「既存不適格解消工事」本格化へ

エレベータシステムズ 巻上機交換不要の待機型ブレーキを新開発

より安心・安全なEVめざしブレーキ二重化

改正法令適合へ「地震時管制運転」や「耐震対策」も

平成十八年六月の痛ましいエレベーター死亡事故をきっかけに、エレベーターに関する建築基準法施行規則などの一部が改正され、平成二十一年九月二十八日から改正規則が施行されている。死亡事故は、男子高校生がエレベーターから降りようとしたところ、ドアが開いたまま急上昇したため、体を挟まれて窒息死につながったことから、改正規則ではドアが開いたまま昇降しないようにブレーキの二重化が義務付けられた。しかし、同法律はあくまで新築物件への適用で既存の建物には適用されず、既存建物はいわゆる既存不適格の状況にある。義務付けはないため、法律違反状況ではないが、エレベータシステムズ（本社東京、北渡瀬育男社長、以下エステム）が、他社に先駆けて既存建物専用で巻き上げ機交換不要のブレーキ二重化装置（戸開走行保護装置）を開発、この五月に国土交通省の認定を取得したことで、より安心・安全なエレベーターを求めて既存不適格解消工事に乗り出すマンションが相次いでいる。同工事を実施した先駆的マンションを取材した。

エステムが開発、認定された装置は、かごの戸が開いている状態での上昇・下降を防止する装置の「戸開走行保護装置」（UCMP）だ。万が一、通常のブレーキが利かなくとも、待機型ブレーキで停止する安全装置である。

既存不適格解消には、このブレーキの二重化の他に「地震時管制運転装置」「停電時自動着床装置」およびバッテリーの設置、昇降路内の隙間安全対策、かごの下転落防止対策、ピット内・機械室内・昇降路内の耐震対策等が必要となる。

この三月と六月に工期を分けて、ブレーキ二重化等を実施した理由を中井泰彦理事長は次のように話す。

「よりよい安心・安全なエレベーターとするために）いつかはやらなければならない。遅くなれば、居住者も年齢を重ねる。築四十四年を迎えた当マンションにとって、早過ぎることは決してない」

工事に当たっては同マンションに一台しかないエレベーターの完全停止を伴う。この間、居住者は階段での上り下りを余儀なくされる。高齢者にとっては体への負担は大きく、上り下りの際の転倒の不安もある。工事が一年遅れれば居住者も一歳年を取るわけで、早めに越したことはないとの判断につながった。

実際、同マンションの改修工事は、三期に分割され、各期、エレベーターは二日間連続完全停止され、計四日間にわたり居住者には階段での移動を強いた。

同マンションは七年前の平成十六年四月に、それまでの財閥系メーカーのエレベーターをエステムがリニューアルした実績がある。

実は、同工事は三月中には終了する予定だったが、消工事の発注でもある。

制御盤と巻き上げ機を交換、地震時管制運転や遠隔監視等の装置も取り付けた。当時修繕委員だったのが現在の中井理事長だ。

「それまでのエレベーターメーカーから出された見積もりの半額以下で発注できた」のがエステムに依頼した最大の理由だが、保守管理を含めた、その後のエステムの対応姿勢を評価しての、今回の既存不適格解消工事の発注でもある。

「震災で計画停電を経験した。今回の工事で停電時は自動着床装置およびバッテリーを設置したことで、安心感が高まった」と中井理事長は話す。

東京都新宿区の「新宿パークサイド永谷」（築三十四年、十三階建て・九十八戸）もこの七月に「既存不適格解消工事」を終えた。

「エステムから管理会社を通じて、ブレーキ二重化などの既存不適格解消工事を提案された。安心・安全なマンションづくりに欠かせない工事と理事会は判断、議案を総会に提出、了承された」と川津浩嗣理事長は工事の経緯を話す。

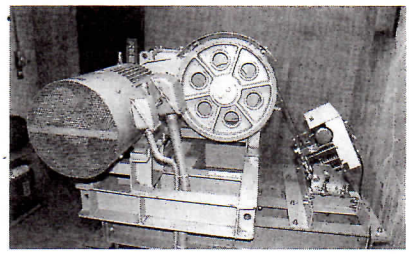
実は同マンションでは計画的なエレベーターのリニューアル工事が行われてきた。第一次として平成十五年に巻き上げ機、制御盤等の交換や地震時管制運転装置等の設置、第二次として平成二十年にエレベーターの耐震化対策やP波地震感知器等の設置、そして今回のブレーキの二重化や落下防止対策関係工事等を終えて、一既存不適格解消工事」のすべてを終了。

「当マンションの居住者で七十歳以上の高齢者は九十八戸中二十八人に上る。このタイミングで、改修工事を終えることができてよかった」と川津理事長。

同マンションは十三階建て。工事に当たっては一台しかないエレベーターの完全停止が必要となるだけに、工事が遅れれば遅れるほど困難度は増す。実際、今回の工事は五日間の連続完全停止を必要とした。

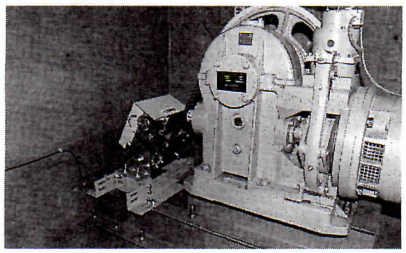
「高齢の方もそうだが、中には事務所として使用している方もいる。来客者にまで迷惑を掛けた。皆さんのご協力のおかげで、現行では最も安全といえるエレベーターに生まれ変わった。本当によかった」と川津理事長は安堵（あんど）する。

同マンションのような既存建物で現行法にすべて「適合」させたところはまだ少ない。だが、エステムが既存建物専用のブレーキ二重化システムを開発、認定されたことで「既存不適格解消工事」は今後、本格化するとみられる。

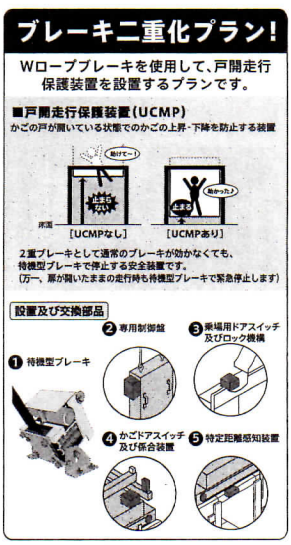


ブレーキの二重化等の「既存不適格解消工事」を実施した「藤沢東急ドエルオークス」のエレベーター機械室（上）と中井泰彦理事長（左）

「藤沢東急ドエルオークス」（神奈川・藤沢）や「新宿パークサイド永谷」（東京・新宿）等で施工終了



待機型ブレーキの設置や制御盤の耐震対策を実施した「新宿パークサイド永谷」のエレベーター機械室（上）と川津浩嗣理事長（左）



あなたのマンションのエレベーターは
安全基準が
既存不適格ではありませんか？
ブレーキ二重化をはじめ、既存不適格解消のためエレベーターをリニューアルしませんか!!
まずは、当社へご連絡ください。
ホームページへGO! ESTEM 検索
YES!
資産価値向上! 省エネルギー 二重ブレーキ 耐震対策
株式会社エレベータシステムズ 0120-15-7750
エレベータ製造許可番号…神基許(ク)第588号・日本エレベータ協会会員