

沿った改修を提案

宮坂 一つの建物を複数の人が共有財産として所有するという感覚が薄かったことが種々の問題の原点である。

具体的には、マンションをめぐって、管理組合（建設者）の設立経緯について伺います。宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

マンションのリニューアル在庫が増え続ける一方、専有部分と共有部分が共存する複雑さへの理解、長期修繕計画の必要性、居住者の高齢化など、管理組合が解決を迫られる問題も多い。こうした問題は「管理組合が理解しないと区分所有者の理解にはつながらない」と建物診断設計事業協同組合の宮坂潤二東北支部長は指摘した上で、「施工側と管理組合の橋渡しとして住民のニーズや時代に沿った改修により価値が高められる提案を行っていく」と話す。マンションリニューアルの課題やポイントを聞いた。



建物診断設計事業協同組合 東北支部 支部長 宮坂潤二 インタビュー

宮坂 建設協会は1996年（平成8）年8月に当時の建設省（現国土交通省）の認可を得て設立した設計事務所として、全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。全国的に9支部を置く。

大規模修繕工事に豊富な経験と実績を誇る優良企業

YKK AP

BEFORE AFTER

■基本性能のレベルアップ ■操作性の向上
■豊富なバリエーション ■防犯への配慮

YKK AP株式会社
東北支社
〒980-0014 仙台市青葉区本町2-9-7
TEL(022)224-4134

全国で毎年35,000戸を超える施工実績
マンション大規模修繕・設備・内装リフォーム工事は
建装工業へお任せください

建装工業 おかげさまで 117年

建装工業株式会社 東北支店
〒981-3121 宮城県仙台市泉区上谷刈1-1-2
TEL 022-371-3030 FAX 022-371-3033
URL: http://www.kenso.co.jp
本社:東京 支店:北海道 東北 関東 千葉 横浜 中部 関西 九州
営業所:青森 柏崎 福島 茨城 成田

建装工業 URL KENSO Magazine

創業63年 対応エリア:仙台・福島・山形

マンション大規模修繕工事

新築後10年～15年周期

マンション管理組合の皆様へ
将来的に必須である修繕計画は万全ですか?
建物の調査・診断 大規模修繕工事 修繕計画のご提案 アフターメンテナンス

アパート・ビルオーナー様へ
資産価値を高める修繕工事とは?
建物の無料診断 最適な修繕計画 一般修繕工事対応 アフターメンテナンス

美観・快適・安心・安全 お気軽にご相談下さい

株式会社 明和
住環境創造 宮城県知事許可(特-28)第290号
〒983-0841 仙台市宮城野区原町3丁目5-28
0120-085-345 http://www.meiwa-renewal.jp

国内シェア50%のナブコから「自動ドア」のご提案

出入口を自動ドアにしてストレスなく通行しませんか?

【よくあるお悩み】
ドアが重くて小さなお子様やお年寄りがドアを開けるのがとても大変...

毎日使う出入口のよくあるお悩みをナブコ自動ドア「NATRUS」(ナトラス)で解決!

NATRUSは、安全規格「JIS A 4722」対応だから小さなお子様や車いすの方でも安心。どなたでも安全に通行することが可能です。

さらに、通行者を自動ドア自身が判断、不要開閉を削減! **NATRUS+e** (ナトラス プラスイー)

商品の詳細は、右記QRコードをアクセスしてください。

NABCO ナブコシステム株式会社
仙台支店 仙台市宮城野区新田東1-16-3 通行者の安全・安心のために
TEL.022-783-8725 ナブコシステム 設備

「そこに住み続ける」という回答。

http://www.toho-cp.co.jp

私たちTOHO株式会社は、マンション大規模修繕工事の専門会社。マンションを建て替えずに、50年100年と、ずっと住み続けていくための修繕・改修を提案し、全国の建物の長寿命化をはかっています。

TOHO株式会社は、品質および環境マネジメントの国際規格であるISO9001|ISO14001|ISO45001の認証を取得し、企業活動を推進しています。

TOHO株式会社 東北支店
〒980-0014 仙台市青葉区本町2-5-1
TEL.022-222-5927 FAX.022-222-5920 E-mail:tohoku@toho-cp.co.jp
本社:東京 支店:北海道 東北 中部 関西 事業所:秋田 出張所:酒田 文川 代前 盛岡 事務所:盛岡

