

第2回マンション・クリエイティブリフォーム賞総評

マンションを適切に維持管理し、資産価値の維持向上を図っていくことは、これからの住宅供給の重要な柱でもある。

このマンション・クリエイティブリフォーム賞は、主催者であるマンション計画修繕施工協会（MKS）がマンション計画修繕工事の施工者専門団体であるという意味で、マンションの大規模改修工事を担っている現場担当者の創意工夫を拾い上げ、新しい改修技術やそのモデルを社会に「見える化」していこうという試みの一つである。

より良いマンション大規模改修工事を行うためには、施工者のみの工夫だけでなく、発注者である管理組合、設計者などとの協力が不可欠であることから、これらの関係者全体の取り組みを評価しようとするものであることご理解いただき、この賞の継続が、現場担当者のモラル・意欲向上と管理組合のリフォーム工事に対する意識向上・活性化につながることを期待したい。

今回は、マンション・クリエイティブリフォーム賞の第2回目であり、応募期間や取り上げる工事の対象期間も第1回に比べて長くしたが、創意工夫という点が応募を鈍らせているようで、応募者数は16件であった。

同賞審査委員会では、2回の審査会を開催して厳正に受賞者選定を行い、第1回目審査では書類選考により授賞候補を5件選出し、第2回目審査で授賞候補の中から事務局による物件状況確認（追加資料提出）をもとに、最終的な授賞対象の2物件を選定した。

高経年マンションのストックが100万戸を超えようとする中、高経年マンションは、それぞれのマンションの物理的特性のみならず、その管理組合が当該マンションをどのようにしていきたいか、についての考え方も個性が表れてくる時期でもある。今回は高経年マンションが共通して抱える課題に積極的に取り組んだプロジェクトをクリエイティブリフォーム賞として選定した。また、クリエイティブリフォーム大賞については該当なし、とした。

最終的に授賞対象として選定した2件についての評価は以下の通り。

○西荻ローヤルコーポ：

- ・築43年を経たマンションの耐震補強、外壁・建具等の大規模改修事例。
- ・第3回目の大規模改修工事に合わせて耐震補強工事と設備改修工事を取り入れ、マンションの総合的な物理的性能向上と美観回復を行い、マンションの資産価値を高めることに成功している。
- ・特筆すべきは、耐震診断ののち、Is値0.6以上を確保するための耐震補強を専有部分に影響のない箇所で実施している。耐震補強工事により既存設備に道連れ工事が発生するため、共用部分の設備改修工事をあらかじめ実施し、耐震補強工事の進捗に影響ないように配慮している。
- ・高経年マンションで改修課題となる給排水管、ガス管、電気共用盤など設備系の総合的診断と更新計画のもと、改修工事を実施している。
- ・アルミサッシ、玄関扉についても気密性・断熱性・遮音性・水密性を向上させるための更新工事を実施している。

- ・エアコンの室外機置き場のためのスリーブ開口の確保、外壁塗膜の全面剥離による仕上げ材のリフレッシュ、投げおろし型の避難梯子の各住戸設置を行っている。
- ・今回の工事の各住戸当たりの負担額は平均して200万円弱であり、工事負担は高額とはなっていない。これらの工事实施には管理組合とコンサルタント、施工者の緊密なコミュニケーションと理解が必要であり、その成果の結実であると思われる。

○なぎさ団地住宅：

- ・築27年を経過した4, 8, 9, 14階建て12棟からなる団地型マンションの住戸内給排水・給湯管その他大規模改修工事。
- ・給水管・給湯管の更新、止水栓の交換を実施。下階天井内に配管されていた雑排水管を、専有部分内の床ころがし配管に更新。
- ・中層棟2棟、高層棟2棟について、設備改修工事の実施にあたり、当初は複数日にわたり排水制限が生じるようになっていたが、施工会社側から配管業者、内装業者を3チーム配置し、同時施工することによって排水制限日を1日になるようにした。また、チーム間の施工精度の統一化を図るため施工図に詳細図を記載するなどの対応を実施している。
- ・工事用説明会資料を共用部分と専用部分に分けて作成し、説明会も分けて開催。クレーム対応も即日対応を心掛けた。
- ・トイレの給水管のシンダーコンクリート内埋設配管の更新ルートの変更を施工者側から提案し、別ルートとすることで居住者のトイレ利用への利用の不便を回避した。
- ・団地内にユニットバスなどの設備機器更新等のオプション工事について仮設ショールームと専任担当者を配置し、多くの専有部リフォームのオプション工事を受注しながらも、居住者の要望を確認しながらきめ細かい対応が可能となった。

今後、多くのマンションストックで対応が必要となる設備更新工事について、日常生活への制約をできる限り無くす提案を施工者側から積極的に提案しているところが高く評価できる。設備改修工事の実施には居住者の理解と協力が重要であり、そのための丁寧な説明が行われたことが良く分かる事例である。

また、設備については共用部分の改修工事の伴い、専有部分に道連れ工事が発生する。これに関連したオプション工事のためのショールームを開設するなど、積極的な対応が行われており、その潜在的な需要を引き出したビジネスモデルとしても参考となる事例といえる。

今回の受賞事例を参考にして、次回以降、マンション改修工事プロジェクトを通じての計画面、技術面、居住者対応など工夫した点を積極的に公開し、管理組合やマンションリフォーム業界として共有のノウハウとして蓄積していただけることを期待したい。

マンション・クリエイティブリフォーム賞審査委員会
委員長 秋山 哲一