

住まいと専門家のネットワーク

# NPO建築ネット

No.7

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

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

## マンション居住者の立場に立って

都内の某高層マンションが建ってから2年ほどして水漏れが相次いだことから、居住者が建物の管理に不安と不信感を強め、その対策に取り組むこととなりました。当センターがその調査、対策を任せられ、いま居住者の視点をあくまで大切に技術者を中心に検討しています。

この水漏れは、築3年も経たずまず専有部分で発生、その後の大雨で共用部分でも大きな事故が起きました。つづいて居住者の間から「まだ建てたばかりでおかしい」と建物について不信感が強まりました。管理組合が情報を集め、その対応策を協議、まず相談、調査などのコンサルタントを探すことになりました。

当センターにも連絡があり、直ちに当センターの一級建築士、藤井勝明さんが駆けつけました。その後、漏水事故の現場検証にも立ち会いました。こうした熱心で力が入った活動が信頼を深め、最終的にその対策を任せられることになったのです。

当初は、管理会社が建築主のデベロッパー系であったこと、水漏れ事故への対応のわるさなど、管理組合としては、相手の出方次第では裁判も辞せずという状態でした。建物の維持管理への関心が急速に強まり、その根本的な解決をめざすことになったのです。

今回この対策を全面的に任せられたのは、管理組合の理事の言葉によれば、およそ次のようなことです。それは当センター活動の基本姿勢を認めてくださったことでもあり力強い限りです。

まず、センターの個別、具体的な解決策が分かりやすかったこと、それに加えて藤井さんの親切的な最初の行動が好感を持たれたのです。つ

いで、センターの対応が管理組合、居住者の立場で一貫しているとして、センターの基本理念に共鳴されていることです。さらに各専門分野の技術者がそろっているばかりでなく、弁護士、税理士など総合的に問題解決を頼める体制が信頼感を得たということです。

ひび割れの調査でも、0.3ミリ以下は一般に瑕疵と認めていませんが、当センターは生活者、居住者の視点を重視し、施工との関係でも問題がないかどうか検討している点など、他のコン

サルタントと一線を画しており共感を得たようでもあります。現在、管理組合と打合せ業者側の補修工事をチェックしながら業務を進めています。



(写真は本文とは関係ありません)

## 居住者の願いが生きる マンション管理問題相談交流会

役員さんや住んでいるみなさんの心配や疑問を持ちよります。  
ご一報の上、お気軽にどうぞ。

〈会費・無料〉

第1回 3月21日(月、祭日)  
午後2時～5時

NPO建築ネット事務所  
相談担当、顧問弁護士、センター建築士

第2回 4月16日(土)  
午後2時～5時

NPO建築ネット事務所  
相談担当、顧問弁護士、センター建築士

第3回 5月21日(土)  
午後2時～5時

NPO建築ネット事務所  
相談担当、顧問弁護士、センター建築士

第4回 6月18日(土)  
午後2時～5時

NPO建築ネット事務所  
相談担当、顧問弁護士、センター建築士

## 第2回 マンション講座

管理組合会計の基本、事例。

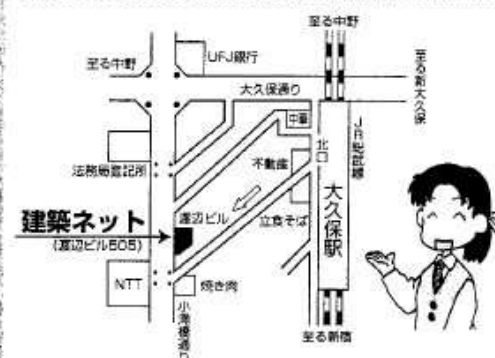
3月24日(木)午後6時～

マンション管理組合会計の要点

●講師 税理士 大木了二

\*ご一報の上、お気軽にどうぞ

◆会費無料◆



### 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)



# 中越震災の現地で思った 首都圏が心配



## 援助派遣建築士チームの話し

地震被害の深刻な報道が流れます。心配を利用した怪しいセールスも横行しています。

中には「考えたくない、考えないようにしている」という人も居ますが、みんなで真剣に考える必要があると思います。

建築ネットは毎日の活動とともに「非常の時には専門家として役に立ちたい」と中越地域に述べ10人の建築、地盤の専門家を派遣しました。主に建物等の診断に協力しました。

## 地震から人を守る建物にする。 耐震、減震対策

中越地震では阪神と違って建物被害で亡くなった方が少ない、火事が少ない、地盤の被害が大きいなどの特徴がありました。積雪対策で丈夫な建物だったこと、なによりも住民のコミュニケーションが良かったことが、被害を少なく留めたと聞きました。しかし、都市型の災害では大丈夫でしょうか。

