

5/20 説明資料

一般社団法人 新都市ハウジング協会

専務理事 中西 浩

超高層集合住宅の現状

- ・ 超高層住宅は、現在、全国で**1,500 棟超**
 - ・ 1980 年代半ばから建設棟数が増加、**1990 年代後半から2010年に過半が供給**
- ・ 40 年間で**構造・設備・施工技術に加え法制度も大きく変化**
 - ・ 新築時の法令・スペックがそれぞれ異なり、修繕・改修手法も異なると予想
- ・ 多くは大手設計事務所・ゼネコンの建設
 - ・ 当該住宅の情報・問題を理解する**コンサル、建築士、施工会社は少ない**
- ・ 今後、超高層住宅の高経年化 = 外壁・設備改修需要顕在化、長期修繕計画立案、大規模修繕・改修工事対応が課題

表 超高層住宅の建設に特に影響のあった法令

制定改正	法令	規制・制限・緩和等の概要	超高層住宅の計画に与えた影響
1987	建基法56条改正	・ 斜線制限における壁面後退緩和 ・ 道路斜線制限適用範囲の設定 ・ 2以上の前面道路がある場合の道路斜線制限の緩和	・ 敷地によっては事実上高さ無制限 ・ 細街路に面した超高層建築物が可能 ・ 超高層建築物の急増
1988	都再法7条の8の2 建基法68条の2、同3	・ 再開発地区計画制度の創設	・ 著しく高い容積率割増となる計画 ・ 計画の変更に融通性を欠き、単調な建物形態となる傾向
1997	建基法52条改正	・ 共同住宅の通路、階段等の容積率不算入	・ 2000年以降の超高層住宅の急増 ・ 中廊下型平面計画の増加
2000	建基法28条改正	・ 採光規定の合理化	吹抜に面した部屋の居室としての取り扱いが可能
2002	建基法56条改正	・ 斜線制限における天空率緩和	・ 斜線制限緩和許可の通則規定化
2011	東京都景観条例改正	・ 都市開発諸制度適用前の協議	計画の具体化以前での外観意匠の決定を要し、変更が困難

