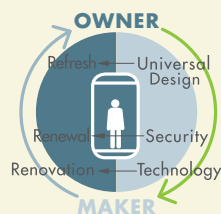


リニューアル探検隊が行く！



明石土山駅前スカイハイツ



1

▲エレベーター・1階のりば

エレベーターのリニューアルはマンション全体の大規模修繕工事と同時に行われ、エレベーターと同時に外壁なども再塗装した。



兵庫県明石市の山陽本線土山駅から歩いて数分のある明石土山駅前スカイハイツは、4棟からなる大規模マンションだ。2008年から10年にかけての大規模修繕工事の一環として、エレベーターもすべて準撤去リニューアルした。651戸という大所帯を抱えてのリニューアルだけに、管理組合にとっても大きな試練だった。リーダーとしてこの課題を乗り切った管理組合理事長の山端徹氏にお話をうかがった。

住人の「万が一」を考える

山陽本線土山駅からほど近い明石土山駅前スカイハイツは、A・D棟の4棟が立ち並ぶ大型のマンションだ。A・C棟は1983年に竣工し、ともに14階建て。B棟は88年に竣工し、7階建て。D棟は89年竣工で13階建てだ。A・C棟は分譲、B・D棟は賃貸が中心で、4棟合わせて651戸が入居している。

エレベーターはロープ式がA・C・D棟に2台ずつ、B棟には油圧式が1台入っていた。まず、2008年にA・C棟の4台がリニューアルを完了。その経験を活かして、今年B・D棟の3台をリニューアルし、5月にすべてのエレベーターのリニューアルが完了した。

僕たちが
いろんなリニューアルを
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

▲エレベーター用防災キャビネット

エレベーターの隅に合わせて三角形に作られた防災キャビネット。中には簡易トイレや飲料水など非常時に備えた物資が収納されている。



2

▶エレベーター・かご室

両サイド壁面に車いす用操作盤が設けられ、どちらからかご室内に進入しても操作できるようになっている。



同時に外壁塗装などの大規模修繕も実施しただけに、すべてを取り仕切った管理組合では苦勞の連続だった。理事長の山端徹氏はこう語る。

「今回、B棟の油圧エレベーターのリニューアルでは24日間も完全停止になるので、住人対応については東芝エレベーターさんにもご協力いただきました。B・D棟は部屋のオーナーとは付き合いがありますが、賃貸として住んでいる方々とは交流がありません。だから、なおのことリニールでは不便をかけないように気を遣いました」

B棟には日常生活で車いすを必要とする住人がおり、24日間も完全停止すると、生活ができなくなるのではないかと山端理事長は心配していたのだ。D棟はエレベーターが2台あるので、基本的にはどちらか1台が動くことになっていたが、それでも3回は、数時間の間エレベーターが同時に停止してしまう。

「住人第一ですから、万が一のときのことを考えておかないといけません。また、B・D棟では年間で250〜300回もの引っ越しがあるので、引っ越し日にぶつかったら大変ですからね」

車いすごと運べる階段昇降機まで用意

東芝エレベーターでは、こうした不安に対応するために、階段昇降機を用意した。これならば、車いすごと階段の上り下りができる。また、警備会社の協力を得て、買い物や荷物など運搬を手伝うスタッフを2名常駐させることにした。朝8時半から夕方5時半まで、電話で予約すれば、いつでも駆けつける。多い日には30件もの依頼があったという。

D棟では2台が同時に止まったり、停止時間の変更があったりするときは、2週間前に全戸にチラシを入れて連絡するようにした。

山端 徹氏
明石土山駅前スカイハイッ
団地管理組合法人
理事長



篠崎隊長の
ここがポイント!



安全と防犯、ランニングコストに 配慮したリニューアル

明 石土山駅前スカイハイツは651戸が入居する大規模マンションですが、周囲を塀で囲まれたゲートッドマンションでもない限り、どうしても目の届かないところが出てきます。その点、敷地内やエレベーターのかご室内に26台もの防犯カメラを設置していることはすばらしい防犯対策です。

しかし、防犯を機械だけに頼るのは危険です。人の目による監視があってこそ、より安全になると言えるでしょう。

エレベーターを見ると、管理人さんがかご室内にも気を配っていることがよくわかります。それは、定期的に更新する掲示板を設置しているからです。実は防犯上、掲示板は効果があるのです。このマンションはちゃんと管理され、人の目が行き届いているぞ、ということを暗に示すことで、いたずらや犯罪をしにくくなります。

かご室内の車いす用操作パネルを左右両方に設置していることも住民に気を遣っている証拠ですね。片方の腕にまひなどの症状がある方の助けになるだけでなく、杖や荷物で片腕がふさがっている場合にもパネルの操作がしやすくなります。

マンションの住み心地や資産価値の維持には管理組合が大きく関わりますが、今回のリニューアルでは新安全基準対応のエレベーターを導入し、安全性、防犯性、ランニングコストのいずれも平均点以上という好例です。

しかも、大規模修繕と同時に行い、苦情ひとつ出なかったというのは珍しいことです。管理組合が主導して事前の準備と打ち合わせがしっかりできていたからでしょう。

防災キャビネットも安心を高めました。キャビネットがイス代わりになると、高齢者の方にはさらに喜ばれるかもしれません。(談)



