

●世界中 様々な変化を重ねる時代の中にあるが、我が国の建築業界も突然の資材高騰や人手不足など対応すべき様々な課題を抱えている。需要者から視ても人気タワーマンションの高騰や、それに付隨して値を上げる普通の住宅なども多く住まいの確保が難しくなっている。しかしながら一方では空き家の増加は止まらない。 ●食料だけでなく建築も価格変動を見極めた各要素の需要・供給をどうしていくのかを示す「中期計画」が必要と思われる。

□ 建築部会：(谷垣正治 記)

●1月19日第303回建築部会が開催されました。議事は以下のとおりです。

1. 2/9 拡大理事会への報告内容 (2026年度の建築部会活動計画)

・「サーツ寺子屋の開催」「あなたが知りたいマンションの耐震安全性の改定」「文京区アドバイザー派遣など今年度内で完結する受託」は行う。「長寿命省エネWG」はWG形式でなく勉強会として継続する。

・2月9日の拡大理事会において資料を提出する。

以上の事柄を拡大理事会に報告することを確認した。

2. 長寿命・省エネWGの本年度活動計画

・長寿命・省エネWGは昨年の寺子屋の発表をもってWGとしての活動は終了する。

・HP「建築なんでも相談」の『戸建住宅の長寿命・省エネについてのご相談』への対応は継続する。継続するための活動として、関連情報の収集、技術資料の更新・メンテを『勉強会』形式で行う。

・最新版の情報により、より適切なアドバイスが出来る体制を整える。

・勉強会は基本的には毎月1回の頻度で行う(サーツ事務所・ZOOM)、窓口を河野氏とする。

以上の事柄を確認した。

3. 第18回寺子屋に向けて

・サーツ活動に相応しいテーマを選定し、講師はサーツ会員とする。講師による一方方向の講演ではなく多くの方の意見が聞ける双方向の講演会とする。

4. サーツ出版物「あなたが知りたいマンションの耐震安全性」の改定案進捗状況

・冊子として販売するのではなく、HP上にPDFとして公開し無料で閲覧できる形式とする。改訂版の公開は3月31日を予定する。第一章「はじめに」は和田代表理事にお願いする。Q&A案について、建築部会内だけでなく集合住宅部会にも意見を伺う。

○次回建築部会は、2026年2月16日(月)17:30よりZOOM型式で開催

□ 戸建住宅部会：(小須田廣利 河合 誠 記)

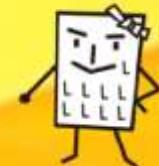
● ショートスピーチ：「我が国の木造の技術的変遷 枠組構法の導入と告示制定」

(財)日本建築センターの機関紙、ビルディングレターで2024年6月より「我が国の木造の技術的変遷」の連載が始まり、16回に枠組壁工法と告示制定について執筆しました。執筆にあたり住宅部会の阿部さん・中村さん・菊池さんの協力を得て5回ほどの編集委員会の内容チェックを受けてやっと完成了しました。この企画は、45回まで続く予定で、すべて刊行されると木造についてかなり価値のある資料となります。例えば第2回では、「市街地大火災・防空対策を経て1950年建築基準法制定に至る過程について」第11回では「伊勢湾台風と木造禁止決議」など技術者として知っておくべき内容が豊富に書かれています。

最終的に1冊の書籍としてまとめられると期待していましたが残念ながら書籍として出版はされないそうです。私の担当した内容は、永大産業が38条認定を取得したED工法にはじまりオープン化の動き、1974年の告示制定とその後の5年刻みの告示改訂内容とその原動力について書きました。また枠組壁工法を日本に導入する時点での期待感と不安感について当時の書籍から読み解いています。第26回には枠組壁工法の普及段階について記述します。 (河合 誠)

● 関東地区の、四団地のタウンハウスの技術支援を15年単位で行っています。その二団地で、外装の塗装補修工事の計画が進んでいます。10年前に行った外装工事費と比較すると、おおよそ三十数%の工事費が高騰しており、団地での修繕積立金が不足する事態になっています。積立金に配慮すると修繕時期を3~5年延期することになりそうです。 (小須田廣利)

○次回の部会は、2月13日(金)16時より開催予定



□ 集合住宅部会：（秋山哲一 記）

●1月 27 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

① 昨年の 12 月 1 日発行のマンスリーレポート NO119 でも紹介したマンション計画修繕施工協会「カーボンニュートラル改修の調査研究 報告会」の内容について、秋山がその概要を解説して意見交換を行った。国交省からの「今後の建物の LCA の制度化のスケジュール」の紹介資料によると「建物の LCA 評価、表示制度適用」は新築の大規模建築から進んでいるが、いずれ我々が対象としているマンションの改修工事を含めた形になっていくことを共有した。いわゆるマンションの大規模修繕工事で発生する CO₂ 発生量は、試算によるとそのマンションの躯体の新築時に発生する CO₂ 発生量に比べて 1/30～1/50 程度が想定されるという調査結果である。部会参加者からは、日本が推し進めている建物の LCCo₂ の評価制度に関連して、たとえば、米国の AIA などでは評価（計算）ツールの普及が進んでいるのでは、という情報提供もあった。