住まいの環境を大切に
地球・社会の環境影響を配慮し 豊富な経験と実績により
高品質なビル・マンション改修 誠実なアフター工事の実施

信頼 お客様 安心 安全

環境にやさしいリニューアルをご提供

SINYO シンヨー株式会社
SINYO CORPORATION

■北日本リニューアルセンター
〒980-0801 宮城県仙台市青葉区本町通2丁目2-8 第六ツビル6階 TEL:011-211-0368 FAX:011-211-0369

■本社
〒210-0858 神奈川県川崎市川崎区大川町8番6号 TEL:044-366-4771(代) FAX:044-366-7091
URL:http://www.sinyo.com

■第一リニューアル部 ■第二リニューアル部 ■関西支店 ■東京支店 ■札幌営業所
■広島支店 ■福岡支店 ■仙台支店 ■海外グループ

TOTO
びっくリー技術。

TOTO仙台ショールーム 〒981-3112 仙台市東区八乙女2-2-2
0120-43-1010 営業時間:10:00~17:00
休館日:毎週水曜日(但し、祝日の水曜日は開館)、夏期休暇、年末年始
TOTOホームページ https://jp.toto.com

株式会社 YKK AP ラクシー

大規模修繕工事はお任せください
仙台営業所長 美澤 勉

株式会社 YKK AP ラクシー
仙台営業所:〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町2-9-7 YFビル3階 TEL:022(398) 6308 FAX:022(398) 6309
本社:〒270-2225 千葉県松戸市東戸塚3-7-21 TEL:047(312) 8888 FAX:047(312) 8889
東京支店:神奈川営業所・埼玉営業所 www.ruxy.co.jp

株式会社ラクシーは、2020年4月1日に「株式会社 YKK AP ラクシー」に社名変更致しました。

マンション リニューアル 特集

住民ニーズや時代に

宮城県土木部建築宅地課は、先に「令和元年度 マンション実態調査について」とする調査内容をまとめている。2016年度に仙台市が行った仙台市内の分譲マンションに関する調査で、対象とならなかった仙台市以外の宮城県内市町村に立地した「マンション」の管理の適正化の推進に関する法律に規定するマンション123棟を対象に実施し、12市町に立地する105棟のマンション管理組合から回答を得た（回答率は85.4%）。

管理組合の多くが老朽化対策に向け修繕費を積み立てを行ったり、長期修繕計画を策定しているが、これらについて全く対応していない組合があることも明らかになった。

調査期間は昨年10月1日から今年3月31日までで、調査項目は▽建築時期や住宅戸数などのマンションの概要▽管理規約の有無および管理組合の運営状況▽大規模修繕工事の実施状況▽自主防災組織の結成状況▽などの防災上の取組▽その他のマンション管理に関することなどだった。調査対象105棟のうち、旧耐震基準のマンションは4棟（3.8%）、新耐震基準（築25年以上）が46棟（43.8%）、同（築25年未満）が55棟（52.4%）。

居住者の高齢化が進んでいく状況も垣間見える。65歳以上の高齢者のみの住戸の有無について、全体のうち49棟（46.7%）が「ある」と答え、不明・未回答は56棟（53.3%）だった。マンション管理規約については、マンション管理組合未組織の1棟を除く10

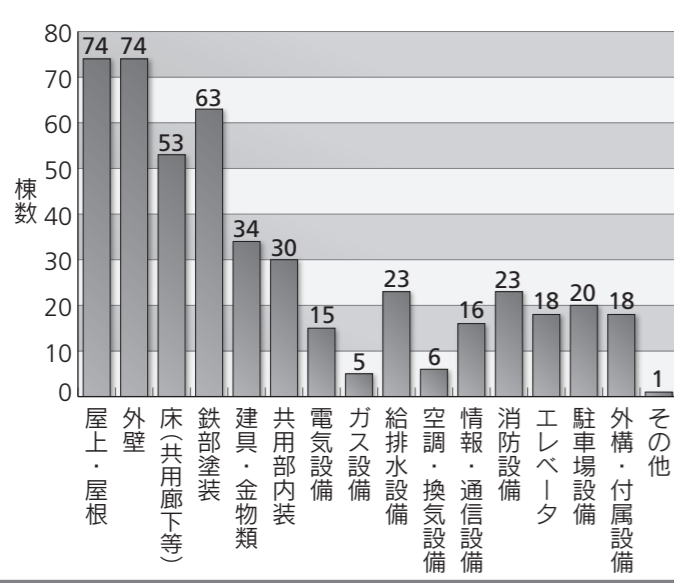
改正で緩和されたとはいえず、現状は難しいといえます。建物の老朽化とともに住民の高齢化も大きな問題となつていきます。これからは住み続ける若い世代にとって価値を高め、より良い環境として残すためには修繕・改修が当然ですが、高齢の住民は住んでいられる期間だけ持ってくればよい、収入が減って積立金の負担を増やしたくないとい

