

vol. **22**

2022年 9月
発行

ライフサポート みやざき

pick up

- NPO法人 宮崎県マンション管理組合連合会
20周年記念 セミナー・式典開催のお知らせ
- 認知症とともに生きる
- エレベーターリニューアル工事での苦労話
- 東日本大震災を振り返り
マンションの防災について考える



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

ホームページでは、
全ページカラーで
ご覧頂けます！



ライフサポート みやざき

Contents

NPO法人 宮崎県マンション管理組合連合会 20周年記念セミナー・式典開催のお知らせ

NPO法人 宮崎県マンション管理組合連合会
会長 佐々木 孝夫

01

認知症とともに生きる

公益社団法人 認知症の人と家族の会 宮崎県支部
世話人代表 川辺 清人

02 ~ 05

エレベーターリニューアル工事での苦労話 (エレベーターが1基の場合)

マンションリヴレ管理組合 修繕委員長 中村 竹彦

06 ~ 09

東日本大震災を振り返り

マンションの防災について考える

NPO 法人 東北マンション管理組合連合会
副会長 小島 浩明

10 ~ 13

マンション訪問 (リベラルーツ葉管理組合)

「2回目の大規模修繕工事」・「管理規約等の改正」
に取組みました。

14 ~ 15

みやざき NPOハウスの団体紹介 「綾の照葉樹林プロジェクト」ってなに？

一般社団法人 てるのはの森の会 相馬 美佐子

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ないのではないか?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。



(財)宮崎県暴力追放センター 賛助会員

NPO宮管連の主な活動内容

- ・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。

- 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
- 例えば
こんなことに
困ったら





NPO法人 宮崎県マンション管理組合連合会 (略称：NPO宮管連)

20周年記念セミナー・式典開催のお知らせ

NPO法人 宮崎県マンション管理組合連合会 会長 佐々木 孝夫

2022年
11月26日(土)
開催

日頃よりNPO宮管連の活動にご協力、ご支援を賜り誠に有り難うございます。NPO宮管連も2002(H14)年11月の設立から今年で20年を迎えます。設立から10年でNPO団体としての形ができあがり、ようやく活動できる体制も整いました。その後10年が経過し、少しずつではありますが、成長できているのではないかと自負しております。

今の体制が整いましたのは、NPO宮管連(役員、職員)の力だけではなく、皆様(正会員、賛助会員、協力員、その他関係各位)のご支援があつてのことと存じます。

昨今、世の中は、目まぐるしく変動し、予期できない自然災害やコロナウイルスの流行、考えられないロシアのウクライナ侵攻などの出来事が起きています。私たちは、その中で着実な管理組合の運営をしなくてははいけません。今の社会情勢とも無関係でもいられません。コロナ禍の中での総会や理事会の開催、その他の催し事の運営にもご苦勞されていることとお察しいたします。

これから大規模修繕工事を計画しているマンションもあるかと思いますが、材料費や人件費の値上がりによる修繕積立金の値上げも必要になってくる状況ではないでしょうか。

今後のマンション管理は評価される時代になります。「マンション管理計画認定制度」が、「改正マンション管理適正化法」(2020年6月24日公布)で創設されています。個々の管理組合は、マンション建物

を適切に維持保全するとともに、時代に合わせた設備の更新等による資産価値のアップも進めていかなくてはなりません。

それぞれのマンション管理組合が取組むべき課題は多種多様ですが、NPO宮管連もそれに対応できる存在であり続けることが求められています。これからも一步一步ではありますが、皆様のお役に立てるNPO団体として活動して参りますので、今まで同様のご支援ご鞭撻のほど、どうぞ宜しく願い申し上げます。

■20周年記念セミナー・式典開催について

2022年11月26日(土)に、記念セミナー、記念式典を開催いたします。

20周年記念セミナー開催

- 開催場所：宮日会館 10階会議室
- 開催時間：14:30～
- 講師：篠原 みち子 弁護士
(篠原法律事務所)

20周年記念式典(会員限定)

- 開催場所：ホテルメリージュ
宮崎市橘通東 3丁目 1-11
- 開催時間：17:30～

大規模修繕工事 施工実績 全国トップクラス



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!

株式会社カシワバラ・コーポレーション
<https://www.kashiwabara.co.jp>

福岡営業所 〒810-0076 福岡市中央区荒津 1-4-2
Tel: 092-714-6011 Fax: 092-714-6031

大分営業所 〒870-0101 大分市中鶴崎 2-4-25
Tel: 097-521-2265 Fax: 097-521-6773

鹿児島営業所 〒891-0202 鹿児島市喜入中名町 1000-39
Tel: 099-345-2132 Fax: 099-345-0579

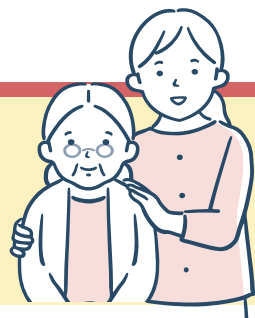


暮らしに関するお役立ち情報配信中
マンションと暮らす。
Better Life with Apartment



認知症とともに生きる

公益社団法人 認知症の人と家族の会 宮崎県支部 世話人代表 川辺 清人



今年4月、NPO法人宮崎県マンション管理組合連合会様から「2022年度マンション管理セミナー」の講師としてお招きをいただき認知症についてお話をさせていただきました。様々なご意見やご質問を寄せていただき、皆さんが認知症について身近にまた真剣に考えていただいていることに深い感銘を受けました。それらを念頭に置きまして、認知症とともに生きる、ということについて一緒に考えてみたいとおもいます。

1. 認知症とはなんだろうか？

セミナーで「なぜ認知症になるのでしょうか?」「認知症にならないためにはどのような生活を送ればいいのか?」というご質問がございました。

まず「認知症」という言葉について考えてみましょう。皆さんはおそらく認知症を「物忘れ」と結びつけてイメージされると思います。その通りで認知症と診断されたほとんどの方に物忘れ、つまり記憶の障害がみられます。では反対に物忘れがあれば認知症だといえるのでしょうか? YESの場合とNOの場合があります。医療や介護の世界では次のように認知症を定義しています。「認知症とは物忘れや日時の感覚の喪失やずれなどの認知機能の低下によって誰かの支援なしには日常生活(家庭生活・社会生活)が送れない状態にあること」です。

★軽度認知障害(MCI)の早期発見がカギ

物忘れ等があっても生活にさしたる障害がないという場合は、認知症ではなく軽度認知障害(MCI)と呼びます。しかし油断はできません。MCIが認知症に進行する可能性が5年後で約40%という研究結果もあります。

