

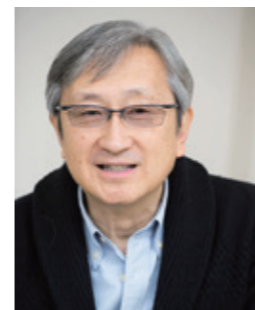
懸案のエレベーター設置実現へ 課題は次の大規模修繕

後付けエレベーターの設置は住民合意が最も困難な改修案件の1つである。日本初となる助成金の獲得で、一度は否決されたエレベーターの設置が15年後に実現した。

2分された住民の賛否 1票差の否決から15年

集合住宅でバリアフリーが意識されるようになったのは1990年代になってからだろう。94年のハートビル法が、高齢者や障がい者が円滑に利用可能な建築の促進をうたっている。5階建ての都営アパートでもエレベーターが設置されるようになったのはやはりこの頃からだ。

70〜80年代には5階建ての分譲マンションでも階段のみの物件は普通に見られた。パイロットハウス東村山（東京



木村有一氏
エレベーター設置委員会委員長



阪本義信氏
長期修繕委員会委員長
管理組合元理事長



戸田英仁氏
管理組合理事長

東京都東村山市）は小平市との市境に近い総戸数44戸の小規模マンション。81年春から入居が始まった。2棟がL字型の廊下で繋がっており、5階の片廊下からは奥多摩の山々や富士山が望める。

今年6月から稼働する計画で、階段室に接した後付けのエレベーター設置工事が進められている。「2002年に住民のみなさんにエレベーター設置の呼びかけをしてから15年かかりました」と長期修繕委員会委員長の阪本義信氏は感慨深い。当時、管理組合の理事長だった1階に住んでいた阪本氏は、「上層階の住民はもちろん、

宅配便の配達員が重い荷物を持って上がる姿を見て、エレベーターの必要性を強く感じました」。

当時は2棟の繋がる廊下部分にエレベーターを後付けする計画で、予想費用は約2800万円だった。足掛け3年間、阪本氏は管理組合の総会や臨時総会でエレベーター設置の必要性を訴え続けた。住民の意見は上層階と下層階で2つに割れていた。どこの住宅団地でも見られる光景で、自らの負担で後からエレベーターを設置した例を耳にしない理由でもある。「1階と2階の住民はおおむね反対、3階以上はおおむね賛成という状況でした。特別決議で区分所有者の4分の3以上（44戸中33戸）の賛成が必要だったのですが、05年の決議では1票足りない32票で否決

された」（阪本氏）
竣工から四半世紀を経ているが、「年齢的にも身体的にもエレベーターがなくては困るという状況ではなかったという背景もあると思います。1階と5階で管理費が同じなのは嫌だという意見も出ました」とエレベーター設置委員会委員長の木村有一氏は振り返る。

バリアフリー意識の高まりで 15年ぶりの設置提案が可決した

それから10年の時が流れ、状況が一変した。高齢化で階段の上りに下りに苦勞する住民が増えてきた。「デイサービスを利用する高齢者を抱えて下ろす場面を何度も見ました。さらに体が不自由になり自宅を離れざるを得ない人まで出てきたのです。管理組合としてバリアフリー化を進め、住みやすい環境を整える検討に入りました」（木村氏）。

この頃、大規模修繕とは別に、車の乗り入れなどで破損した玄関前のタイルを修繕したが、きつかったスロープの傾斜を緩める改修も併せて行った。特に必要に迫られての工事ではなかったものの、これがバリアフリーの取り組みとして認められ、エレベーター設置の助成に繋がった。何が幸いするか分からないものだ。

バリアフリーのため、再びエレベーターの設置を掲げた理事会に、今回の工事の設計・監理を担当している新日本管財が、「助成金を利用しませんか」と提案してきた。

国土交通省は09年度から「優良建築物等整備事業」に取り組んでいる。社会資本整備総合交付金を使った事業の1つに、現在のニーズに合うよう既存のストックを改修する「既存ストック再生型」がある。助成割合は国が3分の1、地方公共団体が3分の1（東京都と東村山市が半々負担）。設置費用の見積もりは3600万円。管理組合の負担は1200万円だ。前回の轍を踏まないよう、設置の必要性に関するアンケートを取るなど、住民のコンセンサスを得るよう努めた。

前例がなかった助成制度の適用 都と市に陳情、議会で可決

管理組合が助成金を申請に行つたところ、思わぬ障害に直面した。「国の制度としてはあっても、適用した前例がないため、東京都と東村山市には制度がありませんでした。まず制度導入の陳情から始める必要があります」と管理組合理事長の戸田英仁氏。

幸いなことに、市議会議長など、前向きな議員の支援を受けながら陳情を重ねた結果、1年後の18年7月末、東村山市が国交省に申請して9月21日に交付が決定した。助成制度は10年間利用がないと

削減するが、今回の利用で5年間延長された。前例ができたことで、他の管理組合も利用できるようになったのだ。

6月には念願のエレベーターが稼働を始める予定だが、これから先、マンションの長寿命化には、さまざまな取り組みが待っている。まず、エレベーターの維持費用年40万円かかる見込みだが、管理費全体の内容を見直して、なんとか管理費を値上げせずに済むように考えている。

次の大規模修繕を、早ければ2〜3年後、遅くとも5〜6年後には行うことになるのだが、修繕積立金がふんだんにあるわけではない。計画を見直しながら、資金の手当てについても慎重に考えていくことになりそうだ。



3坪ほどの敷地の上に9人乗り1機を動かすエレベーター室を設置する。地震で揺れても階段室と接触しないよう10cmの隙間を空けてある



エレベーター設置までの歩み

1981年	竣工（3月）
2002年	2棟のつなぎ目部分にエレベーター設置を提唱（当時の理事長・阪本義信氏）
2005年	臨時総会で「エレベーター設置」議案を採決、特別決議（4分の3以上）で1票届かず否決
2015年	バリアフリー化による助成制度の情報を得て、エレベーター設置を再び提唱（当時の理事長・木村有一氏）
2017年	臨時総会で、助成金の交付を前提に可決（賛成38、反対3）（8月）
2017~2018年	東京都と東村山市に「優良建築物等整備事業制度」の導入を陳情。住民説明会にて、階段室隣にエレベーター設置の計画を発表
2018年	東京都議会、東村山市議会で助成金制度の導入を可決（3月） 東村山市が国土交通省に助成金申請（7月） 助成金の交付が決定（9月） 設置工事着工（12月）
2019年	工事竣工、エレベーター稼働（6月予定）

DATA		
竣工	1981年3月	
階数	地上5階	
戸数	44戸	
管理会社	大成有楽不動産	
設計・現場監理	新日本管財	
施工	新日本リフォーム	
工費	3600万円 （内2400万円助成）	
工期	7〜8か月（予定）	
戸当たりコスト	約81.8万円	