



●最近、米 AI 企業アンソロピックから最高位の AI モデル「Claude Mythos (クロード・ミュトス)」が発表された。人間の専門家をはるかに凌ぐ異次元のサイバーセキュリティ能力を持つことから金融機関等に対する影響が懸念され一般公開が延期されている。

新たな技術の進歩が弊害の源になることから活用と同時に弊害除去の方策が必要と思われる。数十万人の避難民を生んだチェルノブイリの事故も 40 年になるが土地も被害者の苦痛も継続中のようである。建築の世界も完成後の活用だけでなく将来、建物の利用方法や周辺環境がどのように変化していくかを想定してプロジェクト計画を立て完成後も逐次 見直しを継続する必要があると思われる。

□ 建築部会：(谷垣正治 岡本 直 記)

●5月18日第306回建築部会を ZOOM 形式で開催しました。(谷垣・岡本記)

主な議題は以下のとおりです。

- ・4/13 長寿命・省エネ勉強会の報告
- ・サーツ市民講座「あなたが知りたいマンションの耐震安全性」(第3版)の案内先への発信進捗状況の確認
- ・第18回オンライン寺子屋「(仮題)大地震後も住み続けられるマンションとは」の企画進捗状況の確認
- ・文京区耐震化アドバイザー及び擁壁調査業務
- ・内閣府地震調査研究推進本部の「確率論的地震動地図」についての説明および解説
- ・地震時層間変形角測定装置の開発と4/21三陸沖地震での測定結果
- ・4/24日本建築家協会主催「宿命の大地震」の講演者と講演概要の紹介

●文京区擁壁調査業務について

2021年度から業務委託が開始されたが、2023年度から昨年までの3年間は案件が発生しなかった。2026年度に入り久しぶりに依頼を受け5月に業務を行った。調査は擁壁の種類(鉄筋コンクリート造など6種類)に応じて、主に現地の擁壁の変状に関する目視調査と建設時の記録資料(保存されていれば)をもとに国交省の宅地造成規制法 宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)に基づき17項目について点数をつけ、その合計点で危険度を大、中、小の3区分で評価する方法で行っている。文京区は坂が多く古い擁壁が数多く残されており、地震や大雨の際の安全性の確保の面から重要な調査の一つである。

○次回建築部会は、2026年6月15日(月)14:30より ZOOM 形式で開催

□ 戸建住宅部会：(小須田廣利 清野 明 記)

●<ショートスピーチ>：ツーバイフォー工法オープン化50年を経過

ツーバイフォー工法(枠組壁工法)の技術基準告示は1974年に制定・施行されている。1976年には日本ツーバイフォー建築協会が発足し、オープン化から50年あまりが経過している。2025年度の住宅着工実績は約88,284戸で、全体の住宅着工に占める割合は12.4%まで成長してきている。また、近年では、非住宅用途の施設系建築が年間300件以上着工している。

・オープン化草創期は、当時の住宅供給公社や住宅公団が開発した団地にツーバイフォー住宅を建設し全国でキャラバンを実施、普及に努めた。1986年以降の成長期にあつては正3階建てや準耐火構造などの実現に向け実大実験を繰り返した。2003年以降の発展期においては、木造耐火建築を実現し非住宅用途の中層・大規模建築に道を拓いた。2016年以降の変革期では、技能者不足やカーボンニュートラル、国産材利用による地域創生などの社会課題に日本ツーバイフォー建築協会は今も取り組んでいる。

・ツーバイフォー工法が大きな進化を遂げ、信頼と実績を築きながら普及、発展したこの50年は、我が国の木造建築の世界に新たな風を送った、まさに「木造建築変革の50年」でもあったといえる。

(清野 明)



●定例会ではショートスピーチとして、部会員の自由な発言・提案の時間を設けています。その中で以前から「避難シェルター」というキーワードが出てきています。・地震対応シェルター・津波避難対応シェルターなどです。このような自由な発想から、安全安心な住宅付属空間が作れないものかと考えます。（小須田廣利）

○次回の部会は 6 月 12 日（金）16 時開催予定

□ **集合住宅部会：**（秋山哲一 記）

●マンションの大規模修繕周期は、国交省の最初の長期修繕計画ガイドラインでは、12 年周期が一つの目安として示されていた。それまでは、各デベロッパーや管理会社がバラバラに修繕周期を示していたので、一定の目安を示す意味でもこの影響は大きく、12 年サイクルで実施を計画するマンションが多くなった。ところで、ガイドラインの本意は、必ずしも 12 年目に大規模修繕工事を実施することではなく、12 年を目途としながらも劣化状況の調査診断を適時実施し、その結果に基づいて前倒して実施したり、場合によっては先送りしたりすることが現実的であると想定していた。その後、施工精度の向上や外壁仕様の高耐久化が進む中で、大規模修繕周期は 12 年から 15 年程度となり、最近では 18 年～20 年サイクルの改修仕様などを標榜する事例も見受けられるようになっている。

