建築
KENCHIKU TOKYO
東京

TOKYO SOCIETY OF
ARCHITECTS & BUILDING ENGINEERS

Vol. 53 | No. 637
2017
11

CONTENTS

01 オープン・カフェ
住宅ストック再生と建築士
内田 勝巳

02 うごき
住宅問題委員会活動報告

06 近代化遺産のカタチ 169
増田 彰久
脇町劇場（オデオン座）

08 建築を斬る 11
五十嵐 太郎
犯罪と建築〜アウシュヴィッツの強制収容所

10 CPD技術講座
綱川 隆司
BIMが描く未来
（第10回／全10回）

11 UIA 2017 ソウル大会参加報告
可児 才介

16 インフォメーション

編集後記／執筆者紹介

<広告目次>
株式会社ニチベイ
株式会社建築ピボット
株式会社東京パススタイル
表２／建築資料研究社
表４／総合資格学院

OPEN CAFÉ

住宅ストック再生と建築士

本会住宅問題委員長 内田 勝巳

東京都内の住宅着工戸数は、近年は年14万戸程度で推移し、うち戸建て住宅が年3〜4万戸、分譲マンションは年4万戸程度供給されている。住宅総数は世帯数を大きく上回り、平成25年時点で、都内には約82万戸の空き家が存在し（空き家率11.1％）、活用可能な空き家は約66万戸となっている。一方、分譲マンションストックは平成27年度末時点で総世帯数の約4分の1にあたる約173万戸あるが、そのうち約2割（約36万戸）は旧耐震基準で建築されており耐震性不足が懸念されている。また、マンションの高経年化も急速に進展し、平成30年には築40年超のマンションが24万戸以上、平成35年には約43万戸になると予測されている。（H25年住宅・土地統計調査／総務省、H27年東京都都市整備局住宅着工統計）

近年の消費者意識（国土交通省HP：H29年流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会）によると、今後の持ち家（新築・中古住宅）への住み替え意向については、新築住宅にこだわらない世帯も増加しており、空き家・住宅ストック活用への期待も大きくなってきている。こうした状況のなか、住宅ストックの再生、利活用については改善・改修等の再生技術、建替等の法的な問題（既存不適格）や耐震設計、既存住宅インスペクションといった、建築士の職能に直接関わる技術的支援や、専門的知識も必要とされ、これまで以上に建築士の業務領域の拡大・建築士のビジネスチャンスにも繋がると思われる。

こうしたことから、住宅問題委員会では東京建築士の会員を対象に分譲マンションの長期修繕計画に関する研修にいち早く取組み（平成12年〜平成15年）、ハード、ソフト両面から大規模修繕計画に建築士が専門家として関わることの重要性、管理規約への認識等について理解を深めてきた。さらに、「住まいの再生フォーラム −魅力的事例に学ぶサスティナブル」（平成20年）、「サスティナブルな住まい像を探る」（平成22年、建築東京8月号参照）という視点でサスティナブルコミュニティ、リノベーションによる再生技術（改修・改善）についても研修を行った。

その後、住宅問題委員会のなかに「大規模修繕WG」、「団地再生WG」、「インフィル更新WG」の各部会を設け、「大規模修繕WG」では、『マンション大規模修繕』、『大規模修繕と耐震補強』、『大規模修繕入門』、「団地再生WG」では、『終の棲家になるための団地再生を考える』、『高経年マンションに関わる建築士のマネジメント術』、『戸建て住宅団地の再生と建築士の役割』、「インフィル更新WG」では『仕事に出来るかマンションリフォーム』、『いまリフォームが建築士を求めている』、『時代が求めるインフィルリノベーション』とテーマを設定し、住宅ストック再生に関わる建築士の職能や専門知識向上、業務領域・ビジネスチャンスの拡大ための研修を実施してきた。（平成26〜28年度、昨年度の活動報告を本号に掲載しているのでご参照ください。）

今後とも、住宅ストック再生の取組においては、専門家として建築士に求められる資質も大きいものがあると思われる。住宅問題委員会では、ストック型社会における「住宅ストック再生」をテーマに、様々な視点で取組み、マンションの長寿命化、改修・改善技術・再生手法、耐震改修への取り組み、建替え手法等の研修を通して、建築士の職域拡大に貢献したいと考えている。

