

第 15 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、ハード面での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面での取り組みのほか、改修工事を担う技術者・技能者の育成にむけた努力を社会に「見える化」し、普及展開を図っていかうとする試みである。

今年でマンション・クリエイティブリフォーム賞は第 15 回となっている。
今回の応募には、築 13 年のマンションから築 51 年の高経年マンションまでの幅広い年代、また、戸数でいうと 1 棟 80 戸の中規模マンションから 2 棟 1063 戸の超高層マンション、35 棟 889 戸という大規模団地型マンション、加えて、低層部分に商業施設を含むなど用途が複合したマンションなど多様なマンションを対象とした改修プロジェクトが含まれている。

応募提案全体を通しての特徴は、①超高層マンション改修に関する提案が多くを占めた。その中には、改修工事現場における CCUS の採用、ドローン活用による劣化状況の調査診断・評価、更生による排水管改修提案、塩害対応などの工夫が含まれていた。②団地型マンションでは、現場 DX の取組による省力化、既存給排水管改修による資産価値向上、③店舗複合型マンションにおける安全に配慮した施工計画立案、④電気自動車充電用コンセントの設置などの提案など、それぞれマンション独自に抱える問題に対応した改修提案があった。

ただ、耐震改修事例が含まれていなかったのがやや残念であった。

応募提案全体を通しての特徴は、①超高層マンション改修に関する提案、②外断熱改修に関する提案、③敷地内駐車場の電気自動車充電用コンセントの設置などの提案が複数見られたほか、電気設備の改修、自走式駐車場の設置などのマンション独自に抱える問題に対応した改修事例の提案があったことである。

さて、審査委員会では、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。

1) ザレジデンス一番町

宮城県仙台市に立地する築 15 年 29 階建て 244 戸の超高層マンションの 1 回目の大規模修繕工事である。公共工事では採用が進んでいるものの民間工事であるマンションの大規模修繕工事では取り組みが遅れている工事現場に入場する専門工事業などの作業員に対して CCUS 加入促進を元請として促し、運用したことを高く評価した。

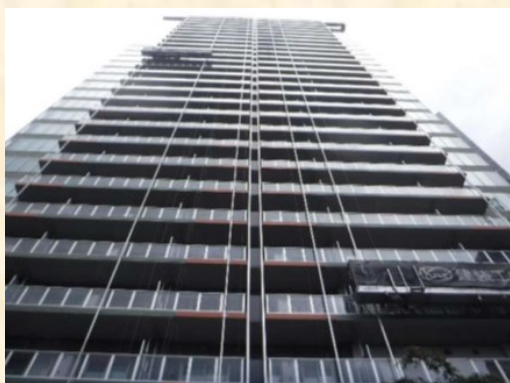


CCUS 連携システム



入場管理

また、採用予定の仮設ゴンドラについて4種のシミュレーションを行って、採用の可否の検討をていねいに行っている点も超高層マンションの大規模修繕工事特有の課題への取り組みとして評価した。そのほか、地域の特徴としての蔵王おろしといわれる強風が見込まれることから、強風対策としての風速計設置、塗料の飛散事故防止策の徹底などの取り組みを評価した。



ガイドレール式ゴンドラ工法



ゴンドラによる飛散防止措置

また、専用アプリの活動によるDX化にも取り組んでいる。さらに、区分所有者である居住者から化学物質過敏症である旨の申し出があったことから、入念な対策を実施した。以上のように、総合的な観点から、ていねいな取り組み、工夫が行われている点が高く評価された。



デジタル掲示板



化学物質過敏症者への配慮（養生）

2) 若葉台第一住宅

埼玉県坂戸市に立地する築 44 年を経過した 35 棟 889 戸の高経年団地型マンションである。住棟には、中層 5 階建てを中心に、高層 8 階建て、14 階建てのほか、低層のテラスハウスおよび管理棟を含む多様な住棟が含まれている。今回で 3 回目の大規模修繕工事となっている。評価されたポイントは、現場作業の DX 化を積極的に進めたことである。

