

☆☆☆ 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.4

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  
柏木ハイツ126  
TEL 03-5386-0608 FAX 03-5386-1065

### お任せから組合員主体の管理組合で マンション居住者の要求解決へ

管理会社任せの管理組合が、居住者の地道な取り組みによって、適正化法施行令がうたう自主的な管理に成長しています。

ここは、都心へ通うのに私鉄で一時間もかからない近郊、緑の豊かな築20年の高層共同住宅で650戸。大手ハウスメーカーが建設、その系列会社が販売したもの。管理も一括管理システムで、以前から管理組合の総会で、何回も疑問や意見が出され、理事会のあり方も問題になっていました。

昨年夏、こうした疑問や問題提起をした人たちを中心に有志が集まり、お互いに知恵を出し合い、積年の課題の解決に取り組みました。

運営の不透明、経理常識まで軽視した財務のドンブリ勘定などを質問状で理事会に提出しました。当面の外壁工事のずさんさを問題にし、話し合いが続けられ、この中で適正化施行令を逸脱する矛盾点が具体的に明らかになっていきました。くすぶっていた多くの疑問も表面化、理事に立候補する積極的な婦人も出てきました。

管理会社は一部理事などと結託して妨害工作をするなど、紆余曲折はありました。しかし、道理のない会社側は孤立。三ヶ月後の総会は、提出議案そのものが余りに非常識なため、全て否決されたほど。この総会で運動の正当性を改めて居住者に知ってもらうことになり、運動に拍車がかかり、その後、二回の総会を迎えました。この間、有志の人たちはその対応に追われ、なかでも法律、会計、宅建などの専門家は、昼夜を分かたずに活動を重ねました。

その結果、新理事会には有志が推す何人かが入

り、管理会社はこれまでの系列でない新会社を選びました。管理費は、明細をはっきりさせ、2000万円も安くするという成果を収めました。

運動に参加してきたお年寄りが感慨深げに語ります。「われわれ有志の努力が、こんなに早く実を結ぶとは予想もできませんでした。管理の実態がそれほどひどく、また居住者が永く安心して住める居住環境を強く求めていたからだだと思います。」

### 「まず結束を！ 熱いマンション闘争」

(その1)

不誠実なデベロッパーに対抗し、100項目もの要求をつきつけた注目すべき闘いが文京区にある。大手デベロッパーN不動産が、閑静な住宅地の南北に長い敷地を、マンション用地として購入した。都心の利便性の上に、本郷という町名がもつ文化性が高いというイメージが付加されると、高級マンションとして完売できると見込んだであろう。ゼネコンも大手A建設が設計と施工を請け負った。住戸数50戸、ファミリータイプ分譲用、6階建て、高さ18.4mの規模であれば住民としては通常は容認してしまいがちである。事業はスムーズに進行するはずであった。

しかし、ここは違った。殆どが2階建ての戸建て住宅街に、違法とは言え6階建てのマンションが建つと、明らかに従来の生活環境を壊してしまう。住民21世帯は強固な意志をもって、平成14年2月下旬「まわり住民の会」を結成して立ち上

#### 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。

※ 事務所までのご相談は無料。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)

TEL. 03-5386-0608  
FAX. 03-5386-1065

●事務所開設時間は、午前10時から午後5時(平日のみ)

がった。先ず「会」の会則をつくり、会員は署名捺印して結束を固めた。大企業のN社とA社にしてみれば、大した数ではないようで、これまでも横柄な対応が目だった。「会」はこれを教えず、小さな問題をも決して曖昧にさせなかった。

「会」はこの地に良い環境を形成しようとするマンションを建設させようとの明確な方針を持って取り組んでいる。「会」は法規を学習したり、私たちのセンターに設計図のチェックを依頼するなどして、周到な協議を重ねたが、N不動産はこれに適切な対応ができなため着工が遅れた。週毎の工程会議では、工事内容や作業員の数など細かくチェックしているのに、竣工はさらに延びるなど両社は窮地に立たされている。これまでいくつも約束を反古にしたり、回答を延ばしてきたN社に、「会」は100項目もの要求を突き付け工事阻止のピケを張っての抗議に、N社のトップ陣もやっと重大さが分かり、いま真剣な回答を提出しようとしているようで今後の展開が見逃せない。

(一級建築士 荻野広巳)

## 安心な"すまいづくり" 連続勉強会

第6回 10月30日(木) 午後6時半より

### 地震と住まい、 建築構造設計家に聞く

●講師 当センター技術診断員  
一級建築士 平野 晴児

第7回 11月27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

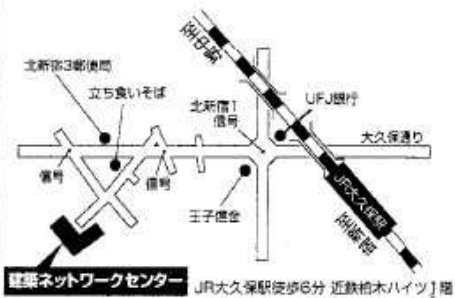
会場/センター事務所

◆資料代/300円をご用意ください。

※次回も続いて計画中です。  
テーマについてご希望をお寄せ下さい。

#### 案内図 建築ネットワークセンター事務所

〒169-0074 東京都新宿区北新宿1-30-30  
柏木ハイツ126  
TEL 03-5386-0608



★お問い合せ、申し込みは事務所に。

## シックハウス対策を考える 当センターが講演会

国はシックハウス対策法(建築基準法一部改正)を7月にスタートさせました。建材の化学物質・ホルムアルデヒドの制限、シロアリ駆除剤のクロルピリホスの禁止、換気設備の設置義務など。多くの人々を悩ましてきた「シックハウス症候群」の対策が注目されています。

