

●新しい年が始まりました。今年の干支は丙午（ひのえうま）ですが「丙（ひのえ）」は「火」の陽を表し明るく情熱的な生命力を象徴し万物を見極め、「新たな道を切り開く」性格を表しているとのことです。「午（うま）」も力強くエネルギーな行動力が特徴で新たな挑戦や飛躍に行き過ぎと思われるほどパワフルな行動力が特徴とされています。成長や発展の象徴となる年ですが、短気でそそかしい一面もあると言われています。

サーツも現在の世界と同様に課題山積ですが「丙午」の特性を生かせる年にしたいものです。

□ 建築部会：(谷垣正治 記)

●12月22日第302回建築部会が開催されました。議事は以下のとおりです。

・12月8日理事会の報告

12/8 理事会での討議内容を踏まえ、建築部会の 2026 年度活動計画について議論された。寺子屋の開催・長寿命省エネWG活動・冊子「あなたが知りたいマンションの耐震安全性」の改訂版発刊・文京区アドバイザー派遣は来年度も継続して行うべきとの意見が出された。

●第17回サーツオンライン寺子屋を開催して

12月6日に開催されたサーツオンライン寺子屋「既存木造戸建住宅の長寿命・省エネ改修のすすめ」について、講師の中田氏・中野氏・河野氏より報告があった。今回の寺子屋は無料としたため、参加登録者は 90 名と多数の登録があり、その内講演会出席者は 47 名であった。講演会に出席できなかった登録者は後に録画を視聴できることとした。発表者からは、「講師が省エネの専門家でないにも関わらず、まとめて発表できてよかったです。」「既存建物への対応が重要との問題提起ができるよかったです。」「今の基準に合わせたものでなくても対策を絞り込むことで効果があることを示せたと思う。」などの感想が述べられた。一方、参加者からはアンケート回答等を通して、「講演だけでなく質疑の時間をもっと設けていろいろな方の意見を聞く場とした方がよい」などの意見が寄せられた。今後の寺子屋開催方法についての課題と受け止め、改善を図っていきたいと考えている。

●サーツ出版物「あなたが知りたいマンションの耐震安全性」の改定版の発刊

発刊は 2026 年 3 月末を予定している。発刊形式は、冊子として印刷物にせず PDF データをホームページに載せる形式とすることにより経費節減に資する。

●他機関活動の紹介

- ・12月19日に中央防災会議より「都心南部直下地震の被害想定【定量的な被害量】」が発表された。
(https://www.bousai.go.jp/jishin/syuto/taisaku_wg_02/pdf/r7higai_soutei1.pdf)
- ・2026年1月9日、防災学術連携体 10 周年記念シンポジウム「63 学協会連携の軌跡と防災研究のあり方」が開催される。
(https://janet-dr.com/060_event/20260109/20260109_leef.pdf)

○次回建築部会は、2026年1月19日（月）14:00より ZOOM 型式で開催

□ 戸建住宅部会：(小須田廣利 記)

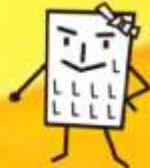
●ショートスピーチ：課題提案の手法の検討 一小須田廣利

数年前から戸建住宅部会で発表された複数の提案の再検討が行われました。その提案の中で地域性はありますが、必要とされている物の再度の提案です。

全国の沿岸地域には、地震による津波の避難として、複数の避難タワーが有りますが、その半数近くは階段しかなく、障害者、高齢者、妊婦など、階段を上層階まで独自で昇れない人の対応が有りません。

そこで地上階と避難階に、各々避難のゴンドラを設け、地上階のゴンドラに避難者が乗り込んだ後、避難階のゴンドラに砂袋や健常者が乗り込み、ヤジロベーのようにゴンドラを上昇させ、人力での避難救助が提案されています。この方式は安価で、住人相互の力で津波からの避難が可能になる方式です。

既に沿岸地域の防災関係の協議会や役所の担当部署、又幼稚園などに直接DMを複数送付してみましたが、反応は皆無でした。この反省は、現物の見本がない事や、面談でなくDMという事が大きな問題と考えられます。今後は地元の建設事業者などと連携して実現に向けられるよう検討が必要です。そして近い将来



マンスリー・レポート NO120

令和8年1月1日

この提案が現実化すれば、多くの地域住人が救われることを考えると、実現に向けての新たな方法を考えなければいけないと反省しています。

○次回の部会は、1月9日（金）16時より開催予定

□ 集合住宅部会：（秋山哲一 記）

●12月9日～11日にかけて東京ビッグサイトで開催された第29回R&R建築再生展2025に顔を出してみた。今回はマンション改修に焦点があたっており、3日目（12/11）は超高層マンション改修が主要テーマとなっていた。5つの講演があったが、時間の関係で最初の3つのみ聞くことになった。そのうち、2つを簡単に紹介する。最初の岸崎孝弘氏「超高層マンションの改修技術と長期修繕計画」では、超高層マンションと中高層マンションの改修の工種別の違いの有無がうまく整理されたプレゼンになっており、後半の長期修繕計画については計画期間を60年間（大きな出費が予想されるELV更新を2回含む期間）としたうえで、モデル超高層マンションの修繕積立金の試算した結果が紹介された。 m^2 あたり600円台ということで、試算とはいっても、考えさせられる数値となっている。2番目の旧知の杉山丞氏の「超高層マンションのマネジメント（維持管理、防災、コミュニティ）」の話題提供は、管理組合の視点からであった。東日本大震災を経験した超高層マンションで、震災前から自主的に防災力を高めるための情報収集を進めてマニュアル作成にも取り組んでいた。免震構造でもあったため大きな被害を受けることはなかった。震災直後の機械式駐車場の再稼働については、電源が開通しても安全確認できるまで使用不可であることを区分所有者間に周知することの重要性を強調していた。その後、管理組合の自主的な取組として、コミュニティ活動の活性化、防災力の強化などを通じて、マンション生活の価値向上に取り組んでいる実態が紹介された。また、管理組合としての経営力の安定化を目指した修繕積立金の安全な運用管理の取り組みの紹介があり、とても興味深かった。これらの講演内容は、テツアドー出版の「月刊リフォーム」で順次掲載されていくと思うので、興味のある方は参考にしたらよいのではないか。

○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圧着張りの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年越しで改修後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 シャンゼール高尾

- ・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。
- ・「建物調査」および「外壁タイル全面打診調査」は来期に延期。

● 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。

● 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： 冬日差す公園低き話し声 捷三郎