

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、管理組合の活動や各種セミナーの開催や、居住者所有の意識は高まり高まってきた。特に大規模な修繕工事（建築・設備）に向けての考え方が、行政の指導もあり、中・長期的な視野に立つての計画修繕として定着しつつある。これは喜ばしいことで、つまり費用面において、つりあいの費用使用のための長期修繕計画策定に伴い、修繕を予定する部位の明確化（修繕・改修・更新や、施工時期の予定などが合理的に議論されるようになった）だと思います。

そうした中でもマンションの管理運営においては、居住者の高齢化が今後の社会問題の一つとして考えられていかなければなりません。所有者不在による空室の増加も懸念されます。もう一つは、総会出席率の低下、管理組合役員の手不足も以前からの大きな問題です。いずれにしても、建物は経年の中で必ず劣化する。この意識を区分所有者の方々に持っていただくことが重要で、その中で、どのようにマネジメンをトシしていくか、議論の手伝いをすることが私たちの仕事と考えています。

宮坂 2001（平成13）年8月施行のマンション管理適正化法によって、マンション管理士制度が誕生し、将来的な大規模修繕工事に関する長期修繕計画の作成と計画の長期修繕費の積み立てについて、世間が関心を持つようになり、それが、それ以前の古いマンションの多くが、根拠の乏

しい設定金額（売りやすい、買いやすい）のため、工事計画時に不足する事態を招き、積立金値上げの議論からスタートせざるを得なくなりました。それらの実態を管理組合の皆さまにお伝えし、見直しを計っていただけるようにすること、また全国ネットワークの利点を生かし、立地環境の違いや附属設備の違いによる改修方法の多様な事例などの紹介が数多くできることも役割の一つと考えます。そのほか、施工業者の選定に係る修繕仕様書の検討、施工業者の業務実績の把握や見積書の適正チェックなど、修繕設計コンサルタント業務・業者選定補助業務も大切なことと考えております。

宮坂 設立当初からマンションの大規模修繕工事における設計監理方式の普及活動を行ってきました。設計監理方式は施工会社と設計・設計・監理を分離する方式で、区分所有者や居住者の立場からの視点と客観的な診断に基づく改修設計や長期修繕計画の作成に多くの実績を積み重ねています。業務内容は建物（建築・設備）の調査診断として、建物調査診断や物理的試験、バルコニー立ち入り検査による現状の仕様が把握と劣化状況確認、さらに全住戸アンケート等の収集から問題点の確認を行い、結果を調査診断報告書としてまとめ、管理組合に対して修繕緊急度、修繕方法提案など、建物調査を行います。次に建物調査に基づき、工事範囲や仕様の提案（図面・工事仕様書作成）と基本計画に基づく概算費用の算出のほか、工事の優先

度・資金計画のアドバイス（借入の検討や臨時徴収など）の総合的な協力として、分かりやすい資料を準備し、詳しく説明します。施工業者の選定については、管理組合に対して施工会社選定のアドバイスを行うほか、各施工会社に対しては、修繕仕様書の提供と見積り項目の作成、見積り依頼、現場説明会の連絡調整、質疑応答の対応、そして最終的に見積書の精査を行い、施工業者の選定に協力します。実際に施工業者が決まり工事に入ってから、建築協会のパートナーとして、定例会議で工事進捗状況等の確認と報告のほか、管理組合とパートナー立会いの中間検査・竣工検査、追加・変更等による工事代金増減の審査、報告など、施工計画、各種届出、安全対策の確認ならびに設計図書との比較による施工

状況確認を行い、予想外の事態や設計変更の対応なども行います。宮坂 マンションを長期にわたって適切に維持保全していくためには、長期修繕計画の作成は必要です。具体的には、修繕仕様書の提供と見積り項目の作成、見積り依頼、現場説明会の連絡調整、質疑応答の対応、そして最終的に見積書の精査を行い、施工業者の選定に協力します。実際に施工業者が決まり工事に入ってから、建築協会のパートナーとして、定例会議で工事進捗状況等の確認と報告のほか、管理組合とパートナー立会いの中間検査・竣工検査、追加・変更等による工事代金増減の審査、報告など、施工計画、各種届出、安全対策の確認ならびに設計図書との比較による施工

宮坂 近年のマンションを取り巻く問題について伺います。宮坂 特に仙台市内のマンションは、東日本大震災で被災したため、被災箇所が多いですが、その費用を修繕積立金から持ち出している

宮坂 建設協会は1996（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、全国のマンションにネットワークを構築する事業協同組合で、全国に9支部を置くほか、京都・神戸に連絡事務所を配置しています。建物（建築・設備）診断、改修設計、維持保全計画などの分野に関心を持った専門家が集まった団体で、理事長の山口美氏が設立いたしました。

宮坂 首都圏を中心に、昭和30年代後半から、いわゆる分譲マンションの供給が始まり、当初の管理組合の問題の多くは、ベント、騒音、駐車場といった近隣との揉めごとに関する事案が主でしたが、20年以上経過したマンションが増えるにつれて、建物の劣化対応問題が組合内部のトラブル発生原因として社会問題化してきました。