② 引き続いて、伊香賀利治慶應大名誉教授の適切な高断熱改修による居住者を巻き込んだ健康管理の重要性に関する実践研究を秋山が紹介した。日本各地の主として高齢者が居住する戸建て住宅地の断熱改修工事を推進するにあたって、ヒートショックによる人体への影響を常時血圧測定した結果を見ることによってその効果を体験的に理解し、回避行動に結び付けていくことを地道に検証する取り組みで、各地の自治体、居住者、医療関係者の協力を得て継続している。部会参加者からは、都市型居住形式であるマンションにおいても、外断熱改修や窓サッシ改修をはじめとした省エネ改修の重要性を管理組合に説明する場面で、このようなヒートショック対策の重要性をまず、取り上げていることが強調された。機会があれば、（お忙しい方ではあるが）伊香賀さんから寺子屋等で話題提供をいただくことも検討してはどうか、という提案もでた。

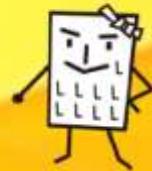
③ マンション管理組合支援事業部との連携として、同部会が具体的に取り組んできた改修事例を題材にして、管理組合が必要としている技術支援ニーズの情報共有をすることになっている。その第一弾として、担当者の一人である正岡さんから「ライオンズガーデン百合ヶ丘」の事例紹介をしていただいた。国の補助金採択を取り込んだ改修事業推進には、管理組合、改修コンサルタント、施工者それぞれに多くの表には出ない補助金対応としての苦労があることが共有できた。今後も事例を代えて継続していく予定。

④ 丸山部会長から PC 壁式構法による中層マンション特有の改修仕様のとりまとめの提案が出されて議論した結果、まずは、改修工事に先立つ「調査診断の時点で技術者として注意すべきポイント」から整理を始めていくことになった。

○ 次回の合同部会は、4月 7 日（火）17:00～ サーツ事務所

□ マンション管理組合支援事業部：（丸山和郎 記）

● 1月 26 日は文化財防火デーで、この日は、法隆寺金堂壁画が焼損した日（昭和 24 年）に当たり、昭和 30 年にこの日を「文化財防火デー」と定め、文化庁と消防庁が協力して、毎年この日を中心に全国各地で消防訓練が実施されるが、私の住む安曇野市穂高有明にある国的重要文化財建造物「曾根原家住宅」では消防検査だけが行われた。前日の降雪と安曇野市の予算が少ないため、消防検査も豊科の本署から 2 名だけの検査員（一般人立入禁止）で、敷地の横を流れる農業用水路からの屋外放水試験、屋内は玄関土間だけでスプリンクラー試験が行われた。代々大庄屋であったオーナー曾根原さんの要望で、本棟造りの屋根を除き、でいの間、他、散水されては困るような江戸時代（1650 年頃）からの資料や民具が展示されているため、玄関土間は三和土（タヌキ）が濡れただけであった。それにしてもこういった地方での消防訓練が高齢化と市の財政とにより行われなくなるのは寂しい限りだが、8 年前に 50 年ぶりに半年がかりで大規模修繕され、古民の大規模修繕周期が 50 年と聞いてさらに驚いた次第である。



曾根原家住宅 2026.01.27.撮影



国交省補助金申請支援業務報告書レジメ表紙

●令和7年度委託物件の経過状況

①パークコート本郷真砂：新築時から18年目(2026年2月より)第1回大規模修繕工事に着手予定。

昨年12月21日(日)の組合理事会にて着工前監理内容を説明。足場架設について一部の区分所有者から「専用庭・専用ルーフバルコニーの使用料を工事の間、徴収しない」旨の工事条件追記の要望があった。次回2月着工前の理事会で、村田担当が監理者として、使用細則に「付則」として追記すれば、管理規約の変更ではないので普通決議(過半数決議)で後々問題を残さない旨、説明することとした。(本来、このような懸案事項への補助的な説明は管理会社の為すべき役割なのだが)

②国交省補助事業申請手続等支援業務：

1月27日の集合住宅部会との合同部会で、正岡担当から、タイトル「大規模修繕工事における省エネ改修と補助金活用の実情」のレジメにより、ライオンズガーデン百合ヶ丘の実務を中心に報告があった。

●事業部内の営業ツールレジメ見直しについて(1月27日合同部会より)

営業ツール「マンション管理組合理事会向け丸山作成レジメ「大規模修繕工事実施までのナビゲーション」は一般的なRC造マンションについて扱ってきたが、建設物価高騰等の背景もあり、管理組合からコンサルへの発注も激減、改修コンサル界も競合が激化する中、残された市場として「(仮)壁式PC造マンションの改修工事に向けてのポイント～事前の建物診断調査が重要～」を作成し、事業部としての売上を確保することに方針変更提案が事業部長からあり、次回4月7日の合同部会までに提案者の事業部長が試作案を作成、部会共有することとなった。

また、建築部会作成の「あなたが知りたいマンションの耐震安全性」出版物に記載されなかったPC造関連のQ&A(例えば、「ジョイント部の後詰め充填モルタルは構造計算上見ているのか?」)などがあれば、このレジメで補追記載、別冊で印刷し、サークルの市民講座シリーズ出版物として、以って「建築技術の社会への伝承」を図ることとする合意となった。

□ 余滴： 良かったね病院を出る寒の明け 捷三郎