

☆☆☆ 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.12(10周年記念特集号)

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



快適なマンションライフのために

経験、成果を出し合い、住民の力で解決を

NPO建築ネットには、マンション問題の相談が、2006年は8月までに50件余になっています。

無関心は独断管理につながる

A団地では、2005年9月に管理組合理事長から大規模な駐車場建設計画が突然提案され、団地の人達をびっくりさせました。この団地では理事長の独断で事がすすめられてきました。これまで居住者が団地の管理に無関心でおまかせ気運が強かったのです。

さらに、管理委託をしている大手管理会社のずさんな管理もわかってきました。例をあげると▽本来、管理委託会社に取り組むべき清掃業務を管理組合が12名も清掃員を直接雇い給与を払って清掃業務をやっている▽管理組合に出すべき月次収支報告が出されていない▽1000軒近い世帯の団地に高齢の管理人を一人しか配置していない▽年間約990万円余の委託料に見合った管理業務がされていない。

修繕も居住者の総意で

中小規模のBマンションは、築後20年以上も経つのに、大規模修繕を一度も行っていません。水道管の一部取替え、屋上の防水補修など小さな修繕はたびたび行って修繕積立金を消費しています。管理組合が長期や短期の管理計画を持たずに管理会社に任せっぱなしにしているところもあります。

一方、居住者にとって必要な修繕を管理組

合の役員がよく把握し、修繕の必要な個所を日点検しているマンションも少ずつ増えています。

マンション管理への関心高まる

マンションの管理運営を見直す管理組合・役員が多くなって、その相談も急激に増えて

います。区分所有者が部屋を賃貸に出し、居住者でなくなるとか、ペット問題、共用部分の見直し、マンションの経過年数が長期になり、修繕すべき個所も複雑化するなど住環境の変化が激しくなっております。

「マンション運営のために「規約を改正したい」「学習したい」といった相談も増えています。

「マンション問題経験交流シンポジウム」のおさそい

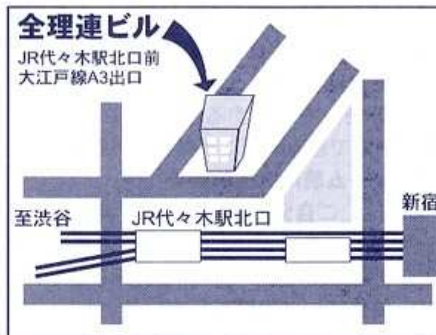
自らの手で、解決をめざすために企画しました。多くの経験と成果や教訓を交流し、住民の力で解決する手口をお互いにつかみましょう。あなたがかかえている問題を持ってぜひご参加を!

日時：10月21日(土) 午後1時会場、午後1時30分開会～4時30分

会場：全理連会館(地図参照)
東京都渋谷区代々木1-36-4 全理連ビル
TEL.3379-4111(代表)

内容：パネラー、コーディネーター
マンション問題の権威
榎本武光弁護士
管理組合理事長、役員

資料代：1,000円
主催：NPO建築ネットワークセンター
協賛：マンション問題ネットワーク



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

毎月第3土曜日 午後2:00～5:00

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。

場所 NPO建築ネット事務所

《安心住まいの勉強会》

資料代300円、於、事務所、ご連絡下さい

福祉の現場と住宅

11月30日(木) 6:30～
ケアマネージャー 矢幅 操さん

続・電磁(IH)調理器の安全性は?

12月21日(木) 6:30～
家庭栄養研究会 岡本昭子さん

【ご案内図】





地震 あなたは、 その時どうしますか？

NPO建築ネットでは技術者が相談にのっています。

東京都はホームページで、地震発生時の対応「心得10か条」を掲載しています。その内、建物に関する心得3点をについて書いてみました。

- ①大きな揺れは、1分程度です。丈夫なテーブル等の下に身を隠しましょう
- ②火が出たら、すばやく消火！
- ③むやみに外に飛び出すのは危険。落ち着いて行動しましょう。

