

マンション管理士前島事務所通信

2010年(平成22年)11月25日
第00004号(隔月発行)

編集/発行者: 前島 英史
住所: 京都市右京区龍安寺塔ノ下町20-7
電話: 075-462-9100
URL: <http://www.mankan-maejima.com/>

★大規模修繕工事の足場特集★

”足場”について必要なの?

大規模修繕工事では大抵の場合“足場”が立てられ、工事後は跡形もなくなりますが、その費用は多大で総工事費の十〜二十割をしめます。先日テレビで「足場費用が要らない“無足場工法”による大規模修繕工事」が特集され話題をよびました。今号では「足場工事」を特集します。

そもそも足場とはどのようなものでしょうか。通常は外壁の塗装やひび割れの補修など通常では手が届かない場所を施工する際に職人さんが行き来したり、資材を運んだりするための仮設の通路や作業場を指し、足場にはいくつか種類があります。

◆鋼製足場・枠組足場・単管足場◆

大規模修繕工事でも多く採用されるのが鋼製の足場材料を使って建物の周囲を覆う「枠組足場」と「単管足場」です。仮設する際にはクレーンを使って事前に組まれた足場を下から順番に設置したり(写真1)、バラバラの

足場材料を作業員が手搬入し組み立てながら設置する方法があります。また狭い場所には単管で足場を設置します(写真2)。

足場仮設中は騒音が出ますし、足場の外周にはシートを張るので室内が暗くなり、空気が通りにくくなるので居住性が悪くなります。しかし一方で塗料や粉塵などの飛散を防止したり、工事による騒音が広がりにくくなるため、近隣住民への影響を軽減できます。足場内では縦横の移動がしやすく、重い荷物が運びやすいため施工性が高い工法です。監理者や理事などの組合員が検査をする

ことが容易です。

◆ゴンドラ足場◆
屋上からワイヤロープで吊り下げたゴンドラを電動で昇降させて作業を行います(写真3)。枠組足場を設置しにくい高層マンションで採用されることが多い方法で、工事が必要な場所にゴンドラを移動して施工を行い、工事が終わるとゴンドラを屋上などに移動します。

足場の外側に掛けるシートの有無は選ぶことができ、室内の暗さや風通しが悪くなるといった悪影響が少なくなります。縦の移動が主となり、横の移動はゴンドラを一旦屋上などにあげて移設



写真1. 枠組足場



写真2. 単管足場



写真3. ゴンドラ足場/ビソーwebより



写真4. ブランコ足場/外装専科 webより

	枠組足場	ゴンドラ足場	ブランコ足場
①工 期(足場のみ)	×	△	○ (不要)
②工 期(足場以外)	○	△	×
③工事費(足場のみ)	△	×	○
④工事費(足場以外)	○	△	×
⑤防 犯 性	×	○	○
⑥居 住 性 室内の通風・騒音	×	○	○
⑦外部への影響 飛散・落下・騒音	○	△	×
⑧第三者による監理	○	△	×
⑨施 工 性	○	△	×

◆参考◆

日本ビソー 株式会社(ゴンドラ足場) <http://www.bisoh.co.jp/>
株式会社 外装専科(ブランコ足場) <http://www.gaisousenka.co.jp/>

します。ゴンドラに乗ることが出来るのは一〜三名で資格が必要です。有資格者による監理者検査は出来ませんが、組合員による検査は資格がなければ出来ません。

◆ブランコ足場（無足場工法）◆

屋上からロープを下ろし、ロープと繋げられている椅子に職人が乗って工事を行います（写真4）。公園にある遊具に似ており「ブランコ足場」というのが一般的な名称ですが、前述の常時設置されている「鋼製足場」と比較して「無足場」と呼ぶ場合もあります。

建物の周りにシートを張らないので、工事中の室内の居住性は良いといえますが、材料の飛散や落下には注意が必要です。足場の移動は縦方向のみで横の移動や重い荷物の移動を得意としま

ん。ブランコに乗ることが出来るのは一名で、職人は特別な資格は必要ありませんが安全上の理由から、も熟練の職人が行います。そのため、監理者や理事による検査をすることが出来ません。

◆足場のメリット・デメリット◆

大規模修繕工事を行うには、どのような形であれ足場が必要です。前のペー

ジに各足場の得手・不得手をまとめました。テレビでの報道ではブランコ足場は「足場工事不要でコスト削減が出来る」と報道されていましたが、その他の面も考慮して決定することが重要です。ブランコ足場は足場費用や居住者への影響を低く抑えられる一方、足場以外の費用（塗装やシーリン

