

▶▶アフターケア

工事後のアフターケアやトラブルへの対処方法によっては、それまでに築きあげた施主との信頼は一気に台無しになってしまう。

新築後に屋上からの漏水が止まらず、のらりくらりと行き当たりばったりの応急処置を繰り返し、第1回目の大規模修繕時期を目の前にようやく屋上防水の全面改修を実施したケースや、ドミノ式に増える外壁タイルの浮き、剥離に対して全面張替えたケース、外壁躯体の大面積鉄筋かぶり不足等により全面補修したケースなど、信頼を失

マンション
大規模修繕

NPOリニューアル技術開発協会

新築工事への
フリードバック 14

った事例は数多くある。しかも経年劣化や天災、瑕疵期間が過ぎているなど、その場を取りつくり理由をつけながら、2年や3年、長いものでは10年も言い続けるケースも存在する。

一方で管理組合の不合理な要求に対して感情的にならず、誠意を尽くし、可能な範囲で対処するアフターケアの担当者もいる。このような誠実な対応を心がける施工会社には再度、工事を頼みたいとなるものだ。問題を問題として真摯に受け止める度量と、手直しに要する経営耐力を持つ会社こそ、将来にわたり生き残れる。

コンサルタントが新築工事完

現状把握が解決への第一歩

問題を真摯に受け止める度量を

成後のトラブルや大規模修繕調査で毎度困っていることが、2つある。

1つは竣工図についてである。現状と異なることが非常に多く、管理組合には最初から信用しないで下さいと言わざるを得ないのが現状である。直接目に見えない給排水管や電気関連の材質などは、調査によって現状と異なる点が1つ発見される

と芋づる式に出てくる。図面を読み解き、何が正しいのか探る多大な労力とは別に、調査のために住戸内に立ち入る点で居住者側も大きな迷惑を被る。しかも点検口を作成するための金銭的負担が課せられる。

問題の所在を明らかにし、最適な解決策を探る第一歩は正確な現状把握にある。そこまで辿り着くのに要する無駄な負担が



点検しやすい点検口例

大きいということである。また竣工図が施工図として保管され、基本的な建物の諸元、仕様、系統図が不明の場合も多い。設計図に記載された事項は、すべて竣工図として修正したものを提供することが最低限の義務と

したいものだ。

2点目は、点検しやすい建物かどうかという部分だ。その前提としてパイプスペース内、天井、床下には必ず点検口を設ける。そして小さく中が覗けない、梁などの障害で先が見えない、ビスなどで固定されワンタッチで開かない、収納等の奥にあり点検口に辿り着くまで多くの物を出さなければならない、といった不具合を踏まえて設計段階や施工段階に対処すべきだ。

* *

今回で14回にわたる連載もひとまず終了となるが、1つでも参考となったものがあれば幸いです。(おわり)