「認知症にならないためには?」というご質問の一つの答えが見えてくるのではないのでしょうか。ズバリ、物忘れが目立つならできるだけ早く「物忘れ外来」などの専門医の診断を受けることです。

MCIの中には、手術などで回復する場合も(例え

ば硬膜下血腫)あります。また残念だけど脳の萎縮などの病変が見つかり将来認知症になる可能性があるという診断が出ることもあります。この場合にはどうすればいいのでしょうか。

- 進行を遅らせることが大事なことです。そのためには、
- ①認知症の発症を促進するといわれている病気(脳梗塞などの脳血管症や糖尿病など多数あります)をケアすること、
 - ②運動や食生活・睡眠に気を配り健康を維持すること、
 - ③多くの人と交わり、音楽や読書など脳の活性化に良いとされる趣味をもって明朗に生活すること、などが大切となります。

★脳の病気がひきおこす認知症

次に「なぜ認知症になるのでしょうか?」を考えてみたいと思います。それは脳内に何らかの異常があることによると言われています。脳の萎縮や有害なたんぱく質がたまって出るといわれるのがアルツハイマー型認知症・レビー小体型認知症・前頭側頭葉型認知症(ピック病)。また脳梗塞や脳出血などの脳血管の病気によって脳組織に損傷が残り認知症となるのが脳血管性認知症です。残念ながらこれらの認知症を根本から治療する方法はありません。ただし認知症の進行を遅らせる薬は一定の効果があるとして使用されています。

2. もし家族が認知症になったら

セミナーで参加者の方から「認知症の祖母を両親が介護していました。財布がなくなった、誰かが盗んだと騒ぐことがあり両親が困っていました。」という経験談をご披露いただきました。

★「中核症状」と「周辺症状」

このお話を少し分析してみましょう。まず何故お祖母さんは「財布がなくなった、盗られた」と言うのでしょうか?おそらく財布の置き場所を忘れてしまっていると思われます。しかも何回も続くことから「誰かが

持ち出した」という妄想をもっているようです。これには二つの認知症の症状が絡み合っています。まず置き場所を忘れること（記憶障害）が根底にあります。これを「中核症状」と呼んでいます。それは脳の神経細胞の障害によって起こる認知機能障害で、「新しいことが覚えられない」「日付や場所がわからない」「物事の段取りができない」などがあり、ほぼ全ての患者さんに認められます。これ自体を軽くすることは難しいとされています。他方「盗られた」という思い込みは「周辺症状」と呼ばれます。対応次第で軽くなることが報告されています。ご家族はどう対応したらいいのでしょうか。

★本人の気持ちによりそう

本人さんは本当に困っている、どうして財布がなくなるか解らずに混乱しているということを知ってあげることです。「誰も盗ったりしない」と否定しても逆効果です。お祖母さんに悪気はなく自分は物忘れなどしないとも思っているでしょう。「置いた場所を忘れているらしい」と見当をつけ一緒に財布を探してあげることです。不信感を和らげ、信頼を回復することが一番です。また財布を無くさないよう、例えば置き場所を一か所に決めておくなどの具体的な防止策を工夫しましょう。こういうことを「本人の気持ちに寄り添った対応」といい認知症介護では最も大切なものと言われています。

★ストレスを解消しながら介護を続ける

こういう対応は言うのはたやすいことですが、ご家族に大きなストレスをかけることも事実です。「ムカッ」とする気持をおさえて優しく対応しなければなりません。こういうストレスを軽くするために二つのことをお勧めいたします。その一つは

認知症に関して正しい知識を持つことです。そうすればその妄想が物忘れから出ているだろう、物忘れは治らないが妄想は軽くできるかもしれないと見当がつかます。そのためには書籍やネットなどで情報を集めたり、介護教室などに参加されることをお勧めします。また私ども「認知症の人と家族の会」が行っています無料電話相談（0985-22-3803 平日 9時～16時）もご利用ください。もう一つは介護者としてのやりきれない気持ちを誰かに聞いてもらうことです。一人で抱え込まないことです。「家族の会」では毎月「つどい」という介護体験を語り交流する会を県内各地で開催しています。そこでつらい気持ちを吐き出すだけで気持ちが軽くなったといわれています。「つどい」についても上記の電話相談にお問い合わせください。

もちろん在宅の介護を続けるためには、医療機関や公的な介護サービスの利用によって家族の負担を減らすことが大前提となりますがそれについては第4章でお話します。

3. ご近所さんが認知症で困っているようです。どうしたらいいでしょう

セミナーにご参加の方から「マンションの管理組合役員だが、ある高齢者の世帯でゴミ出しができないうまくごみをため込んで悪臭がするという苦情が出て困った。」という体験談を寄せていただきました。またある方からは「親子の世帯で、親御さんが認知症のようである。介護保険のサービスも受けていないようで心配だ。民生委員に相談したいが子供さんの承諾をえないといけないうだろうか？」という悩みもうかがいました。特に都市部のマンションはプライバシーの尊重を求めてお住まいの方も多いと思われま

浸水被害から大切な資産を守る。



タキロンシーアイグループ

軽量パネル止水板

フラッドセーフライト

女性やお年寄りでも簡単に設置できます

お問い合わせ タキロンマテックス株式会社 www.t-matex.co.jp 福岡市博多区博多駅中央街7-21-9F TEL.092-472-5525 担当：宮田

すのでそういう点も今日的な課題であると思いがらお話を伺いました。

★支援の目が届かない家庭が増えている

厚生労働省は認知症有病率を2020年65歳以上の高齢者の16%強600万人を超えると推計しています。ごく身近な病気といえます。「認知症とは支援なしでは生活が送れなくなる状態」です。逆に言うと支援さえあればそれなりの生活が維持できます。しかし家庭・家族をめぐる状況はますます複雑になっています。一人世帯、高齢者世帯、高齢者と未婚の子供の世帯などが増えました。都市部では地域のつながりが希薄になり孤独死などの悲惨な事件も発生しています。医療や福祉・介護のセーフティーネットから漏れてしまう方も増えました。

上の事例は本来医療や介護の支援があれば起きなかったかもしれません。そういう状況に気が付いたときどうすべきか考えてみましょう。

★自分一人で抱え込まない、公的機関と連携して

ご近所がお困りのようだと思いが付いた際、大切なことは個人的に何とかしようとしなくていいことです。管理組合や自治会の役員さんなどと一緒に対処することです。また直接「こうしたらどうか」とアドバイスすることも慎重であるべきでしょう。ごみがたまった家庭の例で考えてみましょう。ごみが捨てられないのは何らかの原因があるわけです。

