

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. 86
2020. 7. 15

今後の予定

7/16 木造技術研究会 **コロナウイルスの影響により中止**
7/21 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
7/21 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
7/27(月)18:00～ 各委員会について臨時会議

既存住宅状況調査+α

副理事長 森 登

6月下旬、大至急の条件で調査の依頼があり、当方が対応しましたので、その報告をさせていただきます。

名古屋市内、専用住宅、平成6年築
重量鉄骨造、3階建て、約50坪、4LDK+サ・ベ・スルーム
外壁サイディング、屋上シート防水
平成19年外装リフォーム、内装リフォーム
確認申請書、無し(紛失したもよう)
地盤調査報告書があるか否か不明
照明・コンセントの電気平面図があるのみ

建物を支える部分の肝心な基本情報が無く、その部分の調査・判断が出来ない上で、「見える範囲内の状況調査」となりました。

調査の費用対効果の点でやや疑問が残るものの、しかし依頼主にとってはそれでもOK=ほかの目的、つまりこの物件は買いか?の検討協議をしたかった、第三者の参考意見が聞きたかったようです。

建物外周まわり・巾木のコンクリートにひび割れは見られませんでした。犬走の土間コンが駐車場の土間コンの沈下に引っ張られたのか、沓脱のコンクリートブロックと共にパッキリ割れていました。更に玄関ポーチのタイルが道路沿いのコンクリートブロック塀の傾きに引っ張られて、ひび割れていました。しかし外周まわりの他の部分には地盤沈下らしき状況は無い上に、隣地も観察したところ特に変状は見られなかったことから、「概ね良し」ということにしました。ただ、平成19年のリフォームの際、巾木に塗装をおこなっており、その際の補修内容は、不明です。

外壁の傾きは8/1000、躯体の傾きなのかは不明でしたが、外壁の目通りは良かったので、「躯体への影響は、ほぼほぼ無い」と判断しました。外壁塗装の劣化も発生しておらず、状態は良さそうです。



床下は、アングル鋼にてALC版を受けており、床表面のガタツキ・フワつき感(木造物件特有)は、ありませんでした(一部の室を除く)。

防湿コンクリートは打設してありませんが、その割に大変良く乾燥しており、アングル鋼の錆止め塗料の変状は見られませんでした。

内部床の水平性・垂直性も支障なく、建具の矩の状態もビシッとしていました。金具類に狂いが無い為です。平成19年の内装リフォームがしっかりしていたことを裏付けていると感じました。

サッシ周りの窓台(木製)は、結露の影響と経年劣化の都合でさすがに傷んでいますが、安普請の塩ビシート貼りで無く無垢を使っている為、ちょっと手を掛ければ支障ありません。

外部のシート防水の末端の納まりが、パラペット天端を巻き下げで納められている為、劣化の進捗スピードが速まると予想されます。

バルコニーのオーバーフロー管の設置をお勧めし、その他雑多な点を指摘し、調査を終了しました。

で、本題はここからです。

報告書には記載しませんが、当方の主観・経験値にて「投資するなりの効果が見込めるか」「価値があるか」見立ての感想話になりました。仮に、1500万円~2000万円のリフォームをおこなっても、

1,地域性 2,周辺状況 3,ハザードマップ 4,敷地環境 5,生活環境 6,利便性 7,将来性〜〜。

当方のアドバイスは「買い」です。土地の価値も高いと見ました。仮に売りに出したとしても、業者

が欲しいでしょう。3階建て用地として（3件程度は建つ）需要がある、と見ました。

会員の皆さんも、このようなことがありますよね。「ちょっと土地・敷地見てくれない」「どの敷地が良いか意見をちょうだい・・・」

当 NPO の状況調査は、独立した設計事務所のインスペクションだから、「見立てる能力」が各会員に自然と備わっている。

この点、当 NPO のインスペクションの得意とするところではないでしょうか？他団体の場合はどうなんでしょうか？インスペクションでは、ここまで具体的にアドバイスするんですかね・・・、責任が取れないから、基本業務以外はやらない??

「何らかの特殊性」をハッキリ打ち打ち出して、他の団体との「差別化」を計っていく、会員の皆様からのご指摘・提案をよろしく願いいたします。

事務局より

日頃は、特定非営利活動法人住まいのホームドクター／設計者の会の活動にご理解、ご協力いただきまして、ありがとうございます。

コロナ禍に於いて活動制限が厳しい中ですが、8月2・3日に予定していました研修旅行も先送りとなりました。今回は、福井県方面へ年縞博物館や永平寺などの見学が予定されていました。主催した木造技術研究会の寺島委員長が病気療養中ですので、研修旅行については事務局が対応することとなりました。

詳細が決まりましたらご案内いたしますので、奮ってご参加ください。

先般、三役会の折「Go To Travel キャンペーン」で国が旅行費の半額補助をするので、活用して国内観光を応援しなければ。と、話していた矢先にコロナ感染者数が増大してきました。さて、いつ行きましようか？

ご意見いただけますようお願いいたします。



年縞博物館 設計／内藤廣

年縞とは

「長い年月の間に湖沼などに堆積した層が描く特徴的な縞模様の湖底堆積物」のことで、1年に1層形成されます。縞模様は季節によって違うものが堆積することで、明るい層と暗い層が交互に堆積することでできるものです。したがって、いつの年代のものなのか正確にわかります。その年縞に含まれる葉の放射性炭素の量を測定することで、正確な年代と放射性炭素の割合の関係が明らかになるのです。「三方五湖」のひとつ「水月湖」の年縞は考古学や地質学における「世界標準のものさし」として、年代測定の精度を従来より飛躍的に高めました。水月湖では7万年もの間年縞を形成し続けており、これほど長い間連続している年縞は、世界でも他に例がありません。（写真・解説：年縞博物館 HP より）

