





# マンション管理組合主体の行動計画

マンション  
リニューアル  
特集

全国で高齢年のマンションが増加する中、「利用価値の低いマンションから空室が進みスラム化」し、この課題解決には「区分所有者同士のコミュニケーションと購入時から長期修繕計画書の認識が組合側が必要」と指摘する改修設計センターの目下本部事務局長。2022年1月告示の「無人航空機による赤外線調査」による外壁調査の留意点や、改正マンション管理適正化法に伴う管理計画認定制度も含め、今後の大規模修繕工事に際して管理組合側求められるポイントを伺った。

「一般社団法人改修設計センター」の設立目的、業務内容、役割について伺います。

目下、私たち一般社団法人改修設計センターは、任意団体として2004年から建物や土木構造物の維持・保全に問題意識を持った調査・設計技術者の集まりとしてスタートし、北海道から九州までの全国組織として2010年の法人化を経て、早19年を迎えることとなりました。

活動内容としては、民間建築物（マンション・ビル）、公共建築物等の劣化調査診断を主体とし、劣化現象の評価基準の検討や新技術の開発、非破壊検査技術の共有および建物における温暖環境の試験やアスベスト試験を行っている専門の技術者も在籍し、国土交通省の「住宅ストック維持・向上推進事業」採択団体ともなっています。マンションにおいては、調査・改修設計・設計監理までを一貫したコンサルタン卜業務を行っており、専門技術や知識を持って管理組合に対し維持保全に有効な修繕の提案を行います。

また、国立開発法人建築研究所・一般財団法人ベタリビング・一般財団法人建築防炎協会と建築物に関する共同研究を行っています。

目下、東北に限ったことではなく、



一般社団法人改修設計センター  
本部事務局長 目下 政彦  
〒981-3137 仙台市東区大沢2-12-4 仙台泉インターシティ3F  
TEL.022(343)0870 FAX.022(343)0871

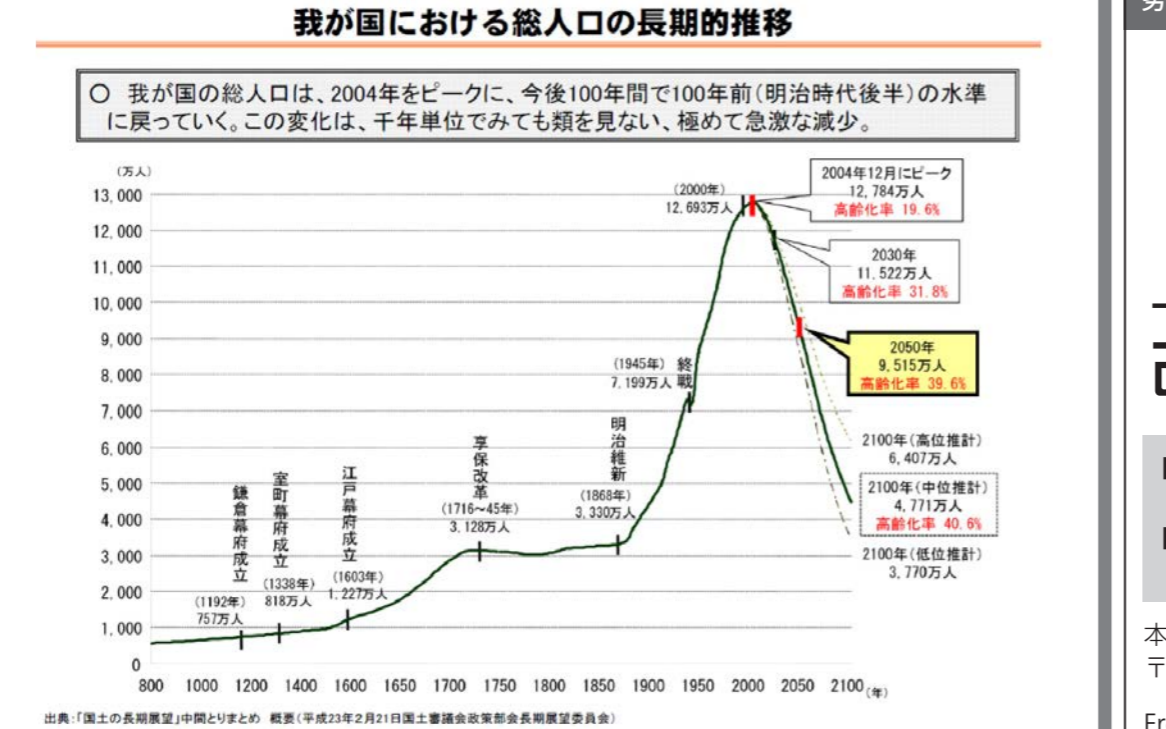
問題は2点あり、1点目は築40年以上のマンションストック数の推移として「今後10年後には約2.1倍、20年後には3.5倍に増加する見込み」であり、古い建物が増加すること、2点目は少子高齢化と人口減です。仙台市を例にすると、2016年調査で30年超は300棟（うち旧耐震のマンションは203棟）となっていることから、10年後には40年超のマンションは約540棟になると推測されます。

