



- 元旦から大地震が発生。亡くなられた方の冥福を祈るとともに、被害者のお気持ちを考えた 1 日も早い復興を祈念致します。
- 1 月 16 日、新事務所に移転をいたしました。

□ 建築部会：(谷垣正治 記)

現在建築部会では、「既存建築物の省エネ・長寿命化 WG」を新たに立ち上げるため、検討を重ねているところです。さまざまな意見が出される中、これまで大筋合意された点は以下のとおりです。

- ・取り組みの遅れている既存の集合住宅、戸建て住宅および非住宅建物を対象とし、構造種別は S・RC・SRC・W とする。
- ・長寿命化改修は建築ストックのあるべき姿を構築し発信する。キーワードとして健康に住み続ける、住み替える（改修のグレードはリフォーム、リファイン、解築など沢山）。
- ・東京都の省エネ・再エネ住宅推進プラットフォームなどの助成金の活用を図る。
- ・資金が十分でなく改修できない施主の相談相手になり、予算の範囲内で何ができるか一緒に考えるような活動を行う。
- ・WG メンバーには設備のことがわかる技術者にも入ってもらう。
- ・有識者に話を聞き座談会等が設定できるか検討する。

●まだ活動計画が固まっていない状況ですが、他部会からのご協力・アドバイスが必要だと考えています。また、3 月 30 日(土)に第 12 回オンライン寺子屋を開催すべく、準備を進めています。講師は木村博則氏（サーツ会員）、タイトルは「既存建築物のエコ化に向けた課題と提言」で講演内容について建築部会内で意見交換をしました。本講演は上記新 WG 立上げにも大変参考になるものと期待しているところです。 ○次回建築部会予定 2 月 19 日(月) 17:30～(ZOOM 方式)

□ 戸建住宅部会：(小須田廣利・岡野泰三 記)

最近、増加が考えられる古い建物の不同沈下につき岡野会員から次のようにまとめ報告された。

●戸建住宅部会で、長年継続している築 40 年を超えたタウンハウス管理組合への技術支援において、最近、建物等の『不同沈下改修の相談・計画策定』も多いので、その活動状況を報告する。

・最近では 2 タウンハウス（以後 TH とする）、3 棟 6 戸の不同沈下を調査対応している。2 TH 共に 10 年以上前から建物の傾斜について、住民から対応を求められていたが、築年数からも建物の不同沈下は徐々に収束するのではないかと管理組合は考え、費用のこともあり対応を先延ばしにしていたようであった。また、土地条件的には安定した関東ローム地盤のエリアであり、団地全体としては局所的な、特異な変位であると捉えられ、継続的な不同沈下があるとは考えていなかった。

・不同沈下の原因を探るために、建物の変形を調べる詳細なレベル調査とスクリーウエイト貫入試験（SWS 試験）を実施して、不同沈下の原因の推定を行った。その結果、全ての対象建物の直下、及び直近の隣接地に軟弱地盤があることは判明した。しかし、40 年を超える長期に渡る沈下進行の原因は他にることが判明した。

・団地全体はローム台地の造成された宅地だが、造成時の伐根などの局所的な掘削や、昔の浄化施設の撤去跡が埋め戻され、その周辺で雨水・汚水排水管等の漏水や、浸透枳などを使った自然放流が見受けられた。

・結果的には、雨水・汚水の放流・漏水による土砂の流出と粘性土（関東ローム）の二次圧密による地盤沈下・陥没が、長期不同沈下の原因と考えられた。

・古くなった建物の雨水・排水設備の改修は、顕著な不具合が見られない限り、メンテナンスや改修工事しない傾向が多く、不具合があったとしても、小手先の修理をされることが多く、生活に直接的に影響がないために、また、費用負担を抑えるために根本的な修理をしないことが、建物の不同沈下にまで影響していた。このような事象はタウンハウスだけではなく、都内にある築 40 年超の 11 階建てマンション（一部地下施設有り）で、大規模改修に際して、建物周辺の地盤沈下、陥没と汚水排水設備の改修について技術的支援を求められた。結果的には、汚水枳、排水管からの長期に渡る漏水と、雨水浸透枳が原因であり、何度も小手先の修理を行ったために、周辺地盤の沈下、陥没にまで影響が出てしまった。

