

☆☆☆ 住み手と専門家のネットワーク ☆☆☆

NPO建築ネット

http://www.kenchikunet.org E-mail:kenchiku@d2.dion.ne.jp

No.9
 特定非営利活動法人(NPO法人)
 建築ネットワークセンター
 〒169-0073 東京都新宿区百人町1-20-3
 渡辺ビル505
 TEL 03-5386-0608 FAX 03-5386-1065

さまざまな問題が出された
 第1回マンション居住者交流会
 (2003.6月)



第3回 10月22日 マンション管理交流会

安心して住み続けるために 取り組みの教訓を出し合いましょう

NPO建築ネットワークセンターは10月22日、東京、新大久保のフロンティア会館で、「マンション管理問題交流会」を開きます。昨年9月の第2回交流会を継承、その参加者からの要望に応えるため広く呼びかけたものです。事例中心の報告、問題提起を基に話しあい、交流を深めます。

いまマンションは、大都市圏や地方中核都市を中心に約440万戸、居住人口1200万人に達し、都市型住宅として比重を高めています。マンション建設が始まってすでに40年、新たな社会問題を抱えています。維持管理が困難になる、特に建物の老朽化による将来への不安や居住者の高齢化、所有形態の複雑化などが重なり、深刻な事態も多く起こっています。このように問題になっているのは、高度経済成長の中で国の住宅政策が不十分なまま、デベロッパー主導の異常な形ですめられたからです。それにバブル経済の崩壊が追い打ちをかけたのです。

気案に住み、買い換え前提の「仮の住まい」意識も大きく後退して、「永住志向」が強まっています。ところが、長い間に積み上げられた矛盾が維持管理の困難さとなって現れてきたのです。行政面の対応も遅れたままです。

今回の交流会は、厳しいマンション管理の現状を出し合い解決策を探ろうというものです。

以下、現場で奮闘してきた報告のポイントを紹介します。

弱者排除の一括建替えに反発

築35年5階建て19棟の分譲団地、幹線道路沿

いながら周辺は緑が多い。管理組合理事会が居住者の十分な合意を得ないまま、「一括建替え方式」が決められ、業者の募集が行われた。この動きに年金生活者、高齢者、ローン支払者などが反発、結束して総会でこの案を否決。抜本的な再検討を迫っている。

不公平な管理組合運営の正常化

住宅地の商店街にあり、1階店舗。管理組合理事長の任期が長く、共有部分の変更や大規模修繕工事、会計の問題で独断的に処理された。居住者の間に不信感強まり、法的にも疑惑を明らかにし、署名を集め臨時総会の開催を要求。管理組合の自主性回復と運営の民主化に努力している。

築2年の高層マンションでの欠陥を改善

都心の高層マンション、居住者は自由業が多い。管理会社はデベロッパーの系列、築2年で水漏れが専有部分で相次ぎ、その後の大雨で共有部分で

も大事故。居住者が建物の管理に不安と不信感を強め、管理組合が結束し原因と責任を求め改善を進めている。

自主管理で周到な 長期修繕計画

築30年の3階建て4棟84戸、公園隣接、交通の便がよい。共用部分全般にわたる大規模修繕の工事に着手、耐用年数をのばし建物の保全と外観のリフレッシュへ。自主管理体制が確立しているため、工事監理者との連携がよく、工事は計画的にすすめられてきた。

居住者のコミュニケーションを深める「住宅憲章づくり」

11階建て1棟で238戸。周辺は住宅街、公社が68年に分譲、35年間の「長期分譲方式」で販売。このため支払いの終わる03年まで「自治会」が管理組合の役割をはたしてきた。同年、所有権の移転に伴い管理組合を組織、管理組合と自治会が相補

うよう「住宅憲章」を作り、安心して住み続けられるマンション生活を求めて努力している。

マンション管理無料相談

ご希望にこたえて定期開催とします。

日時 毎月第3土曜日
 (祝祭日除く) 14時~17時

要予約 弁護士、建築士、専門家が対応します。

場所 NPO建築ネット事務所

★専有部分(お住まい)の事は
 今まで通り(下記)月曜です。

相談窓口のご案内

建築問題で
 お悩みの方は、
 まずお電話または
 FAXをどうぞ!



●定期相談日●

毎週月曜(祝祭日除く) 13時~16時
 事前にご予約いただければ、内容に応じ
 専門家に対応します。

※事務所での相談は無料。現地へ出かけて調査診断
 の業務などをおこなう場合は有料となります。
 ※遠方の方には、各地の友好団体を紹介します。

●電話相談●

相談日にかぎりません。お気軽にどうぞ!(無料)
 ●事務所開設時間は、午前10時から午後5時(平日のみ)

第3回交流では典型的事例をもとに課題の核心を探る

日時: 2005年10月22日(土)

午後1時30分~5時

会場: フロンティア会館

(JR新大久保駅より徒歩2分)

新宿区百人町2-9-13 TEL.03-3362-7861



技術部会
だより

都心のマンション計画 近隣住民の 気持ちを大切に!



