となっています。一方でマわが国の重要な居住形態の万戸、約1600万人が居のマンションの総戸数は約

いのひとつ

認定基準

は 17

、うち6万

準 項

住宅口

年金生活の年代

-ンの支払は終わったの年代になります。

会の役割について伺います。―― 岩手県マンション管理士

ために必要に応じて助言および指

繕積立金がこれまでの3倍

勧告ができるように

になり

えば30歳代でマ

ンションを

024年度末時点で全国

数は約7 人が居住する

すマンション管理組合を認定する

管理水準が一定の基準を満たまた、管理計画認定制度によ

こともできるようになりました。

が2回目、

3回目のころに

を目安とする大規模修繕工

入した区分所有者は12~

ン管理はますます高度化・複雑化となっています。一方でマンショ

なっています。

諸課題の解決には専門

]的知識や

繕工事が2回以上予定され、計画期間を30年以上とし、大規模

管理計画認定基準では、計

費は終わりのないローン

の、修繕費積立金や管理

なものですから区分所有

マンション管理運営

繕積立金不足の問題や管理組合に対するアドバイスなどを伺った。の発生が危惧されている。岩手県マンション管理士会の髙橋慎一会長に修築40年を超える高経年のマンションの急増によって管理不全マンション年超のマンションが116棟、築40年~50年未満も48棟となる見込みで、までに約200棟が建設されており、盛岡市全体では2051年には築50東北では仙台市に次いで分譲マンションの棟数が多い盛岡市では、これ

# 理不全回避へ 求められる組合主体の積極的関与

十棟と思われます。1973年に盛上市の3棟を中心におおむね二百数の約200棟と企業進出が著しい北高橋 県内全体の棟数は、盛岡市

期を迎えるので、管理計画認定基給排水設備や窓枠サッシ等の更新

管理計画認定基準

ないマンションも想定されます。

要な修繕積立金が積み立てられて

管

理は、

性組合自身が積極的は、他人任せではな

的に関

与することが重要で

に築40年を超える高経年マンショ

にとっては外壁や屋上防水のほかに

家として管理組合にアド

イスをお願い

1973年に盛

一方で、

必ず

大規模修繕工事を

ルは高いものと思われ

なければならないとい

の現状は。

管理の推進に向けたさまざまな支マンション管理組合の適正な維持

ンシ

ョンが約つ

あり、

計画的に必

長期修繕計画が作成されていないマ

業者選定や発注業務に

盛岡市の調査結果によれば、

また、

大規模修繕工事等

直に

**直し等が必要かと思いまについて長期修繕計画** こついて長期修繕画上必要なもの

画 ます

0)



から「出席した区分所有者および者およびその議決権の各過半数」総会の普通決議要件は「区分所有

築40年以上50年未満

築30年以上40年未満

49

20

2021年

ないと義務化されています。

また、

れています、第

各過半数」

等々。

埋規約の改正が。これに伴い、

ありがとうございました。

200

180

160

140

100

60

20

組合の運営に協力しなければなら改正された区分所有法が施行され改正された区分所有法が施行され

47

49

20

高橋 東北では仙台市に次いでマンション棟数が多い盛岡市は、県 , 管理の適正化の岡市はマンション いでマ

かになり、急な修繕積立金の不足が

や住宅金融支援機構等

か

います

築30、40、50年超の分譲マンション棟数の推移(盛岡市)

取得に挑戦していただきたいと思管理組合の皆様には管理計画認定ルアップ支援を実施しています。

を作成しています。 ―― 盛岡市は2022年3月に - よって修繕積立金の不足が明らいざ大規模修繕工事を行う段取りということもあるが、その結果、ということもあるが、その結果、

