

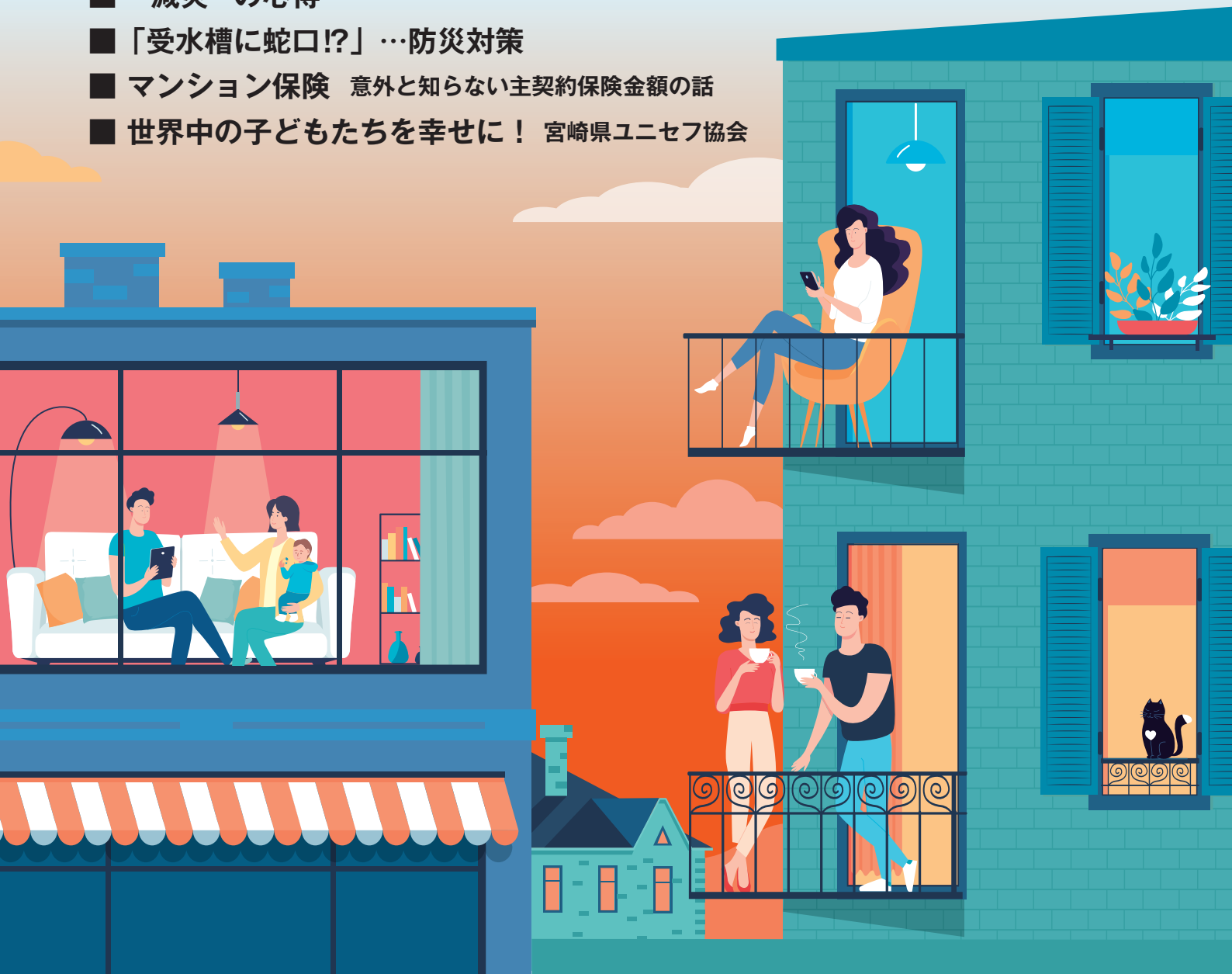
vol.25

2025年 9月  
発行

pick up

# ライフサポート みやざき

- マンションのわかりやすい設備改修工事解説  
～ライフラインを守ることがマンションの延命につながる～
- 大規模修繕工事を経験して（ダイアパレス神宮の杜 参・伍・六・七号館）
- “減災”の心得
- 「受水槽に蛇口!?」…防災対策
- マンション保険 意外と知らない主契約保険金額の話
- 世界中の子どもたちを幸せに！ 宮崎県ユニセフ協会



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](mailto:miyakanren@tulip.ocn.ne.jp)



# ライフサポート みやざき

## Contents

### マンションのわかりやすい

#### 設備改修工事解説

～ライフラインを守ることが  
マンションの延命につながる～

マンションリフォーム技術協会 町田 信男

01 ～ 05

### 大規模修繕工事を経験して

ダイアパレス神宮の杜 参・伍・六・七号館

前理事長 後藤 佳子

06 ～ 09

### “ 減災 ” の心得

防災士 木村 英之（サバイバル英光）

10 ～ 12

### 「受水槽に蛇口!?」…防災対策

リバーサイドマンション天神 理事 坂本 啓子

13

### マンション保険

意外と知らない主契約保険金額の話

株式会社 保険バスターズ 高妻 誠

14 ～ 15

### 世界中の子どもたちを幸せに！

宮崎県ユニセフ協会

16

## 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、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。



(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)
- ・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。



建物の維持管理、管理組合の運営などを  
テーマにした各種セミナーを開催しています。



セミナー動画  
ホームページで公開中！



# マンションのわかりやすい設備改修工事解説

～ライフラインを守ることがマンションの延命につながる～

マンションリフォーム技術協会 町田 信男

## 第1章：はじめに

### 1 マンションに設備がなければ快適な居住生活ができない

建物は雨風などからマンションに生活している居住者を守るものですが、生活するにはライフライン（電気・上下水道・ガスなど生活や生存に不可欠の基である生活生命線が供給される経路。）が必要なのです。そのライフラインの他に快適性・防犯性・防災性などの設備が安心・安全なマンションライフを守るのです。ところが、その設備の維持管理を、ほっておいたりおざなりにしていたりするマンションが見られるのが現状です。

### 2 マンション毎に設備の修繕時期は違う

鉄筋コンクリートの建物の寿命については諸説ありますが、スクラップアンドビルドの時代から今日では、既存マンションの維持管理をきちんと行い「100年以上延命」させようとの方向に、マンション改修業界は動いています。雨風から守る大規模修繕は周期的（12～15年）に行われていますが、設備改修は建物中からの漏水等を防ぎ寿命を延ばす工事ですが、マンションに使用されている材料や立地場所により設備の傷みの発生時期が違うため修繕時期がマンション毎に違うのです。

### 3 マンションの設備配管は隠されているので改修工事には費用がかかる

建築の大規模修繕工事は共用部のみで工事ができますが、設備は共用部分と専有部分が一体となっている設備が多く、共用設備配管の取替えには建築や外構の解体復旧

を伴い、住戸内専有部の中に隠されて配管されている共用排水管などの取替えには住戸内の床壁天井の解体復旧や器具類の取外し再取り付け（脱着）を伴う工事となりますので費用が掛かります。その設備や設備配管改修工事は長期修繕計画に計上し修繕積立金に反映させて、工事時期に借入れや一時金徴収が無いように準備する必要があります。