住宅問題委員会活動報告

はじめに

本会住宅問題委員会（委員16名）の近年（平成26～28年度）の活動としては、本号冒頭（Open Café）にも記載したように「住宅ストック再生」の視点から、『大規模修繕WG』、『団地再生ＷＧ』、『インフィル更新ＷＧ』の3つの部会毎にテーマを設定し、年3回の連続セミナーを東京建築士会の会員を対象に実施してきた。

平成28年度は第1回「大規模修繕入門編」、第2回「戸建て住宅団地の再生と建築士の役割」、第3回「時代が求めるインフィルリノベーション　建築士が導く現場マネージメント術」のセミナーを実施し、これからの住宅ストック再生に建築士がどのように関わっていくのか、建築士に求められる職能、専門的技術を活かしながら業務領域を拡大し、建築士としてのビジネスにどう結び付けていくのか、といった実践的側面も意図したものとなっている。

今後も、「住宅ストック再生」の視点から、ストック型社会における建築士としての関わり方も含め、更なる専門知識の習得、職能の研鑽、業務領域・ビジネスチャンスの拡大に繋げるようなセミナーを企画し、建築士としての意識啓発にも寄与していきたいと考えている。

住宅問題委員会委員長　内田 勝巳

住宅問題委員会　（平成29年9月 現在）

委員長	内田勝巳	㈱市浦ハウジング&プランニング）
委員	伊藤達也	（（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター）
	今井章晴	㈱ハル建築設計）
	江守芙実	（江守設計一級建築士事務所）
	大久保隆行	㈱ユー・シー・コーディネート）
	奥茂謙仁	㈱市浦ハウジング&プランニング）
	小畑晴治	（（一財）日本開発構想研究所）
	近藤一郎	㈲プラナーク設計）
	近角真一	㈱集工舎建築都市デザイン研究所）
	寺尾信子	㈱寺尾三上建築事務所）
	根来とも子	㈲設計室・ゆ・と・か一級建築士事務所）
	橋本正滋	（東京都住宅供給公社）
	濱本真希	（東京都都市整備局住宅政策推進部）
	宮城秋治	（宮城設計一級建築士事務所）
	山本　理	（街と住まいの研究室）
	吉岡令子	（吉岡令子建築設計室）

平成26年度～28年度 開催セミナー

平成26年度　住宅問題委員会連続セミナー

第1回　マンション大規模修繕～100年持たせる再生シナリオ～
［日　時］ 2014年10月31日（金）13:30～16:30
［テーマ］ 建築の大規模修繕はここまで進化している　江守 芙実（江守設計一級建築士事務所）
設備の大規模修繕はこんなことまでやっている　柳下 雅孝（マンションライフパートナーズ）
［受講者］ 64名（内、会員50名）

第2回　終の棲家になるための団地再生を考える ー超高齢化時代の明るい地域再生に向けてー
［日　時］ 2014年11月28日（金）13:30～16:30
［テーマ］ オランダの取り組みから学べる「尊厳の持てる高齢期住宅」　浅川 澄一（長寿社会文化協会）
団地の住まい手と一体で進める地域包括ケアの取り組み　秋山 正子（NPO白十字在宅ボランティアの会）
［パネルディスカッション］ 超高齢時代の団地と高齢者に希望の持てる居住環境、医療・看護・介護
浅川 澄一、秋山 正子、小久保 信一、大久保 隆行
［司会進行］ 寺尾 信子　［モデレーター］ 小畑 晴治
［受講者］ 20名（内、会員15名）

第3回　仕事にできるかマンションリフォーム ー建築士が魅せる生活グレードアップ術ー
［日　時］ 2015年2月13日（金）13:30～16:30
［テーマ］ ビジネスとしての高品質マンションリフォーム設計　各務 謙司（カガミ建築計画）
暮らしをコーディネートするマンションリフォーム設計　鈴木 ひとみ（建築設計工房パッソ ア パッソ）
［受講者］ 64名（内、会員41名）