宮坂 建設協会は1996（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、全国のマンションにネットワークを構築する事業協同組合で、全国に9支部を置くほか、京都・神戸に連絡事務所を配置しています。建物（建築・設備）診断、改修設計、維持保全計画などの分野に関心を持った専門家が集まった団体で、理事長の山口美氏が設立いたしました。

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

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

■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。

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 鹿角 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 仙台市青葉区八乙女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 仙台YFビル3階 TEL:022(398) 6308 FAX:022(398) 6309
本社: 〒270-2225 千葉県松戸市東松戸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積立を行ったり、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日までの調査項目は▽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、「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

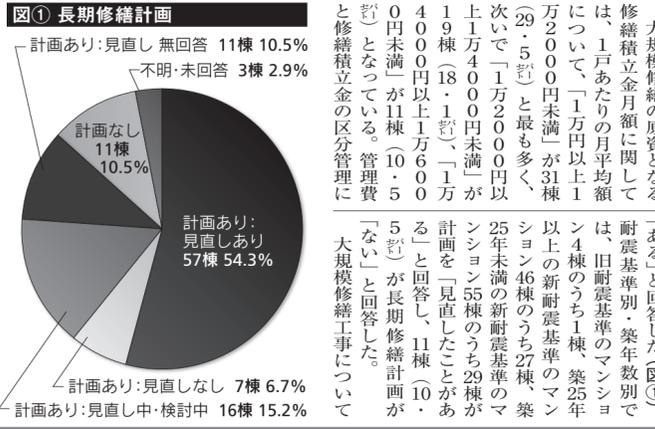
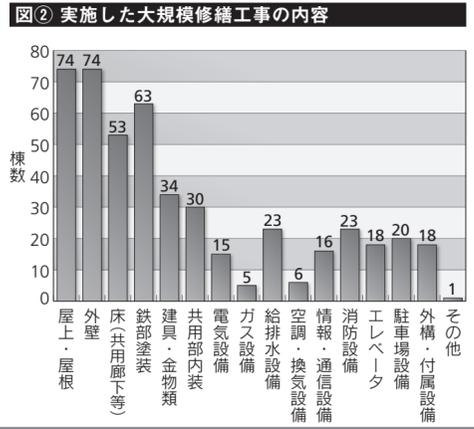
宮城県が県内分譲マンションの実態を調査 長期修繕計画未策定の組合も

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積立を行ったり、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日までの調査項目は▽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



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

〒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/

防水材料の総合メーカー
田島ルーフィング株式会社仙台営業所

〒980-0021 仙台市太白区上野山一丁目13-35 TEL-FAX.022-743-0381

東北防水改修工事協同組合 青森支部

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

トージョウ リホーム 022-287-2715
東北ケミカル工業 022-229-2887
中村建設工業 022-249-7021
日新工業 022-295-9895
三浦建設 022-262-5201
山田建設 022-375-8976
山田建設 022-54-1302
山田建設 022-382-2751
山田建設 022-386-2728
山田建設 022-725-2907
山田建設 022-393-7066

山形県 イトウ 0238-23-8321
山形県 伊藤 0235-24-2180
山形県 伊藤 023-633-3003

福島県 佐久間 024-923-4229
福島県 佐久間 0246-26-3121
福島県 佐久間 024-963-1230
福島県 佐久間 0246-29-1255
福島県 佐久間 0244-38-7472
福島県 佐久間 024-991-0507

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 エーテック
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

「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、「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

このように、管理組合に「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、「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

「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、「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

リポート工業会

鉄筋コンクリート構造物の調査診断から補修まで。
リポート工業会は、劣化したコンクリート構造物をリフレッシュします。

〒980-0804 仙台市青葉区大町1丁目1-1 大森ビル仙台支店6F 太平ビル仙台支店6F
TEL.022(221)4511 FAX.022(267)0208

リポート工業会 青森支部

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

青森県 旭化成 022-352-4701
青森県 旭化成 022-286-7287
青森県 旭化成 022-395-9115
青森県 旭化成 022-238-8585
青森県 旭化成 022-738-7617
青森県 旭化成 022-371-9711
青森県 旭化成 022-256-5469

山形県 野左 0237-43-3456
山形県 野左 0237-43-6232
山形県 野左 0238-36-0755
山形県 野左 023-645-8541
山形県 野左 0234-43-8227
山形県 野左 0238-37-3312
山形県 野左 023-631-2722
山形県 野左 023-643-6622
山形県 野左 0235-22-1626
山形県 野左 0235-33-2432
山形県 野左 023-644-4358

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・公営施設の設備・点検・整備・修繕
- 建築工事、土木工事、土留・土工工事、鋼構造工事、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 大森ビル仙台支店6F
TEL.022-266-8622 FAX.022-266-8650
支店センター / 〒989-2412 名取市南町字南70-1
TEL.0223-23-4533 FAX.0223-23-5564
今泉駅前支店 / 〒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1丁目4-22(山形ビル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！
マンションと暮らす。 Better Life with Apartment.

お問い合わせ 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