

☆☆☆ 住み手と専門家のネットワーク ☆☆☆

NPO建築ネット

No.6

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
柏木ハイツ126
TEL 03-5386-0608 FAX 03-5386-1065

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



居住者の自主性。合意形成が大切

会システムとして確立されておらず、ようやく最近になって関連法制の制定などが進み、大きな転換期にあると指摘。管理問題には、運営管理、維持管理、生活管理の3側面あるとして、それぞれの課題と展望を欧米との比較や先進事例を交えて説明。最後に、よりよいシステム作りをめざし頑張ってくださいと呼びかけました。

要求にこたえうるセンターの支援体制を

講演の後、休憩を挟んで質疑応答を中心に閉会時間ギリギリまで議論が続きました。発言者は9名、示唆の多かった講演内容を生きた情報で肉付け、具体化しました。

発言者は管理組合の役員が多く、建物の耐久性、修繕と建替えとの関係、高齢化問題と修繕計画、区画整理と建替えとの関係など相次ぎました。

そして、90年以上長持ち対策とリノベーションの大切さ、計画的な修繕対策が確認されました。また、管理組合のあり方、ごみ収集、ペット飼育の問題が出され、梶浦教授は居住者の自主性、主体性を育て、合意形成を実現していくかが問われていると強調しました。

終わりに、黒崎羊二・当センター副理事長が閉会の挨拶、その中で「これらの課題に対して、

その支援の仕方をどう固めてゆくか」が強く求められていると、今後の取り組みへの決意を語りました。20人ちかい参加者から感想文が寄せられ、多くの方から当センターへの期待、要望が寄せられています。

(参加者の感想文より)

◆大規模修繕計画の策定中だが、難しくてなかなか進まない。

《問題》・モデルがない

- ・商業施設が併設されている
- ・資金計画など

◆マンションの基礎部分耐用年数が90年と聞いて安心した。

～メンテナンスの重要性を意識した

◆合意形成・情報公開が管理のベースにあることを大事と思いました。

(越谷市Tさん)



安心な“すまいづくり” 連続勉強会

第12回 10月28日(木) 午後6時半より

マンション、居住者だからできる建物診断
住んでる人にはかなわない。

●講師 当センター理事
マンション理事長 野坂 巧

第13回 11月25日(木) 午後6時半より

契約と法律 Q and A
住まいの購入、建築のトラブル事例から。

●講師 当センター常任弁護士
未定

■会場ご案内



会場/センター事務所
◆資料代/300円ご用意ください。
★お問い合わせ、申し込みは事務所に。

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)
●事務所開設時間は、午前10時から午後5時(平日のみ)

マンション管理問題研修講演会

2004.7.17 NPO法人建築ネットワークセンター



猛暑の続く7月17日(土)、西新宿のBIZ新宿(区立産業会館)で開かれた「マンション管理問題研修講演会」は、参加者から高く評価され、引き続き開いて欲しいとの要望が出るなど、成功裡に終わりました。

自主性を発揮し 良いシステムづくりを

研修会は80余名の参加者。はじめに鈴木博行・当センター理事長が挨拶を兼ねマンション問題の取り組みの経過を報告、特にその中で居住者の立場を貫くこと、自主性が発揮されるようにサポートすることの大切さが強調されました。

つぎに、梶浦恒男・大阪市大名誉教授(工学博士)は「マンション管理の課題と展望」と題して講演。梶浦教授は、まず持家の共同住宅(マンション)住まいは歴史が40年そこそこで、社



赤水対策費278万円の支出を食い止める

台東区にある1DK12所帯10階建て築8年の賃貸マンションで、管理会社の委託を受けた赤水対策の専門業者らが現在の水道は赤錆が生じているとして、その対策のための設備の取り付け費用として、287万円(消費税含む)をオーナーに支払うように要求していた。彼らが水道配管の一部をファイバースコープで調査したところ、配管に錆瘤が生じている、赤水が生じているはずだから、今の内に手を打っておくべきだとして、そのための設備を提案してきたもの。しかし、現在は赤水も生じておらず、将来的にもその可能性は少ないとして、契約を破棄することにした。

