

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第97回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

千葉県浦安市の大学の近くにある28階建て超高層マンションで大規模修繕が行われている。工期は15年3月から12月の予定で、外壁補修や鉄部塗装、共用廊下の床シート張り替え、エントランスの改修が計画されている。大規模修繕工事は居住者がいる状態で、複数の業者が同時に多様な作業を行うため、詳細な施工計画を立て、安全かつ効率的な工事が求められる。

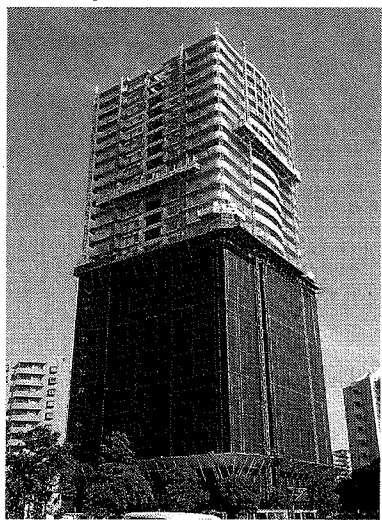
超高層マンションの大規模修繕

方で工事業者の力量が分かると聞いていたからだ。一般の大規模修繕と同様、建物全体をシートで覆うと予想したが、黒いシートは途中でストップした。近くで見ると、上半分は目立たない開閉式のシートが使われていた。なぜだろう。

超えない階までは枠組み足場を、それ以上の階は移動昇降式足場を使ったと考えられる。階高を3層として15階相当である。

シートの違いは足場の違いだ。下半分は枠組み足場を組み、上半分は移動昇降式足場を採用している(写真参照)。

枠組み足場の長所は塗料や騒音の拡散が軽減でき、管理や施工性が良いことである。移動昇降式足場の長所は防犯性に優れ、通風、眺望、騒音など



大規模修繕工事が進む超高層マンション

最適の足場組みが鍵に

真)。一般に低層住宅ではくさび緊結式足場などが使用され、中高層マンションでは枠組足場や単管足場が主流である。枠組足場や単管足場が設置しにくい超高層マンションではゴンドラ足場や移動昇降式足場を使用する。移動昇降式足場は建物に沿って立てた柱を使って昇降するため、風に強い。枠組足場は原則として45層までとされ(日本工業規格の旧規格JISA8951)、45層を

足場のリース料は工事費に影響するから、異なる足場を採用する場合は、最適な組み合わせを検討する。枠組み足場はいつでもどこでも工事でき

る一方、移動昇降式足場は、足場がある間にカバーできる範囲の工事を一気に済ませることが理想的だ。

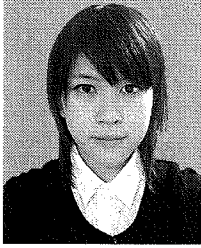
歴史の浅い超高層マンションの大規模修繕を見ることは珍しい。居住者には忍耐の時間だが、ガウディのサグラタ・ファミリアよろしく、林立する仮設のマストが、造り続けることの情熱を伝える。それは結果として資産価値を守る情熱である。

【教員のコメント】

大規模修繕が始まると、私は仮設工事に注目した。養生シートの貼り

マンションの資産価値を維持するために大規模修繕は避けられない。工事の合意形成は容易でなく、仮設の設置や費用は紛糾しやすいテーマ

だ。両者は深く関係し、敷地のゆとりや前面道路の条件など、最適の足場を組めることが費用削減のポイントである。購入時には分かりにくいのが、修繕コスト



森田 愛理
不動産学部4年