認知症かもしれないし、身体的な障害かもしれない。こういう場合お勧めできるのは、民生委員さんか、各地域の包括支援センターに相談するというでしょう。ご質問の「相談に行くに際して本人や家族の承諾があるか？」ということですが承諾をとる必要はないと考えてください。承諾をとる行為が「不当に介

入された」と思い違いをされることもあります。民生委員や包括支援センターは公的な立場から対処します。誰から通報があったということ当事者に告げることはありません。ただ民生委員さんにはお困りの様子やこれまでの経過、親族がいるかなどの情報提供をしてください。

さて公的な機関が支援に入ったらその支援者とともに見守りや日ごろの相談相手になるなどさりげない手助けを継続していただくとありがたいです。地域社会から何らかの理由で自らを遠ざけてきた方を地域の一員として包摂できればその方だけでなくマンションや自治会の皆さんの安心安全の質が高くなることでしょう。



4. 認知症とともに生きるあなたへ

私たちは認知症とともに生きています。65歳以上の16%強の人は自分の認知症とともに生きています。もっと沢山の方がご家族の認知症とともに生きています。そしてこの社会全体の、地域社会はもちろん経済界も教育界もすべてが認知症とともに生きているのです。

★認知症と診断を受けたあなたとご家族へ

「認知症になったらもうだめだ」ということは決してありません。人生が終わりになるわけではありません。

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！

N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

認知症を受け入れられる限り人生を楽しんで生きてい
らっしゃる方とその家族はたくさんおいでです。それ
が可能になるのは周りの方々からのサポート・支援を
上手に受けて生活されている方です。これから認知
症とともに生きていくためのいくつかの知恵をお話し
したいと思います。

その1

認知症という病気の正しい知識をもちましょう。

そうすることで病気との付き合い方がわかり、
より合理的な対処ができるでしょう。

その2

医療・福祉・介護の制度を知り十分活用しましょう。

ケアマネージャーによる介護計画策定、訪問介護
や通所介護など様々なサービスが用意されています。
その活用のためにはケアマネージャーやサービス提
供者と納得がいくまで話し合うことを忘れないでくだ
さい。サービスの利用が始まった後でも「どうもしっ
くりこない」と満足がいかない場合にはそれを伝え
改善を要求しましょう。

その3

**支援してくれる方、気を配っていただく方を積極的に
見つけましょう。**

支援してくれる方は介護保険などのサービス提供
者だけではありません。親族親戚の方、お友達、ご
近所の方、本人や家族の職場の方などに認知症で
困っていることを積極的に伝えましょう。まず知って
もらうことが支援の輪を作り出すポイントです。「恥
ずかしいから」などと考え家に引きこもることはやめ
ましょう。できるだけ外に出かけ、地域の人や近所
のお店の人などとコミュニケーションをすることは認知
症の進行を遅らせる良い手段です。

その4

ご本人とご家族で将来のことを話し合しましょう。

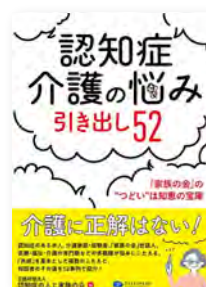
今すぐ課題にならないことでも、例えば自動車の
運転（免許）をどうするか、財産の管理は誰がするか
などについてのご本人とご家族の希望や意見をすり
合わせることは重要です。難しいことは弁護士など
の専門家の助言を受けて考えることもよいでしょう。

5. 認知症になっても安心して暮らせる社会を

「認知症の人と家族の
会」は「認知症になっ
ても安心して暮らせる社
会」を目標に活動して
います。認知症の本人
さん、ご家族、地域の
すべての方が偏見なく
気軽に認知症のことに
ついて話しあうことがそれを
目指す第一歩だと考えて
います。まだまだ遠い目標か
もしれませんが皆さんと手
を携えて、「家族の会」は頑
張っていきます。今後とも
よろしく願いいたします。



最後に認知症で今お困りの方にお勧めする書籍を
ご紹介します。



認知症介護の悩み 引き出し52
「家族の会」の“つどい”は知恵の宝庫
認知症の人と家族の会編
出版社：クリエイツかもがわ
2,000円（税別）



Wing Co., Ltd.



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

エレベーターリニューアル工事での苦労話 (エレベーターが1基の場合)

マンションリヴレ管理組合 修繕委員長 中村 竹彦



1. はじめに

当マンションは、宮崎市の宮崎港から約1kmに位置する大淀川沿いのマンションです。上層階の南側ベランダからは大淀川を挟んで宮崎空港、そして海が一望できる絶景な場所です。

マンションの概要	
名称	マンションリヴレ
戸数	77戸
竣工年月	1988(S63)年10月(築33年)
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 11階建
エレベーター	設置数：1基 構造：ロープ式

過去における主な修繕工事は、築10年目(H10)にして外壁塗装、築16年目(H16)に屋上と通路等床面防水工事、築17年目(H17)に東面外壁改修工事(台風漏水対策)、そして築25年目(H25)に全面的な大規模修繕工事を実施、その5年後(R01)に給水方式の変更工事を行ってきました。

今回、エレベーターリニューアル工事を実施し、令和4年2月に完了しました。当マンションには、エレベーターが1基しかなく、工事期間中はエレベーターが停止するため、住民の生活に支障が生じます。その対策が最大の課題となりました。

以下、工事完了に至るまでの経緯及び住民に対する理解を得るために苦心したことを述べます。

エレベーターが1基しかないマンションでの参考になれば幸いです。

2. エレベーターリニューアルのきっかけについて

当マンションが築30年を経過した3年前から理事会でエレベーターリニューアルに関する話題が出るようになり、エレベーターメーカーからもそろそろ考える時期が来ているとの意見がありました。

このことより、令和2年度より理事会の活動計画の最優先課題としてエレベーターリニューアルを位置づけ、実施に向けた検討に入りました。

3. 住民への周知活動と意識調査(令和2年度)

エレベーターリニューアルに関する住民への周知活動として、以下の内容を示し、住民の意識を事前に把握するために、アンケート調査を行いました。

3-1 住民への周知活動

①エレベーターリニューアルの必要性を強調

エレベーターにも耐用年数があり、メンテナンスのみで永久に使い続けることはできません。今までも部分的な修繕は行ってきましたが、エレベーターの心臓部でもある制御系の機器の交換が必要です。

エレベーターの耐用年数は、国税庁の減価償却基準では17年とされており、メーカーは一般的に20~25年とされています。

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」を実践し地域社会と共に
明るく朗らかに一歩、一歩進化していきます。

