



住宅トラブルの増加と 予防型支援への政策転換

一級建築士 森川 純一

近年、住宅をめぐるトラブルは多様化・複雑化しており、NPO建築ネットワークセンターにも年間60件を超える相談が寄せられている。マンションでは管理組合の運営不全、漏水、施工不良などの構造的課題、大規模修繕工事の進め方等多くの問題が顕在化し、戸建て住宅では依然として欠陥住宅、近隣トラブル、リフォームをめぐる契約不履行などが後を絶たない。背景には、人口減少と高齢化による管理面の人材不足、建設業界の人手不足による品質低下、リフォーム市場の拡大に伴う事業者の質のばらつき、そして住民の住宅知識の不足がある。これらは単なる個別トラブルではなく、社会構造の変化が生み出す「住宅リスクの増大」ととらえるべき状況である。

対処型から予防型へ：求められる対策転換

こうした情勢を踏まえ、問題発覚後の対処にとどまらず、事前予防を重視した対策への転換が求められている。そこで、NPO建築ネットワークセンターが目指すべきは、相談対応型の支援から、住民・管理組合・個人施主が自らトラブルを回避できる「住宅リテラシー向上型の支援」への発展である。具体的には、管理組合運営の基礎、長期修繕計画の読み解き方、施工不良の初期兆候、リフォーム契約の注意点、近隣トラブルの予防策などを体系的に学べる講座を開設し、地域住民が主体的に学べる環境を整えることが重要となる。

この講座は、単なる知識提供にとどまらず、実例分析やワークショップを通じて「自分ごと化」を促すことで、住民の判断力と交渉力を高める役割を果たす。また、管理組合や地域コミュニティとの連携を強化し、講座を地域の住宅課題解決のハ



ベテランの技術に裏打ちされた念入りなタイル打検



経験豊富な技術陣と住民の熱心なチェックで大規模修繕の品質確保

として機能させることで、トラブルの未然防止だけでなく、地域全体の住宅品質向上にも寄与できる。

住宅をめぐる問題が社会的課題として浮上する今こそ、予防型の政策へと舵を切り、住民が安心して暮らせる住環境を支える仕組みづくりが求められている。

住み手と専門家のネットワーク No.69

NPO建築ネット

2026年1月発行
特定非営利活動法人(NPO法人)
建築ネットワークセンター
〒169-0075 東京都新宿区高田馬場 1-31-8
高田馬場ダイカンプラザ 1021号
TEL: 03-6457-3178 FAX: 03-6457-3179
E-mail: kenchiku@d2.dion.ne.jp
<https://www.kenchikunet.org/>



2025年12月に
移転しました！

建築ネットワークセンター 創立30周年

原点は欠陥住宅被害者の“駆け込み寺”
安心・安全の住まいと街づくりに邁進



NPO法人建築ネットワークセンター
理事長 萩野 廣己

中立・公平の視点と情報提供が信頼に

「住まいは人権、暮らしの土台」を掲げ発足した建築ネットワークセンターは、2026年12月に創立30周年を迎えます。会員をはじめ多くの方々のご支援、ご協力を得て、30年の月日を重ねることができました。心から御礼を申し上げます。

当センター発足のきっかけは1995年1月17日の「阪神・淡路大震災」にあります。死者の多くが住宅の倒壊によるという事実に衝撃を受けた建築士、弁護士、研究者、賛同者ら16人が、このような悲劇を二度と繰り返してはならないという思いから1996年に当センターを旗揚げし(2002年にNPO法人化)、欠陥住宅被害者の“駆け込み寺”的役割を果たすべく今日まで30年にわたり努力してまいりました。

「住まいと建築の質を高め、地域住民の暮らしに寄り添う」という理念を掲げ、30年にわたり地域・社会の安心・安全な建築環境づくりを目指し、活動を積み重ねてきました。30年という年月は建築分野にとっても社会環境にとっても大きな変化の連続でした。当センターのような役割を果たす組織は年々その重要性を増しています。会員の建築士、マンション管理士、法律家、市民らの活動が本格化し被害者の救済に努めるなどで信頼を獲得していった結果、会員数は年々増大し、年間の相談件数が100件を超えるようになりました。

人口減少、空き家問題、既存住宅の老朽化といった社会問題の一方で、多発する自然災害の激甚化。建築分野に関わる人々は、これまで以上の大きな責任を課されています。このような時代において、当センターが果たすべき使命は、地域の課題をより深く理解し、住まい手・行政・専門家との連携を強め、安全な家と街づくりに邁進することになるでしょう。

空き家の利活用や防災まちづくり、環境に配慮した住まいづくりの推進など、社会の変化にこたえる新たな取り組みが求められています。相談体制をさらに充実させ、市民が安心して住宅に向き合える環境づくりを進める一方で、次の10年、20年を見据え、若い技術者や建築家の育成に寄与する仕組みを整え、人材の循環をつくることを大きな使命に掲げています。

引き続き、皆様方のご支援、ご協力をお願い申し上げます。