



ホテル編

step1 AGREE

step2 DO

step3 CHECK

新

リニューアル

探検隊が行く！



step 1 AGREE

リニューアル計画

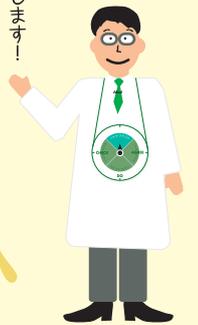
前号までのマンション編に引き続き、今号からホテル編を3ステップにわたりお届けします。今回は、ステップ①「リニューアル計画」。南房総鴨川市の海を望む場所に建つ数寄屋造りの宿、鴨川館のリニューアルの様子をご紹介します。

新リニューアル探検隊

私が
ご紹介します！



助手
エレベっち
東芝エレベータの
キャラクター



隊員
関 栄二さん
明海大学
不動産学部講師

鴨川館



株式会社吉田屋
社長
武田 将次郎氏



株式会社吉田屋
取締役
武田 和香子氏



設置後30年を迎え
調子が悪くなってきた

鴨川館の人気のひとつは大浴場。ジャグジーや滝風呂、寝湯、桶風呂、箱蒸し風呂、遠赤中温サウナなどさまざまな風呂を楽しみながら心身を癒せる。

3〜8階の客室から1階の大浴場まで、せつせとお客さん運んでいたエレベーターだったが、設置後30年を迎え、さすがに調子が悪くなってきた。

「乗ると横揺れや縦揺れがあっ



鴨川館（竣工1981年）

大きくてきれいなホテル！
このエレベーターは
どうなってるのかな？



いろいろなお風呂を
取り揃えて、
お待ちしております。



5年前からリニューアルの
内容や効果について説明

エレベーターは機種によって製造中止となつてから一定の年数が経つと、メンテナンス用の部品も一部供給停止となる。

それが2012年前後に多いことから、エレベーターの「2012年問題」とも呼ばれている。

東芝エレベータ東関東支社営業部リニューアル営業グループ主任の小髙浩史はこう語る。

「鴨川館さんに対しては、2010

東芝エレベータ



東芝エレベータ
東関東支社
営業部
リニューアル営業
グループ
主任
小髙 浩史



て、ちよっと不安になったこともあるんです」と、鴨川館を運営する株式会社吉田屋の武田将次郎社長は語る。社長の長女で、実務を取り仕切っている武田和香子取締役も「ガタンと止まるのでお客さまも少し不安な様子でした」と言う。

メンテナンス用部品に 供給停止の可能性が

鴨川館がオープンしたのは1981年。建設時に導入したエレベーターが4台あり、ロビー側の客用に2台、裏側の厨房に従業員用2台がある。段差や揺れなどの不調も増えてきたが、部品の一部が2010年12月には供給停止となる可能性があった。もちろん、東芝エレベーターからは何度もそのことが伝えられていた。

「部品がなくなるとメンテナンスに時間がかかるので、そろそろリニューアルしなければとは考えていました」と武田将次郎社長。

武田和香子取締役も「電気代の見直しという話もありました。新機種になると消費電力が3分の1程度になると聞いていましたから」と言う。

客間からは
海が一望できます。



工事になると、
エレベーターは
止まりますね…。



電気代も
見直したいですね…。



部品が供給停止
になると、
修理に時間がかかる
のです。



エレベーターの
調子はいかがですか？



年12月に部品供給が停止する可能性もあり、5年ほど前から先輩たちが何度も足を運んで、武田将次郎社長にお話ししていました。そのため、武田将次郎社長はじめ鴨川館の経営陣の皆さんは、リニューアルの内容や効果についてはよくご存じだったと思います」

従業員用エレベーターの トラブルも契機に

小島は2年前に先輩から鴨川館の仕事を引き継ぎ、リニューアルの見積もりも何度か提出したが、予算もかかり、宿泊客がいる中でエレベーターを停止させなければならぬことがネックとなって、話が難航していた。

「いよいよ供給が停止となることと、従業員用のエレベーターに不具合があったこともあって、武田将次郎社長もリニューアルの決断をしてくださいました。従業員用はどうしても使用頻度が多いので、30年も経つと故障が起こりやすくなるんです」