この他、7つの心得があります。ぜひご覧ください。

あなたの住まいは、大丈夫？

●構造のチェックはできていますか？

また、私たちNPO建築ネットワークセンターでは、新潟中越地震に現地の調査と、救援活動に建築士を中心に派遣、その被害実態を目の当たりにしてきました。

倒壊を免れた家屋でも、部屋の中はまるで「おもちゃ箱」をひっくり返したように、足の踏み場もありませんでした。柱は土台から引き抜かれ、建物は基礎からずれているのを見て、耐震補強の必要性を痛感しました。2000年改正の耐震基準で見ると日本の木造住宅の1割程度しかこの基準に合致していません。

新潟中越地震では、2000年以降に建てられた住宅は最大震度7でも被害を受けなかったと言われています。

あなたの家は、大丈夫ですか？

●家具の転倒に注意していますか？

最近の地震での負傷原因は、家具の転倒・落下によるものが3～5割を占めています。テーブルの下にもぐりこむ前に、家具の転倒や

テレビ・食器類が飛んでくると言われています。新潟中越地震での救援活動で、被害者の方から実際の話として聞きました。

予防金具や器具はたくさん市販もされています。一度専門家にアドバイスを受け適切に活用し転倒を予防しましょう。



●マンションにお住まいの方は

マンションにお住まいの方は、家具類の転倒に対処するのはもちろんですが、避難通路の確保が大事です。玄関ドアや窓を開けて、避難口を確保する。避難は揺れがおさまってから避難する。裸足では避難しない。避難の際にはエレベーターは絶対使わず、炎と煙に巻き込まれないように階段を使って避難するなど、日ごろからあわてずに対処できるように準備しておきましょう。

●リフォーム前に耐震診断を

まずは、ご自分の家について「知ること」が第一歩です。お住まいのリフォーム予定のある方は必ず耐震診断を受けてから計画しましょう。ぜひ、お気軽にご相談ください。

(一級建築士 森川純一)

ティーたいむ



ガスか電気か慎重に選びたい あなたの腕の発揮できる調理器は？

調理器は、ガスコンロが主流でしたが、近年IH（伝導誘導加熱）クッキングヒーターが登場、これは電磁調理器とも呼ばれています。昨年度の出荷台数（国内）は73万台、前年度比20%増、新築のみを見ると50%にも。業界は従来のガスコンロ（調理器）と異なり、炎がなく「掃除がしやすい」「安全」と売りに、「台所革命」とまで宣伝しています。しかし、調理器は、使い勝手が第一、安全性、経済性も加味しなければなりません。

専業主婦のB子さん（38歳）は、成長盛りの10歳と8歳の子供を抱えた4人家族。電磁調理器を導入して1年、後悔しているといいます。「すばやく料理をこなす腕自慢が発揮できにくい。従来のガスコンロと比較検討すべきだった」と。

購入した機器は、無源が3口、IHが2口とラジエントヒーター（ニクロム線）のある普及型。「ほとんど2口しか使っていない。ラジエントヒーターは無駄になっている」と。「3口を同時に使うと熱量が落ち、揚げ物はできないし、炒め物は時間が

かる。以前に愛用していた中華なべが使えないのも悔しい」と。「ラジエントヒーターは、なべの制限がなく使用できる、のりをあびる、焼き物など便利と説明を受けたが、うっかり汁をこぼすとトッププレートにこげつく、スイッチを入れただけで高温に、やけども心配」と指摘。導入にかかった費用は約40万円。これは本体にプラスしてアンペアの変更、専用の換気扇の設置もかかったからです。月々の電気料も高くなりました。

そこで、私の周りで使用している体験談も聞きました。導入してよかったというのはお年より夫婦や一人暮らしの人でした。中には、「便利だけれど5年で機種更新し高くついている」と。

オール電化住宅で選択肢がない

普及が進んでいる理由に、オール電化のマンションなどの集合住宅開発も。選択肢がないまま、受け入れ、入居を決めているケースもあります。

国民生活センターでは、IH調理器の商品テストを発表（06年5月）し問題を指摘しています。▽炒め物やてんぷらは余熱での発火もある▽電磁波問題として、特に心臓ペースメーカーなどの医療機器を使用している人は、医師に相談するなど5点を。業界・日本電気工業会に対しては安全性の改善など3点の要望を出しています。特に新機種導入は、建築家や工事関係者を味方に、情報を集めて十分に比較検討する慎重さが大切ではないでしょうか。

(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

◆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