



●AIの急速な進歩は私たちの知能や判断力を急速に低下させるので懸念されている。併せてSNSの拡大も情緒的な社会性を育む機会を徐々に減少・低下させているのではとの声も大きい。

・そんな中、最近のマスコミ報道で「忘年会など職場の時間外活動に参加したいですか?」というアンケートを目にした。継続して行われている調査のことだが最近では毎年、「参加したい率」が増加しているとの事でした。それも男性より女性、中年層・高年層より若年層の参加意欲が高まっているとの結果でした。話したい内容は

●仕事以外で興味あること●昔からの趣味●感激した旅行、等々……なぜか少し、安堵感を覚えました。

□ 建築部会：(谷垣正治 記)

●11月17日開催第300回建築部会の議事は以下のとおりです。

・サーツの今後を見据えて取り上げるべきテーマについて建築部会内で討議し、理事会へ提案するテーマ案についていくつかの例が挙げられました。部会内では、「若い会員の増加につながるようなテーマ」「サーツの中立的立場を生かせるようなテーマ」「サーツの収益力・営業力強化につながるようなテーマ」など様々な意見が出されました。このような中、生成AIを活用したテーマが注目され、今後建築部会内でさらに検討を深めることとなりました。生成AI活用の魅力について、小鹿氏は以下のように語っています。「例えばchatGPTは、近年長足の進歩を遂げ、今ではどんな分野でも上手に質問すれば膨大なデータに裏打ちされた適切な回答を返してくれる段階に来ています。うまく使えば、技術レベルを維持しつつ大幅な省力化や効率化が期待されます。(小鹿)」

●第17回寺子屋は12月6日に開催されます。演題は『住み慣れた我が家にちょっと手を加えて長く住み続けたい方への「既存戸建住宅の長寿命・省エネ改修のすすめ』で講師はサーツ会員の中田幸夫氏・中野時衛氏・河野豊弘氏です。10月6日にサーツ会員宛て開催案内を送付したほか、東京都省エネ再エネ住宅推進プラットフォームHPへ寺子屋の案内文を掲載しました。今回の寺子屋は受講料を無料としたため、サーツ会員外への案内もしやすくなり参加登録者数は11月25日時点で67名と非常に大きな伸びを示しています。

●サーツ出版物「あながが知りたいマンションの耐震安全性」の改定案に向けて冊子末尾に予定しているQ&Aのコーナーについて、寄せられた質問を19間に整理し、回答案文を作成することとしました。これまで集まったQ候補を取りまとめて19問のQを設定し、回答案文を作成することとしました。また、冊子内容の執筆については、年内に原案作成、来年1月末第一次案を作成し、3月末に発刊を予定しています。

○次回建築部会は、12月22日（月）17:30よりZOOM型式で開催

□ 戸建住宅部会：(小須田廣利 栗原潤一 記)

●ショートスピーチ：母校「御成小学校」

私が通っていた、神奈川県鎌倉市立「御成小学校」について、報告する。場所は、鎌倉駅の西口から徒歩5分程度の場所で、敷地は4万m<sup>2</sup>ある。元々は、御用邸であった場所の払下げを受け1933年に「鎌倉郡御成尋常高等小学校」として授業が開始され、90年以上経っている。1937年にはヘレン・ケラー氏が来校し講演したこともある。卒業生には、養老孟司氏らがいる。

校章は五七桐に「御成」が、表されている。五七桐は、五三桐より格が高いといわれ、天皇家の家紋として知られるが、天皇家が自身で用いるよりは、後醍醐天皇から賜った足利尊氏やそれを引き継いで信長から頂戴した豊臣秀吉など政権を担当する家に用いられることが多かったようであり、日本政府の紋章にも用いられている。

正門は御用邸の正門を残したもので、校名は高浜虚子氏の筆である。

木造の校舎であったが、正面玄関の上の貴賓室前には、アーチ形の窓が設計されており、特に講堂は、格子天井の内観と越屋根の外観を持ち、登録有形文化財である。

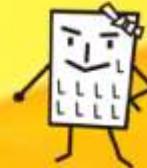
小学校の敷地の近傍には、鎌倉時代の「問注所」跡もある。

小学生の時は、正門が立派だとは思っていたが、今になってみると校舎がかなり特徴的であったようである。

(栗原潤一)

●戸建住宅部会で、恒例の建物見学ツアーを企画しています。時期は来春で、二泊三日で検討されています。実施時期及び見学地が決まりましたらサーツの皆様にもご連絡いたしますので、ご参加ください。 (小須田廣利)