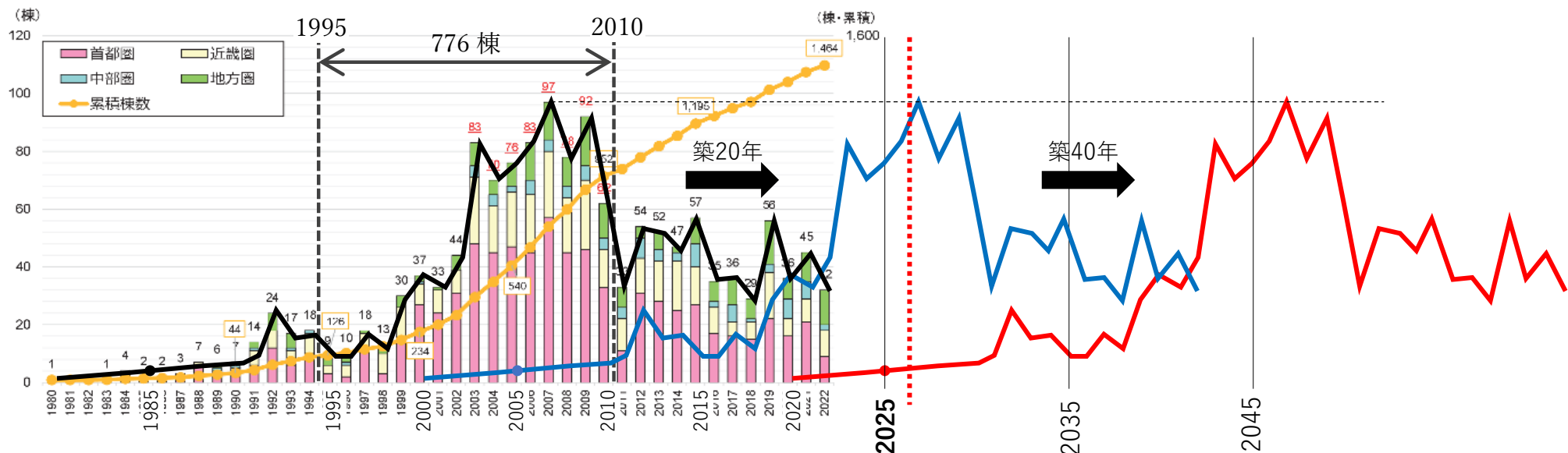
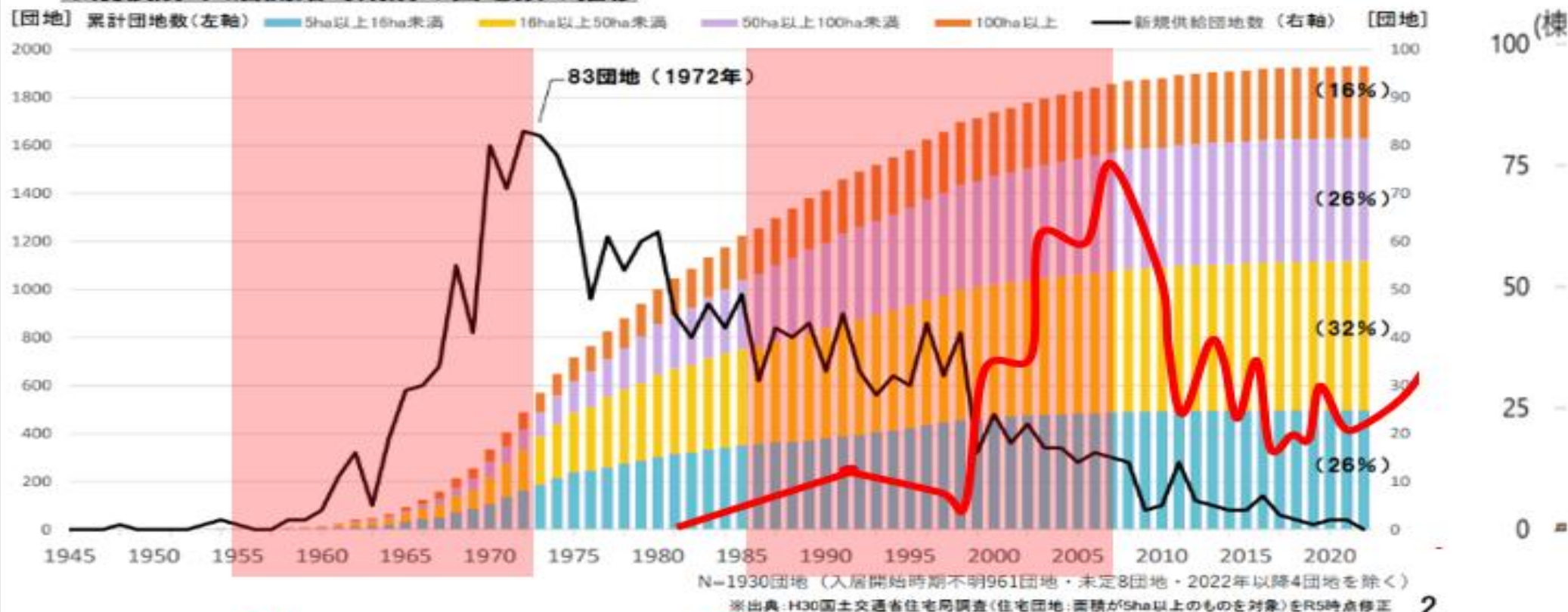


図 全国の超高層住宅の累積棟数及び竣工棟数 (出典: 今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ参考資料集)

基礎データ 住宅団地の供給時期

- ・住宅団地は高度経済成長期(1955年～1973年)にかけて大量に供給。
(1970年代前半が供給のピーク)

○規模別・入居開始時期別の団地数の推移



30年ずれ

超高層住宅は1985年ー2008年に大量に建設された。(赤折れ線グラフ・右棟数)
2025年には40年が経過し今後15年で特有の設備課題等が顕在化すると考えられる。

「第8回「住宅団地再生」連絡会議国土交通省からの情報提供について 国土交通省 住宅局市街地住宅整備室 令和6年10月資料」に、超高層部分の赤文字及び赤線折れグラフを筆者追記

大規模修繕・改修工事市場予測

- 今後15年 改修工事は拡大し続ける
- 建物条件に合わせた、修繕・改修手法の技術的整理、事業者の育成・拡大が必要

(参考)超高層マンションの新規竣工棟数・累積棟数

- 超高層マンション(20階以上のマンション)は、2000年代に入り、新規竣工棟数が大幅に増加しており、2022年末の累積棟数は全国で約1,400棟に上る。
- 特に2000年代後半に多く供給されたタワーマンションについては、今後、大規模修繕工事の実施に向けた具体的な検討が進むこととなる。

年間マーケット規模(1400棟40万戸の場合)

