

## エレベーターの改修 その-2

マンションのエレベーターは、日常的に上下階への移動手段として使用されますが、エレベーターの改修時は使用制限(24時間停止や作業時間帯停止)を受けるため、管理組合として計画段階からエレベーター改修工事中の上下階への移動手段を検討し、工事中に対応することが求められます。

管理組合対応事例を紹介します。

### 事例1

#### 建物概要

鉄骨鉄筋コンクリート造 11階建 1棟

住戸数 計232戸 改修実施：築41年経過

前回エレベーター改修：築27年目実施

屋外階段：3箇所 工事期間：31日間(製作期間除く)

全体工期(契約から図面承認、製作、工事完了)：7.0カ月

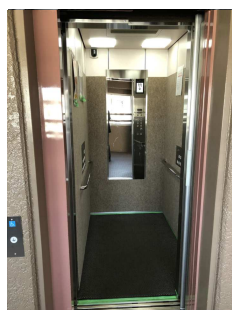
エレベーター台数：3基(2基6人乗り11停止、1基9人乗り11停止) エレベーター停止日数：13~15日/基(終日停止8~11日間)

※改修種別：準撤去リニューアル+制御リニューアル

改修種別の解説は、前号125号記事(エレベーターの改修その-1)に記載があります。



改修前(乗り場)



改修前(カゴ内)

### 工事計画から工事の実施まで

管理組合は、築39年あたりから、メーカーより、エレベーターの改修提案を受け、工事実施の2年前から改修内容の検討を進め、実施年の定期総会に議案が上程され、

議決承認されました。総会承認後に工事請負契約の締結、工事準備(製作期間)を経て、工事説明会開催後に着工して、工事を実施しました。

この間、管理組合としては、具体的に進めるにはコンサルタントの支援が必要と考え、改修内容の検討段階から工事完了までの業務委託をしました。

### 工事中の諸対策について

エレベーターホールに3基が設置されており、1基ずつ日程をずらして工事することが可能でしたが、利用できる台数が減少することから、居住者への影響は少なからずあり、待ち時間が長くなったり、乗り降りする人数が増えて、混雑したりします。このため工事中の日常生活への影響等について、工事説明会資料や管理組合の広報紙、掲示で周知を行い、居住者の理解と協力を得るための取り組みが欠かせません。施工者は事故防止のため対策を行います。管理組合も居住者の通行や安全について、施工者と協議検討を行い、取り組むことが重要となります。

工事を行うためには、工事用車両(製品の搬出入や作業員出勤等)の駐車スペースやストックヤード(製品・撤去材の仮置場)が必要となります。ストックヤードと工事を行うエレベーターホール間の搬出・搬入は、居住者の通行に配慮しながら経路を決めて行います。作業時の乗り場扉まわりは、安全柵を設置して、工事関係者以外の立入を禁止するなどの安全対策が特に重要です。工事種別は全撤去リニューアルではなく、準撤去リニューアルで、エレベーターがエレベーターホールに集中して3基設置されており、1基ずつ工事を進めて、他の2基は通常の使用ができたため、特に大きな問題も無くエレベーターの改修工事を終えることができました。

マンションでエレベーターが1基しかない場合は、上下階への移動手段は階段に限定されるため、特に高齢者や支援が必要な人は、ゴミ出しや買い物、通院等に大きな影響を受けます。計画段階からその対策を検討しておくことがポイントとなります。

## 事例2

### 建物概要

鉄筋コンクリート造 12, 9階建 1棟（東棟、南棟、西棟）

住戸数 計156戸 改修実施：築34年経過

屋外階段：2箇所+らせん階段3箇所

工事期間：50日間（製作期間除く）

全体工期（契約から図面承認、製作、工事完了）：7.5カ月

エレベーター台数：2基（9人乗り12停止、6人乗り9停止）

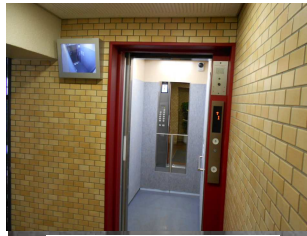
エレベーター停止日数：23日間（終日停止13日間）／基計46日間

※改修種別：準撤去リニューアル+制御リニューアル

改修種別の解説は、前号125号記事（エレベーターの改修その-1）に記載があります。



改修前（カゴ内）



改修後（カゴ内）

### 工事計画から工事の実施まで

工事実施の1年程前に管理組合から、メーカーより部品供給停止期限についての通知を受けてエレベーターの改修を検討しているが、どのように取り組めば良いかと相談がありました。改修内容や課題を把握した上で取り組むことになり、実施年の臨時総会にエレベーターの改修工事の議案が上程され、議決承認されました。

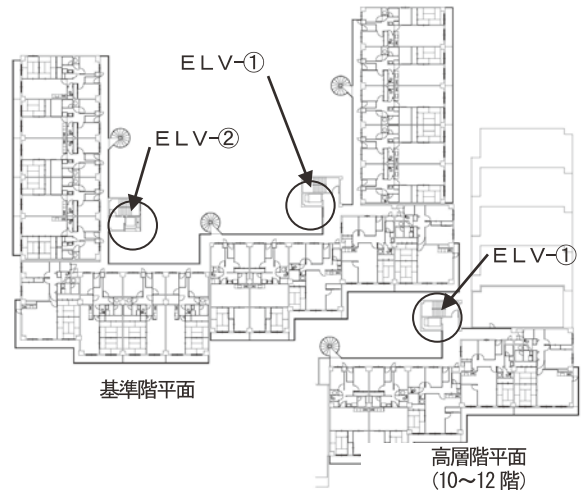
臨時総会后、エレベーターの改修に取り組むにあたり、工事計画（改修内容、居住者対策等）を検討し、工事請負契約の締結、工事準備（図面承認および製作期間として約6カ月）を行い、その後、工事説明会を開催して、50日の工事期間で改修工事を実施しました。

### 工事中の諸対策について

エレベーターが2基あるので、1基ずつ工事を進める

と、高層階の一部（10～12階）を除いて、廊下を水平移動できるため、他エレベーターで上下階の移動ができます。しかし、高層階の一部（10～12階）へ行くエレベーターの工事中は、必ず階段を使用しなければなりません。

そこで、上下階移動用に階段用の昇降機をレンタルして操作者を確保する案も検討しましたが、昇降に支援が必要と考えられる人は、幸いにも1名だけで、その人の要望を聞き取りした結果、階段（片側に手摺設置あり）の両側に補助手摺があれば、昇降は可能ということでしたので、エレベーター改修に先立って、補助手摺の設置について議決承認を得て、補助手摺を増設しました。



エレベーターの工事種別は、準撤去リニューアルで、エレベーターが2基で、また停止階も多いことから、全体としてのエレベーター停止期間は約1.5カ月に及びましたが、無事に改修工事を終えることができました。

エレベーターの改修は使用制限を受けるため、工事中の上下階への移動手段や住戸リフォーム、転居等に対して事前に検討を行い、広報紙や掲示、工事説明会等で理解と協力を求める必要があります。

管理組合の理事会や修繕委員会だけで課題把握や対策に取り組むのが困難な場合は、支援をコンサルタントに業務依頼するのも一案です。

（主任専門委員 小薄和男）