



●雨よりも熱波が気になった梅雨が明けて2週間が経過したが猛暑日続き。昔は夕立があり立ち去ると涼しい夕涼みがセットだったと記憶するが、そんな雨はなく、もっと長時間のゲリラ豪雨が慢性化し今回の東北のような被害に見舞われる。気候変動をコントロールできるのは現在、人間しかないが世界が歩調を合わせなければできないこの対策がまだまだ中途半端な状況にあることが気になる。

□ 建築部会：(谷垣正治 記)

●7月9日に「東京都省エネ再エネ住宅推進プラットフォーム」からのヒアリングのために東京都住宅政策本部および環境局の計5名がサーツ事務所に来所されました。サーツからは岡本常務理事をはじめ5名の建築部会員が出席しました。このヒアリングに先駆けたサーツに対する都からのアンケートには、「省エネ・長寿命化 WG」設置の報告やシンポジウム開催など補助金活用の意志があることを回答しています。

●7月9日のヒアリング当日は、住宅政策本部から、プラットフォームに関する助成金活用の状況及び環境局からは省エネ推進・再エネ導入の拡大に向けた支援策が説明されました。この支援策は、「住宅供給者等への支援策」「施主・購入者等への支援策」「普及啓発等」の3分野に分かれており、それぞれ令和6年度の助成制度の詳細が紹介されました。特に「災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業」については、サーツとしても普及・啓蒙に関与できる部分が多いのではないかと思います。

○次回の第286回建築部会は、8月19日に開催されますが、これまでのZOOM中心の開催から対面での開催を中心していくことを考えています。

□ 戸建住宅部会：(小須田廣利 記)

●<CLT材による緊急避難階段シェルター構想>

本構想は、CLT素材を在来軸組の住宅に組み入れることで、各種防災に有効に活用させる為の基本構想です。CLT材の強度はもちろん、厚さによる防火性能、また水に浮く特徴を考慮すると、住宅における各種の災害に対応出来る可能性を提案するものです。なおこの構想に興味、賛同して下さる企業と共同で実現したいと考えています。

1. 地震、強風対応

CLTによる6面体の階段ボックスを木造組み込むことで、地震、強風に効果的に対応出来ます。

2. 火災対応

自宅および隣家の火災時に、材の厚さにより防火性能を持つCLTは効果的な期待が持てます。また炎や煙対応として、一階及び二階の出入口、外部に面する開口部は密閉性が求められますが、これもCLT素材のドア、窓はCLT材の防火戸とすることが考えられます。

以前部会での報告で、戸建住宅の避難経路に問題が有り、その多くは高齢者が被害者になっているとの報告に対しても対応できると考えます。

3. 地滑り対応

裏山の地滑り時に、階段シェルターが土砂の重量を受け流すために、山側から谷川へスライドする方法が検討されています。

4. 津波、洪水対応

住宅の屋根まで達する水害発生時、木製シェルターがアンカーから外れて水面上に浮くことも可能です。火災対応と同じくその密閉性が求められます。階段の出入口はよく見かける半自動ドア的な、高齢者でも開閉できる簡易な装置の活用も必要です。

●戸建部会での検討意見では、階段室ではなく一部屋で対応する方法もある。また軸組とパネルとの組み合わせが混構造になりはしないかとの意見が有り、検討が必要な事項と考えています。

○次回の部会は8月9日(金)16時開催予定

□ 集合住宅部会：(秋山哲一 記)

●集合住宅部会に直接関係する話題ではないが、建築BIM推進会議に関わっている専門家に話を聞く機会があった。ちょっと紹介してみたい。ただし、私はこの分野の専門ではないので、間違った理解をしているかもしれない。お気づきの方がおられたら、教えていただきたい。



国交省の建築指導課では、確認申請の BIM 化への動きが具体化しつつあるようだ。2026 年春からは BIM で作成された図面による申請と審査が予定されている。審査者は BIM データを確認するのではなく、BIM で作成された内容を 2 次元の図面 (PDF) に出力したものを審査対象とする形であると理解した。たとえば、パソコンソフトによる日影計算結果を 2 次元に出力して確認するというのに類似している。2029 年春には標準化された BIM データを審査する形になるように環境整備を図るとのことである。そのためには、設計者が適切な入出力基準を満たした BIM によるデータ作成をしていると「宣言する」ことが必要とのこと。BIM の活用は、なにも確認申請のためだけではないのではあるが、大きく変化しそうだ。

○次回のマンション管理組合支援事業部会との合同部会は、9 月 4 日 17:00 サーツ事務所で開催

□ マンション管理組合支援事業部：(丸山和郎 記)

●7月7日東京都知事選が終わり、小池百合子知事が3期目も継続して都政を担うこととなった。折しも新型コロナ株が変異し、第11波の兆しが現れ始めている。処方薬の価格も高く、投薬を諦める患者も増えつつあるようで、「3密」回避の原則は4年前と変わらず有効なようだ。

久しぶりに、建設物価の上昇率について、コロナ禍前と比べ、大規模修繕工事費算出や長期修繕計画見直し、更には公的補助事業利用への影響について考察を試みた。

4年前2020年の新型コロナ感染蔓延に伴う原油安でエネルギー関連の消費者物価が一時的な下落の後、コロナ禍による就業人口の減少、2021年6月以降は、ロシアのウクライナ侵攻、円安影響等も相まって、原材料価格の上昇が止まらず、2024年6月度の消費者物価総合指数は(2020年を100として)108.0。4年間で8%上昇。この消費者物価指数(CPI)に比べ、(財)建設物価調査会の建築費指数一覧表のうち、東京地区、集合住宅の仕上げ工事費を見ると、2020年の指数108.7に対し2024年6月の指数が136.3となっており、4年間で25%上昇している。職人不足と原材料費高騰(アルミサッシなど建設用金属製品は2023年9月以降現時点まで150%の横這い状況)が原因である。因みに仮設工事費は3.6%上昇。電気設備は27.6%、衛生設備は19.1%、空調が14.4%それぞれ上昇。5年毎の長計見直しではこれらの工事費上昇率を反映させたものになるであろう。

補助事業を利用したサッシ改修工事でも、サッシメーカーは従来のアルミ枠による被せ工法から樹脂枠併用の工法に大きく舵を切ってコストダウンを図っている。

戸当たり補助限度額も従来の1.5倍以上でないと補助事業利用の合意を得ることは難しいものとなるであろう。東京都内のマンションにあっては都の補助事業を併用することで消費税相当額分の補助が期待できるので、企画提案に工夫が必要であろう。

●令和6年7月度 マンション管理組合支援事業進展状況

7 月度の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る。そのほか長期修繕計画作成の繰越案件 2 件への対応もほぼ終了している。劣化があまり見られずに今期まで先延ばしされていた物件が 2 年ぶりに建物診断からリ・スタート。3 年前の調査結果との照合で、劣化進行度合いの判定が重要となっている。15 年前、大規模修繕工事コンサル業務を委託されたリピート組合からの 2 回目の大規模修繕工事のセカンドオピニオン案件は残念ながら不調に終わった。

□ 余滴： 気迷いを洗い流して夕立去る 捷三郎