文京区、白山通りから入った閑静な住宅街、このマンションは業者の説明によれば、地下1階、地上6階建てです。屋根の形は斜線制限や日影の規制線ギリギリに作られています。1階は、道路面から1メートルも掘り下げられ、その下に地下室も構えています。

この周辺は古い樹木が茂り隣接地の樹木同士が繋がって、快い安らぎに包まれていました。その樹木が切り倒され乱暴なコンクリートの塊りあたりをへいげいする事になったのです。

この激変に隣家の夫人が中心となって弁護士を立て、反対運動を始めました。弁護士は建築の専門家としてNPO建築ネットに協力を求めてきました。

早速建築会社を訪ねて「工事協定書」を共同で作ろうと申し入れましたが拒否されました。

住民との交渉や条件を取り入れることは損と考えたのでしょう。

図面にごまかし、工事やり直し

住人側には建築図面が無く推測で申し立てになり説得力にも欠けていました。

強行着工のあと、転機がきました。裁判所から「申請図面一式」を得、屋根の日影図が相当にごまかしてあることがわかりました。屋根コンクリートの打設し終わったところ、建築ネットは文京区

役所に調査報告書を届けました。マンション業者側の設計者はごまかした事実を認めましたが、図面変更をし不十分ながら二度やり直しをしました。

6ヶ月も工事が遅れて売値も下げたらしく、住民軽視の事業主は相当に思惑からはずれ、住民側の運動の成果となりました。

(一級建築士 荻野広己)

◆地震に強いまちづくり◆ あるいて調べて、 問題続出

7月のNPO建築ネットワークセンター主催の地震防災講演会に参加した台東区の区議さんから地元の町を点検したいとの話があって、8月2日に建築ネット技術者と区内の谷中、根岸、鳥越、小島の各町を回りました。

私も、鳥越、小島に同行しました。

典型的な下町、入り組んだ路地や未だに残る古い木造建築。それが下町らしい風情を作り上げて、懐かしくほっとできる町と、日頃は内心自慢していたのですが、さて、防災という観点から町を歩いてみると、これは簡単に安心してはいられない。

行き止まりの狭い路地の奥に隠れたようにあ

ティーたいむ



常備の薬味漬け

忙しい日々の食事づくりに便利!

日本の伝統食に受け継がれた薬味は、四季折々の素材を引き立て風味を高め、しゅんの感覚をときめかしてくれます。常備の薬味漬けは、薬味の王様のんにく、しょうが、ねぎを基本に削り節と醤油で味付けしておきます。これに、適宜に季節の薬味を加えて活用すれば、料理の手間が省けます。

また、これらの薬味には、ミネラル、ビタミン類の微量栄養素が多く含んでおります。近年、これらの植物に含まれているポリフェノールの抗菌作用(一般に毒消し)、抗酸化作用(がん予防になる)が注目されています。日常的に活用し、健康増進に役立てましょう。

- ◆基本の素材(2~3人家族分) ※あくまで目安です
- にんにく3~4かけ ※家族の好みによっては調整します
- しょうが(皮付きのまま) 150g
- ねぎ(たまねぎでもよい) 5本
- 削り節30g ※結構大目です
- 醤油 材量が浸る程度約コップ半杯

◆作り方

- ① にんにく、しょうが(皮付きのまま)、削り節、ねぎは丁寧にみじん切り
- ② ほうろう容器(ガラスでもよい)にみじん切りした①と、醤油を入れて混ぜる
- ③ ふたをして、冷蔵庫に保管する

作り置きは保存期間は1週間前後に、生で食べる場合は2~3日ぐらいがおいしいです。その他の素材、季節ごとにしそ、えごまの葉、みょうが、などを適宜に加えましょう。

そのまま活用する場合は、湯豆腐や納豆、お刺身、その他、なすの浸し、サラダに使います。調理の場合は、炒め・煮物やルーに使います。知人や友人の活用方法を交換し合いながら、自分の家庭料理にあった工夫で個性を発揮しましょう。

家庭栄養研究会・岡本昭子

BOOKS

■マンション管理のブックレット

これからの マンション管理

—安全・快適に住むために—

【編・著】 NPO建築ネットワークセンター
 【出版社】 下町人間総合研究所
 【定価】 1,000円(税込)
 【発売日】 10月22日

ご注文は書店または当センターまで
 建築ネットワークセンター
 TEL.03-5386-0608 FAX.03-5386-1065

近日発売
予約受付中

る玄関。もし、地震が起きたらどうしよう。火事になったら逃げられないな—など、古い町並みだけにやたらに目に付いてくる。

なじみの町会の防災役員さんは「うちはちゃんと、防災やっているよ。いまさらやることあるんかい」と。ちょっとお冠り。たしかにここに住んでいる人は、それなりに気を配っているのだと思う。しかし、道路側に大きく傾いた電柱などがあるのを見ると、やるべき課題はたくさん残っている。住民の防災への努力を大切にしながら、積極的な行政の取り組みを求めていると思ったことでした。

NPO建築ネット 理事 木村昭一