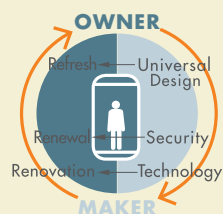


リニューアル探検隊が行く！



真栄マンション元塩

1980年代初めに建設された分譲マンションでは、エレベーターがリニューアルの時期を迎えているが、マンションはエレベーター以外にもさまざまな修繕を必要としており、住人全員の合意を得ることは簡単ではない。井上勝彦氏は、自治会の会長として住人たちの意見を取りまとめ、リニューアルを成し遂げた。



1

▲エレベーター・1階のりば
今回のリニューアルに合わせて、扉および三方枠を再塗装した。



どの修繕を優先するか

分譲マンションの維持・管理は住人にとって大きな問題である。管理組合がその任を負うといっても、その役員の誰かが強いリーダーシップを発揮しないと住人たちの意見もまとまりにくい。

名古屋駅からほど近い笠寺駅周辺は、トヨタをはじめ大手メーカーの工場が集まる地域だ。その一角にある元塩町には、1980年代初めに建設された分譲マンションが何棟も建っている。

真栄マンション元塩も1982年に建設された分譲マンションで、地上10階建て、29戸が入居している。築28年を迎え、同マンションも配管の修繕やエレベ

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。

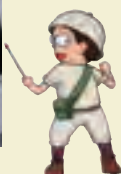
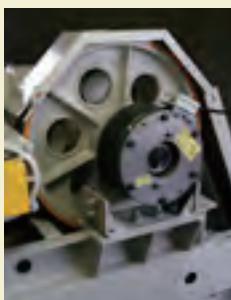
1968年東京都生まれ。専門分野は、建築計画と環境行動研究。特に、都市での生活様式と住居、施設の関係を研究している。現在、ベトナムにおける集合住宅の調査研究を進めている。

隊員

山田 花子

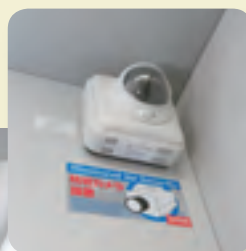
篠崎先生の研究室でベトナム建築を学ぶ。趣味はピアノとフルート。

3



▲エレベーター・巻上機

新安全基準への対応にともない、ブレーキを二重化して万一の駆動装置の不具合に備えている。



2

▶エレベーター・かご室

光天井は大型のLED式照明を導入し、明るさと消費電力が大幅に改善した。また、防犯カメラの設置により、悩みの種になっていたいたずらがなくなった。



ーターのリニューアルが7、8年前から議論されていたという。

当時、管理組合の役員や自治会長を務めていた井上勝彦氏は新築時から入居している住人の一人である。地元のメーカーに勤務し、定年後は障がい者施設のボランティアとして活躍している。それだけに人一倍、このマンションへの愛着も強い。

「前にエレベーター事故の報道を聞き、このマンションもエレベーターをリニュアルしなければと考えていたんです。お金のかかることですが、命には代えられないですからね。3年前から、ちょうど私が管理組合の役員と自治会長を任されたものですからなんとか任期中にリニュアルを決めたいと住人の皆さんの了解を得たわけなんです」と井上氏は語る。

井上氏をはじめ住人の懸念は配管の修繕だった。そろそろ配管の寿命も近づいているが、限られた修繕積立金の中で、配管とエレベーターを同時にはリニュアルできない。

防犯カメラでいたずらなくなった

そこで、井上氏は配管修理の会社にお問い合わせ、最新の修理法を見学するなど調べてみた。すると、仮に配管に亀裂が入ったとしても、壁を壊さずに管の内側からコーティングして亀裂を塞ぐ工法があることを知った。それならば、まずはエレベーターのリニューアルを優先しようという結論になった。

実は当時、毎日のようにエレベーターの中に水を撒いたずらが起こっており、不安になった住人たちは防犯カメラの設置も強く望んでいたのだ。

井上氏は2009年3月に東芝エレベータにリニュアルに関する説明を求めたところ、ちょうど改正建築基準法の施行にともなう新安全基準に対応した新しいエレベーターが発売されることがわかった。

井上勝彦氏
真栄マンション元塩
管理人



篠崎隊長の
ここがポイント!



新安全基準対応で エレベーターの安全性が高まる

分譲マンションの管理は大変むずかしいものです。今回の真栄マンション元塩では、井上さんたちの尽力もあって、エレベーターのリニューアルだけでなく、1階の階段の段差を車いす対応に改善するなど模範的な管理をしています。

水を撒くいたずらが頻発していたことで、エレベーターに防犯カメラを設置したということですが、建物の入口にオートロックを装備するよりも安く、防犯効果も高いと思います。

分譲マンションの場合、管理組合やエレベーター管理者がモニターするとなると、プライバシー問題も起きますし、記録した画像をどうするかという課題もあります。井上さんはあえて記録画像をチェックせずに、問題が生じたときだけ、第三者や警察など立ち会いの下で、確認するという方針で管理されているとのこと、賢明なご判断だと思います。防犯カメラを導入する際は管理組合の総会で、記録画像の処理まで含めて合意を取っておいた方がいいでしょう。

改正建築基準法の施行で、コストが高くなっても新安全基準に適合したエレベーターを導入されたこともすばらしい決断でした。安全性が高まり、住人のみなさんも安心感を得ることができたと思います。

エレベーターのリニューアルで動作音が静かになり、安全性、防犯性、さらにLED照明による省エネ効果もあり、マンションの居住性が高まったと思います。

分譲マンションを自主的に管理する場合、管理組合が修繕などを計画し、進める必要があります。その際、マンション管理のプロに相談する手もあります。(財)マンション管理センターでは相談窓口や修繕計画の支援サービスもあるので、一度、問い合わせてはいかがでしょうか。(談)



