

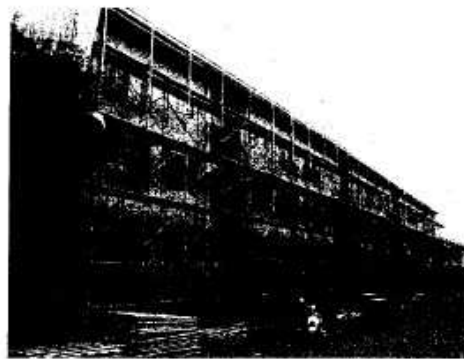
住まいと専門家のネットワーク
NPO建築ネット

No.10
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

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

居住者の声を反映した大規模改修
あんしん、安全な設計施工監理

建築ネットに
感謝状



NPO建築ネットは2月11日、立川市の羽衣町住宅管理組合から感謝状を贈呈されました。

感謝の理由として、住民要望を生かして設計施工監理をおこなったこと、適正な価格でおこなわれたことなどをあげています。

このマンションは30年の節目に当たり大規模修繕を計画しました。3階建て4棟の84戸で、昨年9月から12月にかけて工事をおこないました。

マンションの改修は合意形成が大変と言われる中で成功した秘訣は、管理組合と居住者のコミュニケーションが大切にされていて居住者の要望を生かして計画したことです。また、設計監理と施工管理の必要であるとして施工と分離したことです。

また、施工業者の選定は入札ではなく、推薦した数社見積もり合わせ、という形にしました。施工は地元で実績のある業者が選ばれました。

河野詮管理組合副理事長は「このようにうまく役立っていけばよいと願っています」と語っていました。いった経験が今後のマンション生活の中で広がりました。

日本の住宅・マンションが危ない

住まいは平和と福祉のとりで
住宅政策の民主的変革を求めて

住まいを脅かす構造改革

マンション構造疑惑問題など続発、国民は住宅政策に不安をいただいています。そのさなか、小泉内閣は、日経連やハウスメーカーなどの希望を入れた「住生活基本法」を国会に提出しました。これは徹底した市場任せ法です。

厳しい選別融資、公団などの公共住宅は供給されず、住宅の商品化をいっそう進行させようとしています。

欧米の人々に学ぶ

早川和男先生は日本の住宅政策と欧米の住宅政策を比較し、欧米の人々の関心に焦点を当て講演します。

講演：早川和男先生

居住福祉学会会長、神戸大学名誉教授、長崎総合科学大学教授
著書「人は住むためにいかに闘ってきたか」(欧米住宅物語)、「居住福祉」ほか多数

- *日 時：2006年7月15日(土) 午後1時30分より
- *場 所：全水道会館4階 JR水道橋駅東口 徒歩2分、
- *参加費：(資料代含む)
当日参加1人 3,000円(予約参加券2,500円)

主催 NPO法人建築ネットワークセンター
TEL 03-5386-0608 FAX.03-5386-1065

「マンション問題
ネットワーク」が発足

1月29日、豊かなマンション・ライフの実現のために、区分所有者及び居住者、管理組合が経験を交流して学び、励まし合い、自らの手で問題解決をめざすために発足しました。

NPO建築ネットワークセンターは、問題解決のため協力共同して取り組みます。

無料相談会のご案内

(準備のため、いずれも事前に連絡をお願いします。)

- ◆ **住まいと建築 なんでも相談**
毎週月曜日 1:00~4:00
その内容に合った専門家、一般建築士が対応します。
- ◆ **マンション管理相談**
内容によって弁護士、マンション管理士、建築士等専門家が複数で対応します。
専有部分(お住まい)の事は今まで通り(上記)月曜です。
- ◆ **住まいづくり相談**
毎月第4木曜日(祝祭日除く)2:00~5:00
リフォーム、新築など建築、設備、内装の専門家、健康住宅アドバイザー、ハウスマンテナーなどが対応します。

場所 NPO建築ネット事務所

- ◆ **その他の相談、勉強会**
現地調査、設計等実務作業は有料です。相談、契約の上規定の費用が掛かります。
遠方の場合や業務範囲外の場合、友好団体を紹介することもあります。

《安心住まいの勉強会》

電磁 (IH) 調理器の安全性は?
6月1日(木) 6:30~
資料代 300円

[ご案内図]



