

新年あけましておめでとうございます。良き新年を迎えられたこととお慶び申し上げます。今年には戌年。前年の酉年は収穫を意味し、戌はその後なので商売で言えばアフターフォローや更に親しくなる年となります。まさにアクロス企業の姿勢そのもの。皆様と株式会社アクロスをつなぐコミュニケーションマガジン ACROSS LETTER 第8号をお届けします。今号では、大規模修繕工事の際の注意事項と防犯対策についての情報をお届けします。次号は春(4月)の発刊予定です。



最近の大規模修繕工事情

大規模修繕工事の注意事項

Note1. 着工前に

▼ 最初に決めるべきは、スケジュール(期限)

大規模修繕工事の検討を始めるにあたって、最初に決めるべきは、**スケジュール(期限)**です。大規模修繕工事の実施が初めての方や以前自身が住んでいたマンションで1、2回経験した程度の方が集まると、どこを直したい、どこを替えたいと言い始めて収拾がつかず、時間だけを浪費することが多々あります。

まずはスケジュールを決めて、いつの集会(総会)で工事について決定するかを決め、その期限から逆算して、いつまでに理事会にて最終案をまとめる必要があるのか、いつまでに仕様を決定する必要があるのか、コンサルタントを入れる必要があるのかを検討していきます。



▼ 次に修繕委員会、検討委員会を作りましょう

スケジュールが決まれば、審議検討の体制を整備します。**具体的には、修繕委員会、検討委員会の設立がこれに当たります。**その際には、理事会の役員以外で専門知識を有している方やマンションの管理組合活動を熱心に、かつ積極的に参加してくれる方、場合によっては過去の経験を踏まえ、理事会役員経験者に円滑な運営のために加わってもらうことが好ましいです。

また、修繕委員会は常に審議した内容を理事会へオープンにし、理事会は必要に応じて全戸へ発信していくことも重要です。

Note2. 施工中に

▼ 施工中最も多いクレームは『音』と『臭い』

初めての大规模修繕工事の場合、不特定多数の作業者がマンション内を行き来した挙句に、これまで室内で聞いたことのないような騒音が響き、臭気が鼻を突きます。非日常的な環境が数か月にわたることもあります。そのため、作業内容の案内は、工事の内容を知ること以上にクレーム対策の一環としても丁寧すぎるぐらいしておく必要があります。**管理組合活動として大規模修繕工事に際しては積極的な広報をしておくことが、クレームの防止につながるとも言えます。**



▼ 確認作業が重要

騒音や作業の進め方だけでなく、施工前と比べて施工後よくなったか、不備がないかを「所有者」として監視する必要があります。そのため理事会もしくは検討委員会では、**毎月施工状況の報告を受けるよう努め、その確認を行う必要があります。**

施工スケジュールによっては、作業の進め方や順序が変わったり、施工を進めたところ事前調査より状態が良かったり(場合によっては悪かったり)することもあります。

その場合の清算の有無や追加工事の必要性についても常に確認しておきます。その確認作業が施工業者の姿勢を正すこととなります。

3か月後や半年、1年後に予期せぬ経過が現れることもあります。問題発生に迅速に対応できるように大規模修繕瑕疵保険に加入しておくことも1つの手です。



防犯対策していますか?

皆様が気にされるのが工事用に組まれた足場からの空き巣の侵入だと思います。ここでは、大規模修繕工事に取り組まれている防犯対策をご紹介します。



防犯対策1 補助鍵を付ける

泥棒が侵入する手段の中で一番多い手口が窓からの侵入です。窓からの侵入の手口としては、鍵の近くのガラスを割って、鍵を開けて侵入するケースがほとんどです。ガラスを割れば割るほど音や時間がかかるので見つかるリスクが大きくなるのでガラスを全て割って侵入するという事は少ないようです。



対策として費用対効果が高いのは、窓の上下に補助鍵を付けることです。侵入するためには、窓の上下の補助鍵の部分も割らなければいけないので約3倍の時間がかかるとされています。補助鍵はホームセンターなど500円前後で購入することが可能で防犯対策としては一番取り入れやすいものです。ちなみに大規模修繕工事の際、足場があがってからの防犯対策としてほとんどの現場で補助鍵の貸し出しをしております。

防犯対策2 人感センサーライトの設置

もうひとつの防犯対策として有効とされているのが、センサーライトの設置です。センサーライトを設置することによって得られる防犯効果は、ライトを光らせて侵入されにくくさせることと、センサーライトを取り付けることによって防犯意識を高く見せ、泥棒が下見をする段階で予防することができます。泥棒が侵入する時は、事前に下見をして侵入しやすい住戸を狙ってきます。侵入されやすいと思われるところにセンサーライトを設置することでこの家は防犯の知識を持っている家だと泥棒に示すことができます。



《どこに設置するか》

侵入されやすい窓やドア、2階への侵入経路などにピンポイントで設置してください。1つのセンサーライトで1つの侵入場所が設置方法としては理想です。今は1つのセンサーライトにライト部分が2つついていたりタイプやセンサーライトにカメラ機能がついているタイプなど様々なものが販売されていますが、低価格なセンサーライトもあり、1000円以下の手ごろな価格で購入することが可能で、設置方法もコメントにつなぐだけで簡単です。



今年もカレンダーを作成いたしました。

写真は社内公募からのセレクトです。

2018年も寒さに負けず、よりパワーアップしていきますので、どうぞ今年もアクロスをご愛顧くださいますようお願いいたします。

ACROSS LETTER発行人 下門・石川・中田・横井 info@across21c.co.jp

