

会 報 <<第466号>>

次代を築くヒューマン・ネットワーク
一般社団法人兵庫県建築会



令和6年12月1日

目 次

- | | |
|-----------------------|----------|
| I 視察会（月例会併催） | ・・・ 2～3頁 |
| 「 三木市 実大免震実験試験機 」 | |
| II 会員寄稿 | ・・・ 4～5頁 |
| 「（株）日本ネットワークサービス」 | |
| 代表取締役 松井 照男 氏 | |
| III 研修交流会の実施 | ・・・ 6頁 |
| IV お知らせ 行事予定 | ・・・ 6頁 |
| V 広報コーナー 兵庫県住宅再建共済制度、 | ・・・ 7頁 |



I 視察会（月例会併催）

「三木市 実大免震実験試験機」

令和6年11月21日（木） 13:00～15:00

視察参加者 21名



令和6年度視察会の内容等を報告します。



（試験の内容）

阪神・淡路大震災以降、構造物が大震災を受けた際に、人命を守るだけでなく、構造物・建築物の損傷を減じ、日常に果たしている機能を維持することが重要なことがはっきりしています。これに応えるための構造が免震構造・制振構造で、大地震時に地震入力エネルギーを吸収する重要な支保部材やダンパーが必要となります。

今回の実験では、免震・制振部材及び周辺構造の実大実荷重動的実験による免震・制振構造の信頼性の向上に資する実験です。

今回の試験では、大変形特性を把握するため、せん断ひずみ 400%の加振を中心に実施されました。

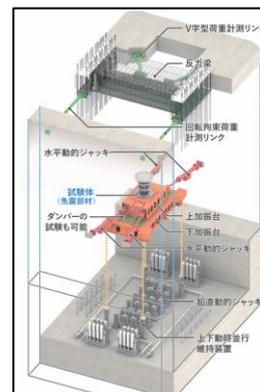
（施設の概要）

三木市 実大免震実験試験機は 2023 年に 2005 年に建設された実大三次元震動破壊実験施設 E-defence の隣接敷地に、免震部材・制振部材の実大動的試験を行うために国内初の試験機として誕生しました。

E-defence は世界最大級の 3 次元振動台を保有しており、最大 12,000 kN までの重量の実大規模の建物に地震の揺れ（阪神・淡路大震災、東日本大震災の地震動）を直接与えることでその揺れや損傷、崩壊の過程を詳細に検討できます。

実大免震試験機は、動的に最大 30,000 kN、静的に 36,000 kN の鉛直荷重を積載した状態で実際の免震支承に高速度、大変位の水平加振を可能にしています。

日本には世界の地震の 10% が起きると言われており、兵庫県三木市に大型震動台と実大免震試験機の整備により、世界の耐震構造研究の拠点となることに違いありません。



(視察会 参加者)



(管制室)



(実験状況)



II 会員寄稿

「 (株) 日本ネットワークサービス 」

代表取締役 松井 照男 氏



当社は阪神間を中心とした分譲マンション・賃貸マンションの管理及び、全国区でのビル・オフィス・店舗などのメンテナンス、ホテル客室清掃などのバックヤード管理などを行う会社です。

1991年の創業から今年で34期を迎え、分譲マンションの管理戸数も25000戸を超えるようになりました。



この分譲マンション管理は、2001年より「マンション管理適正化法」という法律が施行され、マンション居住者の良好な住環境の確保が、法律として厳格に定められました。

この法律により「管理業務主任者」が管理にあたる事が定められ、不備についても年々少しずつ改正が加えられ、様々な管理に関するガイドラインが制定されてきました。

我が社もこの頃より分譲マンションの管理に力を入れて参りました。

このガイドラインにより、一定の管理の質が守られるようになりましたが、私達のような管理会社に頼らない「自主管理」で管理されている建物も未だ多く存在します。

しかし、日本の社会の変化に伴い、居住者の高齢化による管理不全や、空き家問題。また区分所有者の建物に対する関心の無さなど、せっかくの資産を活かせていない建物も多く存在します。