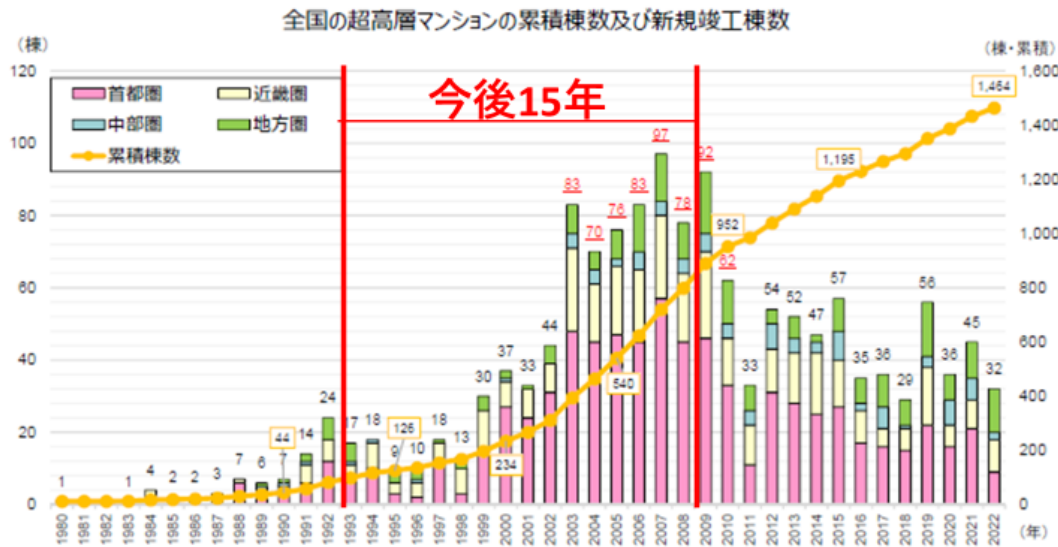
現状修繕積立金20000円(75㎡/戸・月)で
修繕積立金㎡単価 267円/㎡の場合
 $40万戸 \times 20,000円 \times 12か月 = 960億円/年$

修繕積立金の修正㎡単価350円/㎡の場合
 $40万戸 \times 26,250円 \times 12か月 = 1260億円/年$
(右の表マンション大規模修繕受注企業
年間ランク1-5位の合計金額1,239.8億)

現状超高層住宅の許認可条件を踏まえ改修
ができる施工者とコンサルタントは非常に
少ない



今後、許認可等の制限を踏まえ、建物条件に合わせた各種改修手法の技術的な整理と、事業者の育成拡大が必要な状況。



【出典】(株)東京カンテイ「2022年タワーマンションのストック数(都道府県)」(2022年12月末時点)

元請け売上高	
順位 社名	売上高 (億円)
1 大京穴吹建設	380.4
2 建装工業	332.6
3 日本ハウズイング	196.7
4 カシワバラ・コーポレーション	183.9
5 東急コミュニティー	146.2
6 富士防	81.6
7 ティーエスケー	79.2
8 ヨコソー	66.5
9 三和建装	63.6
10 シンヨー	60.3
11 大和	54.9
12 小野工建	54.8
13 野村不動産パートナーズ	50.2
14 ヤマギシリフォーム工業	50.1
15 YKK APラクシー	44.4
16 ヤシマ工業	41.9
17 伊藤忠アーバンコミュニティ	41.4
18 興光塗装	38.4
19 アール・エヌ・ゴトー	36.1
20 京浜管鉄工業	35.7
21 旭技建	35.4
22 セラフ模本	35.3
23 日塗	29.5
24 日塗	29.4
25 ツツミワークス	26.9
26 川本工業	21.0
27 NSリノベーション	19.8
28 中村塗装店	19.1
29 イワサ・アンド・エムズ	9.9

超高層住宅大規模修繕工事に向けた技術的可能性

- 構造種別・架構形式の推移に特徴
 - 必要とされる技術的方法にも、特徴
→必要な技術開発に順次対応可能？。 改修手法を整理し、対応技術を順次開発

超高層集合住宅の長寿命化（改修）について

超高層集合住宅が大量に供給された1980年代後半から35年設備を含む改修の必要性も本格化すると考えられる。

超高層の構造形式は

- 1980年代のSRCラーメン構造から始まり
- 1990年代にRCラーメン構造（5.4mグリッドから6.7m）
- 2000年代からはセンターコア構造や、ダブルチューブ構造
- その後、免震構造・制震構造の普及と50年間で大きく変化。
- その他、住戸の内装仕上げについても
 - 住戸内排水シャフトの外部化
 - 躯体への各種設備打ち込みから、部分的な段差スラブ上配管、二重床二重天井のスケルトンインフィルに変化
 - 給湯方式も、セントラル給湯からオール電化を経てガス給湯になるなど、法改正も影響して建物自体大きく変化している。

現状1400棟の超高層住宅は、そのほとんどが大手・準大手ゼネコンの施工によるもので、ノウハウは各社ごとに異なり情報連携は、ほぼない状況にある。一方で下記表のとおり、5-10年程度の周期で計画に法則性もあり、改修手法を分類整理できる可能性がある。

