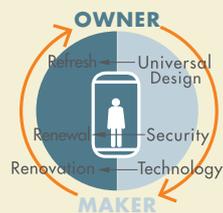


# リニューアル探検隊が行く!



## 黒川ビル&新星ハイツ

横浜市の綱島はかつて、「東京の奥座敷」と呼ばれた一大温泉街だった。その頃は80軒もの宿泊施設があったが、1980年代に多くがテナントビルや分譲マンションなどに変わった。今回、探検隊が訪ねた黒川ビルと新星ハイツもそのひとつ。オーナーの黒川亮一社長と佐藤誠三社長は入居者の安全と快適性を求めるリニューアルを決断した。

黒川ビル



1

▲エレベーター・1階のりば  
油圧式エレベーター 1台とロープ式エレベーター 1台の計 2台をリニューアル。  
トランク扉も鏡張りにして、かご室内が一層明るくなっている。



かつては「東京の奥座敷」として賑わう

綱島温泉は黒湯と呼ばれる黒色のラジウム温泉である。1914年に温泉が湧出し、以降「東京の奥座敷」と称されるほど温泉街として賑わった。父親の代から温泉旅館を営んでいた有限会社黒川事務所の黒川亮一社長はこう語る。

「最盛期は80軒ほど温泉旅館がありました。いまでは1軒もやっていません。私たちも1982年に転業して旅館を取り壊し、翌年に現在の建物を作りました」

現在の黒川ビルは広い敷地に、10階建てと6階建ての分譲マンションが2棟、そのうち1〜3階部分はテナントビルとして貸し出している。マンション

僕たちが  
いそなりリニューアルを  
紹介するよ!



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。

黒川 亮一氏  
有限会社黒川事務所  
代表取締役



## 2

### ▼エレベーター・1階のりば

2009年9月発売の新安全基準に適合した最新型エレベーターを導入。階数表示パネルがデジタル表示から液晶表示になり、日付などより詳細な情報が表示できるようになった。



は全部で41戸、テナントは飲食店、塾、カルチャーセンターなど11軒が入居している。

マンションが2棟になったのは、全室南向きにするため、10階建てにはロープ式のエレベーターが設置され、6階建てには油圧式エレベーターを導入した。油圧式にしたのは、日当りへの配慮から屋上に機械室を作らなかつたからだ。

「25年も経つと、油圧式の方にトラブルが出るようになりました。段差が生じたり、乗り心地もよくなかつたし、閉じ込めも起き、入居者からもリニューアルの要望がありました」と黒川社長。

そこで、油圧式・ロープ式ともに準撤去リニューアルを決断。2009年3〜4月にかけて、P波感知器付き地震時管制運転装置をはじめ、停電時自動着床装置など最新鋭の安全装備を施した。さらに防犯カメラも新しいものに変えた。

ロープ式のリニューアルでは完全停止期間が1週間ですんだが、油圧式では撤去に時間がかかり、1カ月間は停止する。そこで、黒川社長は住民に配慮し、各踊り場に椅子を置いたという。

「やる以上は最新鋭にしないと意味がないですからね。リニューアル後は住人から感謝のお手紙をもらって、私としてもうれしかったですね」

### 安全はお金に替えられない

黒川社長は、こうしたい思いをかつての旅業仲間であり信頼する新星商事株式会社の佐藤誠三社長に話した。佐藤社長も1987年に旅館業から不動産業に転換し、旅館の跡地に6階建て、35世帯の賃貸マンションを建設した。

「2005年に起きた千葉県北西部地震で震度5を記録し、エレベーターが止まってしまったんです。



佐藤 誠三氏  
新星商事株式会社  
社長

篠崎隊長の  
ここがポイント!



## 自然な監視と自発的監視の バランスが大事

昨年9月に、エレベーターの新安全基準が施行され、制動装置の二重化や、P波感知型地震時管制運転装置などの設置が義務化されましたが、今回、黒川社長や佐藤社長がリニューアルに踏み切られたことは住人の安全を確保する意味で、大きな意義があると思います。両社長とも地震時の安全性などについて気を配っておられ、メーカーから情報入手したり、お互いに意見を交換したりしていたようです。ユーザー同士で情報交換を行い、リニューアル後のエレベーターを体験できるというのはいいことだと思います。

マンションにおいて、リニューアルは単に老朽化への対処ではありません。最近では防犯面の強化も重視されるようになってきました。古いマンションほどエレベーターが奥まった所に隠れるように設置されており、防犯上の死角になりやすいからです。

黒川ビルも新星ハイツも、かご室内やエレベーターホールに防犯カメラを設置しており、防犯対策も万全を期しているように感じました。管理人室がエレベーター近くにあることも重要です。佐藤社長は管理人室でモニターを監視していて、いたずらなどを未然に防いだことがあるそうですから、住人も安心ですね。また、24時間365日の遠隔監視システムは住人だけでなく、オーナーのみなさんにも安心できるでしょう。

リニューアルでかご室内が明るくなれば防犯対策になります。可能であればエレベーターホールの照明もより明るくして、人目につきやすいようにすることが重要です。防犯は自然な監視と自発的監視が必要です。つまり、通る人の目につきやすいことと、防犯カメラや管理人などによる積極的な警備のバランスを取ることが大事なのです。両社長ともそれを実践されているのはすばらしいことです。(談)



