



# 2026 あけましておめでとうございます



地域に根ざして、住む人・使う人の立場で、  
すまいづくり・まちづくりをすすめています

しょう  
株式会社 象 地域設計

〒124-0001 東京都葛飾区小菅4-22-15  
TEL.03-3601-6841/FAX.03-3601-6944  
<https://www.zo-3.info/>  
E-mail: zo-3@jade.dti.ne.jp

商売の相談は民商へ

## 新宿民主商工会

新宿区若松町 36-12  
Tel. 03-3202-8511

即日対応

土日祝営業

片付け・遺品整理  
1R ¥29,700 (税込) ~

遺品整理・ゴミ屋敷・不用品回収  
事務所撤去・その他 買取OK!

### 株式会社エコライフサービス

 **0120-09-8585**

代表電話 03-5749-3782

見積無料  
受付 9時~18時

東京都中央区月島1-21-11  
<https://ecolife-services.co.jp>

### 荻野廣己

〒273-0117  
千葉県鎌ヶ谷市西道野辺2-12-402  
TEL/FAX 047(443)7409  
e-Mail: [izaya@u01.gate01.com](mailto:izaya@u01.gate01.com)  
<http://www.kiwami.com/izaya>



携帯090(5349)6491

地盤のことは  
マスター地盤コンシェルジュのいる

### 株式会社 千葉コベックス

〒290-0044 千葉県市原市玉前西 2-3-11  
TEL. 0436-22-2761 FAX. 0436-22-4868  
<http://www.chibakobex.co.jp/>

ー ともにつくる ともにあゆむ ー

一級建築士事務所

### 企業組合 とも企画設計

〒151-0053  
東京都渋谷区代々木2丁目28-3 高倉ビル2階  
TEL: 03-6804-3711 / FAX: 03-6804-3710  
URL: <http://tomoks.co.jp>  
(お困りのとき、お悩みのときは、まずご相談ください。)

平和であればこそ 建築はよろこび

## 新協建設工業株式会社

首都圏営業本部

東京都台東区台東2-25-10  
TEL: 03-3836-2011  
FAX: 03-3837-8450



2026  
今年もよろしくお願ひします



## 生活協同組合・消費者住宅センター

co-op 新築・リフォーム・営繕・塗装・あなたの住まいのパートナー  
不動産売買・賃貸・管理

電話で



0120-670-620

ホームページで

<http://www.iecoop.jp/>

メールで

E-mail [info@iecoop.jp](mailto:info@iecoop.jp)

電話で

TEL.03 (5340) 0620 FAX.03 (5340) 0621

ファックスで

〒164-0011 東京都中野区中央5-6-2 新中野ビル7F

## 沙羅一級建築士事務所

一級建築士／森川 純一

〒206-0012 東京都多摩市貝取 1-40-2-1

TEL／090-4179-6082

Mail Address./jmtjk931@gmail.com



市民のための地盤工学

## アートスペース工学株式会社

代表取締役 小松田知直

〒160-0023 東京都新宿区西新宿 4-14-7

新宿パークサイド永谷 503

TEL.03-5371-7744 FAX.03-5371-5504

## 東京東部法律事務所

弁護士 大江 京子

〒130-0022 墨田区江東橋3-9-7 国宝ビル6階

TEL03-3634-5311 / FAX03-3634-5315

<http://www.tobu-law.com>

※事務所での法律相談：平日10時～5時（要予約）

お気軽にお電話ください。

人と暮らしを守るパートナー

1955年設立の歴史と実績の総合法律事務所



## 東京法律事務所

法律相談のご予約はお電話で、またはHPから

〒160-0004 東京都新宿区四谷1-4 四谷駅前ビル

TEL:03-3355-0611 / FAX:03-3357-5742

<https://www.tokyolaw.gr.jp>

管理・運営を学び資産価値を守る ●●●

## マンション連続講座

2026年度(6～11月)もご期待ください

2025年度「マンション連続講座」(新宿区助成事業認定)は6月から11月まで毎月1回、テーマ別に講師を招きマンション管理・運営の課題を勉強しました。

掛けがえのない資産を守りマンションライフを豊かにする「マンション連続講座」に引き続きご期待ください。(講座募集は5月から)

マンション・アパート・ビル・オフィスの清掃なら

《Build's》

高品質で低価格!「清掃 ビルズ」で検索!

☎ 03-6757-6081

**Build's**  
Building Cleaning



清掃の  
ご用命は

フランチャイズ  
オーナー 募集中!

