



編集長 不在につき今月も変則的なレポートとさせていただきます。

□ 建築部会：(小鹿紀英 記)

・6月19日に新体制での最初の建築部会を開催しました。新たな試みとして、ネットの無料の出欠アプリ「調整さん」を使って、事前に出席者や人数を把握することで、会の運営がスムーズになりましたので、今後も続けていこうと思います。また、出席者の皆さんに1人30秒での自己紹介をお願いし、お顔と名前と専門分野を改めて確認することができました。と同時に実に多彩な方々が建築部会にいらっしやることも再認識でき、今後計画している話題提供の候補選びにも生かしていきたいと思います。話題提供のテーマはこのマンスリーレポートでお知らせしますので、他部会でご興味のある方は部会長あてにご一報いただければ、聴講いただけるように段取ります。なお、話題提供は9月18日スタートを予定しています。

・また部会員の皆様からは、建築部会はかくあるべき、に関するご意見を募集中で、7月の部会で取りまとめて報告をし、皆様のご意向に沿う形で会の運営を図っていこうと考えております。その結果は来月報告します。

・第10回寺子屋は7月29日に松村先生のご担当で開催され、6月19日から募集が始まっています。サーツのHPから参加登録できますので、奮ってご参加ください。 ○次回建築部会：7月17日(月)17:30~(web会議)

□ 戸建住宅部会：(小須田廣利 記)

・戸建住宅部会でのタウンハウス技術支援で、この数年に3ヵ所の団地に関わりました。この3団地とも主に屋根、外装の塗装工事、外壁構造壁の木部及び合板の部分的補強などはこの数年でほぼ完了しています。そして現在も各団地とは技術支援として関係は継続しています。最近の団地での問題は給排水部の老朽化で、特に給水管からの漏水が多く見受けられます。このような突発的な問題は調査、修繕方法などを提案し迅速に処理されています。

この他に長期修繕計画作成支援の依頼が出始めています。以前のこのレポートでもありましたが、木造のタウンハウスに関する長期修繕計画作成に関する事例が無く、ソフトもありませんので手作りとなります。

長期修繕計画が作成された後は、次のテーマが求められています。これは「団地での快適な暮らし計画」または「団地再生計画」的なソフトなテーマが出ています。テーマのキーワードとしては、①住人の健康を維持するためには②高齢になっても文化的な教養を身に着きたい③団地内の住人ともっと世間話をしたい④団地内の植栽管理等で若干の収入が有ると良い。等がイメージされます。 ○次回部会：7月14日16:00~17:30(各月第2金曜日)

□ 集合住宅部会：(秋山哲一 記)

5月に引き続いて日本建築学会マンションマネジメント問題小委員会の話題。マンション建替え問題に詳しい戒正晴氏(弁護士・明治学院大)の話聞く機会がありました。

マンションのような大規模建築物を、(一人ではなく)何人かで区分所有することの責任の大きさについて強調されていました。「所有」とすると適正に維持管理をする責任が発生し、所有している限りそれを全うしなければならない。一部のマンションでは相続放棄や連絡先不明者の発生など、適切な維持管理のための管理組合としての意思決定が困難になっている事例も散見される。管理組合に所有者としての責務(所有者責任)をいかに全うさせるか、が大きな課題。「管理」についての最広義の定義は「建替え」を含んでいると理解されている。建替えの前に解体がある。そのうえで、再建築(=建替え)の意思決定をする手順になっている。しかし、管理組合の責任範囲である管理の範囲は、建物を廃墟にしない解体までとするのが妥当ではないか。そのためには、建替え以外の「解体」手法を創設・拡張することも重要である。「建替えでしか、解体が増えない」のは社会的な課題である。建替え以外で解体を増やしていくストーリー・メニューが重要である、とのこと。高経年マンションの問題山積を実感しました。

□ マンション管理組合支援事業部：(丸山和郎 記)

入院中の丸山の病状を巡りご心配をお掛けしておりますが今回の入院は胆管挿入のステント交換手術のためで、7月3日には退院の予定です。

・今月のレポートはプロジェクト稼働中のスカイビュー戸塚の状況についてご報告させていただきます。5月13日に事業者登録通知が施工者に届き、サーツが次のステップとなる補助金交付申請手続き資料作成中の5月18日に「予算枠に達したため申請受付は締切」という過去の例では見られなかった短期間の締切でした。現在、管理組合と善後策の検討中ですが、サーツとしては補助金交付申請支援業務の契約範囲のうち、交付申請直前までの業務が完了しているので、履行分精算処理の合意を得られるよう折衝中です。

丸山の退院後の7月中旬には事務局を交え、覚書原案を作成、管理組合との協議に臨みたいと考えています。

・東京都住宅政策本部から恒例の「令和5年度第1回東京都マンション施策推進会議」7月7日開催通知が届き、7月7日(金)10:00~12:00 WEBによるこの会議には岡本常務理事に代理出席いただくことになりました。

□ 余滴： 梅雨明けて出かける旅の軽さかな 捷三郎