



- 国政のリーダーが替った途端の選挙が終わり、これまでの与党が半数割れという結果に終わった。今後の国策決定に時間がかかったりするのはどの心配もある。30 年前、消費税アップや赤字国債の増加に対する不安から実現した野党、約 10 政党の連立で実現し、70%を超える支持率でスタートしたが僅か 1 年で消滅した「細川⇒羽田内閣」のことが思い出される。世界には自分と周辺の利益を第 1 に実施する独裁者は目立つが、色々な意見・希望を持つ人のすべてを満足させるのは難しいが、「国民の総合評価」を高めるリーダー・仕組みの好事例の実現が望まれる。建築業界もコスト・人手確保など様々な実情を抱えており新しい政策運営スタイルを期待したい。

□ 建築部会：(谷垣正治 記)

●9 月 16 日に第 287 回の建築部会が ZOOM 形式で開催されました。毎回の定例議題に加えて、今回は岡本常務理事からモンゴル視察報告および 11/27 見学会案内がありました。

・モンゴル視察報告

「9 月 23 日にウランバートルで開催された日本とモンゴルとの共同研究シンポジウムにサーツから岡本が参加した。このシンポジウムは国交省の助成金を得て実施中の国際プロジェクトの一環として、モンゴル国立科学技術大学にて開催された。プロジェクトの目的は、同国産木材を有効に活用し、ウランバートルに向け急増する遊牧民移住者の居住エリアであるゲル地区の住環境の改善策の提案を関連法規の整備も含め行うことである。プロジェクトの詳細な内容はあらためて別の機会に報告します。(岡本)」

・11/27 見学会の案内

この度、日本初の木造準耐火高層建築物である大林組研修施設”Port Plus”を見学できることとなり、これを中心に横浜市中区日本大通り周辺の歴史的建築物を見て歩く見学会を企画し、建築部会内に案内しました。なお、見学会案内は戸建住宅部会・集合住宅部会にも送付させていただきました。

●第 14 回オンライン寺子屋 11/26 開催

10 月 26 日(土)に第 14 回のオンライン寺子屋が開催されました。講師はサーツ会員の栗原潤一氏、講演タイトルは「居住者に伝えよう これからの住宅で配慮すること ～カーボンニュートラルに向けて～」です。岡本常務理事が司会を務め、30 名(サーツ会員 19 名、会員外 11 名)が参加しました。講演内容は、住宅における「省エネルギー技術」、「再生可能エネルギー利用」、「建材の省 CO2 化」、「住まい方」についてでした。特に、「住まい方」は省エネルギーの重要な要因であるとの説明があり大変印象的でした。一般の建物所有者に説明する立場にある専門家に対してだけでなく一般の方でも理解できるように配慮した資料が用いられ、受講者も分かりやすかったのではないかと思います。なお、講演内容は録画してサーツホームページより有償(1000 円)で視聴することができます。

○次回第 289 回建築部会は、11 月 18 日(月)17:30 より ZOOM 方式で開催

□ 戸建住宅部会：(小須田廣利 片岡泰子 記)

●<ショートスピーチ>(10/11) アートワークとした活動を振り返り

UIFA JOPON30周年記念行事として、1×1コレクション展(2024年7月・建築会館)が開催され、会員外であるが展示参加した。我が設計活動前半のペンション建築や校倉式構法づくり等、また、アートワークとした仕事を振り返るきっかけとなったUIFAとは女性建築家会議で、1963年にフランスで設立。当時、女性建築家等のプロ活動には様々な社会的制約があり、女性建築家達は他国との情報交換・交流等で連携を深めてきた。日本支部は1992年に設立。幅広い建築分野の方が参加、活動している。当方展示品は木造伝統的構法の築33年となる保育園。平面中央に7間×9間の保育ホール空間を丸太柱、流通材を用いた真壁軸組造りで構成。小屋組を樹木の枝が支えるイメージで造りたいと構造設計者に相談し、小屋架構ができた。

確認申請時にはここでは審査できないと言われて苦労もあったが、完成した吹抜大空間が柔らかく、保育園側のインクルーシブ精神を実現できたと感じている。伝統的手法の小屋架構は乾燥収縮などで変形が生じたが、鉄筋タイロッドでの補強修復を行い、その後も保育園側が維持管理を大切に、建物の長寿命化を目指している。設計→施工(大工棟梁)→活用・維持の連携の空間造りから、現代木造の多様化においても大工技術伝承の必要性を改めて認識している。(片岡泰子)

