

第14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」していこうという試みである。今年でマンション・クリエイティブリフォーム賞は第14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55年の高経年マンションまで幅広い年代、また、戸数でいうと32戸のマンションから40棟1532戸という大規模団地型マンション、階数でいうと2階建てテラスハウスから45階建ての超高層マンション、加えて、低層部分に商業施設を含むなど用途複合した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、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。

ひとつは、日本住宅公団が供給した築55年団地型5階建て1532戸（40棟）の外断熱改修工事の事例である。すでに3回の大規模修繕工事を実施済みであり、築80年に向けた性能向上改修の取組で、耐震基準を満たしていなかった2棟の耐震改修工事と合わせて外断熱改修工事を実施している。外断熱改修工事にいたるプロセスでは複数回にわたる見学会を公開で実施するなど、40棟もある高経年の大規模団地で性能向上工事を実施する必要性を共有する合意形成の努力を積み重ねている。



図1-1 第1回見学会の様子



図1-2 第2回見学会の様子

外断熱工事实施後の断熱改修による温熱環境の改善と省エネ効果の測定など改修工事前後の温熱環境調査や住民アンケートもていねいにされており、その効果が新聞等で取り上げられている。今後、日本全国でCO2排出削減にむけた様々な取り組みが期待される中で、既存マンションの外断熱改修のモデル事例として先進的であり、その改修工事の効果を確認する取り組みは先導的役割と示すものと思われる。

