

## 第 11 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 11 回となる。今回は、第 1 回目の大規模修繕工事に相当する築 12 年程度のマンションから築 50 年目を超える高経年マンションまでに幅広い年代にわたる改修事例で、また、戸数でいうと 18 戸の小規模マンションから 780 戸（30 棟）という大規模マンションまでを含んだ多様なマンションを対象とした改修プロジェクトの応募があった。

それを反映して対象となる改修工事の内容もいわゆる大規模修繕工事に該当するもののほか、超高層マンション改修、排水管設備改修、耐震改修、省エネ改修（外断熱改修）、屋上緑化などが含まれており、さらにアスベスト対策、新型コロナウイルス感染防止対策などの工夫が取上げられていた。

マンション改修に係る施工者の視点からの多様な工夫や提案は、当該プロジェクトを担当する施工者自らの計画提案力に負うところが大きいですが、改修工事に関わる発注者である管理組合や設計監理者との綿密なコミュニケーションによる成果が反映されたものであると思われる。

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 物件と特別賞 1 物件を選定した。

ひとつは、築 12 年 18 階建て 664 戸の第 1 回目の大規模修繕工事で、マンションが免震高層建物であったことが特徴である。この場合、外壁改修工事に必要な仮設足場の設置が地面に直接設置した場合、施工中の地震による建物の移動に耐えられない。ゴンドラ足場の利用も想定されるが作業の生産性向上や工期短縮を図るため、この事例では足場組立て方法を新たに複数提案し、それぞれ仮設足場の計画について特別な構造計算を行った上で実施している。今後増加していくであろう免震建物の改修工事に水平展開できる工夫として高い評価を得た。

つぎは、築 51 年 780 戸（5 階建て、30 棟）という高経年の団地型マンションの団地再生プロジェクトである。工事内容は多様であり、耐震改修、外断熱改修、玄関住戸扉改修など総合的な工事内容を含んでいる。団地としての建替えは困難との判断の中で、団地としての総合的な住環境の維持向上を目指した計画的取組みであり、工事に到る前段階での長寿命化目標共有や合意形成の努力が結実した総合プロジェクトである。タイプの異なる住棟ごとにその形態にあわせた改修施工計画を立案し、マンション長寿命化に関する補助金の活用などを組み込んだ工期設定の工夫など、工事全般にわたる総合的な施工計画を立案し、その施工計画にもとづいて完成にいたっている。今後、高経年マンションや団地がその再生を目指した積極的な総合改修工事への取り組みが見込まれる中で、先進的総合的取り組みとして高い評価をえた。

三つ目は、築 28 年目 5～6 階建て 160 戸（7 棟）の外壁外断熱改修工事の事例である。外断熱工法の採用にあたって、足場と建物間隔の工夫や、耐震補強工事と外断熱改修工事の取り合い部分の詳細設計、たとえば、樋、盤、配管類、窓枠周り、面格子等細部の納まりが熱橋にもとづく結露防止など細かい配慮が必要である。この納まり等については施工者側からの提案力が求められる事項でもあり、創意工夫が求められる。このプロジェクトでは、そ

れらに配慮した提案があったことから評価するに到った。管理組合からも長寿命を目指した断熱効果を実感し高い評価を受けている。

最後に、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われることなく、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。

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。