工事日程を決めかねているなか、東日本大震災が発生。直後に武田将次郎社長から小島に「休館を考えているのでリニューアルを進めてほしい」と連絡があった。

東日本大震災が発生した!!
リニューアル、どうしよう…。



ホテル編



step1
AGREE

1

検討開始
▼
見積もり・仕様確定

step2
DO

2

工事準備
▼
工事

step3
CHECK

3

納品
▼
フォロー

鴨川館



東日本大震災でキャンセルの嵐

そんな矢先、2010年12月に従業員用エレベーターで不具合が発生した。武田将次郎社長は「もうリニューアルするしかない」と決意を固めたが、旅館を稼働させながらエレベーターを止めることは経営者にとって難しかった。

工事日程を決めかねているうちに、3月11日がやってきた。東日本大震災が起きたのだ。幸い、鴨川館の建物や設備は被害を受けなかったが、自粛ムードもあり、客足はぱたりと途絶えてしまった。「これまでにないような大量のキャンセルが相次ぎ、休館日を追加せざるを得ない状況になりました」と武田将次郎社長はあきらめの表情で語る。

武田将次郎社長はリニューアル工事のための休館を決定し、3月から夏休み前までの間に工事を行うことを東芝エレベーターに伝えた。

お客さまへの影響をできるだけ少なくしたいです。



震災でみんな大変だよ...



制御リニューアルは工期の短縮が可能です



低コスト、短納期のため 制御リニューアルを採用

「休館で経営的には大きな打撃ですから、当然、予算は厳しい。しかも、夏休みが始まる直前の7月20日ごろには工事を完了してほしいというのが、武田将次郎社長のご要望でした」と小島は語る。なるべく費用をかけず、短期間で工事を行うためにも、制御リニューアルを採用した。ホテルや旅館、テナントビルなど利用者がいる中で、長期間エレベーターを停止せずに実施するには、かご室などはそのまま利用し、巻き上げ機と制御盤だけを交換する制御リニューアルが一番ふさわしい。昨年5月に正式受注、7月4日に着工することが決まった。

東芝エレベーター





エレベーターの意匠も おもてなしの心で

オフィスビルやテナントビルでは、当然ながら入居者がいる状態で、エレベーターのリニューアルを行うため、順番に実施する必要があり、時間がかかる。

「それに比べると、旅館やホテルは休館日を決めて一気に進められるので合理的です」と明海大学不動産学部講師の関栄二氏は語る。

特に今回は東日本大震災という未曾有の大災害があり、全国的な自粛ムードにより、観光地は大打撃を受けた。休館や一時休業を余儀なくされる観光業も多かった。

鴨川館は、この苦境を乗り切るため、思い切って長期の休館を決断し、それを機にエレベーターのリニューアルを一気に進めることができた。

また、関氏は「社長の娘さんでいらっしゃる武田和香子さんが、ビジネス風でないエレベーターの意匠を選んだというお話をされて、なるほどそれがおもてなしの心なのだと感じました」と語る。

エレベーターのリニューアルでも「お客さま第一」が徹底しているのだろう。



次号もお楽しみに！

次号は「ホテル編 step2 DO」です。ご期待ください。

節電の 義務も後押し

震災の影響により節電要請が高まり、「旅館業でも10%節電が課せられることになった」と武田将次郎社長。新機種に代えることで消費電力が大幅に減ることも、リニューアルを後押しした。

ドアやかご室内の意匠などは武田和香子取締役が担当した。鴨川館の和の雰囲気合い、ビジネス的でなく、くつろげる色合いにしたいという武田和香子取締役の思いを活かし、ドアもかご室内も木のような風合いを選んだ。

節電要請は
大きいです。



リニューアルしても
雰囲気は変えたくない
ですね。



リニューアルで
消費電力も削減
できます



リニューアルに
むけて動き出した！
今回は工事の様子を紹介するよ！



リニューアルで 安全性の向上とコスト削減

今回の鴨川館の決断では昨年7月1日から実施された政府による電力使用制限令の影響がある。大口需要家に一律15%（旅館業では10%）の節電が求められ、故意に違反すると100万円以下の罰金が課せられることとなった。

「以前から、武田将次郎社長にはリニューアルによって消費電力が大幅に下がることを示した資料もお届けしていましたから、節電対策によって、お考えが固まった面もあると思います」と小島は語る。リニューアルが、安全性向上とコスト削減をもたらした。



