日刊ゲンダイ
A B統合版 140円
12月19日(水)

大規模修繕 タワマン非常事態

連載②

高層過ぎて「足場」が組めない

外壁工事に立ちはだかる高い壁

施工業者にとって最も悩ましいのが、タワマンの高層階の外壁修繕だ。

8階建て、10階建てといった一般的なマンションなら、地上から上層階まで足場を組み外壁修繕に対応できるが、当然ながら、20階建て60メートルを超えるタワマンは、地上から高層階まで足場を組もうなんてどう考えたって無理。修繕には特殊な技術が必要で、費用は巨額に上り、工期も長期にわたるのだ。

大規模修繕実務の無料サポートを行う「ボランティア・アビーム」を主宰する道川裕司氏はこう言う。

「一般的に高層階の外壁修繕では、高層部分に屋上からゴンドラを吊るしたり、外壁に沿って回廊状の足場を組んで対応するケースが多くなります。通常施工より強風や大雨など自然条件の影響を受けやすく、工期が延びる一因となることも多々考えられます」

ゴンドラ製造大手「日綜ゴンドラ」は、風に強い仕様のゴンドラを開発した。さらに、ゴンドラとは別に、最近はマンションの外壁の両端に柱を立て、その間に上下動可能な足場を設ける「リフトクライマー」も登場。こちらも風雨への耐性が高い。しかし、ゴンドラもリフトクライマーも「費用は通常の足場に比べ何倍もかかる」（業界関係者）という。

強風対策が不可欠
（日綜ゴンドラ提供）

新技術の他にも、タワマンの外壁修繕の費用が高くなる原因がある。

建築エコノミストの森山高至氏はこう言う。

「新技術」の費用は通常の何倍もかかる

「施工業者にとって最大の問題は、万一の事故です。例えば、高所で作業中の職人が、ちょっとした不注意でボールペンを足場の外に落としたとしましょう。たかがボールペンでも、高層階から地上にいる人に当たれば大事故です。新築工事と違って、大規模修繕は基本的に住人が生活を送る中で工事が行われますから、住人が事故に遭うケースも考えられる。そうなると、巨額の賠償責任が発生する恐れがあります。施工業者は賠償責任保険料まで織り込まざるを得ませんから、結局、工費は高騰してしまう傾向にあるのです」

外壁修繕という〝高い壁〟を乗り越えるには、これだけの問題が山積しているのだ。マンションにとって重要な〝外見〟をないがしろにしては、資産価値の下落にもつながりかねないだけに深刻だ。

＝つづく

（取材＝本紙・小幡元太）

「ボランティア・アビーム」
マンション管理士などの有資格者や不動産および建築分野のプロが協力して、大規模修繕のセミナーをはじめ、準備段階から施工完了まで実務の無料サポートを行っている。道川氏への相談は＜abeam1on1@yahoo.co.jp＞まで。