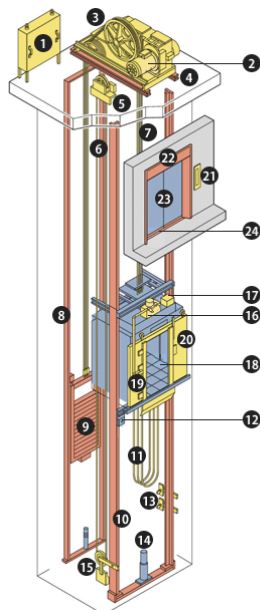


最終更新日 H25.3.1
改修技術 No. 11115101

性能分野	耐久性・耐用性
大分類	劣化部分の補修、外力の緩和
中分類	機械設備の改修・更新
技術の名称	エレベーター改修工法

改修技術の概要

- ・エレベーターは電力により駆動する機械であり日常的なメンテナンスが行われるとともに劣化状況の診断と補修、要求される性能向上に対応した改修が行われる。
- ・エレベーターを補修するには、機器の性能向上の動向を踏まえ、必要とする機能や性能を取り込んでグレードアップを図る。
 - ①全撤去・・・構成するすべての設備、機器類を撤去し、新規品に交換する。
 - ②準撤去・・・三方枠やガイドレールなど継続して利用できる機器を残して、乗り場の扉、枠、かご等の更新工事を行う。
 - ③制御・・・機械室機器を主体に交換、制御に関する機器の入替えを行う。



部位	用品名	全撤去	準撤去	制御
機械室	1 制御盤	●	●	●
	2 モーター	●	●	●
	3 巻上機	●	●	●
	4 巻上機受台	●	●	●
	5 調速機	●	●	●
昇降路	6 調速機ロープ	●	●	●
	7 主ロープ	●	●	●
	8 つり合いおもりレール	●		
	9 つり合いおもり	●		
	10 かごレール	●		
	11 テールコード	●	●	●
	12 非常止装置	●	●	
	13 昇降路内リミットスイッチ	●	●	●
	14 緩衝機	●	●	
	15 調速機テンショナー	●	●	●
かご室	16 戸開閉装置	●	●	●
	17 着床スイッチ	●	●	●
	18 かご室	●	●	●
	19 かご戸	●	●	●
	20 かご操作盤	●	●	●
のりば	21 のりばボタン・表示灯	●	●	●
	22 三方枠・幕板	●		
	23 のりば戸	●	●	
	24 しきい	●		

(出典：マンション共用部改修工事<事例集>Vo12、(社)マンションリフォーム推進協議会)

- ・全撤去、準撤去の場合は、建築基準法にもとづく確認申請が必要である。確認申請が不要な改修時にも、安全性向上の措置として、耐震対策、戸開走行保護装置等の付加を検討する。
- ・建築基準法施行令の一部を改正する政令の概要（平成 21 年 9 月 28 日施行）
 - 戸開走行保護装置の設置義務付け；エレベーターの駆動装置や制御器に故障が生じたときに自動的にかごを制止する安全装置の設置を義務付けた。
 - 地震時等管制運転装置の設置義務付け；地震時等による揺れを検知して、自動的にかごを昇降路の出入口の戸の位置に停止させ、戸を開くなどの安全装置の設置を義務付けた。
 - それ以前に設置されたエレベーターについて全撤去、準撤去等の確認申請が必要な改修を行う場合、現行法に適合することが求められる。また、改修前のエレベーターは引き続き使用することができるが、定期検査報告の際に「既存不適格」と扱われる。
- ・工事期間（施工準備～施工～検査～施工完了）（メーカー製作期間を除く）
2カ月（11階 100戸モデル、全撤去する場合の例）
- ・メンテナンス
専門業者とエレベーター保守契約を結ぶ。
- ・改修後の性能
エレベーター性能の維持、グレードアップ

共同住宅のタイプごとの技術の適用	技術の種類	<input type="checkbox"/> 調査・診断技術 <input checked="" type="checkbox"/> 改修技術（ <input checked="" type="checkbox"/> 劣化を補修する技術 <input type="checkbox"/> 性能を向上させる技術）	
	共同住宅のタイプごとの適用可能性	S55年以前供給 中層階段室・壁式(総プロA1)	適用できない※
		S55年以前供給 高層・ラーメン(総プロA2)	使われる可能性が相当ある
		S56～H2年供給(総プロB)	使われる可能性が相当ある
		H3～12年供給(総プロC)	使われる可能性が相当ある
		H13年以降供給(総プロD)	使われる可能性が相当ある
(補足) ※エレベーターが設置されていないことが想定される			
常にセットで利用される技術	—		
技術が適用される建物の部位	<input checked="" type="checkbox"/> 共用部分 (<input type="checkbox"/> 躯体・外壁 <input type="checkbox"/> 屋根 <input type="checkbox"/> 建具 <input type="checkbox"/> 設備・配管等 <input checked="" type="checkbox"/> その他共用部) <input type="checkbox"/> 専有部分 (<input type="checkbox"/> 設備・配管 <input type="checkbox"/> その他専有部分) { 設置・運営等で建築基準法以外に注意すべき主な法令がある設備 () <input type="checkbox"/> 注意すべき主な法令 () }		
団地で適用した場合のメリット	<input type="checkbox"/> 住棟まわりの土地が利用できること（仮設以外）() <input type="checkbox"/> まとまった土地が利用できること（仮設以外）() <input checked="" type="checkbox"/> 住宅の数が多く密度が高い（同一の設備、機器類を多数発注できること） <input type="checkbox"/> 特定の設備があること ()		
足場の設置が必要	<input type="checkbox"/> 必要 <input checked="" type="checkbox"/> 不要 ()		
工事による居住者への影響	数日以上居住できない住戸が発生	<input type="checkbox"/> 該当 <input checked="" type="checkbox"/> 非該当 (工事期間中はエレベーターを利用できないため、車いす使用者や高齢者への配慮が望ましい)	
	一時的な影響が発生	<input type="checkbox"/> 断水などライフラインが一時的に利用不可 <input checked="" type="checkbox"/> 振動 <input checked="" type="checkbox"/> 騒音 <input checked="" type="checkbox"/> 粉塵 <input type="checkbox"/> 臭気 <input type="checkbox"/> その他専有部分又は専用使用部分に対する制限 ()	
	工事後に続く影響が発生	<input type="checkbox"/> 専有部分又は専用使用部分の使用に対する制限 () <input type="checkbox"/> 日照・採光等への影響 ()	
当該技術が利用される工事	<input checked="" type="checkbox"/> 計画修繕工事（ <input checked="" type="checkbox"/> 劣化の補修 <input type="checkbox"/> 性能の向上） <input type="checkbox"/> 耐震改修工事（ <input type="checkbox"/> 耐震性の向上 <input type="checkbox"/> 他の性能の向上）		
技術的境界	—		
参考資料	技術情報	・「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」国土交通省	
	価格情報	・マンション改修価格情報（一財）建設物価調査会	