

## ◇新ゆりグリーンタウンポプラ街区

工 事 名 称	新ゆりグリーンタウン白山四丁目第一管理組合			
工 事 期 間	約 18 ヶ月	物件概要	築 年 数	38 年(1993 年竣工)
工事請負金額	504,000 千円		構 造	RC 造
追加工事費	27,500 千円		棟数・戸数	2 棟・571 戸
戸当り工事金額	約 930 千円		階 高	13～14 階建

### 【評価のポイント】

今回の改修工事事例の中で、いくつか新型コロナ感染防止の取り組みについての工夫が提案されていた。そのなかで、施工者独自の工夫にとられることなく、発注者である管理組合の理解を得て、住戸内の設備配管改修工事において入室する施工業者のみならず、居住者側にも工事開始の 2 週間前から検温するという協力をしていただき、お互いのコロナ感染リスクを下げる努力を徹底した事例があった。



マンション外観

### 【工事のポイント】

管理組合、設計会社、施工会社が協働でコロナ下での共用部分及び専有部分（全住戸）の排水管更新工事を行った

2020年4月に新型コロナウイルス感染症に伴う緊急事態宣言が宣言された際、工事の一時中断が余儀なくされました。中断後は、管理組合と監理者、施工者がオンライン会議を重ね、三者が一丸となり感染症対策を検討して、緊急事態宣言の解除後に、工事を再開しました。その結果、全571戸の専有部分への入室工事を伴う排水管改修工事であったが、再開後も管理組合と施工会社が協働してコロナ対策にあたることで、一人の感染者もなく、無事に工事が完了しました。

### 【工事の目的】

給排水設備に関しては、共用部分を改修したからといって、建物全体が健全な状態になったとはいえません。排水管においても、共用部分の排水管のみを改修しても排水管からの漏水に対する問題が解消したとはいえません。専有部分の排水管が良好な状態になって初めて安心して生活できるようになったといえます。しかし、これらの配管は、住戸内の壁の中や床下に隠蔽されているため、更新するためには内装の解体復旧などの建築工事が必要となり、費用が実際の配管工事費より高額になります。本工事では、排水立管を更新する際に、住戸内の各所壁や床の解体が必要であったため、専有部分の排水枝管も同時に改修することにしました。

### 【工事の課題】

入室工事を伴う排水管の改修工事では、全ての住戸の合意が得られなければ、工事が完成させられません。当マンションでは、数年前にもアルミサッシの改修工事を行いました。どうしても協力を得られない住戸がありました。また、築40年近く経過していることから、戸別に専有部分を改修している住戸も多くあり、それらのことから、工事計画段階より多様な課題が挙げられましたが、管理組合と監理者、施工者が協議を重ね、意思統一し、その対策にあたりました。

- ①組合員・居住者の合意形成方法・・・工事の2年前から居住者説明会を3度ほど開催するなど
- ②入居工事を拒否された場合の対応・・・柔軟な姿勢で対応し、理解を得るなど
- ③既に専有部分の配管改修を行った住戸への金額清算について... 返金額の検討など
- ④壁や床の仕上げが共通仕様と異なる住戸への対応・・・戸別の対応や費用負担の区分検討など
- ⑤工事期間(7日間)の在宅不可能居住者への対応・・・戸別に柔軟に対応し鍵を預かるなど
- ⑥改修工事に際してオプション工事の対応・・・戸別の要望に応え、展示場を設置するなど
- ⑦工事期間中の避難先について・・・集会所の利用や簡易トイレの貸出し対応など
- ⑧コロナ禍での管理組合と施工会社の対応（工事途中から発生した課題）

## 【入室工事における新型コロナウイルス感染症の対策】

管理組合と施工者の共通認識として「マンション内にコロナウイルスを持ち込まない」ということを基本条件としました。ウイルスを持ち込むのは、施工者だけではなく、居住者や第三者が持ち込む可能性もあります。したがって、管理組合と施工者が協力してマンション内にウイルスを持ち込まない対策が必要です。

▶ 感染症対策は、施工会社の対応だけでは、不十分であることを、管理組合が認識し、オンライン会議の中から管理組合と施工者が協力して対応方法を見出した。

### ① 管理組合の感染症対策

- ・各居住者は、自宅の入室工事日の2週間前から検温記録用紙を用いて体調管理を行った。
- ・管理組合は、全住戸にアルコール消毒液を配布し、各居住者が日頃から感染症対策について意識を高めるよう努めた。
- ・エレベータホールなどにアルコール消毒液を配備し、マンション内へ施設関係者及び第三者がウイルスを持ち込むことにも備えた
- ・管理組合（理事会・自治会・委託清掃会社）は、毎日定期的にマンション共用部のアルコール消毒を行った。