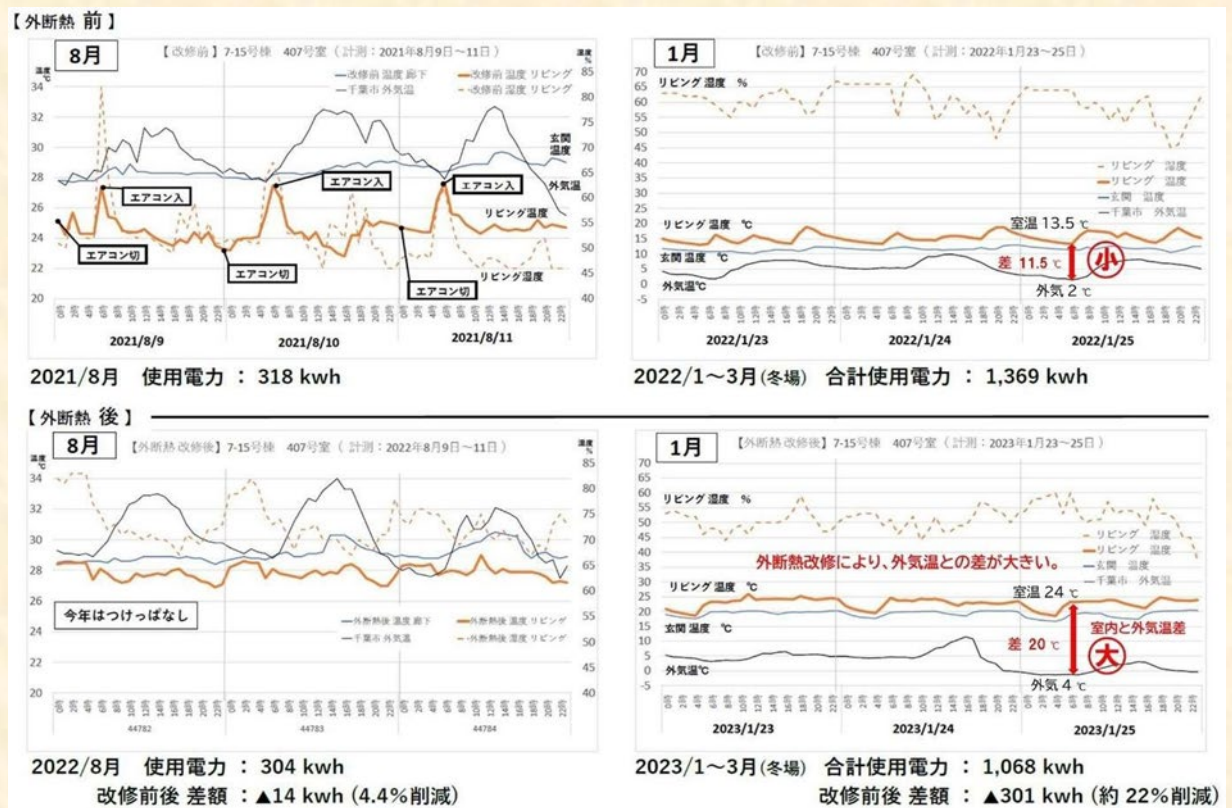


図 1-3 室内温湿度変化グラフと電力使用量比較

つぎは、築17年40階建565戸（4棟）の複合用途型超高層マンションの第1回目の大規模修繕工事で、外壁のひび割れ補修や外壁塗装部分の耐用年数の延伸が課題であった。改修工事の特徴としては地下鉄や新交通システムの駅に直結した超高層マンションであるため、居住者、店舗関係者、店舗利用者、駅利用者など多くの関係者が行き交う交通動線と近接した場所が工事現場となっていることから安全確保、店舗営業に支障がない配慮等が期待された。そのため工事着工前には幅広い関係者との事前協議などの交渉力、個別要望に対するていねいな対応力が求められた。



図 2-1 外観

図 2-2 仮設外観

店舗B工区工事に伴う利用制限 / 豊洲シエルタワー大規模修繕工事 (1/3)

2022年6月11日

1階部分

番号	工事期間中	足場組立・解体時	期間限定 仕上げ工事	内容
1.		○	○	エスカレーター(1~2階)の使用が出来ない期間がある
2.		○	○	有楽町線6b出入口部のエスカレーター及び階段(半分ずつ工事)
3.		○		有楽町線6b出入口正面の通り抜けが出来ない(足場組立・解体時)
4.		○		デイリーの出入口一時通行止め(2~3時間程度が数回)
5.		○		サカガミの入り口部分一時通行止め(2~3時間程度が数回)
6.	○			シエル広場の使用禁止
7.	○			噴水部分の使用禁止
8.		○	○	C棟1階通路部分の迂回(時間帯により通行止め)
9.		○	○	A棟・C棟(1~2階)階段の通行規制(階段幅の半分が通路)

図 2-3 利用制限案内図

不特定多数の通行者の安全確保、多様な関係者・利用者の営業時間帯、通行動線を確認したうえでの工区分割、工期設定、工事時間帯の設定、仮設計画など施工者側の工程計画の工夫が発揮されたことを評価したい。今後増加してくることが予想される市街地再開発マンションなど不特定多数の人が建物内外を流動する複合用途型建物の大規模改修工事において、事前調整能力と総合的な施工管理能力の向上に期待したい。



図 2-4 駅入口階段通路閉鎖状況



図 2-5 仮設状況

三つめは、築 16 年 20 階建て 635 戸（6 棟）のマンションの外壁・屋上防水工事を含む第 1 回目の大規模修繕工事である。特徴としては管理組合から大規模修繕工事の周期を 12 年想定ではなく、20 年想定で実施してほしいという強い要望があったことである。次回の大規模修繕工事は築 35 年目を目標とすることから、屋上アスファルト防水工事、外壁補修工事、シーリング工事、ウレタン塗膜防水工事、長尺シート貼り等の工事に関して、大規模修繕工事の長周期化に資する材料・仕様の高耐久化、下地補修の精度向上などについて、管理組合、設計監理者、施工担当者、材料メーカー等で検討を繰り返し、試験施工等を実施し確認するなどのていねいな対応を行ってきている。



図 3-1 試験施工



図 3-2 メーカーによる施工指導

修繕周期の長寿命化を図ることが目標であることを元請施工管理者のみならず職長や作業員で意識の共有、作業手順の確認を実施し、実行する体制を築いたことは高く評価したい。今後、大規模修繕工事の周期の長周期化が期待される中で、引き続きのフォローアップを期待したい。



図 3-3 仮設外観

このような取り組みを共有することによって、この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、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。