さて、私もメンバーになっている日本建築学会・マンションマネジメント問題小委員会では、大規模修繕周期の長周期化の可能性を検討する目的のあり、先日、賃貸集合住宅の大量ストックの維持管理をしている UR の担当の方に、UR 賃貸住宅の大規模修繕周期 18 年サイクルの考え方についてお話を伺う機会があった。UR の場合、大規模修繕は 18 年サイクルを目途としているが、それに先立つ 12 年目に実施している「計画点検」により劣化状況の把握を行い、必要によっては部分補修を行うなどを実施しつつ、大規模修繕実施時期の判断をしているとのことであった。改めて、点検・診断の重要性を再認識したが、サーツには UR 集合住宅改修に詳しいメンバーがいるので、次回の部会でもう少し深掘りしてみたいと考えている。

○次回のマンション管理組合支援事業部との合同部会は、6 月 2 日 17 時開催予定

□ **マンション管理組合支援事業部：**（丸山和郎 記）

●安曇野市穂高牧地区には市指定の有形文化財「満願寺の微妙橋（ミミョウバシ）」がある。欄干、屋根付きの太鼓橋で、橋板裏に百八つの梵字で書かれた経文が貼ってあるため「お経橋」とも呼ばれ、日光・神橋、高野山・無妙橋（御廟橋）、[立山の無明橋（布橋）](#)、と並んで「日本三霊橋」と呼ばれることもある。私と同年齢で、父方の菩提寺でもあるこの寺の第 31 代、丸山公晃住職のところには、十辺舎一九自筆の「続・膝栗毛（下巻）」の原稿があるが、1814 年（文化 11 年）、満願寺が火災により庫裡などを焼失したその直後に一九が訪れ、寺の復興や地域の情景を取材した。この滞在時の記録が『続膝栗毛』のなかに活かされ、安曇地方の風土や満願寺の様子が描かれている。ところで、橋の数え方は？



1 架、1 基、1 本、1 橋の 4 種類。私の好きな数え方は 1 架で、毎年暑くなると娘たち家族の車で山道を登り、寺の庫裏の横の「命水」を汲んだ帰りがけに参道入口の駐車場で車から降りてこの橋を家族で渡ってから帰宅する。

**●令和8年4月度委託物件の経過状況**

①パークコート本郷真砂：5月17日、定例3者（組合理事、サーツ、施工者）打ち合わせでは、イラン戦争のホルムズ海峡封鎖による原油価格の上昇に伴う塗料、防水材、等材料購入費の上昇、および設計変更に伴って挙げられているルーフバルコニーの長尺塩ビシート貼り、自転車置き場出入口扉の自動化、とうに対する予算内費用の見通し、工期の延長見通し、についての意見交換があり、材料費の値上がり分と設計変更分については下地補修費用の精算減との相殺で何とか済む見通し、また、工期については1か月程度の延長で済みそうな見通しであることが施工者から報告された。

②5月度引き合い物件への対応状況

a) WPC 造中層マンション：WPC 造マンションの構造特性を活かした大規模修繕工事の進め方を主眼に置いた資料の説明と、調査診断、実施設計、業者選定、工事監理の各段階ごとの費用の概算見積提示。

b) RC 造中層マンション：マンション部会の営業ツール「管理組合理事会向け～大規模修繕工事までの進め方～ナビゲーション」をプレゼン資料に添えた初期対応を計画している。

●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。**

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、原案作成進行中で、次回6月2日の合同部会までに部員各位の添削案を持ち寄り、さらに内容の充実を図ることとなっている。

なお、上記②a)の新規引合い案件が築49年のWPC造であるので、第1段階の建物調査診断業務契約が成立すれば、試験的に運用を図る予定である。

●令和8年4月度委託物件の経過状況

①パークコート本郷真砂：5月17日、定例3者（組合理事、サーツ、施工者）打ち合わせでは、イラン戦争のホルムズ海峡封鎖による原油価格の上昇に伴う塗料、防水材、等材料購入費の上昇、および設計変更に伴って挙げられているルーフバルコニーの長尺塩ビシート貼り、自転車置き場出入口扉の自動化、とうに対する予算内費用の見通し、工期の延長見通し、についての意見交換があり、材料費の値上がり分と設計変更分については下地補修費用の精算減との相殺で何とか済む見通し、また、工期については1か月程度の延長で済みそうな見通しであることが施工者から報告された。

②5月度引き合い物件への対応状況

a) WPC 造中層マンション：WPC 造マンションの構造特性を活かした大規模修繕工事の進め方を主眼に置いたプレゼン資料の説明と、調査診断、実施設計、業者選定補助、工事監理の各段階ごとのコンサル費用の概算見積提示。

b) RC 造中層マンション：マンション部会の営業ツール「管理組合理事会向け～大規模修繕工事までの進め方～ナビゲーション」をプレゼン資料に添えた初期対応を計画している。

●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。**

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、原案作成進行中で、次回6月2日の合同部会までに部員各位の添削案を持ち寄り、さらに内容の充実を図ることとなっている。

なお、上記②a)の新規引合い案件が築49年のWPC造であるので、第1段階の建物調査診断業務契約が成立すれば、試験的に運用を図る予定である。

□ 余滴： 冷奴今日一日を固く締め 捷三郎