網島駅商店街

### 有限会社黒川事務所

網島駅すぐ近くで1982年まで営業していた温泉旅館を取り壊し、翌83年に黒川ビルを竣工。10階建てと6階建ての分譲マンション2棟で計41戸、1～3階部分はテナント11軒に貸し出している。

■住所: 神奈川県横浜市港北区網島西 2-6-17  
■TEL: 045-549-3838

### 新星商事株式会社

1987年まで温泉旅館を運営するが、転業し、跡地に6階建て、35世帯の賃貸マンションを建設。計3棟の賃貸マンションを所有。

■住所: 神奈川県横浜市港北区網島東 1-13-24  
■TEL: 045-531-0713

これを機にリニューアルを決めました。安全はお金に替えられないですからね。黒川さんとは以前から情報交換していましたから、リニューアルに関する生の声を直接聞くことができました」

こうして、2009年11月に準備撤去リニューアルを完了し、入居者にも喜ばれているという。

黒川社長、佐藤社長とも遠隔監視システムが完備されたことで安心できるようになったと言う。ビルオーナーにとって、地震など万が一の事態を考慮して待機していることは、とても負担になる。

また、マシナールームレスエレベーターの導入により、機械室がなくなっただけで、黒川社長はその空きスペースを倉庫として活用しようと検討中とのこと。佐藤社長も空いた機械室を倉庫に転用しようと考えている。限られたスペースを有効に活用することは、ビル経営にも役立つだろう。



メーカーの立場から…



## 東芝エレベーター株式会社

網島温泉の元旅館業仲間というつながりの強いビルオーナーたちとじっくり付き合い、信頼関係を作り上げることが大事だったという2人の営業担当に話を聞いた。



鈴木 明人  
神奈川支社  
リニューアル営業部  
リニューアル営業担当  
課長



石井 務  
神奈川支社  
リニューアル営業部  
リニューアル営業担当

### 工期が長い油圧式リニューアルは 高齢者への配慮が必要

東芝エレベーターには、リニューアル工事を実施されたお客さまに任意で加入いただいたリニューアル友の会という組織がある。これはメーカー側から情報を提供するだけでなく、実際にリニューアル工事を体験したお客さまと導入を検討されているお客さまとの情報交換を通じてそのメリットや必要性などを広く共有していただくための場である。

神奈川支社では、鈴木明人課長が信頼する黒川亮一社長にお願いして、会員になってもらった。

「黒川社長にはじめてリニューアルのご提案をしたのは、実は5年前のことです。5年ほど前に私の前の担当者が防犯カメラを黒川ビルに導入するお手伝いをさせていただき、その後、私が担当となって、何度も足を運び、少しずつ信頼して頂くようになりました」

この姿勢に黒川社長がほだされた面もあるだろうが、黒川社長もリニューアルを行う必要性を十分に感じていた。というのも、油圧式のリニューアルには1カ月間もエレベーターを停止しなければならず、6階住居棟に高齢者がいない現在がチャンスだったからだ。足の不自由な高齢者がもし上階に住んでいたら、簡単にはリニューアルで

きない。

また、地元の商店会でも積極的に活動する黒川社長は付き合いが多く、事務所を空けることもたびたびで、その間、閉じ込めなどが起きては大変。そのため、24時間の遠隔監視が必要だと痛感していたのだ。

こうして、黒川社長はリニューアルを決断したが、「住民に迷惑をかけないように、極力工期は短縮してと強くおっしゃいました」(鈴木)

2棟あるマンションのうち、10階建ての棟には高齢者が2人おり、その方々には1週間だけ、ショートステイを利用してもらったり、娘さんの家に移ってもらった。

「黒川社長は住民やテナントの方々に非常に気を遣われ、リニューアルの時に、各階の踊り場に社長自ら椅子を置いていただきました。本当は私の方が気づかなければいけないのですが、黒川社長のお力添えで、クレームひとつなく工事を完了できました。本当に感謝しています」(鈴木)

### 広がるリニューアル友の会

新しいエレベーターが動き始めると、喜んで住民から感謝の手紙が黒川社長のもとに届いた。

「すぐに私を呼んでいただき、手紙を見せてもらいました。『大変な工事を安全にやってもらったおかげで、より安心できる

エレベーターになりました』という内容が書いてあり、私も感激しましたが、黒川社長もリニューアルしてよかったと思っていっぱいやるに違いないと思います」(鈴木)

そのことから、黒川社長は友人の佐藤誠三社長を紹介し、後押しもしてくれた。佐藤社長の担当となった神奈川支社リニューアル営業部の石井務はこう語る。

「佐藤社長もリニューアルの必要性やシステムを理解しておられ、前向きにお考えでした。私が説明するまでもなく、地震や停電、故障時のセキュリティ機能についてもよくご存じで、エレベーターの安全性を高めたいと思っていられました。おそらく、黒川社長の一言で、最終的に気持ち固められたのだと思います」

佐藤社長も黒川社長同様、遠隔監視システムにも関心を持っていたようだ。また、近くの川がかって台風で氾濫したことがあり、冠水の危険が高まったときにスイッチを入れておくと、自動的に冠水時にはかごが最上階に上がる「台風時パーキングシステム」という最新機能も採用することにした。かごが冠水すると電気系統などに故障を生じる恐れがある。ゲリラ豪雨などが増えている今日、必要な機能だろう。

鈴木は、最後にこうしめくくった。「こうして人間関係を広げられると、営業をやっているよかったですね」