



●能登半島地震から半年が経過した。住民の方々や関係者が復興に向け全力で努力しておられるが、平時への回復には、まだまだ時間を要すると観られる。発生時の被害を抑える政策も大事であるが、発生後の対処方策が阪神淡路に比べても大きな進化はないように感じる。今後に向け早急に強力なシステム造りが行われることが望まれる！

□ 建築部会：(谷垣正治 記)

●6月24日に第284回の建築部会がZoom形式で開催されました。今回のメインテーマは能登半島地震被害調査報告です。中野さんは大学の先生方と団体で、呉さんは単独で被害調査に現地入りした結果が報告されました。中野さんが、古い木造家屋より伝統木造の方がまだ被害が少ないと言われたことが印象的でした。呉さんからは、被害が軽微であった家屋でも周辺の被害によって町の機能が失われると住めなくなること、RC住宅のピロティにおいて転倒の前段階の現象と思われる土間コンの盛り上がりが見られたことなど興味深いお話がありました。すでにいろいろな機関で能登半島地震の被害調査報告が行われていますが、それぞれに視点の異なる調査で、報告を聞くたびに新しい知見が得られる気がします。

●7月6日に第13回のオンライン寺子屋が開催されます。講師はサーツ理事の吉田倬郎先生、講演テーマは「建築の負動産化の様相と資源循環～マンションの負動産化を防ぐためには～」です。受講申し込みは下記サイトから行われます。是非参加をご検討ください。申込サイト <http://ptix.at/2B20f5>

○次回の建築部会は、7月22日に開催されます。

□ 戸建住宅部会：(小須田廣利・菊池 清 記)

●6月の戸建部会<ショートスピーチ>は 菊池会員により、約100年前に建てられた『聴竹居』の防災・省エネ・快適な住生活実現のための設計思想ならびに実例の解説があった。『聴竹居』は日本の環境工学の祖と言われる藤井厚二(1888-1938)が自分と家族のために設計した住宅である。竣工は1928年。『聴竹』は藤井の雅号からとられた。京都と大阪を結ぶ京都線『山崎駅』の北側、天王山の麓にある。彼が、都度、条件を設定して建設した5棟目の実験住宅といわれる。この住宅について、設定した条件は次の5つ。①8人の人間が快適に住むのに十分な大きさとすること(想定住人は夫婦、2人の子供、母、女中の6人)②応接のための空間は最小限とし家族のための居住空間を最優先する③椅子式生活を主とし、座式生活と混用する④地震の事を考慮し、木造平屋とし、建物をコンパクトにするため調理と暖房用に電気を採用する⑤夏季の生活の快適性を第一に考慮する。彼は関東大震災の3週間後、被災地を訪れており、その際受けた印象が④に反映されている。現地を見ると、クールチューブ(導気管)や天井に設けられた排気口、妻面の排気口、基礎に開けられた床下換気口などから、藤井は空気の流れに大きな関心があったことがわかる。吉田兼好が徒然草の中で述べた『家の作りやうは、夏をむねとすべし』の実践である。また、家具や建具などに、快適に暮らすための工夫をしており、設計者視点で眺めても大変興味深い建築である。(菊池 清)

●住宅建築技術国際展開支援事業モンゴル(国交省支援事業)に関し、戸建部会に声がかかりました。この事業での部会の担当は、日本における住宅基準とモンゴルの基準とを比較し、必要と考えられる項目を、モンゴルに適した形で提案することを目的とした事業です。モンゴルにおいての聞き取り調査、シンポジウムなど3年にわたり行われます。部会内での数度の検討結果は、不参加となりました。これは作業量と予算がタイトであることに加え、海外調査を含めた資料作りに、積極的に参加の意思を示す人がいなかったことが理由となります。今後はサーツの若返りも含めた会員募集も必要と考えます。(小須田廣利)

○次回の部会は6月14日(金)16時開催予定

□ 集合住宅部会：(秋山哲一 記)