### 4 マンションの設備改修工事は、ハードとソフトの対応が必要

設備改修は、日常使用しているものを止めないと改修工事ができないのです。そのためには、止める時間を短くするハードの技術と、止まっている間の居住者の支援をどうするかソフトとの両輪がうまく回らないと、上手くできないのがマンションの設備改修工事なのです。

#### 今後の次第

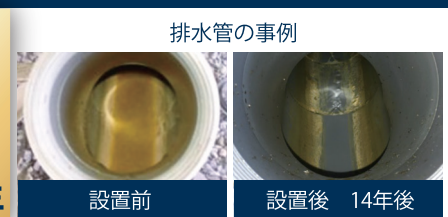
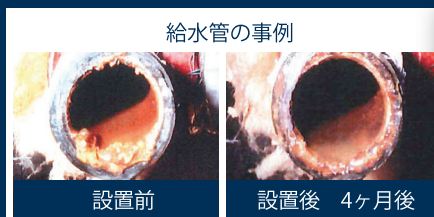
「わかりやすいマンションの設備改修工事」について、これまでの建物の大規模修繕工事と重なる場面もありますが、給排水設備改修工事に特化して次ページ以降の各章の解説を行っていきます。



築29年目の排水鉄管の横引主管の劣化

給水・排水管の保全に新技術

安心・安全を実現!! エルセ工法



E<sub>ice</sub> 日本治水株式会社

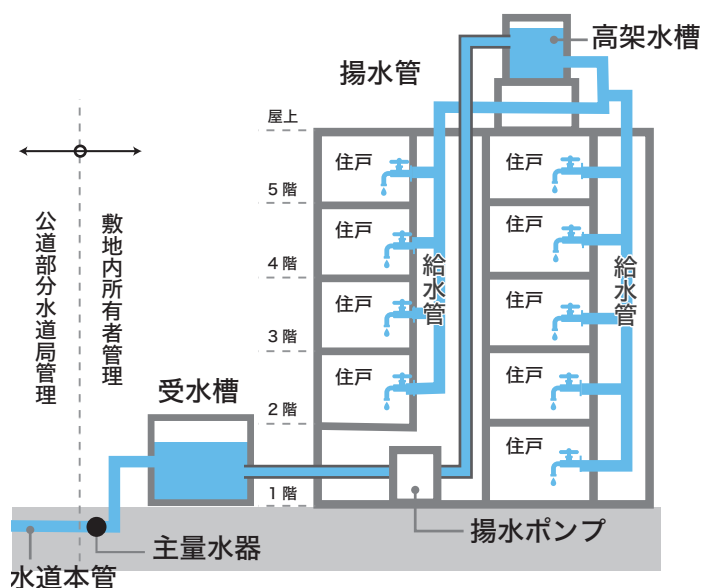
本社 綾工場  
〒880-1301 宮城県東諸郡綾町大字入野4409番地6  
☎ 0985-77-3131    ✉ info@n-jisui.co.jp



## 第2章：マンションに設置されている設備とその仕組み

マンションの主な給水方式を紹介します。

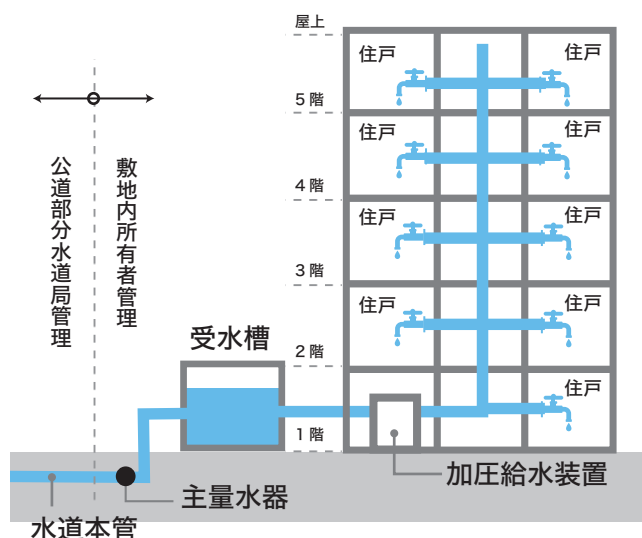
### 1) 高架（高置）水槽給水方式の仕組みと管理区分



#### 1) 高架水槽方式の説明と管理区分

- ①公道内水道本管から受水槽までの給水管は、直結直圧給水管と呼ばれ、配管及び水質維持管理は水道事業者（水道局）が行います。（但し敷地内の配管管理は管理組合です。）
- ②受水槽から揚水ポンプを経て、高架（高置）水槽、各戸量水器までの配管及び水質維持管理は管理組合です。
- ③各戸量水器から住戸内各所給水栓類までの給水管や給水器具は、専有部分で給水配管等の維持管理は区分所有者ですが、水質管理は受水槽以降の給水管なので管理組合です。

### 2) ポンプ圧送（加圧）給水方式の仕組みと管理区分



#### 2) ポンプ圧送方式の説明と管理区分

- ①公道内水道本管から受水槽までの給水管は、直結直圧給水管と呼ばれ、配管及び水質維持管理は水道事業者（水道局）が行います。（但し敷地内の配管管理は管理組合です。）
- ②受水槽からポンプ圧送給水装置を経て各戸量水器までの配管及び水質維持管理は管理組合です。
- ③各戸量水器から住戸内各所給水栓類までの給水管や給水器具は、専有部分で給水配管等の維持管理は区分所有者ですが、水質管理は受水槽以降の給水管なので管理組合です。



