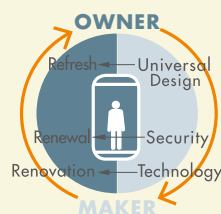


リニユーアル

探検隊が行く！



ホテル大松荘

日本三景のひとつ、宮城県の松島海岸を臨むホテル大松荘は1970年の創業。その後の増改築時に導入した油圧式エレベーターはすでに30年が過ぎた。小野明文代表取締役は繰り返し発生する東北地方での地震に対する危機感から「買うことで得られる安心・安全は一日でも早く買うべきだ」と考え、準撤去リニユーアルを決断し、今年4月に工事が完了した。いまはあらゆる安全装置が完備され、お客さまにはより安心して泊まっていただけるようになった。



1 エレベーター・1階ホール
エントランスから見渡せる土産物スペースの奥にエレベーターは設置されている。

繰り返し起こる地震への危機感

日本三景のひとつとして知られる松島海岸は湾内に緑の島々が美しく点在する風光明媚な場所だ。それゆえに景観を重視する規制も多く、屋上にエレベーター用の機械室を設置することは許されていない。

70年に創業したホテル大松荘では、2回目の増改築を行った79年にエレベーターを導入したが、機械室を地下などに設置できる油圧式を採用した。だが、使用年数を重ねるうちに、いくつかの問題が生じてきた。

「長年使用しているエレベーターでもあり、動作音や振動が気になって寝つけなかったというお客さまからの指摘もありました。また、多少段差もあり、車い

僕たちが
いろんなリニユーアルを
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、施設の関係を研究している。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。



2 エレベーター・のりば リニューアルにあわせてバリアフリーに対応した。



すをご利用のお客さまやご高齢のお客さまに迷惑をかけることもありましたが、なんと言っても地震への不安が最も大きいものでした」と、ホテル大松荘の小野明文代表取締役は語る。

宮城県沖地震はこれまで25〜40年という短い周期で繰り返し発生しており、直近では78年にマグニチュード7.4の地震が起き、死者28名の被害をもたらしている。今後、同規模の地震が発生する確率は、地震調査研究推進本部の発表する「全国を概観した地震動予測地図2007年版」によると、30年以内では99%とされている。

「地震が起きるたびに、夜中であっても従業員全員でエレベーターの閉じ込めが起きていないか確認し、最後にドアを開けることを繰り返してきました。もはや10分の閉じ込めでも報道される時代であり、ことが起きると商売ができなくなる恐れもあります」

また、油圧式エレベーターは、その構造上、大量の作動油を必要とするため、作動油が漏れると土壌汚染の恐れもある。

安心・安全は一日でも早く買うべき

小野代表取締役は東芝エレベーターの提案もあつて、昨年末に油圧式エレベーターの準撤去リニューアルを決断。今年4月に最新型のマシナールームレスエレベーターを導入した。

シャフト内に制御盤も巻上機も収納するタイプなので、シャフト内に余裕が必要になるが、ホテル大松荘では従来通りの9人乗りがご室を入れることができた。「ホテル業としては買うことで得られる安心・安全は一日でも早く買うべきだと思っています」

リニューアル後のエレベーターには地震時や停電・火災時に最寄り階に自動着床する管制装置が付き、



小野 明文氏
ホテル大松荘
代表取締役

篠崎隊長の
ここがポイント!



エレベーターの運用に 重要なメンテナンス

油圧式エレベーターは、工場など大容量を運ぶ必要がある場所で利用されています。乗用エレベーターとして設置される場合は、屋上に機械室を設けることが難しい建物で主に利用されてきました。

ホテルという場所は、お客さまへサービスを安定して提供することが非常に重要になりますので、メンテナンス面にも細心の注意を払う必要があります。製造したメーカーがメンテナンスを担当していると、部品の調達など、トラブルが発生した際にも素早い対応を取ることができるようになります。また、地震時管制運転などハードウェアとソフトウェアの両方が必要な緊急対応では、やはり製造メーカーによるメンテナンスに一日の長があります。

エレベーターにさまざまな機能が搭載されるようになった現在、メンテナンスも、エレベーターの性能として考えられます。エレベーターのリニューアルを考える際には、エレベーターの性能を最大限に発揮するためにも、運用やメンテナンスを含めて検討する必要があると言えるでしょう。

そして、同時にのりば付近のリニューアルを合わせて行くと、リニューアルの効果をより引き出すことができます。

建築当初は階段が主要な動線となっていた建物の場合、エレベーターが入り口から目に付きづらい場所に設置されていることがあります。バリアフリーの考え方が広まり、エレベーターを主要な動線として考えるようになった現在、エレベーターの使われ方も建築当初とは変わってきている場合があります。エレベーターの扉にスポット照明を設置し、扉を照らすようにするだけでも、エレベーターへの注目度は大きく変わります。リニューアルの効果をより実感できるようになるのではないのでしょうか。(談)



ホテル大松荘

JR 松島海岸駅から徒歩2分、名所や遊覧船の発着所までも徒歩5分という絶好の地にある鉄筋5階建てのホテル大松荘は41室、196人を収容する。塩釜港に水揚げされた海の幸による磯料理が自慢だ。

