

## 第1回マンション・クリエイティブリフォーム賞審査結果発表

この度、「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：東洋大学理工学部建築学科教授 秋山 哲一氏）による厳正なる審査の結果、下記の「マンション・クリエイティブリフォーム賞」2物件、「審査員特別賞」1物件が決定いたしました。

なお、今回の「マンション・クリエイティブリフォーム大賞」は、該当無しとなっております。

また、表彰については、平成23年6月7日（火）17時30分より大手町サンケイプラザ（東京都千代田区大手町1-7-2）に於いて、当協会の総会懇親会の前に授賞式を行います。

※授賞者の方におかれましては、別途「授賞のお知らせ」を送付いたします。

### ◇授賞物件

賞	物件名（地域）	授賞対象者
マンション・クリエイティブリフォーム賞	三宿サンハイツ （東京都・世田谷区）	施工者：渡辺物産㈱ 発注者：三宿サンハイツ管理組合
マンション・クリエイティブリフォーム賞	松風園コーポ （東京都・目黒区）	施工者：建装工業㈱ 設計者：(有)ノマド 発注者：松風園コーポ管理組合
審査員特別賞	高根ハイツ（賃貸） （東京都・中野区）	施工者：鉄建建設㈱ 設計者：㈱青木茂建築工房 発注者：小泉 昌子

※物件名をクリックすると工事概要のデータが見られます。

### ◇第1回マンション・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（東洋大学理工学部建築学科教授）

副委員長 梶山 精吾（特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会会長）

委員 篠原 みち子（弁護士）

委員 田邊 邦男（一般社団法人マンションリフォーム技術協会会長）

委員 江田 三男（社団法人高層住宅管理業協会・マンション保全診断センターセンター長）

## 第1回マンション・クリエイティブリフォーム賞総評

今回のマンション・クリエイティブリフォーム賞は、MKSが施工者専門団体であるという意味で、個人的に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、社会に「見える化」していこうという試みの一つである、と理解している。この賞の継続が、現場担当者のモラル・意欲向上と管理組合のリフォーム工事に対する意識向上・活性化につながることを期待したい。

今回は第1回で、この賞の応募に関する周知期間も十分でなかったことから、応募者数は13件であった。同賞審査委員会では2回の審査会を開催して厳正に受賞者選定を行った。

第1回目審査は書類選考により受賞候補を5件選出し、第2回目審査で受賞候補の中から事務局による物件状況確認、追加資料提出を受け、最終的な授賞対象者を選定した。

審査基準は①現場体制に関する新しい取り組み、②工法、材料に関する新しい取り組み、③居住者対応、④長寿命化に寄与する取り組みである。

全体の応募案を通じた感想としては、応募者側も何を持って新しい取り組みとして提案するか迷っているのではないかと、という点である。残念ながら審査委員全員一致で、次回以降のより良い応募作を期待する意味で今回は大賞の選出を見送らせていただいたが、今回の受賞事例を参考にして、マンション改修工事プロジェクトを通じての計画面、技術面、居住者対応など工夫した点を積極的に第2回目の応募をいただき、管理組合やマンションリフォーム業界として共有のノウハウとして蓄積していただけることを期待したい。

最終的に授賞対象として選定した物件についての評価は以下の通り。

### ○三宿サンハイツ：

- ・ 築30年を経たマンションの大規模改修事例。
- ・ マンションの資産価値を高めるため、外壁を吹付塗装からタイル仕上げに改修に取り組んだ事例。エントランスのひさし部分、内部も石張りにしている。タイル張りについてはピンネット工法を採用し、産業廃棄物を出さない工夫も取り入れている。バリアフリー化やLED照明を採用している。
- ・ 特筆すべきは、居住者に工事への関心を高めてもらうために工事期間中に夏祭りを計画し、その中で実際に居住者にタイル貼りを体験する場を作ったことである。マンションの大規模改修工事は、工事期間中は居住者に生活上の制約を強いるものになるが、このような居住者を巻き込んだ活動は、居住者と施工者の顔の見える関係を作るうえでたいへん重要である。
- ・ 工事期間中のベランダでの物干しが出来ず室内干しになるため、部屋干し用洗剤に配布などきめ細かい対応も好感が持てる。

### ○松風園コーポ：

- ・ 築42年を経過したマンションの機能改善を含めた大規模改修工事。

・全住戸の断熱サッシ改修、屋上断熱防水改修を実施した事例。サッシ取り換えについての工程上の丁寧な調整が行われている。

・着工後に判明したバルコニー・開放廊下のコンクリートブロック積み手摺壁のアルミ手摺への交換。

・審査委員会での評価のポイントは、管理組合からの既存外壁タイルの風合いを残すことの要望にこたえるためにエバーガード構法を採用した点である。新しいものを採用することと古いものを残すことをうまくバランスを取っているところが評価できる。

いずれのケースも大規模なマンションではないが、管理組合の熱意等が反映され、戸当たりの工事費が 200 万円程度と一般的な大規模改修工事からみると高めになっているのが特徴である。これらは管理組合に修繕積立金の余裕があったということではなく、管理組合と設計者・施工者側が良いコミュニケーションをとって目指すべき目標を共有してきた結果ではないか、と推察される。

今回は、分譲マンションに限定したリフォームでなかったため賃貸物件の応募があった。賃貸物件の場合、オーナーの一存で工事の意思決定が行われる。分譲マンションの場合の管理組合のコンセンサスを得たうえでの修繕積立金を基礎にしたリフォームとは質が異なり、事業収支を考慮した投資という意味合いもあることから、ここではそれらを同一の評価軸で判断するのは難しいとの判断から、審査員特別賞として表彰することになった。

#### ○高根ハイツリファイン工事：

・RC4F 共同住宅の再生工事である。再生工事として新築ではない事業性の確保、管理負担を軽減するメンテナンス性の向上、オーナーの建物に対する愛着の継承、法的・耐震性の正当性の立証手続き、構造補修カルテ作成、地域環境との調和、などのきめ細かい対応が図られている点が、集合住宅ストック再生のモデルを示していると評価できる。

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