50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

給水管  
給湯管  
排水管

# 更生工事

給排水管更生ライニング吸引工法 プラボライナー工法

(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

〒813-0062 福岡市東区松島3丁目9番12号

TEL:092-611-0391

FAX:092-611-0375

<http://www.senkan-service.com>



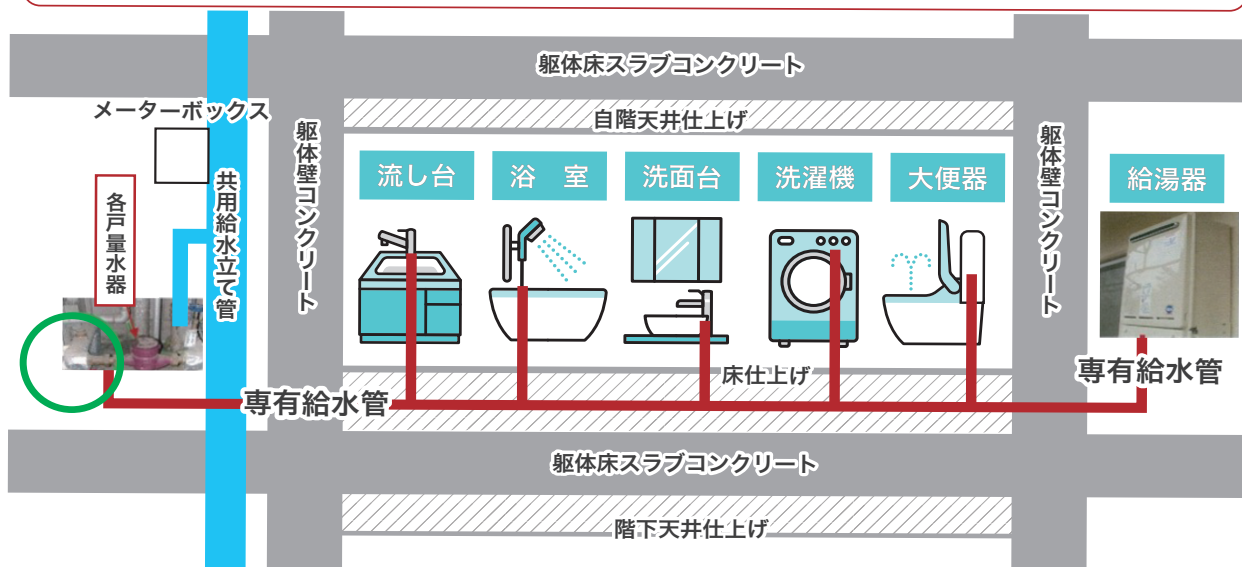
### 第3章：設備の維持管理区分（共用と専有の区分）

#### 共用設備と専有設備の維持管理区分(例)

##### ①専有給水管の管理区分

##### 専有給水管 管理区分－1

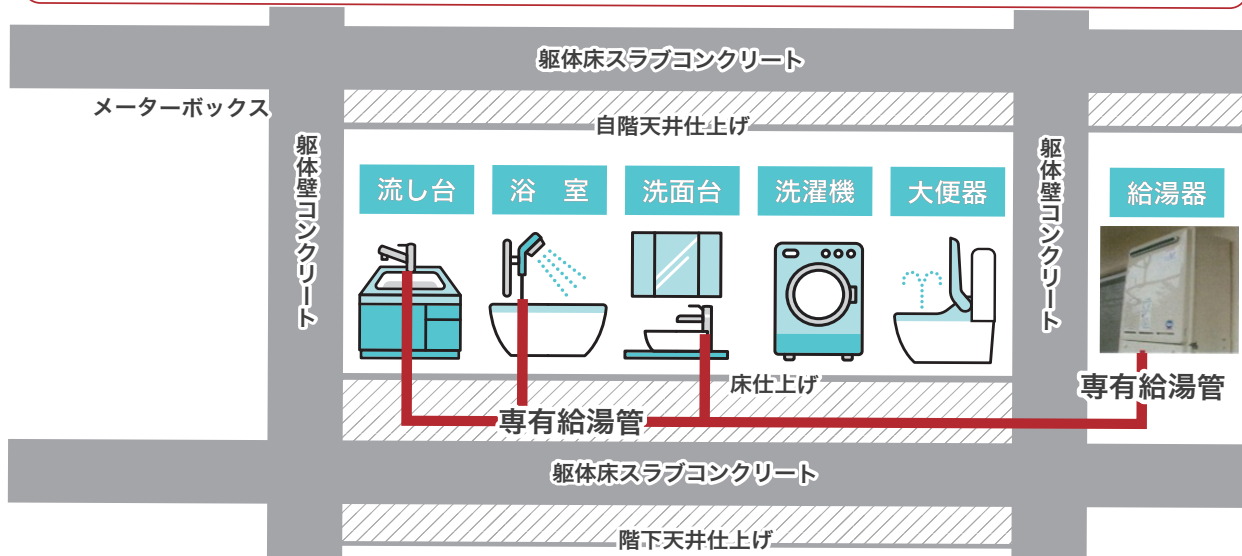
— 専有給水管：量水器以降の給水管は、各戸の維持管理区分なのでリフォーム工事を行うことができる範囲です。



##### ②専有給湯管の管理区分

##### 「専有給湯管 管理区分－2」住戸内セントラル給湯方式

— 専有給湯管：給湯器以降の給湯管は、各戸の維持管理区分なのでリフォーム工事を行うことができる範囲です。



**キンタローさん出演!!TVCM放映中!!**

早くしないと  
もったいないぞ!

