



- 本日は関東大震災発生から 102 年になる。
- 南海トラフ巨大地震発生時の「長周期地震動」によるタワマンなど高層建築への影響が懸念されている。特に 2017 年以前に「旧基準」で建築された建物の急速な対処が必要である。この課題を調査した「毎日新聞」ではその結果多くの「旧基準」タワマンが適正な対処が進まず危険な状況にあることを 8 月 21 日の公表している。取材を受けたサーツの小鹿紀英氏も「倒壊はなくても、使用不能になる恐れは十分考えられる。」と懸念を示されている。 <⇒ 資料別添>

□ 建築部会：(谷垣正治 記)

- 8 月 18 日に第 298 回建築部会が ZOOM 形式で開催されました。

・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

本冊子の改訂の経緯については、すでにマンスリーレポート 114 号で報告しました。その後、小鹿様・岡本様らのご協力を得て、改訂版の改訂方針の確認および章立てが検討されました。章立ては、マンスリーレポート 115 号で紹介したとおり、「第 1 章はじめに」、「第 2 章 地震被害の歴史と耐震設計の歩み」「第 3 章 あなたのマンションの被害想定」「第 4 章 あなたのマンションの防災力強化」「第 5 章 震災に備えて・耐震診断と改修」「第 6 章 Q & A」を考えています。改訂の方針として 2016 年度版の内容に加えてその後の最新の情報を盛り込むこととし、第 2 章では 2016 年熊本地震や 2024 年能登半島地震の教訓、第 3 章では、南海トラフ地震および首都直下地震の被害想定などを加えることとしています。また、2016 年熊本地震以後話題となった在宅避難のすすめやマンション生活の継続性に関わるマンションの防災力強化については第 3 章で記載することとしています。本冊子は専門家・技術者向けだけでなくマンション住民やオーナーなど一般の方々にも読んでいただける内容とするため、第 6 章に Q & A を設けることとしました。一般の方が興味をもつような平易な表現の Q の選定を他部会からのご協力も仰ぎながら進めて行きたいと思います。

本改訂版は、2026 年 3 月の刊行を目標に、具体的な執筆内容・執筆担当者の決定および冊子形式か HP 掲載形式かなど発刊の体裁について今後検討していくこととしています。

- 長寿命・省エネ WG 報告「既存戸建住宅の長寿命・省エネ改修のすすめ」

第 17 回オンライン寺子屋「既存戸建住宅の長寿命・省エネ改修のすすめ」を 12 月 6 日に開催する予定で進めています。講演内容は、マンスリーレポート 115 号で紹介した通り、長寿命省エネ改修・診断事例や長寿命・省エネ改修のすすめパンフレットの紹介など 6 章からなる構成としています。今回の講演は、サーツ会員だけでなく高齢者で経済的余裕の少ない建物所有者の方々にも聞いていただきたい内容なので、開催案内発信先の選定を検討しているところです。

○次回建築部会は、9 月 22 日（月）17：30 より ZOOM 型式で開催されます。

□ 戸建住宅部会：(小須田廣利 加納英範 記)

- ショートスピーチ：「PC 住宅における PC 板のスチール型枠について」

大型 PC 板による工業化住宅は、耐震性や耐火性に優れており、当初は限定プラン売りにも関わらず、多くの住宅購入者に好評を得ていた。構造躯体を構成する PC 板（以降は板と記す）は、事前に板図（型枠図・配筋図・埋込み部品図等）が整備されていて発注を待たずに汎用板が打設され、ストックヤードで出荷を待つ状態だった。時代は進み、顧客の要望は多岐に渡ると共に、RC 系が得意とする耐火性能を求める地域には狭小地が多く、当初の 910 モジュールでは敷地を有効に設計する事が困難となっていた。顧客の要望を満たすために、板を 455→227.5 のモジュールプランが可能となるよう、製造体制を変更せざるを得なくなった。板の製造では、コンクリートの打設を行う「ベッド」と「枠となる側型枠」「埋設物も含めそれらを固定するための仕組み」を 1 枚毎準備する必要がある（60～130 枚/1 戸）。壁板では幅を増減するだけで済むが、床板では、幅・奥行きと二次元で枠の位置が変わってくると共に、凸凹形状もある。さらに屋根板では、水勾配やパラペット形状への対応も出てくる。繰り返し使用する鋼製のベッドや型枠は、ボルトやピンで強固に固定するが、そのためのピン穴をむやみに高価なベッドに開ける事は、板の品質を保つためにも避けたいことである。窓の寸法や位置の変更も可能とした事から壁板においても同様となり、当初のプラン売りからプリープラン化に移行したことで、同じ板がほぼ無い状況となった。板の製造は個別の物件が確定した後各々図面を整備、型枠をその都度組み立て 打設・養生し、出荷強度を待つからの建て方となった。