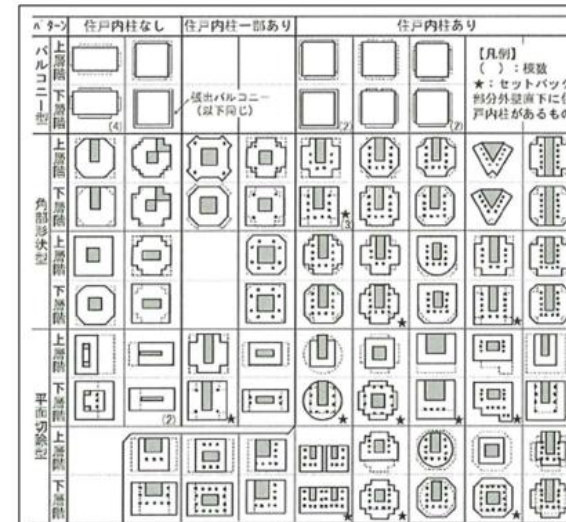


図5 住棟の構造架構とセットバック

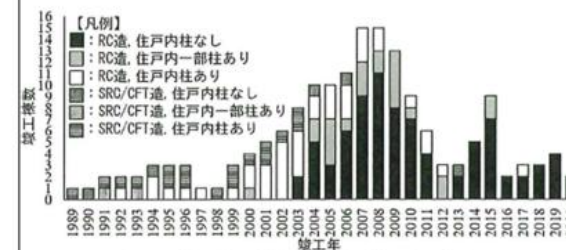


図6 基準階の構造種別や架構形式の推移

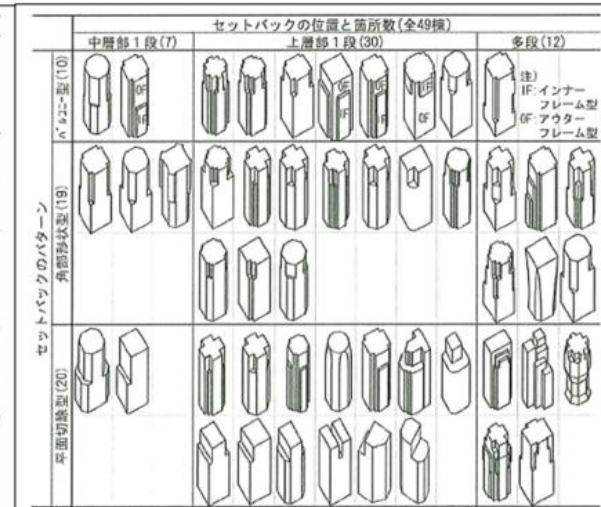


図3 セットバックのパターン () は棟数

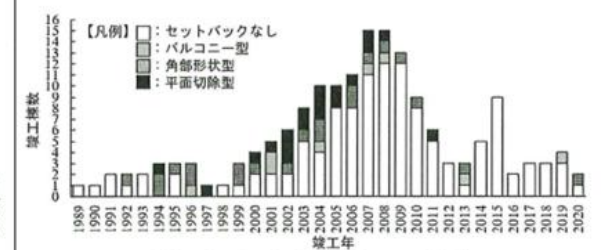


図4 セットバックのパターンの推移

建物の修繕・維持管理の課題

- 長期修繕計画を、60-100年計画にすることで、設備改修を視覚化
 - 一般に高経年化したマンションでは、設備の更新・改修が大きな負担になる
 - 超高層集合住宅には、国交省長期修繕計画ガイドラインに記載のないスプリンクラーや排煙設備、防災センターなど、多くの防災設備などがある
 - 設備改修が必要となる40-55年目、エレベーターの更新を計画内に入れて視覚化できる。
- 長期の経営的視点で、個人負担を低減できる可能性
 - 築40年前後に多額の改修費用が必要、一方その後は設備関連費用が抑えられる傾向
 - 一時的な借入で修繕積立金の増額などを抑えられる可能性
 - 長期視点でのコンサルタント業務が必要
- 容積緩和等条件の公開空地、公共施設（エレベーター等）の維持管理も今後の課題

防災力強化に向けた課題

- 東京とどまるマンション＝在宅避難の実現に向けて
- 住棟の居住に関わるシステム全体が電源供給を前提にしていることも課題
- エレベーター稼働・水道供給への電源供給
- 中廊下や内部階段型の場合の内部移動のための照明への電源供給
- 空調換気設備への電源供給
- 建物内での情報共有・連絡対応 長期の在宅避難に向けて、停電時にインターホンが稼働しない
- オートロック等の防犯対応
- 機械式駐車場の非稼働による、災害後に帰還した車両の駐車場所の問題