う意見が多く、価値観の違いが鮮明です。そうした課題から手をかけられず、魅力あるマンションでなくなった時にさらに継ぎ手や借り手が減ってしまうという悪循環から、スラム化や劣化による物理的にも危険な建物が増え、しかも危険を危惧しています。

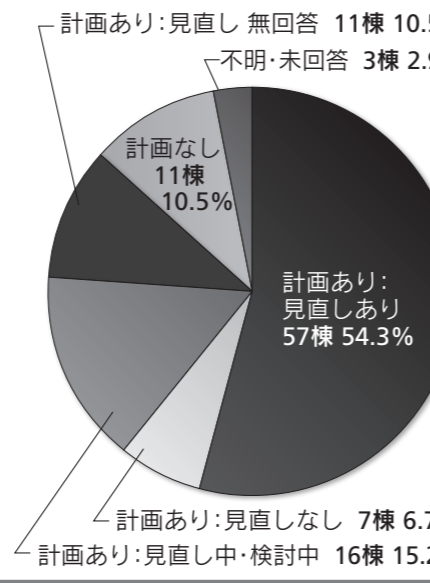
「ある」と回答した4棟が「ある」と回答し、規約の改正については全体で86棟（81.9%）が改正ありと答え、このうちの4棟はさらに改正を予定または検討中であるとしている。

大規模修繕の原資となる修繕積立金月額に関しては、1戸あたりの平均月額については「1万円以上1万2000円未満」が31棟（29.5%）と最も多く、次いで「1万2000円以上1万4000円未満」が19棟（18.1%）、「1万4000円以上1万6000円未満」が11棟（10.5%）となっている。管理費「なし」と回答した11棟（10.5%）が長期修繕計画が「ない」と回答した。大規模修繕工事について

図② 実施した大規模修繕工事の内容



図① 長期修繕計画



大規模修繕工事に豊富な経験と実績を誇る優良企業

防水改修

環境防水改修のエキスパート集団
東北防水改修工事協同組合

防水材の総合メーカー
田島ルーフィング株式会社仙台営業所

〒980-0021 仙台市青葉区中央1丁目6-35 東京建物仙台ビル6階 Tel.022-261-3628 Fax.022-225-1567
URL=http://www.tohoku-bousui.com/ URL=http://www.tajima.jp/

東北防水改修工事協同組合会員

青森県	青森	建興	防水	工業	0177-88-4343
青森県	青森	建興	防水	工業	0178-41-2700
青森県	青森	建興	防水	工業	0172-34-3082
青森県	青森	建興	防水	工業	0178-47-9710
岩手県	岩手	建興	防水	工業	019-688-5627
岩手県	岩手	建興	防水	工業	019-624-6333
岩手県	岩手	建興	防水	工業	019-646-4019
岩手県	岩手	建興	防水	工業	0191-46-4178
岩手県	岩手	建興	防水	工業	019-637-5611
岩手県	岩手	建興	防水	工業	019-662-5354
秋田県	秋田	建興	防水	工業	0183-72-0038
秋田県	秋田	建興	防水	工業	0186-29-2349
秋田県	秋田	建興	防水	工業	018-864-4561
秋田県	秋田	建興	防水	工業	0186-62-4186
宮城県	宮城	建興	防水	工業	022-352-4701
宮城県	宮城	建興	防水	工業	022-281-9241
宮城県	宮城	建興	防水	工業	022-777-7668
宮城県	宮城	建興	防水	工業	022-294-5371
宮城県	宮城	建興	防水	工業	022-287-3410
宮城県	宮城	建興	防水	工業	022-285-1191

