



■30度越えの真夏日が3か月も続きましたが、そろそろ、秋の兆しが見え始めてきました。暑さに責められ、あれもこれも出来なかったことが悔やまれますが、いくら悔やんでも何も戻ってきません。気持ちの良い秋晴れの訪れるこれからを期待し、やり残したこと・新しく始めたいことに傾注しなければと思う10月のはじめです。

□ 建築部会：(小鹿紀英 記)

・前号で予告した通り、9月18日の建築部会で木村博則会員から、省エネの動向に関する話題提供がありました。我が国の環境施策から始まって、2023年4月の改正省エネ法、建築学会での環境工学研究会の活動、環境省の建築エコ化調査研究報告の内容、さらには既存建築物の省エネ化の事例紹介、建築設備学への期待と題する私見に至るまで、内容は多岐に渡り、大変充実した内容でした。皆さんからご要望があれば、建築部会内にとどまらず、サーツ内での情報共有や社会への情報提供を図ることも考えたいと思います。ご要望があれば小鹿宛ご連絡ください。

・第11回寺子屋は、詳細が次のように決まりました。開催日時：2023年11月11日(土)13:30~15:00、講演テーマ：建物調査の現状と先端技術の紹介、講演者：(株)ジャスト 青木孝二氏、概要：①建物調査の現状と調査の目的、②先端技術の紹介として、ドローンの活用、3次元計測とBIM化、超音波を用いたアンカーボルトの品質検査など、従来の計測技術から最先端の技術まで様々な計測技術と計測目的について網羅的に説明していただきます。10月初旬に申し込み開始を予定しており、サーツ会員の皆様には申し込み開始次第ご案内いたします。多くの方の参加を期待しています。また、このテーマに関心のある外部の方にもお声掛け下さい。

・今後の建築部会の核になるWG活動について、再度各テーマ提案者から活動テーマと活動方針を説明いただき、WGメンバーで議論した結果、テーマの内容はほぼ理解できるものの、サーツとして具体的にどのようにかかわっていくか、かかる費用をどう捻出するか等を検討すべきとのことで、再度議論の場を設けることにしました。年内には活動内容を確定して、活動を開始する予定です。

○次回建築部会：10月16日(月)17:30~(web会議)

□ 戸建住宅部会：(小須田廣利 記)

・先にもご報告していますが、千葉県市原市の大規模タウンハウスの技術支援を継続しています。今回は、長期修繕全計画策定の、現状建物の状況を把握する劣化調査を行いました。建物に関しては概ね健全な状況でしたが、外部の給水管が年に数回漏水することが確認されました。修繕委員会には二つの意見が有り、なかなか纏まらない状況が有るようです。一方の意見は、給水管は寿命であるので団地住人の公平性から考えても、全戸一斉に配管をとり変えることが妥当であるとの意見。他方は、漏水事故が発生したらその都度修繕することが、健全な配管迄修繕しなくて済むので経費削減になるとの意見です。これは一時期にまとめた修繕積立金の出資は、借入などが発生するため、出来れば漏水が発生した時点で順次修繕する対処療法的な方向で進めたいとの考です。今回の長期修繕計画においては、年間で漏水が発生する回数を予測し、搦き毎に修繕費を計上する方向が予想されます。しかし一体化されている構造の不具合は、一時期に修繕することが良いと考えています。そんなことから、集合住宅の住人の合意形成はなかなか難しいもので有ると実感しています。

○次回部会：10月13日4:00~5:30(ZOOM併用)……(毎月第2金曜日)

□ 集合住宅部会：(秋山哲一 記)

・日本建築学会大会(近畿)が京都大学で開催され、9/15(金)午前は建築社会システム部門の「マンション市場」「マンション改修・管理」のセッションに参加した。研究発表の中で興味深かったのは、マンションの性能向上を含む改修工事の実施実績が中古住宅流通市場における中古住宅流通価格にどのように評価されているか、最終的に解体に至るマンションの場合における土地売却代と解体工事費の多寡の比較試算、などであった。現時点では、借り入れをして実施した改修履歴の場合には中古住宅流通価格にプラスに反映されず、むしろマイナス評価になっているようである。また、横浜市の場合でも土地売却代が解体費に見合わないケースが一定存在していることであった。



・午後は、研究協議会「マンションは負資産か？～建築が適正に持続可能となるための建築社会システムを考える～」に司会者として参加した。マンションの長寿命化、終末期を前にした区分所有建築物の改修に向けた課題、解体費を準備できないような管理不全マンション等に対する公共介入の可能性などについて、建築分野の研究者に加えて、経済学や法学の分野の専門家を交えて活発に議論が行われた。特に戎弁護士からは、「区分所有」という「一物一権」ではない「一物多権」、「動産」ではなく「不動産」、かつ「土地と建物で権利が分かれる」という権利関係が特殊で、かつ、大規模なマンションは「解消」する手続きが複雑で困難であり、それをまた区分所有という形で建替えることになっても、問題の複雑さが深まるばかりではないかという指摘があった。経済学者の清水氏からは、あえて、「経済的な観点からいうと、時代の要請に合わせて追加投資がされて、柔軟に建替えられていくような建物の方が合理的ではないか」、との指摘がなされ、建築研究者側からは「スケルトンは長寿命化してインフィルを更新していく」というのがCO2削減の観点からも妥当ではないか、との反論が示された。社会システムのありようを検討するという意味では有意義な協議会であったと思う。

○次回、集合住宅部会 11月29日(水) 17:00～

マンション管理組合支援事業部会と合同開催 会場はサーツ事務所

□ **マンション管理組合支援事業部** (丸山和郎 記)

・ようやく秋の気配が感じられる頃になりました。明日から1週間、手術後の追加治療のための再入院です。メインの病原の手術後の経過は順調で10月下旬には社会復帰できるよう体力の回復に専念しています。

・さて、No.91(6月)号からレポートのスカイビュー戸塚の対応状況は、補助金交付申請支援業務の履行分精算処理についての協議継続の承諾書が管理組合から届き、今期中に協議をまとめ、精算処理合意の覚書を取り交わす予定です。

・国交省補助事業申請支援業務2件目のライオンズガーデン百合ヶ丘の、補助金交付申請支援業務の契約はこれからですが、重要事項説明書に代わる「補助金申請支援業務実施計画書」を取り交わし、契約条件に欠落のないよう、危険負担は甲および補助事業者(丙)にする特記条件を付記する予定です。

・その他の案件では、ハイツ上鷲宮排水管更生工事の設計監理業務が終了。来月にはシャンゼール高尾(民間賃貸マンション)の建築設備定期検査報告業務が入っています。

・次号では、住宅ローン金利上昇によるマンション販売の市場気配を観ながら、今後の良質なマンションの維持保全に関し、(マンション管理組合を対象とする)市民啓発の具体的なテーマについて述べてみたいと思っています。

□ 余滴： 濁りてもすぐまた清し秋の水 捷三郎