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

安心・快適

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>

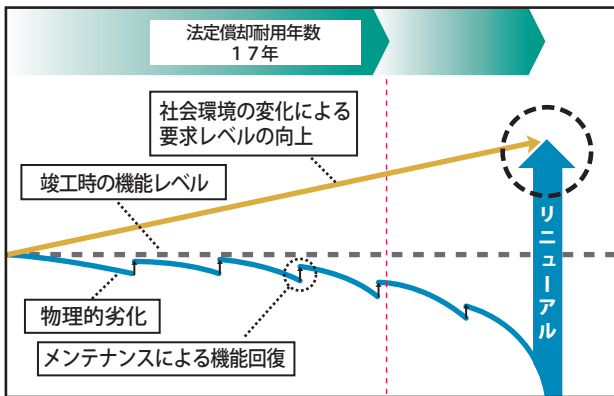


図-1 耐用年数とリニューアルの必要性

また、国交省長期修繕計画に関するガイドラインでは、30年目に取替え（リニューアル）となっています。当マンションはすでに築30年を経過しており、安全性、安心性を確保するため、エレベーターのリニューアルは早急に行う必要性に迫られています。

② 施工業者の選定

現在のエレベーターのメーカーは三菱電機製で、メンテナンスも同メーカーの三菱電機ビルテクノサービス（株）が行っています。

リニューアル工事の施工業者に関しては、どのメーカーにも対応可能な独立系もありますが、金額面だけではなく、安全・安心の確保を重視し、理事会では、現エレベーターと同じメーカーに依頼した方が良いとの結論に至りました。最新の安全基準適合や機能性・省エネ等を確保しつつ、予算面を含め、メーカーと交渉をしています。

③ 工事時期及び工事期間の予定

工事時期については、令和3年5月末予定の通常総会にて承認後の発注となりますので、準備・製作期間が6ヶ月以上とすると、令和4年の1月前後と

なります。工事期間として、16日間を予定しています。この工事期間中はエレベーターが停止します。前半の8日間程度は制御改修のため、終日エレベーターは利用できません。また、後半の8日間程度は作業時間帯（9：00～18：00 予定）に停止します。

④ 工事期間中のエレベーター停止における対応

エレベーターリニューアルにおける最大の課題は、エレベーターが利用できなくなることです。

特に、上層階の方、高齢者、身体の不自由な方の日常生活に支障がでできます。今後、管理組合としての対応と住民との理解で解決するしかありません。

3-2 事前アンケート調査

エレベーター停止期間中の対応について、事前アンケート調査を行い、住民の意識を把握しました。

① アンケートの設問

問1 工事期間中、エレベーター停止しても個人で対応可能ですか？（非常階段利用等）

1. 対応可能
2. 対応できない

（問1で対応できないと回答した方のみ質問）

問2 管理組合の対応としてどのようにしてほしいですか？

1. ホテル等の宿泊施設を確保
2. その他

② アンケート調査結果

このアンケート調査は、翌年度実施予定の検討段階で、工事時期及び工事期間は暫定的ですが、住民の意識を把握するため重要でした。

そのため、アンケートの回収率100%を目指し、

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。

グラニピエーレ施工後



施工前



建築用仕上塗材シェア
国内
シェア
No.1
※2019年日本建築仕上材工業会調べ

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>

未提出の世帯にはアンケート用紙を再配布し、それでも回収できない世帯は訪問して、全世帯の回答を得ました。

その結果、個人で対応できない（“今の段階では判断できない”を含む）と回答した世帯は、77世帯中10世帯でした。エレベーター終日停止期間が8日間の予定にもかかわらず、意外と少ないと感じました。

3-3 住民説明会の開催

令和2年度の通常総会前に、エレベーターリニューアルの実施についての住民説明会を開催しました。

4. いよいよ工事実施年度に入る（令和3年度）

令和3年5月の通常総会において、エレベーターリニューアルの実施における承認を得ましたので、6月に三菱電機ビルテクノサービス（株）と契約を結び、実施に向けての詳細な協議を開始しました。

4-1 実施に向けたアンケート調査

実施に向けての協議を重ねる中、現場での工事時期およびエレベーターの停止日程が、前回のアンケート調査から変わっていることから、再度、アンケート調査を行い、管理組合の最終的な対応を検討することにしました。

①工事時期および工事期間について

製作等の準備段階を経て、現場における工事期間は、来年の1月17日から2月3日の予定です。

連続停止（終日）期間は、1月24日～27日までの4日間です（図-2）。

②停止期間における指定宿泊施設場所について

エレベーター停止期間に生活が困難とされる方に対し、図-3に示す場所の滞在型宿泊施設を検討しています。

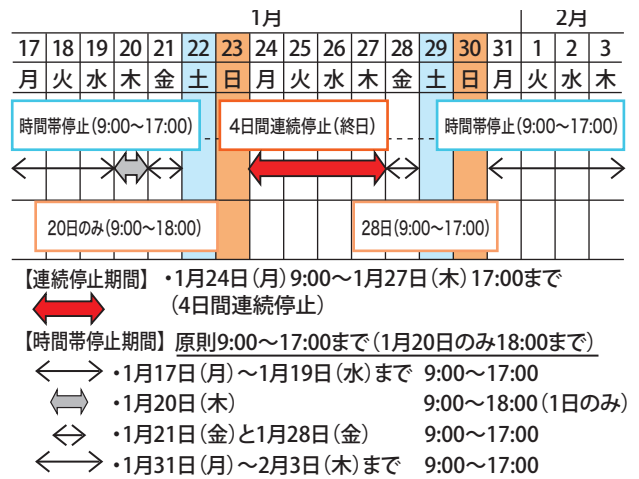


図-2 現場における工事期間

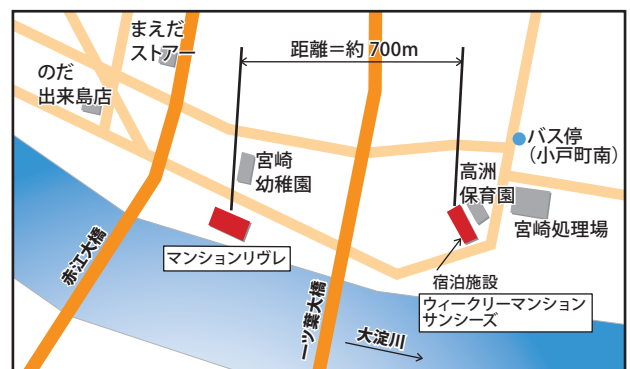


図-3 指定宿泊施設案内図

<選定理由として>

- ・リヴレから近い場所（歩いて行ける場所約700m）
- ・滞在型マンションで生活必需品が揃っている
- ・買い物ができない場合でも食堂がある
- ・バス停が近くにある（約300m）
- ・アパートと同様に出入りが自由である
- ・デイサービス、通院等の影響が最小限に抑えられる（リヴレに近いことより）
- ・宿泊料金がリーズナブルである（区分所有者全員の積立金からの負担となるため）