平成27年度　建築士のビジネスとしてのマンション再生連続セミナー

第1回　大規模修繕と耐震補強
［日　時］ 2015年11月2日（月） 13:30～16:30
［テーマ］ マンション大規模修繕の基礎知識　坪内 真紀（坪内一級建築士事務所）
マンション耐震化のハードルを乗り越えるコツ　今井 章晴（ハル建築設計）
［受講者］ 70名（内、会員54名）

第2回　高経年マンションに関わる建築士のマネジメント術
［日　時］ 2015年11月27日（金） 13:30～16:30
［テーマ］ 建築士は、高経年マンションの不安をどう解消できるのか？　岡本 直（ものつくり大学）
一人暮らしのマンション居住者をどう鼓舞することができるか？　山本 棟子（山本棟子デザイン研究室）
持続可能なマンション管理組合運営のグッドプラクティス　秋元 孝夫（秋元建築研究所）
［パネルディスカッション］ 多彩なプロモーターからヒントを得る
秋元 孝夫、岡本 直、山本 棟子、寺尾 信子
［実務コメンテーター］ 大久保 隆行　［モデレーター］ 小畑 晴治　［総括コメンテーター］ 小久保 信一
［受講者］ 43名（内、会員28名）

第3回　いまリフォームが建築士を求めている。
［日　時］ 2016年3月24日（木） 13:30～16:30
［テーマ］ 建築士職能に期待する住戸リフォームの現状　藤木 賀子（インテリックス空間設計）
建築士だから回避できた住戸リフォームのトラブル　重原 信明（三井不動産リフォーム）
［ディスカッション］ リフォームで建築士に求められる技術と資質
［受講者］ 39名（内、会員27名）

平成28年度　建築士の職域拡大のためのマンション再生連続セミナー

第1回　大規模修繕入門編
［日　時］ 2016年11月30日（水） 13:30～16:30
［テーマ］ 建築の大規模修繕入門編　奥澤 健一（スペース・ユニオン）
設備の大規模修繕入門編　柳下 雅孝（マンションライフパートナーズ）
［受講者］ 66名（内、会員47名）

第2回 戸建て住宅団地の再生と建築士の役割
［日　時］ 2017年2月10日（金） 13:30～16:30
［テーマ］ 時代の変革を先取りする郊外住宅団地再生の取り組み　瓜坂 和昭・齋藤 征孝（大和ハウス工業）
これからのストック再生ビジネスに必要な心得　内山 博文（リノベーション住宅推進協議会）
［受講者］ 35名（内、会員24名）

第3回　時代が求めるインフィルリノベーション
建築士が導く現場マネージメント術
［日　時］ 2017年3月2日（木） 13:30～16:30
［テーマ］ 独自の内装・設備工法を駆使　安達 好和（アルク）
建築士が束ねる職人の技量　御前 好史（みさき建築研究所）
［質疑・ディスカッション］ すべての答えは現場にある　安達 好和、御前 好史、近角 真一
［受講者］ 35名（内、会員25名）

大規模修繕WG

1973年に住宅数が世帯数を超え「家余り」に転じてから40年以上経過したが、今でも毎年約90万戸のペースで作られており、空き家増加は社会問題化しつつある。全国に約630万戸ある分譲マンションのストックでは、都市郊外の中古物件は売買価格が低下傾向にあり、都市中心部でも高経年マンションの管理が立ち行かなくなる現状が見受けられる。