> 託を受け、 ③ 現 在、

2、管理状況が不適切と判当管理士会は盛岡市の委

17

48

116

2051年

援を実施しています。また、断される管理組合を対象に出

また、

管前理支

計画認定取得を目

4得に向けたレベロ指している管理

48

47

69

2041年

41年には9棟、築40年~50年未満は41年には9棟、築40年~50年未満は48棟となり、さらに51年には築50年のマンションの急増に伴って管理のマンションの急増に伴って管理が全域となり、2000年を超えた高経りです。 か、81年以前に建設された旧耐震基ンはすでに52年を経過しているほ岡市内で最初に建設されたマンショ 50年を超えるマンションは16年後の2棟だけです。また、盛岡市内の築耐震診断を実施済みのマンションは 準のマンションは19棟で、 81年以前に建設された旧耐震基 そのうち るほ よる) ースがほとんどです。

月の修繕積立金 対応を行っているマンションもあり た小規模修繕や中規模修繕といった外壁の剥落などの都度、必要に応じ 国で指摘されています。 を大幅に下げて販売して 新築マンションの 修繕積立金不足の問題が全 管理組合によっては漏水や 長期修繕計画上 (均等積立方式に 一必要な毎 販売に 分な検討が必要かと思います

されますので管理組合としては十者方式」は利益相反の発生が危惧社が管理者となる「管理業者管理注意が必要です。特に管理会 ②役員の担い手不足解消 必要な修繕積立金を確保す 修繕が必要です。 ために ことが何より 長期修繕計画を作成し、 良好な住環境を確保す の担い手不足解消のた ①マンションの長 必要な時に 大事です。 資産価値を維持 に必要な は

して管理組合にアドバマンション管理の専門 TOTO

を質ほを

SYNLA

〒981-3112 宮城県仙台市泉区八乙女 2-2-2

■ 0120-43-1010 営業時間:10:00~17:00

お悩みはありませんか?

休館日:水曜日(ただし、祝日の水曜日は開館)・

TOTO 仙台ショールーム

夏期休暇·年末年始

おかげさまで122年 ~マンション修繕のリーディングカンパニー~ 建装工業は、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

一方で、修繕費積立金にとっては深刻な問題です。

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)

経験等が必要となってきています。そういった背景の中で、岩手県マンション管理士会は08年10月に設立され、22年4月に一般社団法人化しました県内唯一のマンション管理士の団体です。マンション管理・の団体です。マンション管理・の関体です。マンション管理・の協力・連携等により、
団体等との協力・連携等により、

が不足しているマンションにとっ

経年かつ計画的な修繕費の積立金

計画上必要なものかどうか要です。値上げに際しては注意が必

繕 必 0)

繕計画を作成する必要があり、

■ビル・商業施設・倉庫棟(住戸複合型)

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

北海道・東北・京葉第一・京葉第二・横浜・中部・関西・九州 青森・福島・茨城・新潟・柏崎・市原・成田

建装工業オフィシャルサイト https://www.kenso.co.jp/

出張所等: 泊・秋田事業所・能代・酒田・女川・原町・仙台機材センター マンションの未来を考える「KENSO Magazine」



Kashiwabara Corporation

東京本社 東京都港区港南1-2-70 品川シーズンテラス18F

岩国本社 山口県岩国市山手町1-5-16

創業67年

今後、築40年超の分譲マンションが急激に増加し、管理不全マンションの発生が危惧されている!



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

〒983-0841 仙台市宮城野区原町3丁目5-28

**2000 2** 

明和仙台 検索 that the http://www.meiwa-renewal.jp

使いやすく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

人にも地球にもやさしい自動ドア

YKK APが「マド」と「ドア」の

リニューアルで解決します!

