



### ■猛暑の中、実施された8月の活動を報告します。

#### □ 建築部会：(小鹿紀英 記)

・次回部会(9月18日)の話題提供テーマは、木村博則会員から、「2003年4月1日施行の改正省エネ法」に至る我が国の省エネ施策の変遷と課題について、です。最初に、わが国の省エネ関係の取り組みの変遷を説明します。次いで2025年4月1日から施行の建築物省エネ法改正では、住宅・非住宅建築物に関わらず全ての新築、改築、修繕等の建築物への省エネ法適用が義務付けられ、これに伴い建築基準法などの改正も予定されつつあることを紹介します。部会をまたいだ話題であると思いますので、他部会で聴講ご希望の方は、小鹿宛(koshika@psats.or.jp)までご一報いただければ、Zoom会議への入室情報をお知らせします。なお、当日は本議題を17:30からの最初の議題とします。

・第11回寺子屋は、「建物の調査技術について」(仮題)と題して、11月11日に開催することが決定しました。詳細はこれから決めていきますが、通常の建物調査から最先端の調査技術に至るまでと、調査結果に基づき評価される項目について説明いただきます。後日、詳細を案内しますので、奮ってご参加ください。

・今後の建築部会の核になるWG活動については、省エネ関連と長寿命化を2本の柱とし、それぞれのテーマの目的や目指すべきゴールの案を作成して、8月21日に松村先生の指導を仰ぐ会を開催しました。先生の貴重なご意見を建築部会に持ち帰り、これらの分野の専門の方々と議論しながら、先生のコメントを反映したサツらしい活動内容を今後詰めていく予定です。○次回建築部会：9月18日(月)17:30~(web会議)

#### □ 戸建住宅部会：(小須田廣利 記)

・既に報告している「津波避難タワー有効活用計画」のその後の報告です。全国に502ある避難タワーの半数程度が、階段のみで4階程度まで自力で昇る施設の様です。高齢者、障害者、病人、妊婦など、自力で60段程度の階段を昇れない人たちを、迅速にそして安価な方法で、避難可能にする必要が有ります。そこで近隣住人や地域の消防団などによる共助でタワーの避難階まで昇る提案ですを考えました。提案概要は、地上の避難者がゴンドラ(車輪の無いリヤカーのようなもの)に乗り込んだら、最上階の救助者が地上階のゴンドラとロープで繋がったゴンドラに複数乗り込み、その体重差で上昇させると言う原始的なものです。その後の追加提案としては、ゴンドラをロープで引き上げると言う、より原始的な方法もあり、今後の検討が楽しみです。

・7月にタワー数の多い静岡県、県庁・市・町に向けて計画案36通を発送しました。残念なことに未だ返信がありません。行政の担当者としては安易には接近してこないとは聞いていました。次の一手は地域の防災協会、消防施設協会、消防団また地元の建設業協会等への発信を考えています。○次回部会：9月8日(金)16:00~17:30

#### □ 集合住宅部会：(秋山哲一 記)

・縁があって声掛けをいただき、6月2日に開催された建築再生展で基調講演を行った。題目は「高経年マンションの長期マネジメント計画にむけて」である。高経年マンションの具体的な定義はないが、築40年程度以上、大規模修繕工事の3回目を終えたあたりのマンションを想定している。国交省の長期修繕計画作成ガイドラインでは、長期修繕計画の見直しは5年程度を目途として繰り返し行うことを前提としているが、個人的にはこの見直しには「定型的な見直し」と「より深い見直し」があると思っている。「定型的な見直し」といっても、重要な役割をもっていることは言うまでもない。例えば、事前の調査診断の結果を反映して実施予定工事計画の見直しを行うほか、昨今という建築工事費の高騰を反映した予定工事費と計画時点工事費の乖離の調整などが想定される。一方、「より深い見直し」とは、マンションのライフサイクルを想定しつつ、より長期にわたって当該マンションの管理組合が期待する居住性などの価値の維持、それに基づいた改修目標の見直しを含めたものを想定している。高経年マンションの場合、「定型的な見直し」に加えて、例えば築80年以降に向けた長寿命化のための改修目標の再設定などの検討を開始する時期に至っているのではないか。このような事に関し1時間程度ではあるが話題提供した。講演後、いくつかの管理組合の方やマンション改修コンサルタントの方から、具体的な意見交換の要望があった。講演内容は、月間リフォーム9月・10月号で紹介予定。○次回部会はマンション管理組合支援事業部と合同で9月25日(月)17:00~会場はサツ事務所

#### □ マンション管理組合支援事業部 (丸山和郎 記)

・猛暑の中、手術を終え退院しました。少しずつ体力も回復しています。

・先々月からレポートのスカイビュー戸塚の対応状況ですが、補助金交付申請支援業務の履行分精算処理についての協議を継続する旨の承諾書が作成され、今期中に協議をまとめる予定です。協議の論点は履行分精算処理についての契約変更条件で、①「補助金交付申請後」の記述はあるものの「補助金交付申請時までの支払い」に関する記述がない事。②「甲の事由により中止となった場合」の記述はあるが、「甲乙いずれの責任にも触れぬ場合の危険負担条件」が欠落している事で、契約に瑕疵があったとして、今後は危険負担の割合を巡っての協議になることが予測されます。なお、10月末完了に向けた大規模修繕工事の監理業務契約に関しては、原契約を活かし、実施精算処理とする旨の覚書の取交しが行われました。

・国交省補助事業申請支援業務2件目のライオンズガーデン百合ヶ丘についても、管理組合側との協議により、前述のような契約条件の欠落について原契約を援用し、危険負担は甲にする、としています。

#### □ 余滴： 初秋の多摩川堤午前五時 捷三郎