



- 少子高齢化が進み、働く人の減少が今後も加速していく。働く女性の活用は徐々に進んでいるが、それだけでは問題解決にはなりそうにない。一つの対処として外国人労働者の確保があり年々増加を続け現在では労働人口の4%ほどになっている。建築業界でも技能実習生等の活用をしているが異文化の人々と雇用者の信頼関係を築くためには多様な課題解決が必要となる。筆者も20年前、技能実習生を採用し様々な対応に取り組んだが、現在も実情は大きくは変わらず各社同様の課題に直面していると聞く。

中長期的な課題解決のためには必要人員・新規雇用対象者・確保並びに戦力化のための課題を整理し、行政と民間の独自課題・共同課題のシナリオを明確にし、実施・確認・見直しを継続することが不可欠と考える。

□ 建築部会：(谷垣正治 記)

- 6月16日第249回建築部会が開催されました。

・話題提供「あなたが知りたいマンションの耐震性」改訂に向けて

サーツ刊行の冊子「あなたが知りたいマンションの耐震性」は2005年に初版が発刊され、2007年に改訂、2012年の再改定を経て、2016年1月に再改定版第2版が刊行されています。最新版の冊子は30ページにも及ぶ大作で、過去の経緯や時事の問題に触れ専門家が見ても大変参考となる内容となっています。2016年版の改訂については、コロナ前に改訂する動きがあったようですが、コロナのために検討が中断されていたという経緯があります。当時検討に主体的に取り組んでいた小島様・岡本様から、さまざまな角度から検討がなされてきたとの報告がありました。掲載内容だけでなく、発信・発刊の方法、Q&A形式など形式の変更が議論されていたようです。これらをベースに次回建築部会で改訂に関する意見を各自持ち寄り、改訂に向けての方向付けをしようと考えています。・長寿命省エネWGの活動成果として、この度パンフレット「長寿命・省エネ改修のすすめ」をサーツホームページに掲載しました。パンフレットでは長寿命省エネ住宅を「安心して快適な暮らし」「健康な住まいの実現」「環境と家計にやさしい」「災害時にも安全」の4つの観点からまとめています。また、サーツホームページの「建築なんでも相談」を通して問い合わせのあった相談者に対して、「我が家の長寿命省エネ診断アンケート(戸建住宅編)」を提示しこれに回答していただくことによって、相談者に対して改修の方向性をアドバイスするための基礎資料とすることを考えています。アンケートは、3編18問の質問から成り、「建物耐震化と基本データ」「建物と設備(省エネ化)の状況」「省エネ改修に向けて方向性の確認」に関してチェックする形式となっています。一般の方には答えにくい設問もあるかと思いますが、長寿命・省エネに対してより関心を持っていただけるような工夫がなされています。WGメンバーの一人が自宅を例にとってこのアンケートに回答し、長寿命省エネ改修を計画しその効果を検証するという試みも行いました。

- 第16回サーツオンライン寺子屋

7月12日(土)13:30より第16回サーツオンライン寺子屋を開催。講師は呉東航氏、演題は「令和7年建築基準法大改正に対応する『木造建築物の構造安全性確認』」です。現在、サーツ会員宛て一斉メールで受講者を募集中です。また、会員外からの受講者数も確保するため、関係機関・工務店・技術者に対しても案内を発信しています。

○次回建築部会は、7月21日(月)17:30よりZOOM形式で開催されます。

□ 戸建住宅部会：(小須田廣利 中村 孝 記)

- 戸建住宅部会6月のショートスピーチで「住宅団地の再生への取り組み」につき報告した。

・昭和40年代の高度経済成長期、日本では大型住宅団地の開発が進み、5h以上の団地は2,903団地あると推定され、戸建て住宅を含む団地であるとされています。

多くの住宅団地で入居開始後40年以上が経過して急激な人口減少と高齢化の進行と住宅や団地施設の老朽化等様々な問題が顕在化していると言われています。

サーツでも、従来からタウンハウス団地の長期修繕計画に携わっているが、一度現時点での社会全体の



中での状況の確認が必要と考えました。調べて見ると、令和4年に国土交通省住宅局により「住宅団地再生の手引き」が纏められその中で、団地再生の事例研究や団地再生計画の手法が紹介されています。特に注目すべきは、令和6年度に改正された「地域再生法」に定められた「地域住宅団地再生事業計画」を地方自治体と「地域再生法人推進法人(NPO法人)」で組織する「地域再生協議会」で計画作成し、事業を推進していく方式があります、中心となる「地域再生推進法人」の指定を受けたNPO法人は、公的位置付け付与され事業の主体となることも出来るようで 令和5年12月時点で全国で52の法人が地域再生推進法人の指定を受けています。

建築技術支援協会でも、今後参加検討を行う価値があると思われます。そのため、団地再生の事例研究でも 東急不動産と東京大学樋野准教授のグループの提携による高麗団地再生計画、長谷工による南行徳タウンハウスの再生計画、横須賀市と地元NPO法人の提携による田浦月見台団地再生計画 等数多くの事例があり各計画の情報を取得して内容の分析を実施してみたいと考えています。(中村 孝)