「これは改修設計センターが携った調査診断設計業務等の経験から大規模修繕工事を計画的に行うため組合側に求められること」とは。

目下、マンションそれぞれの状況が違っていて一概にいえませんが、1点目は毎日、区分所有者同士とのコミュニケーションが大切だと考えます。例えば通常総会には一度も出席しない、役員活動への参

加もしない区分所有者が、大規模修繕議案の総会など、大きいお金が動くときには出席し、執行部へ批判的な意見をいう事象を見ました。この場合、委託している管理会社の担当者が上程議案への常駐的な根拠を持って、理論的なデータや資料作りの理事会運営補助業務を行っている場合はまだ救われますが、そうでない場合や自主管理の場合などは苦勞します。

また、大規模修繕実施にあたり、積立金の増額や一時金の拠出などは借入が議案に含まれている場合も大きく意見が食い違っていることがあります。当然、年金暮らしの方は積立金を上げてはほしくないですし、若くて住み続けることを考える方は資産価値を維持する方向で賛成するといったこととです。当然、マンションは複数の区分所有者の集合主義による多数決によって決定します。で、優れた修繕計画や修繕工事計画を作ったとしても、総会で決まらなければ現実とはなりません。従って、管理組合が日頃互いのコミュニケーションをとることが求められると考えます。



### 劣化診断 / 改修設計 / 構造物総合コンサルタント

## KSC

### 一般社団法人 改修設計センター

- 基準法第12条特定建築物定期調査フォローアップテキスト編集委員
- 国土交通省「住宅ストック維持・向上推進事業団体」採択団体

本部事務局  
〒981-3137 宮城県仙台市東区大沢2-12-4  
仙台泉インターシティ 3階  
FreeDial 0120-200-521

### おかげさまで120年 ~マンション修繕のリーディングカンパニー~

建築工業は、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

## KCS 建築工業

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

本社：東京  
支店：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  
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・栃木・群馬・埼玉・千葉・東京・神奈川・山梨・長野・岐阜・愛知・静岡・徳島・岡山・広島・福岡  
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「KENSO 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66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  
0120-085-345 http://www.meiwa-renewal.jp

### 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!

使いやすくて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。

施工は18分で完了!

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

### 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 青森営業所 福島営業所 東京本社 岩国本社

宮城県仙台市宮城野区 青森県青森市 福島県いわき市 東京都港区 山口県岩国市  
榴岡5-12-55 桂木3-7-12 佐藤町東2-23-2 品川シーズンテラス18F 山口県岩国市山手町1-5-16  
NAVIS仙台ビル5F ☎022-781-7985 ☎017-764-6521 ☎0246-62-7306

### 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 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 第六アビル8階 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(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

### これから、CO2を削減する自動ドアを。

新発売 人にも地球にもやさしい自動ドア

## NATRUS+e W

ナトラス プラスイー ダブル

ポイント!

Image Sensing W 搭載 赤外線センサー + 超音波センサー

従来製品から動線判断エリアが約4倍に広がり、通行者の動きを的確に予測して、横切りや立ち止まりによる自動ドアのムダ開き・不要開放時間を削減します。

優れた省エネ性能でCO2削減に貢献する自動ドアです。

不要開放時間削減 消費電力削減

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 TEL.022-783-8725

### 大切な資産を次の世代へ

## YKK APラクシーのマンション大規模修繕工事

## 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・福岡営業所  
www.ruxy.co.jp