センターの再調査で

我々の調査によって、現在の水道配管はライニング鋼管が採用されていること、また、業者の検査した水道配管を抜き取り検査をしたところ、数ヶ所のコーナージョイントのうち1ヶ所に小さな錆瘤があることを確認した。同時に、水質検査を行い、現状では水質に全く異常のないことを確認した。本来は錆びないとされているその錆瘤が生じていたジョイント部をメーカーに検査してもらったところ、製品の製造過程のチェックミスであり、「この種の不良の再発防止と見逃し防止に最大の努力を致す所存」との報告を受け取った。1ヶ所や2ヶ所錆瘤があったとしても、それほど大問題にするテーマではない。日常、水を使用していれば、水中の赤錆の量が多ならない内に配管内の水が入れ替わり、赤水にはならず、使用に支障はないものとなる場合がほとんどである。

また、水質検査をした結果赤錆が生じていることに気付いてからでも、対処方法はある。以上の結果から、現状では、287万円もの高額な費用

を使って、「SGプロテクター」なる設備を取付ける必然性はまったく無いとの結論に達した。なお錆瘤が生じていたジョイントは新規のものに取替えた。以上の結論に基づいて業者との契約の破棄を交渉、了解された。

(センター技術部員 中野 誠 一級建築士)

質問箱

7月17日の研修会
での、質疑応答から
(答は梶浦恒男先生)

団地のペット問題

Q 築34年で27棟902戸の公社団地です。何とも悩ましいペット問題なのです。管理組合規約では飼うのは禁止されているのです。しかし、問題がこじれてしまい、解決できないのです。自治会報、管理組合報でも呼びかけているのですが、理事長としても明確な態度を打ち出せないのです。

A どういうことが問題としてあるのか。具体的にどういふことなのか。理事長が思慮深いということになるのか、私にも判断しかねます。しかし、犬に噛みつかれ、人間関係が感情的にもつれ、一方でペットが生き甲斐というお年寄りの声が出るなど、いろいろなことが起きているようですね。管理組合としては、本気で解決策を探っていくてはならないのではないですか。しかし、難しい問題ですね。私も立ち往生といったところです。

修繕と建替えの問題

Q 3年ほど前にマンションに入居しました。30年で建替えるのかと思っていました。修繕と建替えの問題について教えて下さい。

ティーたいむ



マンションの猫

我が家には三匹の猫がいる。幸い、私のマンションは、他に迷惑をかけぬよう飼うことを条件に、ペット飼育オーケーとなっているので、ペット愛好家族が大勢住んでいる。うちの場合は、捨て猫やもらい猫ばかりで、洋猫系に和猫系、もう一匹は合いの子系とめちゃくちゃだ。しかし、よく見てみると、洋猫は足も長く、鼻高面長。和猫は、丸ぼちゃ短足と、ちゃんと人間世界の民族の特性にはまっているのが面白い。

比べていえば、洋猫は見事に「美しい」のだが、和猫ほどの「可愛さ」はない。隣のベルシャヤシャム猫ともなると、クレオパトラの気品に溢れていて、私などにはちょっと近づきたい美しさがある。しかし、「可愛い」という基準だけで行けば、断然日本猫のほうに軍配を上げる。丸い頭もぼちゃぼちゃした体つきにも、なぜかホッとする愛らしさがある。

もうずいぶん前のことだが、ある雑誌が男性に

たいして「後から見た女性の脚」という調査をしたら、マリリン・モンローやエヴァ・ガードナーの美形の脚を押しつけて、あの練馬の特産品のような足が一位だったという調査結果を読んだことがある。「やっぱり日本人」と同感したのだったが、最近の若い女性には、この足首の締った見事な脚が見られない。

それどころか、ミニスカートやブーツを愛用する娘さんには、「これで、脚としての機能が果たせるのだろうか」という危機感を抱くほど弱々しい細い脚の持ち主が多い。マンションライフの西洋風生活スタイルが、そうさせているのかも知れないが、いまだきの若者たちは、やはりそんな足



がお好みなのだろうか。そこで、当面の私の心配は、丸ぼちゃ短足の日本猫が、やがて日本人にも見捨てられてしまうかも知れないということだ。最近のペットブームを見ていると、それがまったくの杞憂とも思えない。

(葛飾区、柴又ハイツ 木村昭一)

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

好評
発売中!