グ工事費など）は枠組足場のときと比較すると、同じ様で2倍近い工事費用が必要となります。その為、施工や仕様を簡単な方法に変更したり、工事保証期間が短くなったりします。また雨風の影響を非常に受けるので施工日が制限され工期が長くなること

があつたり、屋上からの距離に比例してブランコが揺れるので、広範囲で施工精度を高く保つのは難しい工法なのですが、第三者や理事の検査を受けることが出来ません。しかし、部分的に補修が必要な工事や狭い吹き抜けなどではブランコ足場は便利で有効です。足場は施工場所や条件により賢く選択することが大切です。

「教えるマンション管理士」

質問

滞納問題で、「支払督促」「少額訴訟」「通常の訴訟」はどのように使い分ければよいでしょうか。

回答

「支払督促」の特徴から述べますと、裁判所に納める費用が他の手続きの半額で済みますが、相手方の住所地の簡易

裁判所に申し立てしなければなりません。「少額訴訟」は、滞納額が60万円以下（利息、遅延損害金は加算しない）の場合にしか利用できません。

相手方が所在不明の場合には「通常の訴訟」で行うしかありません。それぞれの手続きの特徴を総合すると、次のような使い分けが適当

であろうと思います。納額が60万円を超えている場合、②組合員の所在が不明の場合、③組合員の住所を管轄する簡易裁判所が管理組合の所在場所の簡易裁判所と異なる場合、④管理組合や理事会の運営に反対で不払いをしてお

り、訴訟の場で反論が出てくること予測される場合等は「通常の訴訟」を選択することになります。

大手管理会社 管理員が約1500万円を着服

現場任せ チェック機能働かず

都内大手の管理会社は、管理員による約千五百万円の管理組合資産着服を公表した。同社は被害にあつた管理組合に全額弁済し、管理員を懲戒解雇して

いる。着服は約一年にわたる小口現金で、管理会社の出納業務の管理徹底が求められそうだ。今年二月下旬、管理会社が社内監査を行った際、不明な組合会計が見つかり、二月に元管理員が着服の事実を認めた。着服は月一回から週一回程度繰り返していたとされる。

手口は駐車場利用料金等の無断持ち出しおよび立て替え金と称した虚偽の持ち出しのほか、虚偽理由による出金伝票を使つた組合口座からの不正引き出し、の三点。同マンションには三十分二百円の時間貸し駐車場があり、料金はほかの共用設備の利用料金も含め、毎日回収後管理事務所の金庫で保管。週一回金融機関の回収を経て毎月管理組合口座に振り込まれていた。

元管理員は複数の常勤管理員を統括する立場で、事務所金庫を解錠できる権限があつた。単純な持ち出しのほか、他の管理員や管理会社に「立て替え金」と伝え、一回五万円程度を何回も持ち出していったケースもある。持ち出しの総額は一千万円に及ぶ。

駐車場の機械清算式で毎日の回収額は記録され、事務所には他の共用施設利用料に対する複写式領収書を備え、金庫に出納する現金の明細書もある。社内規定でフロント担当者は担当物件の出納チェックをすることになつていて、実際は「会社としてチェック体制が不十分だった。結果的に元管理員に権限が集中してしまつた」としている。

立て替え先の実態確認や、毎月の小口現金の組合口座入金額と明細書の照合がされていなかったため、管理組合の会計報告書を作成する際も不正に気づかなかつた。また、元管理員は管理組合役員に書き損じなどの虚偽の理由を述べて出金伝票に組合印鑑を押印してもらい、組合口座から不正引き出しも行っていった。管理会社では、着服事実確認後、三月十二日に全額組合に弁済し、管理組合や住民説明会でおわびや報告を行った。（マンション管理新聞820号より抜粋）

編集後記

今年最後のニュースレターとなりましたが、来年も頑張つて情報発信していきますので、応援をよろしくお願いします。これから寒さも本番となります。健康に気を付けて良い年を迎えましょう。

ひとこと

マンション管理費の使い込み事件があつたをたちません。管理会社の規模の大小に関わらず、出納のチェックは甘く、監査体制が十分に機能していないのがマンション管理業界の現実なのではないでしょうか。マンション住民の大事な資金を不正使用されないために、外部のコンサルタントを入れることも有効ですが、住民自身の厳しい目が重要です。