参考：2025年度建築学会大会梗概報告

既存超高層集合住宅の長寿化に向けた改修の現状と課題

超高層集合住宅	長寿化	マンション
大規模修繕	長期修繕計画	設備改修

正会員 ○荒川 裕樹^{*1}
 正会員 三井所隆史^{*2}
 正会員 齋藤 宏一^{*3}
 正会員 山田 哲弥^{*4}

1. 背景と目的・方法

超高層集合住宅(以下、超高層住宅)は1980年代から建設され、現在では全国で1500棟を超える。一方、これまでの約40年間で構造・設備・施工技術に加え法制度も大きく変化した、それぞれ修繕や改修手法も異なると予想される。また多くは大手の設計事務所や建設会社(ゼネコン)の建設で、今後生活水準を適時的に保ち使い続ける(長寿命化)には、建設時の情報(事業成立条件や法規制)や現状に対応するための問題点を理解し、長期修繕計画や立案、共用部の修繕・改修の推進可能なコンサルタンとや建築士、施工会社は極めて少ない状況にある。下図に各年の竣工棟数とその累積を示す。1980年代半ばから徐々に建設棟数が増加し、1990年代後半から2010年にかけて過半が供給された(ピークは2007年97棟)。今後、築40年を経過した超高層住宅の設備改修の課題等が顕在化し、喫緊の課題となると考えられる。

本論では既存超高層住宅の長寿化に資するため、既往文献調査や建築及び設備修繕コンサル実務者、3件の管理組合へのヒアリングと資料調査を行い、現状を整理、改修工事の面から長寿化に資する修繕計画と改修対応等の課題を検討した。

まず収集した事例について、住棟ごとの外観や平面計



図 全国の超高層住宅の累積棟数及び竣工棟数
 (出典:今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ参考資料集)

年次	法令	規制・制限・緩和等の概要	超高層住宅の計画に与えた影響
1987	建築法56条改正	・耐震制限における壁面後遺症緩和 ・消防設備と防煙設備の設置 ・防火の措置等を行う場合の構造系統図の提出	・敷地によっては事実上高層化が困難となり、超高层建築物が可能な敷地が減少 ・超高层建築物の急増
1989	都市計法7条の2の2 建築法66条の2、改正	・高層利用区域計画制度の創設	・着しく古い市街地が更新となる計画 ・都市の更新に積極性を欠き、特殊な建物形態となる傾向
1997	建築法52条改正	・共同住宅の通路、階段等の整備 ・防火設備	・2000年以降の超高層住宅の急増 ・中途半端な更新の増加
2000	建築法28条改正	・規定完成の合理化	・状態に差した耐震の要として耐震を設けられる
2002	建築法65条改正	・耐震制限における規定変更	・耐震制限緩和による構造性能向上
2011	東京防災条例改正	・都市防災制限緩和適用前の防災	・計画の具体化以前での外観更新の促進を要し、更新が困難

Current State and Issues of Renovating Super High-Rise Residential Buildings for enhancing building-life

画上的特徴に加え、構造(柱梁形状等計画)や階高、設備仕様等の差異やその組合せにより分類・類型化を試みた。しかし、それらの多様性は、修繕・改修の側面に着目した分類・類型化は困難であることが確認された。そこで本論では、個々の超高層住宅の個別性に結び付く要素等による違いや課題について整理した。

2. 建物形状や構造、外装仕上げ等による課題

超高層住宅の建設時期による技術や、法規制の基準による影響を整理した(左表)。
 構造形式はSRC造、RC純ラーメン構造、RCチューブ構造、免震構造、制震構造等多様であるが、構造フレームがインナー/アウトで修繕容易性は異なる。また躯体が高強度コンクリートの場合、工事・補修材選定等の事例が少なく、対応する工法・材料の開発が必要になる。
 建物形状も個性が高く、オーバーハングや屋上装飾等凹凸も多く、単純な凹凸のない建物形状と比べ、建物形状に合わせた多様な足場やゴンドラの設置が必要となり、費用や工期の増につながる。

外装仕上げでは、仕上げ材料によって維持修繕への対応が異なり、また材料も時代で変化しているため、改修時に改修周期の長期化を想定した材料・仕様を採用する等、維持管理に有利な置換を行う必要がある。

住棟の外観における劣化状況の把握のための点検・調査では、大規模修繕の周期の長期化にあわせた実施手法や、建築基準法12条に基づく外壁全面調査にどのように対応していくか、課題抽出と共に調査方法の技術開発も重要になる。