**窓のリフォーム**  
今補助金でとっても得  
なら

三協テック  
先進的窓リノベ事業2025

**内窓リフォームで  
補助金を取得!!**

政府（先進的リノベ事業）による  
大型補助金、補助率が高い制度

**最大  
200  
万円**

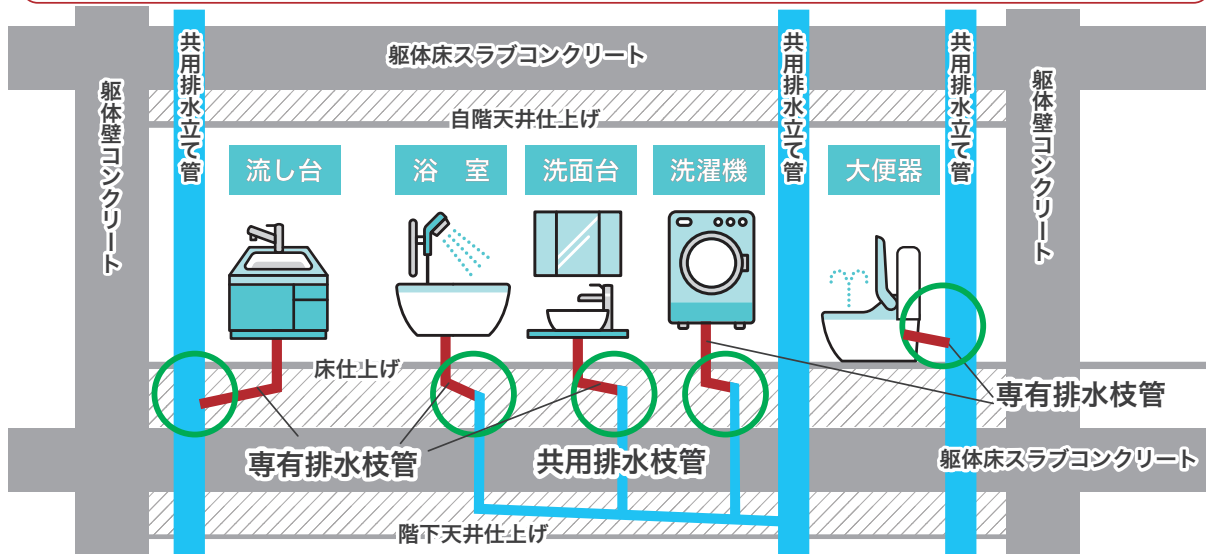
三協テック(株)九州  
宮崎支店

0985-63-9010  
〒880-0912  
宮崎県宮崎市大字赤江139-1

### ③専有排水管の管理区分（階下天井内配管）

#### 専有排水管 管理区分－2

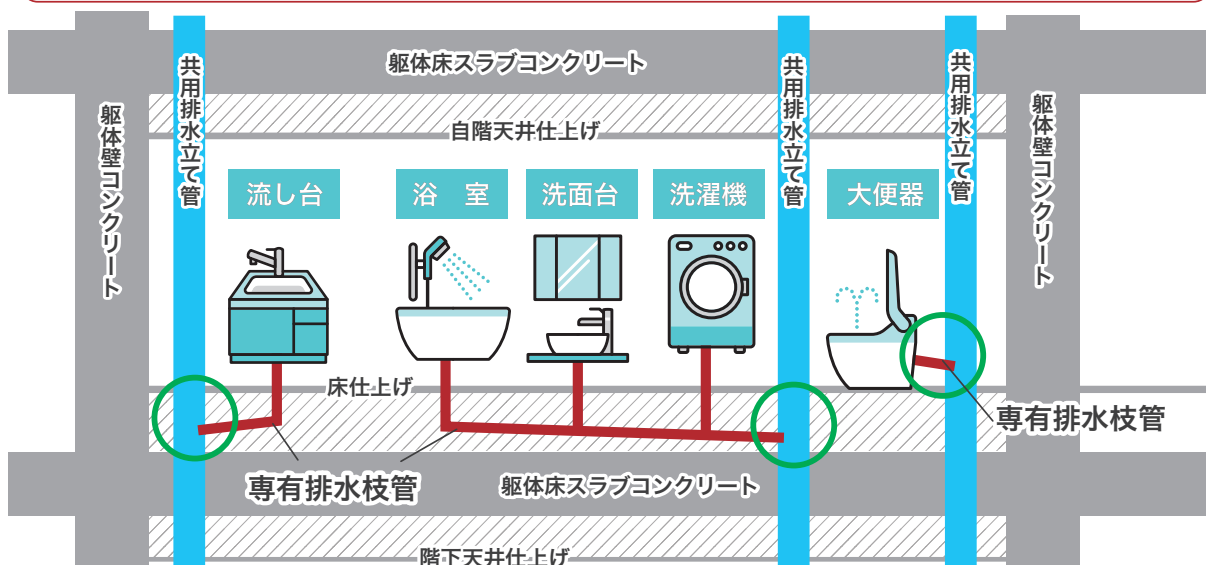
専有排水管：住戸内の排水管が自分の階の床下に配管されている部分は、リフォーム工事を行うことができる排水管



### ④専有排水管の管理区分（自階床内配管）

#### 専有排水管 管理区分－1

専有排水管：住戸内の排水管が自分の階の床下に配管されている部分は、リフォーム工事を行うことができる排水管



## 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**

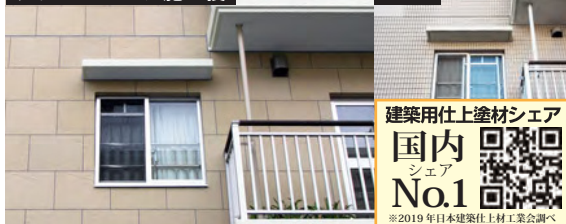
耐久性の高いフッ素樹脂を採用し、メンテナンスサイクルを延ばすことが可能です。

**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>

## 第4章：長期修繕計画策定時の設備改修のポイント(P)

### 設備見直し時のポイント(P)

#### P1：見直しの時期

長期修繕計画の見直しは、周期的（10～15年）に行われる外壁等大規模修繕後とその中間時に行うのが一般的である。

※国交省長期修繕計画マニュアルでは5年周期での見直しを推奨。

#### P2：見直しの早い時期に高額工事計上

大規模修繕1回分の費用以上に相当するサッシ・玄関扉交換や、エレベーター改修や専有部分の住戸内設備配管の取替え（管理組合が一体として行う場合）などの項目を早めに計上し、修繕積立金の見直しを行うことが必要である。高経年に至ってからでは修繕積立金の値上げが区分所有者も高齢になるため難しくなる。

#### P3：住戸内設備配管の費用計上と規約

住戸内設備配管の改修費用計上に合わせ、管理組合が専有部の住戸内設備配管の工事を共用部と一体としてできるように、また共用部の修繕積立金を専有部工事にも使用できるように規約改正を行う。

#### P4：会計区分と長期修繕計画策定件数

単棟型マンションでは一括会計が一般的だが、団地型や複合用途型では分別会計を行っている場合が多い。団地型では全体共用会計、ブロック共用会計、住棟毎共用会計に分かれている場合、全体1＋ブロック1＋棟毎（10棟あれば10）の合計12の長期修繕計画を策定し修繕積立金の基としている。複合用途では全体共用会計、店舗共用、住宅共用の合計3の長期修繕計画を策定し修繕積立金の基としている。

#### P5：設備改修項目の項目建て

- (1) **大項目**：長期修繕計画作成時の設備改修項目の大項目は、設置されている設備。例：給水設備、排水設備…電気設備、通信情報設備…など。
- (2) **中項目**：中項目は、大項目を修繕部位ごとに別ける。設備部位によっては修繕周期に違いがあるため項目の細分化が必要。  
例：給水設備では給水管と給水施設・装置
- (3) **小項目**：小項目は中項目を修繕周期が違う修繕部位毎に策定する。例：大項目「給水設備」、中項目「給水管」の小項目

- ①直結給水管（引込から受水槽まで）
- ②揚水管（受水槽から高架水槽まで）
- ③埋設給水管（付帯工事があり、団地の場合受水槽から各住棟主弁まで）
- ④共用給水管（高架水槽から各戸量水器配管分岐部まで、ポンプ圧送の場合受水槽から各戸量水器配管分岐部まで）
- ⑤量水器周り給水枝管（異種金属接続部が多く傷みが早い）

#### P6：修繕周期策定のための調査

- (1) **保管書類調査**：管理組合が保管していなければならない書類。
  - ①最新版長期修繕計画書
  - ②建設時竣工図
  - ③設備点検・清掃記録
  - ④修繕履歴（共用・専有）
  - ⑤過去の設備改修工事竣工図書
- (2) **目視調査**：設備システム全体を目視により劣化具合等を調査する。
- (3) **詳細劣化診断調査**：5年以内程度に予定している工事の配管劣化調査を行いその診断結果により修繕時期を策定する。

#### P7：長期修繕計画策定期間

分譲時30年、見直し時30年が国交省の長期修繕計画策定マニュアルで規定されている。

#### P8：修繕工事費の単価

長期修繕計画に計上する工事費の単価は、策定年度の単価で概算工事費を算出するので、25年間の単価を担保するものではないので、見直しが周期的に必要となる。単価は一式単価を少なくするため材工込みの複合単価で算出する場合が多い。

#### P9：各戸の修繕積立金見直し額

建築と合わせた30年間の修繕費支出累計額を25年間で割り、12ヶ月/年で割り、住戸数で割った金額が毎月の修繕積立金額の標準とする。住戸面積割合は別途算出することになる。