私たちは、この状況を危惧し、皆様の資産の価値を守る事を最優先に考えます。

特に高齢化の問題は大きく、管理組合の理事の成り手が居ないなどの問題も起こっています。

この高齢化問題は今後解消していく見込みは薄く、高齢者比率もどんどん高まっていくと思われます。

近年では自主管理で立ち行かなくなってきた管理組合様からの相談も多く、私達もこういった状況に対し、管理する側として何が出来るかを考えてきました。

単純に清掃や経理業務などの一般的な管理業務を請け負う事も可能ですが、管理組合の方々の望みはそれだけでは無いと肌で感じています。

私達の仕事はマンションの資産価値を守るもしくは向上させる事を目的としています。そのためには居住者に寄り添い、必要とされるサービスを常に開発していく必要があります。

近年の需要としては特に高齢者の方々が安心して暮らせる環境がキーワードとなっています。

具体的には、必要に応じシニア向け分譲マンションでは24時間常駐の管理スタッフを配置、対応するサービスを展開したり、他のマンションでは、居住者の異変にいち早く気づき対応できるよう「高齢者見守り」サービスや救急救命士の講習をスタッフに受けさせるなど、様々な事態に対応できる体制を展開しています。



また、高齢者がまだ少ないマンションでも年数と共に劣化していく建物を居住者のニーズに合わせて改修し、新たに必要な設備を導入したり、バリアフリー改修などの提案を行う等、居住者に寄り添った提案で皆様の生活を守ります。

さらに、高齢化と同時に認知症患者の増加も見込まれるため、管理するスタッフに「認知症サポーター」の講習を実施し、認知症患者への正しい対応も行える体制を敷いています。

そして、その先には、介護という案件も出てくるため、居住者が介護施設などに転居される際には、老人ホーム紹介センターなどと協力し、より暮らし易い環境への移行もスムーズに行えるよう心がけています。



こういった状況で空きが出る不動産の売却や運用には、専門の宅地建物取引士が対応し、老後の資金作りなどに寄与します。

高齢者以外にも、皆様が暮らす街を守るためには、治安の維持という事もあります。治安が悪いと地価にも影響し、結局は資産価値の下落を招くのです。少しでも治安の維持に貢献したいと考え、私達は警察とも連携し、青色回転灯を付けた車両による防犯パトロールも委嘱を受け実施しています。



このように管理と一概に言っても、ニーズは多種多様になっており、どういったサービスが求められているかは、常にアンテナを張っていないければ新たなサービスの構築は出来ません。第三者の目線で自らが住みたい・借りたい・泊ま

りたいと思う環境とは何か、それを常に考え提案を行うことがこの「管理」という仕事の根幹となっているのです。



近年企業の社会的存在意義が重要視され、この「管理」という仕事も、社会にどう貢献するか、必要とされる企業であり続ける為には何が必要か、などが問われています。

当社では商売を行う上で、昔から言われている「三方良し」を超えた「五方良し」を目指し、「買い手」「売り手」「世間」+「働くスタッフ」「協力会社」など関係する全てに良い影響力を持つ企業でありたいと思っています。

建物が出来上がり、その使用者が入り、運用を開始してからが私達管理会社の仕事です。分譲住宅では居住者に合わせた快適性や、資産価値を守る仕事。賃貸住宅では入居率を高めるための工夫や提案。店舗やビルでは衛生状態を保つことや、運用のためのノウハウなど。管理と言っても多岐に渡ります。また、管理の延長線上には不動産の売買なども行い、資産としての価値をより高く流通させていく、これらも私達の仕事となっています。

