

事業タイプ	工事支援型（改修）	採択年度	令和4年度	所在地	東京都港区	提案者	シャンボール三田管理組合
竣工年月日（築年）	1978年9月30日（築45年）			区分所有者数	310名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	5,663.128㎡	— ㎡	建築面積	2,767.148㎡	— ㎡		
延べ床面積	22,411.905㎡	— ㎡	階数	地上13階/地下0階	—		
棟数	1棟	— 棟	総住戸数	324戸	— 戸		

工事の目的：安心安全な住まいへ

【高層マンションにおいて災害時の在宅避難中に移動手段を確保することを目的としたエレベーター等の改修工事】築約45年、324戸のマンションで、災害時の在宅避難を求めるという自治体の方針を踏まえ、令和3年度第1回公募の計画支援型で採択された案件。

計画支援型事業にて、「災害時の安全性、在宅避難の継続性のため、非常電源により稼働するエレベーターの耐震改修案と、免震化を伴う増設案の比較検討」を実施した成果を踏まえ、乗用エレベーター14耐震改修・非常用発電機からエレベーター1台への停電時送電対応の他、避難階段照明への非常電源接続、1階の発電機・電気室他設備諸室の冠水対策改修工事を実施し、都市部の高層マンションにおいて災害時の上下階への移動手段を確保し、在宅避難を可能とする工事を実施した。

工事概要：①エレベーター改修工事（14耐震改修3台）②3号機非常用発電機との接続工事 ③電気室、発電機室、設備室、管理室（冠水対策）④非常用発電機から外部避難階段照明への停電時送電対応

シャンボール三田管理組合 エレベーターリニューアル仕様比較表 2023年11月14日

図面を比較して、エレベーター4台4号機・非常用発電機1台1号機で改修を実施し、そのほか避難階段を耐震化して安全に確保して頂きます。

項目	エレベーター	非常用発電機	改修内容
1. エレベーター改修	改修中	改修中	エレベーター改修（14耐震改修）
2. 非常用発電機改修	改修中	改修中	非常用発電機改修（14耐震改修）
3. 電気室改修	改修中	改修中	電気室改修（14耐震改修）
4. 設備室改修	改修中	改修中	設備室改修（14耐震改修）
5. 管理室改修	改修中	改修中	管理室改修（14耐震改修）
6. 避難階段照明改修	改修中	改修中	避難階段照明改修（14耐震改修）
7. 非常電源接続	改修中	改修中	非常電源接続（14耐震改修）
8. 冠水対策	改修中	改修中	冠水対策（14耐震改修）
9. 避難階段照明改修	改修中	改修中	避難階段照明改修（14耐震改修）
10. 非常電源接続	改修中	改修中	非常電源接続（14耐震改修）
11. エレベーター改修	改修中	改修中	エレベーター改修（14耐震改修）
12. 非常用発電機改修	改修中	改修中	非常用発電機改修（14耐震改修）
13. 電気室改修	改修中	改修中	電気室改修（14耐震改修）
14. 設備室改修	改修中	改修中	設備室改修（14耐震改修）
15. 管理室改修	改修中	改修中	管理室改修（14耐震改修）
16. 避難階段照明改修	改修中	改修中	避難階段照明改修（14耐震改修）
17. 非常電源接続	改修中	改修中	非常電源接続（14耐震改修）
18. 冠水対策	改修中	改修中	冠水対策（14耐震改修）
19. 避難階段照明改修	改修中	改修中	避難階段照明改修（14耐震改修）
20. 非常電源接続	改修中	改修中	非常電源接続（14耐震改修）



改修前

改修後

エレベーター改修：できるだけ粘る

震度4で停止する81耐震仕様を14耐震仕様にするために延べ4回にわたり詳細調査を行い、日立ビルシステムより左表のチェック項目の確認にて改修工事が可能との報告を受けて工事を実施した。

合意形成等の工夫：5年がかり

2019改修履歴調査、2020報告（エレベーターと冠水対策に課題）、2021改修案検討（エレベーター14耐震改修+冠水対策）、2022検討結果報告、総会決議、組合による補助申請、工事補助決定、日立による工事申請、補助決定後契約、2023工事開始、契約後仕上げ案を提示しアンケートで決定着工、設備室止水板は安全上室内側に常設設置、外観の変更を最小限とした。

改修成果と水平展開：対外評価

今回工事とあわせて防災訓練などの取り組みを行い、東京とどまるマンション最高の☆☆☆を取得。東京新聞・日経新聞・TV朝日などで紹介された。2023末工事完了後の防災訓練（参加率50%越え）では改修内容の説明を行った

当マンションの防災対策の取組が新聞で報道されました

- 日頃より理事会、委員会活動にご協力、ご理解を賜り、ありがとうございます。
- 2023年9月1日に関東大震災から100年の節目を迎えるにあたり、新聞各紙にて防災対策に関する各種取組が報道されていますが、その中で当マンションの防災取組について以下の通り記事になっております。
- また、8月31日（木）午後1:45～1:49には、テレビ朝日の「東京サイト」という番組で、当マンションの防災取組が紹介されます。ぜひご覧下さい。



設備室内止水板

外観