

建築保全業務共通仕様書等の改定に係る検討会 設置規約（案）

（趣旨）

第 1 条 建築保全業務共通仕様書等の改定について、学識経験者等からの意見を踏まえた効果的な検討及びとりまとめを行うために、官庁営繕部に「建築保全業務共通仕様書等の改定に係る検討会」（以下「検討会」という。）を設置する。

（委員）

第 2 条 検討会の委員は、別紙に掲げる者とする。
2 検討会の委員は、必要に応じて追加を行うことができる。

（座長）

第 3 条 検討会には座長を置く。
2 検討会の座長は、検討会に属する学識経験者の中から選任する。

（検討会の議事）

第 4 条 検討会の議事は原則として非公開とする。
2 検討会の議事概要については、検討会終了後速やかに作成の上、内容について委員に確認を得た後、国土交通省ホームページにおいて公開する。

（参考人の出席）

第 5 条 検討会は、座長が必要と認めるときは、参考人を招いて意見を聞くことができる。

（守秘義務）

第 6 条 検討会委員及び参考人は、検討会を通じて知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

（事務局）

第 7 条 検討会の事務局は、国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課保全指導室に置く。

（その他）

第 8 条 この規約に定めるもののほか、検討会の運営に関し必要な事項は、座長がこれを定める。

附則

1 この規約は、令和 3 年 9 月 29 日から施行する。

建築保全業務共通仕様書等の改定に係る検討会 委員

本橋 健司	芝浦工業大学 名誉教授
兼松 学	東京理科大学理工学部建築学科 教授
杉田 洋	広島工業大学環境学部建築デザイン学科 教授
横山 計三	工学院大学建築学部まちづくり学科 教授
岡田 知己	公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会 執行委員
唐木田 義雄	公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会 専門委員
藤田 憲二	一般社団法人 全国警備業協会 専門委員
橋本 安弘	一般社団法人 日本エレベーター協会 専務理事
辻 伸介	一般社団法人 不動産協会 環境委員会 2050年温暖化 対策長期ビジョンWG委員
小野寺 幸治	官庁営繕部計画課保全指導室長

保全の実施に関する法令等

維持保全等(8・10条)

建築基準法

報告・検査等(12条)

保全・勧告等(11・13条)

官公法

点検(12条)

【告示】国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準

【告示】国家機関の建築物の敷地及び構造の定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準を定める件等

点検の実施に関する法令等

効率的な保全の実施のための技術基準等

建築保全業務の発注に関する基準類

各所修繕費
要求単価

維持管理費
要求単価

建築保全業務共通仕様書

建築保全業務
積算基準

建築保全業務
積算要領

建築保全業務
労務単価

- 一般的な事務庁舎に関する建築保全業務で実施される各業務について一般的な保全業務の作業項目と標準的に実施される作業内容、実施周期等を規定。
- 官庁施設の管理者等が保全業務を適正に外部委託する際に建築保全業務の内容に応じ、その全部又は一部を契約図書のひとつとして使用することを想定。地方自治体においても参考とされている。
- 最新版は、平成30年版 最終改定 (R2.6.15 国営保第6号)。

～仕様書の構成～

第1編 総則

- 適用、用語の定義、業務現場管理等、第2編以降の実施における共通的な事項を規定。
- 2編以降の各編は、1編と併せて適用する。

第2編 定期点検等及び保守

- 建築物等の各部分について、専門的知識を有する者が行う定期又は臨時の点検、保守について規定。
 - ✓ 点検周期(周期Ⅰ:標準的な周期、周期Ⅱ:不具合等の発生率が高まることを許容できる場合に頻度を軽減した周期)
 - ✓ 官公法12条点検との整合

