

老いるマンション再生へ 改正法が施行



白畑洋会長(右) 鈴木要一副会長(左)
NPO法人東北マンション管理組合連合会
〒980-0822 仙台市青葉区立町23-19 定禅寺ハイイツ202
TEL.022(221)1323 FAX.022(221)1327

築後40年を超える仙台市内のマンションは2021年末で199棟に上り、高齢年のマンションに対する適正な管理が急務と東北マンション管理組合連合会の白畑洋会長は指摘する。さらに鈴木要一副会長は、その多くは30年を経過しても給排水設備の更新に着手していない現状を危惧する。東北のマンションストックの状況や、今年4月に施行した改正マンション管理適正化法の背景、施工側に求められるポイントを両氏に伺った。

東北マンション管理組合連合会(以下東北管理連)業務内容を伺います。
白畑 1999年2月に管理組合の自治能力を高め、住環境の保全や市民生活の向上を図ることを目的として、仙台市内の管理組合の理事長経験者有志によって発足しました。4年後の9月にNPO法人の認証を得てからは、一級建築士事務所を併設して大規模修繕工事や長期修繕計画の作成などにも携わっています。具体的には、建物診断等コンサルタントとして建物診断や調査作成、施工設計、仕様書作成、大規模修繕工事の監督や施工会社の経営状況や施工能力の判断材料提供、大規模修繕工事の長期修繕計画の作成のほか、マンション管理に関する相談に対応するとともに管理組合へのコンサルタント派遣、管理規約・細則(案)の作成、事例の紹介による問題解決の助言を行っています。

現在の会員数と東北のマンションストックの現状は。
白畑 発足当時は仙台市内の59組合員と、賛助会員7社でスタートし、現在は盛岡市、山形市、福島県郡山市の組合員を合わせた166組合員と賛助会員61社のほか、マンションに関わる専門家主など約20人の個人会員が加わっています。東北のストック状況は2020年末で管理組合数が

仙台市内約1400、仙台市を除く宮城県内が123のほか「東北ジャーナル」誌によれば20年末で青森県67棟、岩手県185棟、秋田県90棟、山形県93棟、福島県220棟と聞きます。戸数は仙台市マンション管理適正化推進計画の中間案で示された資料によると、持ち家の共同住宅が仙台市で6万3800戸ですが、これは区分所有者が住んでいる戸数で、区分所有者が賃貸またはセカンドハウスとして所有、店舗利用している戸数を除くため、全体の85%程度と推計されています。また、盛岡市が16年度に作成した住宅マスタープランによると、東北主要都市の持ち家の共同住宅は仙台市6万2630戸、盛岡市7250戸、郡山市4910戸、福島市4010戸、秋田市4000戸、山形市2970戸、青森市2560戸、福島県いわき市1210戸という戸数が公表されています。

高経年のマンションが増え続けています。
白畑 全国の分譲マンションのストックは68万戸で、このうち旧耐震基準の1981(昭和56)年以前に建設した築後40年を超えるマンションは103万戸に上ります。今後増え続けると26年末には159万戸、31年には231万戸、41年には404万戸と見込まれています。仙台市の場合、築後40年以上の棟数は21年末で199棟

ですが、26年末は323棟、31年末には540棟、41年末には1080棟となり、全国で高経年のマンションに対する適正な管理が問題となっています。
今年4月に改正マンション管理適正化法が施行しました。
白畑 以前から建物の老朽化と居住者の高齢化に加え、管理組合を運営する担い手の高齢化という3つの「老い」の問題が指摘されています。建物管理する上で経年によって維持管理費用の負担増に加え、修繕に備えた資金を十分に積み立てて

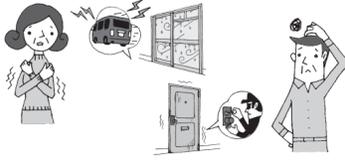
法改正のポイント。
白畑 管理組合が主体となってマンションの住環境を良好に維持することは、これまでと変わらません。正しく管理していると判断されたマンションは、地方公共団体から管理計画認定制度によって認定のお墨付きを得られますが、計画的に修繕等を行っていない場合は管理不全にならないよう国や地方公共団体が助言、指導、勧告を行うことが法律で定められました。鈴木 管理計画の認定を申請できるマンションは大きいにやるべきで、5年毎の更新時に維持できるように東北管理連も支援していきます。ただ、管理計画の認定基準は16項目中6項目が長期修繕計画に関わるなど維持、管理に重点を置いています。30年間とする計画期間内に大規模修繕工事を2回行い、30年後は借入金がない長期修繕計画を作る必要があるため、高経年かつ計画的な修繕費の積立を行っていないマンションはハードルが高いでしょう。

