



今月の話題：「築59年の海員会館 改修し存続へ」という報道があった。喜ばしい報せである。大高正人氏の設計である。「移転の選択肢はなかった」という組合の事情が説明されているが、「日本におけるモダン・ムーブメントの建築」の代表作として評価された建物である。「オフィスのレイアウト変更に対応できる」との改修工事担当者の弁があるが、人生100年時代に対応した100年建築への成長が期待される。(伊藤誠三)

□ 本部便り：(金森捷三郎 記)

・拡大理事会は5月18日(木)16:00からサツ事務所にて開催されます。なお、その資料のご提出期限は5月10日(水)ですのでよろしくお願いたします。

・事務所の家賃交渉は東京地裁の調停3回目が6月9日

□ 建築部会：(岡本直 記)

・再生エネルギーの拡大に向け、既存の大型店舗(S造折版屋根)の屋根に太陽光パネルを取り付ける事例が増加している。サツでは、太陽光パネル搭載による荷重増に対し、既存建物の構造安全性が保てるかの検討依頼に組んでいる。今年に入り、このプロジェクトが軌道に乗り、毎月10-15棟ほどの見解書作成の依頼が来るようになった。実働4名で対応しているが、2週間程度の短期間で結果の報告を求められるため、各担当者にとって非常にタイトなスケジュールとなっている。今後は、大型店舗に限らず工場、学校の体育館、倉庫など適用範囲の拡大も見込まれる。このような積重ねが低炭素化社会実現の一助になることを期待し、この取り組みをさらに充実させたい。なお、屋根の最上端から最下端までの水平投影長さが10mを超すような長スパンで、且つ緩勾配の屋根が積雪時に降雨の影響を受けると比重が増大するため、設計応力の割増しを求める改正告示が平成31年に施行された。告示以前の建物を検討する際は、割増率を考慮し、安全性評価の参考値として所見に加えている。

○次回建築部会 5月15日(月)17:30~(ZOOM方式)

□ 戸建住宅部会：(小須田廣利 記)

・昨年度の部会での複数の調査研究は進捗状況に差こそあれ、活発でした。以下に各テーマの状況を列記する。

①<住宅のアスベスト建材の使用に関する研究>は、今後リフォーム工事でも改修部位のアスベストの有無を調査する必要があるとの報告があり、安易にリフォームも出来ないことが報告された。②<CLT素材の活用提案>は町中のビル、地下鉄の入り口などへの、河川の氾濫時に流入を止める止水版の提案や建物周辺の塀等への利用提案。③<空家の利活用>は部会で研究チームをつくり対外的にテーマごとに研究する体制が出来た。これは戸建住宅のみならず集合住宅、タウンハウスなどの管理組合との連携を進めていく予定。④<避難タワー再生計画>は、既に計画構想がほぼ固まり、沿岸地域の自治体に計画概要を発送し、現地の状況に見合った自治体との共同開発により実現に向けての動きを始めている。なお関連した新しい提案もなされ、今後の研究が期待されるテーマでもある。⑤<戸建住宅の避難経路に関する事例研究>では、戸建住宅での火災事故で高齢者の被害が多いことが報告されている。今後は住宅における避難経路を

どのように確保するかがテーマとなる。⑥<世界の森林の活用再生の研究>は外部講師などによる勉強会などを予定。本年度も部会員からの新しいテーマを募り積極的に社会貢献できる調査研究を行っていかうと考えている。

○次回部会:5月12日16:00~17:30(各月第二金曜日)

□ 集合住宅部会：(秋山哲一 記)

・先日、マンションリフォーム技術協会(marta)設立20周年の記念会で「高経年マンションのプロパティ・マネジメントにむけて」と題して講演をする機会があった。プロパティ・マネジメント(PM)は、一般的には収益性が求められるテナントオフィスビルなどで「その収益という価値を最大化させるための取組」という風にとらえられがちである。しかし最近では、単に短期的な収益性向上にのみ傾注するだけではなく、中長期的な視点から周辺の同種のオフィスビルとの競合のなかで、テナント満足度という価値向上の取組に焦点をあてるように変化してきている。そのことが結果的に安定的な収益性確保につながっていくという考え方である。

ということである。高経年マンションの使用価値の維持向上や資産価値の維持のための追加投資(=長期的な改修工事の計画策定)は、マンションのPMそのものともいえるのではないかと、この話をさせていただいた。

講演後、中長期的な視点から管理組合とコンサルタント協同で検討していくことの重要性は理解できるが、現実的には大規模修繕等に関する工事費高騰で、当面の工事をどう進めていくのか、直面する課題の中で右往左往しているのが実態である、とのコメントをいただいた。

○次回部会予定：マンション管理組合支援事業部会と合同 5月29日(月)17:00~サツ事務局(対面開催)

□ マンション管理組合支援事業部：(丸山和郎 記)

・現在、稼働中の二つの補助事業関連案件(SV戸塚、LG百合丘)と、雑排水管更生工事の設計監理(H.上鷲宮)は予定どおり、サブマネジャーの努力により、管理組合の理解も相まって、順調に進んでいます。休止中の案件は下半期に再スタートします。

・体調については皆様にご心配をおかけしましたが、各種の手術・施療により、今のところ、順調に回復に向かっています。体力が落ちないように院内を歩き回っています。5/16(火)PM2:30にサツ事務所にLG百合丘の業者選定方法等の打合せに顔出しの予定です。

□建築技術誌5月号(4月17日発売)

サツ欄掲載記事：清家 剛 省エネな住まい方の普及
サツ寺子屋オンライン講座第9回「建築物の耐風設計：誤解と問題点」開催報告 小鹿紀英

□ 余滴：草餅の千年前の香りかな

捷三郎