■ 住所：宮城県宮城郡松島町松島字町内 25

■ TEL：022-354-3601

「これまでずっと神経を使っていたことから解放されて従業員一同喜んでいますよ」と小野代表取締役。リニューアル直後、家族も喜んでホテル大松荘のWebサイトに掲載するように提案したという。

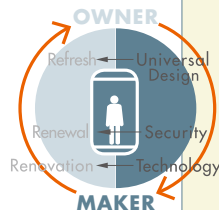
また、リニューアルの資金調達の際、金融機関と相談したところ、「安心・安全のための投資なら大歓迎です」と即座に融資を了解してくれたという。金融機関も経営者の安全意識を評価する時代になった。

常連客にも「乗り心地がよくなった」「前より広く感じる」「明るくなった」など好評のようだ。

やはり新しいエレベーターという目に見えるリニューアルは、お客さまにも「新しいエレベーターで安全・安心」というアピールにもつながるのではないだろうか。



メーカーの立場から…



東芝エレベータ株式会社

東北地方において初の油圧式エレベーター準撤去リニューアルとなったホテル大松荘のケースは、小野代表取締役の熱い思いが東芝エレベータにも強く伝わってきた。



花村 寧氏
東北支社
営業部
課長代理



佐藤 卓美氏
東北支社
建設グループ
主任

社長の思いと提案が一致

東芝エレベータ東北支社にとって、地震ほど心配なことはない。閉じ込めの復旧作業やトラブルへの対応もさることながら、お客さまの身の安全が心配でならないからだ。東北支社営業部の花村寧課長代理はこう語る。

「2003年の宮城県北部地震のときは大きな揺れが1日に3度も起きました。いったん復旧したエレベーターを再度復旧させることになり、徹夜で対応に当たったものです。死者は幸い出ませんでした。が、宮城県にとつて地震は避けて通れないのです」

そんな花村氏にとつて30年前の油圧式エレベーターをそのまま使っていることは不安に感じられるものであった。

「特にホテルや旅館は昼夜を問わずエレベーターが稼働しているので、リニューアルすれば安全面だけでなく、省エネルギー面でも大きなメリットがあります」

こうした理由から花村氏は昨年末にホテル大松荘を訪問。パンフレットと提案書を持参したところ、小野代表取締役から即座に「とにかく会いたい」と返事が来た。

「宿泊するお客さまに安心と安全を提供したいという小野代表取締役の思いと我々の提案が一致したのです」

花村氏によれば、油圧式エレベーターのリニューアルには安全対策以外にもいろいろ

るなメリットがあるという。

まず、第1に騒音や振動が少なくなる。第2に部品の調達が容易になるのでメンテナンスもスピーディーにできる。30年前の油圧式では部品の在庫も少なくなり、中にはすでに製造中止になっている部品もあるので、故障すると停止時間が長くなってしまうのだ。

第3に電気が節約できる。第4に大量の作動油の補充や交換が必要なくなると同時に土壌汚染などのリスクがなくなる。

これらのメリットを小野代表取締役に説明したところ、トントン拍子にリニューアルが決まったという。すぐに油圧式の全面撤去、最新型の導入という動きになったが、最大の問題は工事の作業時間だった。ホテルなので、夜間や繁忙期は工事ができない。工事を担当した建設グループの佐藤卓美主任はこう語る。

「宮城県を代表する観光地のホテルなので、お客さまがくつろぐところをじゃましたくない。そこで、毎日、日中の作業としました。工期的には厳しかったのですが、さまざまホテル大松荘さまのご協力で、2週間で完了しました。準撤去リニューアルとしては最短のスケジュールです」

社長の家族からも喜ばれた

工事の時期は予約状況などから判断して、

団体客やお年寄りのお客さまが多い繁忙期を避け、4月初旬とした。

ホテル大松荘の小野代表取締役は「当初1カ月ぐらいいは工期がかかると思っており、休む覚悟はあったが、2週間でやってくれるというのでとても助かりましたよ」と言う。もう一つの問題はシャフトのサイズだった。もし余裕がないと、制御盤や巻上機を入れるためにかご室を小さくしないといけない。だが幸い、シャフトには余裕がかご室はそのままの大きさが使えた。

工事で一番気を遣うのが撤去と作動油の抜き取りだ。佐藤氏は「狭い場所もあったが、なんとかクリアできました」と語る。

導入後は、「お年寄りのお客さまやリピーターの方々から、明るくて音も静かになったなど好評だとうかがっています」と花村氏。小野代表取締役も喜んだが、一緒に経営している家族からも喜びの声が届いたという。

「ご家族の提案でWebサイトに『エレベーター工事完了しました。最新設備で安心安全になりました』と載せていただいたんです。社内で報告したらみんな一緒に喜んでくれました」と花村氏は言う。

リニューアルを機に、それまで他社に依頼していたメンテナンスも東芝エレベータに任せられた。

「総合的に評価してくださったのがうれしいですね」と花村氏は満足げだった。