

☆☆ 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

住みなれた地域に、長く住み続けたい しかし「都市再生」や マンション法改正の 大きな問題点

小泉内閣は「都市再生」と銘打って再開発、マンション関連の法改正を決めました。

規制緩和による高層化、マンションの建替えがすすめやすくなる反面、街並みや住まいの急激な変化によって、これからも住み続けられるかどうか心配の声が多くあります。

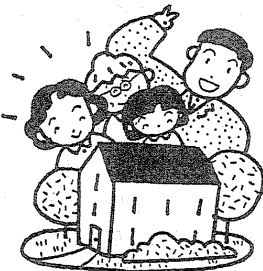
特に、マンションや周辺住民の方にその声は強まっています。マンションを建て直しやすくなるのは良いが、まだ丈夫な建物も取り壊し建て直しになってしまう。建て直しの費用が負担出来ない人は出て行くことになる。住み慣れたところ、子供にとってはこのマンションが故郷。修繕で長持ちはできないのか、都市再生でまた日当たりが悪くなるのでは？中小商店街はどうなるの？などの質問意見が寄せられています。

このマンション関連法案は、デベロッパーの再開発がしやすいようにするものです。

マンション建替について今は、建物老朽化などの客観的理由があるときと条件をつけていました。また実際は区分所有者の全員の賛成がないと実行不可能でした。今度の改正は条件を撤廃し、いつでも多数決（5分の4以上の賛成）で建替えが出来るようにしようとするものです。

このため、デベロッパーや大手建設会社は鵜の目鷹の目でマンション建替えを進めようと営業に走っています。

No.2
特定非営利活動法人(NPO法人)
建築ネットワークセンター
〒169-0074 東京都新宿区北新宿1-30-30 柏木ハイイツ126
TEL 03-5386-0608 FAX 03-5386-1065



居住者の積極的参加を

誰でもが住み続けられるには、居住者の目線での判断が大切。開発を「商売の道具」としてのみすすめられると、高齢者や障害者、低所得者など弱者の立場のひとは切り捨てられてしまいます。「住まいは生活の基盤」であり、居住者はまちづくりの計画の段階から積極的に参加しましょう。NPO建築ネットワークセンターは応援します。

最近の相談窓口から

土地を買うのは 地盤を買うこと

最近、建物の重大欠陥「地盤」に関する相談事が大変多くなりました。

土地を選ぶとき、日当たり、角地、広さ、公共上下水道、眺めがよいなどに気を使います。しかし、「地盤」のことはすっぱりと抜けてしまいます。この視点から、土地を選ぶ場合の基準を8点にまとめて見ました。

- 1 地山の「赤土」（関東ローム）は良好な地盤。
- 2 傾斜地、または盛土造成した地盤は注意。
- 3 川に近い「低地」は、軟弱で沈下しやすい。豪雨で浸水しないかを調べておく。

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
専門家が対応します。

※ 事務所での相談は無料。現地へ出かけて調
査診断の実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）

TEL. 03-5386-0608
FAX. 03-5386-1065

●事務所開設時間は、午前10時から午後5時（平日のみ）

- 4 「低地」に盛土造成した土地は、少なくとも3年以上経過しないと家屋が傾くことがある。盛土造成工事の地盤処理について調べる。
- 5 建売住宅の場合、地盤調査、基礎の設計、工事計画書など書類や図面などを請求、十分に確認する。
- 6 予定敷地の100m範囲内で、既に建っている家のブロック塀、土間コンクリート、側溝などを観察し、亀裂や傾きがないかを調べて地盤判断をする。
- 7 どのような場合も、売買契約する際に、設計図書、図面、基礎伏せ図、重要事項説明書などをよく確認する。
- 8 さらに不安だったら、専門家に相談するか、立ち会ってもらうか、現場を見てもらうかすると良いでしょう。

（工学博士 小松田精吉）

安心な"すまいづくり" 新春連続勉強会

第1回 2月27日(木)午後6時半より

失敗しないバリアフリー

講師 東京都住宅バリアフリー推進協議会 副会長
一級建築士 東 由美子さん

第2回 3月27日(木)午後6時半より

倒壊が心配、 住まいと地盤づくり

講師 アートスペース工学株式会社 社長
工学博士 小松田 精吉さん

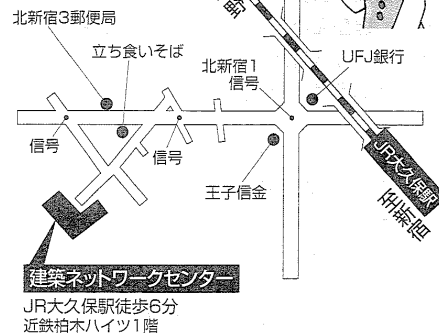
第3回 4月24日(木)午後6時半より

雨漏り浸水 住まいの防水

講師 東日本建設防水協同組合 検査員
一級建築士 若江 治夫さん

会場/センター事務所
資料代/300円をご用意ください

■会場ご案内図



★お問い合わせ、申し込みは事務所に。
★夏も開催しますので、テーマについてご希望をお寄せ下さい。



雨が漏るのは住宅ではない

欠陥住宅の代表は雨漏りです。当センターで、担当した一戸建住宅2件に共通していたのは木造三階建て外壁リシン仕上げの高級住宅でした。

工務店の社長は、「雨漏りくらいはどこでも起きますよ」と発言したので、びっくり仰天しました。調査の結果、窓まわりに防水テープ巻きがしてなかった等、手抜き工事が欠陥の原因であることが明らかになりました。