仙台改装支店 仙台市青葉区本町 2-9-7 TEL.022-263-4122 **ap** 

1日程

これからは、

シンラ 商品ページ

CO2を削減する自動ドアを。

宮城営業所

宮城県仙台市宮城野区

☎022-781-7985

榴岡 5-12-55

NAViS仙台ビル5F

YKK APラクシーのマンション大規模修繕工事

株式会社カシワバラ・コーポレーション

青森県青森市

桂木3-7-12

青森営業所

ପ୍ତ 017-764-6521

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

大切な住まいを次の世代へ

福島営業所

☎0246-62-7306

福島県いわき市

佐糠町東2-23-2





仙台支店:〒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 www.ruxy.co.jp

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·福岡支店·神奈川営業所·埼玉営業所

安全 環境にやさしいリニューアルをご提供

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

お客様

SINYO CORPORATION

■東北支店 〒980-0801 宮城県仙台市青葉区木町通2丁目2-8第六ダイワビル9階 TEL:022-200-7008 FAX:022-200-7009

〒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 ■札幌支店 ■北関東支店 ■東関東支店

■中部支店 ■関西支店 ■中国支店 ■九州支店 ■沖縄営業所





₩建設新聞社

形県新庄市の第二庁舎の施工例

〔青森県〕

東 大山 

荒羽

星 ア

北東

防防創谷

谷工防建ン

清化

ア サ ヒ ト ラ ス ト (株) (株) イ ガ ラ シ エ 業 (有) 菅 原 防 水 エ 業 東興アイテック(株)東北営業所 東 江 ウ 水 (株)

水 水 I

工 業

設 ク

足場設置

外壁タイル補修

目地処理

外壁タイル洗浄

KFタイルホールド下塗

KFタイルホールド塗布1回目

防

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

業業業水

業㈱業㈱ス

業株和

東 江 防 水 ㈱ ☎022-285-1191 トージョウ・リホーム㈱ ☎022-287-2715

KFタイルホールド塗布2回目

足場解体 完成検査

伸長性を併せ持つポリウレア樹脂。技術で、その材質は高強度性と高都港区)が独自開発した樹脂合成同工法は、KFケミカル社(東京

で支えられる荷重

は

6 4

ことから工期短縮とコスト削減を 6工程と比べても作業効率が高い

たにも達したほか、

経年劣

実現している。

引張強度の保持率が30・3 哲化 (実曝約40年相当) は破断

は破断時の

年劣化を考慮した場合の1平方㍍

なっており、

コスト削減を実現工期短縮と

績を積み重ね、この樹脂をクリア

必要とせず下塗・

上塗の3

全国で150棟の

壁タイ

ル部分にもKFタイ

程で施工が可能で、

他社

の 5

施工手順は、

下地補修作業と高

022年3月に発生した震度5台市若林区のマンションでは2はか、仙

ト剥落防止工

法として実

しない

ほか、

ネット貼付け工程も

護塗料のトップコー

ト層を必要と

の施工は原則不可としている。

ルド自体が高耐候性のため保

すでに塗膜が施工されている場合合もあるほか、既存外壁タイルにカーピンニングの併用を用いる場

工実績を持ち、

東京日本橋で

万が

ル外は施

50棟以上の

00年を超える石造ビルの

のまとまった浮きがある際はアン

首都高速道路の壁高欄コ

トを持つ。

建築用途に改

良したもので、



膜外観は透明のため既存タイルこのほか意匠性については、 性を示 意匠を崩すことがなく、 高耐候性

古島に3年間置いた暴露品(本土 強度測定の結果でも意匠性を損な や膜厚測定、 わずに実曝20年に相当する高耐候 を回収 押し抜き試験による 表面状態 の塗

硬く強靭なポリウ

塗膜を口

☎022-295-9895

☎022-262-5201

☎022-375-8976 ☎0224-54-1302

☎022-386-2728

☎022-725-2907

☎0238-23-8321

☎0235-24-2180

**☎**023-633-3003

**2**024-923-4229

☎0246-26-3121

☎0243-48-1050

☎024-963-1230

☎0246-29-1255

**☎**0244-38-7472

グ ☎023-644-4358

紫外線の影響を受けやす

当たりで支えられる荷重は0・2 実際に台風による強風害や塩 、にも耐える結果となった。 旨の薄膜でありながら

(227 デズ× 6 デス) ルの大きさは原則二丁掛 施工可能な目地深さ )掛サイズ 外壁タイ まで ラー 本来、 け機械は必要としない

ラーのみで、特別な吹い一れの場合も専用のロー 上塗同の・25キログラ、中塗同 量・混合作業の必要がなく、硬化成分形のため2成分形のように計して、! 同0・25キログラの中塗、 不良や施工ミスも防ぐ。 圧洗浄作業を行った後、 工法の場合は下塗1平方㍍当たり 上法の場合は 2度の着色下 特別な吹付 カラー 中塗同0・25\* どを塗装。 いず 上塗を塗装 クリア の後、 は 1