さらに、実際の改修工事では、作業員の移動や必要な資材の出搬入の容易性が影響する。バルコニーが連続するか、駐車スペースと資材置き場の有無、上階に搬入するエレベーターの数やサイズ、各階でのストックスペースなどで施工性が変わり、工事工数や工程に大きく影響を与えてコストに差が出ることも予想され、もともとの計画、構造や設備に影響される。

3. 共用設備における課題

超高層住宅では、非常用エレベーター、非常用発電機、スプリンクラー、防災センター、屋上ホバリングスペース等の特有の設備がある。超高層にするための法規制を満たすために、駐車場や設備諸室の地下利用や内廊下では、機械排煙・機械換気・空調設備・非常照明・防火区

ARAKAWA Yuki, MIISHO Takashi,
 SAITO Hirokazu, YAMADA Tetsuya

画・消火設備等の各種設備を設置しており、機械式駐車場・内廊下・地下空間がある場合、これら設備の増加により維持改修費用が増加する。

エレベーターについても、初期は構造スパン長さに制約があったことから、既製品が収まらず、特性により寸法を調整して設置されたものも多い。これらを更新するには、既製品に比べ、改修費用の高額化、更新対応にかかる時間の増加なども想定される。

また、近年はホテル用途に近い中廊下空間を求める傾向があり、エアコンを含めた空調設備が完備され、その他にもプールやラウンジ、ゲストルーム等充実した共用施設等が計画される。容積緩和の条件から制限された建ぺい率に比して広い緑地が設けられ、維持管理に必要な設備や要求施設も費用負担の増加の要因となっている。

4. 給排水・給湯設備における課題

初期の計画には、住戸内PSの計画が多いが、多様な住戸プランとするために上下階でプランが異なり、当該住戸で利用しない配管が住戸内を貫通している場合、配管数が増加し、更新日数やコスト増となるだけでなく、住戸への立入り、復旧工事の増加等、工程計画作成とともに合意形成も困難になる。近年は、SI(スケルトン・インフィル)化により住戸接続のMB内に給排水管が集約され、共用配管の維持管理・更新の容易性は向上しているが、中廊下反対側(コア側)に複数住戸で利用するMBがある場合、共用廊下床下に給排水管等が配置され、工事中は通行不可となり、更新方法の検討が必要となる。いずれにせよ階数の多さから、上層階の排水制限が長期化し、工程計画を含め、更新技術が必要となる。

給湯方式は、建設時期により電気給湯のみが許可されていたものから、ガス給湯へシフトしている。特にセントラル給湯システムを採用している場合、メーカーによる補修サービスが終了することも予想され、給湯システムの変更が必要で、更新の手法・費用検討も必要となる。

5. 長期修繕計画における課題

中高層住宅を基準として作成されている長期修繕計画ガイドラインも超高層住宅への適応・見直しが必要である。上述のような超高層住宅特有な設備等の維持管理項目を实情に合わせて網羅し適正な改修コストで計上した上で、建物規模により現状計画で不足している項目を位置づけ、超高層住宅に対応した長期修繕計画の策定・立案を検討するための管理組合の検討体制づくりも重要となる。現状の30年周期の長期修繕計画では、すべての設備更新が計画表に現れないことも課題である。例えば、長期修繕計画を60年~100年周期で作成することにより、

*1 株式会社 集工舎建築都市デザイン研究所
 *2 みいしよ計画研究所 博士(工学)
 *3 一般財団法人 住総研 修士(工学)
 *4 清水建設株式会社技術研究所 博士(工学)

建築と設備の維持管理工事項目が網羅的に記載され、長期的な維持管理計画が立てられる。長期には性能向上のための改修検討も必要で、実現する技術や工法の有無を定期的に見直す必要がある。修繕積立金も、短期的・長期的な資金確保の手法等を含め計画・検討が必要になる。

超高層住宅は設備が多く、改修の設備金額比率が大きくなる。給排水設備を含め設備更新の事例・情報が少なく、長期修繕計画への影響も大きいと、メーカーへのヒアリング等、今後共有できる情報の収集が必要となる。

6. おわりに

既述の通り、超高層住宅の多くは、大手設計事務所や、大手ゼネコンによる設計・施工で建設されてきており、ゼネコン間での技術開発競争による差別化が行われ、高層化のための最新技術の採用、設計思想の違いにより、多様化が進んだと考える。その結果、それぞれの生産プロセスを背景に個性が高く類似する外形でも、棟毎に構造や設備、建物形計画や外装・仕上げ等様々な特性が異なることが、従来の中高層住宅との大きな違いとなっている。