一年ほど前、八王子市高尾の新築マンションの二年目の点検をした際、外壁タイルの目地詰めが欠落している所を多数発見しました。また屋上では、通気管まわりや、末端部の納まりで、雨漏



り対策上重大な欠陥を発見し、依頼した管理組合に報告しました。

最近、八王子市の分譲マンションからの相談で調査した結果、約半数の住宅で雨漏りがあり、しかもシミが出たというようなことではなく、バケツで受けるほどの大量な雨漏りがあったということに驚きました。躯体の打ち継ぎ部がずきまだらけで、そこから大量の雨水が侵入したことが明らかになりました。

今、100年もつ住宅にするにはどうしたらよいかなどと話題になっていますが、その前に雨漏りのしないまともな住宅をどう実現するかが切実な問題となっています。

(一級建築士 若江治夫)

ローマ市で、建築問題の交流

当センターでは11月5日から8日間、「イタリア・建築と美術の旅」を行いました。

ローマ市では、二人の建築士と懇談しました。その後市営アパートの修復中の現場に案内をうけ、現場監督に親切に対応してもらいました。

建築士は「古い伝統ある街並みを保存しながら、居住空間を保証していくこと」と市の方針を説明し、建替えた方が費用が少なく済むこともあるが、「建替えないで修復しオリジナルを守る」という考えが徹底すると強調しました。

見学したこのアパートは、1600年代の古い建物でしたが、修復を重ね汚れや傷をなくし、みごとにすみやすく、きれいに仕上げ安い家賃で低所得者に提供しています。「一般的には建物が長持ちするのでいつまでも家賃を払うより分譲を希望する人が多い」という声もあります。

建物を数百年のスパンで考えているローマと比べて、30年や40年で壊し建替えようとする日本の現状について深く考えさせられました。

NPO建築ネットに参加して

私は工作上、建物の雨漏り、コンクリートのひび割れ等に常日頃携っています。ある日、本屋さんの店頭で並んでいる「欠陥住宅」という本を見てこれだと思い購入しました。早々、建築ネットワークセンターに電話し、早速入会しました。早速、技術部会に参加したところ、驚いたのは、討議が真剣で、その内容が大変難し過ぎたことです。

相談は技術的な問題からそこに至る過程で、すでに相談者が疑心的な状態の方が多くです。また、別の意味で興味が沸いています。部会の会員は、職業、立場等がかなり違うため、一つの事を討議する時、いろいろな意見がでてくることです。この事が建築ネットワークセンターの良い所です。それが、人生のいろんな意味での勉強を楽しくさせてくれています。もっと多くの人が気軽に参加利用されたいのにと常日頃思っています。

(一級建築士 園田英雄)

ティーたいむ

住宅改修の現場で

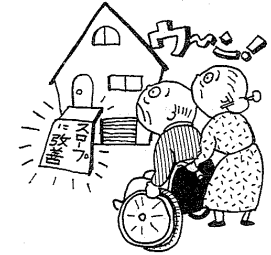
介護保険が始まってから住宅改修の現場に立ち会うようになり、主に新築住宅の設計に携わっている普段とは少し違った角度から暮らしを見るようになりました。介護保険での改修は、改修しなければ介護が大変でどうにもならない場合がほとんどなので、いくら庶民派建築家を自称していても、新築の場合とはかなり事情が違ってきます。

ある高齢の女性は、隙間風が吹き込む戦前からの平屋の長屋に1人暮らしです。関節炎で膝が曲がらないので、ケアマネジャーに勧められて玄関とトイレに手すりをつけることになりました。位置などを相談しながら決めて取付けた手すりは、年期の入った家の中でそれだけがやけに新しくしっかりとて、そぐわない感じがしたものです。

また、ある70代の産婦人科の開業医が、糖尿病で歩けなくなった妻の通院のために玄関にスロープをつけたいという相談にのったこともあります。まだ、築2年だったその家は立派でしたが、車いす生活になった妻のためには段差だらけで、医者なのになぜこの状態を予測して新築しなかったのかと悔やまれました。

暮らしを支える家自体をもっとなんとかしなければ、改修工事だけを施しても仕方がないのではという感じを強く持った2つの経験です。

(東京都住宅バリアフリー推進協議会副会長 一級建築士 東 由美子)



BOOKS

センター編著の本
「欠陥住宅」に反響ひろがる!

6年間の豊富な相談活動から事例を整理し、原因、対処法、予防法を明らかにした本

欠陥住宅

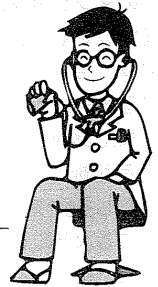
[住まいのかけ込み寺]
建築ネットワークセンター [編著]
発行/合同出版
定価/1,600円+税



読者の声

- 地方のラジオ局から本を読んで、電話による出演の依頼がきました。
- 「市役所から本のことを教えてもらい、センターに相談することにしました。」等々新しいところに広がっています。

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