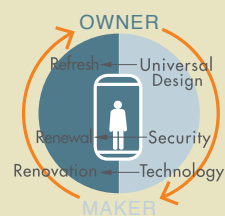


リニューアル探検隊が行く！



エレベーターをリニューアルされた施主の方々を訪ね、リニューアル前後でどう変わったのかを探る「リニューアル探検隊が行く！」の2回目は、西武池袋線江古田駅前にあるテナントビル「青山堂ビル」を訪ねた。築30年とは思えないモダンな外観と手入れの行き届いたビル内に探検隊も驚いた。青山堂ビルをこよなく愛するオーナーの伊藤與嗣男社長にその思いを聞いた。

青山堂ビル

僕たちが
いろんなリニューアルを
紹介するよ！



リニューアル探検隊

隊長

篠口 正彦

東洋大学工学部建築学科
助教授。

1968年東京都生まれ。専門分野は、建築計画と環境行動研究。特に、都市での生活様式と住居、施設の関係进行研究している。現在、ベトナムにおける集合住宅の調査研究を進めている。

隊員

山田 花子

篠崎先生の研究室でベトナム建築を学ぶ。趣味はピアノとフルート。

学生街に立つモダンな外観のビル

西武池袋線の江古田駅は、大学がいくつも集まる東京を代表する学生街である。今回、探検隊が訪ねたのは江古田駅の踏切前で、商店街の入口に店を構える青山堂ビル。4階建てのテナントビルで、螺旋階段がガラス越しに透けて見える外観がとてもモダンだ。実はそこそがビルオーナーで株式会社青山堂の代表取締役である伊藤與嗣男氏のこだわりだった。

1階のテナントはドラッグストア、2階には歯科医院と英会話学校、3階が整形外科医院と美容院、そし



1

▲エレベーター・かご室天井
天井、操作盤、かご室壁面シートをリニューアルした。天井にカーブを持たせることで、かご室内を広く見せることができる。





3

▲エレベーター・2階ホール

三方枠や扉は、メンテナンス状態が非常に良かったため、建設当時のものをそのまま使用している。



2

▲エレベーター・かご室内部

テナントに医院があることから、手すりを追加した。手すりは木目調で、かご室内に暖かさが演出できる。

て4階がオーナーである伊藤家の住居になっている。2005年にリニューアルされた6人乗りエレベーターに乗って4階まで上がる。

青山堂という屋号がいかに本屋さんらしい。「1932年に古書店として開業し、私は二代目にあたります。戦後、新書店に衣替えて営業を続けたのですが、2003年に残念ながら廃業しました」と伊藤氏は語った。

エレベーターが2、3階の需要を生む

青山堂ビルは1977年竣工で、すでに築30年を経過しているが外観も内部も時間の経過を感じさせない。それもそのはず、伊藤氏が情熱を傾けて建設し、守ってきたビルだからだ。設計士とも徹夜で論争し、施工会社選びでも建設会社の社長に会いに行ったという。「しゃれたデザインのいいビルを作りたいかったのです。おかげで入居してくれたテナントも外観を見て出店意欲がわいたといってくれましたよ」

当時としては4階建てのビルにエレベーターを入れるのも珍しかったが、「エレベーターがあれば2、3階に需要が生まれるという弟の意見もあって導入しました」と伊藤氏。高齢の患者も多い整形外科や歯科医院が入居したことで、その狙いはまさに的中した。

伊藤氏はテナントを大切にすることを信念とし、ビルのメンテナンスにも力を入れてきた。配水管交換や外壁修理などに気を配り、エレベーターも設置当初より東芝エレベータにフルメンテナンスを依頼していた。そのため使用状態は非常によかったという。

とはいえ30年近く経って騒音や段差が気になってきた。伊藤氏はリニューアルを決断。必要最小限の交換をする制御リニューアルを行った。

機械室はモーターと制御盤、かご室は操作盤をリニューアル。また、オプションでかご室に手すりを取り



伊藤 與嗣男氏
株式会社青山堂
代表取締役



篠 隊長の
ここがポイント!

エレベーターも大切に使うことで コストパフォーマンスが得られる

建物の印象をよくするために、壁やタイルを貼り替えると費用がかなりかかってしまいます。

しかし、エレベーターのかご室ひとつきれいにすることでビル全体の印象が変わる。今回の青山堂ビルのリニューアルはまさにそれを証明するような事例です。

かご室の天井の照明を取り替えて、とても明るくなりました。しかも、天井がカーブを描いているので、天井が高く見え、かご室にゆったり感が出る。空間にメリハリの出る効果があります。

操作盤もユニバーサルデザインを考えた分かりやすいデザインで、階数表示も見やすくなっていますね。かご室全体が白っぽいので、操作盤をダークグレーにしたのは正解だと思います。色味が引き締まって効果的です。

そして、階数案内表示の位置がドア上から操作盤の上になったので、見やすくなったのではないのでしょうか。非常ボタンも黄色で囲んであって間違いにくい。整形外科がテナントとして入っており、お年寄りの患者さんにも親切でしょう。

実はお年寄りにとって、エレベーターの段差はとても危険です。転んでけがをすることもある。制御リニューアルによって段差が生じにくくなったことで、事故防止にも役立ちます。

築30年とかなり年数が経ったビルですが、オーナーの伊藤氏が建物やエレベーターのメンテナンスに気を遣ってきれいにしていってくださったおかげで、かごをそのままにし、技術の進歩が速い制御系や電気系、あるいはユニバーサルデザインの部分だけを直すコストパフォーマンスのいいリニューアルができたのではないのでしょうか。やはり、大切に使うということは結果的に持ち主にメリットをもたらすのだと思います。(談)