●10月初旬にコロナでしばらく休みだった、サーツ旅行に参加しました。参加者は10名程度の二日間です。今回は秩父から長野の、主に文化財指定の民家などです。いつもの様に見学の数を稼ぐために駆け足的なスケジュールです。それでも運転手付きのマイクロバスで、旅行気分を味わうことが出来ました。既に来年の企画が楽しみです。(小須田廣利)

○次回の部会は 11 月 8 日(金) 16 時開催予定

□ 集合住宅部会：(秋山哲一 記)

●日本の超高層マンションは、容積算定基準の緩和等の影響を受けて 2000 年以降に供給量が急増している。それらのストックが築後 20 年程度を経て 1 回目の大規模修繕の時期に差し掛かってきている。ところで、それ以前の 1990 年初期までに建設された超高層マンションでは、共用給排水管等の設備改



修の時期を迎えつつある。この時期に建設された超高層マンションでは、共用給排水管が専有部分の中に配置されているものなど、SIの考え方が取り入れられていないものもあり、改修工事の実施に際して難しい課題を含んでいる。私は超高層マンションでは日本で最初といわれている排水管改修工事の実態調査に関わった経緯があり、居住者の排水制限をできるだけ少なくする工夫とか、設計施工段階の対応の難しさを整理してきた。

そのことが縁になって、現在、(一財)住総研の「超高層住宅長寿命化研究委員会」に関わっている。研究会は3年間で長寿命化のありようを整理することを目標に置いている。一年目の今年は「超高層住宅の災害対応を考える」というテーマで防災に争点をあてた超高層マンションの特徴と課題整理を進めている。その内容をテーマとしてシンポジウムの開催も決まった。日時は「11/26(火)13:00~17:00 建築会館ホール」で会場参加・WEB参加併用、参加費無料。興味がある方は、住総研のHPの申込受付フォームから登録してください。(締切り 11/15 正午)

○次回のマンション管理組合支援事業部との合同部会は、11月27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)

●10月23日のANN(朝日放送系)ニュースで「老朽化マンション建替えて、1人2000万円未満負担での実施率が、関東で0.7%、関西で0.3%、残りの99%が1人2000万円負担でも建替え困難」との報道があった。国交省HPでも旧耐震マンションが全国で104万戸、建替えは20,200戸(1.9%)にとどまってい(2024.6.20.)資金不足が要因としている。

建替えに限らず築30年超マンションの管理組合で、適切な時期に、長期修繕計画策定や、それに基づく修繕積立金の積み立て、大規模修繕等の計画修繕の実施が行われるべきであるが、多くの場合、給排水設備配管更新30年、外壁等大規模修繕工事が10~12年という管理会社の予防保全提案により、経年劣化実態にそぐわない早めの修繕資金支出の過去実績に加え、新型コロナ禍以降の工事費の高騰など、直近の4年間で修繕積立金の更なる不足という問題に管理組合は直面し、マンション管理組合支援事業部には「予算は無いが、至急長期修繕計画作成をお願いしたい。」という余りにも稚拙な相談案件が10月度で2件(草津・長岡京市)あった。長計作成には①的確な建物現状調査費用②各部位・部品等修繕費用算出の基本となる数量積算費とが必須条件で適正な時間が必要であることを説明し、再考を促している。

支援事業部の基本理念は、①建物診断では残存保有耐久年数の提示による修繕時期延伸。②高耐久仕様による計画修繕周期の延伸提案。③公的補助事業の活用による修繕資金節減。と変わらないが、今後はITアプリ利用等によるプロジェクト管理工数節減により、管理組合負担の軽減と、支援事業収益の確保への努力が必要と考える次第である。

・令和6年10月度 マンション管理組合支援事業進展状況

- ① 令和7年~8年に跨る大型2件(横浜市戸塚区・川崎市麻生区)の国交省補助事業案件は、補助事業者である施工者への指導支援業務および工事監理業務に担当PMが注力している。
- ② 長期修繕計画作成の繰越案件2件の委託業務が終了、うち1件(国分寺市)は今後の対応についての後継者を特命要望されており、もう1つの案件(西東京市)はその後に発生した新たな管理組合の課題について担当PMが継続して対応している。
- ③ 劣化があまり見られず今期まで先延ばしされていた物件(文京区本郷真砂)が2年ぶりに建物診断からリ・スタート、引き続き、実施設計~業者選定補助業務の見積依頼を受けている。
- ④ 「令和6年度建築設備定期検査報告業務」(八王子市)が終了。
- ⑤ 「令和6年度特定建築物等定期調査報告業務」(町田市)を来月予定している。

□ 余滴： あと五分待つて頂戴秋彼岸 捷三郎