# 大規模修繕工事を経験して

ダイパレス神宮の杜 参・伍・六・七号館  
前理事長 後藤 佳子

## 1. マンションの概要



名 称	ダイパレス神宮の杜 参・伍・六・七号館
戸 数	177戸(4棟)
竣 工 年 月	1997年7月(築28年)
構 造	SRC造 鉄骨・鉄筋コンクリート造 地上8階～14階建て
外壁仕上げ	アクリルシリコン樹脂系吹付タイル、 磁器質タイル
管 理 費	約8,000円～10,000円
修繕積立金	約8,000円～10,000円 (2024年5月の総会で平均2,000円 値上げ実施が承認される)
駐 車 料 金	1,000円～3,000円 (修繕積立金に繰入)
管 理 形 態	委託会社:東福互光株式会社

## 2. 専門委員会について

2022年6月からの理事会は、全員が新しいメンバーでどのように大規模修繕に取り組むのか解らなかったの  
で、まず経験者を招き大規模修繕の流れを学習しました。

専門委員会は、2022年6月から委員の募集をしまし  
たが、なかなか希望者がおらず、8月31日の締め切り  
にようやく4名の希望者と理事会から2名の合計6名と設  
計監理者、管理会社を併せて8名で修繕部分検討委員会  
が設立され、9月に初めての会を開くことができました。  
その後は、設計監理者のお陰で修繕部分の検討が進み

2023年5月の通常総会に大規模修繕内訳書を示すこと  
ができ、承認されました。



## 3. 資金面について

第1回の大規模修繕が終わった後に、第2回大規模修  
繕に向けて2回の値上げが計画されていたので、今回の大  
規模修繕を賄えるほどの修繕費用を確保できました。

## 4. 業者選定

2023年7月に公募を開始し応募はありましたが、入  
札の提出者はいませんでした。その後の対応を話し合った  
結果、大規模修繕委員会の委員長が、複数の実績のある  
業者に電話で意向を確認することになりました。その後8  
月の提出締め切りまでに見積もりの提出、9月にヒヤリン  
グ(大規模修繕委員、理事会のメンバー参加)を行い、大  
規模修繕委員会の答申を受け、理事会で施工業者を決定  
しました。施工監理者の都合により、本マンションの施工  
は、2024年9月から2025年6月となりました。現在  
は玄関ドアの設置も施工業者が行うことになり、施工期間  
が2025年7月までとなりました。

## 5. 修繕内容

- ①建物全般の劣化部補修や塗装塗り替え等の外壁面
- ②屋根面や床面全般(各棟の屋上防水、バルコニー床、  
階段の床、溝防水の新設等)
- ③金物更新工事(物干し金物、室名札、玄関扉)、  
一部照明の取替等
- ④その他附帯工事  
(駐車場舗装面の改修、ゴミ置場、集会室の建物改修等)
- ⑤各戸玄関のバリアフリー化



## 6. 工事の進め方

### (1) 事前の周知方法、仮駐車場の確保(仮設計画)

#### ① 工事説明会の開催

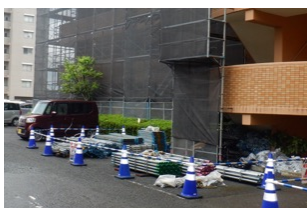
着工前に説明会を集会室にて開催

#### ② 着工前アンケートの実施

連絡先等の情報把握、質問等の受付、個別要望事項の確認を行う。

#### ③ “仮駐車場” 移動対象者への通知

仮設計画に沿った足場組立、解体等に伴って、一時的に車を移動する。(計30台程度)  
場内、場外駐車場を確保し、調整を行う。



足場組立時仮移動  
(9台程度ずつ)



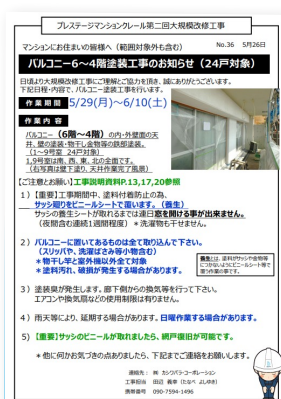
場内仮区画 4台作成

#### ④ 工事前掲示、ポスの設置

毎日の工事内容、洗濯物制限情報を随時更新し、掲示する。

#### ⑤ 適時、お知らせチラシを配布(全戸配布)

各工事の着手3日前までに、工事予定や内容、注意事項を通知する。



工事用掲示板(2か所に掲示)



エレベーター内

適時お知らせチラシの配布

### (2) 協議事項の決定方法(下地調査報告、色決め、増減提案)

#### ① 定例の工事報告会を開催(月1回程度)

議事録を作成し、協議事項を提示し、決定する。

(説明～協議～承認→決定) 外壁色塗装見本やシュミレーションを提示し、仕上げ色を決定する。

#### ② 決定仕上げ色、仕様を掲示、通知

床シートの提案→サンプルや、写真を提示し、決定する。決定したものは、下写真の様に、決定色一覧を掲示して、通知する。

※提案内容により、サンプル等を取り寄せ、仮設置等で確認する。



#### ③ 増減提案集計表の作成～提案

下地補修工事の数量を早期に、集計、提示し、その他の増減提案項目を協議する。

増減提案集計表(税別)					5月17日
工事項目	内容	数量	単位	金額(税別)	備考
1	アルミサッシ取替工事	1	式		増設11:アルミサッシ取替工事
2	ウェザーカバー取替	100	50/50		増設11:金物取替工事
3	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
4	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
5	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
6	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
7	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
8	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
9	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
10	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
11	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
12	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
13	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
14	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
15	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
16	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
17	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
18	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
19	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
20	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
21	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
22	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
23	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
24	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
25	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
26	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
27	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
28	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
29	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
30	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
31	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
32	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
33	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
34	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
35	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
36	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
37	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
38	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
39	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
40	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
41	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
42	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
43	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
44	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
45	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
46	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
47	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
48	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
49	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
50	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
51	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
52	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
53	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
54	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
55	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
56	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
57	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
58	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
59	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
60	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
61	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
62	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
63	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
64	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
65	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
66	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
67	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
68	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
69	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
70	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
71	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
72	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
73	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
74	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
75	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
76	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
77	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
78	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
79	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
80	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
81	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
82	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
83	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
84	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
85	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
86	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
87	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
88	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
89	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
90	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
91	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
92	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
93	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
94	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
95	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
96	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
97	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
98	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
99	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事
100	下地補修工事	増減	㎡		増設11:金物取替工事

数字の黒文字(カシワバラ)、緑(管理組合)、赤(門設計工務)の項目をそれぞれ集計したもの。

## 大規模修繕工事 施工実績

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！

## 全国トップクラス

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 大分市巾着崎 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



### (3) 施工状況の確認と完了確認(足場解体前、工事完了前)

- ① 定例の監理者確認により、工事の進捗に合わせ、各種検査を行い、次工程に進む。  
下地補修工事完了確認→塗装他仕上げ工事着手



#### ② モデル施工確認会

- 1部屋のみ先行して仕上げる事で、監理者確認、管理組合確認・承認の上、仕上げ工程に移る。



- ③ 各戸バルコニー完了、アンケート回収、手直し  
(足場解体前アンケート)  
→ 各種検査、是正の上、仕上がり状況確認を  
居住者にアンケート実施

### 居住者に実施したアンケート

マンションにお住まいの皆様へ 2023年 月 日

**各面バルコニー完了アンケートご記入表 (提出用)**

提出期限: 月 日 ( ) までに工事ポストへ投函

部屋番号 氏名 様

連絡番号 (ご指摘ある方は必須) Tel.

