

5階建て階段型集合住宅におけるエレベーター設置の可能性を探る

平成 26 年度国土交通省補助事業より

日本に集合住宅が大量に供給され始めたころは、その多くが4～5階建ての階段型集合住宅で、エレベーターがないのは普通のことでした。現在は4～5階建てでもエレベーターが設置されていることは当たり前ですが、1980年以前は5階建てまでなら民間マンションでもコスト削減のためにエレベーターは設置しませんでした。階段型集合住宅の良さは何といても両面採光で通風良好な居住環境です。エレベーターのある片廊下型の場合は廊下側の部屋に窓はありますが、当然ながら人が通るので開放できず、カーテンも閉めたままになりがちで採光、通風という点で格段に劣ります。

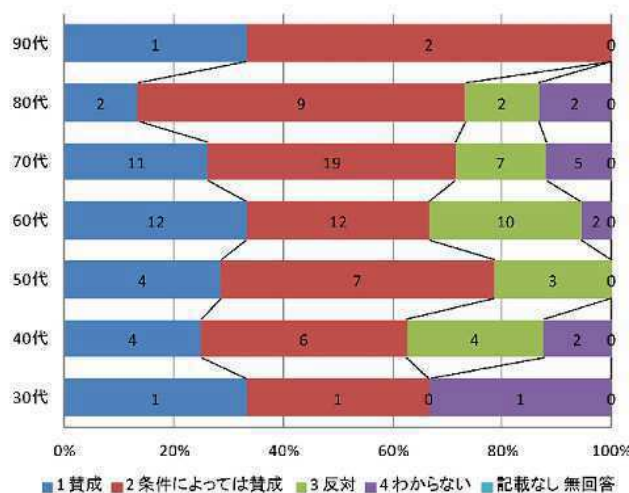
階段型集合住宅の入居者は、当初はエレベーターがないことを全く苦にしていなかったですが、高齢化の進行によって徐々に階段昇降が困難になってきて、5階まで上がれない状況が生まれてきています。このような状況を反映して、国は2004年頃にエレベーター各メーカーに中層階段型集合住宅に後付けで設置する工法の開発を要請しました。そして開発された後付け工法により、公営住宅では国が各自治体に補助金を投入し、エレベーター設置を順次すすめています。これは住生活基本法に基づく「住宅のバリアフリー化、長寿化」の一環でもあります。しかし、分譲住宅では同じようにはすすんでおらず、エレベーター後付けが実現した例はほとんどありません。その要因は個人の財産に補助金は出さないというのが国の原則であるため設置費用が所有者負担であること、エレベーター設置の利害が一致しないために区分所有者間での合意が困難なことです。エレベーターの後付けは区分所有法でいう「共用部分の変更」にあたり、管理組合総会において特別決議（3/4以上の賛成）を必要としますので、低層階の区分所有者が反対すると成立しません。（設置方法によっては全員合意が必要な場合もあります。）

このような背景の中で、平成26年度国土交通省補助事業「持続可能社会に対応したマンション再生の促進に係る事業」の募集に対して私たちは、吹田市にある大阪府

住宅供給公社による1980年分譲の5階建て5棟150戸の団地をモデルにしたエレベーター設置の取り組みで応募し、採択されました。

高齢化の進行とエレベーター設置要望

対象の団地は私たちが15年ほど前から建物の調査や大規模改修工事の設計監理を担当し、次の大規模改修工事に向けた、調査、設計をすすめており、その過程で折に触れてエレベーター設置の話題が出ていました。事業の最初にアンケート調査を実施（回収率86%）したところ、高齢（65歳以上）世帯が60%以上と高齢化が極端に進行しています。1/3程度の人が「階段の昇降がづらい」と感じ、エレベーターがないことに「とても不安」「少し不安」を感じている人が合わせて54%います。しかし、9割以上の人はエレベーターのあるマンションへの転居を考えておらず、その理由は現在の「居住環境の良さ」が圧倒的でした。そして、エレベーター設置に対しては、賛成27%、条件付き賛成44%、反対20%、条件付のうちの46%が「費用負担の程度による」ですが、「居住環境の低下」「外観の悪化」「使い勝手」などを懸念し、その心配がないことが条件で、それぞれ23～28%でした。反対の理由は「低層階に居住している」とことと「費用負



担」が多いと推定していましたが、「エレベーターがない前提で入居した」が反対理由の1位でした。前頁のグラフは年齢別の賛否で、条件付きを除くとどの年代も賛否がほぼ同数で、年齢と賛否が比例しておらず、高齢でも「エレベーターがない前提で入居しているので反対である」という意見がある一方で、若くても半数はエレベーター設置に賛成しています。

設置計画のイメージ

階段型住棟へのエレベーターの設置パターンは大きく分けて①各階段設置（踊場着床）と②廊下新設による1棟1台設置（階段改造フロア着床）の2種類です。今回はこれ以外に③各階段設置（階段改造フロア着床）と④廊下新設バルコニアプローチ（階段改造なし）の2パターンを加えて提案しました。①と③は10戸に1台のエレベーターになり非効率で維持管理費が高く、②と④は階段型の最大のメリットである両面採光が阻害され、①③に比して外観の変更も大きく、廊下設置にかかる費用が高くなります。この4つの案を示して2回目のアンケートを実施したところ、概ね設置費用に比例した評価でしたが、費用以外に窓の前に廊下ができる、すなわち居住環境の低下に対する反発が顕著に表れました。またメンテナンス費用の負担方法については、上階居住者は「均等負担」、下階居住者は「階によって差をつける」と明確に分かれました。最後に「エレベーターを全棟一斉には設置せず、①要望の特に多い棟にだけ設置する②長期的に順番に設置していく」という考え方を提示すると、エレベーター設置に賛成、反対に関わらず60%以上が「全棟一斉設置が原則である」と考えています。

住み続けることができるか

この結果を管理組合に報告し、みなさんの意見を聞く懇談会を行いました。「エレベーター付のマンションへの転居を考えているが妻はここを離れたくないと言う」「居住環境の良さが拠り所であり、その低下は認められない」「外観が悪くなって価値が下がる」「3階の人が車椅子暮らしになって大変、だんだん外に出なくなっている」「自主管理はもう限界だ」「エレベーターのないマンションには若い人も入らない」「住み続けるためにはコミュニティや福祉も重要である」等々、アンケートには出てこない様々な意見を聞くことができました。居住者の年齢構成から考えると、今後15～20年で住めなくなる人が急増するのではないかと、しかし「エレベーターがない前提」とらわれ、設置するなら「全棟一斉」で「メンテナンス費用負担方法」が合意できない状態ではエレベーター設置の合意は困難です。このままでは新たな入居者も期待できず、空き家の増加が懸念されます。この団地に住み続けるためにはエレベーターがあればその可能性は高まりますが、それだけではなく、居住環境の維持を含む維持管理全般の課題、高齢者等に対する支援、子育て世代の入居促進など、総合的に持続可能なマンションづくりに取り組む中で、エレベーターの設置を位置づけることが必要ではないでしょうか。

この取り組みのまとめとしては、全棟の階段にエレベーターを設置する案と、1棟のみ廊下型設置+住み続けるためのエレベーター以外の施設整備を盛り込んだ2つのパターンを設定し、設置費用を長期修繕計画に盛り込んで提案して継続的に検討することとしました。

(主任専門委員 大槻博司)

