

第 10 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・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

マンション・クリエイティブリフォーム賞は、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、ハードな新しい改修技術提案とともに、関係者の合意形成を図りつつ顧客満足度を高めていくソフトな取り組みのほか、改修工事を担う技術者・技能者の育成の努力を社会に「見える化」していこうという試みである。

今回でマンション・クリエイティブリフォーム賞は第 10 回となる。今回は、築 30 年をこえるマンション改修の事例が多かったのが特徴である。そのなかで超高層マンションを含んだ外壁等総合改修の施工計画時点での工期短縮、コストダウンの提案、専有部分を含んだ給排水設備改修における居住者ニーズを反映した柔軟な施工計画の工夫、工事中の居住者とのコミュニケーションの工夫、外壁等総合改修におけるアスベスト対策に取り組んだ試み、などマンション改修に係る施工者団体の視点からの多様な提案が示されることは、今後のマンションの長寿命化を進めていくうえでたいへん望ましい傾向である。

さて、審査委員会では、そうした応募物件の中から厳正に受賞者選定を行い、最終的に授賞対象の 3 物件を選定した。

ひとつは、築 37 年を迎える高経年マンションの給湯暖房システムの更新の事例である。給排水管改修工事に先立ち 4 年前に建物の長寿命化を目指す「百年住宅宣言」を総会決議した上での給排水管改修工事である。給排水管の共用部分・専有部分を含めた一体的な全面更新、専有部分横枝管のスラブ下配管のスラブ上化、集中地域給湯・暖房システムから個別給湯・暖房方式への転換など、長寿命化を見据えた工事内容になっている。各住戸の住戸内改修については複数の選択肢を居住者ニーズに合わせて設定しているなどの計画的工夫が盛り込まれているが、それを実現するための緻密で柔軟な施工体制の構築が必要であり、工程計画等を配慮した施工計画の工夫について高く評価した。

つぎに、築 49 年の 4 回目の大規模修繕工事の事例である。工事内容は長寿命化設計に基づいた外壁モルタル剥離対策工事であるが、工事の特徴は塗材に含まれるアスベスト対策工事である。築 50 年を前にして、居住者調査に基づいて、建物の長寿命化が設計コンセプトとなり、外壁モルタル剥離対策としてピンネット工法を採用した経緯がある。工事実施に先立って行われた塗材アスベスト分析試験で、下地調整材にアスベストが検出されていた。対策工事について神奈川県との調整を進めながら、居住者・作業員・近隣住民など関係者の安全・安心を第一に取り組んだ模様が報告されている。同様のアスベスト対策が求められる社会状況の中で、熱中症対策も含めて先進的な取り組み事例として評価に値するとされた。

最後は、築 15 年の 25 階建、18 階建、17 階建の 3 棟を対象とした多棟型超高層マンションの第 1 回目の大規模修繕工事である。施工者選定時点で、3 棟の同時施工による工期短縮・コストダウンの試みを提案し、施工者として採択された経緯がある。工事着工前の事前の施工計画期間に綿密な施工計画を策定し、2 年の予定だった施工期間を 1 年間とし、工事費を約 2 億 5 千万円程度削減するなどの効果を挙げた。工期短縮と工事費削減のベースは作業動線の見直しや

ゴンドラの盛り替えの手順の工夫によるところが大きい、強風対策や居住者とのコミュニケーション上の配慮、社内外に向けた設計・監理者向けや他の管理組合向けの見学会開催による工夫の社会的周知及び、見える化の努力も評価した。

このような取り組みを共有するとともに、この業界を支えている技術者、技能者の提案型産業としての自覚を高め、さらにその努力の見える化の推進に期待したい。

以 上