021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 宮崎市橋通東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

Cream cheese and celery dip

クリームチーズとセロリのディップ

ちよっと
ひといき

園田 優季

おもてなしや
パーティーにプラス一品！
晩酌のお供にもぴったりな
カンタン料理の紹介！

材料(5人前)

- セロリ1本
- 玉ねぎ1/2個
- ツナ1缶
- クリームチーズ200g
- マヨネーズ大さじ5
- 塩コショウ少々



作り方



- 1 クリームチーズをボールに入れ、木杓で滑らかにする。
レンジにかけると、すぐに滑らかになります。



- 2 セロリ、玉ねぎを細かくみじん切りにする。
フードプロセッサーで作業すると細かく手早くできます。



- 3 ②をキッチンペーパーで包んで水気を切る。

トーストしたパンやクラッカーに塗ってお召し上がりください。



- 4 クリームチーズの入ったボールにマヨネーズ、塩こしょう、シーチキンを入れる。
そこに水気をとったセロリ、玉ねぎを入れ混ぜ合わせる

できあがり



夢への翼がここに...

株式会社 Wing



本社 〒880-0001 宮崎県宮崎市橋通西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

みやざきNPOハウスの団体紹介

「認知症になっても安心して暮らせる社会をめざして」

公益社団法人・認知症の人と家族の会 宮崎県支部 代表 川辺 清人

認知症という病気

厚生労働省は2025年に約700万人の方が認知症になっていると推計しています。65歳以上の方の5人に1人が認知症もしくはそれに近い状態になるということです。残念ながらまだこの病気を治療する方法は見つかっていません。ご存じのようにこの病気は、おもに物忘れや時間や場所がはっきりしないなどの症状があり誰かの支援がないと日常生活を維持することが難しくなります。

「家族の会」は 40年前に誕生しました

1980年、認知症は「痴呆」や「呆け」と呼ばれ、正体のわからないどのように介護したらいいかわからない病気でした。患者を抱える家族は行政からの支援もない中で疲れ切っていました。京都で家族が立ち上がりました。家族の会が結成されたのです。当時は「呆け老人を抱える家族の会」という名称でした(2006年に現在の名前にかわりました)。創立当時の高見国生代表は当時を回想し「介護し



アルツハイマー月間講演会

ている者どうしが話し合った、誰にも分かってもらえないと思っていた苦勞がすっとわかってもらえます。苦勞している者どうしがつながることの大切さを知りました」と語っています。

こうして本会は認知症の介護している当事者の団体として産声を上げました。それ以降全国すべての県に支部が結成され、現在会員数1万人を超える全国組織となりました。



街頭活動

1993年 宮崎県支部ができました

1993年自分も認知症の親の介護をしていた看護職の吉村照代(現県支部顧問)の呼びかけで宮崎県支部が結成されました。県下の家族が認知症介護の苦勞を語り合い励ましあう場を求めて、また専門職がより良い認知症の介護の方法を求めて、集まったのです。以降本県での活動はひとときも休むことなく続いています。当初宮崎市県央地区が中心だった活動も、いまは高千穂・延岡・日向などの県北地区、都城・小林などの県南地区に広がりを見せています。



つどい、電話相談、会報の発行の「三本柱の活動」

私たちの会の活動はこの三つの活動が中心です。毎月(地区によっては隔月)会員さんや非会員でも認知症介護で困っていらっしゃる方が集まって「つどい」を行います。そこで日々の介護で困ったこと、つらかったこと、うれしかったことなどが報告されます。それに対して、励ましや慰め、こうしたうまくいくかも、といったアドバイスが会員どうしで話し合われます。そしたら「不思議なことに介護の苦勞が軽くなりました」と言ってお帰りになる方がほとんどです。

また会員非会員を問わず認知症の介護全般にわたる電話相談を、県下3か所で行っています。それらを集約して毎月宮崎県支部の会報「ぽーれぽーれ宮崎版」を20数年間欠かさず発行してきました。



毎月のつどい



社会に訴え 社会を変える活動

認知症の方と家族を支えるのは社会的な課題となっています。家族の会は「認知症になっても安心して暮らせる社会」を目指しています。認知症の介護は家族だけでも、医療や介護だけでも行政だけでもできるものではありません。社会全体の、特に地域社会の認知症への理解とそれを支えるための行動が必要です。

そのために家族の会は地域社会や行政・医療・介護福祉の世界に絶えず認知症の人と家族の思いを訴えていきます。そのため先

の3本柱の活動に加えて、認知症の理解のための講演会、街頭での宣伝・啓発活動、一般の市民の皆さんの気軽に立ちよって認知症のことを語り合う「オレンジカフェ」の開催などの活動を行っています。

また宮崎県から「若年性認知症コーディネーター」業務の委託を受け、介護保険の制度だけでは支援が届かない65歳以下で発症された認知症の方とその家族への支援を続けています。



オレンジカフェ



お気軽に お声をかけてください

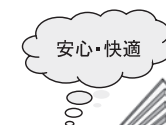
認知症の介護でお困りのご本人や家族の方、より良い介護を求める専門職の方、認知症のことがもっと知りたいという方、どなたでもお気軽に「つどい」や電話相談をご利用ください。

■県支部事務所はみやざきNPOハウス203号です。電話 0985-22-3803 にお問い合わせください。

組合運営を専門スタッフが強力サポート!

長年培った総合ビル管理のノウハウを下に
安心・快適なマンションライフを直営で支援します。

株式会社
南日本環境センター



本社: 〒882-0882
延岡市小野町4138番地1
TEL (0982) 22-3311
FAX (0982) 33-0525

宮崎営業所: 〒880-0841
宮崎市吉村町下別府乙22番1
TEL (0985) 23-1500
FAX (0985) 23-6363

<http://www.m-kankyo.com>

古くなった 給水管・排水管が 甦る

《 事業内容 》給水管更生工事・排水管更生工事・
カメラ調査・診断・補修・下水管洗浄清掃



株式会社 **西日本洗管サービス**

〒813-0062 福岡市東区松島3丁目9番12号
お問い合わせはこちら ☎ 092-611-0391



↑ 樹脂ライニング工法
← ブラボライナー工法

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908棟43,000戸の管理実績(2021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700棟 42,000戸 (2021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)・北九州支社・福岡南支社(大野城)・久留米営業所・長崎営業所・熊本支社・大分営業所・宮崎営業所・鹿児島営業所・沖縄営業所

管理組合様の立場に寄り添って 最適な給排水管の保全・延命 & 更生・更新をご提案します！

給排水管の配管保全に関するお悩み……

- ① 修繕積立金が足りない
- ② 複数の業者からの工法提案が、どれが最適か判断できない
- ③ 専門的なことが多いし、相場が判らない

まずは、お気軽にお電話・メールください。

- ① 現状に即した最適工法を選択します
- ② 複数業者からの見積入手・分析のお手伝いをします
- ③ 費用対効果の分析シミュレーションをご提示の上、判りやすい説明をご用意します
- ④ 積立金不足の場合でも、割賦やレンタルのご提案もご用意いたします



合同会社E&Mコンサルティング
給排水管保全延命コンサルティング 担当責任者:田中賢治

宮崎県宮崎市平和が丘北町13番9
Tel: 090-5734-4308
E-mail: kenjitanaka3793@gmail.com



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

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)

TEL.(0985)26-0272 FAX.(0985)26-0273
E-mail: miyakanren@tulip.ocn.ne.jp