**古いコンロも
2時間ほどで
簡単お取替え!**

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。

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

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★

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

4-2 アンケート調査結果

事前アンケート意識調査でエレベーターの終日停止期間が8日間だったのに対し、今回は4日間に短縮されたことより、“個人で対応できない”と回答したのは5世帯（6人）でした。

その内、指定宿泊施設を希望されたのは3世帯（4人）で、2世帯（2人）については、高齢者であるため療養施設での宿泊を希望されたので、指定宿泊施設と同等の金額で了承を得ました。

上層階には高齢者が多いのに対して、意外と少ない結果となりました。自宅にて我慢されるという方が多くおられました。

4-3 工事前の再確認のお知らせ

工事時期および工事期間についての再確認と、以下の内容にて全世帯にお知らせを配布しました。

エレベーター停止期間において、アンケート調査等で希望者に管理組合として指定の宿泊施設を提供することにしました。その結果、数名の方が希望されています。

今後、体調悪化および怪我等で、階段の利用ができなくなった場合は、すぐに管理会社、管理組合役員に連絡をしてください。できる限りの対応をいたします。

また、指定の宿泊施設以外で希望される場合は、条件にもよりますが、一泊につき上限4千円の援助を致します。（宿泊期間が記載された領収書が必要）

4-4 工事中における対応

- ・工事期間中は、当日の作業内容および翌日の予定を各階のエレベーター付近に掲示し、併せてお知らせ等の周知徹底を行います。
- ・各階の階段踊り場に、休憩のためのパイプ椅子を設置いたします。
- ・作業状況にもよりますが、作業途中でのエレベーター使用が可能な時間帯が少しでも作れないか工事業者と交渉しているところです。

5. 工事の完了

令和4年2月3日に予定通り工事が完了しました。工事の範囲ですが、エレベーターのかご室、乗場扉、三方枠、レール等は既存を流用していますが、それ以外はすべて更新しています。

普段目にすることはないと思いますが、最上階の

塔屋エレベーター機械室に設置する巻上機、制御盤、地震感知器を更新しています。



制御盤



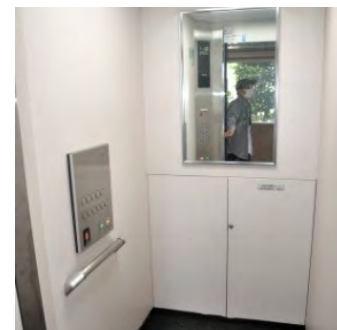
巻上機



地震感知器



外装



内装

また、乗場扉の外観色及び内装については、人それぞれ好みの問題もあることより、理事会で決定いたしました。

かご呼び出しボタンは、通常ボタンとは別に低い位置にも設置し、車椅子等でも無理なく利用でき、ドアがゆっくりと開閉するようになっています。

かご内鏡は、後ろ向きでもドアの開閉が見えるように設置しています。

6. おわりに

計画当初は、上層階には高齢者が多く住んでいることから工事期間中の住民の対応をどのようにしたらよいか見当がつかせませんでした。しかし、早めの事前アンケート調査を行い、住民の意識を把握したことで、多少の安心感を抱きました。

工事前には、高齢者で気になる世帯又はアンケート調査により質問が寄せられた世帯には、訪問にて話を伺い解決を行いました。また、宿泊施設を利用される世帯への日程の調整等こまめな対応を行い、安心感を持たせるよう心掛けました。

このことより、住民の理解が得られて工事期間中の苦情は1件もなく、工事が予定通り完了し、住民から静かで使いやすくなりきれいになったという話を聞くと、苦労した甲斐があったと思います。

東日本大震災を振り返り マンションの防災について考える

NPO法人 東北マンション管理組合連合会 副会長 小島 浩明

東日本大震災から11年が経過した現在も被災3県（宮城、福島、岩手）の県民は3.11を忘れることはできません。

犠牲者の多くは津波に起因するのですが震災関連死と呼ばれる事例も多く、親戚に限らず仲間や知人を失った方も多くいます。

内陸部でも私を含めマンション居住者が建物や家財など沢山の損害を受けました。あの時と全く同じ災害がやってくることはないでしょうが、私たちの被災体験が他の地域の皆さんの災害対策の一助になればと思い、今回寄稿させていただきます。

2011年3月11日は金曜日で、仕事の追い込みで慌ただしかったのは私だけではなかったと思います。その日午後2時46分、私は21階建オフィスビルの地下駐車場でその時を迎えました。非常に大きな揺れを感じましたが、高層にいらした皆さん、自宅マンション11階にいた私の家族が感じた揺れはもの凄いものだったのだと思います。

すっかり暗くなってやっとマンションに辿り着くと、エントランスに運び出されたストーブの周りに私の家族も含め多くの居住者が集まり暖をとっていました。当日は3月にも関わらず雪が散らつくほど寒かったため、ストーブは非常に有効でした。さらに独居の方をはじめとして“同じ屋根の下で暮らす人が集まること”で、目には見えない勇気がお互いの支えになったのだと思います。



3.11夜のマンションエントランス風景（執筆者撮影）

私の家族もエントランスに避難していましたが、夜になり二人の小学生を背負って暗い階段を上り11階の自宅へ戻りました。低層階では比較的被害が軽微だった話も聞きますが、高層階ではテレビはもちろんのこと筆筒や棚、冷蔵庫が倒れ、足の踏み場もない状態でした。幸いにもベッドルームは倒れるような家具がなかったため、4人で一つのベッドに寝ることが出来ました。後から判りましたが、車中泊した一家もかなり多かったようです。いずれにしても月明りしかない暗闇で雪が舞う中、ラジオから聞こえる津波の凄まじさ、福島原発を巡る報道。皆が不安な夜を過ごしました。

思ってもいなかった震災での事象

2011年4月、昨年2月、今年の3月も大きな地震でしたが、3.11が特別だったのは電気をはじめライフラインの停止が長く続いたことでした。



マンション保険 バスターズ

担当 高妻(こうづま)
携帯 : 080-9108-5454

Q、何故、こんなに保険料が高くなるんですか？

A、それは、何も考えず言われるがまま保険請求をしているからです。

現在の保険料は、“保険金の受取件数”によって大きく異なります。請求のやり方を少し考えていだけで保険料は大きく下げることが可能ですが知らなければ“損”をします。是非、弊社までご相談ください。他では聞けない情報をお伝えさせていただきます。

株式会社保険バスターズ (取扱保険会社: 生損保19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720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

