

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. 55  
2017. 12. 15

## 今後の予定／於：事務所会議室

- 12月19日(火)18:00～ 相談委員会
- 12月19日(火)19:00～ 研修会(終了後、忘年会)
- 12月21日(木)18:30～ 木造技術研究会
- 1月4日(火)18:00～ 三役会
- 1月16日(火)18:00～ マンション・ビル大規模修繕研究会
- 1月16日(火)19:00～ 研修会

## 一年を振り返り新年に向けてのご挨拶

理事長 滝井幹夫

事務所移転から早一年が過ぎようとしています。この一年の会員内外の皆様には多大なご尽力、ご協力を頂いたことに先ず感謝を申し上げますと共に、新年も引き続き宜しく願います次第です。

思えば何年にもわたる当会年間収支の赤字体質を改善し、会の活性化に必要な予算を充てるようにしたい。より根本的にはこれを期に会の活動を抜本的に改善したいと思い、そのように表明もして参りました。

移転により部屋の面積は狭くなりましたが、各種会合には何とか対応が可能で、家賃等の負担が格段に少なくなった為に、基本的には収支の改善が出来つつあります。

併せて、ホームページの稼働・更新、HD ニュースの原則毎月15日の発行等に努めて参りました。

形の上での改善が一定見られたものの、根本的・

本質的な改善は殆ど手つかずに終わり、今期総会の案内方法や議案内容についての厳しい意見も頂きました。

三役会に於いて議論を開始し、会員への正確、迅速、丁寧な広報活動が可能な事務局及び執行体制の確立を開始しました。

また、新たな事業活動にも着手したところです。これらを通じて、会員が参加していることの充実感を感じられ、消費者保護・救済にも役立つNPO法人として、一層前進したいと思います。

今後の役員会や各委員会活動を通じて会員各位のご意見、提案を頂きながら着実な活動改善に努めたいと決意しています。

最後になりましたが、各位に於かれては有意義な年末・年始を過ごされますよう祈念して、年末・年始のご挨拶と致します。

## 管理組合のない、マンション漏水事例

木造技術研究会 寺島一朗

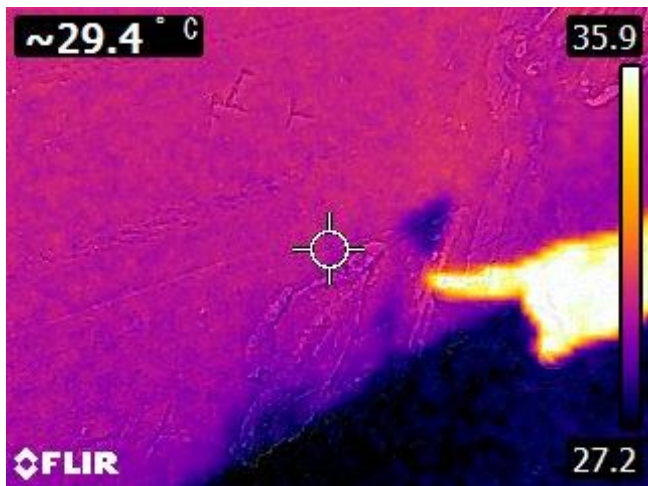
マンション大規模修繕工事の設計監理をしていた時に住民の方より「知り合いが、マンションのカビが酷くて困っている。」との相談を受けました。「結露が酷くカビが生えてしまったので、リフォームをしたが再度カビが発生して困っている。」との事でした。リフォーム業者の勧めにより、壁を珪藻土塗りで施工したとの事でした。

調査に伺ったところ、聞いていたとおり、酷くカビが発生していました。依頼者に確認したところ、リフォームした業者は、石膏ボードを交換せずに石膏ボードを張り増し、その上から珪藻土を施工したようです。石膏ボードの交換を希望されたこともあり、壁の石膏ボードを撤去しての破壊調査に同意をいただきました。

調査をするにあたり、大工工事が発生するので、調査協力を依頼する工務店を検討した結果、当会の



石膏ボードの撤去。裏側は、カビで真っ黒。



サーモカメラの画像。青い部分が漏水箇所。

賛助会員であるハウスエナジー(株)さんをお願いすることにしました。「サーモカメラを持っている。」との情報を事務局から聞いていたからです。ボードを撤去しサーモカメラで撮影したところ、吹付断熱材の下からの漏水の可能性が高いことが確認できました。外部からの撮影では、はっきりした漏水経路は確認できませんでしたが、シーリングの断裂が目視で確認でき、更に散水試験をしたところ漏水の確認ができました。幸い調査場所が1階であったために足場を組まなくても脚立での調査が可能でした。

今回調査のマンションは、管理組合がありませんでした。当方としては、初めての経験でしたが、依頼者に管理会社へ補修の依頼してもらうように助言しました。大規模修繕工事が数年前に行われたようで、管理会社がそのときの業者を連れてきて補修をすることとなりました。

補修工事にも立ち会い、漏水部を撤去したところ、打継部のシーリングは新築時から目地が浅く、プライマーが施工されていませんでした。大規模修繕工事でも打替えではなく打増しでごまかしていたようです。古いシーリングの裏側まで黒くカビが生えていました。サッシュ廻りについても新築時のままの



シーリングの裏側まで黒くかびが生えていた。

部分がありましたので、打替えてもらいました。

さらなる漏水があるといけないので現在確認中です。先般の台風でも漏水していなかったもので、もう大丈夫だとは思われます。依頼者の話では新築時からカビの発生には悩まされていたようです。共用部からの漏水は直ったとしても、内装の補修代金を2度も負担するのに納得がいかないようです(当然ですね)。マンション保険も外部からの漏水については対象外でした。管理組合がありませんので住民同士、直接の話し合いになりそうです。管理組合が無いのは、修繕が無計画となり、ムリ、ムダ、ムラを生じやすく、大きな問題だと思います。

今回お借りしたサーモカメラのように、会員各事務所で所有するには負担の大きい調査機器をホームドクターで所有できれば良いと思いました。もう少し高性能なカメラであれば外部からの漏水箇所も確認できたと思います。足場が必要な調査でも足場無しに調査が可能です。当会で機器購入の検討をしたことがあります。高額なため購入に至っていませんが、費用対効果が良く、使い勝手が良い調査機器の購入ができると良いと思います。

■木造技術研究会 11/16 18:30~19:30

「世界で一番やさしい木造3階建て」読み合せ。  
次回、研修旅行先について。

■マンション・ビル大規模修繕研究会 11/21 18:00~19:00

「これで完璧! マンション大規模修繕」読み合せ

■研修会 11/21 19:00~20:30

「平屋の家について/設計監理:森登」講師:森登

■役員会 12/7 18:30~20:30

会員状況・収支報告、HP・HD ニュースについて、  
事業活動の強化・各委員会の報告(インスペクター  
委員会は相談委員会に抱合する)、新規事業(イン  
スペクターについての一般向け講座・相談会。愛知  
県陶器瓦工業組合などとのコラボ事業など。)