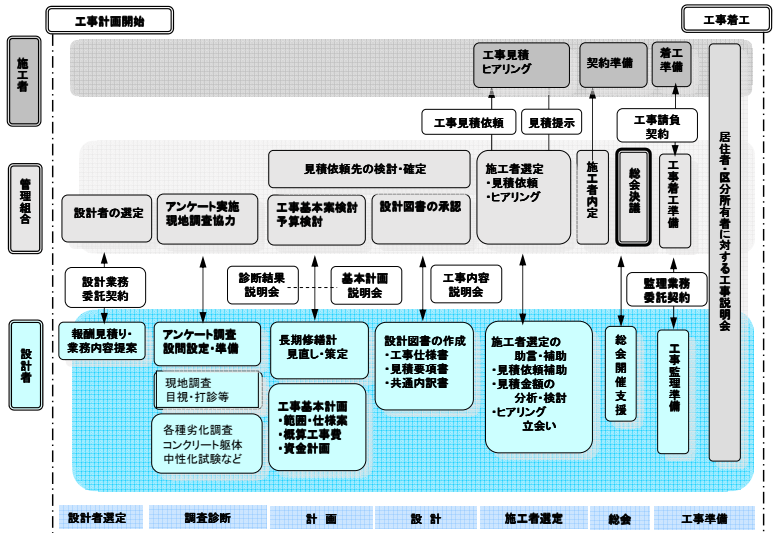
マンションでは、適切な日常管理、計画的な修繕・改修の実施が、快適な生活を維持し、慢性的な管理不全に陥らぬための条件と考えられる。更に不動産市場で適切な価値を維持するためにも管理組合が積極的・主体的に維持管理や、修繕・改修を実施する必要がある。

建築士は、修繕・改修において管理組合のパートナーとなる専門家、相談先、取りまとめ役として、その職能（第三者性、専門性、客観性）の発揮が、ますます求められる時代になってきた。

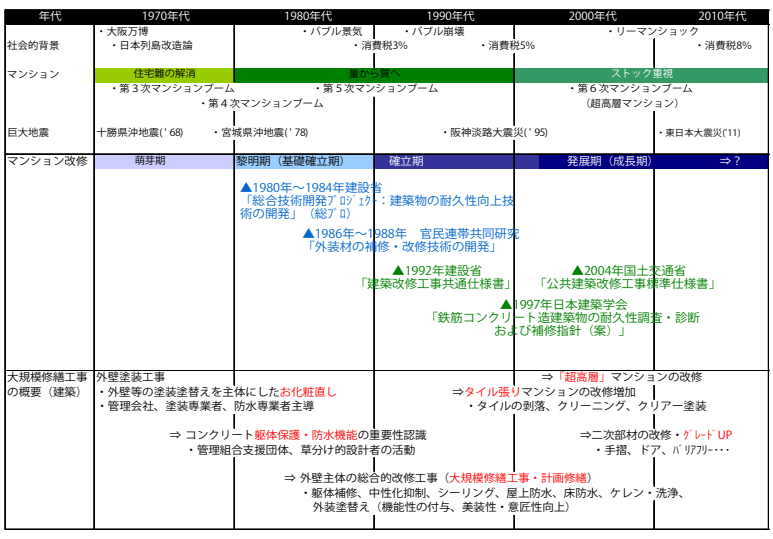
しかし、区分所有法や管理規約などのマンション特有のルール、意思決定手順等を熟知し、管理組合との円滑なコミュニケーションスキルを持つ建築士は不足している。

当WGでは、管理組合のニーズにこたえる建築士を更に増やすための取り組みの一つとして、職能拡大セミナーを行っており、昨年度は「大規模修繕入門編」として、マンション管理組合とうまくコミュニケーションをとるために必要な知識と、設備改修など最先端の専門知識を得るためのセミナーを開催した。

設計業務委託契約から工事着工までの概要



大規模修繕（建築主体）の変遷



第1回 建築士の職域拡大のためのマンション再生連続セミナー『大規模修繕入門編』

講義1 建築の大規模修繕入門編

・奥澤 健一 氏

（㈱スペース・ユニオン　代表取締役）

管理組合のパートナーとして計画修繕工事の調査・設計・監理の実務を多数行っている建築士の奥澤健一氏に講演頂いた。

区分所有法等のマンション関連法令、専有・共用の区分・管理の一般的な考え方、工事費用負担の在り方、マンションの会計事情や、長期修繕計画等コスト管理に必要な基礎知識、合意形成の一般的な手順、修繕・改修の計画に必要な劣化の考え方などの基礎知識を解説頂いた。更に建築士が管理組合のパートナーとして期待される役割や、必要な第三者性、管理組合から業務を受託する際の契約の結び方など、実務に役立つソフト面の知識について講義頂いた。

その他、大規模修繕工事については、調査から設計、工事監理へ至る全体の流れ、具体的な工事内容の設計・監理上の注意点、長期修繕計画の立て方や考え方、工事施工者を選定する上の注意点、工事後の点検、資金計画フォローなどについて、具体的内容を交え、分かりやすく解説頂いた。

