

「しきい間すきま短縮」を 全国ではじめて導入し、安全性を向上

山手町パークマンション(静岡県浜松市)
YAMATECHO PARK MANSION

JR浜松駅から車で15分ほどの閑静な住宅街に、6階建ての山手町パークマンションがあります。建設・分譲から30年以上が経過し、2017年10月から11月にかけて油圧式エレベーターをリニューアル。既存設備をできるだけ生かしつつ、最新のマシンルームレスエレベーター(スパーセルGRII)に替える〈エルフレッシュ〉(準撤去リニューアル)を実施しました。また、「しきい間すきま短縮」を全国ではじめて導入されました。

●リニューアルの経緯と課題

- ① 長期修繕計画に
立って、2019年に
リニューアルを計画。
- ② 補修部品の供給面の問題、
市からの地震に
備えた改善指導もあり、
2年前倒しの
リニューアルを決定。
- ③ エレベーターが
1台しかなく、
住民に高齢者が
多いため、
短工期が必須。



●工期(スケジュール)

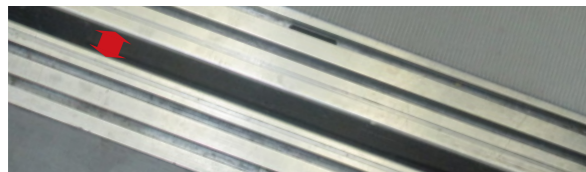
6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
契約 理事長様より 住民へ工事告知 (工事開始4か月前)	理事長様より、重い荷物の事前搬入・搬出などを呼びかける				工事中、理事長様は、 毎日のように現場に立ち会う	
				工事開始	リニューアル 工事(20日間)	工事完了

しきい間すきま短縮 エレベーターと建物にある「すきま」を短縮します。

エレベーターと建物の間には、すきま(クリアランス)*があります。このすきま(クリアランス)に、かぎやカードなどを落としてしまう事例が、多数発生しています。また、ご利用の方が、すきまに躓いたり、車いすの前輪や台車の車輪などが挟まるリスクもあります。そのようなリスクを

「しきい間すきま短縮」で、軽減できます。「しきい間すきま短縮」は、エレベーターのかごが乗り場に到着した際に、かごの下に設置したステンレス製のふさぎ板を乗り場側のしきい方向へスライドさせることにより、すきまの短縮化を行います。

エレベーターリニューアル前



エレベーターと建物間にすきま(クリアランス)があります。

エレベーターリニューアル後



エレベーター到着時に、かご下に設置したふさぎ板が乗り場側のしきい方向へスライドします。

- 効果**
- ▶ すきまが少なくなることで安心して乗り降りできます。
 - ▶ すきまにかぎやカードなどを落とす心配が少なくなります。*建物の状況により、しきい間すきまの距離が変わります。



乗り場の三方枠、敷居乗り場ドアを残し、巻上機、制御盤、かご室などを最新機種に交換

〈エルフレッシュ〉 油圧式エレベーターリニューアル (準撤去リニューアル)

油圧式エレベーターは、高さ制限や日陰規制、屋上に重いマシンルームを設置できないなどの制約がある集合住宅に採用されてきました。重量物の搬送に適していますが、「動きが遅い」「段差が気になる」「電気代がかかる」という声も聞かれます。

1998年に東芝エレベーターが国内初のマシンルームレスエレベーター(ロープ式)を発売し、油圧式エレベーターのロープ式エレベーターへのリニューアルが可能になりました。〈エルフレッシュ〉油圧式エレベーターリニューアルには、全撤去リニューアル(標準工期30~40日)と、旧設備を活用する準撤去リニューアル(標準工期25~30日)があります。

山手町パークマンションでは、乗り場の三方枠、敷居を残し、巻上機、制御盤、かご室などを最新機種に取り替える準撤去リニューアルを実施。また、乗り場ドアも残すことで、工期を短縮しました。地震時にエレベーターを最寄り階に止める「地震時管制運転装置」、乗り降りの際にエレベーターと建物のすきまを短縮する「しきい間すきま短縮」を導入、最新の制御盤導入で可能となった「遠隔保守監視システム(スーパーTERM)」も採用されています。

“乗り心地がよく、低消費電力、地震時の安心感などで、資産価値が向上”

山手町パークマンションでは、建設から30年を超え、長期修繕計画を立てて水回りなど諸設備のリニューアルを行っています。

私は、自動車会社の油圧技術者でしたから、油圧式エレベーターのよさを理解しており、機能的にも問題はないと考えていました。2019年にエレベーターのリニューアルを計画していましたが、エレベーターのタイプが古く補修部品の供給がストップするおそれがあったのと、耐震基準にあった安全装置がなく市から東海地震に備えた改善指導を受けたこともあって、早めリニューアルを行う必要に迫られてきました。



山手町パークマンション
管理組合理事長
河村 貞雄 様

リニューアルの提案をいただき、よい機会だと考え、24世帯の組合員に諮って前倒しで実施することにしました。一番の不安は、エレベーター設備全体が劣化していないかということでした。調査の結果、基本設備は十分な耐久性を維持しており、健全な三方枠や敷居乗り場ドアを残すことで、標準より短い21日間の工期で、かつ費用も抑えられるとうかがい、安心しました。

そうはいっても、私を含め60代、70代の居住者が多いので、エレベーターが3週間も停止するのは大ごとです。4か月前に告知をして、重い荷物は事前に搬入・搬出いただくようお願いしました。

工事中は毎日のように現場に立ち会いましたが、工事の段取りもスムーズで問題なく、結果的に20日で完了しました。解体された油圧式エレベーターの部品を見ましたが、メンテナンスがよくしっかりしていましたね。

乗り心地がよく、エレベーターと建物にあるすきまも短縮されて評判は上々です。消費電力も大幅に下がり、地震時の安心感も高まりました。遠隔保守監視システムにより定期点検も3か月に1回になりました。マンションの資産価値という点でも、日々利用するエレベーターが一新されてよかったと思っています。



仕様

物件名	山手町パークマンション		
物件種目	分譲マンション		
所在地	静岡県浜松市中区山手町		
エレベーター	形式	速度	台数
	乗用9人乗り	45m/分	1台