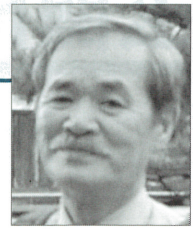


## 既設エレベーターの リニューアル

グリーンハイツ千種管理組合（名古屋市）  
顧問 吉枝 清一



### マンションの概要

当マンションは、名古屋市千種区にあり、JR中央線千種駅、市営地下鉄千種駅の南側に位置し、近くには飯田街道が通っています。飯田街道は、その昔大名行列が名古屋城に入る前に、お姫様が御髪直しのためにこの地をよく利用されたとのことで、姫街道とも呼ばれています。理・美容店が多い街道筋の商業地域ですが、現在は都心に近い住宅地として様変わりしています。

建物は、平成8年9月に竣工し、鉄骨鉄筋コンクリート造の14階建1棟、戸数62戸、土地付区分所有建物（住居専用）として分譲されました。

分譲時は売主かつ管理会社が作成した管理規約でスタートしましたが、区分所有者有志の発意により、平成9年11月に管理組合設立準備委員会を発足し、平成10年1月には管理組合設立総会を開催し、新たな一歩を踏み出しました。

### 管理組合設立15年の歩み

- 平成10年1月 管理組合設立総会  
(中略) この間においても数多くの事業を実施しています。
- 平成21年6月 第1期大規模修繕工事改修設計・監理業務委託契約
- 平成22年1月 管理組合公式ホームページ開設
- 平成22年2月 第1期大規模修繕工事請負工事契約・工事説明会
- 平成22年4月 管理運営ハンドブック2010
- 平成22年5月 管理規約改正—平成16年「マンション標準管理規約」準拠
- 平成23年5月 長期修繕計画と修繕積立金2010
- 平成24年5月 管理規約改正—平成23年「マンション標準管理規約」準拠
- 平成25年5月 第2期大規模修繕工事請負工事契約・工事説明会  
管理組合設立15周年記念事業

### エレベーター改修工事について

平成24年度定例理事会で、エレベーターの法定定期検査報告書を見て、ある若手の役員が「既存不適格で何?」と疑問を投げかけました。

言葉の意味として理解できていた当時理事長であった私ですが、そのことが契機となり、エレベーター管理会社からの説明会、そして修繕委員会の立ち上げ、戸開走行保護装置に関連して平成18年シティーハイツ竹芝の事故調査報告書や、平成21年建築基準法施行令一部改正に至った経緯等について勉強し、理事会及び修繕委員会で検討を重ねました。さらに、区分所有者への毎月の管理組合通信を通じての周知、事前アンケートの実施等で合意形成を図り、第2期大規模修繕工事として平成25年度通常総会提案し、可決決定となりました。

その検討の最中に、金沢市で同様の死亡事故が起き、国土交通省は、全国マンション管理組合連合会を通じてマンション管理者に対しても「(既設エレベーターについても)戸開走行保護装置設置促進について」の通知を出すところとなりました。

管理組合としては、区分所有者及び居住者の安全確保を最優先に検討して提案するのは当然ですが、その時の若手役員の疑問が無ければ、長期修繕計画に則り通常の改修工事しか提案できなかったか考えるとその若者に感謝するとともに、今後の管理組合運営に明るい将来を見た気がします。

### エレベーター設備改修工事の内容

平成21年9月施行の建築基準法施行令一部改正による新基準に全面適応しました。

1. 戸開走行保護装置設置工事
  2. P波センサー付地震時管制運転装置設置工事
  3. 安全性・耐震性を高める構造・装置等の追加
- この工事について、国土交通省「既設昇降機安全確保緊急促進事業」として補助申請（管理組合と請負者の共同事業実施）しています。