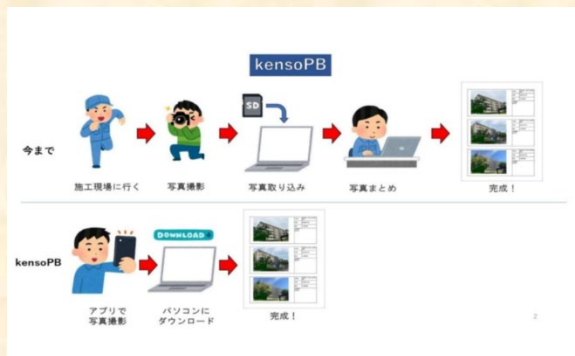
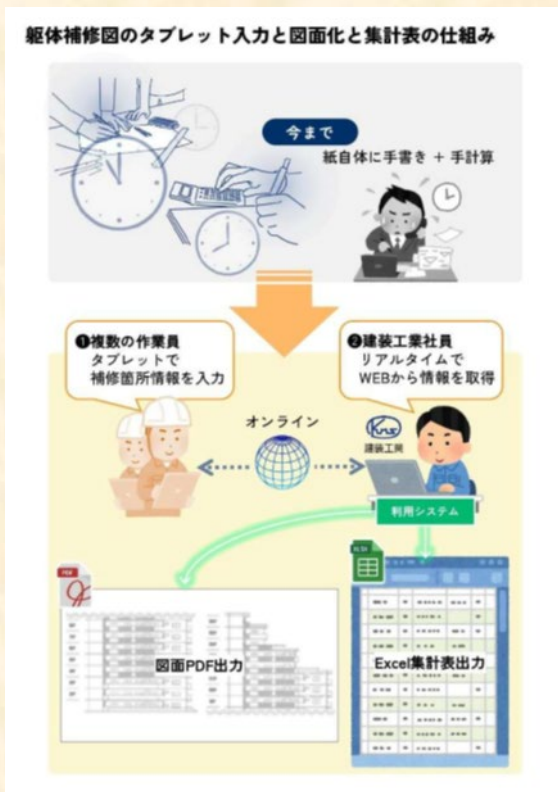


建物全景



建物全景

たとえば、①これまで下地補修図面の作成について、現場では紙媒体への記載であったものを現地でタブレット入力に切り替え、数量表作成まで連動させる、②施工管理記録としての工程写真登録およびデータ一括処理、③社内検査、監理者検査、発注者（管理組合）検査記録の共有化、④電子契約の採用による竣工図書等の電子納品、印紙代節約、⑤管理組合への工事進捗状況の動画活用、などの効果を高く評価した。



屋根勾配改善作業状況

28号棟前ゴミ集積所

屋根勾配調整前現状写真。1/24勾配で調整折板先端が既存より約70mm高くなります。

既存屋根勾配確認：先端水平

施工状況

勾配調整後 溶接状況①

勾配調整後 溶接状況②

アルミ扉へ更新作業状況

AG313-10-101-L200

- ① Stainless steel mirror polish 200x100x10mm
- ② M40
- ③ On frame or flush doors 88 On glass doors 912