本センターでは、7月19日にシックハウス問題講演会を開催、石川哲さん(北里臨床環境医学センター長)と高橋元さん(ひと・環境計画代表)の話を聞きました。その中から石川さんの「化学物質過敏症とはなにか、その実態と対策」の一部を紹介します。石川さんは30年来の多くの患者からの臨床データを公表し、「シックハウス症候群」を社会問題と提起してきた第一人者です。

「原因は建材や家具などに使われる化学物質で、微量ながら毎日蓄積することで慢性中毒を起す。最初に脳の血流に影響を及ぼすことから起こる」と警告。また、判定の目安は「目やのどが痛い、気分が悪くなるなどの症状で、「化学物質過敏症」とよく似ている点が多いが、原因のある住宅を離れると症状が消える」とのことです。しかし厄介なのが子どもの症状について、「原因物質が校舎によるものでも自宅に帰ってから症状が出ることや神経系の障害が最初に出やすい、また、アトピーやぜん息症状も多く原因の究明が難しい」と云っておられます。子どもが切れたり、凶悪犯罪などとの関連性も警告され、専門医が少ないことも問題と指摘されました。

一方、シックハウス症候群が問題にされるようになったのは「1970年代以降の高断熱、高气密の住宅政策にある」と言及し、法整備ができたことで「心配な人は原因の化学物質の検査を保健所に依頼することができる。住いの安全と健康に関心を持ち、企業は社会的使命をもって対処すべき」と強調されました。

なお、本センターでは、「健康被害に合わないためのシックハウス対策10のQ & A」を決め、積極的に啓発活動を展開中です。



## 知っていますか「点検商法」

### 床下換気工事をしたが…… 解約したい

【相談内容】

日中、高齢者一人の家へ、作業着姿の男が「工事帰りだからついでに床下を点検してあげる」と訪ねてきました。点検の結果「このままだと基礎部分が腐り、シロアリも発生する、風で家が倒壊し大変なことになる、今日契約すれば3割引きにする。」と熱心に勧められ契約書に署名しました。息子の名前も書きました。

業者はその日のうちに、床下に換気装置を取り付け、乾燥剤をまいていきました。

帰宅した息子に契約書を見せたら、工事代68万円現金払いとなっており払える金額ではありません。工事は終了していますが解約できますか。

(80代 女性 年金生活者)



【解決方法】

契約日から3日目のクーリング・オフ期間内でした。換気装置と乾燥剤を速やかに撤去するように書き添えクーリング・オフをハガキで「配達記録」で発信しました。業者は息子に対し「連帯保証人になっているので、社員の日当と薬剤代を払ってほしい」と要求してきました。センターから着工はクーリング・オフ期間を過ぎてから行うべきであり、無条件で原状回復を実行するように要請し解決しました。

(北区消費生活センター事例集の一部転載、この事例解決には当センターの技術部も協力しました。)

ティーたいむ



## ほうろう容器と出合って

私たちは、日本の食文化に根ざした安全な食生活を身近な台所から追求しています。その中で、100円ショップのヒット商品で代表されるプラスチックの保存容器は、気軽に使い捨てにする、環境ホルモンの流出も解消されていないことから、これに替わる容器の検討をしてきました。この中で出合ったのが珪瑯製の容器です。乳白色の珪瑯に半透明のプラスチックのふた付きで、大中小の角型の保存容器です。私たちの会のメンバー・芦田礼さんが考案し、製造元に注文して昨年暮に商品化したものです。芦田さんは「食べることは命を支え養うこと、食材はもちろん台所用具も人を励ましてくれるものでなければいけないと思っています。徹底した創意工夫から編み出したもの」と開発の経過を語ります。主婦として日常生活でフル活用しながらの提言に共感しました。珪瑯容器は内側は鉄、表面はガラス質なので、化学物質や金属イオンが溶け出ることがなく、環境ホルモンも出しません。表面のガラス質が雑菌の繁殖を

防ぐため、食材や料理の風味と質が変わりにくくなります。容器に臭いが付かないのもそのためです。

●段取りよい食生活の助人

「下ごしらえ、調理する(火にかける)、保存を兼ね備えている」という提言にまず注目しました。共働きの家庭でまとめ買いをする、生協や産直など週単位に配送されるなどの場合は、保存して使いこなすことが求められます。つまり洗って下ごしらえしたものを直ぐに珪瑯容器に保存すれば、忙しい日常に必要なに応じて直ぐに役立てることが出来ます。スープなど液体の冷凍が可能です。解凍せずに容器のまま、即直火にかけて温められて便利です。そのまま食卓に載せ器としても使います。常備菜やゆで野菜などの保存、冷凍にも重宝します。乳白色であることから汚れの落ち具合が分かり、衛生的であることも大きな魅力です。四角ですから無駄なく冷蔵庫に保管しやすく角がカーブになっていることで扱いやすくしています。大きいものは、ぬが漬け用として冷蔵庫に保存できる、食文化の面からも広げたい活用方法です。あらためて珪瑯容器は健康な食生活を願う忙しい女性たち(男性たちも含めて)の“助人”であることに気が付かされています。

(家庭栄養研究会・岡本昭子)

## こころにいろどり 建築ネット会員絵画写真展

(7月27日~8月22日)

当会の有志で「忙中閑有」'03展を開きました。

千代田区の喫茶店画廊で14点のミニ展示 でしたが「建築家の絵、主婦の絵、住宅運動家の絵など個性がはっきりしていて面白い。」と大好評でした。



## 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

