

マンションのこと みんなでなんでも話し合ってみよう 連続座談会ニュース 第116、117合併号

板橋マンション管理組合ネットワーク

◎第116回のテーマは

「だまされない マンション管理」 講師は渋谷修氏。

- ・ 渋谷講師は、マンション管理の基本・原則は、管理費会計の収入と支出の比較であり、管理費収入で支出をカバーできているかどうかが大事である、と説く。
- ・ また、修繕等の業者選定においては、相見積りが原則であり「相見積細則」を定めているという。その規則として、2社以上、封筒に入れて理事会の場で開封(共通仕様書)。
- ・ その他、住人に専門家がいても任せない、マンション保険に個賠(個人賠償責任保険)は入らない 等々の持論を展開した。



◎第117回のテーマは

「大規模修繕工事無足場工法」 講師は工事会社代表取締役・笹倉宰吏氏。

《無足場工法とは》

- ・ ゴンドラやロープを吊り下げて、作業員が搭乗し上下左右に移動しながら作業を行う工事のこと。要は足場を組まない工事。
- ・ メリットとしては、工事費用のコストダウン。デメリットは、施工後の確認ができない、業者が少ない。

現在、ロープアクセス工法が採用され、ライフラインとメインロープの2本のロープを使用する。(国際基準に準拠した器具を使用) 右図参照⇒目新しく人目を惹き、カッコいいのでこの業界に足を踏み入れる若者が多い。《大規模修繕について》



- ・ 大規模修繕は絶対にやらなければならないのか？

NO！！…法律による“義務”ではない。管理会社任せ、勉強不足による

勘違いや事実誤認、法的にやらなければならない、との思い込みがある。

- ・ 修繕周期が違うのに、工事のすべてを大規模修繕に合わせる必要があるのか？
日々気にかけて、見つけた不具合を都度修繕ができればいいが、経費が高むので、それなら大規模修繕で一気にやったほうが良い、となる。
- ・ 無足場工法で平均水準の工事ができるのか？
単一の工事は無足場でできる。屋上の笠木部分等に吊元となる単管仮設材等を設置し、必要な個所に必要な本数のロープを配備したうえで、訓練された作業員や工事経験の豊富な施工管理者が行った場合に限り、無足場工法で、大規模修繕工事を正確に行える。

いたかんネット