ホテル編

step 1
AGREE

step 2
DO

step 3
CHECK

新

リニューアル

探検隊が行く！



step 2
DO

工事準備と工事

南房総にある数寄屋造りの宿、鴨川館ではリニューアル工事が始まりました。宿泊客に迷惑をかけずに短期間で工事を完了するためにどのような工夫があったのでしょうか。



鴨川館（竣工1981年）

すぐ近くには鴨川シーワールドがあつてシャチもいるよ！



株式会社吉田屋
社長
武田 将次郎氏



株式会社吉田屋
取締役
武田 和香子氏

鴨川館



エレベーターの停止を節電と思われたくない

東日本大震災によって大きな打撃を受けた観光業界だが、昨年の夏頃から少しずつ客足が戻り始めていた。鴨川館のエレベーターリニューアル工事は7月4日着工、21日完了というスケジュールで始まった。

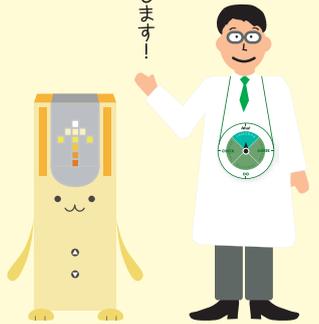
夏は鴨川館にとって本来、もっとも忙しい季節なので、できるだけ工期を短くしたい。また、工期中は原則として休館にしていたが

夏はもっとも忙しい季節です。



新リニューアル探検隊

私がご紹介します！



助手
エレベっち
東芝エレベータのキャラクター

隊員
関 栄二さん
明海大学
不動産学部講師

東芝エレベータ



東芝エレベータ
東関東支社 営業部
リニューアル営業
グループ 主任
小蔦 浩史



東芝エレベータ
東関東支社 建設部
工事技術グループ
御園 顕史



シャフト内の工事は暑さ対策が必要

「今回は余裕の少ないスケジュールだったことに加えて、着工の翌日、朝からゲリラ豪雨があって機材の搬入・搬出が遅れてしまったのです。遅れを取り戻すのが大変でした」

東関東支社建設部工事技術グループの御園顕史は語る。

しかも、夏は昇降路内の温度が非常に高くなるため、作業には厳しい環境となる。熱中症にも気を

金曜日から日曜日は宿泊客を受け入れていたため、この間はエレベーターを動かす必要性があった。そこで、最初の週末は宿泊客用と従業員用を1台ずつ動かし、次の週末には残りの1台ずつを動かすこととして、順次リニューアルを進めた。

宿泊客のあるときは作業環境を元に戻す

鴨川館の武田将次郎社長は「工事でお客さまに迷惑はかけられない」と語る。安全上、工事中のエレベーターに人が近づかないよう、のりば戸の前にカラーコーンを置いて「エレベーター工事中」という張り紙をしたものの、通常、工期中は敷いたままの養生シートも、週末だけはすべて撤去した。

「あまりにきれいに片付けてくれたので、まるで工事などしていないようでした。節電の時期だったので、カラーコーンがなければ、節電対策でエレベーターを止めているように見えるのではと考えるほどでした」と武田取締役。

武田社長も「お客さまからのクレームひとつなく、うまく工事を進めてくれました」と語る。

節電対策は社会的要請でしたが…



ゲリラ豪雨で機材をぬらしては大変です。



クレームひとつありませんでした。



養生シートもきれいに片付けてくれました。



暑さ対策をしていただけなのは助かりました。



夏ならではの
問題がたくさん…。



宿泊用の部屋があつて休憩できた

武田和香子取締役が、作業員を気遣って、宿泊用やミーティング用の部屋を提供し、専用の冷蔵庫やランドリーも自由に使用させてくれた。これで、作業員が宿泊しながら作業を進めることができた。東関東支社営業部リニューアル営業グループの小島浩史は、「エアコン付きの部屋で休憩して、冷たい飲み物も取れました。暑さは安全にとつて大敵なのです。本当に助かりました」と語る。

当初は毎日遅くとも夜10時までに工事を終える予定だったが、時には作業時間を延長することもあった。それができたのも、宿泊用の部屋があつたからだ。こうして予定通り、夏休みが始まる前に工事を完了することができた。