それらを含めて特にマンション居住者にとって影響が大きく、かつ、気がつきづらい点について挙げます。

1. 同じマンション内でも被害の差が生じた

- ① 高層階は揺れが大きく家財が倒壊、テレビは勿論のこと、木ネジで壁に固定している大型の家具が倒壊してしまうこともあります。一方で中層階は踏みとどまろうとして建物全体の力が集中してしまうようで、柱や梁といった主要構造部やそれ以外の外壁等の被害が大きくなってしまいます。下層階への居住が望ましい様にお感じになるかもしれませんが、下層は水災のリスクが伴います。また、免震マンションでは地震時に高低逆の現象が起きるようです。結果、どの階層でも何かしらのリスクはあるということです。



2022.3.16 木ネジも外れて戸棚が倒壊(執筆者宅)

- ② エキスパンションジョイントで接続されて、L字型に複数棟が連なっているマンションでは棟毎に大きさ被害の差が生じます。地震は同じ方向に揺れが続きます。東西の方向に長い建物と南北に長い建物がL字型の一つのマンションを構成しているようであれば、片方の棟では建物も家財も被害

は大きく、片方の被害は小さくなります。常日頃からコミュニケーションができてると被災生活や復旧工事で大いに効果を発揮します。

2. 地域(戸建て)住民との意識の違い

3.11 被災直後に、指定避難所である学校へ向かったマンション居住者もいたようですが、嫌な思いをした人も少なくなかったようです。「日頃から地域活動に無関心で、災害時だけ自分の権利ばかり主張するマンション住人」、「マンションは鉄筋コンクリートで堅牢だから避難所に来るのはおかしい?」残念なことに指定避難所を運営している地域の人達からの偏見があったようです。高層の住宅の揺れや住戸内の被害の大きさなどマンション特有の事情を理解いただけるよう日頃から地域と交流しておくことが重要です。

全員が被災者で、全員がお世話する立場

上記の避難所での出来事から伺えるのは、お世話して貰うという意識からの脱却です。避難所を運営している地域の住民も被災者、自治体職員、管理会社の社員、管理人、全員が被災者になります。同時に全員が世話する立場になる。こういった意識が大切です。



創業 69年
2022

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

(NPO法人宮崎県マンション管理組合連合会賛助会員)

東日本大震災を経験した仙台市の取り組み

1. 防災マニュアル作成の手引きの配布

仙台市では東日本大震災の教訓を踏まえ、マンションの管理組合が組織的な防災活動のルールづくりを行う際の参考にしてもらうため、2013年3月「分譲マンション防災マニュアル作成の手引き」を発行し、市内の全マンションへ配布しました。2016年に仙台市がNPO法人東北マンション管理組合連合会へ委託して実施した「仙台市分譲マンション管理実態調査」によると「防災マニュアルがある」と回答した管理組合は544棟で、「ない」と回答した545棟（不明・未回答155棟）となっていて、防災対策が一定程度進んでいるものと推察されています。

これらの「手引き」や「調査結果」は仙台市のホームページで公開されています。興味をお持ちになった方は検索してみてください。

2. 社の都防災力向上マンション認定制度

仙台市はマンションの防災活動のさらなる充実や建物の防災性能の向上を目的として、2015年「社の都防災力向上マンション認定制度」をスタート。この制度は「防災活動」と「防災性能」において仙台市が定めた基準に適合したマンションを認定し、認定マークを交付すると同時に仙台市のホームページに掲載するものです。

次の項目を基準としています。認定の取得という意味ではなく、日頃から備えるポイントとしてご紹介させていただきます。



防災性能

- ★建物本体の耐震性能と2項目で1つ星
 - ★建物本体の耐震性能と3～4項目で2つ星
 - ★建物本体の耐震性能と全5項目で3つ星
- ①窓ガラスの落下防止
 - ②防災備蓄倉庫設置
 - ③避難場所の確保
 - ④耐震ドア設置
 - ⑤エレベータ地震時管制運転装置設置

防災活動

- ★自主防災組織結成で1つ星
 - ★自主防災組織結成と防災マニュアル作成と4～7項目で2つ星
 - ★自主防災組織結成と防災マニュアル作成と全8項目で3つ星
- ①防災訓練の実施
 - ②地域の防災訓練への参加
 - ③地域の避難所運営に関する連携
 - ④家具の転倒防止対策
 - ⑤非常用電源の確保
 - ⑥災害用簡易トイレの確保
 - ⑦救急用資機材の整備
 - ⑧飲料水・食糧の確保

3. 防災マニュアル作成支援専門家派遣制度

仙台市は防災マニュアルを作成しようとする管理組合、自治会、自主防災組織等を対象に専門家を派遣する事業を行っていて、この事業は現在も続いています。専門家はNPO法人東北マンション管理組合連合会等の団体から派遣され、管理組合の負担はありません。

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り・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

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

防災に取り組む管理組合

1. 誰もが先頭に立ち活動ができるように

大災害時には予想しないことが起こります。マンションで災害時の体制を組んでいても、外出していたり、家具の下敷きになって怪我をしまったり、先頭に立ち活動しようとしていた人が活躍できないことは容易に想像がつかます。また、たとえ予定していたメンバーが揃っていても、災害の状況によって活かせる能力が異なる場合もあります。いざという時に誰もが先頭に立って活躍できるよう、多くの皆さんに災害対策を啓発して、日々の訓練にも参加いただくことが大切です。

自主防災組織を作って日頃から災害対策について話し合いの場を設けてみましょう。

2. 必要な物を実際に使ってみる

東日本大震災当時を振り返ると、様々な反省点が浮かび上がります。照明や充電機器の不足、情報を得る機器も少なく、空腹でも固い乾パンは人気がなく、多機能で高性能のトランシーバーは操作できる人がいないなど、戸建て住宅に比べれば、防災備品や備蓄品を備えやすい環境であるマンションなのに、実際に被災すると多くの課題が見えてきました。



訓練すると小回りのきく担架が必要なことが分かる

経験を踏まえて、どういった物が必要になるかを考え備えると同時に、備蓄の機器を実際に使ってみたり、食料品は訓練で試食をしてローリングストックするなど、絵に描いた餅にならないように気をつけることが必要です。

3. 地域との連携

地域との連携は最も重要です。仙台市の場合、指定避難所は指定避難所運営委員会が自分達で作成したマニュアルに沿って運営されます。運営委員会は町内会や自治会の役員を中心に構成されているので、日頃から地域活動にも積極的に携わり、委員会のメンバーになり、災害が発生した場合も運営する側として活躍しましょう。



