

築30年でエレベーターを増設したコーポラティブハウス

はじめに

今では5階建てのマンションにエレベーターが設置されているのは当たり前で、ないほうが珍しいのですが、1980年以前は5階建てならエレベーターがついていないのが普通で1990年に近づくころでもそれほど珍しいことではありませんでした。国土交通省のマンション総合調査結果（平成25年度）を見ると、4～5階建ての団地型集合住宅の約20%でエレベーターがありません。入居当初は若くて、5階まで階段で上がるのに苦労はありましたが、高齢化等によってだんだんと困難になってきて、エレベーターを増設できないだろうかという相談が増えています。

エレベーター増設を実現した区分所有マンション

ここで紹介するのは、築30年を経てエレベーターの増設を実現したコーポラティブハウスデネブ住宅（以下、デネブ）というマンションです。デネブは1983年に竣工した5階建て22戸のコーポラティブハウスです。コーポラティブハウスでは一般の分譲マンションと違って、マンションと一緒に暮らす人たちが先に集まって、土地探しから建物の設計、建設まで自分たちの手ですすめていきます。要するにマンションを「買う」のではなく、自分たちの暮らしにあった住まいをみんなで話し合いながら自ら「つくる」マンションです。

築30年を迎えて高齢化が進行したこと、上階の住民が、日常的に通院が必要となって、エレベーターがないためにデネブに住めなくなる、ということ为契机に管理組合はエレベーター増設の検討を始めました。土地探しから住まいづくり、そして30年以上一緒に自分たちで維持管理をしてきた仲間の危機に直面し、何とかエレベーターを付けてこれからも一緒に住み続けようと、2011年4月の管理組合総会で、エレベーター設置が19名の賛成で可決されました。建設費用は修繕積立金から、維持管理費用は一般管理費から拠出し、使用の頻度にかかわらず各区分所有者が平等に負担することにしました。

エレベーター増設の考え方

デネブは全体の22戸が、9戸と3戸、10戸の大きく3つのブロックに分かれており、2つの階段で各住戸にアクセスする形になっています。階段は独立していますが4階のみに2つの階段をつなぐ廊下が設けられ、これがエレベーターの計画のポイントとなりました。階段は2箇所ですが、設置するエレベーターは1基、停止階は1階と4階のみで、バリアフリーといえるのは4階だけです。3階の住人はエレベーターで4階まで上がって水平移動して1階分を階段で下がり、5階の住民は同様に1階分上がります。要するに各住民が1階分以下の階段昇降で済むようにという計画です。また、4階までのエレベーターなので塔の高さは5階建ての建物本体を超えず、北側の日影がほとんど増加しないという利点もありました。



増設前（左）と増設後～やや濃い色の塔がエレベーター

困難を乗り越えて

エレベーター増設によって駐車スペースが減少したり、延べ面積の増加による新たな消防設備の設置が求められたりといろいろな苦労がありました。小さな増築ですが開発許可要否判定という所有者全員の同意を要する手続きがありましたが、これには苦労なく全員が捺印しました。その他多くの手続き、いろいろな苦労を克服し、2012年の秋にエレベーターが完成しました。

エレベーター増設が実現できたのはコーポラティブハウスという住まいのつくられ方が大きな要因のひとつですが、一般の分譲マンションでも「このマンションに、この環境に住み続けたい」という愛着と強い意志で取り組みれば不可能ではないと思います。

（主任専門委員 大槻博司）