つけなければならぬ。作業時には、かご室内やかごの上に扇風機を置いて暑さをしのいだ。頻繁に水分補給や休憩も必要だが、鴨川館の配慮で作業員たちは救われたという。

工事は7月4日から21日までの18日間にわたって行われました。



1

搬出

古い巻上機と制御盤を解体し搬出。屋上にある機械室から2階までは、エレベーター増設用の空きシャフトを使い、チェーンを使って部品を吊り下ろした。

準備から実際の工事の様子をレポートするよ。



2

搬入

搬入日にゲリラ豪雨が発生。搬入作業にも影響が出た。



ホテル編

step1
AGREE

1

検討開始
▼
見積もり・仕様確定

step2
DO

2

工事準備
▼
工事

step3
CHECK

3

納品
▼
フォロー

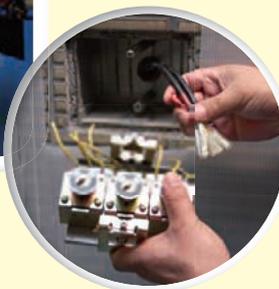
操作盤も
バリアフリー仕様
になっています。



3

配線・機器
取り付け

機械室で機器を組み立て、
機器の配線を取り付けた。



4

かご室周り工事

かご室内の操作盤の交換とかご周り配線の結線。天井と壁面シートの張り替え。
さらに、手すり、多光軸センサーの取り付けと三方枠のシート張り替えを行った。

従業員用のエレベーターも合わせて工事を進めました。



養生シートをまめにはがして対応するなどの配慮はホテルや旅館に対しては必要なことですね。



前とそっくりな色だけど、より傷つきにくい素材ですって!



次号、ついに
ピカピカの
エレベーターが
お目見えするよ!



新

リニューアル
換隊が行く!

次号もお楽しみに!

次号は「ホテル編 step3 CHECK」です。
ご期待ください。





いよいよ
新しいエレベーターを
紹介するよ!

Before



After



1階のりばとかご室操作盤

操作盤はユニバーサルデザイン対応で文字が見やすくなった。また、現在位置は液晶表示に変わり、上の帯板からなくなった。

新 リニューアル 探検隊が行く!

step3
CHECK



ホテル編

step1
AGREE

step2
DO

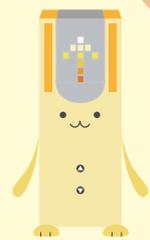
step3
CHECK

納品とフォロー

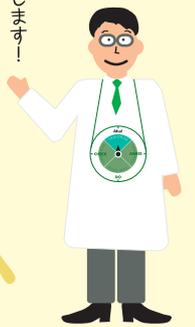
南房総・鴨川市の海沿いに建つ鴨川館は、東日本大震災の影響によって客足が減る中、安全性のためにエレベーターのリニューアルを決断しました。そして、夏休みが始まる前の昨年7月20日に工事は無事に完了。新しいエレベーターはどうでしょうか？

新リニューアル探検隊

私が
ご紹介します!



助手
エレベっち
東芝エレベータの
キャラクター



隊長
関 栄二さん
明海大学
不動産学部講師

鴨川館



株式会社吉田屋
社長
武田 将次郎氏



株式会社吉田屋
取締役
武田 和香子氏



夏休みに入り
お客さまが戻ってきた

暑さが増すごとに、鴨川館にも
宿泊客が戻ってきた。

「8月に入ると家族連れのお客さまも増えました。エレベーターがリニューアルされて安全性が高まったこともお客さまにとっては安心だと思えます。かご室の中もきれいになって、昔のエレベーターのようにガクンと止まることもなくなりました。操作盤のボタンも大きくなって、高齢のお客さまでも押しやすくなりました」と、鴨川館の武田和香子取締役は語る。最新式のエレベーターには地震時・



Before

After



照明が
大きくなった！



かご室とかご室天井

化粧シートはリニューアル前と同じ色味の木目調で揃えた。リニューアル前に置いていたイスもそのまま元の位置に。しかし、天井の照明はデザインが新しくなり、かご室がより明るい印象になっている。また、かご室に手すりを追加した。

7月4日着工、20日完了という
厳しいスケジュールで、しかも宿
泊施設のため基本的に夜10時まで
の作業という条件のもと、工事を
やり遂げた東関東支社建設部工事
技術グループの御園 顕史は「スケ
ジュールは厳しかったです、仕事
はやりやすかったです。鴨川館の
皆さまのご協力ありがとうございました
です」と感謝の気持ちを語る。

宿泊やミーティング用の部屋を
鴨川館が提供してくれたことで、
協力会社とも緊密に打ち合わせが
でき、効率的に休憩・睡眠がとれて、
スムーズに仕事ができたと御園は
いう。

