

福島県内に建つ約300〰350棟のマンションのうち、旧耐震基準のマンションは90〰140程度といわれ、「管理組合側も大規模修繕工事の必要性を感じているものの、近年の工事費や人件費の高騰によって、定期的な修繕工事ができない建物も多い」と話す地域資源開発の佐藤安矢子氏。「マンションは適切なメンテナンスを行えば100年は持つ建物。修繕工事の周期延長や優先順位を決めた長期修繕計画の見直しが必要」とも指摘する。管理組合が抱える修繕積立金不足の問題や住民の合意形成のポイントを聞いた。

域に根差した視点で社会問題の解決と地域の持続可能な発展を目指す活動を目的として、2022年7月1日に発足しました。空き家・問題や老朽化したマンションの支え、住宅の再生提案、補助事業の支援、住むに足る教育格差の是正、観光資源を生かした地域活性化など、多様な分野での取り組みを通じて地域課題に向き合い、持続可能で実効性のある提案と支援を行っております。誰もが安心して暮らせる地域の力を信じ、ともに歩むことで、より豊かな社会の実現に貢献してまいります。

佐藤 マンションに関するご相談として管理組合の皆さまに向けて、マンション管理のアドバイスやセミナー開催、規約改正の相談対応、監事業務、大規模修繕の設計監理

なると多岐にわたる。また、空き家問題では特定空き家等（そのまま放置すると倒壊等の危険が認められる空き家）に関しては、小規模住宅用地の特例の適用が対象外となります。空き家を定期的に見回るなど、住宅に関する問題のご相談にのっています。

——どのような方が所属されていきますか。

佐藤マンシヨン管理士、一級建築士、宅建士、税理士、社会保険労務士、行政書士といった方々が社員として在籍しており、自身もしています。法人として行政と直接、関わることはないものの、所属する企業が行政の要請を受け、例えばマンシヨン管理セミナーを開催するといった際は専門家の立場としてサポートを行い、マンシヨン管理組合から連絡を受けた際は法人として出向いて話を聞きます。法人に所属するマンシヨンサポート福岡の鈴木裕人代表はマンシヨン管理士と一級建築士事務所の資格を持っているため、的確なアドバイスが可能です。管理組合の方は実際にマンシヨンに住んでいるものの、専門知識がないた

意見で多いのは。

佐藤 修繕積立金については、質問も多のですが、近年では設計監理方式が広く採用する管理組合が多く、見積もりを取る際にこの金額「妥当か」をコンサルタントの立場として意見してほしいという声場とあります。設計監理方式は、会社・監理を行うコンサルタントは、設計や設計事務所と、施工業者を分けて発注するため、この二重化制によって工事の品質や透明性がよく決まると言われています。選定の際には見積金額が安く、工事内容がしっかりしやすくプレゼンテーションも解る際は見積金額がないからといって高まると思われるようです。

田中 例えは築後40年程度のマンションであれば3回目の大規模修繕工事の時期になり、共有部分のエレベーターなどの修繕工事をやることで、納得のいく説明が求められていると思います。

—— 福島県内のマンションス
トック状況を伺います。

佐藤 正確には把握していません。が県内で300～350棟程度と聞いており、内訳は郡山市が130棟前後、いわき市が40棟前後、会津若松市が30棟前後、白河市が10棟前後で、福島市は市役所が把握している棟数は96棟ですが把握しきれないマンションなどが111棟程度と聞いています。また、

県内のマンションのうち、築後30年以上を経過したマンションは3

福島市内の高経年

佐藤 福島市は築後48年、高層マンションがあつて話してそれが県内で一番古いマンションだとも思っています。業務の一部を会社に委託していますが、マンションから行政や私生活のなかでマンション管理に対するニーズを行う団体でアロウチー限り、管理組合の状況は押さえない状況ですが、たいてい一部方式ではあります。外壁がコンクリートといった修繕に迫られると分補修のような対応は行っていると思います。経年状況から考えると2回目、3回目といった大修繕とは行ったものと考えられ、2回目の修繕工事を行なったと、2011年の東日本大震災発生きっかけとして、耐震診断や費用に補助が出ているので、そ活用したとも考えられます。

—— 福島市以外の状況はどうですか。

佐藤 福島市や郡山市のほか年ではいわき市でもマンショ
ン需要が高く、いわき駅周辺を中
40棟程度が建っていますが、
き市内は平野部が多いたため
シオンより戸建て住宅の需要
いと聞きます。福島市や郡山
白河はそれぞれ新幹線の登
を中心にマンション需要は高

福島市は1982年に東北新
の福島駅が開業したことをき

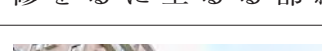
に、市街地周辺のマンホール・排水口等に防鼠設備のマンシヨンを設置していただけたらいい。私感ですけれど、島市や郡山市内で大規模修繕総額を行っていているマンシヨンをあてはめて見てもいいかもしれません。最近の工事と人件費の高騰も一因にあると思いますが、さらに、修繕積立金の不足もあって修繕工事をしようというよりも、一回目や二回目のように一回だけではないとも考えられませんか。また、修繕積立金の不足の問題で管轄合働にも感じているものもある。田中：値上げでは合意形成が難しいので、必要です。例えば漏水工事等優先的に対応が必要な工事優先などの取組にするなどの見直しが必要だと思います。

