

藤木亮介ゼミ

2021年度

こんにちは！ 藤木亮介です。



- まず、私の自己紹介をします。
- 私の専門は「**建築**」です。建築と言っても様々な分野がありますが、私の主な専門分野は以下です。
 - ▶ **建築設計・計画**
 - ▶ **既存建物の維持・修繕・再生**
- 特に、既存建物の維持・修繕・再生の内、マンションに関してはとても得意としている分野です。
- **建築基準法**や**区分所有法**でわからないことがあれば、相談にのることもできます。

ここからは藤木ゼミの紹介です。

藤木ゼミのテーマは、
建物の維持・再生 です。



ボロボロになった
コンクリートの天井

- 建物は新しく造られると、一般的にはその後、何十年も使われることになります。
- しかし、残念なことに**建物はほっておけば劣化します**。劣化がひどくなると、使い続けたくでも使い続けることができなくなってしまいます。
- もし、みなさんが**建物の所有者だったら困りますよね？**

建物にはどんな劣化が生じる？



- では、建物が劣化してしまったら、どうしたらいいのでしょうか？
➡ **なおせばいいのです。**
- でも、**劣化の原因をちゃんと知った上で**なおさないと、すぐに同じように劣化してしまいます。
- また、**劣化しにくくする工夫**も必要ですね。
- それでは、建物にはどんな劣化が生じると思いますか？
一般的には以下の**三つの劣化**が生じると言われています。

物理的劣化

機能的劣化

社会的劣化

三つの劣化 と 経済的劣化



物理的劣化とは、3ページの写真のように、古くなって壊れてしまうことです。

機能的劣化とは、壊れてはいないけれど、機能が古くなって使いにくい状態です。

社会的劣化とは、時代の変化やニーズの変化に対応できていない状態のことを言います。

四つ目の劣化

不動産を扱う上では、上記三つの劣化に加えて、**経済的劣化**にも目を向ける必要があります。**経済的劣化**とは、維持に過大な負担が生じ、維持することの経済的メリットが低下している状態です。

藤木ゼミでおこなうこと



1. それではここからは、藤木ゼミでおこなう内容を説明します。
前ページの四つの劣化を踏まえて、まずは、実際の建物を題材に、その建物にどんな劣化が生じているのか？今後どんな劣化が生じるのか？利用状況（使われ方）はどうか？といったことを調査します。



躯体劣化（物理的劣化）



耐震補強の必要性（社会的劣化）

2. その上で、劣化の要因に応じた修繕方針、改善方法を自分なりに考えてもらいます。

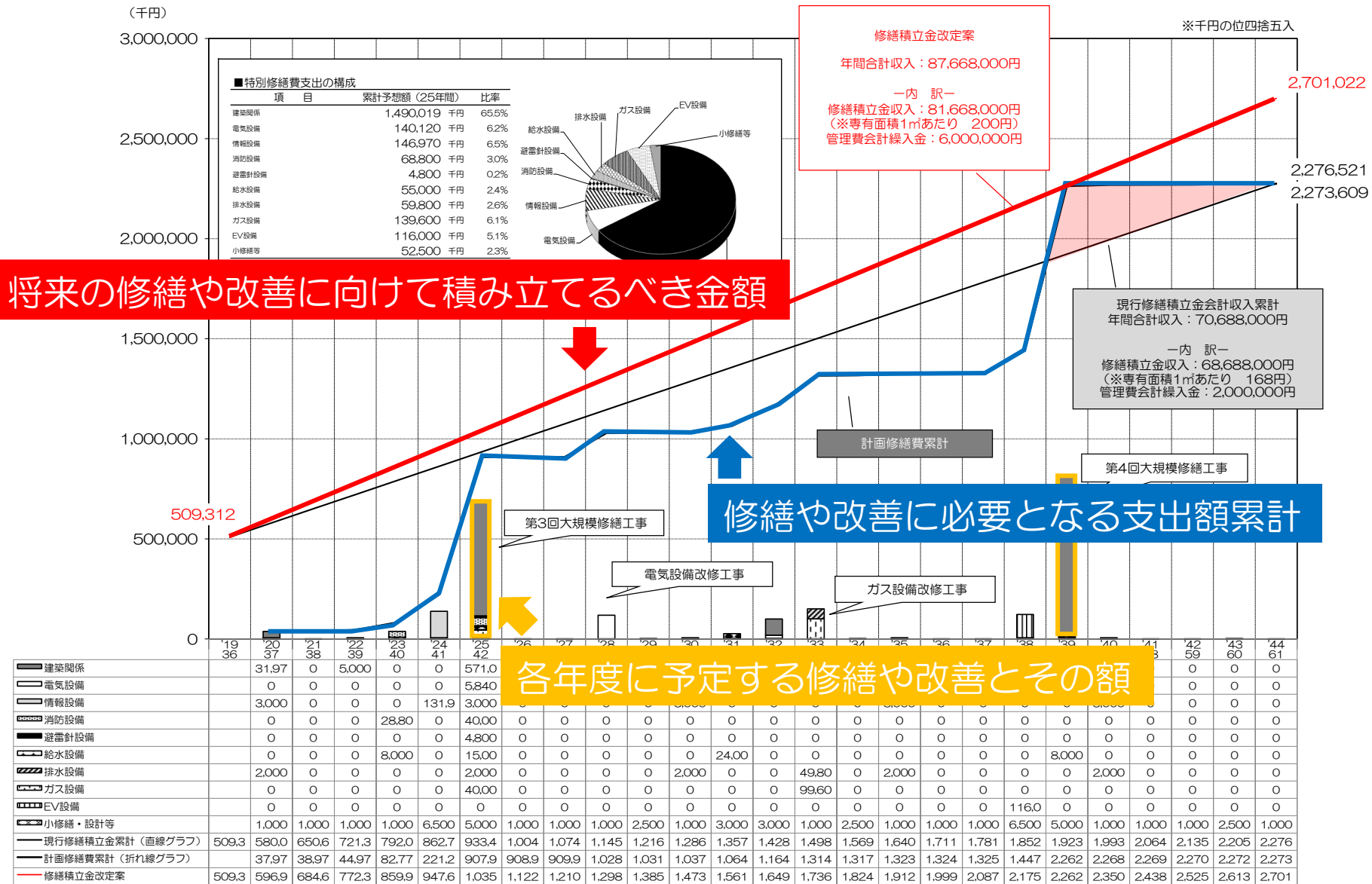
- 物理的劣化であれば**定期的な修繕**が必要になりますし、社会的劣化であれば、ニーズに合った**改善工事（リノベーション）**が必要になります。今、社会でおこなわれている劣化対策の事例を調べた上で、具体的な修繕・改善方法を考えていきましょう。