## コロナ禍における管理組合の感染症対策

P.6

1. 住戸毎の入室工事日程に合せた、「検温カード(検温記録用紙)」を作成し、各居住者は、2週間前から体調管理を行った。

#### 新型コロナウイルス感染防止対策

◆◆◆ 住民の皆様による対策(管理組合の対応) ◆◆◆

- 毎朝体温を測定することで、体調の変化に早く気付く

#### 具体策

- ▶ 検温カード(全入居住戸の人数分)を配って体温を記入してもらう
- ▶ 検温の期間: 入室工事開始の2週間前 ~ 入室工事完了日
- ▶ 入室工事期間中は、朝の検温後、体温を記入した検温表を玄関に掛けておく



検温カード

室温	24時	10時
お名前		
生年月日		
14日	7月18日 (水)	
15日	7月19日 (木)	
16日	7月20日 (金)	
17日	7月21日 (土)	
18日	7月22日 (日)	
19日	7月23日 (月)	
20日	7月24日 (火)	
21日	7月25日 (水)	
22日	7月26日 (木)	
23日	7月27日 (金)	
24日	7月28日 (土)	
25日	7月29日 (日)	
26日	7月30日 (月)	

玄関ドアに掛けることで、住戸へ出入りする作業員も安心して作業ができました。

ホブラ街区の皆様へ

「手指消毒用のアルコールスプレー」  
をお届けします。

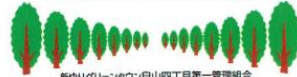
みんなで防ごうコロナ感染！



【使用方法】  
ポンプのヘッド部分を“半時計回り”に回すと使用できる状態になります。しばらく使用しない時は、ノズル部分を押し込みながら“時計回り”に回すとヘッドが収納されます。

新型コロナウイルス感染症対策の基本は、

- 外出するときは、**マスクの着用！**
- 帰宅したら、**手指の消毒！**
- 毎日、決まった時間に、**体温の測定！**



新ゆりグリーンタウン白山四丁目第一管理組合

一時期入手が困難になっていたアルコール消毒液を管理組合が全住戸へ配布し、各居住者が日頃から感染症に対する意識を高めるよう促した

Q: 571戸の専有部内工事で拒否された住戸の有無あればその戸数、またその苦勞した点について⇒

工事着手以前計画段階に管理組合さま理事会、維持保全委員会が工事の特異性上下階で繋がった排水立管の工事であることを何度も各戸へ広報されていたこともあり、工事

を拒否された住戸はありませんでした。それでも、他人に入室して欲しくないと考えの方がいましたが、各居住者様抱える疑問や不安な事を取り除く為に、何度も戸別に工事内容や作業の進め方などの説明を行い、コミュニケーションをとることにより、工事へのご理解とご協力をいただきました。

#### Q：各居住者の検温記録の協力状況と、その活用により助かったことなど⇒

8割程度の方が検温記録にご協力くださいました。工事関係者から居住者さまに感染させる場合だけでなく、居住者さまから感染する可能性もありましたが、検温記録にご協力いただくことで居住者さまの感染症に対する意識を高めることができたと感じています。また、工事関係者が居住者さまと接触する際に安心して対応することができました。

#### ② 施工会社の感染症対策

- ・工事関係者は、毎朝出勤前に検温や感染が疑われる症状の有無を確認した。
- ・毎朝現場入場時も検温し、感染が疑われる症状の有無を確認した。
- ・こまめに手洗いやうがいを励行し、各所にアルコール消毒液を配備して活用した。
- ・極力公共の交通機関を利用せずに済むよう駐車場台数や通勤車両を増やした。
- ・マスク着用し、無用な会話を控えた。
- ・休憩所では、換気を行い、仕切りを設けて「三つの密」を回避するよう努めた。
- ・入室工事中は、玄関ドアを開放し、排風機を設置して換気した。
- ・各戸の玄関ドアにアルコール消毒液を配置し、出入りの際に手指の消毒を行った。

