



- 新年を迎えて考える<今年の目標>についてある高齢の著名人がこんな発言をしておられました。
「若者は長期の年月を要するかもしれない大きな目標を持つのが良い。1年ではあまり進まなくても、たゆまぬ努力が前進・達成につながる。高齢者はささやかな目標、あるいは大きな目標を1年でどこまでやるかの課題をできるだけ多く持つのが良い。年末になったら、目標がいくつ達成できたかをカウントすることが次へのやりがいになる。」と

□ 建築部会：(谷垣正治 記)

- 新年あけましておめでとうございます。

昨年は元旦に能登半島地震が発生し地震防災に対する関心が一段と高まった年でした。

本年は1月17日に阪神淡路大震災30周年を迎え昨年にも増して防災意識が高まる一年となりそうです。建築部会においては、昨年度策定した長寿命・省エネWGの企画を本年度は実行に移すとともに、世の中の防災に対する要求の高まりに応じて、防災情報を広く一般に発信することを目標としたいと思います。そして、部会の皆様の意見を求め、活動の幅をさらに広げたいと思います。部会活動の充実に向け毎月の定例会に多くの方々の参加を期待致します。

- 第290回建築部会は、2024年12月16日に開催されました。

○次回第291回建築部会は2025年1月20日に開催される予定

□ 戸建住宅部会：(小須田廣利 小藤捷吾 記)

- <ショートスピーチ>シ：阪神淡路大震災から学んだこと

・大震災は、ある程度の予測はしているものの突然に発生するため、それに対応する迅速な復旧活動が被災者の被害負担を最小限に食い止めることができる。<阪神淡路大震災>での経験から事前準備、ならびに発生時の修復に対する決断力の重要性につき考えていることを話しました。

・震災後の経験で、最大の経験は住宅会社として経験のない<応急仮設住宅>の建設でした。国からの要望に応じざるを得ず決断するまでが1週間、混乱している関西以外での施工体制作り・関東でのパネル製作体制確保・1次資材置き場としての阪神競馬場・ゴルフ場の駐車場使用許可取得等の準備作業を2週間位で行い、実質1か月で数100棟を完成させた。

■この経験から災害復旧活動を迅速に行うのは、以下の2項目であるとの確信が頭を離れません。

①事前活動…複数の自治体で予め復旧・復興パートナー・グループを結成し、震災発生後は被災地援助最優先の行動をとる。

②災害発生後…、国・自治体・グループリーダーは為すべき事を、たとえ無理やりでも強制執行する。
(小藤捷吾)

- 戸建部会の2024年度の月一度の定例会議には、サーツ事務所での参加者は常時10人程度、オンライン参加者は4~5人でした。2025年度には、新会員増強と新しいテーマの提案が望まれています。

(小須田廣利)

○次回の部会は1月10日(金)16時開催予定

□ 集合住宅部会：(秋山哲一 記)

● 建設工事費の高騰が著しい。建設物価調査会公表の建築費指数によると、新築案件の場合ではあるが、RC造集合住宅の建築工事指数は、2015年を基準の100とした場合、2024.11時点の指数は133.6を示している。最近の工事価格高騰により、たとえば、中野サンプラザ建替え事業にみられるように、市街地再開発事業など準備期間が長期にわたる大規模建築プロジェクトが中断している。この工事費高騰の流れは、人手不足を反映した人件費高騰、円安を背景にした材料・エネルギー価格の高騰などの影響を受けており、今後の経済環境の変化があったとしても価格が低減していく可能性は、あまりないと思われる。さて、築40年程度を経過した高経年マンションの場合、修繕積立金の積立額にあまりゆとりはないと思われることから、長期修繕計画の中に位置づけられていた大規模修繕工事などは、やむを得ず工事実施時期の後ろ倒ししているのではないかと。そのような状況が繰り返されていくとしたら、性能向上を目指すべき高経年マンションに未来はあるのか、と気になっている。

○次回のマンション管理組合支援事業部との合同部会は、1月30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)

新年1月30日の集合住宅部会との合同部会では、丸山がサーツ在籍中に、支援業務の事務手続きノウハウの引継ぎを兼ね、実務的諸資料の部内標準化を図り、以って部会員の作業効率向上、適切な業務報酬の確保とサーツ収益の確保とを目指し、手始めに管理組合支援事業部への2つのプレゼン資料



- i) サーツ・マンション管理組合支援事業部紹介のレジメ (P. Point)
 - ii) マンション管理組合理事会向け大規模修繕工事実施計画推進ナビゲーション (Word)
- の改訂について、試みに Zoom による意見交換を図り、3 月度の合同部会までに改訂を終了させたい。



これに次いで、先月のレポートでも案内した部内検討会のテーマに以下の5項目を掲げ、順次部内事務処理作業の標準化を進めて行く。

- ① 平成28年改訂のサーツ内規：「第3章 会員報酬規程」内容について
 - ② 業務報酬請求書式の徹底について事務局からの要望（インボイス制度との関係で消費税計上の有無）および業務報酬支払の時期とサーツ決算との関係等
 - ③ クライアントへの提出見積書式の標準化
 - ④ クライアントとの契約書式（大森弁護士監修）の周知および提出見積書、契約書取交し時の事務局との関係
 - ⑤ プレゼン資料にある大規模修繕工事に伴う「建物診断調査」「改修設計」「業者選定補助」「工事監理」それぞれの実務内容の具体化と標準化
- 令和6年12月度マンション管理組合支援事業の進展状況
- ① 令和6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が注力して対応しており、（横浜市戸塚区）の物件は来年7月末に補助金が補助事業者に支給され、終了の予定で、（川崎市麻生区）の物件は工事監理を含め補助金が補助事業者に支給され、再来年8月末に終了の予定である。
 - ② 10月の建物診断からリ・スタートした（文京区本郷真砂）は調査結果報告を終了。報告書内容の承認が未済の為、来期へ決算ずれ。
引き続き、実施設計～業者選定補助業務の見積書を提出しており、来期受託案件となる見通しである。
 - ③ 「令和6年度建築設備定期検査報告業務」（江東区東陽町）を受託、今期決算。
 - ④ 「令和6年度特定建築物等定期調査報告業務」（町田市）を受託、今期決算。

□ 余滴： 年越して新曲一つ習ひけり 捷三郎