



今月の話題:最近、街路樹の成長が問題になっている。施設の改築・改造の為の伐採、大樹化の課題である。新宿新都心地区の樹も大きくなり過ぎたようだ。病害虫が発生し、伐採を余儀なくされている樹もある。都市計画時に街路樹の生長に対する配慮があったらどうか。建物群も築後60年を経過し、用途変更の改修、増築等が始まった。建築の動的平衡を考慮にいれるべき時がきたようである。(伊藤誠三)

□ **本部便り:** (金森捷三郎 記)

・第4回拡大理事会は9月1日(木)18:00~コロナ対策から、文京シビックセンター4階会議室です。

□ **建築部会:** (岡本直 記)

・3度目の77年:毎年8月に終戦記念日を迎え、今年で終戦の1945年から77年が過ぎた。1868年の明治維新から太平洋戦争の終戦までも77年であり、その観点から、今年は77年毎のターニングポイントに当たり、新たな77年を迎えたとの見方ができるそうだ。最初の77年は西洋文明を積極的に取り入れ近代化に邁進する中、甚大な自然災害、悲惨な戦争も起きた。次の77年は工業化による規格大量生産が可能な社会システムを作り、高度経済成長を実現してきた。後半になって経済が停滞、少子高齢化の問題も浮上、また、SNSが普及し人々の価値観に多様性が生まれた。いろいろな課題が今後持ち越されたが、3度目の77年はどのような展開をみせるのであろうか。ウクライナ侵攻など国際情勢の複雑化が非常に懸念されるが、一つ挙げるとすれば、地球温暖化問題の取組であろう。建築部会では、既存の建物の屋根にソーラーパネルを搭載する際の建物の耐震安全性を評価するプロジェクトに参加している。ソーラーパネル搭載時の設備投資を考えると、採算上からも建物を長く使用することが前提になる。従って、建物の長寿命化のための様々な課題に向き合い、知恵を絞って、有効な対策を提起しなければならないと思う。

○次回建築部会9月16日(金)17:30~19:00

□ **戸建住宅部会:** (小藤捷吾 記)

・8月の戸建住宅部会は夏休みにつき休会。
・技術支援:数年間、お付き合いのある某電鉄系の住宅会社より、<標準仕様>改定のための相談があり回答した。今回は木質壁構造の面材変更についてでしたが、顧客や施工のことだけではなく支援機構や確認審査機関への対応などあらゆる事項につき問題がないか確認されます。一般の住宅会社もこの会社に近いスタンスで標準仕様や社内基準を常にチェックする体質を身に付けてほしいものです。
・屋外設備施設の改修:継続してお付き合いをしている<築40年超のタウンハウス>で屋外の上下水道の不具合が発生しています。築年数から当然ですが、長期計画の中で適切な予算を組んでいる団地は稀かと思えます。たまたま現在、マンションの屋外設備調査を実施していますが、ここでも不具合修正のための計画予算は組まれていなかったようです。
・長期修繕計画では、建物の構造・防水などに目が行き、屋外設備施設(配管)については明確に認識されていないケースが多く、今後の課題かと考えます。

○次回部会予定:9月9日(金)18:00~

□ **集合住宅部会:** (秋山哲一 記)

・「高経年マンションに見合った長期修繕計画」
1980年代に建設された民間の多くのマンションストックは築後30年から40年を経過しており、それ

らのストックについて国交省が推進しつつある管理計画認定制度に見合った長期修繕計画を立案する場合、計画期間30年かつ大規模修繕を2回以上含んだ計画期間の設定が必要であり、例えば、築70年以上の長期修繕計画策定の時期に差し掛かっている。このような状況の長期修繕計画の立案、具体的には長期修繕計画の見直しの場合、修繕積立金不足の深刻化を踏まえると、より個別のマンションの物理的な劣化状況、修繕積立金の積み立て状況を踏まえつつ、マンション改修工事の目標をどこに設定するかなど、より細かな計画が求められる。そのためには、今後予定される大規模修繕の工事項目で工事の緊急性と工事予定金額を比較検討する中で、工事の優先順位や工事のパッケージの複数案を提示し、管理組合の合意形成を図りつつ、計画的な長期修繕計画の見直しを継続していく必要がある。

新しい長期修繕計画の目標設定については、国交省が発表した長期修繕計画作成ガイドラインでも「マンションのビジョンの検討」が挙げられている。具体的には、「マンションの現状の性能・機能、調査・診断の結果等を踏まえて、計画期間においてどのような生活環境を望むのか」を検討することになる。より長期のマンション管理の計画方針を目指した「マンションの長期マネジメント計画策定の手引き」のような取り組みも参考になると思われる。サーツでもこの種の管理組合をサポートする取り組みがこれまで以上に重要になると思っている。

□ **マンション管理組合支援事業部:** (丸山和郎 記)

・国交省補助事業「長期優良住宅化リフォーム推進事業」と「建物診断の位置づけ」
窓サッシの改修を軸とする国交省補助事業「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の対象となる築30年超のマンションは団地型、単棟型それぞれあるが、大規模修繕工事と抱き合わせでこの補助事業を利用する場合、事業開始までは、およそ3年の準備期間が必要である。そのため、大規模修繕工事实施まで建物の外装材の余寿命が3年以上残っているか否かを判定すべき劣化診断調査は極めて重要だが、多くの診断技術者は余寿命予測を避け、「予防保全の観点から早めの修繕措置を」と逃げてしまうため、実質的な耐用年より4~5年早い大規模修繕工事が実施されているのが実態である。

当部会では、躯体コンクリート中性化深度調査、外壁タイル等付着力試験、屋根防水およびシーリング材の物性試験等の結果から、各外装材の余寿命予測を積極的に行い、技術的根拠に基づく提案をしている。サッシ改修による居住性の向上等、質の高いマンション生活への改善について、今後も診断調査業務を通じ、啓蒙活動を続けていきたい。

□ **建築技術誌9月号** (8月17日発売) サーツ欄掲載記事

- ・早川光敬:コンクリートのこれから
 - ・谷垣正治:既存建物屋上に太陽光パネルの設置
- 余滴:長き夜を乱すコロナと物価高 捷三郎