●法務省法制審議会で区分所有法の改正の議論が進んでいる。それに合わせて国交省でも「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」でマンションの管理・修繕、再生の議論が進んでいると聞いている。それを受けて「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方WG」「外部専門家の活用のあり方WG」で具体的な施策の検討が進んでいる。前者では、①マンション標準管理規約の見直し、②修繕積立金の変更予定の情報開示、③EV用充電設備や宅配ボックスの設置の際の決議要件の明確化等、の改定も盛り込まれるようだ。①では、所在等不明の区分所有者を発生させないための名簿の作成・更新の仕組みや所在等が判明しない区分所有者の探索費用を当該区分所有者に請求できる規定の追加が行われ



ている。②では、最近の新築マンションの分譲時の修繕積立金が段階増額方式の採用が多く、かつ、初期の積立額が低額に設定されており、その後の増額変更を難しくしていることから、均等積立方式に基づいて算出された積立月額（㎡当たり月額）をもとに、段階積立方式の場合の積立額の初期値は、その0.6倍以上、最終値は1.1倍以下に納まるような設定が望ましい、とされたようである。均等積立方式を採用していたとしても、昨今の改修工事の高騰を受けて修繕積立金に増額が避けられない中で、当然のことかと思われるが、これまでの積立額が低めに抑えられてきた高経年マンションではこのルールには納まらない対応が求められるのではないかと、と思われる。6月27日（木）の部会ではそのような話題の情報共有を図った。

○次回のマンション管理組合支援事業部との合同部会は9月4日（水）17時 開催予定

□ マンション管理組合支援事業部：（丸山和郎 記）

●令和6年度 上半期マンション管理組合支援事業状況と今後の展開

今期も、上半期を経過し、マンション管理組合支援事業部の事業活動は先月と変わりなく、大型2件の国交省補助事業申請が認められ、補助事業者である施工者への指導支援業務に注力しています。そのほか長期修繕計画作成の繰越案件2件への対応も担当PMが奮闘してくれています。今期の引合い案件2件のうち、1件が不調となりました。残りの1件については、初期対応から受託までのマネジメントを担当PMに委ねていますが、大きな進展は今のところ見られません。

●なお、現在のマンション部会ではPM担当の人材が手薄で、マンションに関するメールでの相談に対し、初期対応がタイムリーにできないため、5月度からサーツのホームページの「マンション管理組合支援事業部への相談」では、メールでの相談を一時中止しています。当面、相談案件個々に対し、専門分野別PM人材の対応が可能かどうかを事業部長と常務理事とで電話連絡で確かめながら、引合の可否を決めています。

●国交省「長期優良住宅化リフォーム推進事業」に代わる補助事業への新たな取組

上記の国交省補助事業は震災復興財源確保の関係で、今年度の補助限度額が当初予算から減少し、今後令和7年度以降の当該補助事業活用を期待できるマンション規模は200戸以上、且つ修繕積立金にゆとりのある管理組合となり、サーツが支援すべき管理組合には、少なくとも合意形成に3年はかかり、PM人材不足や民間コンサルとの競合もあり、長期にわたるマネジメントが難しくなることが懸念されます。このため、下半期から来期以降の補助事業申請支援業務の対象を、50戸程度の小規模マンションでも適応可能な、厚労省「先進的窓リハ推進事業」限度額は200万円/戸当りへの展開を試みます。この補助事業の事業者をサッシュメーカーとして、サッシュおよび玄関扉の断熱改修を軸とする工事で、サーツ（の技術者）は工事監理者として管理組合支援をする取り組みになります。

候補となるマンション管理組合は、過去20年前後のサーツの実績物件からサッシュ改修未済の管理組合3件ほどを抽出し、サッシュメーカーの協力による案内パンフレットをダイレクトメールしよう、というもので、新たな試みとなります。

□ 余滴： 空広く梅雨明け近い色となり 捷三郎