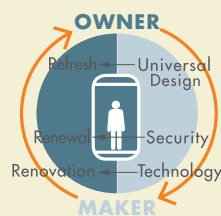


リニユーアル

探検隊が行く！



朝日プラザ千里住宅

かつて大阪万博が開かれた会場の近くにある朝日プラザ千里住宅は569戸、約2000人が暮らす大規模なマンションだ。1983年に竣工し、エレベーター11台も25年目を迎え一斉リニューアルを計画する。しかし生活のために毎日使われるエレベーターを短期間で入れ替える工事にはさまざまな問題があった。そこで、管理組合と東芝エレベーターの二人三脚の挑戦が始まった。

リニユーアル計画を6年前倒しに

大阪府豊中市にある朝日プラザ千里住宅は閑静な住宅地の一角に建つ4棟の分譲マンションだ。

569戸、約2000人が暮らす大規模な10〜14階建ての建物や施設を守るのが管理組合である。管理組合では長期修繕計画を5年ごとに見直しながら、外壁や給排水管、設備関係などの改修を行っている。代表理事理事長の川内一誠氏は「マンションとしての資産価値、生活環境を維持あるいは向上させるためにエレベーター全11台のリニユーアルという大事業も避けて通れませんでした」と語る。

1983年に完成し、すでに四半世紀が過ぎた

僕たちが
いそなりリニユーアルを
紹介するよ！



リニユーアル探検隊

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。



川内 一誠氏

朝日プラザ千里住宅
管理組合法人
代表理事理事長



1 エレベーター・C棟1階ホール

大型の防犯窓を採用し、かご室の様子が外からでも良く見える。また、1階ホールにはセキュリティ強化のための防犯モニターを設置している。





3

B棟へのエレベーター搬入の様子

2007年10月に行われたB棟へのエレベーター搬入の様子。大型クレーンを使用するため、10台分の駐車場スペースを必要とした。



2

エレベーター・B棟 1階のりば

B棟のエレベーターは2戸で1台のエレベーターを使用しており、台数に非常にゆとりを持たせた贅沢な仕様になっている。



組合が徹底した住人へのサポート

代表理事副理事長の北野伸也氏はこう語る。

「A・C棟はエレベーターが2台ずつ設置されているので、1台を停止してもまったく使えなくなるということはないのですが、D棟は1台、B棟においては各階2戸で1台のエレベーターを利用する作りになっているため、停止すると階段を使うしかないのです。上層階にお年寄りや小さいお子さんもいるため、リニューアルに伴う不安は強かったですね」

当初はB・D棟は、工事期間を短くするために制御システムを中心に更新する制御リニューアルを採用し、他はエレベーターのほぼすべての設備を新しくする準撤去リニューアルにするという案もあったが、「同じ共益費を払ってくれているのに差別はできない」（秋元氏）ということになり、11台全てを準撤去リニューアルすることになった。

管理組合は極力、工事を短期間にするように東芝

エレベーターはリニューアルの時期にさしかかったが、当初は2013年に工事を行う予定だったが、それを6年間、前倒しにする決断を下したのが前理事長の秋元教利氏と前副理事長の津田豊氏だ。

「それほど大きな故障があったわけではないのですが、過去にエレベーターが途中で止まるトラブルがあり、安全対策上、早めにリニューアルした方がいいと思いました」と秋元氏。

津田氏も「当時、エレベーターの閉じ込め事故などがマスコミを騒がせていたこともあり、理事会では前倒しがすんなりと決まりました」

リニューアルの決定はすぐに下ったものの、それからが難産だった。これだけ大規模ゆえに住人のいろいろな要望があり、AからD棟まで4棟それぞれの事情も違って、すんなりと計画が固まらなかった。

北野 伸也氏
朝日プラザ千里住宅
管理組合法人
代表理事副理事長



津田 豊氏
朝日プラザ千里住宅
管理組合法人
前代表理事副理事長



秋元 教利氏
朝日プラザ千里住宅
管理組合法人
前代表理事理事長



篠崎隊長の
ここがポイント!



リニューアル工事を円滑に進めた 管理組合の体制

朝日プラザ千里住宅のような大規模なマンションでの一斉リニューアルでは、積み立て金や修繕計画もさることながら、理事会の活動がとても重要になります。

マンションはオフィスビルと異なり、お子さんからお年寄りまで幅広い年代の人たちがさまざまな時間帯で活動するため、住人の意思統一の難しさはもちろんのこと、工事内容の周知徹底といった事務的な事項の伝達も大変です。また、理事会は任期制のところが多いため、リニューアル工事が終了するまでに理事会が代替わりして、前任者からの引き継ぎがうまくいかない、などという事態もあり得ます。

今回の事例を見て感心したのは、理事会に前任の理事が残って相談役を務めていることです。

これは、理事会の運営ノウハウの引き継ぎをスムーズに行うためにはとても有効です。また、相談役にいつでも相談できるという体制は、新しい理事にとっても大変心強いいため、理事就任に対する不安を軽減できるでしょう。

リニューアル工事の際に見られたような、理事会による手厚いサポートを実現できたのも、このような充実した体制があったからだと思います。

また、隣り合う2戸で1台のエレベーターを利用できるように設置した2戸1エレベーターは、エレベーターを利用する人数が少ないため、防犯面や利便性で優れています。その反面、居住スペースの減少や共益費の上昇につながるため、高級マンションを中心に設置されてきました。

