

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

自主管理
 の確立
 まで

**参加しやすい規約、会計の明瞭化
 一時負担金なしで大改修**

築35年、高層マンションが、長年の念願だった大改修を自主管理体制で実現しました。さらに、すっきりと美しく衣替え、安心して快適に暮らせる住環境も確保しました。

このマンションは東京、練馬区の14階建ての桜台コーポで、2月に工事が終わったばかり。

51世帯、120人の居住者の喜びが大きいのは、このマンションの曲折の歴史にあります。

新築当初は、建築業者の小長井工業(株)が管理を請け負っていました。だが10年ほどで同社が倒産、その後は自主管理に。この間に建物は老朽化、居住者の高齢化が進み、お仕着せの管理規約をそのまま引き継ぐこととなります。役員体制の不備などが重なり、改修にからんで不正工事を招くこともありました。

「自主管理体制の正常化は10年ほど前から始まりました。憲法とも言うべき管理規約の整備と役員体制の確立を中心に取り組み成果をあげました」(管理組合理事長 談)。特に管理規約は多くの事例を調べ2年近く検討して固めました。多くの組合員が参加しやすいように縦割り別の役員輪番制、参加への補助策などの特例。修繕工事は建設委員会を設置、不祥事の防止策を強めました。

義務違反発生の際は弁護士を通じての防止対策を確立しました。さらに、会計面では駐車場、駐輪場の使用料、部屋賃料を明確にし余剰金の積み立てを明確にしました。このため、今回の工事は一時拠出金なしのプラス面をうみました。

また、この大改修工事はこうした活動と一体で

進められました。費用は6千数百万円で半年で完工。自主管理確立前はあいまい工事がらみ、今回は専門知識の導入により補修が確実に行われました。しかも、経過をことごとくに公開、協力を求めて進め、好評の内に終了しました。

なお、当建築ネットワークセンターが工事のコンサルタントとして、お手伝いに当たりました。

No.5
 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
 柏木ハイム126
 TEL 03-5386-0608 FAX 03-5386-1065

築35年14階建てのマンション



安心な"すまいづくり"
連続勉強会

第8回 4月22日(木) 午後6時半より

**住まいと塗装
 正しい知識を……**

●講師 当センター技術診断員
 村木 善一郎

第9回 5月27日(木) 午後6時半より

**住宅リフォーム
 工事の注意点**

●講師 ハウスメンテナー
 ソサエティー代表 阿部 英幸

第10回 6月24日(木) 午後6時半より

**配水管トラブル
 水漏れ、臭気、騒音**

●講師 設備技術者
 (株)クリーン工業 松尾 浩道

会場/センター事務所
 ◆資料代/300円をご用意ください。
 ★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)

研修講演会

新世紀のマンション管理

マンション管理の課題と展望

日時 2004年7月17日(土) 午後1時より

場所 BIZ新宿(新宿区立産業会館)
 新宿区西新宿6丁目8番2号 Tel.03-3344-3011

講師 梶浦恒男先生
 大阪市立大学名誉教授、工学博士、日本マンション学会理事
 著書「マンション管理を問う」「新世紀のマンション居住」等多数

いま、マンションが大都市を中心に急増し、全国で400万戸。国交省の03年度調査でも93%のマンションが何らかのトラブルを抱え、さらに老朽化の建替え問題も加わり、大きな社会問題になっています。

地域社会の基礎単位として、管理組合がその機能を十分に発揮しているところは少ないと言われています。生き生きと活動し、安心して住み続けていくにはどうしたら良いか、研修講演会を計画しました。第一人者からの問題提起を受け、いろいろと意見を話し合える集いにしたいと思います。

- ◎参加費(本及び資料代含む)
 団体(マンション管理組合等、何名でも可)………1万円
 個人………3千円

◎申し込みは7月10日まで、
 電話(03-5386-0608)やFAX(03-5386-1065)で結構です。

主催 NPO法人建築ネットワークセンター



臭気発生に悩み ねばり強く原因さぐる

川崎市の丘陵地に建つ築15年のマンションの問題です。

入居当時は4階で問題なく過ごしましたが、7年前に最上階の8階に買い換えて移り住みました。

しばらくして臭気に気がつきました。原因がわからず管理人や管理組合に訴えましたが十分対応できませんでした。度重なる異常な状況を認識するに及んで奥さんが問題処理に動くことになりました。

その臭気の実態は「下水」「料理」のような臭いで、しかも締め切った部屋に発生するのです。しかも、昼、夜、深夜ランダムに発生します。深夜締め切った部屋に発生した時は悩まされます。

