

コムワン だより

H29.4.10
№61

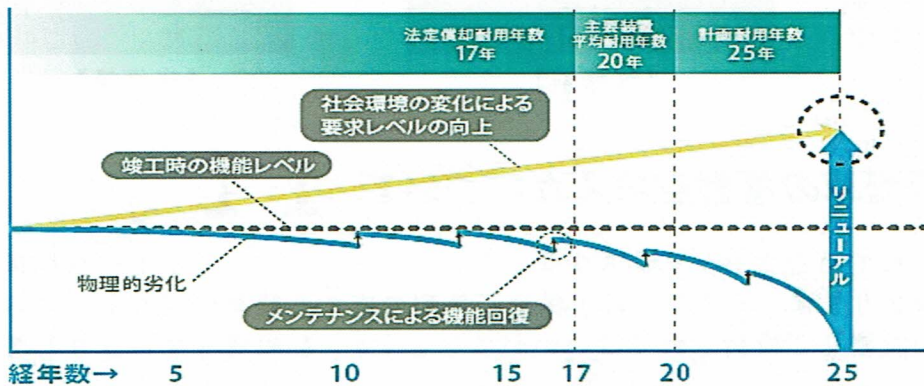
～エレベーターのリニューアル～

エレベーターは、日常的にメンテナンスを行っていたとしても、耐用年数を超えるとメンテナンスだけでは防げない問題が発生する可能性があります。耐用年数を超えたエレベーターのリニューアル工事を行うことにより、今後も常に安心かつ安全で快適に利用することができ、経済性やデザイン性を高めることができます。

1. エレベーターの耐用年数について

一般的にエレベーターの耐用年数は法定償却耐用年数（税法上の耐用年数）が17年、計画耐用年数が25年（※）となっております。これは日々のメンテナンスを行っていることが前提となり、メンテナンスを行っていない場合はさらに早まる可能性があります。

（※公益社団法人ロングライフビル推進協会のライフサイクルコスト評価指針で、適切なメンテナンスをしているエレベーターの計画耐用年数として定められています）。



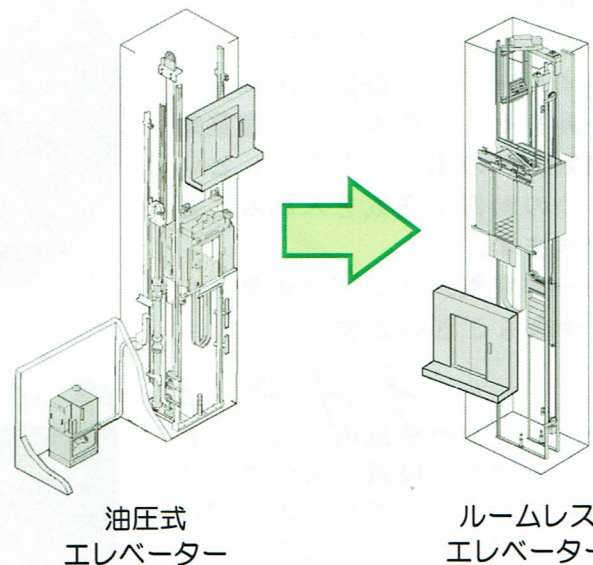
※出典：一般社団法人 日本エレベーター協会

左図の通り、日々のメンテナンスを繰り返しながら、性能の回復を行います。ある一定の年数を経過すると物理的劣化だけではなく、社会ニーズによる機能的回復を図るためにリニューアルを行います。また、リニューアル工事の実施時期はメンテナンスの契約の内容によっても変わります。

2. 油圧式エレベーターについて

油圧式エレベーターは建築上の制限により、屋上に機械室（塔屋）が設置できないマンションで多く採用されておりましたが、近年は機械室を必要としないタイプ（ルームレスエレベーター）が主流になってきたため、現在、油圧式エレベーターの新規製造を中止しているメーカーもあります。

そのため油圧式から油圧式へのリニューアルは、一部可能な場合もございますが、多くの場合は新たにルームレスエレベーターを設置することになります。



3. 既存不適格との兼ね合いについて

現行法に適合しないエレベーターについては、「既存不適格」とされます。現在、エレベーターのリニューアル工事をご検討されている管理組合様は、リニューアル工事の協議を進める際に既存不適格となっている項目の是正も視野に入れてご検討ください。

※エレベーターのリニューアル工事のご検討、既存不適格に関する詳細な内容につきましては、弊社営業担当者へご確認ください。



CommunityOne

マンションのクリーンアッププラン

日常的に見慣れていて気づきにくいということもあるかと思いますが、駐輪場の整理、植栽剪定や除草を行うことにより、見え方は変わってきます。今回はマンションのクリーンアップのプランを幾つかご紹介いたしますので、今後の参考にさせていただきますと幸いです。

駐輪場の整理整頓

右の写真をご覧になるとお解かりいただけると思いますが、自転車の止め方を変えることで、見た目も変わります。

改修工事を行わず、駐輪区画の割振りを行い、駐輪シールの貼付等で外部との差別化を図ることもできます。



【改修前】



【改修後】



自転車の電動空気入れについて



駐輪場内に空気入れを設置されているマンションも少なくないかと思いますが、しかし、自転車に空気を入れるには時間が掛かります。そこで、お子様やご年配の方でも簡単に空気を入れることができる電動空気入れの設置をご検討されてはいかがでしょうか。駐輪場もすっきりして美観の向上策にもつながります。

右の写真の電動空気入れは使い方も簡単です。

「①タイヤのバルブキャップを外す」→「②電動空気入れの金具をセットする」→「③電動空気入れのボタンを押す」という3つの動作で空気を入れることができます。

※一部電気工事などが必要となる場合もございます。



敷地内の植栽剪定



マンションの敷地内に植えられている植栽も綺麗に剪定されているのと、そうでないのとでは見栄えが変わってきます。

右の写真をご覧頂けるとお判りのとおり、剪定を実施することで、マンションの見え方もグッと変わります。

また、植栽の剪定に合わせて消毒作業を行うことにより、人に害を及ぼす虫の駆除もできます。



【植栽剪定前】



【植栽剪定後】