真栄マンション元塩

JR 東海道本線笠寺駅からタクシーで10分ほどの元塩町にある。1982年竣工、10階建て、29戸。周辺には工場や数多くのマンションが立ち並び、同マンションの前には広い公園があり、良い住環境に恵まれている。

■住所：名古屋市南区元塩町2-15-2

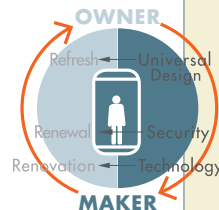
「当初は予算もないので、防犯カメラの追加と制御リニューアルを考えていたのですが、それならば思い切って準撤去リニューアルにして最新の安全装置が付いたエレベーターを入れようと決めました。そうすれば、あと20年はもちますからね」

新安全基準については、詳しくは13ページに記載されているが、新法で定められたブレーキの二重化のほか、オプションだった機能が標準装備されている。工事に当たっては、車いすを利用する住人やお年寄りの方がいることから、管理組合として工期の短縮を求めるとともに、車いすの利用者には、その間親戚のもとで生活してもらうことにした。

こうして、2009年9月に工事は完了。防犯カメラのせいがか水撒きもピタリとなくなり、かご内が明るくなって、音も静かになったと住人たちは喜んでいる。



メーカーの立場から…



東芝エレベータ株式会社

新安全基準に対応したエレベーターのリニューアルは全国でもほとんど例がない。エレベーターの完全停止期間を極力短くしなければならぬ中で、東芝エレベータも奮闘した。



宮沢賢治
中部支社
リニューアル営業部
課長代理



山田英史
中部支社
建設部
リニューアル工事
技術グループ

新安全基準で 戸開走行保護装置も標準装備

「工事が終わった後は、いたづらがなくなつて本当によかったと感謝して頂きました。かご内もきれいになったし、明るくなったと住民の皆さまに喜んでもらつて、私もうれしかったですね」

東芝エレベータ中部支社リニューアル営業部の宮沢賢治課長代理はこう語る。宮沢が真栄マンション元塩の自治会長だった井上氏から初めて連絡を受けたのは2008年のことだ。防犯カメラ設置とリニューアルに関する問い合わせだった。

「水を撒かれるなどいたづらにお困りで、防犯カメラと併せて当初は制御リニュアルで進めたいとのことでした」（宮沢）

その後、改正建築基準法の施行にともなう新安全基準対応のエレベーターが発売されることになり、宮沢は2009年3月に井上氏にそのことを話すと、管理組合の総会にて説明してほしいと要請を受けた。

新しいエレベーターは、新安全基準で定められたブレイキの二重化や、扉が開いたままでの走行を防ぐ「戸開走行保護装置」、これまでオプションだった地震の初期微動に対応するP波感知器付地震管制運転機能などを標準で搭載している。さらに、ユニバーサルデザインを取り入れた見やすい操作盤や大型の液晶インジケータなどを採用

した。インジケータはお年寄りの方でも見やすく、扉の開閉や地震の発生なども音声で知らせる。また、省エネ性能も高め、天井ライトとして蛍光灯に替えてLED照明もオプションで用意した。

大幅に安全性能が高まった分、コストも上がるが、井上氏たち住人は将来を見据えてこの提案を受け入れ、新安全基準対応の準撤去リニュアルを行うことになった。

「改正建築基準法の施行は2009年9月末からだだったので、この時点では、旧安全基準のままのエレベーターを選ぶこともできました。新安全基準に対応したエレベーターは、機能が追加されているためにどうしても価格が高くなります。しかし、お客さまは、将来を考えて新安全基準対応のエレベーターを導入されました」（宮沢）

そして、いたづら対策として、かご奥の天井付近には専用のドーム型の防犯カメラを設置した。車いすを利用する人やお年寄りもいるため、扉に組み込まれた複数の赤外線センサーで乗り降りを安全にする「多光軸ドアセイフティ機能」も追加で採用した。車いすでも操作しやすいように、低い位置に副操作盤を設置し、手すりも取り入れた。

今後の新安全基準リニュアルの モデルケースとして

リニュアルにあたり、問題は工期だっ

た。準撤去になったためにエレベーターの完全停止期間は制御リニュアルより長くなる。住人にはお年寄りの方や車いすの利用者もいたため、なるべく工期を短縮してほしいと要請があった。建設部リニュアル工事技術グループの山田英史はこう語る。

「当時、新安全基準対応のブレイキの設置は全国的にも初めてのことでしたので、慎重に進める必要がありました。当社の府中工場からも設計部の担当者が工事に立ち会ったほです。設置後、ブレイキの微調整をするのに時間がかかりましたが、お客さまが工事に対して非常に協力的だったので、部分停止が1週間、完全停止が1週間と、通常の準撤去リニュアルの最短工期で完了しました。今回の微調整のデータや作業の流れなどは、今後の新安全基準対応のリニュアルに活かされます」

工事は基本的に朝9時から夕方6時まで、完全停止の時は夜遅くまで作業を行ったが、山田は騒音には気をつけたという。

「音が出る作業はどんなに遅いときも午後7時までに済ませました。井上さまが住人の皆さまと私たちの間に入って、うまく調整してくれたので、本当に仕事はやりやすかったですね」（山田）

今回、東芝エレベータにとっても分譲マンションの新安全基準対応リニュアルのモデルケースができた。今後のリニュアルに活かされることだろう。