納期は厳しいが
作業ははかどる環境



東芝エレベータ
東関東支社 営業部
リニューアル営業
グループ 主任
小髙 浩史



東芝エレベータ
東関東支社 建設部
工事技術グループ
御園 顕史

東芝エレベータ



停電時の管制運転機能がついてい
るから安全だ。



step1
AGREE

1

検討開始
▼
見積もり・仕様確定

step2
DO

2

工事準備
▼
工事

step3
CHECK

3

納品
▼
フォロー

鴨川館

多光軸センサー機能で
ドアに挟まれなくなった

鴨川館で接客を担当している従業員
の西川説子さんは、お客さまも喜んでいるという。

「お客さまもエレベーターがきれいになった、とおっしゃいますし、階数が表示されることも、ドアが閉まるときにアナウンスがあるのも便利です。スタッフ用エレベーターも待ち時間が短くなりました。それに、ワゴンや身体がドアに挟まれることがなくなったのが、ありがたいです」
今回のリニューアルではドアに多光軸センサー機能を搭載したので、障害物があると反応してドアが開いたままになる。スタッフは両手に荷物やお盆などを持って移動することが多いので、センサー機能は大いに役立っている。



接客を担当する西川説子さん

当館のスタッフの皆さんからも好評です



鴨川館（竣工1981年）

実は化粧シートは以前のものより傷つきにくいのです。



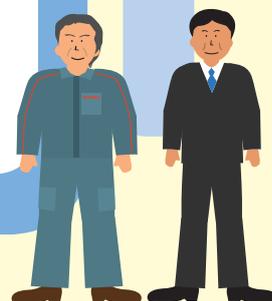
東芝エレベータ

安全性が格段に向上

今回、ロビー側のエレベーターのリニューアルでは、かご室内は天井と照明・操作盤の交換、シート・三方枠の張り替え、手すりの設置を行った。制御リニューアルなので、もちろん巻上機と制御板も交換した。

新しいエレベーターでは地震の初期微動に反応するP波感知器付地震管制運転機能や停電時管制運転機能が標準で搭載され、新安全基準によってブレーキの二重化と扉が開いたまま走行する事故を防ぐ戸開走行保護装置もついている。

東関東支社営業部リニューアル営業グループ主任の小島浩史は「武田（将次郎）社長はお客さまと従業員の安全第一で決断されたのだと思います」と語る。その思いは実った。





ここがポイント!

ドアの多光軸センサーは ホテル・旅館では必須

エレベーターのリニューアルは、エレベーターが使われる目的や場所によって、搭載する機能、工事のやり方などが違ってくる。

明海大学不動産学部講師の関栄二氏は、こう語る。

「ドアの多光軸センサー機能は、ホテル・旅館のバックヤードでは大きなメリットがあります。従業員の皆さんは手がふさがった状態でエレベーターを使うので、センサー機能は従業員にとっても安全性を高めます」

関氏はホテル・旅館業におけるリニューアルでは、それにふさわしい機能の選び方があると指摘する。

また、工事の際に、必要に応じて養生シートを外し、元の状態に戻したことに對しても、「いちいち養生シートを撤去して張り直すのは大変な手間だろうが、宿泊業では、そうした配慮も必要でしょう」と語る。

ホテルや旅館は、1日も休むことがない客商売だけに、それに対応したエレベーターリニューアルの方法が必要のようだ。

エレベーターの
使用電力が大幅削減

リニューアルの大きなメリットの一つは節電効果である。
「夏場は15%の厳しい電力使用制限がありましたから、私たちも頑張つて15%カットしました。電気代でいうと前年から1割は減っており、そのうち3分の1がエレベーターのおかげでしょう。リニューアルによる節電効果はかなり大きかったと思います」と、武田将次郎社長。電力危機が続く中、最新の省エネ型エレベーターに取り替える効果は大きい。

省エネ効果は
大きいです



地震対策も
大きく改善
しました。



地震対策は
ばっちりだね!



乗り心地がよくなったと
評価された

工事技術グループの御園は、新しいエレベーターを引き渡したときに鴨川館側から「乗り心地がよくなった」と感謝されたという。

「かご室内は天井照明が変わつて明るくなったとは思いますが、壁のシートなど意匠面では以前とあまり大きな違いはなかったため、乗り心地を評価していただいたのはうれしいですね」

今後、東芝エレベーターでは旅館・商業施設向けに、安全性と節電効果が低予算で期待できる制御リニューアルのパッケージ商品の販売も予定している。

