

NPO 法人 住まいのホームドクター／設計者
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. 87
2020. 8. 27

今後の予定

9/3 18:00～ 三役会

9/10 理事会・総会 **コロナウイルスの影響によりメール開催**

9/15 研修会

コロナウイルスの影響により講師未定のため中止

9/15 マンション・ビル大規模修繕研究会

コロナウイルスの影響により中止

メンテナンスのスイッチ

副理事長 澁谷道子

【主婦のスイッチ】

家については、何かあれば何とかしなければいけない、きっかけとなるスイッチがある。ふつうの家庭の主婦にとってたとえばそれは「ほこり」だったりする。リフォームの相談をしていると、とにかく掃除のしやすい家がいいですと主張するのはだいたいの主婦だった。照明器具は天井に直付け、建具のデザインは横に棧が走らない物、床材はほこりが目立ちませんか？ ほこりが溜まらないような巾木も何人かに聞かれたことが有る。巾木の上のほこりの掃除は厄介だ。ほこりがあるのは主婦の恥で、家のメンテナンスとはほこりがない状態に保つことと皆が思っていた。

【リフォーム屋さんのスイッチ】

たとえばリフォーム屋さんにとってのメンテナンスのスイッチは2つあって、一つは外壁塗装の寿命、もう一つは住宅設備機器の寿命だ。これはもう寿命なので新しくしましよと誘導する。仕事の契約をとるスイッチとなる。

外壁塗装には素材として耐用年数はあるので定期的に塗り替えるとかは、構造体としての家にとっては良いことに違いない。ところで住宅設備機器については、壊れたので替えましようということよりも、新しいものが出ましたので替えましようというスイッチになる。構造体としての家には全く関係のない話で、新しいキッチンや新しいユニットバスを入れるために、壁を壊して部屋を広げたり、柱を取ったりすることが家のメンテナンスと思われている。

【既存住宅状況調査】

今まで家のメンテナンスはそんなに意識にのぼる事では無かったが、既存住宅状況調査の話が起こり、講習を受けてから意識が変わった。言われることは「構造」と「雨水」の2点に尽きる。これは言い換

えると構造体にどのような劣化があるかということと、雨水の侵入が無いように配慮されているかいないかということでもあるように思う。これは「素」の構造の問題で、その構造が丈夫かどうか耐震性能がどうかという事は素の構造とは別の特性だし、それにくっつく設備機器がどういう状態かというのも別の特性になる。

構造に対して調べるとなると、「完璧な状態」というのを設定し、そこに到達していないので価値がないとか欠陥だとか悪いところを指摘する発想になりがちだが今回、新築の住宅での既存住宅状況調査の依頼を受け、何のために調べるかという事をもう一度考えてみた。

【メンテナンスのスイッチ】

普通に考えて、完成したばかりなので劣化は無い筈だし、完璧な状態と言えば完璧な状態の筈で、何を検査するのかと思ってしまう。その内に思いついたのが、今の完璧な状態を記録することで、今後注意して行く箇所として見てもらうという、いわば今後のメンテナンスのスイッチとなる箇所を買主の方に伝えるようにしてはどうか、という事だ。出来るだけ各箇所の画像を撮影添付し、此処は現在は劣化は認められませんがこういう箇所の劣化に今後気を付けていきましょうね、というメッセージだ。「既存住宅状況調査報告書」とは別にこのような文章を添えてみた。

【報告書のメッセージ】

■「既存住宅状況調査」について

「既存住宅状況調査書」は、当該建物が住宅として使用されるにあたって、現時点でどのような状況にあるのかを、主に劣化の程度と構造耐力上の観点から調査を行い、これを記録するものです。

劣化の程度・構造耐力上の問題は、今後この建物で生活して行くうえで直接に関わってくる問題です。劣化において特に問題になるのは雨水に対しての対処です。これがきちんとされているか、現状での不具合があるかどうかは、今後継続して注意していかなければならないことがらです。また構造耐力上の問題は、雨水が原因となる場合もあれば、経年で生じてきた狂い・不具合もあります。雨水による、梁や柱の腐朽は床や柱・壁の傾きとなって表れてきます。傾きは白蟻の食害によっておこることもあります。

建物の各部位の現況の状態を(構造)と(雨水)という二つの大きなくくりから、調査してゆきます。

建物の健康について、どのような項目があるのかを理解していただき、その上で現在の状況を知っていただき、

今後のこの建物を維持管理していく上での注意の心構えとしていただきたいと願っております。一部の項目を除き、書類による調査では無く、現実の状況を現場で、目視により確認して行きます。

また、詳細な調査を別メニューでお引き受けすることも可能です。

調査員 澁谷道子

なお、今回の調査において調査の順番、効率的な床・壁の傾斜の測り方等、サクラ建築設計室櫻井氏の協力とアドバイスとを頂いたことをお礼と共に付記しておきます。

セカンドオピニオンについて

マンション・ビル大規模修繕研究会委員長 浅井洋樹

先日、以前会を通じて建物調査をした依頼主から、会の方へセカンドオピニオンとして再調査と報告書の作成依頼がありました。趣旨としては、施工者との交渉を有利に進めるために、依頼主の考える問題点をより強力に指摘した書面をセカンドオピニオンとして作成生してくれる建築士を紹介して欲しいとのことでした。

当然ながら会の建築士の調査に対し会の別の建築士がセカンドオピニオンとして再調査を行うことは

しません。また、何よりも作成した書面を、より依頼主有利なように内容を書きなおすというのは建築士の公正な判断を阻害するものであり、よいことではありません。

さらにいうと本来セカンドオピニオンは最初に依頼した人と直接関係のない立場の人間に依頼しないと意味がありません。しかしながらこのことも十分に理解されていない一般の方が少なからずおられることは大変残念です。

■相談委員会 8/18 メール上でのやり取りに変更 インспекションの業務報告 (HD ニュースNo. 86 参照。担当：森登さん。)

■研修会、マンション・ビル大規模修繕研究会、木造技術研究会は、コロナウイルスの影響により中止。