マンションの薄暗いエントランスの改善
（社会的劣化対策）

3. 検討した「修繕方針」「改善方法」について、そのコストを算出します。
- 修繕方針や改善方法を提案するだけでは、それを実行することはできません。実行するためには、
 - ▶それを「何時（いつ）」おこなうのか？
 - ▶それをするためには「いくら」必要か？といったことを示す必要があります。
 - この「何時（いつ）」「いくら必要か」ということを、具体的な計画としてまとめていきます。
 - 例えば次ページのような計画です。次ページはあるマンションの例で、一般に「長期修繕計画」と言われている計画です。当ゼミで対象とする建物はマンションに限りませんが、将来（20～30年先）を見据えた修繕計画を作成していきます。

図1 計画修繕費と修繕積立金会計の収支試算グラフ



4. 前ページのような計画を作成し、対象建物を今後も健全に維持していく為にはどれくらいの費用が必要か？その費用をかけて維持するメリットはあるか？ということを考えていきます。
- 維持するメリットの考え方としては、資産価値以外に「**居住価値**」といった考え方もあります。
資産価値が低下していても、**住んでいる人が満足**しているのであれば、維持するメリットがあるのです。
 - もし、維持するメリットが見いだせるのであれば、今後も永続的に建物を使うために、将来的には抜本的な**建物の再生**を視野に入れる必要もでてきます。
 - これらの検討を踏まえて、みなさんそれぞれが考える**対象建物の維持・再生の方針**を「**維持・再生計画書**」としてまとめてもらいます。

スケジュール



【前学期】

- 主に、対象建物の劣化や使われ方について調査します。調査結果は、「建物調査報告書」としてまとめていきます。

【後学期】

- 建物調査報告書を踏まえ、修繕計画を作成します。その上で、その建物の将来を見据えた維持・修繕・再生の方針を「維持・再生計画書」としてまとめていきます。

➡ これらの成果は、パワーポイントを用いて発表してもらいます。

ゼミの運営方針



【履修条件】

- 授業時間以外にも、必要に応じて教員への報告・連絡・相談ができることとします。

【注意事項】

- 対象建物の関係者やゼミの他メンバー、教員に対して誠実な対応ができない場合は、単位を取得できません。特に対象建物の関係者に迷惑をかける行為は厳禁です。

【維持・再生計画書の作成】

- 建物調査報告書や維持・再生計画書は、パソコン（ワード、エクセル、パワーポイント）を使って作成してもらいます。また、発表はパワーポイントを利用した発表とします。

おわりに



- **建物の再生**は、建築分野の中でもまだまだ成長過程にあり、新しい発想が期待されている**最先端のテーマ**です。
- 当ゼミは、ゼミの他メンバーや教員と意見交換をしながら、**楽しく**進めていく方針です。
- その中で、それぞれが刺激しあい、**新しく**、そして**自由な発想**で**建物の再生**を考えてもらいたいと思います。

以上です。