

住まいの
相談
コーナー

壁から水漏れ。 改善工事の費用は誰が負担？

Q 鉄筋コンクリート造り7階建て、分譲マンションに住んでいます。ある日、クローゼット内に壁からの水漏れがあるのを見つけました。ふだんは目につかない場所なので、発見が遅れたようです。何が原因なのでしょう？ 改善工事の費用は誰が負担すべきなのでしょう？ 販売会社は倒産、施工会社は存続していますが竣工後20年が経過しています。

断熱材未施工による結露

A 現場を見ると壁面の下から水を吸い上げたように壁が濡れていました。階下の住人に聞くと同様の現象が起きていました。クローゼットはエレベーターシャフトに面しています。当初は壁からの水漏れと思い、屋上防水、エレベーターシャフト内を点検しましたが、漏水の形跡は全くありません。次に給排水の漏水点検をしましたが、これも問題はなし。

そこで、エレベーターシャフトに面する壁の断熱未施工による結露の可能性を考え、壁の一部を解体すると、断熱材が施工されていませんでした。断熱未施工はこの2室だけなのか。エレベーターシャフトに面する全ての部屋で未施工なら

ば、全室で同様の現象が起きていることが予想されます。

なぜ20年間、結露が問題にならなかったのでしょうか。住人によると、クローゼット内にカビが生えていたことがあったそうですが、北側の湿気のある部屋なので仕方がないとあきらめていました。また濡れていたのがクローゼット内の床に近い部分だったので、衣装ケースや箱物の陰に隠れ見つけにくかったと思われます。

いずれにしろ住人の使い方に起因する結露ではなく、エレベーターシャフトに面する壁に断熱施工をしなければ解決できないと判断しました。

となると誰が改善工事の費用を負担するのか、という問題が出てきます。販売会社は倒産、施工会社は存続していますが竣工後20年が経過しています。

当時すでにエレベーターシャフトは外部扱いで、断熱施工は当然の処置となっていました。よって、結露するのは室内側(区分所有者の持分)ですが、エレベーターシャフトを外部扱いとせず断熱材を施工していなかったことによる結露なので、住人負担ではなく組合費で補修するのが妥当でしょう。築20年とはいえ、施工会社に当然、請求はできます。(2014年無料相談から)

マンション連続講座

10/18 ㊦ 地震に強いマンション・弱いマンション
11/15 ㊦ マンションの躯体・部位別の改修方法

会場 建築ネットワークセンター
時間 午後1時30分～午後4時
会費 会員500円、一般1000円
申込み 建築ネットワークセンター

講演会 日本の住まい、変わる家族 —居住福祉から居住文化へ— 女性の視点で考える 超高齢社会の住まい

講師 そでい たかこ 袖井 孝子 お茶の水女子大学名誉教授
日時 10月25日(土)午後1時30分開場、2時開会
会場 新宿区大久保地域センター会議室(JR新大久保駅 徒歩8分)
参加費 一般1000円(新宿区民・障がい者・30歳未満=800円)
主催 NPO法人建築ネットワークセンター
後援 新宿区
協賛 国民の住まいを守る全国連絡会
申込み 建築ネットワークセンター



ティーたいむ

60代から油絵を500点 10月には画文集第2弾

—添島幸雄さん(建築ネットワークセンター顧問)—

「こどもの頃、絵を描くことは好きでした。小学校1年生のとき、展覧会で特別賞をもらったことがあります」

社会人になってからは多忙の歲月。絵のことはすっかり忘れていました。ある日、葛飾北斎が80代後半で描いたという鳳凰の天井画を寝転んで観ていたら、「自分はまだこれからだ」という絵画への思いが衝き上がってきた、と言います。それから通信教育で基礎を学び、日本美術会の民美研究所で週2回油絵を習うなど本格的に描き始めます。60代半ばのときでした。

自宅2階のアトリエで、気が乗ると一日4時間ほど絵筆を握り、現在まで100号の大作を含め500点近くを描き上げています。取材で訪問したときは、建築ネットワークセンター主催「第5回文化・美術展」(11月27～30日、新宿区立区民ギャラリー)に出展する作品も仕上がっていました。

ふわっとしたタッチで温かみを感じさせるのが添島さんの絵の特徴です。「人に観せられるようになるまでには300点は描かなければならない、と言われてましてね。自分もそこまではいこうと決意しました」。そのハードルは、ほぼ越えたと自負し、「自分の絵も少しは観てもらえるようになったかなあ」と添島さん。

75歳(2007年)のとき画文集第①集「人生を豊かに」を発刊しました。さらに作品110点を収録した画文集第②集「平和な社会を」を10月に出版します。第①集は家族、旅、登山などほのぼのとした題材でしたが、第②集では戦争遺跡、公害、東日本大震災など災禍を描いています。

「これからはできるだけ社会性のある題材を描いていきたい」と、80代に入っても添島さんの創作意欲はますます盛んです。

(事務局・古橋温夫)

添島幸雄(そえじま・ゆきお)

1932年生まれ。福岡県大川市出身。九大工学部卒。建築ネットワークセンター創立に参加し専務理事を務め現顧問。平和美術家会議会員。



「これからは、できるだけ社会性のある題材を描いていきたい」と添島さん(自宅のアトリエで)。

第5回 建築ネットワーク文化・美術展

開催日 2014年11月27日(木)～30日(日)
会場 新宿区立「区民ギャラリー」(中央公園)

* 出展申込みは11月4日(火)まで (1区画2,000円)

2年ぶりの文化・美術展。前回と同じ会場、スペースで開催します。会員、ご家族、ご友人のみなさんの絵画、書道、写真、手芸、生け花他、多様な作品を展示します。ぜひ、ご覧ください。入場無料。