



●2月の後半は冬季オリンピックで日本選手の活躍もあり盛り上がりました。小学生の頃、コルチナダネペットで日本人初めてのメダルを獲得した猪谷千春選手のニュースを知ったがテレビでは見られないため、わざわざ映画館に入りニュース画像で楽しんだ記憶があります。

今回のアルペンスキーの実況を見て驚いたのはコースが自然の山岳を生かしたコースではなく（観客席の設置も必要ですが）造られた人工コースという印象でした。解説によると、この地方の冬季平均気温が前回開催時に比べ3度上昇しており昔の方法では雪質・雪量とも確保が難しいとの事。華やかな開会式同様に地球温暖化対策にも世界が一つになって進められる世の中になりたいものです。

□ **建築部会**：(谷垣正治 記)

●2月16日第304回建築部会が開催されました。議事は以下のとおりです。

1. 長寿命・省エネ勉強会

長寿命・省エネWGは新たに勉強会という形で活動を開始し、2月10日に第1回の勉強会が開催された。勉強会の今後の進め方について、以下のような計画が示された。

- ・サーズHPに掲載したアンケートに答えられる技術資料を整備
- ・「省エネ性能」から「LCC02」へ移行していく世の中の動きを見据えた情報更新
- ・断熱性能と断熱仕様の関係を整理
- ・省エネ化に関する必要情報の収集とタイムリーな更新
- ・省エネ改修に対しての「クレーム集」や「Q&A集」のまとめ

2. 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」の改定案進捗状況

原稿第一案を建築部会内で披露し、部員からの意見を募った。3月31日の発刊を目指して、現在会員各位・各部会の協力を仰ぎながら鋭意原稿案の作成・編集を行っているところである。

3. 第18回オンライン寺子屋開催に向けて

サーズ出版物「あなたが知りたいマンションの耐震安全性」の発刊に合わせて、同題で寺子屋を開催してはどうかとの意見があり。企画案を検討することとなった。講師による一方向の講演ではなく多くの方の意見が聞ける双方向の講演会とする方針である。

話題：「東京都耐震改修促進計画（改定）素案～大地震があっても「倒れない」世界で最も強靱な都市へ～」が公表された。都は、緊急輸送道路沿道建築物や住宅等について、耐震化の目標や施策等を検討し、令和8年度から令和17年度までを計画期間とする改定素案をとりまとめ現在都民からの御意見を募集している。ここでは、例えばマンションの耐震化率は令和5年3月で94.4%であったものを、令和12年度末には耐震性が不十分なマンションを概ね解消することとなっている。

●東京都耐震改修促進計画（改定）素案

https://www.taishin.metro.tokyo.lg.jp/pdf/tokyo/12_04_02.pdf

○次回建築部会は、2026年3月16日（月）17:30よりZOOM型式で開催

□ **戸建住宅部会**：(小須田廣利 小藤捷吾 記)

● **ショートスピーチ**：タウンハウス 団地管理の変化

20年近く前、サーズでは3年間に亘り全国の築30年になる約30か所のタウンハウス団地の建物性能などの調査をしました。その後も首都圏の数団地につき建物の構造耐力・耐久性・断熱性能等の改善強化、維持管理手法の提言などの技術支援を継続してきました。

しかし、ここきて団地内で新たな活動の検討、実施が始まっています。どの団地も築50年が近づいていることから、住人の方々の高齢化・少子化などによる世帯人数の低減が進み空き家も増加の傾向にあります。この様な状況に危惧し団地の中にはイベント・サークル活動等によるコミュニケーション



の強化を図り団地生活の活性化を始めているところも現れ始めました。〈盆踊り〉は難しいが夕涼みを兼ねた飲食会、前回のパラリンピックで人気となった〈ポッチャ〉の団地外の子供も集めた年代別大会の実施、〈俳句の会〉など様々な企画が実現されています。

また建物についても、その将来を見据え、住み心地の向上や資産価値の向上を目指し建て替えを検討している団地も見え始めました。 (小藤捷吾)

サーツとしては専門外の事もありますが、最近の建設業や不動産業の事業企画パターンが大きく変わってきていることを含め情報収集の上、可能な事項の適切なサポートが管理組合から望まれています。

● 戸建住宅部会では、毎回の定例会議において持ち回りのショートスピーチをお願いしていますが、来年度からは参加者各人の専門分野の新しい情報をスピーチして頂き、参加者がその情報を共有出来たらよいと考えています。又、年毎に部会員も高齢化してくるため、それに対応した活動が求められると考えます。 (小須田廣利)