施工器具 在、

という。 会員の責任施工を

会員企業は全国で55社。

会員

ションにも採用が決まっているおほか、今後は盛岡市内のマンお正市役所の第二庁舎で採用しはなかった。このほか、山形県強の地震でも外壁タイルに異常 工業会は2021年に設立し現

外壁剥離防止工事のほか、これ外壁剥離防止工事のほか、これが ら10年間としてい 東日本支部長を務めるグラデ 「もしもの」

る。

会会員の責任施工で完成引渡しか賠償するとし、保証期間は同工業損害が生じた場合は施工関係者が 、外壁タイルの剥落による 仕施工を明確にするためで ■ 仙 ということを理解 最大の目的である ルの 別落防止が

人番号を記した修 了証を発行し、修 すい作業員の施工 ない作業員の施工 は認めていない。 に うした 厳格な に うした 厳格な ない。 要で、終了後に個 習会への参加が必 で、終了後に携わ

## タイル剥落防止と防水機能を両立

工費用を圧縮できるメリットの併用を必須としないことななく、施工時には必ずしもる 建物をラッピングすることで、この剥落防止に効果を発揮し、強い目を集めている。特にマンショム理事長)が供給するKFタイ 理組合は建物の外壁タイルの ど、コスト面の負担が大きく将来の修繕費積立金剥落は保証されずに再び修繕工事が必要となるなの後に発生した地震等による未補修部分のタイル地震等で剥落した部分のタイルを修復しても、そ と防水機能を両立。 が不足する懸念にもつながる。 こう した中、 正に効果を発揮し、強靭な透明樹脂塗膜でいいる。特にマンションなどの外壁タイルが供給するKFタイルホールド工法が注 須としないことから、工程数が少なく施時には必ずしもアンカーピンニング工法 的な点検が義務付け の管理責任が問 KFタイルホー 合、 剥落事故により通行人などの第三 こうした耐候性に優れるだけで ンションの タイル剥落防止機能 ルド工業会 れるため、

所有者である管 (松川幸 た壁タ い変色もなく長期にわたって意匠による対果によって

トップコートやネット貼付け工程の必要はなく、施工は専用の ローラーのみ 要で 0・5平方景以上

場合は目地詰めが必ずが以上の深目地の ラスター 、無釉タイ タイルなど



仙台市若林区のマンションの施工例

## 業 ☎024-991-0507 ㈱ ☎024-546-2288 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。

〒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

日本

\_ タ エ

羽

村

山

坪 井

東

(有) 山(有) ケ

〔山形県〕

〔福島県〕

田

(有) 佐久

㈱ G O

\_ 田 一

カ

防

建 工

建

防 物

\$30177-88-4343 \$30178-41-2700 \$30178-47-9710

**☎**0173-34-8780

፮019-688-5627 ፮019-624-6333 ፮019-646-4019

\$019-637-5611 \$019-662-5354

☎019-639-0411

☎0186-29-2349

2018-864-4561

**25**0186-62-4186

**☎**022-352-4701

\$022-281-9241 \$022-777-7668 \$022-287-3410

■所在地: 〒980-0804 仙台市青葉区大町1丁目1-1 太平洋マテリアル㈱東北支店内 TEL.022(221)4511 FAX.022(267)0208 部:北海道支部、東北支部、東京・関東支部、中部・北陸支部、近畿支部、

中国支部、四国支部、九州・沖縄支部(8支部)

防水材料の総合メーカー

商

記 (株) 工 防 ア

事

· 北 支 業

水 エ イ エ エ

装 業

材

水 工 産

田島ルーフィング㈱仙台営業所

簡 東 北 ケ ミ カ ル 工 業 ☎022-229-2887

㈱業業業一

(株)

