第1回【費用対効果】
大規模修繕関連の情報交換

通常総会の直前、５月 16 日に【(財) 東京都防災・建築まちづくりセンター】からアドバイザーとして派遣された、大規模修繕関連の担当者が３名、ホ号棟を訪問されました。

当日は綿密な打合せのあと、ホ号棟敷地内と建物を一緒にまわり、問題点等の意見交換を行いました。

日　　時　　平成１９年５月１６日（水）　午後３時～同６時１０分
場　　所　　ホ号棟管理組合集会室および５号棟、他敷地内数箇所
出席者（９名）　　ホ号棟管理組合
藤野、小松、青木、近藤、臼井、和田
宮城設計一級建築士事務所
宮城　秋治
(株)日建アクトデザイン
福田　陽一
(有)マンションライフパートナーズ
柳下（やなぎした）雅孝

１　双方の自己紹介(セ･ホ)

２ (財)東京都防災･建築まちづくりセンターの【大規模改修】にかかわるスタンス(セ)

☆【費用対効果】関連のカリキュラムについて、その中に耐震診断に関わるものはない。

☆しかしホ号棟から注文されている事項は、検討の結果受諾したので出来うる範囲で実現していきたい。

☆いわば【センター講座】のグレードアップ、バリューアップと考えている。

☆【大規模改修】担当チームの任務分担は、

老朽化一般　→　宮城
- 電気、ガス、水道等ライフライン
- バリアフリー
- エレベーター
- ベランダ活用の部屋面積の拡充
- 防災・避難二方向の確保
- 専有、共用部分の工事内訳

耐震診断等　→　福田　柳下
- 防災・二方向避難の確保

・ 既工事のピロティー部分等　５号棟の耐震度

3 ホ号棟における工事の歴史的な経過説明(ホ)

☆　資料に基づき、青木理事から詳細についての説明があった。

4 ホ号棟敷地等の視察(セ･ホ)

☆　５号棟　→　壁、配管、屋上、階段、個人宅　ｅｔｃ

☆　ホ号棟敷地の巡回

☆　二方向避難の実例　→　イ、ロ号棟

☆　多摩川堤防、河川敷

5 耐震診断に関して(セ)

☆　ホ号棟を建築時の耐震基準で判断すると、違法建築とは思えない。

☆　現在の建築基準（1981 年建築基準法改正）で考えると、強度や資材に不足があることは否めない。

☆　ただし、現状の建物を現在の基準に合わせようとすると、莫大な金と無駄な工事を必要とするようにも思える。金額的には、全面建替えの方が効率的と思える。

☆　今回の耐震診断のめざすものと、現時点における一般的な耐震診断との評価の違いを、報告書の中で説明しておく。

6 《大規模改修》については、評価文および図面が中心となる。(長期修繕工事のような)年次計画を例示するようなことはない。(セ)

7 【費用対効果】報告書の完成には2ヶ月程度かかる。センターに提出して《建替え》部門との整合性を図ってからホ号棟に示す。(セ)

8 事務作業等のなかで、必要に応じてまたホ号棟を訪問し情報交換を図っていきたい。(セ)

9 図面等で必要になってきたものは、今後も貸し出しの依頼をしたい(セ)。

◇　(セ)は、主に（財）東京都防災・建築まちづくりセンター

◇　(ホ)は、主にホ号棟管理組合