○次回の部会は、2026年3月13日(金) 16:00～ 開催

□ 集合住宅部会：(秋山哲一 記)

●集合住宅の長寿命化を構法開発の立場から真正面に取り組んだ実験住宅「NEXT21(大阪市天王寺区)」を1月末に見学する機会があった。今回は、このプロジェクトの基本計画からの総括責任者でかつ住棟設計責任者の現地でのレクチャー+現場説明という設定であった。スケルトン・インフィルによるオープンビルディングの設計思想に基づいているため、例えば、スケルトン設計者はインフィル設計者には口出ししないことが徹底されている。このことを実現するためにルールブックが準備されており、インフィル設計者はこのルールブックに基づいて設計を進めていく。このことが新築時でも徹底されているが、その後の約5年おきの入居者の更新に合わせて実施されるインフィルの全面更新時にも適用されている。その間、間取り変更に伴う外壁に移動リフォームも7戸実施されている。興味深かったのは、当初の建築確認申請時に外壁移動を伴う住戸リフォームについては、変更に伴う確認申請の必要がないという「システム認定」のような柔軟な対応になっているとのこと。インフィル更新では既存建具の再利用などCO2発生量の削減にむけた取り組みを具体的にを見せていただいた。ところで、1995年に竣工してからすでに30年が経過しているため、その間に設備等をはじめとして大きな技術革新があったとか、新築時とは技術的な環境基盤も変化してきているように思う。このルールブックの中身が、新築当時の内容からどのように変化してきているのか、また、その理由は何なのか、マンションの長寿命化を考える立場からは大変興味深い。

○次回の合同部会は、4月7日(火) 17:00～ サーツ事務所

□ マンション管理組合支援事業部：(丸山和郎 記)

●安曇野では、毎年2月の末は田畑への用水路である川浚いがあり、12区からなる集落総出で朝10時に水路本流取水口水門を閉め、各区長グループごとに分散し、ごみや川岸に覆いかぶさった雑草を取り除きながら川下へ下って行く。15年ほど前だったが、我が家の取水口より1区画上流の取水口の舁の中に40センチほどの虹鱒を見つけた。どうやら高瀬川沿いの養鱒場から前の年の集中豪雨で溢れた池から逃げ出し、農業用水路を遡ってきたようだ。急いで家に戻り、網かごで獲り込み、「マスの中にマス」などと冗談を言いながら、その日の夕食に塩焼きにして食した。来月半ばには安曇野の白鳥湖から80羽ほどの白鳥も姿を消し、早春を迎える。

そのような中、都内のマンションの平均販売価格が新築・中古ともに1億2千万円を超えた、というニュースが先日テレビで流れた。投資目的での購入が多いためだ、とも。

我々は、如何にマンションを再生させられるか?技術者として実業の世界で働いている。

投資の世界は私にしてみれば虚業の世界だ。今更ながら、「我々は投資家のためにマンション建設をして来たわけではない」と一人老人がつぶやいている。



●令和8年2月度委託物件の経過状況

①パークコート本郷真砂：1月25日の着工前理事会で、「専用庭・専用ルーフバルコニーの使用料を工事の間、徴収しない」旨の使用細則への「付則」追記が報告され、2月6日より外部足場架設が始まり、北側の急斜面は崖地の底広場の駐車場への車路の擁壁で法面が守られているが、この車路入口部分と法面の足場架設の材料運搬はすべて手運びのため苦勞している。

②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に伴う外壁タイル全面打診調査及び大規模修繕工事に向けた建物調査診断業務委託契約を（大安の）2月27日付で締結予定。

●事業部内の営業ツールレジメ見直しについて

①「壁式PC造マンションの改修工事に向けてのポイント～事前の建物診断調査が重要～」作成。

・最終的にはマンション管理組合理事会向け、さらには市民へのサーツからの技術伝承の一環としてのレジメづくりであるので、第1章はPC造の特徴を解説しながら、建物調査、診断に際しての留意点等、作成中で、3月末に第1章を完了予定。

②「修繕か？建替えか？マンション再生実践講座」建築部会と共同で再編の件

・サーツ理事会WGの参考資料として提出した昔の講演レジメであるが、建築部会長より、今期中に寺子屋で講演してはどうか？との打診があったが、10年以上前の資料で、掲載写真も古いので、今期中に共同で再編纂、来期の寺子屋開催にしたい旨伝え、了解を得た。

□ 余滴： 春愁の空蒼くして優しけり 捷三郎