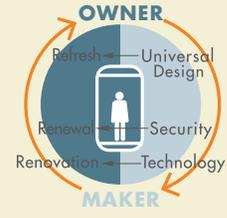


# リニューアル探検隊が行く!



## 新多摩川スカイハイツ



**1** ▲エレベーター・1階ホール  
 リニューアルして明るく、快適になったエレベーター。遠隔監視メンテナンスにより、24時間・365日の対応が可能になった。

今回、リニューアル探検隊が向かったのは東急多摩川線「矢口渡」駅から徒歩12分に立地する1978年に建設された総戸数122戸の「新多摩川スカイハイツ」。多摩川に臨み、晴れた日には富士山も見える眺望と環境の良いマンションだ。今年で築30年を迎えるマンションのエレベーターのリニューアルについて、同ハイツの理事長・大日方郁夫さんに話を聞いた。



僕たちが  
 いろんなリニールを  
 紹介するよ!

### 資金計画をにらみあわせ、更新時期を検討

新多摩川ハイツは、東急多摩川線矢口渡駅を最寄り駅とする中規模マンションだ。電車で一駅で蒲田まで行くことができる交通の便がよい場所に立地している。矢口渡駅前から多摩川に向かっては商店街が続く、多摩川にはサイクリングロードが整備されていて、都心に通う居住者のオアシスになっている。同ハイツの理事長・大日方氏は、エレベーターのリニューアルまでの経緯を次のように語る。

「このマンションは築30年、エレベーターも古くなっていて、前からスピードが遅い、汚い、騒音が気になる、など居住者の声がありました」

### リニューアル探検隊

隊長

篠崎 正彦

東洋大学工学部建築学科  
准教授。

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、施設の関係の研究している。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。



**3 ▲エレベーター・かご室内操作盤**  
東芝エレベーターがオプション提案した「車いす」対応が採用され、子どもやお年寄りも操作盤が扱いやすくなった。



**2 ▲エレベーター・かご室**  
かご室の色は東芝エレベーターから3パターンを提案し、居住者の投票によって現在の明るい色に決定した。



分譲マンションの資産価値を長く保ち快適に住むためには、長期的な視点に立った修繕計画とそれを実行するための修繕資金の積み立てが不可欠だ。新多摩川スカイハイツでも修繕計画を立てて、マンションの定期的な修繕を行ってきた。

「マンション自体の耐用年数を60年程度とすると、どこかで一度エレベーターのリニューアルを実施する必要がある。資金計画にとらみあわせながら、その時期を数年間にわたって慎重に検討してきました。居住者の方々も今回の最新仕様でのリニューアルには大きな期待を寄せてくれたと思います」

建築当時30代でマンションを購入した入居者も定年を迎え、自宅にいたことが増えてくる。住環境の細かな改善は生活の質の向上に直接つながる。

「今回はバリアフリー対応のほか、地震や停電の対策も合わせたリニューアルをしました。やはり災害に備え、安全に暮らしていける住環境をつくることはとても大切です」

### マンションの資産価値を上げるリニューアル

リニューアルにあたって東芝エレベーターに要望したのは「より綺麗に」「より静かに」そして「より速く」だった。

「リニューアル前は、かご室内が暗くて、閉じこめられている感覚があり、安心感がありませんでした。ところがリニューアルしてみると、とても明るくなって、スピードもあり、静かで、窓もついているので乗っていて快適だし安心です。技術の進歩を感じました。普段使うものだけに、これほどまでに変わるのかと効果が良くわかりますね」

リニューアルによる居住者の満足度は高いが、リニューアルに際してよく問題にされるのはリニューアル期間中はエレベーターが使えないこと。総戸数122



大日方郁夫氏  
新多摩川スカイハイツ  
理事長

篠崎隊長の  
ここがポイント!



## 入居者の変化に合わせて エレベーターもリニューアル

**エ**レベーターというのは、マンションの顔であり、日常的に毎日使う垂直交通です。

どうしても古いエレベーターは、新しいものと比較してガタガタ揺れるし照明も小さく暗い。

それが、扉に防犯窓がつくことで閉塞感が軽減され、天井が光天井になることでかご室が格段に明るくなる。また、振動も減り不快感が少なくなる。これらのごく基本的な使い心地がリニューアルによって改善されるのは、日常よく使う場所だけに、とても大きく感じます。

そして、今回のケースではエレベーターのリニューアルを前倒しで行ったことでリニューアルの効果がより一層増したのではないかと感じました。

分譲マンションの場合、年数の経過に合わせて居住者の年齢層も変化していきます。そして入居者の年齢に合わせてバリアフリー対応をいすれしなければならぬのであれば、早いほうがいい。居住者が元気なうちにバリアフリー対応を済ませておくことで、「いすれ車いすを使うようになって大丈夫」という安心感が得られます。ベビーカーを利用するお母さんや小さいお子さんをはじめ、すべての人が安心してエレベーターを利用できるというのはとても住まいとして大きな利点になるのではないのでしょうか。

また、デザイン面から言うと、かご室内に鏡がつくと、かご室が広く感じられますね。この鏡は、車いすでバックからかご室に入る際に背後を確認するために使うものですが、このような効果もあります。