工事などで長期間使用できなく場合は、他のエレベーターを使うことが難しい仕様ですが、今後、同様のエレベーターを設置しているマンションにお住まいの方々にとっては、今回の事例はリニューアル時の参考になったのではないのでしょうか。(談)



朝日プラザ千里住宅

阪急千里線南千里駅など3駅が利用できる分譲マンション。ゆったりとした敷地に4棟と駐車場がある。住人や管理組合の結束が強く、1987年には有志で敷地内に農園を開いた。バリアフリーやセキュリティを重視している。

■ 住所: 大阪府豊中市上新田4-8
■ TEL: 06-6833-8646(管理事務所)

エレベーターに要請する一方で、自らも住人たちへのサポートをできる限りすることにした。

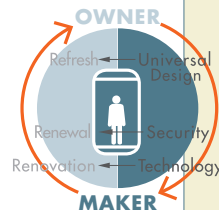
各棟ごとに住人向けの説明会を開くとともに、全住人にアンケート調査を実施し、工事への不安や組合ができるサポートについて聞いた。その結果、日用品の運搬の手伝いや、階段への椅子の設置などを決めた。また、地元のスーパーと交渉し、自宅までの配送サービスを依頼した。その他にも、管理事務所に専用の相談電話を引き、管理組合のWebサイトで状況を逐次報告した。

こうした努力の結果、住民側からは苦情や不満はなく、5カ月間という短期で工事を完了、エレベーターは、新築マンションと同等の最新機能となった。

「これを機に、組合と住人との信頼関係が深まりました。リニューアルして本当によかったです」と北野氏は語る。大規模なリニューアルでは住人との信頼づくりが一番大切のようだ。



メーカーの立場から…



東芝エレベータ株式会社

管理組合の理事たちと信頼関係を築き、短期間での大規模マンションにおける一斉リニューアルをやり遂げた。管理組合から異例の感謝状までもらった。



奥永栄市氏
関西支社
リニューアル部



高木恭氏
関西支社
建設部

運転停止時間の短縮が至上命題

「全国的にも大規模なマンションの一斉準撤去リニューアルは珍しい。長期間でのケースはありますが、これほど短期間は初めての試みでした。管理組合の理事さんから『リニューアル工事が終わるのが寂しい』とおっしゃっていたくほど仲良くなることでできたからこそ成功したのだと思います」

東芝エレベータ株式会社関西支社リニューアル部の奥永栄市氏は、笑みを浮かべる。オフィスビルと違い、朝日プラザ千里住宅のような大規模マンションでは、住人の生活形態や年齢などもバラバラで、同時期にリニューアルすることは容易ではない。

奥永氏は2006年から管理組合と話し合いを始め、毎週のように理事会に顔を出しては理事たちと意見交換した。当初は、B・D棟だけかごを残して制御リニューアルにすることを提案したが、いずれはかこの交換も必要になる。提案を繰り返し、最後は11台まとめて準撤去リニューアルとなった。工事を担当した関西支社建設部の高木恭氏はこう語る。

「工事中の運転停止時間をどれだけ短くするかが至上命題でした。逆にいうと、どの時間帯だけを動かすか。569世帯もありいろいろな人がいるので調整が大変でした」当初は各棟とも停止時間を朝9時から夕方6時までとっていたが、住人へのアンケ

ート調査の結果、B棟は朝8時から午後5時までに変えた。6時まで止めてしまうと買い物に行く時間が遅くなるからだ。

終日停止する期間なども含めて、エレベーターごとの停止・稼働のスケジュール表を高木氏が作り、住人に告知したり、管理組合のWebサイトに掲載した。

「小さなお子さまがいるので、資材置き場の安全対策にも気を遣いました。壁に接するように置き、上からシートをかけました。もう1つ大変だったのは、14階建てという高さなので巻き上げ機などの機材を屋上から搬入するために50tの大型クレーンを使う必要があったことです」と高木氏。

クレーンを動かすためには駐車場10台分のスペースが必要だった。また、クレーンを建物前まで移動する経路も空けておかなければならぬ。管理組合は非常に協力的で、事前に自動車を移動するように住人に通知したり、前日に巡回確認したり、万が一に備えてレッカー車の業者にまで連絡しておいてくれたという。

竣工パーティーで感謝状を授与

B・D棟に関してはどうしても1週間程度、終日エレベーターを停止する必要があったため、組合は住人へのサポートを徹底してくれた。階段の奇数階にイスを置いてはどうかと提案すると早速、実施してくれた。

また、工事スタッフたちにも組合は気を配り、集会場を着替えや休憩用として提供し、冷たいお茶も用意してくれたという。こうした気遣いがお互いの信頼関係を作った。

トラブルひとつなく、工事は約5カ月で完了し、最新型のエレベーターになった。P波感知器付地震時管制運転やドアの開閉の安全を確保する多光軸ドアセフティ、大窓仕様の防犯窓や1階ホールに設置した液晶モニター、さらに視聴覚障がい者用の点字やオートアナウンスなど至れり尽くせりの機能がつけられている。もちろん、使用電力量も6割以上削減される。

管理組合は東芝エレベータの奮闘ぶりに喜び、竣工後、工事スタッフも招いてパーティーを開いてくれた。その席上、感謝状を渡された。

管理組合と住人、東芝エレベータがまさに一体となったリニューアルだった。



感謝状を手にする奥永氏。「竣工パーティーをしてもらうのも珍しいのに、感謝状までいただいて本当にうれしかったです」