など

- ・入室作業は、3密を回避するため、工程調整を行い、同時に入室する人数を制限した。

など

#### コロナ禍における施工会社の感染症対策

P.7

##### 1. 工事関係者は、毎朝出勤前と現場入場時に検温を実施し、感染が疑われる症状の有無を確認した。



検温の実施



始業前に、体調管理チェックシートに記入し、体調を管理者に報告する



現場管理者がチェックシートにより、作業員全員の体調を確認する

##### 2. こまめに手洗いやうがいを励行し、各所にアルコール消毒液を配備して活用した。



消毒液やうがい薬、ペーパータオルを設置



感染症対策ポスターの掲示（手洗い）



事務所や休憩所の入室時に手指の消毒を行い、共用スペースを定期的に消毒する



3. 「三つの密」の回避または、軽減するための対策を行った。



休憩所は換気を行い、仕切りを設ける



会議テーブルに仕切りを設ける



朝礼は間隔をあけて並列する



駐車台数と通勤車両台数を増やす

4. 住戸内作業時の感染症対策(工事範囲の区画や換気と消毒)



ドアストッパーを用意し、玄関扉を開放する



ビニルフィルム養生により区画する



サーキュレーターや排風機を設置して、室内の空気を戸外へ排気



玄関ドアにアルコール消毒液を配置し、出入りの際に手指を消毒する



アルコール消毒液を携帯し、適宜、消毒を行う



作業で触れたドアノブや照明スイッチなどを定期的に消毒する



③ 管理組合と施工会社の感染症対策

・工事説明会【後半工事予定の住戸(294 戸) 向け】を中止し、施工会社が作成した工事説明会用資料の内容を解説する動画(DVD 収録)を作成し、後半工事予定の住戸(294 戸)へ配布した。また、DVD 再生機器が無い住戸へは、ポータブル DVD プレイヤーを貸出しした。

・工事の一時中断後に管理組合(理事会、維持保全委員、自治会)より有識者が集結し、監理者、施工者と共に「工事再開検討チーム」を結成し、情勢や新型コロナウイルス感染症の情報収集に努め、工事を再開するか否か、再開する際の時期、再開した場合の問題点や懸念事項など、オンライン会議を用いて連日協議し、その対策を行った。

・工事を再開した場合の心配事や要望を確認するため、全住戸を対象にアンケートを実施し、各居住者が抱えているさまざまな不安要素を払拭するよう、各戸戸別に対応し、問題点を解決した。など



各住戸が希望しているオプション工事の内容を確認すると、本工事における施工箇所周辺の内装工事や衛生器具類の交換という軽微な内容以外にも、大幅なリフォーム工事などを希望している住戸も多数いることが分かり、本工事の現場管理スタッフとは別に、オプション工事担当者を現場に常駐させ、各住戸の希望に対し、可能な限り対応しました。

その結果、オプション工事の内容に大小の違いはありますが、見積り書作成数は、700件を超え、受注件数は350件を超える申し込みがありました。本工事を行うことにより、排水管からの漏水の心配などはなくなりました。但し、当マンションは、築年数も経過していることから老朽化の進行した給水・給湯設備や便器・洗面台などの小型の衛生器具、ユニットバスやシステムキッチンなどの大型の衛生設備から思いがけない漏水事故などが発生することも考えられます。オプション工事を施工した住戸の居住者から、本工事範囲以外の内装もきれいになり、機器や器具も新しくなったことで、トラブルの心配がなくなり、使い勝手が向上し、快適な生活が送れるようになったと喜びの声が多く聞かれました。

本工事完了後に管理組合が工事後アンケート調査を行ったところ、工事関係者への感謝や労いのコメントが非常に多く、顧客目線になり、顧客の立場になって考えたサービスが提供できたことを実感できました。マンションリニューアル工事では特に、管理組合、設計監理者、施工会社が意思を統一し、共通の目線で同じ方向を目指して協働することが必要不可欠であることを改めて感じる事ができ、客先と監理者に恵まれたことを感謝しております。

居住者対応
P.11

1. 管理組合からの要望を受け、各住戸が希望するオプション工事(戸別有償工事)を可能な限り対応した。

こんなオプション工事をしてほしい・・・洗面化粧台、便器、洗濯機座、各種水栓(蛇口)、ユニットバス、システムキッチン、ガス台、レンジフード、各種内装(ビニルクロス・クッションフロア・塩ビタイル・フローリング・カーペット)、換、障子、畳、建具・枠、建具位置変更、収納造作、吊戸棚、アコーディオンカーテン、カーテンレール、手すり、化粧鏡、給湯器、給水・給湯配管、換気扇、照明器具、電源配線、電話配線、アンテナ配線 など

**共用部から専有部までマンション全体の資産価値を高める提案を致します**

スターテックが**もも**もマンションを元気にします!

マンション(内用部)をリノベーション

共用部の調査・診断

共同修繕工事

マンションの資産価値アップ

**オプション工事展示場 2棟 設置**

システムキッチン

ユニットバス

洗面化粧台

水栓類 便器