D

リフリート工業会会員 東北支部	
〔青森県〕	〔福島県〕
(株) ニ ッ コ ー ケ ン ☎0178-28-07	30 ㈱ エ イ タ ッ ク 25024-553-5533
〔秋田県〕	侑 テ ク ノ ス ☎024-983-9955
㈱アールシー・テック ☎018-853-16	
㈱ 加 賀 昭 塗 装 ☎018-845-12	47 アサヒトラスト㈱ 25022-352-4701
何 環 清 工 業 ☎0183-72-00	38 クレアエ業㈱2022-286-7287
(有) 久保上左官工業 ☎0183-73-41。	30
㈱ 黒 澤 塗 装 工 業 ☎018-835-10	40   高 砂 商 エ ㈱ 150022-238-8585 84   テ ク ノ 仙 台 ㈱ 150022-738-7617
栄 塗 装 (割 ☎018-847-29	
三 建 塗 装 ㈱ ☎018-862-54	,,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,,
(株) タ カ ペ ン ☎018-823-13	1
(有) 美工舎塗装工業☎018-816-01。	45
平野塗装工業㈱25018-863-85	55 ㈱ カ ト ペ ン ☎0238-36-0755
(有) 藤 義 塗 装 ☎018-834-90	
丸 谷 塗 装 工 業 ㈱ ☎018-823-85	81 酒 田 塗 装 ㈱ 250234-43-8227
㈱ ≡ 國☎018-884-68	88 (株) サトウ企業 20238-37-3312
〔岩手県〕	T
㈱ 瀧 田 屋 ☎0198-22-20	
衛 ビー・ロック ☎019-692-46	-

### 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

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

## 約2,100管理組合様・累計27万戸以上の受注実績

一級建築士事務所

株式会社 T.D.S



マンションを知り尽くした技術集団です



#### 大規模修繕コンサルティング

#### 設備改修コンサルティング

#### マンション再生・耐震診断・耐震補強設計

東京本社:東京都中央区日本橋堀留町1-6-13 昭和ビル2F 横浜支店:神奈川県横浜市中区山下町31 ベイサイド上田ビル3F 名古屋支店: 愛知県名古屋市中区丸の内2-8-11 セブン丸の内ビル3F 北日本営業所:宮城県仙台市青葉区国分町3-11-5日宝勾当台西ビル202号室 ☎:022-302-5392 北海道営業所:北海道札幌市中央区大通西10-4 南大通ビル5F

**2**:045-264-4253 **☎**:052-265-5700 ☎:011-213-1782

☎:03-5649-3666

URL: https://www.tds-arc.com

(株) マ

ルシ

## 熟練の技術で信頼の実績

三 栄 工 業 所 ☎0192-25-1171

■吊足場機械の設置・点検・整備・運搬

■建築工事、土木工事、とび土工工事、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・管理含) ■建物外壁洗浄·美装工事、内装仕上工事、住宅建具据付工事、 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、熱絶工事



#### TKK ///// 東北建設企画 株式会社

社/〒980-0804 仙台市青葉区大町二丁目15-31 大町電カビル別館2階 TEL.022(266)8622 FAX.022(266)8650

名取機材センター/〒989-2412 名取市堀内字南竹70-1 TEL.0223(23)4533 FAX.0223(23)5564 今泉資材置場/〒984-0835 仙台市若林区今泉字古川150

# 未来につなぐ 技術と信頼

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 陽光ビル

検索 http://www.yokobs.net/

KFタイルホールド工法を通じて、 お客様に安心・安全・驚き・感動を提供し、 会員の成長と共に社会に貢献する。



KFタイルホールド工業会

理事長 松川 幸弘

〒104-0054 東京都中央区勝どき1-7-1 勝どきサンスクエア701 (PLジャパン株式会社内) TEL. 0120-107-118



## グラデーションプロ株式会社

外壁塗装の新しいカタチ 本格·高品質多彩塗装仕上工法(責任施工)

> 代表取締役 佐々木 裕治

〒989-6111 宮城県大崎市古川鶴ケ埣字新江北110 TEL.0229(25)7650 FAX.0229(25)7669