一方、築後40年のマンションとなり、そこを見据えた長期修繕計画を作るのかという判断が求められる。大規模修繕工事ができない時は建て替えるのか、または建物を売却し敷地を売却するのかなど、さまざまなケースを考えると、敷地売却を決めても本来に売れるのか、更地にするとする費用はどうか、最終の棲家を決めた人への対応するのかなど、未知数の部分について管理組合は今から考える必要があります。
白畑 改正マンション管理適正化法について、東北管理連は管理組合役員の方々に限らず広く市民を対象にしたセミナー、役員研修会や勉強会を通して管理、運営に関する情報を提供するとともに、改正法に対応した最新の

情報などを機関紙の活用などを通して詳細に提供していきます。
施工側に求められる大規模修繕工事のポイントは、鈴木 施工の前段として競争入札の手続きや新開告知などを進め、実際に施工業者が決まってからその場で居住者との意見交換により要望を聴くほか、施工側の要望も入居者に伝えます。一番は東北管理連が提案した設計書通り作業を進めたいと強く希望するが、居住者とトラブルがないようにコミュニケーションを取ることが重要で、例えば住戸数が100戸であれば100人の施主がいるという意識で、それぞれ意見、疑問点に留意した対応をお願いします。
白畑 改正法は、これから築後40年以上の棟数が増えることを踏まえて、21年末で仙台市内の築後40年以上の棟数は

大規模修繕工事に豊富な経験と実績を誇る優良企業

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!

使いやすいデザインもグレードアップ。新しい「マド」と「ドア」が、快適な住空間を実現します。

YKK AP株式会社 東北支社 仙台市青葉区本町2-9-7 TEL.022-224-4134

おかげさまで119年 ~マンション修繕のリーディングカンパニー~

建築工事は、超高層の改修や管理組合の100年マンション化計画に寄り添い、団地再生、外断熱などの環境改善を含め多角的な取り組みを行っています

マンションの工事は、トータルでお任せください

- 大規模修繕工事(超高層・団地再生・外断熱等)
- 防災・水害・耐震補強工事
- 給排水設備・内装工事
- ビル・商業施設・倉庫棟(住戸複合型)
- 建物診断・設計業務



Kenso 建装工業

東北支店 〒981-3121 宮城県仙台市泉区上谷1-1-2 TEL:022-371-3030 FAX:022-371-3033

本 社: 東京 首都圏マンションリニューアル事業部・土木リニューアル事業部・設備・内装リニューアル事業部
支 店: 北海道・東北・関東第一・関東第二・横浜・中部・関西・九州
営業所: 青森・福島・茨城・新潟・松本・市原・成田
出張所等: 釧路・泊・秋田事業所・能代・秋田・酒田・女川・原町・仙台機材センター
毎週月曜日更新中
マンションの未来を考えるTKENSO Magazine
建築工業オフィシャルサイト
https://www.kenso.co.jp https://www.kenso.co.jp/magazine/



創業65年 マンション大規模修繕工事

新築後15年周期が目安

- 多くの施工実績・熟練技能者
- 建物の長寿命化・資産価値の維持

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-3)第290号

〒983-0841 仙台市宮城野区原町3丁目5-28 検索
0120-085-345 http://www.meiwa-renewal.jp

国内シェア50%のナブコ自動ドアから

自動ドアへの改修のご提案

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などがドアを開けるのがとても大変...

NATRUS(ナトラス)で解決: 安全規格「JIS A 4722」対応だから、どんなに安全に通行することも可能。

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 ナブコシステム 検索
TEL.022-783-8725

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

0120-48-4116 https://www.kashiwabara.co.jp

宮城営業所 宮城県仙台市宮城野区 福岡 5-12-55 NAVIS仙台ビル5F 022-781-7985	青森営業所 青森県青森市 桂木3-7-12 017-764-6521	福島営業所 福島県いわき市 佐藤町東2-23-2 0246-62-7306	東京本社 東京都港区港南1-8-27新ビル9F 岩国本社 山口県岩国市山手1-5-16
---	--	---	--

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 第六デビルビル TEL:022-200-7008 FAX:022-200-7009
- 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 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

上質で心休まる 温かみと時間をこぼす

SYNLA

TOTO株式会社 東北支社 電話:0570-01-3301 〒981-3112 宮城県仙台市泉区八乙女2-2-2 建築専門家のための情報サイト COM-ET(コメント) https://www.com-et.com シンラ 商品ページ https://jp.toto.com/products/bath/synla

大規模修繕工事はお任せください

仙台営業所 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: 神奈川県横浜市 磯子区 磯子5-1-1 TEL:045(522)8888 FAX:045(522)8889
www.ruxy.co.jp