

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.3

特殊非営利活動法人(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
 柏木ハイツ126
 TEL 03-5386-0608 FAX 03-5386-1065



お年寄りのデイスサービスやグループホームなどの設置、充実も必要です。国や自治体の支援は、これらの計画の立案や実施にこそもっと力を注ぐべきです。

団地やマンションの将来あるべき姿をみんなで語り合い、夢をふくらませて一步一步着実に進めることが大切です。そのためにもみんなが管理組合の活動に加わり、組合が生き生きと機能するようにしていく必要があります。

このようにしてこそ一人も落ちこぼれることなく、建て替えを成功させることができます。

マンションの建て替え
**業者サイドの円滑化法に問題
 修繕・補強で寿命延長可能**

相談でお会いしたAさんがこんな話をしていました。「入居後30年近く立つ団地マンションに住んでいるが、近頃人が集まると建て替えが話題になる。もう定年が近いが大した蓄えもなく頭が痛い」

建物は、いずれ寿命が尽きることは間違いないし、このようなマンションが今後急速に増えることは事実です。最近では建て替えの場合にネックになる法的な裏付けや国、自治体の支援などを定めた「マンション建て替え円滑化法」もできました。しかしこの法律制定の経過を見ると、「壊して新築する」ことばかりに重点が置かれ、建物の長寿化などは論外で、お年寄りや低所得者が住み続けるための配慮や、やむなく転出する人の受け皿なども十分検討されていません。

「老朽・損傷のため建物の維持不能」という建て替えの要件を強引に撤廃し、居住者の5分の4の賛成のみで建て替え可能としたことには、強い批判がありゼネコンや開発業者の要求に屈したとの声も聞かれます。

**住み続けるために
 みんなで話し合いを**

建物は居住者みんなの合意と協力で修繕、補強を徹底することによって寿命を延ばすことができます。また、建物を改造して面積を広げたり、団地内に公共の低所得者向け住宅を建設するなど、建て替え方式もさまざまな工夫が考えられます。

さらに、団地マンションの再生も大きな課題で建物や敷地内のバリアフリー化、子どもの遊び場、

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)

**これでいいのか!! “都市再生”
 超高層ビルの規制ゆるめる**



小泉内閣の「都市再生」で、東京はふたたび開発ラッシュが都民を襲っています。

周辺住民の意見はおろか、開発のあることさえ知らせず、気がつけば百メートルを超える超高層ビルやマンションが隣に出来るという始末であります。東京都には都民の環境をこれ以上悪化させてはならないとする、環境アセスメント条例があります。ところが、昨年7月、石原知事は民間事業者が再開発をやりやすくするため、再開発計画段階で知事に「環境配慮書」を提出すればアセスメント(調査)をしなくても良いとしました。さらに、高層建築物のアセスメント条件にも特別緩

和を与え、従来「高さ百メートルを超え延べ面積十万平方米メートル」のアセスメント対象を「高さ百八十メートルを超え延べ面積十五万平方米メートル」へと大改悪しました。その結果、高さ百八十メートル以下であれば、環境調査なしで、東京都のお墨付きでどんどん超高層ビルや大規模再開発が出来るようになりました。「都市づくり」の主人公は住民です。地域住民の意見を無視した「都市再生」などありえないのです。小泉内閣と石原都政のニセ「都市再生」ノー!の声を大きくしたいものです。

安心な“すまいづくり”
連続勉強会

7月19日(土)午後1時より

“健康住まい”大講演会

**シックハウス問題とは何か?
 シックハウス被害とその対策は!**

講師 ●石川 哲先生(北里大学名誉教授、医学博士)
 ●佐藤 清先生(テクノプラン建築事務所長)

〈佐藤先生は交渉中〉

◆資料代 1,000円

■会場 「BIZ新宿」研修室A

*下記2テーマの研究会を行います。
 定員制ですのでご出席ご希望の方はご連絡ください。

5月24日(土)午後1時より

欠陥住宅トラブル「相談と解決のために」

経験者、交流研究会
 ■会場 「BIZ新宿」研修室C

6月28日(土)午後1時より

快適なマンションライフのために
 住み続けるための住宅管理

居住者交流懇談会
 ■会場 「BIZ新宿」研修室C

案内図 BIZ新宿

〒160-0023 東京都新宿区西新宿6-8-2
 TEL.03-3344-3011



交通/当団地下鉄丸の内線「西新宿駅」下車4分
 都営地下鉄大江戸線「都庁前駅」下車5分

★お問い合わせ、申し込みは事務所に。



新築マンション入居後に漏水 管理組合の結束が問題解決を促進

都内の新築マンションです。入居2か月後、天井からの漏水がありびっくり。「欠陥住宅」の本を読み、早速センターに電話。センターの技術部会で話し、私が担当者として出向きました。

管理組合と販売会社の数回の交渉の結果、販売会社側の原因調査が行われることになりました。管理組合は販売会社の調査と別に、住民の立場で独自調査が必要と判断し当センターと調査委託契約を結び調査をすることになりました。