国土交通省認可団体
建物診断設計事業協同組合(建診協) 東北支部

建物調査診断
改修設計コンサルタント
支部長 宮坂潤二

〒982-0812 仙台市太白区上野山一丁目13-35
TEL-FAX.022-743-0381

【所属一級建築士事務所】

株式会社 E-TECK
代表取締役 大崎 有佳里

株式会社 新日本興発コンサルタント
代表取締役 水戸 樹一

鉄筋コンクリート構造物の調査診断から補修まで。

リフリート工業会は、劣化したコンクリート構造物をリフレッシュします。

リフリート工業会 東北支部

青森県	青森	ニッコー	0178-28-0730
秋田県	秋田	ニッコー	018-853-1609
岩手県	岩手	ニッコー	018-845-1247
岩手県	岩手	ニッコー	0183-72-0038
岩手県	岩手	ニッコー	0183-73-4140
岩手県	岩手	ニッコー	018-835-1084
岩手県	岩手	ニッコー	018-847-2901
岩手県	岩手	ニッコー	018-862-5484
岩手県	岩手	ニッコー	0186-23-4560
岩手県	岩手	ニッコー	018-823-1373
岩手県	岩手	ニッコー	018-888-9200
岩手県	岩手	ニッコー	0187-56-2622
岩手県	岩手	ニッコー	018-816-0145
岩手県	岩手	ニッコー	018-863-8555
岩手県	岩手	ニッコー	018-834-9064
岩手県	岩手	ニッコー	018-866-2235
岩手県	岩手	ニッコー	018-823-5881
岩手県	岩手	ニッコー	018-884-6888
岩手県	岩手	ニッコー	0198-22-2030
岩手県	岩手	ニッコー	024-553-5533

安全・快適な高所作業空間の総合エンジニアリング

連結式ゴンドラ SMS工法

安全性・作業性・経済性・美観・・・
建物の高層化に伴う困難な諸問題を解決します!

http://www.nsgon.com

日綜ゴンドラ株式会社 仙台営業所
宮城県仙台市青葉区二丁目1-23 アーバンネット仙台ビル9F
TEL:022-263-6056 FAX:022-263-6057

まじめな施工で信頼の実績

営業内容

- 市営・民営の設備・点検・整備・運搬
- 建築工事、土木工事、土留・掘削工事
- 鋼構造物工事、舗装工事、しゅんせつ工事、水道施設工事、防水工事(設計・施工・管理)
- 建物外装洗浄・美装工事、内装仕上工事
- 住宅建築関係工事、塗装工事、左官工事
- 石工事、タイル・レンガ・ブロック工事
- 板金工事、ガラス工事、断熱工事

本 社 / 〒980-0804 仙台市青葉区大町二丁目15-31 大町電ビル9階 電話 TEL.022-266-8622 FAX.022-266-8650
支社/仙台 / 〒989-2412 名取市南町字南70-1 TEL.0223-23-4533 FAX.0223-23-5564
今泉営業所 / 〒984-0835 仙台市若林区今泉字吉川1150

TKK 東北建設企画 株式会社

未来につなぐ 技術と信頼

陽光ビルガービス株式会社

仙台市青葉区上杉二丁目3番7号(K2小田急ビル5F)
TEL.(022)265-5841 FAX.(022)265-5786
http://www.yokobs.net/

PENGUIN シリル化アクリレートポリマー採用により高耐候・高耐久を実現

ペンギンシール SA7500

2成分形 シリル化アクリレート

JSIA F☆☆☆☆

サンスター技研株式会社

■東京支店 (03)3457-1990
■仙台営業所 (022)792-8192
〒982-0832 仙台市青葉区大町二丁目4-22(山本ビル1F)
http://www.sunstar-engineering.com/

集合住宅を甦らせ、新たな『価値』を創造します。

ビル・マンションの大規模改修業

長栄工業(株)

代表取締役 長嶋 豊晴

本 社 〒982-0011 仙台市太白区長町七丁目18番28号
TEL (022) 249-2161 FAX (022) 249-2162
郡山営業所 〒963-8013 郡山市神明町13-20 太子伸ビル102
TEL (024) 953-7850

マンション大規模修繕なら、カシワバラにお任せください

お役立ち情報配信中!

お問い合せ (株)カシワバラ・コーポレーション 0120-48-4116

青森営業所 Tel:017-764-6521 宮城営業所 Tel:022-783-3770 福島営業所 Tel:0246-62-7306
〒030-0844 青森市桂木 3-7-12 〒983-0039 仙台市宮城野区新田東 1-3-3 〒974-8223 いわき市佐藤町東 2-23-2