○次回の部会は、12月12日（金）16時より開催予定



## □ 集合住宅部会：（秋山哲一 記）

●11月19日に（一社）マンション計画修繕施工協会（MKS）が開催したカーボンニュートラル調査研究報告会に参加した。この調査研究会はMKSが朝吹香菜子（国士館大学教授）、磯部孝行（武蔵野大学准教授）の両氏に研究委託を行ったものである。両氏の調査報告の前に、協会専務理事の中野谷昌司氏、国交省住宅局の平山鉄也氏から建物のライフサイクルカーボン（LCA）の制度化の背景と現状紹介があった。建物のLSCの構成イメージでいうと約半分が使用段階によるもの、22%が新築段階（施工+資材製造）、26%が維持保全・解体段階という割合のようだ。2050年には、新築、ストックを含めたゼロカーボンを目指すのが目標。まずは比較的CO<sub>2</sub>排出量が大きい大規模建築物から、建築主に対して国などへのLCCO<sub>2</sub>評価の届出を求め、設計時からの自主的削減の検討を促す仕組みの検討が想定されようとしている模様。オフィスビル等で先行し、マンション等に義務付けられるのはすぐというわけではないが、評価の仕組みの構築が進められている。新築時、改修時、使用時の各段階のバランスをとったCO<sub>2</sub>削減を検討すべきという話。共用部分だけではなく、専有部分も合わせたCO<sub>2</sub>削減効果の評価が重要であることを再確認した。すなわち、マンション改修もCO<sub>2</sub>削減という視点でいうと、専有部分と共用部分を合わせた計画が重要であるということになる。

調査結果報告からは、マンション大規模修繕工事（外壁等総合改修）の施工段階で排出されるCO<sub>2</sub>排出量は、躯体部分の新築時のCO<sub>2</sub>排出量と比較すると30～50分の1程度ということで、大規模修繕を重ねることによる施工段階のCO<sub>2</sub>排出量は建て替えに比べるとかなり抑制効果が高いといえることが分かった。ただし、新築した場合は性能向上による使用段階のCO<sub>2</sub>削減効果が期待でき、それらを含めたバランスの評価が重要とのこと。MKSでは設備改修によるCO<sub>2</sub>削減効果の評価を継続する予定。フォローアップしていきたい。

○次回 合同部会：1月27日（火）17:00～ 開催予定

## □ マンション管理組合支援事業部：（丸山和郎 記）

●安曇野には本格的な冬が到来している。明け方の最低気温が-5℃前後、北アルプスの峰々は朝日を浴びた新雪が輝いている。信州りんごも最後の収穫となるフジリンゴは一霜当たってから収穫するのが良いそうで、JAや道の駅には連日りんご農家から等級別の段ボール箱が運び込まれている。

建築病理学の研究と同様に、一霜当たってから出荷するには何かしらの要因があるだろうが、りんご農家は長年の経験から、そうしているようだ。

## ●修繕周期20年の実績と建築病理学的見地から長期修繕計画作成に反映させ18～20年に

・パークコート本郷真砂が、来春から第1回の大規模修繕工事着工。築13年目から改修工事計画の相談があり、組合は管理会社の勧めで15年目に着工したい意向であったが、劣化調査で防水目地シールの断面が14×20と大きく、デュロメータ計測でも硬化が認められず、表層も健全であったことと、北側外壁だけが、ほかの三方の4・5三丁掛手貼り工法と異なるシート压着張りの4・5二丁掛タイルのうちの1シート分の5枚だけの浮きが認められただけであったので、そこだけ部分修繕措置を講じ、15・6年目に再調査をしてからでも良いだろう、と結論付けた。というのも、スカイビュー戸塚が2回目の改修工事（計画耐用年数15年仕様）を行い、それから17年ぶりに3回の大規模修繕工事計画の相談があり、3年越して改修後20年目に第3回大規模修繕工事を実施した実績や壁式プレキャスト造5F建物の大規模修繕20年周期の実績があったからである。

・URの賃貸マンションの改修周期も20～21年と聞いている。

松村先生の「RC建物の寿命は100年から150年に延びるだろう」という記事（250830日建連ACE）

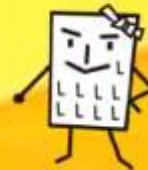
と同様、マンションの外装改修工事周期も結構伸びるものだ、という実感が沸いた。

・今後は、劣化要因と残存寿命を明らかにした上で、長期修繕計画作成上の大規模修繕工事計画周期を18～20年年としてもよさそうだ。修繕周期を伸ばすことで、カーボンニュートラルの数パーセントかの貢献にもなるであろう。

## ●令和7年11月度マンション管理組合支援事業の進展状況

### ① シャンゼリゼ高尾

- ・令和7年度「特定建築物等定期調査報告業務」終了。
- ・令和7年度「建築設備定期検査報告業務」進行中。



### ②東陽町住宅

- ・ 令和7年度「建築設備定期検査報告業務」進行中。
- ・ 令和7年度「防火設備定期検査報告業務」進行中。

### ③パークコート本郷真砂

- ・ 施工業者選定補助業務終了
- ・ 工事監理業務は着工前監理着手

□ 余滴： 参道に人押し寄せて銀杏散る 捷三郎