マンション、学校など、どうでしょうか。建物は倒壊しなくても家具倒壊などで怪我をしたらどう対処するか、夜だったら？など、心配です。

また、今回の地盤や津波の災害を見ると個々の建物を丈夫にすることですまない事を住民も感じました。

## 安心な生活再建の計画を

がんばって「災害直後」を乗り越えてから、元の生活を取り返す努力が始まります。私たち専門家が



応援に行ったのは、まだ心の整理をつけながら生活再建の見通しを探している人が多い時期でした。

「住まいをどうするか」は生活再建計画の基本ですが、被害復旧について、公的援助の制度や査定に不満が渦巻き、生活再建計画作りに障害がおきました。雪の季節を間近に行政の日ごろの対策不備が指摘されていました。

また、町内の危険崖や建物対策など、きめ細かい、住民と一緒に作る防災計画が有ると災害復旧にも大変有効と感じました。建築ネットでは早速近所の道路を歩いて避難路をふさぐ危ない塀や建物を調べてみました。

(後日報告予定)



## ティーたいむ



## マクドナルドを斬る 映画から学ぶ

マクドナルドだけを1カ月間3食食べ続けたらどうなるか、米国のスーパーロック監督自ら人体実験したドキュメンタリー映画「スーパーサイズ・ミー」が反響を呼んでいます。

体調がよくなったのはたったの2日間。疲れやすくイライラし、重症の脂肪肝になり、途中ドクターストップがかかっても実験続行。体重は11kgも増加し、体脂肪は7%も増えていました。

映画では実験だけでなく、各方面への取材から病んだ米国社会の構造をくっきりと描いています。米国人の60%が過体重で、子どもの3人に1人は肥満という実態。その背景に、マックや飲料業界等がいかに巧みに売り込み、スーパー(特大)サイズを買わせているか(清涼飲料が1

カップ1900cc!)、その結果、糖尿病で肥満になった患者の治療は、胃を小さくする手術…驚くような事実が次々と出てきます。

愕然としたのは、幼児から愛用者にするマックの巧みな手法、そして学校給食に企業が入り、昼食はお菓子と清涼飲料!という実態。お客様の健康に無頓着な売上第一の企業に子どもの命を任せていいのか、と監督は身をもって鋭く問いかけています。

世界で2番目にマックの店が多い日本でも、他人事ではありません。食を企業の手から取り戻し、家族の健康を守るには、家庭での食事がやはり基本。企業の「甘い誘惑」に負けず、食事を気軽に作りやすい食空間とスローな暮らし方を広げたいものです。

(家庭栄養研究会・増子弘美)



## 質問箱

## 住宅の耐震診断の例は？

Sさんの例を挙げてみましょう。

木造3階建て調査結果では構造上安全性を欠く建物であることが判明、係争中です。

安全性を欠くと判定した中身は具体的にどのようなものだったか。

耐震上重要な部分をあげて見ましょう。

1階部分について

①.設計図書を無視し大きな地震力を負担する1階の壁量を半減、位置の変更。

②.転倒、引抜きを抑える為に必要な引寄せ金物が1階の柱の根元に付いていない。

③.筋違の金物が土台に結びついていない。筋違の効果としては半減されるものです。

②、③については壁を剥がした一部分の確認ですが、これまでの例から全体の品質が疑われます。

頭の重い3階建てでは特に1階の地震、風圧力に耐える構造が重要な条件となります。

建物が人命を左右することに目をつむった売主、施工業者の人命や技術の軽視、無知が問われます。

技術部 日比野正壽

## BOOKS



好評  
発売中!

【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