\*各項目の該当する番号、指摘部に○をして、下部空欄に内容をご記入。

① 特に指摘、問題はなし。(②～⑥の項目に対して)

② エアコンの作動、室外機の復旧位置や内外の穴埋めパテなどについて

(エアコンの試運転を必ずお願いします。部屋内パテの取替、養生など)

⑥ 感想、質疑、要望等または、その他のお気づきの点について

#### ④ 足場解体前検査

- 監理者検査～組合検査の上、足場解体工事着手



- ⑤ 工事完了検査では、屋上や共用廊下、1階廻りを  
検査  
→ 是正後、工事完了、引渡

**住宅省エネ**  
**キャンペーン 2025**  
始まっています!

**株式会社 キヨナガ**  
**宮崎営業本部**

〒880-0872 宮崎市永楽町22番地1  
☎0985-65-3401

 **株式会社 矢野建装**



## 7. ダイアパレス神宮の杜 参・伍・六・七号館 工事見学会を開催

2025年2月22日(土) 13:30~16:00

### 第一部 工事概要説明と工事の流れ



### 第二部 現場見学会

- ・バルコニー、廊下等の施工前後(14階)
- ・廊下面作業状況(13階)
- ・屋上防水等の施工前後(屋上階)
- ・各工種、部位の説明(屋上、14階、1階)



### 第三部 質疑応答 意見交換及び個別相談



### 工事後の写真



ベランダ



屋上



外壁タイル



共用通路

## 8. 良かったこと

- ①施工業者が決定し、施工まで1年の時間がありましたが、大規模修繕委員会を2ヶ月に1度開催し、いろいろなことを話合うことができました。
- ②建物のタイルの色や床シート色の選定では、大規模修繕委員や理事会のメンバー全員で、施工業者が建物に用意したサンプルを見て、何度も検討を重ね決定することができました。
- ③施工業者の心遣いをいろいろなところで感じることができました。特に、ベランダを先に施工して足場解体を行ったので、住民にとっては早く部屋が明るくなり大変助かりました。
- ④働いている人のあいさつ等も徹底され、住民の方から働いている人皆、丁寧に気持ちいい働きぶりで「好感もてる」とよく聞きました。
- ⑤大規模修繕委員や理事会のメンバー全員が、よく考え意見を出し合えたので、修繕内容などの決めごとをよりよい方向に決定することが出来ました。
- ⑥修繕積立金について、2024年5月の総会で平均2,000円値上げの実施が承認されたので、16年後の大規模修繕の費用が賄える見込みです。

階段用防滑性床材  
8W

ストライプ×ラティスが織り成す多彩な表情

廊下用防滑性床材  
NA



タキロンマテックス株式会社

<https://www.t-matex.co.jp>

福岡市博多区博多駅中央街 7-21 (紙与博多中央ビル)  
TEL (092) 472-5525 担当: 宮田

# “ 減災 ” の心得

防災士 木村 英之（サバイバル英光）



災害が発生することを止めることはできません。しかし、事前の準備によって被害は減らすことができます。

少しでも災害を減らす（⇒減災）の取組が進むよう、啓蒙の必要性を考えて、防災士の資格を取得しました。現在、宮崎市内で本業（建築資材や電動工具の卸小売をしています）と並行して防災グッズ販売店を開き、様々なご提案をさせて頂いています。

今回、このような機会を頂き、少しでもマンション生活における減災の取組のお役に立てればと思います。



## I. 減災の目的

全ての災害対策・事前準備で重要なことは『**想定外をなくすこと**』にあります。

非常時では、私たちの経験したことのない、所謂“想定外”の出来事が起こる可能性があります。だからこそ、体験者等から様々な事例を聞き、自分達の立地・環境について調べ、新しい情報を得ることで“想定される事案（起こりうるリスク）”を確認しておきましょう。そして一つずつ対策を検討していくのです。

対策には費用がかかります。従って住民の皆さんの理解を深めていく必要があり、複数年かけて準備をしていく事態が考えられるため、協力体制の構築が不可欠です。この点については予め前提としてご認識ください。

## II. 想定される可能性

現状の宮崎県では、南海トラフ地震により大きな被害が出るのが想定されています。

※宮崎県 地震・津波 被害想定

（宮崎県HPより）

<https://www.pref.miyazaki.lg.jp/bosai/keikaku/sien.html>



一言で地震といっても、どこで発生するかによって被害の程度は異なります。南海トラフ地震の場合だと地震自体は宮崎県から遠く離れた場所で発生している場合があります。そうなると地震の被害よりも津波被害の方が甚大な影響を及ぼす可能性があり、地震アラートよりも、津波アラートの方が先に鳴る場合があります。

県や市のHP等に記載しています津波到達予測（宮崎市、14分などの情報）よりも、もっと短い時間で到達する可能性がありますし（既に発生している為）、日向灘沖で地震が発生すると、アラートは間に合いません。津波のサイズが小さくても、私たちが抗うのは非常に困難です。

## ●ハザードマップを活用

皆さんの生活環境にどのような災害リスクがあるか確認するには、まずハザードマップを調べる事です。幾つか種類がありますが、特に注意したいのは【地震・津波ハザードマップ】と【大雨・浸水ハザードマップ】です。以下にインターネットで確認できるサイトをご紹介します。ご自身のお住まい近辺について調べてみましょう。

<https://disaportal.gsi.go.jp/hazardmap/maps/index.html>

※『国土地理院 重ねるハザードマップ』





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- 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



## ●災害発生時のタイミング

ハザードマップを見るにあたって、チェックしておきたいポイントは以下の通りです。

- ①自分の住まい
- ②職場・学校
- ③生活エリア

(買い物に行ったり、よく移動する場所 病院など)

- ④最寄りの避難所

住まいが無事でも生活エリアが被災していれば、結局被害を受けることになります。特に重要なのは上記の①から④をつなぐルートです。移動できなければ、今いる場所に留まるしかありません。

地震発生時のタイミングは予測が付きません。振り返ってみましょう。阪神・淡路大震災は早朝未明の事でした。東日本大震災は午後でしたが、熊本地震は真夜中に発生しました。又、能登地震は元旦に発生しており、必ずしも備えが整ったタイミングとは限らないという事です。発生した時にどこにいるかでも状況は異なります。その時、どこで何をしていたか振り返ってみる事をお勧めします。



## ●在宅中(マンション)に被災した場合

マンションも立地にも因りますが、築年数や改修をどの程度経ているか、でも影響の程度は様々です。

- ①そもそも建物は無事か? 被災後、マンションに待機できるのか?
- ②建物は無事でも扉・ガラスの破損は想定内とすべし
- ③避難ルートは多くは玄関1ヶ所しかない
- ④エレベーターが停止! 脱出方法は非常階段

(正面口がガラス張りだと破損している可能性、又、停電で開かないという事態も)

- ⑤マンション自体に防災マニュアルはあるのか?
- ⑥管理会社はその時何をしてくれる?