引手(×-シ)写真参照

完成

養生材をはがし完成です。

サイド側 隙間

サイドの大きめの隙間には、アル材で塞ぎ材を加えました。

提案：メイン扉の埋込取手より

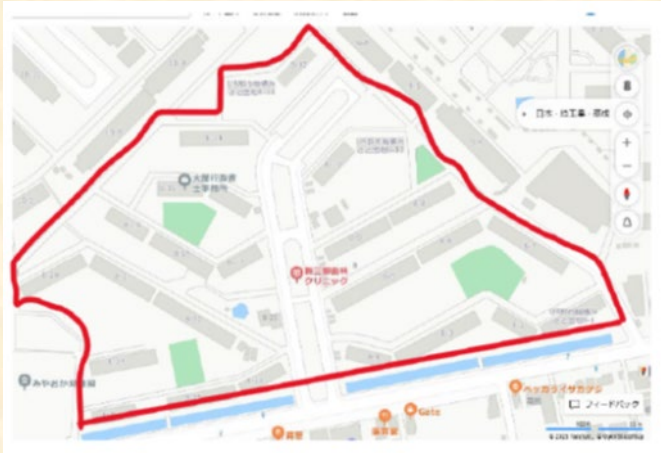
引手に変更 高さ200mm



After

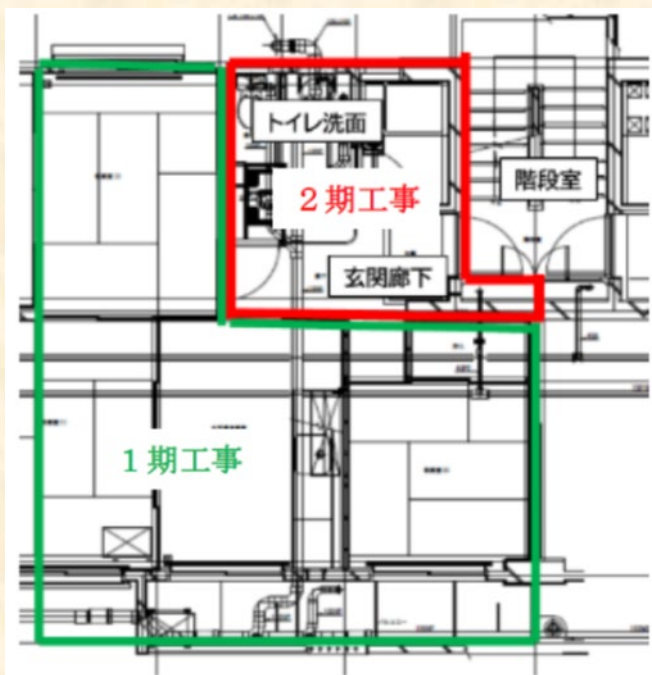
3) みさと第一住宅

埼玉県に立地する築 51 年を経過した 688 戸の高経年団地型マンションである。住棟は、中層 5 階建ての 27 棟で構成されている。



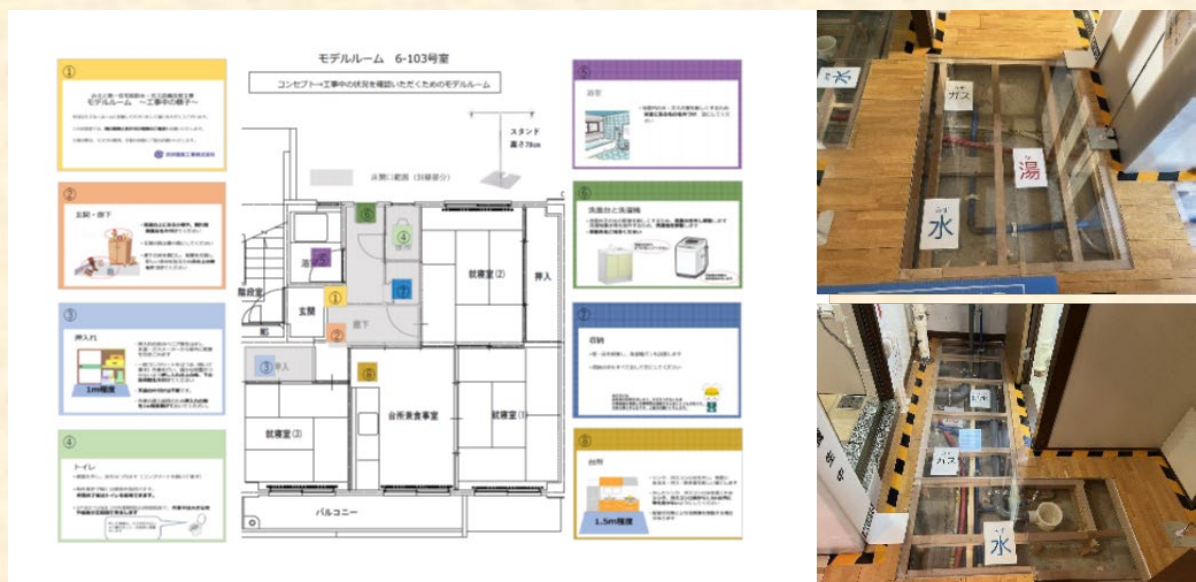
マンション見取り図

高経年マンション特有の給排水管更新工事（スラブ下配管のスラブ上化・ユニットバス導入）の取り組みである。給排水管更新は、室内への入室工事になるため居住者には在宅が求められるうえ、排水制限などの日常生活への影響が大きい。この事例の場合、居住者負担軽減、荷物の移動を含めた居住空間確保などのために室内工事を 2 工区に分けて行うなどの工夫を行っている。



2 区分に分けた入室工事日程のご提案

また、それらの工程について詳しく居住者説明を進めるために、全住戸 2 回にわたる事前説明、空き住戸を活用したモデルルーム設営など、事前説明に多くの時間を割いている。



配管状況を示した部屋



仕上げ状況を示した部屋

その結果が区分所有者負担になる在来工法浴室のユニットバス化が全住戸の 93.6%となり、ほぼ達成された点が高く評価された。居住者に理解された要因の一つとして、施工管理者体勢に特徴があり、9人中3人が女性という編成にして、居住者とのコミュニケーションの円滑化を図ったことも評価した。

このような取り組みを共有することによって、マンション改修業界の将来を支えていく技術者、技能者自身が、今後もそれぞれの仕事の価値を高める努力を積み重ねていくことを期待したい。