十周年記念研修会のおさそい



わが家の“構造”が心配 最近の1戸建て住宅相談から

最近、2階建て・3階建てに限らず、建物が「揺れる」という、相談が増えています。原因を調査すると、いくつかの問題点が浮かび上がってきます。その特徴は、建物の平面計画に無理があることからくる構造的欠陥です。市街地の狭い土地に、家族が満足して住める住居空間の確保は、大変難しく、まして自家用車の所有が当たり前現在の、車庫までつくらねばならないため、平面計画に無理がきてしまいます。結果、耐力壁の配置がうまくとれず、構造計算上は基準法の条件を満たしているものの、「揺れる」住宅になってしまう。これはまだいいほうです。問題は、確認申請時の計画と別の建物が建っている次の相談の場合です。

人の命の問題

この建物は、「住まい手の生活空間を優先するために確認申請時と違う建物」を要求しました。しかし建物の安全性を確保する事は当然の要求であるのに、この施工業者は中間検査・完了検査を行わず、「手抜き工事」を行いました。2階建て住宅ならまだしも、3階建て住宅は構造計算によって確かめられた構造を要求されますが、柱・梁は細く、木材を繋ぐ金物はない、まったく構造を無視した施工に怒りすら覚えます。3階建て住宅は、構造的検討だけでなく、防火対策についても、基準法で細かい規定があるが、それすら守られていない、人の命をどう考えているのか施工者の良識を疑います。

排水で家が傾く

次の相談は、建物が傾いているという相談です。

いずれも木造2階建てで、一つは個人住宅、一つはアパートです。この住宅の場合は、隣家の排水管が破損して10年間に渡って生活雑排水が隣家と被害者(相談者)宅の敷地にしみ込み、建物下の地盤を軟弱にし、ついには住宅が傾いてしまったということでした。

2件目は、アパートの雨水の処理が宅地内処理であったため、やはり雨水の浸透樹周辺の地盤が長年の雨水浸透によって軟弱化し、その結果建物が傾いてしまったという被害でした。この2件の特徴は建築当初はしっかりした地盤でも、長年宅地内に浸水がある場合は、建物に何らかの影響が出る事を物語っています。

専門家の監理が大切

最近では、10年の瑕疵担保責任が法律で定められ、「手抜き工事」や「地盤問題」での被害が少なくなったと言われています。しかし実際には、確認申請通りの建物ではなく、設計変更等が行われた建物は、検査機関の検査がない事をいいことに、未だに「手抜き工事」が行われていることがあります。建物の工事には、建築士の「監理」が大切であることを改めて痛感した被害相談でした。

一級建築士 森川 純一

おかげさまで創立10周年 (NPO法人認証5年)



NPO建築ネットワークセンターは、2月11日10周年記念集会を開催。各界の多数の方々から激励の言葉が寄せられました。

ティータイム



健康な住まいとは

無垢の木と漆喰の壁の家見聞記

マンションの偽装問題が続発しているおり、都内にある中堅の建築会社の常設モデルハウスを見学しました。無垢(むく)の木、漆喰(しっくい)の壁の伝統工法にこだわった家作りの見聞記を一。

木のぬくもりとやさしさに感動

柱、床、天井、風呂、トイレ、建具などに、無垢の木(ヒノキ、青森ヒバ、チーク、タモ、桐)が随所に使われ、木のぬくもりやさしさ、結露しない、断熱効果などが生かされていました。柱、土台に使用のヒノキは、粘り強く、白アリ、湿気腐りにくい、耐震にも強いといえます。目に見えないところも大切にされていました。

また、台所の収納は乾燥の速い桐材を使用、大工職人の手によるもの。システムキッチンが使われていませんでした。(写真参照)

一方、漆喰の壁は、美しく無臭で不燃材、自然の空調機能、ホルムアルデヒドなどを分解する効能まであるといえます。当然、ビニールクロスも使用されていませんでした。

家作り30年余の社長さんは、「住宅メーカーの高気密、高断熱の追及のあまり、住まいの本質を見失っている」と指摘。「今の建築材は、石油から作った接着剤を使っている製品ばかり。柱や土台、梁は張り合わせた集成材、各種の合板、パネルまで“木もどき”のもの。健康住宅とは言えない」と。

「建築費は、大手ハウスメーカー価格より10~20%アップするが、健康面や長持ちなどを考えるとローコストにつながる」ときっぱり。あらためて、安心・安全の家作りの基本を学んだとの思いを強くしました。

(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)



【発行】合同出版
【定価】1,600円+税

好評
発売中!

◆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