管理人や管理組合に訴えたところメンテナンス会社から来て、外壁に出ている通気口を50cm上上げる工事を行い、同じように通路側の壁にある2ヶ所の通気口も延長し上にあげました。さらに排水管の高圧洗浄も繰り返しましたが臭気は止まりませんでした。



この時点で建築ネットワークセンターが相談を受け、設備専門の技術部員が対応しました。

調査の結果、下水、便所、風呂各系統の通気管が居間天井を曲折しながら外壁に出ていることが分りました。また、通気の不具合で排水トラップ

の「封水」が異常を起しているのではと推定、判断しました。この間、依頼者は2回にわたる内容証明付きの質問書をデベロッパーに出したところ、「築15年たった。瑕疵の保障期間は過ぎた」との一点張りでした。

しかし、依頼者のねばり強い交渉で、今年に入り設備担当会社の調査が2度行われました。その結果、4月に管理組合理事会で現状説明が行われることになりました。7年目にして、やっと管理組合の問題になり前進があったと思います。

(センター技術部員・小野良重)

質問箱



水道水の浄化に炭の効用は...

【問い】 近年の水道水は、水源の貯水池や河川の水質汚濁がひどくなり、塩素投入量が増えていると言われます。臭いが気になり、飲んでも「おいしい!」と思いません。「せめて炭を使って浄化して飲んだほうがいい」という知人のアドバイスで関心を持ちました。炭の効用と利用のしかたを教えてください。(中野区・S子)

炭の多孔性で 塩素の刺激臭を吸収

【答え】 水道水には、消毒(殺菌)剤として使用されている塩素の独特の刺激臭があります。炭は多孔性のため、広大な表面積を持っているので塩素の臭いを吸収しやわらげ、味覚的にも飲みやすくします。しかし、一度吸着した物質も再び炭から分離してしまうので安定しているとはいえません。水道水の中には、さらに全く手に負えない原虫や化学物質もた

ティーたいむ



ぬか漬けがおいしい季節

がんなどの生活習慣病が増加しています。原因にバランスの崩れた食生活が指摘され、とくに年々消費が減少している野菜を増やすために漬物を再評価する声が高まっています。中でもおすすめはぬか漬けです。

ビタミン群、ミネラルが豊富 乳発酵の整腸作用に注目

ぬか床(ぬかみそも言います)は米を精白した際の副産物、ぬかに塩と水を混ぜて熟成させたもの。ぬか床には、米ぬかにあるビタミン群(B1、B2)、カリウム、マグネシウムなどのミネラルが豊富に含まれており、漬け込む間野菜の中に入り込みます。ビタミン群は生の時に比べて3倍~10倍も。ビタミンB1をカブの例にみると、生に比較して10倍に、塩漬けに比べると8倍になります。

また、塩に抵抗力の強い乳酸菌が盛んに増殖しているのが特徴。乳酸菌の作用で酸味を帯びて雑

菌の繁殖を押さえています。乳酸菌の一部が腸内に達して整腸作用や腸内環境を改善するのに役立ちます。

ぬか漬け容器は発酵の環境に一番いいのが桶です。しかしマンションやアパート住いでは、独特の臭いが苦手という人もいます。近年は陶器類や珪藻のふたがしっかりできる容器が出回っています。自分の台所空間に合わせて選びましょう。

市販の漬物に比べ自宅で作るよさは、添加物を使わないから安心。好みに合わせて微妙に味を調節できること。費用も安価にできます。

意外に長手、カボチャ、ウドなどもぬか漬けに合いますよ。



近年、ぬか漬けの魅力を伝え合っています。「50年来やっています」と誇らしげに語る83歳の女性や「ぬか漬けは僕の分担」(共働きの50歳の男性)、「母の味を思い出しながら定年後に挑戦し、孫が喜んで食べるのがうれしい」(63歳の女性)と。ぬか漬けはまぎれもない日本の食文化なのだとの思いを強くしています。

(家庭栄養研究会・岡本昭子)

くさん検出されていますので、炭のみを過信過ぎないようにしましょう。

◆炭の活用法

①炭は備炭炭のような硬いものを選ぶ②使用する前に良く洗い、水から煮立て沸騰したらとろ火で十分煮る。冷ましてから使用する③浄化水は空きびんに入れて冷蔵庫に保管する④炭は一週間に一度、煮沸して吸着した汚れを取り除き軒下などに干す。その間、交代の炭を使う⑤使用期間は半年がめどに。

その後は風呂や花瓶に入れ腐敗防止に、押し入れに置き調湿剤などに使用するとよいでしょう。

(福祉住環境コーディネーター・上野正美)

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