講義2 設備の大規模修繕入門編

・柳下 雅孝 氏

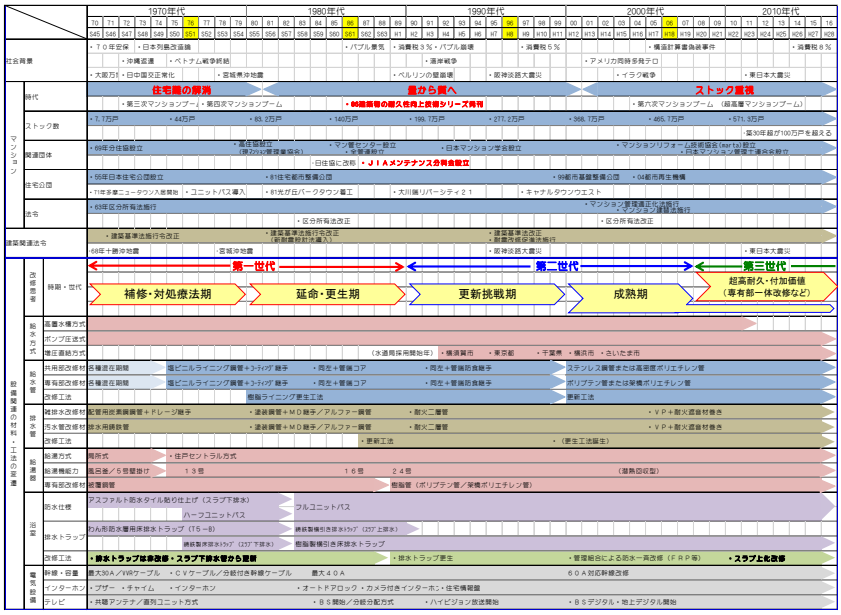
（(有)マンションライフパートナーズ　代表取締役）

マンション設備は、技術革新や生活スタイル変化の影響により、要求される性能・容量の変化が激しく、修繕ではなく新しいシステムに変更、刷新する改修・更新が必須となっている。

講義2では、マンションの設備改修に多数取り組み、先進的な改修・設備リニューアル実例を多数設計・監理されている設備設計一級建築士の柳下雅孝氏に講演頂いた。

「改修を学ぶ＝歴史を学ぶ」と題し、分譲マンションストックが急増した1970年代以降のマンションの配管材料、給排水システムの変遷や、更新工事や更生工事などの変遷について具体的な不具合実例の写真を交え、意匠専門の建築士にも分かりやすく解説頂いた。

マンションメンテナンス年表　改修を学ぶ＝歴史を学ぶ



排水管をタダ更新しただけではマンションは長持ちしない

100年マンションの視点

①耐久性、耐震性の向上は当たり前
②水回りリフォームの自由度を向上させることが勘所
③利便性をも向上させる配慮が必要
④その結果として、ライフサイクルコストが低減することが重要
⑤工事中の騒音、振動、粉塵をいかにして低減するか
⑥きめ細かな気配り養生、過剰なくらいの試験・確認
⑦オプション工事の積極的な企画提案！
⑧後送りしない、ケチらない、近い将来工事は取り込む

また改修における注意点や、マンションの資産価値を向上させるための管理組合の取り組みとして、水回りリフォームの自由度を高めるための設計・合意形成の考え方や注意点、工事中の居住者の生活確保のための工夫など、マンションの設備改修の実情を詳しく解説頂いた。

その他、ガス設備、消防設備、情報設備、電気設備の改修の例についても解説頂いた。

当WGでは、マンション改修ならではのやりがいや楽しさを建築士の皆様に啓発するとともに、マンション改修実務に必要な知識を広めるセミナーを、今後も継続して行う予定である。

