

えるからである。

### あえて独立系の建築士に依頼

お金には一応のメドがついた。いよいよ大規模修理だ。ともかく、建物の状態を調べておかねばならない。

もちろん業者に一声かければ、喜んで無料で検査してくれる。管理会社が五年前に持ってきた提案も、施工業者による無料の検査の結果だった。だが、その「無料」というのは、数千万円単位の契約が後に控えているからこそ「無料」である。すべて合い見積もりで安くやるという精神から考えると、どの業者であれ、ここで無料という名の借りを作ってはいけない。

そこで検査料三十万円を払って、独立系の建築士に一日検査をお願いしたのだ。あとでわかったことだが、この先生は旧建設省のマンション改修工事の仕様書を作成した御本人。改修工事にかけてはベテラン中のベテランだったのだ。

それまで筆者は、素人の怖いもの知らずと言うべきか、他の調達と同じよう

に、大規模修理もそれぞれの業種について施工業者を呼び、合い見積もりを取れば安くできるだろうと考えていた。

いろいろと本を読み、勉強もした。だが勉強をしたおかげで見えてきたことがある。工事の監理ばかりは、素人の手には負えないということだ。当たり前だが、プロの業者を相手にして、素人がハンプ勉強で闘って勝てるわけがない。

現場では、常駐している業者側の建築士から、次々にいろいろな質問が出てくる。たとえば「A社の塗料を使うようにと仕様書には書いてあるが、同じ品質のB社の製品でもかまわない？」などという質問だ。それに対してこちらの建築士が「B社の製品は、以前、どこそこの工事で使ったけど、品質がこのように違うので、かならずA社のものを使うように」などという指示を返す。素人の我々では、絶対にできない打合せである。

こちらに経験も知識もないのだから、「深い知識と数多くの経験」を、金を払って購入する必要があるわけだ。ここにプロの建築士に依頼する意味がある。

塗料の膜の厚みが仕様通りに塗られて

いるかなんて、絶対に素人が見分けることは不可能だ。極端な話、厚みを半分にするれば材料費も人件費も半分に落とすことができる。素手で触っただけでも塗料の厚みがわかる人間が発注サイドにいれば、手抜き放題だと感じたのだ。多くの管理組合が、独立の建築士を立てずに大規模修理を行っているはずだ。その場合の監理コストは、工事業者の一式の料金の中に含まれていて、表面的には無料ということも多い。わざわざ別立てで五百万円も支払うという提案には、住人の反対も少なくなかった。

山田錦一〇〇%の  
純米酒。手造りの辛口。  
すみよし

# 住吉

梅平酒造株式会社 山形県  
財団法人掬粹巧芸館 山形県  
0238  
31014