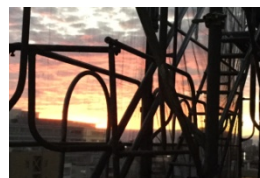


## タワマン修繕クライシス

写真は名古屋星ヶ丘のUR 賃貸。大阪に引っ越す1年前に大規模改修(リニューアル)が実施された。黒いシートに覆われ、ベランダにも足場が生まれ、落ち着かない日々を過ごした。20 数階の高層棟の方は、足場を組むのではなく、「ゴンドラ」のようなもので作業していた。中低層よりも、かなり時間がかかっていたと記憶している。大阪に転居してからも「団地リニューアル」が始まった。長い間、暗い生活を余儀なくされた。なんだか賃貸住宅に「沈滞」するような感じだった。



そんなこともあり、標題の『週刊東洋経済』12月8日特集に注目した。修繕の施工方法は、一般的な中低層マンションで使われるのは、固定式の枠組み足場。だが、高さが45 階を超えるようになると、施工性や安全性、工事中の住民の居住性などを考慮し、屋上から吊り下げて昇降させるゴンドラや、建物にレールを設置し足場を移動させる移動昇降式足場(リフトクライマー)を使うことになる。



タワーマンションの大規模修繕ラッシュが、目の前に迫っている。不動産経済研究所の集計によれば、1990年代まで首都圏における20階建て(60 階)以上のタワーマンション(以下、タワマン)の竣工棟数は、年間に多くとも10棟前後だった。それが2000年になると一気に31棟まで増え、03年からはさらに急増。以後、年間50棟以上のタワマンが建ち続けた。タワマンの大規模修繕工事の周期は14~15年といわれる。このため、今まさに大規模修繕の“適齢期”を迎えたタワマンが大量に発生しているのだ。

タワマンの大規模修繕にかかる工期の目安は、1フロアにつき1カ月ほどだという。現在、日本で最も高いマンションは、東京・西新宿の「ザ・パークハウス西新宿タワー60」の60階建て。これを単純計算すると工期は60カ月、実に5年にも及ぶことになる。6カ月程度といわれる中低層マンションの工期と比べると、実に10倍に相当する長さだ。もっとも複数階を同時に施工したり工程を工夫したりすることで、工期は大幅に短縮できるという。工期が長いということは、年に50棟の新規大規模修繕が出てくるうえ、複数年にわたる物件の施工を同時並行的にこなす必要があるということだ。しかも、大規模修繕の適齢期を迎えているのはタワマンだけではない。00年代初頭には、大規模修繕の周期が12~13年程度といわれる中低層マンションも、年1500棟超が数年にわたって供給されてきた。このため、ただでさえ大規模修繕工事が増えているところに、新たに工期の長いタワマンの修繕工事が加わることになる。

(2018年12月10日)