管理会社に関しては、マンション側から事前に緊急時の対応について確認しておくことをお勧めします。但し、管理会社が県外に本部がある場合も多いでしょう。そうすると現地の状況を把握できないケースも多くみられますし、そもそもマニュアルを持ち合わせていない場合もまだ想定されます。ですので、こちら側から繰り返し催促する必要があると思われます。



## ●あなたのマンションは避難所として想定されているか?

津波災害の場合、垂直避難(身近で高いところに逃げる)が基本原則です。よって、マンションなどの高層建築物は緊急避難の場所として認知されがちです。

行政によって指定避難所になっている場合もありますし、知らない内に避難所として周辺に認知されている可能性もあります。指定避難所は学校等の行政施設が多いですが、団地であつたりマンション単独で自治会を形成して

### ♪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!**

**長谷工 コミュニティ九州**  
HASEKO  
住まいと暮らしの創造企業グループ

**長谷工グループ**  
HASEKO  
<http://www.haseko.co.jp>



宮崎営業所 住所: 宮崎市橋通東4丁目2-6 8F TEL: 0120-009-226





# 「受水槽に蛇口!?!」…防災対策

リバーサイドマンション天神 理事 坂本 啓子



リバーサイドマンション天神は、1990年竣工、5階建て36戸のマンションで、天神山公園の北側に隣接しています。大淀川を眺望でき、夏には真近で花火大会を楽しむことができます。

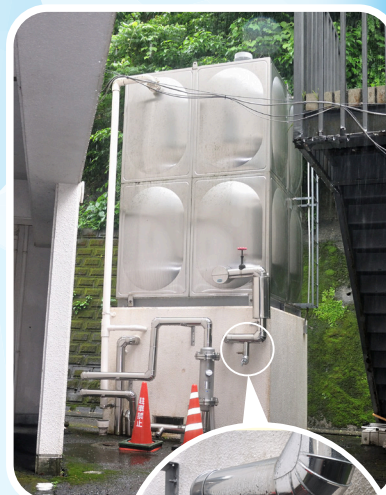
現在築35年を迎え、建物の老朽化が進む中、2回目の大規模修繕工事・給水管の更生工事・エレベーターの改修工事等、たくさんの課題を抱えています。

更に、自然災害に対する備えも必要だと思っています。

受水槽に蛇口を取付けることになったきっかけは、給排水管の延命が期待できる装置(活水器)を、受水槽に設置することになったことと、2016年4月の熊本地震の後に、防災対策として受水槽に蛇口を取付けたマンションがあるという記事を思い出したことです。

私のマンションの受水槽の容量を調べたところ、12t(12,000ℓ)あることが分かりました。これを単純に36戸で分けると、1世帯当たりが約333ℓになります。防災についてよく聞く話では、飲料水は最低3日分、一人当たり1日3ℓは必要とのこと。となると、私のマンションでは、2人家族で18日分、4人家族では9日分はあることになります。

早速、理事会で協議し、承認を得て、活水器の工事と一緒に蛇口も取付けることになりました。



今回の取組は、ほんの一部の防災対策にしか過ぎませんし、受水槽のあるマンションにしかできない対策かもしれませんが、災害時に断水になっても、私のマンションは、これだけの水が確保できるという安心を得ることができました。これは一つの例として、参考にいただければ幸いです。



夢への翼がここにあり……

## 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

# マンション保険

## 意外と知らない主契約保険金額の話

株式会社 保険バスターズ 高妻 誠

マンション保険の主契約保険金額。あなたのマンションはいくらの設定になっていますか？

マンション保険の主契約保険金額は“**一度の事故で支払われる限度額**”のことですが、設定している金額がちょっと大きすぎなのでは？？というマンションを多く見かけます。

では、マンションにおいて一体どのくらいの補償額が必要なのでしょう？

正解はない、というのが正直な回答です。ただ、1つの考え方として、想定できる最大の修繕費を設定する、というふうに考えてみるのはいかがでしょうか？

大きな支払いが想定されるのは「火災」ですが、マンションの構造上、全焼するリスクは限りなく低いです。ということは、火災が起きた場合の最大の修繕費という観点で考えてみるのは全然ありだと思います。



また、共用部の評価額（再調達価額）を100%主契約保険金額に設定されているマンションをよく見かけますが、評価額（再調達価額）はあくまで目安の数字なので支払限度額（＝主契約保険金額）をどのように設定されるかは自由です（ルールは評価額の10%～100%の範囲）。

主契約保険金額を下げることで当然、保険料は下がりますので、この部分について一度、現在の内容をご確認されてみてはいかがでしょうか？

一方、主契約保険金額を見直す際によくでる意見としては地震保険の金額も比例して下がってしまうということ。補償内容を見直す際は当然、各マンションにおいて考え方が異なるため、それぞれ理事会や総会で協議する必要があります。



当たり前の話ですが、補償額が上がると保険料も高くなります。また、昨今の保険料高騰を考えると補償内容と保険料のバランスを見ながら検討していくことがとても大切です。



### マンション保険 バスターズ

現在1000棟超の管理組合様のお手伝いをしています！

**2024年10月改定を検討なくスルーしてしまった管理組合様！！**

**今からでも間に合います。**

**是非、保険料を安くする方法を知ってください。**



宮崎担当 高妻

株式会社保険バスターズ 宮崎支店／〒880-0805 宮崎市橘通東4丁目1-4 河北ビル2F

TEL:0985-44-2023 / FAX:050-3452-2919 高妻携帯 : 080-9108-5454

HPはこちらから→





## 火災保険と地震保険の違い

地震保険は国と民間の保険会社が共同で運営している公共性の高い保険です。単独での加入はできず火災保険にセットする形でしか契約はできません。

補償内容は、火災保険では補償されない地震・噴火・津波による損害を補償するというもの。そして、火災保険と大きく違うのが「目的」です。火災保険の目的は「復旧」であることに對し、地震保険は「生活再建」が目的になります。



火災保険と地震保険では査定方法も異なります。火災保険は損害に対する復旧費用（業者さんからの見積書）をベースに査定していきますが、地震保険はマンションの主要構造部にどのくらいの損害があるのか？という査定方法になります。地震保険は全件、鑑定人が現地調査を行い、その日のうちに有無責の結果（査定結果）がわかります。保険金の支払方法も「一部損」「小半損」「大半損」「全損」という4つになっており、主要構造部の損害がどの区分に当てはまるかで保険金の支払額も変わるという仕組みです。



清掃・点検も自社対応！  
ビルメンテナンス系の  
マンション管理会社です。  
管理実績20年超、設備だけ  
でなく様々なトラブルに柔  
軟に対応します。