●部会報告

最近の定例会で「サーモグラフィ」の普及に関する話題が有りました。これは赤外線では人体、建築壁面などの温度分布を表示できるカメラサイズの機器です。建築での厄介な漏水の有無などを、瞬時に確認が出来ます。従来ですと散水試験で確認していましたが、サーモの普及で散水も不要なケースが多く簡易に試験が出来るようになりました。ドローンによる簡易な屋根調査なども同様に普及し調査効率が向上しています。(小須田廣利)

○次回の部会は、7月11日(金)16時より開催予定

□ 集合住宅部会：(秋山哲一 記)

●集合住宅部会では「高経年マンションの長期修繕計画の見直し」の考え方について、国総研の検討会資料をもとに意見交換をした。資料から読み取ると、建設年代ごとのモデルマンションをいくつか設定して、そのモデルごとに標準的なこれまでの標準的修繕履歴、これからの長期修繕計画の概要を示しつつ、今後の建物利用限界のゆるやかな想定も含めて表現しようとしている。それに重ねて主要性能項目をレーダーチャート化したポジショニングマップによる竣工時の保有性能の見える化、今後予想される改修項目実施後の性能向上状況を追記、それを反映した今後の長期修繕計画の例示を行っており、内容の濃い取り組みが進められていることが分かった。集合住宅部会の今後の取り組みとしては、部会で議論しているマンションの「将来ビジョン」との関係の擦り合わせが必要ではないか、と思われる。

意見交換の主要な内容としては、高経年を迎える既存マンションの階層分化が進みつつあり、今後は高経年になっても性能向上を積極的に進めていくことができる優良ストックと最低限の性能維持も難しい管理不全が心配されるストックに分離していき、中間層が無くなっていくと思われる。それぞれの条件に合わせたサポートが望まれる。

さらに国の管理計画認定制度においては、計画期間の最終時点では黒字になっていることが条件である。せっかく、高額な性能向上改修を実施しても計画期間の最終時点で赤字が解消できていないと認定対象にならない。適切な追加改修投資を進めている管理組合についての評価方法を工夫すべきではないか、など。

○次回のマンション管理組合支援事業部との合同部会は、8月29日(金)17:00~開催(懇親会も)

□ マンション管理組合支援事業部：(丸山和郎 記)

長野県安曇野市へ移住後3か月経過しました。新たな介護認定がようやく決まった。田畑の管理は専業農家に任せ、自然豊かな土地での生活パターンの構築を目指し毎日を過ごしています。

それにしても建設物価高騰で、長期修繕計画の工事費計上が難しくなっており、下半期受託候補案件への初期説明対応にも十分な配慮が必要と考える。



●現在進行中の委託業務の進行状況

①ライオンズガーデン百合ヶ丘大規模修繕工事監理業務

大規模修繕工事が6月22日に管理組合側の「工事完了確認会」で完了し、現在、工事監理報告書をまとめている段階で、工事監理業務は7月末完了の予定である。

①-2. サッシ改修を軸とする国交省補助事業の申請支援業務

2か年申請で、1工区、2工区の期分けをしており、1工区施工は3月末にすでに完了。引き続き2工区工事を施工中である。2工区工事の完了に合わせ、「完了実績報告書」の作成に事務作業が進む。

6月3日、補助事業者（施工者）からサッシの最終変更部分の図面と連絡があり、当該窓の省エネ計算のやり直し、これに加え、補助金事務局担当者からリフォーム図面への棟別足場架設面積、屋上防水面積の追記指示などがあり、申請書類の修正など、これらの作業が新たに発生し、担当PMはその対応に多忙を極めている。

2か年申請支援業務の完了は、管理組合と補助事業者（施工者）との請負契約額から補助事業者が受給する補助額との相殺処理が終了する10月末～11月初旬の予定である。

②スカイビュー戸塚省エネ改修工事補助事業申請手続き支援業務

サッシ改修工事は昨年11月に完了。6月5日付、「補助金交付決定通知書」が補助事業者に届いたが、工事完了後に補助金事務局から「小サイズ窓の交換ガラスの刻印写真を提出するように」という指示に対応するため写真データを整え、「完了実績報告書」を修正作成し、補助金事務局に提出予定。完了実績報告書の審査後に補助額決定通知書が出され、支援業務が終了の運びとなるので、この支援業務の完了は7月末～8月初旬になるものと思われる。

③パークコート本郷真砂大規模修繕工事コンサル業務

業者選定補助業務の段階まで進んでおり、5月24日の理事会承認を経て6月29日の定期総会での承認後、サーツのホームページより公募、入札の運びとなる。

なお、契約は定期総会後の7月1日付、新理事長との締結となる予定。

□ 余滴： 夏の鳥知らで集まる港町 捷三郎