100% 売上保証であんしんあんぜんな起業なら

《Build's》



← フランチャイズ詳細については  
こちらからどうぞ

株式会社アクア

〒160-0022 新宿区新宿 2-13-12  
住友不動産新宿御苑ビル 6 階





# 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数の問題が顕在化し、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、事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のタイル打検



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

ブ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

新年、明けましておめでとうございます。

「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”の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件を超えるようにもなりました。

## 中立・公平の視点と情報提供が信頼に

住宅相談事業、消費者向け建築講座、耐震・省エネ・リフォームの普及啓発、建築トラブルの未然防止に向けた取り組みなど住まいに関する多くの課題に向き合い実践を重ねる一方で、相談現場では専門家と住まい手をつなげる立場として中立・公平の視点から情報提供と丁寧な対応を続けてきたことで、多くの利用者の信頼を得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という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。



## よりよきマンションづくりに『マンション憲章』の活用を…

マンションは、多様な価値観をもつ人々が一つの建物に住むという点で合意形成も難しく、舵取りに悩む管理組合も少なくないでしょう。そんな時、より良き明日を開く指針のもと、みんなで一つの理想像を描いてともに歩めればいいですね。

そこでご紹介したいのが、「マンション憲章」です。

これはマンション法制の研究に長年取り組んできた法学研究者榎本武光氏（当 NPO 副理事長）が提唱されているもので、6つの視点から、よりよきマンションづくりへの心構えがわかりやすくまとめられているものです。

よりよきマンションづくりのいわば「憲法」として、この憲章を活用されることをおすすめします。

### マンション憲章

—管理組合・区分所有者のための—

#### 前文

マンションに居住する私たちは、人間にふさわしい安心で快適な住まいを確保するために必要な理念を確立し、その実現のためにこのマンション憲章を定める

#### 一 管理組合の活動に参加しよう

管理組合の役員を引き受けよう

理事会の活動に関心を持とう

総会に出席しよう

#### 二 管理会社と対等当事者の関係でつきあおう

管理会社とは利害が相反する契約の相手方としてつきあおう

管理業務委託契約書で定める業務範囲を確認しよう

管理会社からの管理組合の自治・自律を損なう要求に応じない

#### 三 マンションの価値を高めよう

マンションのコミュニティを形成・維持・増進させよう

マンションの維持管理に努めよう

マンションの資産価値を高めよう

#### 四 地域と連帯しよう

地域の自治会・町内会とつきあおう

地域の商店（会）と協力共同しよう

#### 五 行政とよい関係をつくろう

行政にマンション施策の要望を出そう

地元の区・市のマンション相談窓口をつくってもらおう

行政の派遣するマンション専門家を活用しよう

#### 六 地域のマンション管理組合とつきあおう

地域のマンション管理組合と交流会を持とう

地域のマンション管理組合の知識・経験をとりいれよう

## 建築ネット 行事レポート

### 大いに勉強、大いに交流 防災ナイトツアー



建築ネットの新企画、「防災ナイトツアー」が、さる10月31日に開催されました。これは、恒例のマンション連続講座の番外編として、池袋防災館の好評企画「防災ナイトツアー」にみんなで参加しようというものです。10余名の参加者が「夜に地震が起きたら…火災が起きたら、どう身を守るか」というテーマの企画を体験してまいりました。

ツアーの大きな目玉は「就寝中に震度6強の地震に襲われる」というシチュエーションの地震体験です。真っ暗な体験スペースに実際に寝転び、起震装置の揺れを体験します。インストラクターの指示のもと、身を起こし、頭を守るうつ伏せ態勢を素早くとるという体験に皆戸惑いながらも一生懸命取り組みました。個人的には、震度6強の激しさに実際暗闇で襲われると動揺が相当に激しいだろうなあと感じました。用意された状況下にあっても寝ているところを大きな揺れに見舞われるのはかなりの衝撃で、一度でもこういう経験ができたのは実に貴重な事でした。

その他にも消火体験、煙にまかれずに脱出する体験など、非常に有意義なツアーでした。夜間の防災に的をしぼったこの企画は他では体験できないものであり、参加された皆様の心にも災害にしっかり備えていこうと決意する素晴らしい機会になったことでしょう。

ツアー後の懇親会もおおいに盛り上がり、建築ネットワークセンターの輪がまた一つ強くなった機会でもありました。今後も様々な楽しく有意義な企画を開催してまいりたいと思います。どうぞよろしくお願いします。

### 高齢でも意欲旺盛 AI テーマに学ぶ

建築ネットワークセンターは、年間を通じて多彩な講演会やセミナーを企画し、会員同士の学びと交流を深めています。11月9日には、新宿区消費生活センターで「AI（人工知能）」をテーマにした研修会を開催しました。前半はAIについてとAIが社会におよぼす影響、後半は生成AIの操作方法を学びました。

講師を務めたのは、コンピューター業界で長年活躍してきた木南脩さん（81）。高齢ながらも常に好奇心を持ち、短期間で最新のAIやそれを使った技術、社会への影響などを学び、わかりやすい説明で参加者を引き込みました。

参加したのは主に60代以上の会員たち。多くが長年、建築や設備関係の現場を経験してきた人たちです。「知らないことを学ぶのが一番の刺激」「こういう場があるから元気でいられる」といった声が聞かれました。

センターでは、時代の変化に合わせてテーマを選び、年数回の研修を続けています。新しい技術や社会の課題を取り上げることで、会員同士が語り合い、知識を共有し、仲間意識を深めているのが特徴です。

「怠けている暇なんてありません」と、明るく前向きな雰囲気が活動を支えています。今後も建築ネットワークセンターは、学びと交流の場として、高齢者がいきいきと活躍できる環境づくりを進めていきます。