このように、エレベーターというマンションでもぱっと目につく空間が明らかにきれいになるのは、マンションの印象がすごく良くなるし、資産価値も上がるのではないのでしょうか。(談)



### 新多摩川スカイハイツ

1978年に建設された総戸数122戸の中規模分譲マンション。東急多摩川線「矢口渡」駅から徒歩12分の緑の多い静かな住環境となっている。

■住所：東京都大田区多摩川2-24-6

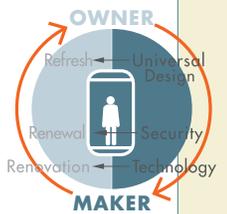
戸、6階建てのマンションで1台しかないエレベーターが止まるということは居住者への影響は大きい。「リニューアル期間は10日間です。いすれは必要な工事だということは居住者の方々もわかっていましたし、少しは不便さがまんしても、エレベーターがよくなり、安全性が高まることへの期待が大きかったと思います」

新多摩川スカイハイツの周辺はその環境の良さから新しいマンションが多く建つ地域でもある。当時の担当者も、近くの新築マンションやリニューアルをいくつも見に行ったという。

「エレベーターをリニューアルするだけで、こんなに快適になるとは思ってもみませんでした。マンションの資産価値を上げるためにも、エレベーターのリニューアルをお勧めしたいですね」



メーカーの立場から…



## 東芝エレベーター株式会社

マンションのエレベーターのリニューアルでは、マンション管理組合や利用者に満足いただける上に、消費電力の低減や信頼性も向上するなど最新機能と先進技術を提供することができる。



鈴木 直親氏  
東京支社  
リニューアル営業第一部  
営業グループ



立石 義人氏  
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

### リニューアルで人にも環境にもやさしく

新多摩川スカイハイツのリニューアルを担当した東京支社の鈴木直親氏は「マンションの場合はライフサイクルに合わせてリニューアルのご提案に伺うことが多いのですが、今回は理事会より更新工事の打診をいただいた」という。

「3年後に大規模修繕工事を予定しているが、それに先行して安全・防犯対策やバリアフリー対策などを盛り込んだ更新工事を分離独立させて行いたいという趣旨でした」

新多摩川スカイハイツの場合は、総戸数に比較してエレベーターの台数が少なかったことから使用頻度が高く、それだけ機器の消耗や摩耗が早いことから、予定していたより前倒しで実行することになった。

また、新多摩川スカイハイツのような建築後30年程度を経過したマンションのリニューアルに際しては、レールなど建物に埋設された機器を残してすべてを交換する準備撤去リニューアルを主に勧めているという。

「準備撤去リニューアルは制御機器も新しくなり、かご室も交換するので、新設のエレベーターと同様の乗り心地が得られます。また建築当時よりもエレベーターに関する技術は格段に進歩しています。当時にはなかった最新の機能が利用でき、最新の耐震基準に対応できます。これにより、安全性の向上はもちろんのこと、消費電力の大幅

な削減や天井照明器具の長寿命化など、環境にも配慮した仕様になります」

リニューアル前のエレベーターには地震時の管制運転機能が付いていなかったが、リニューアル後は管制運転機能・耐震工事を実施したため、建築基準法の耐震基準をクリアできるようになった。また、各機器の機能や運行状態を監視する遠隔監視を導入されたので、メンテナンスの時間は短縮され、すばい対応ができるようになった。

管制運転機能や遠隔監視はリニューアルの標準仕様になっているが、オプション仕様もある。また、居住者の高齢化が進むと車いすなどのバリアフリー対応が必要になることから、オプションで車いす利用に対応できる専用の装備を提案し、必要をご理解いただき採用された。専用の装備には、車いすの向きを変えずに操作できる2つの専用操作盤がある。

「通常より低い位置に専用操作盤が設置されるため、車いすの利用だけでなく、高齢者の方や高いところに手が届かない子どもも使いやすくして便利だという声をいただいています」

### 欠かせない居住者の理解と協力

鈴木氏は、工事の際には理事会や居住者の協力が欠かせないという。

「理事会にもご協力いただき、居住者の

全員に手紙でご協力をお願いしました。また、近隣の方にもご理解をいただければならないので、管理組合の方たちにご挨拶をお願いしました」

また、リニューアル工事をするには、機材を置くスペースが必要になる。新多摩川スカイハイツはL字型のマンションで工事に必要な資材を置くスペースがなく、マンションの駐車場4台分のスペースを借りて荷揚げを行った。クレインで上の階まで機器を上げなければならぬが、それには居住者の了解が必要になる。そして、リニューアル工事ではどうしても騒音が出る。東京支社フィールドエンジニアリング部の立石義人氏はこう語る。

「マンションは、オフィスとは違って夕方から夜にかけて続々と帰宅してきます。ご自宅ではゆっくりくつろがれると思うので、音が出る工事は6時まで、工事自体も8時までには終了することが必要でした」

マンションでは、エレベーターは日常生活に不可欠な移動手段であるため、できるだけ使えない期間を短くする必要があります。

「通常ですと、準備撤去リニューアルの工事期間は2週間が必要です。でもお客さまにとっては少しでも工期を短くしたいという思いがあるので、リニューアルの最初の段階で工期についてよく打ち合わせをして、お客さまに納得していただけることが大切だと考えています」