（文責　江守）

団地再生WG

平成28年度の連続セミナー第2回では、郊外の住宅地やニュータウンで顕在化する住民の超高齢化、買物難民化、空き家の増加などの問題について、高度経済成長期に大規模開発された郊外住宅地に危機感をもつハウスメーカーや集合住宅・戸建住宅の再生のエキスパートから先導的な取組みを紹介して頂いた。郊外の戸建て住宅団地に、どのような再生の可能性があるのか、空き家の利活用や、エリアマネジメントを見据えた取組みなど、建築士が貢献できる可能性を会場参加者と一緒に考える企画とし、3名の講師による講演を35名の参加者が聴講した。

第2回 建築士の職域拡大のためのマンション再生連続セミナー
『戸建て住宅団地の再生と建築士の役割』

講義1　時代の変革を先取りする郊外住宅団地再生の取り組み

・**瓜坂 和昭**（大和ハウス工業㈱ 東京本社営業本部 ネクストライフ事業推進室 室長）

・**齋藤 征孝**（大和ハウス工業㈱ 東京本社集合住宅 事業推進部営業統括部主任）

大手住宅メーカーが新規供給路線から転換する時代を見据えたチャレンジとして、横浜郊外で住民参加方式の団地再生に挑んでいる。

＜要旨＞

- 自社開発の昭和40年代ニュータウンにおける地域住民に溶け込むまちづくり支援紹介。
- 供給一辺倒でまちづくりに参画してこなかった中でのゼロからのスタート、3年以上を経て企業とまちづくり委員会との間で協定の締結に至る珍しい事例を作った。
- 超高齢化時代を迎え、自社開発の住宅地におけるコミュニティ再生を目指し、拙速な利益追求を避けつつ、産学共同のプロジェクトも視野に入れながら粘り強く取り組んでいる。
- 行政からも認められる取組みとなり、ロードマップを作りながら地域住民と共に成果をだそうと活動を継続している。

講義2　これからのストック再生ビジネスに必要な心得

・**内山 博文**（(一社)リノベーション住宅推進協議会 会長／u.company㈱ 代表）

㈱リビタでの革新的なリノベーション事業で新分野を創出した後、現在は空き家化する戸建住宅の適切な再生で社会資産化を目指している。

＜要旨＞

- 住まいの様々の選択肢を創造し、これを供給するしくみを考え実践してきた。
- キーワードとして「価値軸の転換」「バリュー・チェーン（Value Chain）の構築」「都市の多様性」「ソフトの転換」「持続可能性」「家は自由になれる」「業界の常識を疑う」など。
- 家をつくる段階からどういう体験価値を提供できるかを、またリノベーションにおいては常に「再価値化」を考え取り組んでいる。
- 空き家については利活用が重要、従来の価値観に縛られることなく進めること、またハードの問題ではなくて社会システムの転換・構築が重要だと考えている。

＜パネルディスカッション・質疑応答＞

質問　「住宅再生およびまちづくりにおける建築士の活躍の場・機会につき考えを伺いたい」

【瓜坂氏】

- 団地内には廃校小学校や古い老人福

祉施設など住宅以外の建築物もあり地域特性を活かしたリノベーションでは若い建築士の方のアイデアなどを求めたいところが多々ある。

- クローズドにすることなく一緒に考える姿勢、国家的な大きな課題と感じている。
- 全国でどこかに風穴を開けて多くの人の知恵を求め成果に結び付けたいと考えている。
- この3年あまりで漸く協定を結ぶまでに至ったまちづくり委員会との関係においても、住民は1年1年高齢化が進み時間が無くなってきている。建築士の皆さんには、既成概念にとらわれないアイデアを提供して頂くため、情報をオープンにして広く知恵を募りたいと考えている。

【内山氏】

- 普通に中古住宅を買ってリノベーションすることをまちに広めるための活動として、改修途中の見学やWEB公表など実施している。地域に拡散する際に、住宅団地ではもともと住民の帰属意識もあり普及し易いと考えている。
- 建築士の皆さんには、これまでの自分のジャンルを超えて横断的に活躍して頂きたい。
- 領域にとらわれずに目的性をもって行動すると、私自身、できることが多数あることを改めて感じている。既成概念の強い、縦割に流れた新築住宅をつくる業界の見直し、不動産・建設・金融・設計など横断的に考えたシステムのつくり直しが必要かと考えている。

