

道も少く、くたけで、最寄りの駅、買の医者通いも楽に行けて、フルに利用してす。

だから、町外にまできません。体の続く、生活の足として乗けるつもりです。



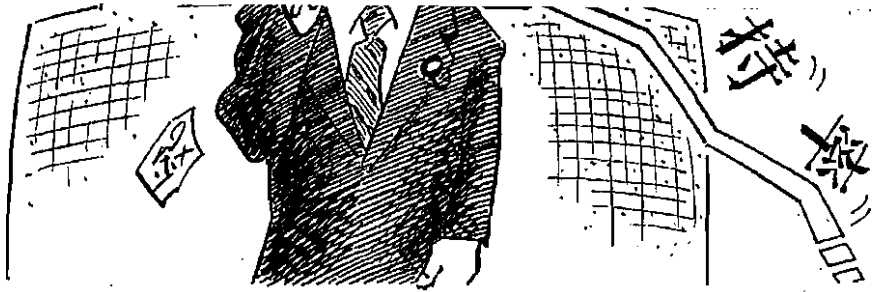
シルエット  
堺市北区 小林 明子  
(全日写真風景フォト展)

朝日川

石投げりや職なき人に当たる暮れ  
大和郡山市 中淵ふみお  
派遣切り経団連が率先し  
尼崎市 野々口直秀  
無体な切らなきやちらが沈んじゃう  
大阪市 宮本 一夫  
一句、路線転換。二句、首相得意のセリフ  
だが、三句、孤立。四句、数字は数字。五  
句、雪崩を打ち。六、七句、立場違えは。

例者は、この現実をどの  
ように受け止め、改善策  
を模索しているのだろうか。  
か。大きな不安が頭をも  
たげてくる。  
暴力増加の根底にある  
のは子供の寂しさではな  
いかと思う。家庭や学校  
で親密な対人関係が築き  
にくい環境がつけられ、

投稿先 ◆〒530・8063 郵



「口は災いの門」と言うが

針 すなお

私の視点

dai-siten@asahi.com

建築士  
たつるう 達郎  
よした 吉田



◆マンション改修  
新築時の施工者が最適だが

マンションの管理組合などが大規模修繕を行う場合、施工業者による施工ではなく、第三者機関を入れて管理する方式が官民で推奨されている。一見合理的に見えるが、かつて大手の建築会社でマンションなどの建築に長くかかわってきた私の経験から言っておいて、建設、メンテナンス、修繕を別々の業者が担当するこの方式は幾つかの問題を抱えていると感じる。

工事に着手する前にまず建築診断が行われるが、重要なのは、診断で終わってしまうのでなく、対策工事を施工した時点で「診断」が完成するという認識を持って診断を実施しているかだ。

患者に対する医師が、問診、触診、検査、計測をへて治療を行うように、「ビルディング・ドクター」（社団法人・建築・設備維持保全推進協会が認定する建築設備診断技術者を指す）には、物理的な診断技術や材料の工学的理解の他に、自らその建物について施工体験から蓄積された知識や技術者の勘を駆使して「健康な建物」に回復させることが求められる。

修繕の方法は、建物を建築した業者がその後も面倒をみる責任施工方式と、設計事務所などが第三者機関になって、どのような施工が必要かを指摘、それをもとに別の業者が施工する二つに分かれる。

一般的に施工業者の責任施工ではなく、第三者機関を入れて管理した方が客観性や公平性が担保されると思いがちだ。が、実際には設計事務所は建築業者などと極めて近い関係にある。私の経験では施工後不具合がありマンションの管理組合が第三者機関に訴えても、「うちは関係ないので施工業者に言っておく」という例が多い。しかも第三者機関を入れるとコストはかなり高くなる。

「施工はやらぬ」という診断業者や「他社の診断には責任を持たない」とする施工業者、名目だけの第三者機関等が参入している状況を見ると、建物に欠陥が多かったり、補修の対応が悪かったりして居住者から回避されるような業者でない限り、新築時の設計・施工者が維持保全の「主治医」となるのが最適ではないか。

一方、居住者も、マンションを購入する際に売り主が再販業者だったとしても、施工者が10年後、20年後の修繕にどのようなスタンスで臨むのか事前に確認しておく必要がある。瑕疵については、民法や住宅品質確保促進法で保護されているが、保全となると引き渡すまでの営業として考えない業者も少なくない。モデルルームを訪ねた時は、売り主ばかりではなく、設計者、施工者の保全・修繕にかかわる実績をよく調べ、将来の修繕計画に備えてほしい。

投稿は〒530・80211  
朝日新聞社「私の視点」係  
か、dai-siten@asahi.co  
jp。本社電子メディアにも  
収録します。

12月23日号 特別定価340円

ホームページ: <http://www.shufu.co.jp>  
主婦と生活社

Celeb Scoop!  
イケメン4人組  
イル・ディーヴォ密着  
年賀状モウ〜烈  
Change!

最終回 前インタビュー  
感動のラスト秘話  
宮崎