

メンテナンスのポイント

あなたの住まい、メンテナンスの必要はありませんか？ とはいえ、メンテナンスの要・不要をどこで決定すればいいのか、素人目には分かりません。メンテナンスのチェックポイントを、一級建築士でNPO法人住宅長期保証支援センターの住宅メンテナンス診断士でもある、伊藤裕啓さんに聞きました。

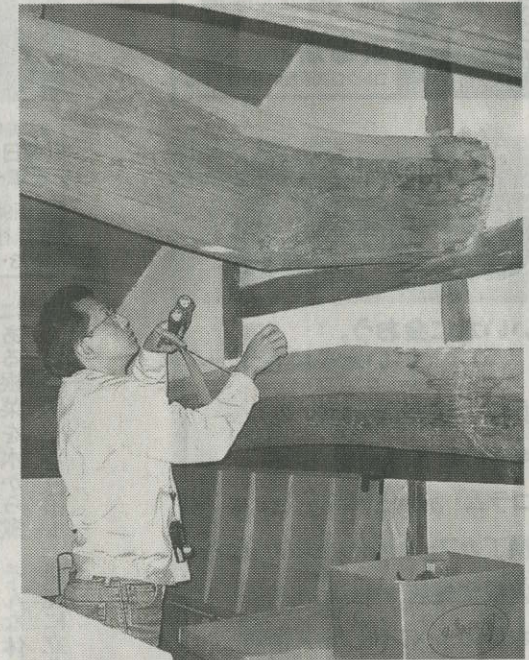
メンテナンス チェックポイント

一つでもあれば専門家に相談を！

- 家の基礎部分がひび割れている
- 外壁にひび割れがある
- 外壁サイディング目地が劣化している
- ベランダを下から見上げると雨だれ跡がある
- サッシ周辺の壁に雨だれ跡がある
- 天井部に雨漏り跡がある
- 水まわりのタイルがひび割れている
- エアコン配管部のパテやコーキング材が劣化している
- 外壁タイルが浮いている
- モルタル部分がはげ落ちている

住

宅のトラブルを身のうちに解決し、拡大させないことを目指し、NPO法人住宅長期保証支援センターが「住宅メンテナンス診断士」を育成して6年。全国に約千人の診断士がいます。



家の屋根裏で雨漏りの原因を調査する伊藤裕啓さん

電話で診断依頼を受けた家を、屋根裏から床下までくまなく目視調査して、現状を写真と文章で記録した家屋現状調査報告書に、メンテナンス方法の指針を加えてお渡ししています。さらに依頼があれば、どこに施工を任せるべきかなどの相談に

応じたり、工務店が出した見積もりの正当性をチェックしたり、メンテナンス時の監理なども受けています。年間約60軒の家を診断していますが、雨漏りや床が傾くなど、甚大な瑕疵があつてはじめてメンテナンスを考える人が多

いようです。中には雨漏りを直してもらったのに、また雨が漏るといった相談もあり、メンテナンスが応急処置で終わっている場合もあります。メンテナンスは原因をつきとめ、その原因を完全に解消するものでなければいけません。

はいけません。

これまで内外装の防水仕様などの保証が切れる約10年が、家をメンテナンスする目安とされてきました。しかし家の健康状態を少しでも長く保つには、人の病

と同じように早期発見・早期治療をおすすめします。

たとえ新築1～2年の物件であっても、不具合を感じたら見過ごさず、できるだけ家を施工してもらった工務店とは別の第三者的な立場の人に診断してもらうことをおすすめします。

そしてどんな小さな不具合も見逃さず、傷が小さいうちに処置しておくことが重要です。外壁タイルの目地に入った細かいひび割れも、そこから水が浸入し、構造体が朽ちる原因になります。ちなみに雨漏りは相談件数が多いものの一つですが、屋根から雨が侵入するケースよりも、窓などの開口部まわりやベランダと壁の接続部にできるクラックから水が浸入するケースの方が多いためです。

人と同じでメンテナンスフリーの家なんてありません。家を持つたら、家族の医療費と同様に、家計の中にメンテナンス費も予算化して、備えておくことも重要です。

伊藤 裕啓さん

1987年から伊藤防水工業で防水工事現場管理業務を経て、2000年に伊藤建築設計事務所を設立し住宅などの建物調査を手がけ、財団法人神戸市防災安全公社で確認申請図書審査など各種検査業務を兼務。05年株式会社伊藤建築コンサルタントを設立。建物調査や現場監理を手がけ、一般向けの住宅セミナー講師も務める。07年には経済産業省住宅安全性確保サービス委員会に参画。