・サーツとして、建物に表れている現象にだけに注目するのではなく、古い建物、団地では、給排水設備などにも注意して、不具合現象に至る原因をしっかりと調査して、アドバイスすることが重要だと再認識している。

○次回部会：2 月 16 日 4:00～5:30（各週第 3 金曜日）

■次回の部会から、持ち回りで「ショート スピーチ」を行うことにした。



□ 集合住宅部会：（秋山哲一 記）

最近の集合住宅部会では、今後、部会で取り組むべきテーマについて討議している。

1) これまで、部会として取り組んできた「集合住宅の共用部分のバリアフリー化」について、具体的なエレベーター増設に関するサーツとしての対応方針の意見交換を行っている。

集合住宅の社会資産的価値の持続性の観点から、「中層階団室型住棟への ELV 設置」、「高層ステップ廊下型住棟（志木 NT や芦屋浜等）への昇降装置設置」という 2 つの課題がある。8 年前に委託調査報告を行った志木 NT（10 数管理組合）と連絡を取ったりしている。「中層階団室型住棟への ELV 設置」や「高層ステップ廊下型住棟への昇降装置設置等」を含めて、フォローアップを検討したい。

2) 最期まで自宅で暮らせるための「室内リフォーム+インタフェースづくり」については、現況確認と今後の方向性の検討を行っている。ベッドサイドトイレをはじめとした高齢者向けサポート設備の商品開発は完了しているが普及していない。推進支援要素としては設置費用にも介護保険の適用がある。一方で、設備機器設置のための改修工事に関する技術的対応課題は以下の通りである。管理組合・管理者側の設備技術者には、漏水や不具合などトラブル対応などのリスク負担を避けたい思いがある。コンサルタント（設計者）には、機器設置に関する具体的な技術的対応方法（集合排水管との接合方法など）の知識が不足している。いざ、居住者が必要だと思っても、管理規約やリフォーム細則などの改定が必要でタイムリーに設置できない、など管理組合側の環境整備が進んでいない。

サーツらしい「社会貢献」「情報発信」のありようとして、＜高齢者向けサポート設備設置推進の環境整備のためのハード・ソフトを合わせたマニュアルづくり＞が提案された。メーカー・コンサルタント・施工者などの関係者による「協会」を立ち上げて事務局機能をサーツが受け持つ、などの可能性を探りたい。

○次回も集合住宅部会とマンション管理組合支援事業部の合同で開催する予定であるが期日未定

□ マンション管理組合支援事業部（丸山和郎 記）

丸山の近況：3 か月ごとの定期診断が定番の生活になっているが、1 月 19 日、昨年末の胆管閉塞ステント挿入後の経過診断。肝臓、腎臓の機能回復はあまり進んでいない、との診断結果。1 月 23 日骨密度 CT 検査、骨密度は 64% で骨粗しょう症の診断結果。転ばぬよう注意して日常生活を！骨密度を上げる投薬治療を当分続けることになった。1 月 25 日、眼底検査、右眼の白内障進行。手術日未定。こんな塩梅で年明けから 1 か月。日常の行動が鈍くなり、切替え時の身のこなしに切れが無い状況です。

●スカイビュー戸塚の令和 5 年度「国交省長期優良住宅化リフォーム推進事業」の 12 月再募集は、2 か年申請が対象外のため断念！令和 6 年度「国交省同上推進事業」の申請書類作成支援業務の契約締結準備中。令和 6 年度でサッシュ改修工事（着工' 24 年 7 月 1 日、竣工 11 月 30 日予定）を計画提案。春の締め切りと同様、早いもの順で決まるので、現在その準備作業を先行させている。

・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 12 月上旬に締結。

・令和 5 年度マンション部会収支結果、予定差益は 480 万円余り、期首目標の 485 万円より 5 万円ほど少ない結果となった。

丸山の発病に始まった令和 6 年度の顧客対応では、正岡、村田両会員の努力により、厳しい時期を乗り越え、当初目標に近い収支結果となったことを特筆したい。

・令和 6 年度マンション部会収支計画、予定差益は 323 万円としている。

丸山の実務面で健康上の支障があるため、新規受託案件が少ないと思われ、令和 6 年度の収支見通しは弱含みの計画にしている。

□ 余滴： ささやかな家路辿りて年明ける

捷三郎