

技術部会
だより



N賃貸マンションのオーナーの相談 大震災の時に大丈夫か？ どうしたらいいか。その対策は

Nさんは、2011年3月11日の東日本大震災を目の当たりにして、「築44年の私の賃貸マンションが大震災にあったら大丈夫か」心配になりました。

もし、そのことで借家人の人命に影響があったら所有者の責任になるのではないかと、対策を講じなければ」と建築ネットに相談がありました。

Nビル所有者は、建築ネットの会員なので事務局に連絡があり、技術部会で議論しました。早速、耐震診断について話をしました。その過程で、「建物がどんな状況になっているか、まず『建物診断』をしましょう。人間でたとえると『健康診断』のようなものです。その結果、耐震診断・工事をするのかどうか検討しましょう」と、話をしました。

建物診断について

約半月後に調査結果ができ、屋上防水、壁・天井の浮き、建物構造、外壁塗膜・サッシ廻りシート、外壁タイルの現況をNさんに報告しました。その上で、大規模修繕の必要性、それとは別に耐震診断・耐震設計・工事をする必要のあることを話しました。また、耐震対策には新宿区の補助金を活用すると負担は少なくとも済むことなど具体的な金額を示しながら提案しました。

その結果、1年後の今年1月に大規模修繕をすることになりました。また、40数年間賃貸人が替わるたびに電気の配線をしているので「危険」と指摘が東電からあり、給排水・電気設備工事もあわせて行うことにしました。

大規模修繕工事設計・監理など

- (1) 建物診断結果を参考に工事のための調査を行いました。設計仕様書を作成し、それに基づき工事設計見積書を作りNさんと金額、内容について説明し確定しました。
- (2) 工事を委託する業者を公募し3社に経営実績、技術力、工事見積書を提出してもらい、各社からプレゼン



新宿・N賃貸マンションの工事現場

テーションを受け、Nさんと建築ネットの建築士とで協議した結果、K社を選びました。さらに見積内容を検討し安い金額で契約をしました。

- (3) 工事中から4〜5カ月かかりました。借りている人に配慮し、以前2回大規模修繕をしていましたがコンサルを入れていなかったため「手抜き」が目立ちその分を補充するなどによって時間がかかりましたが、ほぼ終わることができました。その工事の途中、建築ネットが工事状況をチェックしNさんと打ち合わせし、監理をしてきました。

Nさんは、「今回、ていねいな仕事をしてくれて助かった。その都度、状況の説明をしてくれて安心して任せることができて建築ネットには感謝しています」と感想を語っています。今後の課題は耐震診断などを行うこと、時期などを検討する予定です。(文責 長谷川博道)

ティーたいむ ドビュッシー作曲「海」は波の伊八の欄間から

2013年9月23〜24日、建築ネットワークセンターで初めて観光バスを借り切り、榎本武光副理事長を講師に「NPO活動のそもそも論」の勉強と、南房総の観光を兼ねた泊研修旅行会に参加しました。

見学の一部で、いすみ市の行元寺を訪れた。この古刹には江戸後期の彫刻の名工「波の伊八」の欄間彫刻作品が大切に保存されている。伊八は鴨川生まれ、房総を中心に作品が残されている。特に、渦巻く波の彫刻で有名になり、伝統に無い斬新な視点から見た波は、葛飾北斎の「神奈川沖浪裏図」の意匠に活かされて、西洋の美術や音楽にも影響を与えた。(寺報掲載の写真ご参照)

案内はご住職で、印象が強かった事や感想を紹介す

ると、名工高松又八などの本堂や山門の極彩色彫刻に比べ、白木の書院欄間の伊八の彫刻は意匠も素晴らしいがノミの後が鮮やかで勢いが素晴らしい。周辺の長押や柱が何故か釘あとや傷が多くて大事にされていない。部屋と一体の印象が悪いのが残念だ。

欄間だけ大事にしてもいかなものか?というような話の中で、住職は保存の手立ての苦労話をし、公的には「欄間は建築の一部」で欄間だけが有名でも文化財保存の対象にはならないといていた。また、葛飾北斎が50歳代で「伊八の波」に出会って学び、80歳で別の画家に弟子入り志願をした。そんな気力に学びたいという、ご住職の言葉も印象的であった。(北区会員・上野正美)



左・北斎の「波」の絵
右・伊八の欄間



小規模家主の会が「要求と政策」を発表

2012年11月に発足した「小規模家主の会」は、一年間、勉強会・相談会に取り組んできました。この間の活動の結果から以下の「要求と政策」にまとめ、国、自治体、マスコミに働きかけていくことになりました。以下、ご紹介します。(前文略)

民間賃貸事業に対する行政の施策の拡充のために

- 1 住宅セーフティネット整備推進事業に基づく国庫補助事業(改修工事と住宅要配慮者・高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、所得が214,000円を超えない者、災害等特別な事情があり入居させることが適当と認められる世帯)への賃貸について、賃貸対象者の要件を廃止し、全ての住まいを求める人を対象者とする。
- 2 住宅要配慮者に該当する借家人への措置のため、家主と行政が協働する体制を作ること。
- 3 行政による民間賃貸住宅の「借り上げ制度」を拡充すること。
- 4 賃貸住宅の建設・改修・耐震化資金の融資を斡旋し、利子を全額補助すること。
- 5 住宅要配慮者の民間賃貸住宅の賃借希望者に対し、初期費用(家賃3か月分相当額)を補助すること。
- 6 賃借希望者に保証人がいない場合のために、保証人に代わる「公的保証会社制度」を設立し、借家人へ保証料を全額補助すること。
- 7 当面、公営住宅等入居基準に該当する人で、民間借家に入居している借家人に対し「家賃補助」をすること。
- 8 生活保護受給者へ給付される住宅扶助手当について家主への直接支払いとすること。
- 9 建築基準法違反、消防法違反の「脱法ハウス」に対する取り締まりを強化し、そこに入居している人を民間賃貸住宅に斡旋すること。
- 10 国・自治体は、民間賃貸住宅に対する耐震診断費用・耐震工事費用を一般住宅なみに補助すること。

※「要求と政策」全文は、建築ネットのホームページを参照してください。