明石土山駅前スカイハイツ

JR山陽本線土山駅から歩いて数分のところにある。A棟とC棟が1983年竣工で14階建て、B棟が88年竣工で7階建てで、D棟が89年竣工で13階建ての大規模マンションだ。

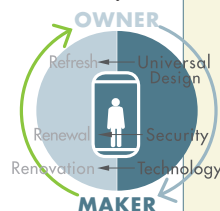
■住所：兵庫県明石市二見町西二見2014-15

もうひとつの問題は、同時に進行していた外壁の大規模修繕だ。修繕のために組まれた足場によって、巻上機の交換を外からクレーンで行うことができなくなったのだ。そこで、階段を使って巻上機の搬入作業を行った。巻上機は非常に重量のある機械であり、事故を防ぐため、修繕を担当する建設会社とより綿密に打ち合わせを行う必要があった。このように、問題の一つひとつ解決し、無事に工事は完了した。

「東芝エレベータさんには誠実な対応をしてもらったせいか、住人からのクレームは全くありませんでした。エレベーターのスピードも上がったのに乗り心地はよくなったし、リニューアルしてよかったですよ。それに、防災キャビネットを全エレベーターに入れてもらって、ありがたいと思っています」

非常用品を収納した防災キャビネットの設置により、新安全基準に適合した最新エレベーターとともに、さらに安心が増したようだ。





東芝エレベーター株式会社

外壁の大規模修繕と同時進行の中で、住人への配慮も徹底し、油圧エレベーターのリニューアル工事中の停止期間を30日から24日に短縮するなど高いハードルを乗り越えてやり遂げた二人に聞く。



瀧本 信行
関西支社
リニューアル部
営業第二グループ
営業主任



金児 誓二
関西支社
建設部
リニューアル工事技術グループ

敷地やかご室内に26台の防犯カメラ

「A・C棟に引き続いての工事だったので、B・D棟では、その経験を活かしてうまくやらなければと思っていました」

東芝エレベーター関西支社リニューアル部営業主任の瀧本信行は、当時の思いを語る。2年前に明石土山駅前スカイハイツA・C棟のリニューアルを行った際は、外壁の大規模修繕を行っていた建設会社とうまく連携できず、小さなトラブルもあり、スムーズに工事が進まなかった。その経験を活かし、B・D棟のリニューアルでは万全を期していた。

明石土山駅前スカイハイツの管理組合は山端徹理事長以下、物件の資産価値の維持や防犯に対する意識が高く、2001年から防犯カメラを敷地内やエレベーターかご室内に導入し、いまでは26台も設置されている。その手伝いも東芝エレベーターが行った。大規模なマンションだけに、敷地には外部の人たちも入り込みやすく、かつては自転車の盗難や、車を傷つけられる事件、エレベーター内での痴漢騒ぎまであったという。

「B棟は油圧エレベーターで消費電力もロープ式に比べて多かったので、山端理事長もリニューアルには賛成でしたが、車いすを利用されている方がいらしかったため、24日間の停止が問題となつてなかなか結論

が出ませんでした。そのうち、新安全基準対応のエレベーターが必要になり、それに伴いエレベーター本体の価格も高くなるので、その調整がしばらく続きました」と瀧本。住人の声を聞くために、管理組合でアンケートを取り、瀧本も直接、車いす利用者をはじめ住人にあいさつに回った。そして、階段昇降機の導入と、荷物運搬の手伝いというアイデアを提案した。

「これでようやく納得いただき、発注をいただけたんですが、工事に当たっては建設会社と連携してどのように対応するべきかなど、山端理事長からさまざまな指示がありました」

工事担当となった建設部の金児誓二はさつそく建設会社と綿密な打ち合わせを行った。

「廊下など共有部分のシート張りをいつ行うかなど、工事のスケジュールが取り合いにならないよう建設会社と細かく調整しました。外壁に塗り替えのための足場が組んであるので、クレーンを使うことが難しく、階段から巻上機を上げ下ろししました。新安全基準対応で巻上機が大型になったので、ずいぶん苦労しました」と金児は語る。

住人に負担をかけないことを最優先

「荷物運搬は午前8時半から午後5時半までという約束でしたが、住人の方からもつ

と早くして欲しいという要望があり、朝早くから対応したこともあります。極力住人の方のご負担にならないよう、作業は夕方5時まで、日曜日も作業禁止ということで、実際に作業できる時間が短く、スケジュール的には厳しかったですね」と瀧本。

当初、油圧エレベーターの工事は完全停止30日間と見込んでいたが、本体や意匠工事などで工期を調整し、24日間まで短縮した。金児は、住人の負担とならないことを最優先しながら、約束した工期と日程を守り、結果として、住人からのクレームは全くなく、山端理事長も面目を施した。

また、東芝エレベーターではエレベーターのリニューアルを実施した顧客に対して、エレベーター内に閉じ込められた際に活用できる備品類を納めたキャビネットをプレゼントしており、明石土山駅前スカイハイツがその第一号となった。

「リニューアルの記念として、防災キャビネットを7台プレゼントし、すべてのエレベーターに置いていただきました。あわせて、かご室内にその使い方を手作りポスターで張り出したところ、住人から反響があったと山端理事長も喜んでいらっしゃいました」と瀧本もうれしそうだ。

今後はかご室内の映像をエレベーターホールのモニターに映し出す仕組みを導入したいという山端理事長の要望もある。今後ますます安全性が高まりそうだ。