

エレベーター保守管理業務委託料算定数量算出マニュアル

第1 基本事項

本マニュアルは、「建築設備保守管理業務委託料算定要領」によりエレベーター保守管理業務委託料を算定する場合の保守点検等の取扱いを定めるものである。エレベーター保守管理業務の保守点検等は、「建築基準法」、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」で定められており、下記のとおりである。

第2 保守点検に関する事項

保守点検は業者委託により実施することとし、点検周期は「建築保全業務共通仕様書及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修令和5年版）」に定める周期を原則とする。

なお、遠隔点検を実施する場合は、点検周期Bを適用する。

第3 委託における留意点

①契約方法には、POG契約とフルメンテナンス（FM）契約がある。

※1 「POG契約」とは、定期的な保守（機器・装置の清掃、注油、調整、消耗品の補充・交換等を行うこと）及び定期的な点検（機器・装置の損傷、変形、摩耗、腐食発生音等に関する異常・不具合の有無を調査し、保守及びその他の措置が必要かの判断を行うこと）のみを行い、劣化した部品の取替えや修理等を含まない契約方式をいう。

※2 「フルメンテナンス（FM）契約」とは、POG契約の内容に加え、点検結果に基づく合理的な判断のもと、劣化した部品の取替えや修理等を含む。

②新設の場合は、FM契約とする。

③POG契約を行っている施設は、FM契約に変更できない。

④FM契約は原則として継続すること。

第4 労務数量の算出方法

①エレベーターの「種類」、「契約方法」、「速度」により、歩掛り（標準歩掛り）を決定する。

②当該エレベーターの停止階床数と上記①で決定した標準停止階床数の差の階床数により、標準歩掛りを補正すること。

③通過階がある場合は、その通過階床数により、標準歩掛りに加算すること。

④身体障害者用（車椅子仕様）エレベーターの場合は、標準歩掛りに加算すること。

⑤遠隔点検機能付昇降機（マイコン式エレベーター）は、遠隔点検かつ周期Aにて現地点検を行う場合に限り標準歩掛りに加算すること。

⑥積載量が1,000kg以上の場合は、標準歩掛りに加算すること。

⑦高稼働エレベーターの場合は、標準歩掛りを補正すること。

⑧付加装置がある場合は、標準歩掛りに加算、または、別途見積により加算すること。

⑨標準歩掛りには、建築基準法第12条第4項の規定による定期検査業務は含まれていないため、必要に応じて別途見積により加算すること。

⑩遠隔点検により保守点検の周期を周期Bとする場合は、その点検にかかる経費は全て見積により算出してもよい。

附 則

このマニュアルは、平成23年4月1日から施行する。

このマニュアルは、平成26年6月1日から施行する。

このマニュアルは、令和3年1月8日から施行する。

このマニュアルは、令和7年1月10日から施行する。