

◇ライオンズマンション札幌スカイタワー

工 事 名 称	ライオンズマンション札幌スカイタワー第1回大規模修繕工事			
工 事 期 間	約 10 ヶ月	物件概要	築 年 数	築 23 年(1995 年竣工)
工事請負金額	42,660 万円		構 造	RC 造
追加工事費	1,705 万円		棟数・戸数	2 棟・246 戸
戸当り工事金額	約 180 万円		階 高	各 28 階建

Su

【評価のポイント】

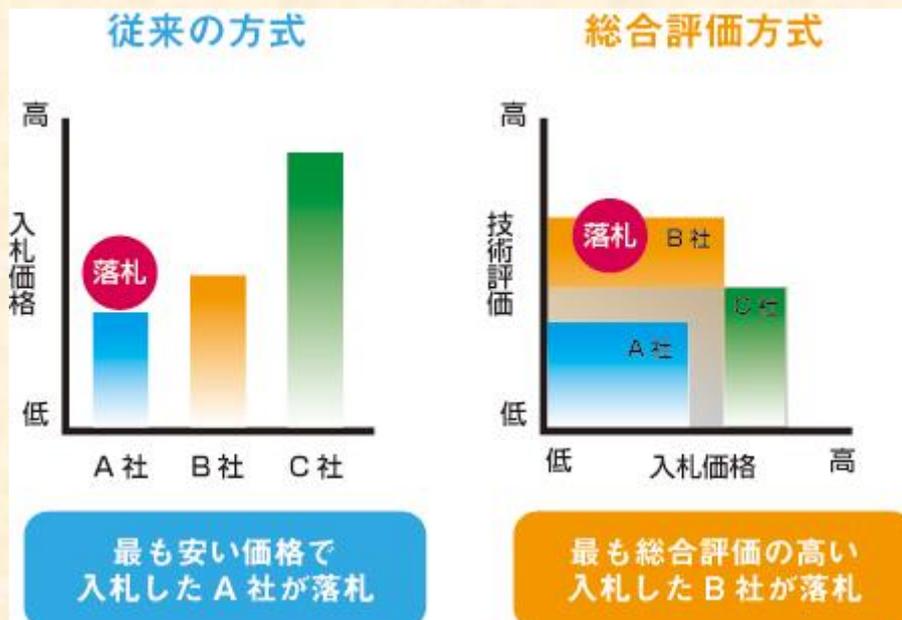
ライオンズマンション札幌スカイタワーの事例は 28 階建て超高層マンションの 1 回目の大規模改修工事に関する取り組みである。施工者選定において技術提案型総合評価方式が採用される中で、仮設計画として最上階吹き抜け部分がオーバーハングしており、一般的には低層部分が枠組み足場、上層階がゴンドラ足場というところを、上層階を途中階から足場、低層階をゴンドラにするなどの技術提案によって受注を獲得している。工事期間中の胆振東部地震による建物損傷に対しても迅速に対応している点を評価した。

3. 当該工事のPRポイント



【ライオンズマンション札幌スカイタワーの特徴】

- ① 民間のマンション修繕では珍しい、技術提案型総合評価方式が採用された工事であった。



- ② 仮設計画では季節ごとの風速データを元に計画を行い、ゴンドラ盛替え方式をとり、バルコニー面の工事を西面と東面で外部作業と内部作業をクロスする方法で工事を実施した。
- ③ 当初バルコニー隔て板を加工して一部シート状にして作業導線にすることを計画していたが、理事会からバルコニー工事が早く終わるのならばメリットがある為、工事期間中隔て板の全撤去・復旧に変更が了承された。結果、他社では1年以上工期がかかるとされた工事を台風・地震に見舞われながらも9.5カ月という工期で竣工することができた。
- ④ 敷地内の公開空地を大規模にリノベーションし、公開空地をよりよく自由にくつろげる空間へ変更した。



- ⑤ テレビアンテナ・中継機器更新工事を行い、衛星方法（BS・CS）にて今後配信される4K8K放送を受信可能にする工事を実施した。
- ⑥ 最上階（28階）にて吹き抜けがオーバーハングしている部分の工事では、途中階から上（24～28階）を足場とし、その下（23階から2階）は仮設ゴンドラを柱にアンカー固定したチェンブロックにて引っ張り込み、通常とは逆である下層階はゴンドラ・高層階は枠組み足場を実現させ施工を行った。



- ⑦ 工事中の現場見学会はドローンを用いた工事中状況の撮影を実施し、通常目線以外からの工事状況の確認が可能となり、入居者の方から評価された。
- ⑧
- ⑨ 工事中に胆振東部地震による建物の破損が生じたが、迅速なゴンドラ盛り替え調査・補修対応を実施し、入居者の方から評価された。
- ⑩ 竣工時に理事会へ施工前と施工後の写真をエンドロールで流す動画を撮影し、DVDを寄贈し大変喜ばれた。