

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. 57
2018. 2. 15

今後の予定／於：事務所会議室

2月17日(土) 牡蠣と古建築ツアー(鳥羽)
2月20日(火)18:00～ 相談委員会
2月20日(火) 研修会 17日鳥羽ツアーとします
2月22日(火)18:30～ 木造技術研究会
3月10日(土)14:15～「既存住宅インスペクション」
についての一般向けセミナー(瑞穂区・ブラザー)

増築の大工さん

副理事長 澁谷道子

既存の家屋に増築をすることになった。新築時の工事をやっていた工務店さんが今回の増築も受け持つことになり、初めて出会う大工さんによる工事が始まった。

既存の家屋の屋根勾配が変わっていて、表側約3寸に裏側約7寸となっている。この家屋も元は敷き地の隅に増築で設けられた3部屋程が横に並ぶ棟で奥行は4550mm。普通に屋根を掛けるとこの奥行では2275mmのところ棟が来て貧弱な感じを与えると思うのだが、この建物は奥から1500mm手前からは3000mmのところ棟を設定、軒の出を750に取っているの正面に立つと4m近い屋根が伸びているのを目にすることになる。横から見ると左右アンバランスなのだがそう違和感はない。ちょっとした工夫で建物を立派に見せている。

此処へ少し棟の高さを変えながら玄関に廊下・水廻り・居室1部屋を増築していくのだが、勾配に合わせて束を加工し組み立てて行くしかないの、それをやれるのはこの大工さんだけらしい。

現場で皆「やれるようにしかやれないからね」と、お決まりのように言い交し「絵(図面)なんか見ないよ」と大工さんが言い放つ。なかなか懐かしい風景で昔の工務店さんはこうだった。

ところで出隅には基礎図にホールダウンを指定していたので確認するとそれはやってあったが、上は?と見ると何も無し。土台のホールダウン以外は筋かいの入っている柱でもかすがい相当。冗談でしょう。

耐震という事で、接合金物に神経を使う現在の建物では考えられないことです。

考えてみると十数年前まではそんなものだったかもしれない。大工さんに、「まかせておけば」あとはそれで良かった時代だった。その伝統はリフォーム業

界の中に今でも残る。

大工さん(職人さん)にまかせて完成。そこから色々な不具合が起こってくるのだが・・・。

最終的には、N値計算をしてかすがいでは足りない分の金物を用意して現場に届けました。



かすがい相当の金物

HD ニュースのNo.55 に投稿した記事『管理組合のない、マンション漏水事例』につきまして、説明不足があり誤解を招く恐れがありますので、補足させていただきます。



雨漏りと思しき壁を剥がしたらカビだらけ

依頼者からの雨漏りについての聞き取りをした時点で「管理組合がない」ことに気付きました。区分所有法3条で、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。」と、定めています。

このことから、管理組合がないということは違法

状態ではないかと考え、“欠陥住宅被害東海ネット”の弁護士に確認したところ、『区分所有法上、「管理組合」を設立することは義務ではありません』との回答を得ました。

管理組合が無いことにより、不都合なことが多いので、依頼者に管理組合を設置するようにアドバイスをしました。しかしながら長年に渡り管理組合が無いこともあり、住民同士のコミュニケーションがうまく取れていないようでした。また、設置するための費用のこともあり、依頼者の腰は重く、設置する方向にはなかなか動きません。

また、大規模修繕工事については、管理組合が無いことにより、どのような契約をしたのか疑問であり、質問してみました。回答は、「管理会社が書類を持ってきて、それに捺印した」とのことです。しかし、その書類が残っていないと事実確認することはできませんでした。

何もかもが管理会社任せで、住民同士のコミュニケーションも少ないということは、自分の財産の保全に対する認識が低いといわざるを得ません。建築士としてできるアドバイスはしましたが大きな限界を感じました。

このようなマンションが存在することを知り、ホームドクターとして何か発信できればと感じております。

■マンション・ビル大規模修繕委員会 1/16 18:00~19:00

「これで完璧！マンション大規模修繕」読み合せ
マン研一般向けチラシの配布状況の確認。

■研修会 1/16 19:00~20:00

今後の研修会の進め方についての打ち合わせ。
「HD会議室での研修会だけでなく、“外に出る”
研修会も企画していく。」

■木造技術研究会 1/18 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。

2月17日(土)牡蠣食べ放題と古建築探訪ツアー(旧鳥羽小学校、賣日館、伊勢神宮、丸栄)の日帰りバス旅行を開催します。金山駅イオン金山店前集合。参加費:12,000円程度(参加人数により変動)。参加希望の方は事務局まで連絡下さい。詳細はメール参照。



賣日館