連載　第55回

私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家　三木　哲

● エレベーターを増築する

高層棟のエレベーターの改修計画の合意が得られたら、中層棟の居住者から「こちらの棟にもエレベーターが欲しい」との要求が出された。

中層棟には車椅子を使用している人が住み、ご家族が背負われて階段を上り下りし通院していた。築後25年経過し居住者は高齢化し、「明日は我が身にもエレベーターが必要になる」と感じていた。

中層棟は、片廊下型４階建てで、鉄筋コンクリート造の屋内階段と鉄骨造の屋外階段が設けられ、１階の床高は地盤面より１m程高くなっていた。

要望を受けエレベーター増築案と概算工事費を提示した。この案に20戸中、19戸が賛成したので、実施設計を行うことになった。

建築指導課と協議し、電波障害調査の報告書を提出し、確認申請を行った。

増築設計の概要は、以下の通りである。

①奥の鉄骨階段を除却し、その位置に昇降機付き鉄骨階段棟を新設する。
②機械室レス（昇降路のみ）のロープ方式昇降機とし、建物高さを既存住棟と同一高さとする。
③増築部分は鉄骨・耐火建築とする。
④増築棟と既存住棟の間はEXP. Jointで構造的に縁を切り、独立した建物とする。
⑤地盤面から１階床面までスロープを設置し、１階・着床床高さを共用廊下の床高さとする。

工事中、写真（左）の様に既設階段を仮移設して避難経路を確保する。

地中埋設ガス管、排水管を切替えて基礎工事を行ない、鉄骨建て方→コンクリート・スラブ打設→押出し成型セメント版外装工事→防水→昇降機設置と順調に工事が進捗するかに見えた。

竣工検査の段階になって建築主事と管理組合の間でトラブルが発生した。組合は工事費が不足するので、住宅金融公庫のマンションリフォームローンを申込んでいた。

公庫はローンの条件に検査済証を求めた。

ところが建築主事は、増築部分を検査対象とせず、25年前に検査済証を発行した既存建物（中層棟）を検査した。

エレベーター更新の確認申請を行った高層棟は検査対象にならず、構造的に縁を切った中層棟のみを検査対象にした。竣工後４半生記経過した1999年当時、建築基

準法などは改正され、竣工検査時には適法な建物であっても、竣工後改定された法に適合しない建物となっていた。

建築主事は建築主＝管理組合・理事長に対し、東京都建築安全条例の窓先空地の通路や専有部分の線入りガラスの不適合ヶ所などの改善を求めた。

管理組合は共用部分の修繕費が不足するのでマンションリフォームローンを申込み、そのために検査済証を求めている。

ところが修繕資金が不足している管理組合に対して改善命令をだし、改善しないと検査済証を出さないと建築主事は主張する。

管理組合は、竣工後25年間の間に改定された法律に適合させるために修繕工事を行なったのではない。主事は管理組合を違反建築の犯罪者扱いし、謝罪文の提出を求めた。

1999年当時の既存建築の維持管理や修繕改修に対する建築行政の対応は矛盾に満ちていた。

既存建築の長期的修繕計画や改修計画・設計に対する建築行政の対応が整備されるようになったのは、阪神大震災以降、耐震改修促進法が整備され、耐震改修計画・設計が一般化されて以降である。

管理組合は建築主事の要求に対して、窓先空地に出入りするフェンス扉の改修は、防犯上の問題から見送り、また専有部分の線入りガラスの網入りガラスへの変更は、区分所有者が今後、改善して行くことを管理組合が約束する文書を提出し、一部手直しの指摘があったが、検査済書がおりた。

中層棟　昇降機　新設工事費		1620万円
	昇降機新設工事	440万円
	既存解体　昇降路新設	1138万円
	新設による電気工事	28万円

みき・てつ
㈲共同設計・五月社一級建築士事務所顧問。1943年生まれ。
URD・建築再生総合設計協同組合・管理建築士。
建築家がメンテナンスを手がけることなど考えられなかった時代から「改修」に携わり、30 年以上にわたって同分野を開拓し続けてきたパイオニア。