地域と一体になって指定避難所の訓練に参加する

最後に

災害時は自助・共助・公助と言われますが、東日本大震災のような大きな大災害になった場合は、誰もが被災者になりますから、家族・同じマンションで暮らす人たち、そして地域の人たちが頼りです。そう考えると日頃の備えも自ずとどこを中心に考えれば良いかが分かります。家庭で備え、マンションで備え、地域で防災に備えることが重要です。

宮崎県内分譲マンション管理受託実績 37組合 2,279戸(2022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

マンション訪問 リベラルーツ葉管理組合



「2回目の大規模修繕工事」・「管理規約等の改正」に取組みました。

今回ご紹介するのは、大規模修繕工事と管理規約等改正に取り組んだリベラルーツ葉管理組合です。築32年、宮崎港に近い120戸のマンションです。

1. マンション建物概要について

所在地：宮崎県宮崎市小戸町 104-1
築年月：1990年(H2) 2月(築32年)
階数：11階 戸数：120戸
建物構造：SRC(鉄骨鉄筋コンクリート)
管理形態：一部委託

2. 2回目の大規模修繕工事

今回が2回目となり、外壁や鉄部塗装等の補修工事を実施し、その他に注目する箇所として、共用部の網入ガラスの取替えを行っています。



写真・1 マンション全景(正面)

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

1 1回目 大規模修繕工事について

工事期間

2003 (H15)年5月 ~ 2003 (H15)年12月

主な工事箇所

- 外壁補修 ■ 外壁塗装
- 屋上防水(屋上シート防水張替え)
- 共用廊下補修 ■ 駐車場補修

2 2回目 大規模修繕工事について

工事期間

2021 (R3)年9月 ~ 2022 (R4)年3月

主な工事箇所

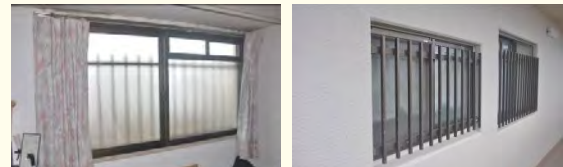
- 外壁補修 ■ 外壁塗装(水性アクリルシリコン樹脂塗料) ■ 上げ裏塗装
- 外壁タイル補修(タイル面保護防水クリア)
- 屋上防水 ■ 共用廊下補修(ウレタン、長尺シート)
- 駐輪場補修 ■ 駐車場補修 ■ 非常階段

(その他工事)

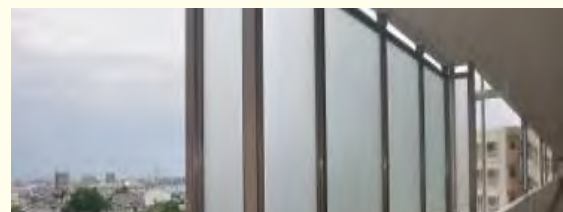
- ・ポンプ室喚起フード取替え
- ・外構フェンス支柱不良箇所補修駐輪場屋根脱着(足場設置部分)・防護管設置(高压電線部分)
- ・鉄部塗装面改修工事(居住者玄関扉、メーターボックス扉、PS扉 他鉄部)
- ・外部階段床(下地調整後ウレタン塗)
- ・バルコニー床(ウレタン塗膜防水)

網入ガラスを型ガラス強化に取替え

※今回の工事で取替え実施。具体的には共用通路に面した台所、洋間の窓ガラス、共用廊下の目隠しガラスを型ガラス強化に取替え



写真・2 共用通路に面した台所、洋間の窓ガラス



写真・3 共用廊下の目隠しガラス

Q 1. ガラスの取替えを行った理由は？

網入ガラスは、当初、小口を錆止め塗装していても、経年劣化でガラス内のワイヤーが錆びてきて、ガラスにひび割れが生じるため。

Q 2. 工事業者はどのように決めましたか？

3社に見積りを依頼し、金額内容を検討して決めた。

Q 3. 工事する中で問題は発生しませんでしたか？

各戸不在の方がいる場合があり、その調整に手間取った。

3. 管理規約等見直し

●管理規約等の改正について

管理規約等は、リベラルーツ葉管理組合が設立された当時のままで、今回の改正は、国交省の標準管理規約に沿った大幅な管理規約の見直しや、新たな細則の追加を行いました。



写真 - 4 規約改正委員会メンバー

Q1. 管理規約等見直しを行うことになった要因は？

(専門委員会 渡会 委員長)

分譲時に制定 (H2年3月) されてから32年が経過し、その間、法の改正等も行われ、また社会環境も大きく変わり、現状の管理規約は、マンションを適正に管理していく上で、そぐわないものになっていました。※具体的な要因は以下のとおりです。



- ① 特に、暴力団員の排除
- ② 専有部分の使用法、住宅宿泊事業法の遵守、シェアハウスの禁止
- ③ 役員の欠格事項、賃貸者の組合運営への関わり方
- ④ 専門的知識を有する者の活用を可能とする。

Q2. 1年間取組んできた中でご苦労された点は？

(専門委員会 渡会 委員長)

- ① 国土交通省から示された「マンション標準管理規約」が法的な書き方となっており、第1条1項による云々との書き方が多く、その都度その条文を読み直さなければ理解できなかった。
- ② コロナ禍の中、長期間 (満1年) 検討会を続行しなければならなかった。
- ③ 従来規約との相違点を明確にしながら進めなければならなかった。

(その他専門委員のご意見)

- ◎ 32年前に入居した時点に分譲業者からいただいた規約等書類も、当時ほぼ全文熟読しておらず、今回初めて1行ずつ読み返し、知らなかった事に、アレ!! おかしい事等を発見しました。
- ◎ 毎月1回、あるいは月2回打合せを行い進めてきたが、会社勤務をしている人は、勤めがあるので、どうしても土曜、日曜に打合せを行うことになるので大変でした。
- ◎ 旧規約は、30年以上前のもので、今回は、改正とはいえ、新規作成に近く、委員は皆知識も経験もありませんでした。ベースとなった国交省の「標準管理規約」は、当然ながら、法律の様な表記のため、理解するのが大変でした。

Q3. NPO宮管連に依頼した理由、ご感想は？

(専門委員会 渡会 委員長)

マンション管理組合を支援する県内で最も認知されたNPO法人であり、管理規約の改正についても豊富な実績をお持ちであるとお聞きしたことです。

(その他専門委員のご意見)

- ◎ 宮管連の皆様のアドバイスをいただき、今回、読み返すと、とてもしつぱな規約が出来上がった事に改めてお礼申し上げます。もっと早く宮管連様に入会しておけば良かったと思いました。
- ◎ 最初は、管理会社に相談し、資料等の提供を受けましたが、実際の改正作業は、自分達で行うしかなく、宮管連さんに相談した所、規約改正の支援の実績があると伺い、お願いすることにしました。月1回の会議で、1年という短期間で作成できたのは、宮管連さんの資料提供と適切なアドバイスで引っ張って下さったお陰です。

