



- 能登半島の被害地は3か月になりました。被害者の方はようやく死の恐怖からは逃れられたかと推測しますが、人生が一度、断ち切れこれから再出発のシナリオを描かなければなりません。日本国中、どこでも可能性のある危険な現象と考えると、建築・土木も強度・耐火・震災後の対処など、一から考え、忘れることなく続けなければなりません。

### □ 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。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・加納英範 記)

●3月8日第291回の戸建住宅部会より、コロナ前まで実施していた部会メンバーによるショートスピーチが再開される事となった。

・初回は「当初売れたPCによる工業化住宅」と題して、PC板による戸建住宅の販売当初におけるPC板の製作・施工・販売等 苦労話や仕様に関する内容と共に、PC躯体を活かしたスケルトン・インフィルの考え方について加納よりお話しした。スケルトンは基礎・柱・壁・梁・床などの構造躯体を差し、インフィルとは間仕切り壁等により出来た間取り・設備・内装等と呼ぶもので、これを明確に分けて設計・施工する仕組みを示す。耐久性と可変性が得られる考え方となる。

・戸建部会では部員からの提案で現状では7項目の調査研究が議題として毎回討議されているが、その中で「既存住宅・空き家の利活用」としてのテーマがあり、今回のスケルトン・インフィルの考え方を利用できるのではないかととなった。木造住宅でもリフォームにとどまらず、建築費用の多くを占める基礎・躯体を活かしてのリモデルの提案を積極的に進めてはとの案が出された。又、タウンハウスにおいても同様な展開が今後考えられる。(加納)

●昨年度に千葉県内の大型タウンハウス団地からの依頼で、長期修繕計画を策定しました。もちろん長期的に修繕積立金と修繕工事の時期と積立金とのバランスを調整し、積立金が赤字にならないか否かを検討する事になりますが、今回、長期修繕計画の作成には上記の目的の他にもう一つの目的がありました。それは、住人から修繕委員にこの団地はいつまで建っているのか、との疑問への一つの回答となっています。この修繕計画では、今後20年までの計画案を提出しています。この結果、住人には20年後まではこの団地を存在させようと管理組合は考えていることを認識し、安心する効果がありました。

(小須田)

○次回の部会は4月12日(金) 16時開催予定

### □ 集合住宅部会：(秋山哲一 記)

法務省の法制審議会で区分所有法改正の議論が進んでいる。この分野に詳しい佐藤元弁護士の解説を聞く機会があった。今国会での区分所有法改正が視野に置かれているようだ。それに合わせて、国交省のマンション建替え等円滑化法の改正の動きも連動しているらしい。



・将来における高経年マンションのスラム化が懸念される中で、円滑に建替えを進めていくのにハードルとなっている「建替え決議の要件緩和」が焦点の一つ。現行のマンション建替え等円滑化法の要除却認定の要件を満たす場合（例えば、耐震性能不足、火災に対する安全性不足など）については、建替え決議の賛成割合の緩和が検討されている。また、区分所有者との連絡がつかない場合など、総会における意思表示が困難であると判断される区分所有者については、「議決数の母数から除外する」ようである。

・ところで、団地などの複数棟によって構成されている場合の建替え決議は、「棟ごとの決議」と「団地全体の決議」の両方をクリアしないといけない。今回の法改正の動きの中で、「棟ごとの決議」においても要件緩和が適用される。強い反対者がいる場合、憲法によって保障されている財産権に基づいて「区分所有法による建替え決議を無効」とする訴えも予想されるとのこと。このような場合、裁判の判決如何によっては建替え事業は成立しなくなるリスクを含むことになるかもしれない。

○次回もマンション管理組合支援事業部との合同で4月1日開催予定につき次々回は未定

□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1四半期を終えて

令和6年もあっという間に第1四半期が過ぎた。マンション管理組合支援事業部の支援事業活動は、大型2件の国交省補助事業申請支援業務に注力し、そのほか繰越案件への対応は1名の部員が奮闘してくれている。コロナ禍以前の年度の第1四半期では、引合い物件が5件前後あったが、今期は1件しかなく、この案件への初期対応を1名の部員に委ねている。

丸山事務所からの紹介物件は4件ほどあるが、今の事業部の戦力では、これらをこなすだけの工程能力は無い。前号レポートでも述べたが、サーツの理念でもある、社会貢献の一助としての支援事業展開にまで至らないのが残念である。2月の拡大理事会でも、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挙げられている。

・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へ。

令和6年度でサッシュ改修工事（着工'24年7月1日、竣工11月30日予定）を昨年提案。昨年春の締め切りと同様、早いもの順で決まるので、現在、3月23日の組合理事会でサーツへの委託契約が承認され、サーツからは補助事業者（施工者）に交付申請申込に必要な資料等が提供されたところで、4月上旬の国交省補助事業発表、補助金交付申請申込に万全を期して臨む状況にある。なお、この工事監理については、サッシだけの省エネ改修工事がメインであるため、サッシメーカーと施工者との自主管理で済むものとして、サーツへの工事監理業務委託は無かった。

### ・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について

上記案件同様、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て国交省の補助事業発表に備えている。

この工事監理業務の委託契約に向け、PM部員と丸山の代行部員とが、組合との準備を進めている。

□ 余滴： 一皿を分け合う二人春炬燵

捷三郎