



●相変わらず<タワーマンション>の人气が高く価格が高騰している。土地の公示価格も高層建築の可能な地域では上昇が止まらない。

その一方で「平屋」の人气が上昇しており住宅着工ベースで言うと 10 年間で倍の比率となっている。色々な理由があるようだが、●市街地から少し離れ落ち着いた場所で ●少人数で効率よく ●高齢になっても階段昇降がなく楽な生活ができる等々、安全であれば平屋が自分の身の丈に合っているというのが主な理由のようである。

住宅の場所・サイズ等は、住宅パターンの多様化とともに今後も色々に変化をしていくと思われる。

□ 建築部会：(岡本 直 記)

●今回は、サーツが参加している東京都の事業に関する事例を報告します。

1. 省エネ・再エネ推進プラットフォーム

この組織は東京都、住宅関係団体及びその会員事業者が一体となって、省エネ・再エネ住宅を普及促進させることを目的とし、現在 52 団体が登録されている。R7 年度は年 2 回の連絡会議、年 6 回の分科会が開催され、①東京都の計画(2050 年度ゼロエミッションに向け、2030 年カーボンハーフとその先の未来を見据えた「ゼロエミッション東京戦略 Beyond カーボンハーフ」)の周知、②関連する補助金制度の紹介、③各団体間の情報交流等を行っている。また、先月から東京都の HP から独立して専用のポータルサイトが立ち上がり、会員が団体の取り組み、イベント開催等の案内などの情報発信に利用できる掲示板も新設されたので、サーツ寺子屋の案内をこの掲示板に掲載し、参加者の拡大に活用することを検討している。

なお、<https://www.syoenesaiene-pf.metro.tokyo.lg.jp/> に直接アクセスすればプラットフォームの活動内に関する各種詳細資料が入手できるので参考にして下さい。あわせて、意見や要望などお寄せ下さい。

2. 東京都マンション施策推進会議

この会議は分譲マンションにおける管理の適正化、耐震化及び建替えの促進に向けて、都と様々な分野の関係団体が連携し、良質なマンションストックの形成の実現を目的に平成 29 年に設立され、現在に至っている。今月の 11 日には(一社)東京都マンション管理士会が共催して「東京都マンション管理セミナー2025」が都民ホールで開催される。テーマはマンションの防災・減災となっており、web で同時配信されるので、参加を希望される方は谷垣建築部会長にご連絡をお願いします。

○次回建築部会は、10 月 20 日(月) 17:30 より ZOOM 型式で開催します。

□ 戸建住宅部会：(小須田廣利 菊池 清 記)

●ショートスピーチ「パラッディオの建築を訪ねて」

今回は、ヨーロッパの建築に強い関心と多くの視察を重ねている菊池氏からイタリアのパラッディオの建築につき解説があった。

・アンドレア・パラッディオ(1508-1580)はルネサンス期イタリアの建築家です。生まれはパドヴァ。亡くなったのはヴェネチアです。ヴェネチアにサン・ジョオルジョ・マジョーレ教会やレデントーレ教会などを作品として遺しているため、ヴェネチアの建築家と言われていますが、ヴェネチアから 60km ほど西にあるヴィチエンツァに多くの作品を残しています。観光案内所にある資料には、彼が関与した建物が郊外にあるものも含め 20 ほど掲載されています。この街を、今年の 6 月に訪れました。この街でパラッディオの建築を見てみたいと思ったのは建築写真家の平山忠治さんの書かれた『Baumeister Goethe』という本を読んでからです。特に印象に残った建築は①テアトロ・オリンピコ：舞台の奥のアーチ状の開口から透視図的に伸びる街区②バジリカ：建物周囲にいかにもパラッディオらしい列柱に囲まれたロτζアもそうですが本体の無柱の大空間③ロトンダ：完全 4 面対称形の形と、高い位置につくられた主階から眺める周囲の景色。どこも、とても居心地の良い時間を過ごすことができました。イタリアであつてもオーバーツーリズムの波に飲み込まれていない故にこの街は印象に残っています。

(菊池 清)



- 戸建部会の月一度の定例会後、ほぼ毎回懇親会が開かれます。事務所の会議室であったり、最寄りの店であったりします。小一時間の短い時間ですが、アルコールを飲まない人も参加し、日頃見ることの出来ない素顔が垣間見られます。これからもこの懇親会は続けていこうと思います。
(小須田廣利)

○次回の部会は、10月10日（金）16時より開催予定

□ 集合住宅部会：（秋山哲一 記）

- 8月29日に開催した集合住宅部会（マンション管理組合支援事業部会と合同）からの話題提供。
 - ・9月初旬開催の日本建築学会大会で、いくつかマンション改修関係論文発表があるので紹介を行った。そのなかで、築40年超マンションでは「将来像、ビジョンの検討」の機運が高まっているといえるとの主旨の発表があった。しかし、築40年超案件は旧耐震物件なので、耐震診断を受ける関係から、「将来像、ビジョン検討」が行われている、とコメントあり。必ずしも高経年だから実施されていると判断すべきではない、との指摘で納得した。

・国交省、国総研では、「改修によるマンション再生マニュアル」「長期修繕計画作成ガイドライン」「修繕積立金ガイドライン」等の改定作業に入りつつあり、その基礎調査が進められている。修繕周期の長周期化の可能性、長期修繕計画の質・精度の向上、性能向上項目の計画への位置づけ、建物の解体費の確保の考え方、などが検討の論点になっている。公表は来年以降かもしれない。

松村代表理事から「日建連 機関誌 Ace 2024.12号」の以下のような話題提供があった。

日本建築センターのRC造建物の残存年数に関する調査あり。内田祥哉先生がコンクリートの品質に疑念を抱いておられた1970年代に建設されたRC造建築物（築50年程度）が対象となっている。コンクリートの中性化の状況調査をもとに残存耐用年数を推計したところ、あと100年は大丈夫という結果になっている。ということは、（あくまでも中性化の視点からではあるが）耐用年数としては、150年は大丈夫ということか。築40年以上のマンションを「高経年」と呼ぶのがふさわしいのか、ちょっと考えさせられた。

○次回：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）

今年も安曇野の秋は早いようだ。朝晩の冷え込みは20度を切るようになり、稲刈りのコンバインの音があちこちから聞こえる。子供たちは落穂ひろいを楽し気にやっている。今朝は栗拾いと夏野菜最後のきゅうりと枝豆を収穫した。

●令和7年9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《サッシ改修工事

- ・完了実績報告書提出完了。補助額確定通知が出され、補助事業者への補助金交付に伴う工事請負契約額との相殺に立ち合い確認し業務は終了。

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日に完成引渡しができ、工事監理業務は終了した。（引渡し実施は7月27日）

《サッシ改修工事について》

- ・サーズ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。10月補助金交付とともに請負契約額との相殺に立ち合い確認し、補助金交付申請支援業務は完了予定である。

③ パークコート本郷真砂は7月1日から公募を始めて、9月28日に2次選考。現在はヒアリング業者の絞り込みが終了。

④ 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決定。10月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： 些かの齟齬はあれども秋深む 捷三郎