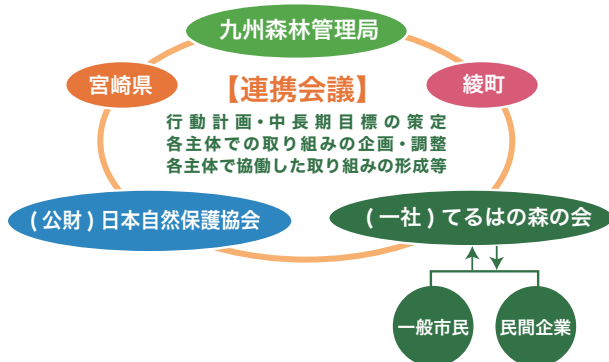
みやざきNPOハウスの団体紹介 「綾の照葉樹林プロジェクト」ってなに？

一般社団法人 てるはの森の会 相馬 美佐子

「綾の照葉樹林プロジェクト」をご存じですか？

聞いたことがない方も、綾町照葉大吊橋へ行かれたり、写真や映像でご覧になったことがあると思います。

吊り橋から見えるモコモコとブロッコリーのような形をした木を「照葉樹」といいます。西日本は昔、高地を除きほぼ照葉樹の森でした。しかし、人が利用しやすいスギやヒノキを植え、照葉樹の森はどんどん姿を消してしまいました。宮崎県もスギ生産日本一ですので、周りを見渡すとスギやヒノキの森でおおわれています。



綾の照葉樹林プロジェクト組織図

綾町の照葉樹林は、原生状態に近い形で日本最大面積約2,500haが残っています。これは、昔の照葉樹林面積の数パーセントとされています。この森を保護し、蜘蛛の巣状に残った照葉樹林をつなぎ、広げてゆこうと2005年「綾の照葉樹林プロジェクト」が始まりました。当会は、九州森林管理局（国

有林を管理）と宮崎県、綾町、（公財）日本自然保護協会と協定を結び、吊り橋周辺の約1万haをフィールドとして活動しています。

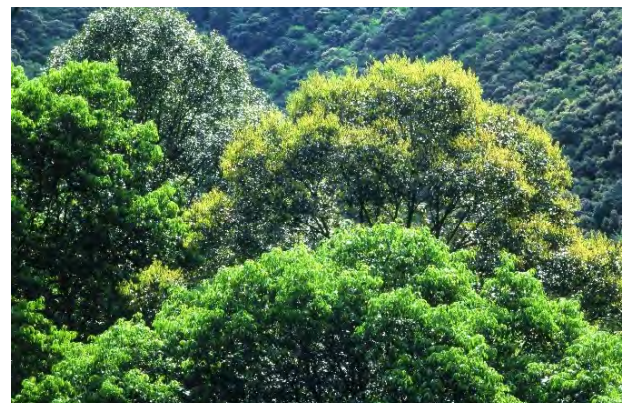


「照葉樹林」ってなに？

照葉樹林とは、冬でも落葉しない一年中緑の森です。葉の表面にクチクラ層（角質の層）が発達した光沢のある葉を持ちキラキラ輝くため、こう呼ばれています。ツバキの葉を思い起こしていただければ、わかりやすいと思います。

綾の照葉樹の種類は、シイ類、カシ類、タブ類が多く、樹の高さは30mくらいになります。林の中は、日光が遮られ薄暗いのも特徴です。

樹の種類や植物の種類が多い照葉樹林には、多くの生き物も住んでいて、生物多様性が豊かであるといわれています。



綾の照葉樹林 坂元守雄氏撮影

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



「てるはの森の会」の活動

てるはの森の会は2005年「綾の照葉樹林プロジェクト」設立と同時に民間団体としてプロジェクトに参加するために作られました。マンション管理組合の入っているNPOハウスを管理しているNPO法人宮崎文化本舗の1部門として誕生し、2014年一般社団法人として独立しました。2018年まで、プロジェクトの事務局も務めましたが、現在は事務局業務を九州森林管理局と綾町に譲り、プロジェクトとボランティアをつなぐ活動をしています。主な活動をご紹介します。

①綾の照葉樹林ガイドボランティア事業

吊り橋遊歩道(約2km)を2時間ほどかけガイドしています。

②ボランティア復元作業

11月、2月に国有林で間伐体験(木こり体験)やシカ柵張り活動を実施しています。

③ボランティア林床調査

11月、2月に、間伐した場所を10m×10mをロープで囲い、植物の成長変化を調査しています。

④里山づくり

綾町役場近くの耕作放棄地に植林し、里山づくりをしています。草刈りや自然観察会を行っています。

⑤遊歩道整備作業

近年雨による崩壊が進んでいる、吊り橋西側県有林に作られた遊歩道を整備しています。

⑥「大人の山学校」事業

綾町上畑地区の里を2~3時間かけて歩き、お昼に昔ながらの猟師飯を味わいます。

※コロナ禍で実施できない状態です。

⑦会報誌の送付

年3回「照葉樹林だより」を会員に送付しています。



吊り橋遊歩道ガイドの様子

春4月から5月は、色とりどりの常緑樹の新芽やシイの花が咲き、美しい森を見ることができます。恵まれた宮崎の自然を楽しむとともに、大切に守っていきましょう!

会員募集中!

【年会費】

個人会員：2,000円 団体会員：5,000円

法人会員：10,000円


- ①会報や案内をお届けします。
- ②当会主催のイベントやボランティア活動に参加できます。



〈連絡先〉
 一般社団法人
 てるはの森の会
 〒880-0014
 宮崎市鶴島2丁目9-6
 みやざきNPOハウス403号

TEL 0985-35-7288/FAX 0985-35-7289

E-mail:teruha@miyazaki-catv.ne.jp



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

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
← グラボライナー工法

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920棟45,000戸の管理実績(2022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800棟48,000戸(2022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

フリーコール **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 分譲管理九州事業部・北九州支店・福岡南支店・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



消防設備・点検のことなら

株式会社ナガタファイテック

民間企業点検契約数 **3,000** 件

※令和4年5月時点



宮崎県知事許可

(般-30) 10841号・消防設備施設工事業・電気設備工事業

(般-3) 10841号・電気通信工事業

本社 〒880-0912 宮崎市大字赤江字飛江田1086番地1 TEL 0985-33-9655

延岡営業所 〒882-0803 延岡市大貫町3丁目981 TEL 0982-26-5085

緊急時 (0985)
24時間対応 **33-9655**



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