RC 住宅の需要は 40 年前程ではないが、他工法と逸する顧客層がある。

手がける企業数が縮小する中、残る企業は顧客の要望に応えるべく、治具の工夫や打設方法の変更（正打ち→逆打ち）等 改良が進められている。

(加納英範)



●空家の増加が各方面から聞こえてきますが、その利活用への有効な提案はなされていません。しかし、現在の社会状況を組み合わせると何かしらの方向が見えてくるように感じています。キーワードとし少子化、高学歴化、高齢化、独居世帯、核家族化などの問題を整理すると、おぼろげにその解決策が見えて来るように思っています。例えば元気な高齢者が子供の勉強を応援する、又は高齢者が同年輩を支援する等をテーマとして、空家の利活用の提案が考えられるのではないかと考えている。(小須田廣利)

○次回の部会は、9月12日(金)16時より開催予定

□ 集合住宅部会：(秋山哲一 記)

●例年を上回る暑さにまいっており、エアコンが無いと過ごせない日常が継続している。このような状況の中で、屋外工事が基本になるマンション大規模修繕工事の現場を担う職人さんたちは大丈夫か、頭が下がる思いである。私を含め、マンションの長寿命化のありようを考えているサーツ集合住宅部会メンバーにとってみると、「高経年マンションの性能向上工事の進め方」「高経年マンションの将来ビジョンの検討」「大規模修繕工事の修繕周期の長周期化」「改修工事価格高騰時における長期修繕計画の見直し」など検討課題を多く抱えている。特に建て替えを含めたマンションの終末の議論は、まだ、時期尚早のように感じている。ただ、私が関係している日本建築学会・マンションマネジメント問題小委員会では、9月初旬に九州大学(福岡)で開催される建築学会大会でPD「建築が終らないための社会システムのあり方～マンションを通じて考える～」を開催する予定(9/9(火)9:00～12:30 参加費を支払えば、WEB参加可)。このPDでは、「マンションの維持管理の質が市場で評価される仕組み」「マンションの終末を見据えた所有と管理の関係」などが議論される予定で、終末を意識した議論が取り上げられるようになったことを実感している。

○次回のマンション管理組合支援事業部との合同部会は、10月28日(火)17:00～開催予定

□ マンション管理組合支援事業部：(丸山和郎 記)

●安曇野の地では稲穂が出そろい酷暑の影響も受けず、順調に育っている。日照りが続くので水の管理が重要だ。移住後半年がたった。初歩の農業でキュウリやナスなどの野菜を家族の分だけ植え、今は毎朝収穫に30分ほど費やしている。東京より毎日の最高気温は1～2度低いので30度超だが、朝晩は20度で過ごしやすい。

●令和7年8月度マンション管理組合支援事業の進展状況

① スカイビュー戸塚《サッシ工事

- ・完了実績報告書提出完了。(1～2ヶ月後)に補助額確定通知が出され、業務は終了。

② ライオンズガーデン百合ヶ丘

大規模修繕工事は、2024年8月19日に着工して、予定通り2025年7月31日に完成引渡しことができました。(引渡し実施は7月27日)

《サッシ工事について》

- ・サッシ改修工事において、ガラス交換した窓のガラス刻印の写真の提出を事務局から求められており、完了実績報告に備えて追加撮影の依頼を行った。
- ・7月27日の理事会で工事はすべて終了済みであるため、施工業者からの引渡し会を行う。
- ・サーツの補助金申請支援業務は、建物引き渡し後も、継続して完了まで、対応を行う。

《「補助金交付決定通知書」の発出について》

- ・1工区1年目工事 7月10日に交付決定済み
- ・1工区2年目工事 7月16日に交付決定済み
- ・2工区1年目工事 8月10日(?)に交付決定済み
- ・2工区2年目工事 8月13日に交付決定済み

③ パークコート本郷真砂は7月1日から公募を始めて、現在は施工会社を選定中。

シャンゼール高尾は令和7年度特定建築物等定期調査業務の受託金額の事前折衝中。秋には建築設備定期検査報告業務と大規模修繕のための建物調査業務を受託予定

□ 余滴： 快適といかない避暑地気候乱 捷三郎