調査の結果、バルコニー天井の雨漏りは入居開始以前から発生しており、それを放置したままで引き渡した販売会社、施工会社の姿勢を指摘しました。

一般には、工事完成まで次のような検査(チェック)が設計監理者により行われます。施工図の

チェック、鉄筋の配筋検査、コンクリート調合の各種検査、建具施工図の検査。これらは施工者もチェックしていますのでいろいろな段階、立場でチェックミスを防止しています。

建物完成時には工事会社の社内検査、設計監理者の検査、販売会社の検査があります。

このマンションは完成時の検査に甘さがあったのです、少なくとも3回の検査の間に雨漏りは発見され修理されていなくてはなりません。

私は、以上のことを管理組合に指摘しました。その後管理組合は、販売・施工会社に補修工事を請求し、センターの監理のもとで実現できました。比較的スムーズに進行した理由は、管理組合の



結束と意思疎通がよかったことだと思います。
(一級建築士 藤井勝明)

ベランダの気候はゴビ砂漠

花にはそれぞれ適した気候、環境があります。東京は温暖湿潤気候となっていますがあなたのベランダの気候はどうでしょうか、階数、ベランダの構造、方位、近隣建物状況で全く異なる時がありますが、よく言われることは「ベランダはゴビ砂漠、季節の温度差、昼夜温度差が激しく、風が強くて乾き易い、違うところは日照時間がたいへん少ない(ぜひベランダ床の日照時間を測ってみてください)」。

こんなところできれいな花を何時までも楽しむにはテクニクと愛情が欠かせません。

肥料や水やりなどの日々の管理が大切です。なお、お花を買ったときに注意書きを良く



読んだり、お店の人にもよく聞き、経験者にもよく聞きながら楽しみましょう。

ベランダは一般に「共有部分で専用使用」
迷惑園芸家、危ない園芸家にならないために、
こんなことが問題に。耳にしたことを羅列しました。

避難ハッチにプランターなどを置く、避難路にラチスフェンス、吸気口をふさぐ、土が排水溝を埋める、はみ出した根が建物メジに入る、枝がとなりに進出階下に水、消毒薬等不注意散布、匂い(香り)、虫をひきつける、強風で土ほこり。

管理組合のルールを守って、美しい花を作りましょう。ご近所とのコミュニケーションにも役に立つと思います。
(福祉住環境コーディネーター 上野正美)

ディーたいむ



ガス・電気調理器の 選び方に注意

台所の調理機器は、従来のガス台に加えて新型の電磁調理器(IH調理器)が参入し、機種も多様で選択に戸惑うほど。そこでグループで日常の体験や関係機関との話し合いを重ねて、電気・ガス機器の比較検討した結果、意外なところでの選択の落とし穴があることが分かりました。

一人暮らしの母親(80歳)のために、ガス台は心配なので電磁調理器にしてあげたところ、炎が見えないので不安、操作にも慣れずに料理をやめてしまい、ほげが急速に進んだという深刻な例で、親孝行もアダになってしまいました。

また、点火や火力の調節はワンタッチ、プッシュ式のものが増えてきています。押すだけの操

作では、従来のねじる方式に比べて火力の強弱の判断がしにくいというのです。

メーカーにより点火口の位置が異なることも

慣れた位置を押すと別の火元にスイッチが入る—これはメーカーによって火口と点火口の取り付けが異なっていることから起こるのです。以前の機種で身についた、つまり条件反射によるもの(ヨーロッパでは規格が統一されているから起こらないのですが)。若い人はいずれ慣れるにしろ、60歳以上の人は適応しにくいということも分かりました。価格に関係なく掃除しにくいことも切実に出されました。さらに、煮こぼれによる劣化で点火できなくなった被害のケースも。近年の機種は熱効率、消し忘れなど事故防止の開発は進んでいます。しかし使い手(特に女性)の生の声が十分に反映されていないのが現状。メーカーサイドのモデルチェンジに振り回されない賢い消費者になりましょう。

(家庭栄養研究会・岡本昭子)

「欠陥住宅」の出版をバネに相談、業務依頼者増

第2回 NPO建築ネットワークセンターが総会

本センターはNPO(特定非営利活動法人)認証から第2年目の総会を2月22日に新宿の全理連ビルで開催。「住宅は福祉の根源」、住み手と専門家の協力提携で欠陥住宅をなくし、より良い住環境をめざそうと新方針を決定しました。6年間の相談活動からまとめた本「欠陥住宅」(合同出版)の反響は大きく、昨年度は切実な相談・業務の依頼が194件もあり、参加者の熱心な討論が行われました。とくに欠陥による被害を未然に防ぐと同時により安全で住みよいものにするために、①啓蒙・研修活動の充実、②バリアフリー、シックハウス、耐震問題などへの取り組みの強化、③マンションの維持・管理問題での積極的対応、④会員を拡大し、NPOの一層の発展などを確認しました。

総会参加者から、今回は女性会員の参加が増えたこと、安心して住み続けられる住環境の要求と共同活動への期待の高まりを感じたという声が出ています。さらなる前進のために多くの住み手と専門家の皆さんのセンターへの入会が待たれています。

BOOKS



【発行】 合同出版
【定価】 1,600円+税

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