



■特報

・サーツは、7月18日付で東京都が推進する「東京都 省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム」に登録認定されました。このプラットフォームは、東京都住宅政策本部により 2030 年までに温室効果ガス排出量を 50%削減（2000 年比）するカーボンハーフの実現に向けて、東京都、住宅関係団体及びその会員事業者が一体となって、省エネ・再エネ住宅（戸建て及びマンション）を普及促進させることを目標に令和4年6月に設立され、現在 47 団体が登録されています。主な活動は

- ① 東京都と住宅関係団体間の情報共有・連絡協議
- ② 省エネ・再エネ住宅の普及を促進させる団体の活動（普及啓発、相談窓口の設置、技術力の向上）に対する補助金の支援。

・今回の登録認定が、省エネ・再エネ住宅の推進に関するサーツの活動をより活性化させる契機になることが期待されます。（プラットフォームの具体的な仕組みや活動については東京都の住宅政策本部が運営するウェブサイトに掲載されています。）

□建築部会：(小鹿紀英 記)

・新体制発足に合わせて、部会員の皆様から、「建築部会はかくあるべき」、に関するご意見をいただきました。その中で、テーマとして提案のあった「集合住宅の省エネ・再エネ」と「長寿命化」、その前提となる「耐震化」について、WG を立ち上げることになり、具体的な目標や活動内容、体制などについて 8 月の建築部会で討議する予定です。また、併せて東京都から参加登録が認められた省エネ・再エネ住宅推進プラットフォームの有効活用も諮る予定です。さらに会の運営方法についても貴重な意見を多数いただきましたので、今後の運営に反映する予定です。

・共有すべき情報としては、「基準法・省エネ法の改正の現況」「関東大震災 100 年企画」「ドローンの目視外飛行」「後打ちアンカーの長期の設計法と評定内容」といった多岐にわたる有益な情報提供をいただきました。

・第 10 回寺子屋は、松村先生により「20 世紀の 3 巨人と現在-フラー、イームズ、ブルーヴェに学ぶ-」のタイトルで、7月29日に開催されました。聴講登録者は 104 名と過去最高で、大盛況の中、3 人の建築家のとてもユニークなデザイン手法に関するお話で、大変興味深い内容でした。

○次回建築部会：8月21日（月）17：30～(web 会議)

□戸建住宅部会：(小藤捷吾 記)

・昨年 11 月に発足した新団体、<ツーバイフォー建築における国産木材活用協議会>に準備段階から参加し、現在、事務局業務を受託しています。この団体は重要な国策である<カーボンニュートラル>の実現に貢献するため、住宅をはじめとする<ツーバイフォー建築会社>、主として構造材やパネルなどの選別・加工・アSEMBルを行う<コンポーネント会社>、その元となる材料を製作・提供する<製材会社>の 3 業種の会社・団体で構成され、国産木材の活用推進を目指しています。設立後の半年は、会員の確保をはじめ重要な課題を推進するための体制づくりでしたが、概ね目標とした体制が整いつつあり、今期は課題達成のための事業推進を目指し 5 つの事業部が活動を始めています。サーツは事務局業務を果たすだけでなく、今期すでに承認された<補助事業>の推進についてもサポートを始めています。しかしながら、協議会の目指している目標が大きいことから、事業推進の難易度も高いと考えられます。具体的には

・ツーバイフォー建築における国産木材活用を実現するには、推進の為に連携の必要なく川上～川中～川下>のいわゆる<持続可能な強力サプライチェーン>を会員 3 業種に林業を加え構築しなければならないという課題があります。

・加えて、会員各社には、それぞれ置かれている状況に違いがあり、協議会として共有する高い目標値・達成のための共通手段などの合意には難しい調整を要するとも考えます。

サーツの役割は、主として事務局業務ですが目標推進のためできることがあれば協力したいと考えています。

○次回部会：8月4日 16：00～17：30（各月第 2 金曜日ですが 8 月は山の日を避け変則）



□集合住宅部会：(秋山哲一 記)

5月から引き続き日本建築学会マンションマネジメント問題小委員会の話題。マンション建替え問題に詳しい大木省吾氏(旭化成不動産レジデンス)の話聞く機会があった。タイトルは「マンション建替えのハードル」。勉強不足で恥ずかしい次第だが、マンションの建替えは、好立地で敷地に容積率に積み増しの余裕があって、保留床を多く稼げる条件の場合には、一定の合意形成のための手続きは必要なものの、建替えの経済的な負担が少なく済むため、何とか事業として成立していくのではないかと想像していた。

適切に合意形成のプロセスを進めてきた旭化成のこれまでの全建替え事例を集約すると、建替え決議の合意率は92%程度であり、当初の建替え決議の段階で「賛成以外」の扱いは8%程度存在する。これらの存在を当初から切り捨てて建替え事業を進めるスタンスであると、4/5の合意を得ることは高いハードルになっている。

現在法務省でこのハードルを下げる、あるいは、所在不明者を分母から省く、などが検討されている。また、不動産開発会社がかかわった場合の既存マンションの評価額は、中古住宅として流通しているマンションの評価額ではない。「建替えを前提としたマンションの評価の総額」＝「建替えたマンションをすべて売却した時の総額」－「建て替えに係る費用」、の形で計算される。この金額を各区分所有者に割り振るわけであるが、建替え前の中古流通価格を下回る事例もあるとのこと。改めて建替えの合意形成はむづかしいことを実感した。

□マンション管理組合支援事業部：(丸山和郎 記)

梅雨明けと共に猛暑の日々が続いています。丸山の病状を巡りご心配をお掛けしております。

次の入院は、手術のため8月16日から24日までの9日間の予定で、現在、入院前の体調管理に専念しています。

さて、先月レポートのスカイビュー戸塚のその後の状況ですが、現在も管理組合と善後策の検討中ですが、補助金交付申請支援業務の履行分精算処理について合意のための協議と、今期10月末完了に向けた大規模修繕工事が7月6日から既にスタートしており、この工事監理契約を新たに締結するための協議が行われています。

丸山の再入院前の8月中旬までには事務局を交え、覚書原案を作成、管理組合との協議に臨みたいと考えています。

・国交省補助事業支援 2件目のライオンズガーデン百合ヶ丘については、管理組合側のきめ細かな配慮の下、補助事業者(施工業者)選定の最終段階に差し掛かっています。

・再来年度の国交省補助事業関連引合い案件(ST 石神井台)や来年の特定建築物等定期調査報告業務引合い案件(すずかけ台駅前、シャンゼール高尾)が入っています。

そのほか、長期修繕計画作成業務案件が4件ありますが、うち2件(大森、上鷲宮)は管理組合独自で作成したものをサーツ(成田、丸山)が校閲する形で合意が得られています。残り2件の、LG 田無本町は成田会員が引継ぎ対応、ST 武蔵野は丸山が退院後9月から2週間ほどで最終まとめ、完了する予定になっています。

□余滴：七夕の短冊意匠様々に 捷三郎