

皆さま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14号」をお届けします。5月から「令和」の時代が始まりました。新しい時代の熱風とともに、今月号は、修繕積立金に必要な長期修繕計画のことや、大規模修繕では欠かせない足場の知識について書かせていただきました。次号は、秋号(10月)の予定です。



**最近の大規模修繕工事情**

**将来ビジョンを持った「長期修繕計画」を!**

**■長期修繕計画とは?**  
 建物は、経年と共に劣化していきます。長期修繕計画は、多額の費用を要する外壁補修、屋上防水、給排水設備の取り替え等を適時適切に修繕していくための費用を算出し、所有しているマンションが将来的に資産価値を落とさず、マンション運営ができるようにするための一つの指標として作成します。

**■計画期間は?**  
 今、修繕積立金の不足が問題となっております。多額の費用を要する外壁の修繕や屋上防水等を行う大規模修繕工事はおおよそ、10～15年ごとに計画されますので、“見直し時”はこの大規模修繕工事が2回含まれる期間25年以上とすることが比較的多いと思われます。

また、**長期修繕計画は、下記①～④に掲げる不確定な事項**を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。

- ①建物及び設備の劣化状況
- ②社会環境及び生活様式の変化
- ③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動
- ④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率等の変動

その策定および見直しに当たっては、必要に応じて専門家に修繕委員会、理事会運営のサポートを求めたり、あらかじめ専門家による建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。

**■「長期修繕計画」と「修繕積立金」の密接な関係**

長期修繕計画作成の意義は、単なるメンテナンスのスケジュール表ではなく、修繕コスト(予算)の必要額を算定するための側面が大きく、毎月徴収される修繕積立金が適正かどうかの判断材料とならなければなりません。こうした準備がおろそかになると修繕工事で居住者に一時負担金が発生したり、理解が得られず、修繕工事資金不足となり、工事費の借入れを余儀なくされ、最悪は工事延期や中止となることもあり得ます。

このようなことから、**長期修繕計画に基づいて計画的に適正な積立金額が蓄積されること**が資産価値の維持へつながり、居住者の利益として跳ね返ってくるとの認識が大切です。

参考:国土交通省「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」(平成20年6月)。  
 国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」(平成23年4月)



**大規模修繕工事の足場を知ろう!**

**■マンションの大規模修繕工事の足場の種類**

<p><b>桝組足場(従来足場1):高さ45mまで</b></p> <p>現在最も多く使われている足場。組み立てと解体に比較的手間がかからない、軽量、また、部材の強度も高く、安全性の点でも非常に優れている。</p>	<p><b>くさび緊結式足場(従来足場2):高さ45mまで</b></p> <p>建物の形状に容易に対応出来る足場として使用されている。従来、木造家屋等低層住宅工事用の足場として使用されてきたが、近年、マンション工事用の足場としても使用されている。</p>
<p><b>可搬型足場(ゴンドラ)</b></p> <p>下から組んでいく従来足場1・2とは異なり、屋上面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うタイプの仮設足場。従来足場のような全面足場・養生幕の必要がないため、住環境への影響を最低限に抑えることができる。</p>	<p><b>移動昇降式足場(ゴンドラ)</b></p> <p>「リフトクライマー(工法)」とも呼ばれております。トラスを鉛直方向に設置したマストに沿って作業床が昇降する足場。従来足場のような全面足場・養生幕の必要がないため、住環境への影響を最低限に抑えることができる。</p>

**■可搬型足場(ゴンドラ)の特長**

ゴンドラ足場は、工事期間中、ネットや足場で当時建物を覆わずに工事を行い、居住環境の低下を最小限に抑えることができます。一般的にゴンドラ足場は従来足場に比べ高額となるため、10階以下の場合では従来工法が採用されることが多く、逆に20階建て以上の**45m以上の超高層マンションではゴンドラ足場が採用**されております。

<p><b>① 快適</b></p> <p>従来の改修工事              工事のない日も建物は足場とネットでおおわれています。眺望や風通しも悪くなります。</p> <p>ゴンドラ足場なら              建物ではなくゴンドラ自体をネットでおおうため、日照や風通し、眺望を遮らず室内が暗くなりません。目の前にネットがないため、工事がない日は快適にベランダで洗濯物が干せます。</p>		<p>電動ゴンドラにより作業もスピードアップ。工期の短縮も可能です。</p> <p>ゴンドラは屋上から吊り下げて使用します。</p> <p>作業エリア以外や作業休業日にはこれまで通りの居住性が保たれます。</p> <p>建物ではなくゴンドラ自体をネットで覆います。(建物を覆うシステムも設置可能)</p> <p>目の前にネットがないため、工事がない日はベランダで洗濯物が干せます。</p>
<p><b>② 安心</b></p> <p>従来の改修工事              通常、作業終了後は施錠されますが不安が残ります。工事期間中は作業員の往来が気になります。</p> <p>ゴンドラ足場なら              工事中でも安心です。屋上から吊り下げるタイプの足場ですので外部からの侵入がしづらく、足場を伝っての盗難やのぞきに対しての不安を軽減。ゴンドラ専用の電源で昇降するため、作業員以外が運転することはできません。</p>		
<p><b>③ 経済的</b></p> <p>従来の改修工事              仮設足場の設置・解体には時間とコストがかかります。</p> <p>ゴンドラ足場なら              部材も少なく設置・解体もスピーディ。部材が少ないため足場設置期間が従来工法の1/3以下、全体工期の短縮にも効果的です。</p>		

**あとながき**

新しい年号になってさらにパワーアップしていくアクロスは、日本の住環境の向上に貢献し、皆様のご期待に応えるようこれからも努力を続けてまいります。次号も楽しみにしておいてください。