これらは全てお客様のニーズに寄り添う事で開発されてきたソリューションビジネスです。

常に考え常に学ぶ姿勢を忘れないことで、この管理という仕事は進化していきます。

皆様が建てられた建物のその後を守って行くこの仕事、見えない部分が多いのですが、非常に有意義な仕事と考えています。

地域に愛され、居住者に愛され、社員も喜び、関係業者にも重宝され、会社も発展する、これが我が社の掲げる「五方良し」の考え方となっています。

Ⅲ 第168回研修交流会の開催

晴天の中、ゴルフ日和に恵まれ、第168回研修交流会が
12名の参加により開催されました。

と き： 令和6年11月28日（木）
場 所： 城山カントリークラブ

優 勝	前川 真一郎 氏	前川建設(株)
準優勝	柚田 健一 氏	(株)森長組
3 位	佐伯 康彦 氏	久保田セメント工業(株)
4 位	山本 康一郎 氏	(株)山本設計
当月賞	合田 和弘 氏	東洋電気工事(株)
ドラゴン賞	柚田 健一 氏	× 2
ニアピン賞	前川 真一郎 氏	佐伯 康彦 氏



Ⅳ お知らせ

◎行事予定

1 事業推進委員会

日時：令和6年12月12日（木）
17：00～19：00
場所：神戸元町 梅の花
講話：「スペイン・ビルバオ（Bilbao）
探訪記」
当会顧問 石田 邦夫 氏

2 新春交流会

日時：令和7年1月9日（木）
17：00～19：00
場所：神戸三宮東急REIホテル

3 月例会

日時：令和7年2月6日（木）
12：00～14：00
場所：神戸三宮東急REIホテル
内容：「災害に備える」
NPO法人
ひょうご地域防災サポート隊
理事長 糟谷 昌俊 氏

4 月例会

日時：令和7年3月6日（木）
12：00～14：00
場所：神戸三宮東急REIホテル
内容：「関西万博の魅力発信」
兵庫県企画部万博推進局
万博推進課長
岸本 健吾 氏

事務局	：	吉本義幸、石井滝実子
電 話	：	078-996-2851
F A X	：	078-996-2852
Email	：	archit-k@axel.ocn.ne.jp



安心をカタチに

兵庫県住宅再建 共済制度 フェニックス共済



フェニックス
サポーター
はばタン

自然災害から守りたい「住まい」と「暮らし」



今後、もしも！！

南海トラフ地震が発生したら

- ▶ 30年以内の発生確率 最大 80%!
- ▶ 県内の被害想定 全半壊 21.5万棟!

活断層地震が発生したら

- ▶ 油断できない「山崎断層帯」「上町断層帯」など

大型台風が直撃したら

豪雨による災害が発生したら

自然災害で被災した
住まいの再建に備えて **兵庫県が実施する共助のしくみ!**

県内に住宅(戸建て・マンションなど)をお持ちの方に

県内の住宅(借家含む)にお住まいの方に

住宅再建共済

年額**5,000円**で
再建、補修時等に

最大**600万円**給付!

※半壊(損害割合 20%)以上

一部損壊特約

年額**500円**で
補修時等に

25万円給付!

※損害割合10%以上20%未満

家財再建共済

単独加入 年額**1,500円**で

住宅とセット
加入の場合 年額**1,000円**で

購入・修復時に 最大**50万円**給付!

※床上浸水・半壊以上

※住宅の被害認定(損害割合)は、住宅の所在する市町が発行する「り災証明書」によります。

- 地震・津波・豪雨・台風・地すべり・竜巻など、あらゆる自然災害による被害が対象です。
- 住宅の築年数や規模、構造等と関係なく、定額負担で定額給付です。
- 地震保険や他の共済に加入していても加入でき、給付が受けられます。

お問い合わせ

公益財団法人 兵庫県住宅再建共済基金

コールセンター **078-362-9400** (平日9:00~17:00)
FAX: 078-362-4082

E-mail jutakukyosaikikin@pref.hyogo.lg.jp

フェニックス共済 検索 *加入申込書はダウンロードできません*



「加入申込書付きパンフレット」は、県庁・
県民局・県民センター・市役所・町役場・
郵便局(簡易郵便局除く)にあります。

クレジットカードでのお支払いの方は、
インターネットからのご加入が便利です!