また、設計建設に関わった各社から外部へ建築技術等の情報が提供・共有されてこなかったことや、都市計画決定や総合設計による容積形態緩和等の計画プロセスの影響等による計画の個別性複雑性の課題もある。許認可等を含む生産プロセスによって、改修方法も異なってくることも考えられ、違いの検討も今後の課題となる。

超高層住宅の改修についての情報共有も少ない状況で、改修事業者の対応も進んでいない。とくに、設備においては、多くの超高層住宅がこれから初めて更新時期を迎えるため、建物高さや規模、地下利用によって設置される各設備の、実際の更新手法の検討や、設備機器の運用方法等の事例が未だ少ない。

さらに、多くの超高層住宅は法規制の容積と形態の緩和により建設されており、建て替えは困難であることを踏まえると、今後既存超高層住宅の長寿化に向け、劣化防止のための修繕工事だけではなく、現在の住宅にも求められる省エネ・防災性能の向上のための改修工事も必要となる。その実現には、合意形成の課題や修繕積立金と長期修繕計画の変更について戦略的運用、改修実施方法についての検討が必要になると考える。

(謝辞)
 本検討は、国土交通省「令和6年度住宅ストック維持・向上促進事業に係る調査・評価事業」の助成を受け、一般社団法人 新都市ハウジング協会 長寿命建築システム研究委員会 超高層住宅長寿化WG(主査:齋藤宏一)が実施した事業の一環である。委員・オブザーバーご協力いただいた各位に謝意を表します。

*1 SHU-KOH-SHAARCHITECTURAL&URBAN DESIGN STUDIO
 *2 Miisho Research Institute, Dr.Eng.
 *3 Housing Research Foundation JUSOKEN, M.Eng
 *4 Institute of Technology, Shimizu Corp., Dr.Eng

まとめ

- 「時代の大きな変化に対応した新たな住宅政策の展開について」への対応
(2050東京戦略=2050年代のビジョン)
 - 「日々の暮らしの基盤である住まいの充実や、災害に強い安全・安心な市街地の形成により、子育て世代をはじめ、あらゆる人が集まり豊かに暮らせるまちの実現」
 - 都民の安全・安心な居住環境の確保 = 都民の主要な居住形態であるマンションの管理適正化や再生円滑化、防災力強化
- 今後の課題
 - **管理適正化における 建物の修繕・維持管理**
 - **防災力強化**
 - **情報共有の仕組み**

2025年度の関連活動について (BELCA)

BELCA

Building and Equipment Long-life Cycle Association

NEWS

quarterly
Vol. 37
No. 192

2025 7

CONTENTS

巻頭言	大学教育と生成AI	神戸芸術工科大学 学長 松村 秀一	1
トップ・オピニオン	将来の設備更新を見据えた初期段階の設計のあり方	株式会社コム企画 鯉淵 要三	2
報告	令和7年度通常総会及び第1回理事会、第2回理事会の開催について		3
特集	超高層マンションの維持保全		11
	総論、超高層分譲マンションの価値を維持するために	東洋大学名誉教授 秋山 晋一	12
	タワーマンションが抱える管理上の課題	横浜国立大学 教授 齊藤 広子	18
	超高層建築物の外壁の維持保全	日本大学工学部 建築工学科 教授 永井 香織	24
	キャナルワーフ Towers 排水配管更新工事について	戸田建設㈱ 東京支店 CS経営部 課長 石田 勲	28
	都心のタワーマンション大規模修繕プロジェクト	施設維持総合管理㈱関西・関西支社工務部 ソリューションマネジャー 渡邊 雅輝	34

巻頭言	大学教育と生成AI	神戸芸術工科大学 学長 松村 秀一	1
トップ・オピニオン	将来の設備更新を見据えた初期段階の設計のあり方	株式会社コム企画 鯉淵 要三	2
報告	令和7年度通常総会及び第1回理事会、第2回理事会の開催について		3
特集	超高層マンションの維持保全		11
	総論、超高層分譲マンションの価値を維持するために	東洋大学名誉教授 秋山 晋一	12
	タワーマンションが抱える管理上の課題	横浜国立大学 教授 齊藤 広子	18
	超高層建築物の外壁の維持保全	日本大学工学部 建築工学科 教授 永井 香織	24
	キャナルワーフ Towers 排水配管更新工事について	戸田建設㈱ 東京支店 CS経営部 課長 石田 勲	28
	都心のタワーマンション大規模修繕プロジェクト	施設維持総合管理㈱関西・関西支社工務部 ソリューションマネジャー 渡邊 雅輝	34
しあわせな建築	第34回BELCA賞受賞建築物紹介		
	九州工業大学 鳥籠会館 デザイン適度の継承からキャンパス再生へ	国立大学法人九州工業大学 建築学部長 山下 敬裕、上野建築設計㈱ 佐々木 光裕	40
	歴史を受け継ぎ、新たな文化を生み出す建築再生プロジェクト	株式会社 2025 川井 隆夫、藤村 晋史	46
会員各社の新商品・新技術紹介	下地補修数値自動計算、プロット図作成アプリ「下地くん」	株式会社 建設リサーチ センター 佐藤 健司 藤山 亨	51
令和6年度	建築物のロングライフ化に資する研究支援事業の支援対象の選定について		55
	BIM統合型メンテナンス業務支援システムの開発と有効性の検証	東京都市大学 工学部 都市環境学系 建築学 森脇 史史	58
令和6年度	「マンションドック」診断実績		66
事務局より			67
刊行図書一覧			70