**株式会社 南日本環境センター**  
宮崎県宮崎市清武町今泉丙1462-20 ☎0120-668-116

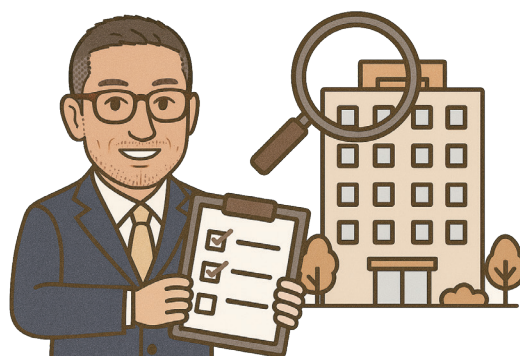
ちなみに支払額は、地震保険金額の、5%（一部損）、30%（小半損）、60%（大半損）、100%（全損）となっており時価額が限度となります。

地震保険は、火災保険のように損害を認定していくわけではないということを覚えておきましょう。

損害の程度 建物時価の	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%未満	大半損	60%
20～40%未満	小半損	30%
3～20%未満	一部損	5%

## 最後に

補償内容に関しては各マンションで異なりますが、今回お伝えした内容を1つの参考にして主契約保険金額の見直しなどされてみてはいかがでしょうか。築年数と共にリスクは増えてきます。見直せる部分は見直し、不足している部分を充実させていくことが今後、益々大切になってくると思います。是非、一度マンション保険を見直してみてもいかがでしょうか？



※詳細は各社のパンフレット及び約款をご確認ください。

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。

# 世界中の子どもたちを幸せに！



宮崎県ユニセフ協会 0985-31-3808

## ユニセフ出前授業

小学校、中学校、高校、大学、そして社会教育の一環として、年間10回程度、県内各地の学校などに出向いて子どもの権利やSDGsについてユニセフの取り組みをお話しています。水に不自由している地域で使われている水ガメを運ぶ体験やユニセフの支援物資などに触れてもらうワークショップもしています。

ご連絡を頂ければ出向きます！



ユニセフ（UNICEF）は国連の機関で、世界の困難な状況にある子どもたちの支援をすることがその仕事です。第2次世界大戦後、飢えと貧困に苦しんでいた世界の子どもたちを救うために設立されました。当時は日本も学校給食（脱脂粉乳）などで支援を受けました。現在は紛争や災害、貧困、そして、急激な気候変動などで苦しんでいる国々の子どもたちに、支援の手を差し伸べています。日本でも東日本大震災の時に支援を受けました。

宮崎県ユニセフ協会はユニセフ協会の協定地域組織として募金活動、広報活動、「子どもの権利」の実現を目的としたアドボカシー活動に取り組んでいます。

きびしい暮らしをしていた日本の子どもたちにもユニセフの支援がとどきました！



## 募金活動

今年3月にミャンマーで発生した地震により、同国、隣国タイなどで多くの被害が発生しました。宮崎県ユニセフ協会は4月、主催者の協力により、ストリート音楽祭会場で緊急募金を実施しました。ガザでの人道危機やウクライナでの紛争、自然災害などの度に緊急募金も行っています。

年末には一般募金として「ハンド・イン・ハンド募金」キャンペーンを行っています。宮崎県ユニセフ協会の学生ボランティアグループ“ひなたカレッジ”も加わり、ボーイスカウトやガールスカウトの皆さんも協力してくれます。



## 第4回ユニセフ絵画展開催!! 2025年11月5日(水)～9日(日)

ユニセフ絵画展は今年で4年目を迎えます。自分たちの未来を考え、持続可能な地球への思いを深めることを願って実施しています。「わたしたちの未来～今、考えること～」(小学生は「世界の子どもとぼく・わたし」で描いても良い)をテーマとして県内の小・中学生を対象に作品を募集しています。

応募締切 2025年9月19日

詳しく知りたい方はご連絡ください！

## 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



マンション塗装のことなら、弊社にお任せください！



創業  
100周年

技能資格者  
多数在籍



マンション大規模改修工事

塗装工事

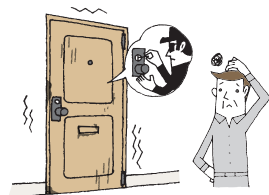
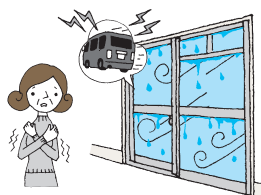
防水工事

大正十四年創業

株式会社 佐藤塗装店

宮崎県知事 特定建設業 第1762号

お悩みはありませんか？  
「マド」と「ドア」



YKK APが「マド」と「ドア」の  
リニューアルで解決します！

使いやすくデザインや断熱効果も  
グレードアップ。新しい「マド」と「ドア」  
が、快適な住空間を実現します。

施工は  
1日  
で完了！

※1住戸あたり

Y YKK AP 株式会社 宮崎支店  
宮崎県宮崎市高千穂通2丁目5番32号 TEL.0985-77-4135  
<https://www.ykkap.co.jp/business/building/>



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>

宮崎県内分譲マンション管理受託実績 36組合 2,239戸（2025年5月現在）

一般社団法人マンション管理業協会会員

ビル・マンションの総合管理



東福互光株式会社  
宮崎営業所

宮崎市橘通東4丁目6-30  
朝日生命宮崎第2ビル6階

TEL.0985-28-6703



18710012

創業52年 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

御見積無料！ 全力対応！

HPご参照

東福互光

検索



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969棟47,120戸の管理実績 (2025年3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・宅地建物取引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 1,144棟78,433戸 (2025年3月末時点)



マンション管理に関するご相談・お見積り専用ダイヤル

0800-500-5505

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 福岡中央支店・福岡東支店・福岡西支店・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 4,500件

※令和6年12月時点



宮崎県知事許可(般-5)10841号

消防設備施設工事業・電気設備工事業・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

緊急時

(0985)

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

24時間対応

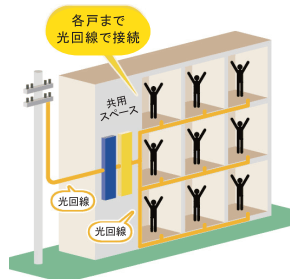
33-9655



フレッツ光クロス マンションタイプ  
全戸加入プラン



フレッツ光ネクスト マンション・スーパーハイスピードタイプ集  
全戸加入プラン



PCやスマートフォンの普及に伴ってインターネットが「当たり前」になっている現在、マンション、集合住宅の物件の新たな「付加価値」として全戸に導入可能なプランをご用意しました。サービスの詳細や提供条件等については、お問い合わせください。

【お問い合わせ先】NTT西日本 宮崎支店 ビジネス営業部 メール: [miyaman@west.ntt.co.jp](mailto:miyaman@west.ntt.co.jp)

電話:0800-200-4844【受付時間】9時～17時(土曜・日曜・祝日および年末年始12/29～1/3を除く)※携帯電話からも通話できます。※電話番号をお確かめのうえ、お問い合わせのお願いいたします。

審査25-184



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

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

E-mail : [miyakanren@tulip.ocn.ne.jp](mailto:miyakanren@tulip.ocn.ne.jp)

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)