青山堂ビル

西武池袋線江古田駅のすぐそば、商店街の入口にある4階建ての青山堂ビルは地の利に恵まれており、ドラッグストア、英会話学校、歯科医院、美容院などが入居している。

■住所：東京都練馬区栄町 29-1

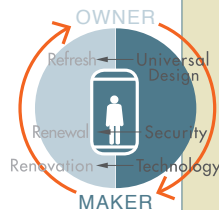
付け、壁面に化粧シートを張り、天井も明るい照明に取り替えた。また、防犯カメラも設置した。その結果はテナントにも好評だと伊藤氏は顔をほころばせる。「段差がなくなって整形外科などの患者さんも喜んでいきます。機械室が住居に近いので、モーター音が静かになったのもうれしいし、何かあっても遠隔監視でサービス情報センターに通報されるので気が楽になりました」

従来はかご内からの通話は1階と自宅だけだったので家を留守にすることはできなかった。遠隔監視はオーナーの強い援軍だ。また、防犯カメラは予想以上の効果で、いたずら書きなどはなくなったという。

「リニューアルしてよかったですよ」と満足げだった。



メーカーの立場から：



東芝エレベーター株式会社

青山堂ビルを長らく担当し、エレベーターのリニューアルを手がけた東芝エレベーター東京支社に、今回の制御リニューアルの保守面におけるメリットや、工事を円滑に行うためのポイントなどについて聞いた。



清水利晃氏

東京支社
リニューアル営業第二部
営業第二グループ



伊藤康幸氏

東京支社
フィールドエンジニアリング部
工務工事技術グループ

許された工期は1週間だった

エレベーターのリニューアルはすべてを交換する「全撤去リニューアル」、残せる装置だけ残して必要なものを取り替える「準撤去リニューアル」、そして今回の青山堂ビルのようにモーターや制御盤、操作盤など心臓部だけを交換する「制御リニューアル」の3種類がある。

今回の青山堂ビルでは、なぜ制御リニューアルを行うことになったのか、その経緯について営業担当である東芝エレベーター東京支社の清水利晃氏はこう語る。

「フルメンテナンスをご利用いただいていたこともあって、エレベーターの使用状態はともよかったです。特にかごは非常にきれいだったので替える必要はなく、必要最小限の制御リニューアルをご提案しました。さらに、リニューアルの工期も重要でした。テナントビルなので準撤去で2週間もかかってしまうと、テナントに対する営業保証などの問題もあり、伊藤氏も納得されなかったのではないのでしょうか。今回の制御リニューアルならば1週間ですみますし、3階に入居している整形外科がゴールデンウィークに休業すると分かっていたので、その期間を狙って工事を行いました。入居者がいるままで工事しなければならぬのがリニューアルの難しいところです」

工事の進行管理を担当したエンジニアの伊藤康幸氏は、工期の短縮にはオーナーの協力が欠かせないという。

「お客さまのご協力があつたからこそ7日間で完了できました。また、青山堂ビルはちょうど踏み切りの前なので、モーターなどを交換するクレーン車は終電後しか稼働できませんでした。道幅も狭かったので巻上機を設置するのは大変でしたね」

また、オーナーの決断を後押ししたのが省エネ効果だ。リニューアルすると、消費電力量がほぼ半減する。使用頻度もあるので電気代がどれほど減るかは一概に言えないが、長期的には節約効果が高い。

防犯カメラでトラブル解消も

制御リニューアルの基本パッケージには上記の機器類交換のほか、地震時に最寄階へ自動着床・停止する「地震時管制運転装置」と、エレベーターの運転状態を常時監視し、緊急時にはエレベーター内とサービス情報センターが通話できる「遠隔監視機能」が標準で搭載されている。「伊藤氏は地震時管制運転に強い興味を持たれたようです」と清水氏はいう。テナントと利用者の安全を第一に考えるオーナーの伊藤氏らしいエピソードだ。

また、遠隔監視も伊藤氏にとってはありがたいサービスだった。以前は閉じ込め事故などのトラブルがあると、1階か自宅に

しか通話できなかった。その恐れから、家族旅行もできなかったのだ。遠隔監視ならサービス情報センターが絶えず運転状態をモニターし、非常通話もできるので、オーナーの負担は大幅に減る。

「リニューアルして遠隔監視をご利用いただくと、私たちがメンテナンスに出動する回数も減ります。長年ご利用いただいているエレベーターなら1カ月に1、2回は出動しますが、リニューアルすると3カ月に1回になります」と清水氏。

そして、今回のリニューアルを機に防犯カメラを導入した。これはハードディスクに1週間分の映像を記録できるタイプで、設置後、いたずらもなくなくなり、記録した映像はトラブルの解消にも役立つたという。

今回、オプションとしてかご室の天井交換や壁面シートなど意匠回りのリニューアルもしたのは、「乗り心地や機能の向上だけでは、テナントや利用者の方へのアピールが弱い。だから見た目もきれいにしましう」と清水氏が提案したのだという。

「建物の寿命は50～60年です。リニューアルしたエレベーターを最大限に活かすには、建物の寿命の半分を目安に、20年経過よりリニューアルの計画を立て、25年から30年目ごろまでにリニューアルするのがいいタイミングです。今回は28年目でしたが、リニューアルとしては大成功だったと思っていきます」と清水氏。顧客が満足するリニューアルができたということだろう。