



- 2月8日、「令和6年度 通常総会」が行われました。
- 1月16日、新事務所に移転をいたしました。

□ 建築部会：(谷垣正治 記)

2月19日に第280回の建築部会が開催されました。現在進行している主な議題は以下のとおりです。

- 「既存建築物の省エネ・長寿命化WG」を新たに立ち上げるため、検討を重ねているところです。取り組みの遅れている既存の集合住宅、戸建て住宅を対象とし、省エネ・長寿命化のためのアドバイザー用のメニューを揃えること、都の助成金を活用した有識者のセミナーを企画すること等が計画されています。また、建築部会では設備技術者が手薄なためその強化を図るべく動く予定です。
- 3月30日(土)に第12回オンライン寺子屋が開催されます。講師は木村博則氏(サーツ会員)、タイトルは「既存建築物のエコ化推進に向けたあるべき姿の将来展望」で、講師である木村氏が各方面との調整を重ね講演内容を固めており、3月4日頃を目途にサーツ会員に対しても開催案内を発信する予定です。
- 能登半島地震の影響を受けて、木造の耐震診断・改修設計に関する引き合が増加しています。民間の木造建築に関して2件の相談が来ており、木耐WGで対応することとしました。また、文京区から耐震アドバイザーの派遣依頼が今年に入ってから3件増加しました。いずれも木造住宅であり、登録アドバイザーで対応することとしています。

○次回建築部会予定 3月18日(月) 17:30~(ZOOM方式)

□ 戸建住宅部会：(小須田廣利・清野 明 記)

- 2022年11月より、「ツーバイフォー建築における国産木材活用協議会」の事務局業務を受託している。北米由来の木造工法ということもあり、ツーバイフォー建築に利用される構造用木材の多くは北米産材であったが、近年では国産材への需要が高まっており、協議会調べによると国産材のシェアは、2022年度実績12.6%、2023年度予測では17.3%と向上している。壁枠組材としてスギ材がの利用が多い。
 - ・林野庁補助事業「MSR たて継材による新需要創出事業」を事務局として支援をした。現在使用されているスギ甲種2級品に対し、特級以上の強度特性を有することが確認できたことから、壁枠組材より高い強度を要求される横架材(たるきなど)への利用拡大へと繋がるのが期待されている。
 - ・国産材を利用することは、伐採後の植林・造林の過程で森林による炭素吸収に繋がることから、カーボンニュートラルへの貢献大である。
- 戸建部会では部会員からの提案で、社会から必要とされていると思われる項目について調査研究を行っています。現状では7項目の提案がなされていて、社会に貢献できる項目もいくつかあると想われます。中には実現が難しいと思われるものもありますが、時間をかけて地道に努力していこうと考えています。

○次回の部会は3月8日(金) 16時開催予定

□ 集合住宅部会：(秋山哲一 記)

琉球大准教授の小野尋子さんの「住宅分棟型市街地再開発事業における関連法制度間の影響による共用部の拡大の構造的課題と管理費に関する研究」という話を聞く機会があった。

- ・以前から、超高層マンション開発に伴って公共的な利用に供する公開空地などが広くとれるのは良いことかもしれないが、だれがその維持管理費を負担するのか、ちゃんと理解されていないのではないか、という話は理解していた。小野さんの発表で、ちょっと興味深かったのは、市街地再開発で分棟型という一敷地に2棟建物を建設するケースに着目している。分棟型の場合、①主として保留床となる高級仕様のRC造超高層マンションと、②主として権利床となる中級仕様の中層マンションに分離するケースが良くみられるようだ。その場合、容積割増等が有利な建築基準法でいう「一敷地一建物」の条件を満たすため、「建前上一建物」にするためにわざわざ二つの棟を連結するデッキがあるとのこと。権利変



換時点では、地権者には、権利変換先を中層棟の中で選択するか、超高層棟の中で選択するかを選択権があるようだが、資産価値の割合でいうと中層棟の方が（建物仕様が低いため）結果的に延床面積割当が広がるため、中層棟を選択することになりがちという。しかし、その後の共用部分の管理費や修繕積立金の負担は、今のところ制度上、資産価値割合ではなく基本的には区分所有分の床面積割合で負担するため、結果としてかなりの負担額増になっているとのことである。

・従前の地権者は一般的に高齢者であり、かつ戸建て住宅に住んでいたため、共用部分の管理費や修繕積立金負担の経験もないため、プロジェクトが完成して住み始めてから「たいへんな選択をしてしまった」ということに気づくとか。市街地再開発に伴う超高層マンションの建設は、短期的には地域の人口増に寄与するが広域的にみると都市の人口構成のアンバランスを引き起こしているという都市計画的な問題点を指摘されている。それとは別の視点ではあるが、市街地再開発という高い公共性が求められる空間計画の中で、供用開始後の豊かになっている共用部分の維持管理費負担を再考するの必要を実感した。

○次回も集合住宅部会とマンション管理組合支援事業部の合同で4月1日開催予定

□マンション管理組合支援事業部：（丸山和郎 記）

・令和6年度第1回サーズ定期総会を終えて

令和5年度のマンション管理組合支援事業部の活動報告では、2件の国交省補助事業申請支援業務が2～3年越しで継続していることが報告されたが、そのほかの大規模修繕工事や長期修繕計画見直しに関わる相談案件に対し、十分に対応できるだけの人材が不足しているため、社会貢献の一助としての支援事業展開の機会を逃していることが挙げられ、集合住宅部会との合同会議などを通じた内部体制の強化が最大の課題として報告された。

① スカイビュー戸塚：令和6年度「国交省長期優良住宅化リフォーム推進事業」の申請書類作成支援業務の契約締結に向け、管理組合と協議中。

令和6年度でサッシュ改修工事（着工'24年7月、竣工11月予定）を計画提案。昨年（申請遅れで不採用）を考慮し3月末までに支援業務宅契約締結する等、協議を進めている。

② ライオンズガーデン百合ヶ丘：国交省補助事業申請支援業務

補助金交付申請支援業務は4月の補助事業者公募発表に備え、補助事業者となる施工業者との連携を密にした取り組みを進めている。

③ その他の支援業務の現況について

- 1) ソフトタウン武蔵野：長期修繕計画見直し業務、修繕積立金増額とその時期検討
- 2) ライオンズガーデン田無本町：長期修繕計画見直し業務
- 3) パークコート本郷真砂：大規模修繕工事の最適実施時期再確認の検討
- 4) ソフトタウン石神井台：上記3)と同様。加えて、国交省補助事業を利用につき検討

・令和6年度マンション管理組合支援事業部の収支計画について

③については、内部体制強化の最中であり、集合住宅部会とも情報共有し、現状に見合う形で支援活動を進めることとなった。

□ 余滴： 春立てど地震（ない）の残した仮住まい

捷三郎