

4月。新学期の始まりや新入社員の入社季節。
草木が芽吹き、新しい風が吹き始めます。
皆様と株式会社アクロスをつなぐコミュニケーションメールマガジン
ACROSS LETTER 第5号をお届けします。
激動の時代。その動きを捉えたお役に立つ情報を的確にお送りします。
次号は7月の発刊予定です。



最近の大規模修繕工事事情

タワーマンションの大規模修繕工事の進め方

超高層マンションはタワーマンションとも呼ばれ、高さが60m以上、または階数が20階を超える住居用の建築物を指します。タワーマンションの工事において一番のポイントは、施工性や安全性、工事中の居住性を考慮して、ゴンドラと桝組足場を併用するか、もしくはゴンドラだけで作業するのが通常になります。通常の桝組足場は高さ45mを超えると安全確保のための厳しい規制があるため、この方法が採用されます。

ゴンドラ足場の場合、縦移動しかできないため、上階から工事を順次完了させて、下へ下へと工事を順番に実施することになります。工程表の内容も中低層マンションとは全く異なり、ゴンドラ足場では人海戦術は使えないため、結果的に長期にわたる工事となります。写真①



その長期にわたる工事の工期短縮の一例として、バルコニーに専用のシートを取り付けることがあります。写真②のように、バルコニーに通常隣宅との境に設置された隔て板を一旦取り外し、専用のシートに取り替えます。そのことで、防犯上もクリアした上で連続したバルコニーに進入することができますので、工期短縮のひとつに繋がります。そういったノウハウを駆使しながら、他のマンションと同様に合意形成を図って工事完成へと進めることが重要となります。



また、この写真③のようにゴンドラ足場では、工事を行っている工区だけにメッシュシートを設置し、タワーマンション特有の強風による飛散防止に努めることも重要です。



修繕積立金の統計と問題点「見えない部分に大きな費用がかかる」

アクロスでは国土交通省が掲げているガイドラインをベースに30年間で長期修繕計画書を作成しています。今回は、直近で大規模修繕工事後に作成した32件(1回目後27件、2回目後3件、3回目後2件)のデータを用いて30年間でどの工事にどれだけの割合が割かれているのか分析を行いました。

◆30年間で建築工事費用≒設備工事費用

まず、工事費用の内訳を建築・設備別で紹介します。「建築」と「設備」が同程度の割合であることがわかります。「設備」の改修工事は成果が見えにくい部分ですが、30年間で合計すると「建築」と同程度の費用が必要になることがわかります。

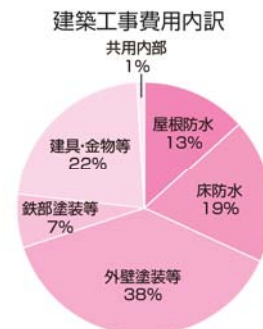


◆建築工事では3回目の大規模修繕工事が最も高額

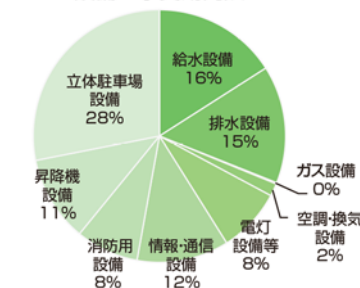
建築工事費用を見てみると、「外壁塗装等」が1/3以上を占めています。重ね塗りは2回までとし3回目では全面剥離が推奨されているため、その費用が負担増の要因です。

次に大きい割合を占めているのが「建具・金物類」で、玄関扉や集合ポストなどの取替費用を示しています。これらは半永久的に使えと考える方が多いですが、30年前後で経年劣化または住民の高齢化による不具合が生じてきます。

「外壁塗装等」及び「建具・金物類」で最も費用がかかる工事は3回目の大規模修繕工事(36年目程度)以降で費用を計上する場合があります。竣工当初の長期修繕計画書では金額が算入されておらず、注意が必要です。



設備工事費用内訳



◆設備工事では立駐と昇降機の修繕&取替が負担大

設備工事費用を見てみると、1/4以上を「立体駐車場設備」が占めていることがわかります。「昇降機設備」と合わせると1/3以上の割合です。

これら2つの設備があるかないかで修繕積立金が異なることがわかります。

「ガス設備」の割合が低いのは、新しい建物では取替が必要な白ガス管を使用していないので計画書に算入していないためです。

今回の分析では、建物の規模・築年数・設備内容などを総合し算出しているため、一部では偏ったデータ内容になっています。しかし、長期的にマンションの維持を考えると見えない部分に大きな費用がかかることはご理解頂けたと思います。是非一度、長期修繕計画書を見直してみてください。

このアクロスレターを始めて1年が過ぎました。さらに紙面の充実を図るため、発行人スタッフに企画監理室の横井久と下門雅士が加わりました。次号で詳しくご紹介いたします。デジタル化が進む世の中で大切なことは何でしょうか。

出会ったご縁を大切に、人と人が深く長くつながること。これからもアクロスとお付き合いくださいますようお願いいたします。

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

