

☆☆☆ 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.25

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

## いま、マンション問題が深刻 どうしたらいいか？ 一緒に考えませんか

5月15日の第1回「マンション連続講座」で松本恭治先生は、スラム化し荒廃したマンションの実例を示し、「管理組合がしっかり管理しないと、大変なことになる」と強調されました。マンションの荒廃は、その地域のまちを荒廃させてしまいます。まさにマンション問題は、地域の問題であり社会的問題となりつつあります。

現在500万戸を超える所帯がマンションで暮らしています。私たち「建築ネット」に寄せられるマンション相談の件数も増え、内容も深刻になっています。

多くのマンションで居住者が高齢化し、建物も老朽化の傾向にあります。管理組合の仕事は、おもに建物を財産として守ること、居住者の生活が平穏に暮らせるようにすることです。ところが、役員が輪番で一年交代、二年交代、くじ引きで決める所や、居住者の高齢化などで役員を辞退する例もあり、管理組合の活動が

不十分になっている所が増えていきます。一方、マンションの欠陥問題、大規模修繕対策、設備改修問題、再生建替え問題、ペット問題や住民同士のコミュニティー問題など課題は山積しています。

これらの問題を解決するには、主体である管理組合の活動、地方自治体・国の施策、法整備など社会的課題として一体で取り組む必要があります。

今後、マンションの管理・運営はどうした

## 「マンション住まいの将来・管理組合の役割」を考える

### 松本先生の講演とフロアー討論

- と き 10月23日(土) 開場 午後1時30分 開会 2時
- 講 師 松本恭治さん(高崎健康福祉大学前教授)
- と ころ 全理連ビル9階会議室

## マンション連続講座

会場 建築ネット事務所(電話03-5386-0608)



	日 時	講 師	テ ー マ
4回	9/18(土)	(防水・塗装専門技術者)	屋上防水・建物塗装工事を学ぶ
5回	10/16(土)	(給排水管更正専門技術者)	給排水管の点検・更新を学ぶ
6回	11/20(土)	中野誠(マンション管理士)	管理費・修繕積立金の集め方が変わった
7回	12/18(土)	中野誠(マンション管理士)	管理会社は、どんな義務があるか

会費 1回の参加 1,000円 主催 NPO法人建築ネットワークセンター

らいいのか、管理組合の役割を明確にし、どうしたら活発にできるか、を考えるヒントを得る場として、マンションの実情にもとづく具体的対策から行政など社会的対策までを一緒に考えていく場として、10月23日、松本恭治先生の講演『マンション住まいの将来・管理組

合の役割』を企画しました。

ここでは、松本先生の講演の後、会場からの質問、意見を出し合い、松本先生とともに考え討論していく予定です。

マンション住民の一大交流会となるよう、みなさんのご参加をよびかけています。

## バラの庭を訪ねて —上原和子さん(会員)の庭—

9年前亡くなられたご主人が丹誠こめてつぐられ、和子さんが引き継いでそだてているバラ、毎朝6時起床で、朝食前花ガラ摘み、道行く人に美しいバラを見てもらいたい思い。

外から庭を眺める人、中で手入れをする人、しばしバラ談義楽しい交流の場になっている。(事務局 宮下)







# 信頼できるパートナー 大規模修繕工事コンサルティング業務の 経験をとおして

マンションディベロッパーで約20年、数十棟のマンション建設に携わってきた私にとって、築後12年目のマンション大規模修繕はまったくの初体験でした。過去に1、2年目の定期点検を経験した程度で、マンション新築の「その後」は未知とも言える領域だったのです。

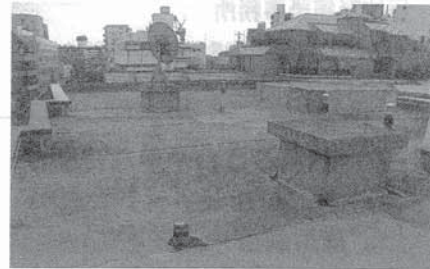
事前の下見と、管理組合総会でのプレゼンテーション(企画提案説明)が業務の始まりでした。一番苦痛だったのは、実際には経験したことのない業務内容を、プロとして話さなければいけないということです。案の定、解りにくい説明に質問も多く、同行の先輩部員に助けてもらう有様でした。

