

NPO 法人住まいのホームドクター／設計者の会
460-0017 名古屋市中区松原 1-17-6 朝日軒ビル3階

HD ニュース

No. 52
2017. 9. 15

今後の予定／於：事務所会議室

9月19日(火)18:00～ マンション・ビル大規模修繕
研究会

9月19日(火)19:00～ 研修会

9月21日(火)18:30～ 木造技術研究会

10月12日(火)18:30～ 第13期通常総会
(総会終了後、懇親会)

「住まいのホームドクター」

副理事長 森 登

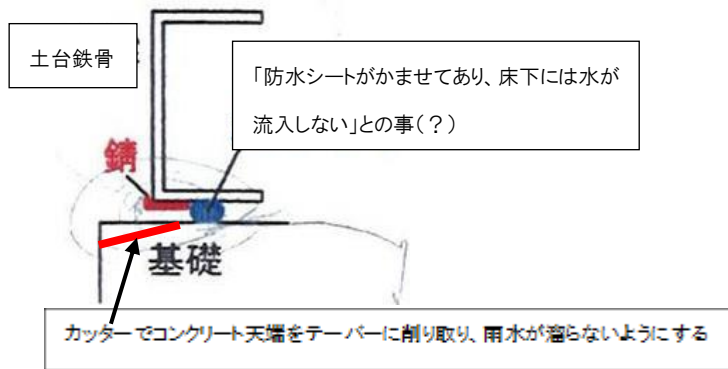
平成27年6月頃、知り合いの弁護士さんから当方に、「住宅の現況調査」について相談が有りました。「某ハウスメーカーの住宅（築後3年）で、基礎から錆汁が出てきた+基礎にひび割れが見つかった」という内容でした。建築場所は三河地震により知られるようになった断層がある地域です。「ちょっとヤバいかも・・・」という思いで現地を訪れました。



表面に出できた錆汁

錆汁は基礎の東西南北の四面共に出て来ていました。屋上バルコニー・手すり壁・玄関庇・雨樋・ドレン・エアコンスリーブ・電線の入線部など等、位置関係を観察しましたが、関連は無いようでしたので、雨漏りが原因では無いと思われる旨を建築主に伝えました。

その後ハウスメーカーのアフターメンテ部隊の見解で、基礎コン天端に水勾配が付いておらず、溜まった水が原因で土台鉄骨が錆びて錆汁となって流れ出したことが判明しました。

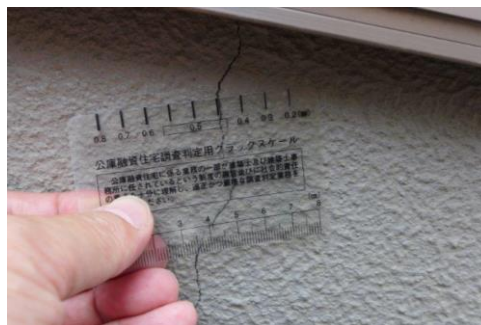


アフターメンテ部隊の改修工事の要所に立会いつつ、現象と原因と対策と工事内容を当方から建築主に説明

し、工事終了時に確認してもらいました。ハウスメーカー側の説明は、「専門用語・計算式が多く解らん・メーカーの技術屋だから・・・」、つまり説明しきれない＝不信感、に繋がったようです。この家を補修・改修できるのは、ハウスメーカーのみなので、上手にメーカーと付き合いっていくように助言をしました。



ひび割れ幅は0.4mm



基礎のひび割れ幅は0.4mm以下で、西面に1か所。北カーポートに、土間コンのひび割れと同じ位置に0.2mmのひび割れが1本ありました。2本とも貫通クラックです。宜しくない状況であることを建築主に伝えつつ、一方原因を特定できないことも説明しました。メーカーを交えた3者で協議し、基礎の劣化防止を最優先することにして、ひび割れをエポキシ樹脂で塞ぐことにしました。これを受けてハウスメーカーは樹脂注入の技術屋を東京から呼び寄せていました（東海地方にも技術屋はいると思いますが?）。樹脂注入と補修



工事に当方も立ち合い、床下部分に目付とひび割れ幅を書き込み、数年かけて経過観察できるようにし、その旨を建築主に提案しました。

この協議によりアフターメンテ部隊も交えて経過観察を行うことになり、毎年春の温かくなったころ、メンテ部隊の担当者と共に床下に潜ってチェックを行い、報告書を建築主に提出しています。

当面は「見守り隊」のような役割ですが、これで終息して欲しいと思います。状況の悪化に伴い「住まいのドクター」にならないよう願っています。

「永く暮らせる家」

後藤文俊



この度、愛知県建築住宅センターの平成 28 年度リフォームコンクールに応募し、愛知県知事賞を受賞することが出来ましたので、報告をさせていただきます。こちらの「永く暮らせる家」は愛知県設楽町に建つ、明治元年と課税台帳に記録されている住宅の耐震を含めた改修である。設計は耐震診断の調査を含めると 1 年、改修工事に 1 年とほぼ 2 年がかりとなった。初めに施主の希望と共に建物を見させて戴くと建物の魅力に圧倒された。竣工当時の当主の想いが伝わるガッチリとした太い柱や、大きな太鼓梁の架構が素晴らしく、風通しの良い建具の開口の多い壁量の少ない伝統構法で東石の上に建てられていた。築 148 年の年月を経る中で、足元廻りは亀裂や腐朽と悪くなり柱の傾きが大きく、床も場所場所で傾きが多くなっていた。そんな生活の中で、代々の家をさらに末永く暮らすために、5つのポイントを要望された。

1. 代々受け継いでいる太い柱と太鼓梁を残したい

2. ご夫婦が今も将来も使いやすく暮らせる家
3. 車いすを使い別に暮らされている祖母でも暮らしやすい家
4. 東遠方に見えるこの地域で愛されている^{ごばんいしやま}碁盤石山を眺められる家
5. 耐震改修で安心して暮らせる家



改修コンセプト

家のシンボルである太い梁や柱を表現しながら、暮

らす時間の長いリビングは、薪ストーブによる採暖と陽光の拡散する南西窓に雪見障子を採用。永く暮らせるよう、バリアフリーや寝室に近い場所にトイレを配置、そのトイレは洗面所からでも使えるウォークスルーを提案。また、寝室からトイレ、洗面、脱衣、浴室までを車いすで一直線に移動ができるよう、日々の生活に負担に少ない動線とした。車いすで浴室から寝室に戻る場合に、車いすの旋回が問題となるが脱衣室で



車いすの方向転換ができる広さとした。この配置により、車いす生活の祖母も迎えて一緒に生活も可能となる。

改修前は、太鼓梁や太い柱を用いた伝統構法による建築と、後年改築増築された在来工法が接合された構成で、耐震上のバランスがよくない。そのため後年の在来工法の建物を減築の上、構造を単一の伝統構法を残しながら、限界耐力計算で1/20以上の耐震性を確保し、亀裂や腐朽した柱脚は根継ぎを行い、土台と根固めを設置・改修した。同時に畳の部屋と板の間等の段差を見直し、敷居の高さを調整したバリアフリーとした。

減築により空いた空間は敷地に余裕を与え、碁盤石山の眺望を確保することができた。ダイニングキッチンを建物東に置き、奥様が料理やご夫妻で食事をしながら眺望が楽しめる位置に配置した。

この様な思いが形にできたのは、やはり施主の想いとそんな思いを持たれた出会いのおかげと思います。