



**今月の話題：**新宿西口周辺の再改造が始まった。数年前に始まった新都心地区の改造が略、完了。いよいよ小田急百貨店が超高層ビルに改築される。私の大学時代には淀橋浄水場の暗闇が広がっていたから、この地区の60年に亙る都市改造の消長を見続けたことになる。都市計画は都市の未来像として計画された筈であるが、現実の都市はその想定をはるかに超えて変化してゆく。計画の可変性が必須の要件のようだ。(伊藤誠三)

### □ 本部便り：(金森捷三郎 記)

・次回拡大理事会は12月7日(水)16:00～ 場所未定。  
なお、忘年会は同日18:00～ 場所は東大構内の予定  
各部会からの理事会資料を11月30日(水)までにお願  
いする予定です。詳細は後日改めてお知らせします。

### □ 建築部会：(岡本直 記)

・10月は下記2件の公的セミナーに協力の機会を頂いた。  
・10/6 文京区耐震セミナー(アカデミー茗台)：「いつか襲い来る大地震に備えて～建物の耐震化で暮らしを守ろう～」をテーマに会員の谷垣正治氏が講師を務めた。マンション及び戸建て住宅も対象にしたいとの要望を受け、両方の地震に対する備えを解説し、区民の方から大変分かり易い説明で良く理解できたとの声を頂いた。

・10/15 東京都マンション管理・再生セミナー2022(都民ホール 共催(一社)東京都マンション管理士会)が、マンションの省エネ改修のテーマを中心に開催された。併行して、耐震化に関する個別相談会も実施され、岡本直が相談者に対応した。なお、コロナ感染以前の毎年9月にサーツが共催するマンション耐震化セミナーが開催されていたが、コロナ感染が始まって以降、「マンション耐震化通信」という冊子の発行に代わり、第4号までが発刊されている。サーツは原稿の作成協力を行っており、インターネットの「東京都マンションポータルサイト」においても各号の閲覧ができる。その他、11/3に練馬区の耐震セミナー(講師担当 岡本直)が予定されている。

・次回の建築部会は11月21日(月)17:30～(ZOOM)

### □ 戸建住宅部会：(小須田廣利 記)

・東京近郊3団地のタウンハウスの大規模修繕・地盤沈下・長期修繕計画策定などの技術支援をしている。

①大規模修繕工事の技術支援は複数回の経験からも、事前の調査が重要であること。その修繕を必要とする部位の適正な技術と修繕費のバランスをいかに調整するかなどがポイントと思います。

②地盤沈下の対応は、傾いた建物の構造と内装及び給排水に大きな影響を及ぼさない程度の繊細な調整が重要と担当者から聞いています。

③長期修繕計画策定に関しては、集合住宅などではすでにソフトもあり、数値を入れると比較的簡易に策定案を得ることができますが、木造のタウンハウスに関しては壁体内部の木部の劣化、床下木部のシロアリの有無、天井裏の漏水跡の有無など、調査項目が多岐にわたること、そして集合住宅と比較して建設棟数が少ないこともあり、対応するソフトは見当りません。今回この計画策定にあたり、修繕履歴・住人へのアンケート調査・目視調査などを基にこの計画の作成準備を進めています。ポイント

はマンションと同様に住人がどのような街づくりを要望しているかを調整して必要な項目から実現することが重要と考えています。

○次回部会予定：11月11日(金)16:00～17:30

### □集合住宅・マンション支援合同部会：(秋山哲一 記)

・今回は10月25日(火)に集合住宅部会・マンション管理組合支援事業部会合同で行った「サーツとして集合住宅の価値向上策にむけて取り組むべきテーマ」について議論した内容の報告です。内容は以下の通りです。

管理組合に対して、耐震診断や大規模修繕の実施に際して話題になる話として、「あと何年使用できるのか」という耐用年数、管理目標年数の話になっている。100年マンションという話題が標ぼうされる時代になってきた。管理会社や材料メーカーなどは安全を見越して早めの計画修繕を前提とした改修を推奨する傾向があるが、診断に基づいた事後修繕の考え方を積極的に導入する時期になっているのではないかと。断熱性能の低い高経年マンションでは、北側内壁の結露によるカビの発生で不健康な居住を余儀なくされているケースが散見されるが、居住者はその環境改善の重要性への認識が低い。このような状況改善の必要性和改善方策の提案をサーツとして進めていくべきではないか。今後のマンション改修における重要なキーワードのひとつは、「管理組合に求められる経営的センス」。分譲マンションより賃貸マンションのほうが、市場の中で求められる経営的センスの優先順位が高い。先進的な賃貸マンション・オーナーに経営の勘所を聞いてみてはどうか。或るオーナーは、高経年の賃貸マンションでいかにしてビンテージ性を担保するか、若者と呼び込む工夫は、工事費をかけないで賃料を上げる工夫とは、などに具体的に取り組んでいるようだ。

一方、素人の輪番制で担当する管理組合理事長の責任は何か。丸山英気さん(千葉大名誉教授)の著書「マンション管理組合とは何か」を解説していただくのも重要。サーツとしては、専門家としての中立的立場＝第三者性をもった活動を重視してきた。このような興味深いテーマについて、識者・実務家に講演を依頼し、「寺子屋」として企画していく方向があるのではないかと。

○次回部会予定：1月10日(火)16:00～ 集合住宅部会・マンション管理組合支援事業部会合同で開催。

東大松村研究室会議室 対面実施

### □建築技術誌11月号サーツ欄掲載記事

・柳川 裕：名称猿橋解体修理事業の思い出

・丸山和郎：団地型分譲マンション管理組合への「長期優良住宅化リフォーム推進事業」応募申請支援活動

□ 余滴：芭蕉忌や思ひ立たる旅衣 捷三郎