2025年度の関連活動について (住総研)

住総研「超高層住宅長寿命化」研究委員会

▶委員長

秋山 哲一 東洋大学 名誉教授

▶委員

飯塚 敏志 有限会社テーアイエンジニアリング 代表取締役

高井 宏之 名城大学 理工学部 建築学科 教授

近角 真一 (株) 集工舎 建築都市デザイン研究所 代表取締役

公益社団法人 日本建築士会連合会 名誉会長

永井 香織 日本大学 生産工学部 建築工学科 教授

橋本 真一 (株) エムズラボ 代表取締役

藤木 亮介 明海大学 不動産学部 不動産学科 教授

藤本 秀一 国土交通省 国土技術政策総合研究所 住宅研究部長

森本 修弥 博士(工学)・建築家

むすび	第1章	第2章	第3章	第3部	第1部	第2部	第1部	第1章	第2章	第1章	第1部	巻頭鼎談	インタビュー	巻頭鼎談
奇稿	コラム	コラム	コラム	第1章	第1章	第2部	第1部	第1章	第2章	第1章	第1部	「防災」は超高層マンションに	ダクトロ	「防災」は超高層マンションに
超高層マンションについての	超高層マンションの外壁を保全する	超高層マンションの設備を知る	超高層マンションの設備を知る	長期修繕計画を防災面から見直す	超高層マンションの災害対応「ハード編」	超高層マンションの災害対応「ソフト編」	超高層マンションが直面する災害	震災・火災・水害——複合災害への対応策	災害リスクと管理体制	超高層マンションの維持管理	超高層マンションを知る	「防災」は超高層マンションに	超高層マンションを知る	「防災」は超高層マンションに
巨大地震対策の基本的方向	永井香織	飯塚敏志	飯塚敏志	橋本真一	「ハード編」	「ソフト編」	超高層マンションが直面する災害	久田嘉章	村島正彦	池本洋一	池本洋一	池本洋一	池本洋一	池本洋一
超高層マンションの未来と展望	高井宏之	高井宏之	高井宏之	橋本真一	山口大助	山口大助	超高層マンションが直面する災害	村島正彦	村島正彦	秋山哲一	秋山哲一	秋山哲一	秋山哲一	秋山哲一
177	145	141	137	121	73	71	53	33	31	19	8	3	3	3



3/7発売(鹿島出版会)

第3回シンポジウム
2027/3月/12 (予定)
基調講演
松村秀一氏 (予定)
あと100年いける(仮)

住総研 第68回 住総研シンポジウム

住総研「超高層住宅長寿命化」研究委員会 連続シンポジウム第2回

超高層住宅の性能維持・向上を考える

超高層住宅の「価値」を守る、外装・設備含めた長期修繕計画のあり方、そして性能について、専門家による調査・評価・対策についての討論を公開する。

2026.3.7 土 13:00~17:00

会場 建築会館ホール (東京都港区芝5-26-20) および オンライン
定員 会場 100名 オンライン 300名
※定員になり次第受付終了

参加費無料
応募方法 以下フォームよりお申込みください
申込受付フォーム
※2026年2月26日(木) 正午締切



- [第1部]**
主題解説 委員長 秋山 哲一 (東洋大学 名誉教授)
- 基調講演 超高層住宅の維持保全について～外壁から考える～
永井 香織 (日本大学 生産工学部 建築工学科 教授)
- 講演 年代区分別によるスペックの変遷
建築：森本 修弥 (博士(工学)・建築家)
設備：飯塚 敏志 (有限会社テーアイエンジニアリング 代表取締役)
- 建物維持保全のプロが見た事前調査の重要性と修繕計画
山中 信二 (株式会社 Re-DESIGN 代表取締役)
- [第2部]**
パネルディスカッション
スペシャルゲスト：江守 芙実 (株式会社江守建築設計 代表取締役)
上記講演者

後援：国土交通省・東京都・公益財団法人マンション管理センター

新都市ハウジング協会の事業活動

(機能)