当セミナーを聴講して明るい兆し、わくわくするような期待を感じられた方も多かったと思われる。住宅問題委員会としても引続き情報交換の場を提供して行きたいと考えている。

（文責　寺尾・小畑）

インフィル更新WG

平成26～28年度、住宅問題委員会では、「マンション再生」を３つのWG共通の視点に置きつつ、どうすれば建築士の職能を活かして業務に関与できるか…という観点で活動に取り組んだ。

「インフィル更新WG」では、平成26年度の「仕事にできるかマンションリフォーム」を皮切りに、マンションリフォームが建築士の業務となり得るか否か、その時求められる職能の内容等について、３つの側面から切り取ったセミナーを企画、開催した。

それは「設計業務」、「顧客対応業務」、「施工マネジメント業務」としての側面であり、これらの切り口で実際にマンションリフォームに建築士が取り組んでいる現状を活写することで、受講者に建築士に対して顕在化している社会ニーズや、業として取り組む際に重要な視点等を肌で感じていただくことを目的とした。

平成26年度は、マンションリフォームに「設計業務」で取り組む方を招き、各々の顧客対象に伴う業務内容の違いを知り、必要となる能力や留意点等を明らかにすることを狙った。超高額物件のオーナーを顧客とする高付加価値型リフォーム、住まい手の暮らしのありようを深く掘り下げ、生活自体をコーディネートするリフォーム。全く異なる設計手法を知ることで、求められる職能の深さを明らかにできた。

平成27年度は、建築士と共にリフォーム事業を行う事業者を招き、「顧客対応業務」において求められる建築士の職能のあぶり出しを試みた。建築士の的確に空間を構築する能力やトラブル回避能力を活かしつつ、さらに顧客とのコミュニケーション力の養成やファイナンス等に対する知識習得を説くセミナーは、職能の幅を拡げることの重要性を明らかにするセミナーとなった。

平成28年度は、リフォーム設計・監理だけでなく、構法開発やCMの側面でもユーザーにメリットを還元する試みを行っているお二方を招き、「時代が求めるインフィルリノベーション」と題し、「施工マネジメント業務」での職能が求められる現状を学んだ。

第3回　建築士の職域拡大のための
マンション再生連続セミナー
『時代が求めるインフィルリノベーション
建築士が導く現場マネージメント術』

講義１ 独自の内装・設備工法を駆使

・安達 好和（㈱アルク）

リフォーム・リノベ市場は急拡大している反面、建築士が関与しないリフォームでは、遵法性の問題や安易な施工の横行を生んでおり、玉石混交のリフォーム請負会社の実態も踏まえ、設計者主導の業界への転換の必要性を訴えた。

そのためには「CMは設計者の責任」として、職人不足の時代にいかに設計主導で「コスト」、「品質」、「工期」、「性能」を担保するかを示しつつ、独自の内装工法を開発・駆使して、工期や費用の大幅な削減を図る安達氏ならではの手法の実践を語っていただいた。

講義２ 建築士が束ねる職人の技量

・御前 好史 氏（㈱みさき建築研究所）

設計事務所がコストの主導権を握れていないリフォーム工事の現状を訴えると共に、コストを的確に掴むためには、実際の施工に深く関与していく必要があることを発見していった過去の経験を披露。その結果として、オーナー自らが工事を分離発注して工事費を抑えるノウハウを提供・指導する手法に活路を見出し、CMの業務委託を受ける業態に至った氏の手法を語っていただいた。

お二人の講義により、建築士の職能に、設計技術をベースとする新たな領域の軸を重ねることの重要性を明らかにすることができた。

インフィル更新WGでは3年間のセミナーにより、建築士がマンションリフォームに関わるうえで、必要となる職能を示せたものと考えている。求められる住まいのグレードにより特化するインフィル設計技術ノウハウを伴う「リフォーム設計力」、顧客のニーズを巧みに引き出しプロジェクトをまとめる「コミュニケーション力」、既存住宅での工事の特殊性に鑑みた施工も含めた「マネジメント力」である。今後は希望ある未来に向け、戸建て住宅等にも対象領域を拡げつつ、リフォーム設計が社会で果たす効用や建築士ビジネスとしての可能性を明らかにしていきたいと考えている。

（文責　奥茂）