住者への影響はありません

を修るに工るる部れ理でなバウマリン
直上七去の

2000

の状況ではな
こそ長期修繕
で優先順位を
事以外は一度
く数回に分け
てやっていく



う
左藤 年金生
内の状況は。

に對し、次の土
修繕積立金の
積立金を簡單
最近ではマン
から大規模修
スを提案され
では」といた
います。一方、

線 管理適正化法に
か 準を受けたマ

要位早がべな組。く、足いいり事福近

に修繕工事は2
に原材料費等

佐藤 必ずし
行わなければ
ではなく都度
を行って15年
す。12月15日

—— 認定甚
いと聞きます
が減額されるも
化工事が完了
ながら、一定
を知らない管
マシンの所
内では3棟あ
したセミナ
を知らない管
マシンの所
ながら、一定
化工事が完了
が減額されるも

郡山市内であ
内では3棟あ
したセミナ
を知らない管
マシンの所
ながら、一定
化工事が完了
が減額されるも

画を国土交通省のガイドラインに沿った形にし、それに応じた修繕



2015年にマンションが完成しました。

郡山市内

さらにです。だから
画の見直しによ
め、急を要する工
済ませるのはな
の工事や数年かけ
があります。

—— 全国で修繕積立金の不足
が問題となっています。

佐藤 高経年で修繕積立金の不足問
題を抱えているマンションには、段階
的に修繕積立金を上げようとも、そ
の時点で住んでいる方が、相続して
住んでいくかでも対応の違いがある
ほか、修繕積立一時金の徴収や急激
な値上げは難しいでしょう。相続し
たとしても管理が行き届いていない
マンションは資産価値がなく売れな
い懸念もあります。一方で、福島市
中心部の新築マンションの相場は
5000万円前後と高額のため、築
20年前後の条件の良い中古マンシ
ンが売れていると聞きます。中古物

資産価値が高いと評価されることが大事で、住み続けたいという子育て世代といった高齢の方

修繕工事に備え
る理由に管理費や
管理の専門会社
に対するプロセ
スに回されている
安さ口にする方
も管理会社が管
理することはない
と聞きます。つま
り資産価値に直結するので、築年数
が古くても安心して住み続けられる
ための管理が大切だということです。

——建物の老朽化と入居者の高齢化といふ二つの老いの同時進行が問題となる中、今年4月に区分所有法が改正されました。

佐藤 マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を通して

管理計画認定基準を高めるとのことです。物件を満たし長寿命建築物の固定資産税カットもあります。

のハードルが高

大規模修繕工事をしないということに必要に応じた修繕をしないものもあり、不安とする大規模目、3回目の大規模が近づいていけば、

を目的とし、総合的な管理や総会定足数の変更、管理規約の改正義務化などが改正されました。

相続人がわからない所有不明者をつたえ、合意形成ができるといったデメリットがあります。高年層のマンションだから建て替えという判断は早計だと感じます。マンションは適切なメンテナンスを行えば10年持つ建物です。どうしても地域のストックとして使い続けられるかを考えた方が建設的です。難しい問題ですが、管理組合を支える立場として少しでも不安の解消に役立てばと思っています。

——
ありがとうございます。

型)
1-1-2
33
土木リニ
兵・中部・
日
・仙台機

TOTO

シンラ 仙台ショールーム

3112 宮城県仙台市泉区八乙女2-2-2

TEL:02-43-1010 営業時間:10:00~17:00

水曜日(ただし、祝日の水曜日は閉館)・

暇・年末年始

シンラ 商品ページ

おかげさまで123年

建築工業は、超高層の改修や管
環境改善を含め多角的な取り組

マンションの工事は、ト

■大規模修繕工事(超高層・団地

■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

■建物診断・設計業務

建築工

東北支店

〒981-3121 宮城県仙台市泉区

TEL:022-371-3030 FAX:022-37

本 社: 東京

支 店: 首都圏マンションリニューアル

北海道・東北・京葉第一・京葉第

営業所: 青森・福島・茨城・新潟・柏崎・市

出張所等: 秋・秋田事業所・能代・酒田・女

建築工業オフィスサイト

<https://www.kens.co.jp/>

TOT
¥98
00
休館
夏期

多繕工事
安
練技能者
価値の維持
気軽にご相談下さい
和
検索 
a-renewal in 

模倣
が目
 績・業
 ・資産
 全お
 0号
 山台
 meiji

創業68年

マンション大規模

新築後15年周期

多くの施工実績
建物の長寿命化

美観・快適・安心・安全



●東山台第一マンション大規模修繕

●宮城県宮城野区大規模修繕

 株式会社 明

住環境創造

宮城県知事許可(特-8)第2号

〒983-0841 仙台市宮城野区原町3丁目5-28

 0120-085-345

明和
<http://www.mimwa.co.jp>

おかげさまで123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

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



KNS 建装工業

東北支店
〒981-3121 宮城県仙台市泉区上谷台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・京葉第一、京葉第二・横浜・中部・関西・九州
営業所: 青森・福島・茨城・新潟・柏崎・市原・成田
出張所等: 秋田・山形県・能代・酒田・女川・原町・仙台機材センター



QRコード 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/>
QRコード <https://www.kenso.co.jp/magazine/>

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>

Kashiwabara Corporation

宮城営業所

宮城県仙台市宮城野区
榴岡 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
佐糠町東2-23-2
☎0246-62-7306

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

