エレベーターの後付けに成功

建築基準法上の難題クリア

竣工時の「検査済証」ない、建築後の用途地域変更で高さ規制・日影規制の既存不適格に

補助金利用で悲願を実現

高砂タウンハイツ（築41年 5階・49戸） 新日本管財グループが全面支援

新日本管財グループ（本社東京、佐藤進一社長）がさまざまな難題をクリアして、エレベーター後付けを実現し、昨年12月25日に竣工式が執り行われた。同社グループの全面支援で住民の悲願だった工事を完成させたのは東京都葛飾区の高砂タウンハイツ（築41年、5階建て、49戸）だ。涙ぐましい理事会の努力で住民の合意を得たものの建築基準法上の理由で一度は諦めかけたエレベーター設置工事。実現に至るまでの軌跡を追った。

高砂タウンハイツは10数年前にもエレベーター設置の話が出たが、エレベーター後付けを手がけた3物件目。過去の2物件と同様に、管理組合の負担が工事費の3分の1で済む、国土交通省・東京都・葛飾区の補助金制度を利用できるからだ。

補助金のおかげで費用負担が3分の1に軽減されるとはいえ、住民合意形成はもとより技術面等で越えなければならないハードルは極めて高い。

高砂タウンハイツはにエレベーターは必須との認識で理事会は一致した。ただし、下階の住民からは「必要ない」「エレベーターが正道氏が副理事長に就任した5年前に話が動き出す。同マンションの容積率はほぼいっぱいの状態。齋藤氏は2014年の建築基準法改正でエレベーター昇降路が容積率不算入となったことで可能性が高くなったのでは、との声も聞こえていた。そんな中、役員総出でエレベーター設置の必要性を一軒一軒説得にあたった。

建物の構造上、1階の住民が道路に出るにも段差があり、5つの階段を降りなければならないため、1階の住民から「妻をショートステイに連れて行くのに1000万円近い費用がかかる」と言われてしまう。

エレベーター設置前（下）と設置後（上）

高砂タウンハイツの齋藤正道理事長（中央）と新日本管財の寺前實顧問（右）と岡嵜敬知部長（左）

高砂タウンハイツの齋藤正道理事長（中央）と新日本管財の寺前實顧問（右）と岡嵜敬知部長（左）

加えて、建築後に用途地域が変更され、建物の高さが当時の15㍍から12㍍に制限されており、エレベーターを設置しても5階建てにもかかわらず4階までしか行かない仕様になってしまう。

翌年度にエレベーター推進委員となっていた齋藤氏は「設置はほぼ無理」と諦めかけた。

そんな矢先に、新日本管財の担当者が飛び込み営業にやってきた。国交省OBの寺前實顧問と岡嵜敬知経営企画部長だ。

葛飾区は翌20年4月から補助制度を始め、同制度を使って同区内の立石シティハイツが21年6月からエレベーター設置工事を始めるとの情報を得る。

補助制度の存在を知らなかった齋藤さんたちにとっては朗報で、しかも、諦めかけた要因となった建築基準法上のさまざまな課題に相談に乗ってくれると一旦は諦めかけたエレベーター後付け設置工事は、昨年5月末に着工し竣工を年末の12月25日に迎えた。

「当初、設置できても4階までしか行かないと分かった時、5階の方からは4階でも助かるから進めてと言われた。それが5階までのエレベーターが設置できた。感激もひとしおです」と齋藤理事長は目頭を熱くする。

新日本管財は検査済証がない問題も「建築基準法適合状況調査」の手続きを行うと共に、不適合と指摘された一部箇所も改善しクリアした。

また、用途地域変更による建築基準法の高さ規制・日影規制の問題も技術を駆使して要件を満たす増築方法により建築審査会の同意が得られ、葛飾区の特例の建築許可を受けることに成功、5階仕様のエレベーターが可能となった。

さらに、住戸の床面積基準（50平方㍍以上）の問題にもぶつかったが、特例として認められた。

新日本管財グループの全面的協力を得て、