無事に委託契約を締結したあと、諸先輩の指導のもと調査報告書、設計仕様書、設計概算見積書を作成し、提出することが出来ました。経験のない私には、出来るだけ洩れない資料を作り、管理組合の方にわかりやすく説明すること、それをスケジュールどおりこなしていくことがせいっぱいでした。

また管理組合にとって10年に一度という大事な大規模修繕に責任は初心者であるなしに関わらず負わなければいけないという覚悟で取り組みました。

その後、施工業者が決定し工事に着手することが出来ました。工事が順調に進み終盤に近づいた頃、別の件で私がプレゼン(提案)をする機会がありました。業務内容の説明を始めると、一度経験した光景が頭の中に浮かび上がりました。そしてその時々様子や思いが自然と言葉に変わったのです。

初めて担当した大規模修繕コンサル業務が終了し、そして新しい仕事も始まりました。そんな頃、NPO建築ネットが開くマンション講座で、「大規模修繕」についての講演依頼がありました。しかし私は辞退しました。理由は「経験が必要であること、経験した者だからこそ聴く人



屋上修繕前



屋上修繕後

に真の意味を伝えられる」と思うからです。そしてその答えは、いろんな管理組合と出会うことにヒントがあるのではないかとということ、二棟目の仕事に取り掛かって少し感じました。

一度経験をした後の二棟目の私のプレゼンは、きっと相手に何かが伝わったと思っています。管理組合の方々にはプレゼンを聞きながら、「技術力はどうか、より良い大規模修繕が出来るのか、我々のパートナーとしてしっかりやってくれるのか、実績はあるのか、コンサル費用は妥当か、この人は信頼出来るのか」といろいろ思うはず。私は今後、大規模修繕工事コンサルティング業務の経験を重ね、マンション再生における管理組合にとっての、信頼されるパートナーになりたいと思います。

NPO建築ネットワークセンター技術部  
一級建築士 小玉隆司

## ティーたいむ

## 砂糖の取り過ぎは免疫を下げ、アレルギー発症の引き金に 砂糖をへらすポイントと工夫 10カ条

甘いものがいつでも手に入る時代。いつの間にか習慣になり、「砂糖漬け」になっていませんか？ 近年、過剰摂取すると免疫力が低下し、アレルギーや心身の不調、難病とかがかりのあることが報告されています。

砂糖を減らす10ヶ条を紹介しましょう。

- ① バランスの良い食事は、甘味の誘惑に強くなれます。
- ② おやつに“自然の甘味”を。イモ類、トウモロコシ、枝豆など。
- ③ のどが乾いたら甘くない水やお茶類に。
- ④ “デザート類”は要注意。完熟果物の冷凍や、生の果物にしましょう。
- ⑤ 甘いパン類は、主食にしない。
- ⑥ 市販のすしには“砂糖がたくさん”入っているので、手作りを。
- ⑦ 煮物を作る時は、だしと、砂糖の代わりに本みりんを。

### ●子どもにはひらがなおやつ●



- ⑧ 市販の簡単料理の素やたれには、必ず甘味料と化学調味料が入っています。基本の料理は身に付けたいものです。
- ⑨ お土産に甘いお菓子は贈らない心がけを
- ⑩ 市販の総菜、漬物、佃煮、調味料などさまざまな“糖類”が添加されています。表示を確認して買ひましょう。

家庭栄養研究会・岡本昭子

## 「建築ネット」からのお願い

- NPO法人「建築ネット」に入会してください。

「欠陥住宅問題を解決し、安全で快適な住まい(マンション)とまちづくりを促進し、そのための取り組みによって社会全般に寄与する」という目的に賛同する人はどなたでも会員になれます。会費は月1000円、入会金5000円です。また、賛助会員の会費は年間一口10000円です。ぜひ、お気軽にご入会ください。

- 運動資金カンパにご協力ください。
- 住宅問題で困っている人をご紹介ください。

## 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  
毎週月曜日午後1:00~4:00  
その内容に合った専門家、一級建築士が対応します。
- ◆ マンション管理相談  
第4土曜午後  
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)の事は月曜です
- ◆ 住まいづくり相談  
毎月第4木曜日(祝祭日除く)午後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。
- ◆ 住まいと福祉、住まいの改善相談  
毎月第4木曜日(祝祭日除く)  
住まい、福祉、まち懇談会のメンバーが主に対応します。