第3編 運転・監視及び日常点検・保守

- 中央監視制御装置がある建築物等において、常駐して実施する運転・監視及び日常点検・保守に関する規定。

第4編 清掃

- 汚れの除去や予防により仕上げ材を保護し、清潔で快適な環境を保つための作業について規定。
 - ✓ 日常清掃、定期清掃、日常巡回清掃

第5編 執務環境測定等

- 適正な執務環境を確保するための作業について規定。
 - ✓ 空気環境測定、照度測定、吹付けアスベスト等の点検、ねずみ等の調査及び防除

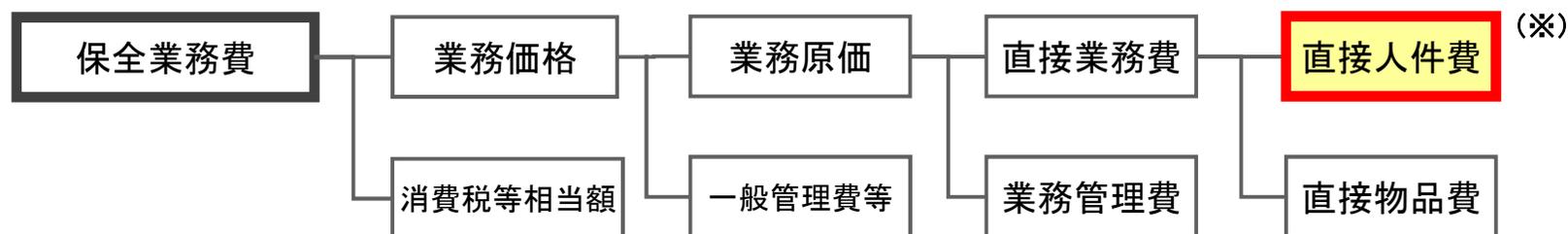
第6編 警備

- 施設内の防犯、防災等の監視、各種管理する業務について規定。
 - ✓ 施設警備、機械警備

建築保全業務積算基準・同要領の概要

- **建築保全業務積算基準**（最新：平成30年版 H30.9.12 国営保第23号）
「建築保全業務共通仕様書」に基づき建築保全業務を委託する際に必要な費用を積算するための基準。
- **建築保全業務積算要領**（最新：平成30年版 最終改定R2.6.15 国営保第8号）
積算基準に基づき、建築保全業務の積算をするための標準的な考え方や標準歩掛りを規定。

～保全業務費の構成～



(※)

直接人件費： 保全業務担当者が業務を行うため、その労働力により発生する費用

$$= \text{建築物の部分等の数量} \times \text{標準歩掛り} \times \text{労務単価}$$

労働数量
建築物の部分等の数量 × 標準歩掛り

労務単価

積算基準・要領に基づき算出

国土交通省より毎年度公表

「建築保全業務共通仕様書等改定に係る検討会」の進め方

■経緯

建築保全業務共通仕様書は平成2年、建築保全業務積算基準は平成3年に制定後概ね5年ごとに見直し改定を行っている。

今回、平成30年版の改定から3年が経過したことから、令和5年版の改定に向け作業を開始するものである。

改定にあたっては、平成30年度から令和3年度に行った、発注者、施設管理者、受注者、関係団体へのアンケート・ヒアリングにおいて寄せられた、仕様書等の充実や使いやすさの向上と言った意見への対応方法を検討するとともに、建築基準法改正、官公法の告示改正等、平成30年以降に行われた法改正等への対応について検討するものである。

■検討内容・スケジュール

令和3年度は、建築保全業務共通仕様書（以下「共通仕様書」という。）の改定原案の作成をメインに、令和4年度は、建築保全業務積算基準及び建築保全業務積算要領（以下「積算基準・積算要領」という。）の改定原案の作成をメインに実施する。

【有識者検討会】

（令和3年度）：計3回開催予定

- ・第1回（R3.9） 共通仕様書、積算基準・積算要領の改定方針の検討
- ・第2回（R3.12） 共通仕様書の改定素案の検討
- ・第3回（R4.2） 共通仕様書の改定原案の検討

（令和4年度）：計3回開催予定

- ・第4回（R4.9） 積算基準・積算要領の改定素案の検討
- ・第5回（R4.12） 積算基準・積算要領の改定原案の検討
- ・第6回（R5.1） 共通仕様書・積算基準・積算要領の改定案の検討

【制定時期】 令和5年3月 予定

【適用時期】 令和5年4月 予定

スケジュール表

	R3年度			R4年度				
検討会		◎	◎	◎		◎	◎	◎
改定案の作成		仕様書素案○ 仕様書原案○			積算基準素案○ 積算基準原案○	改定案○ 制定		
意見照会・調査	各省・地整		関係団体			関係団体	改定案意見照会	

改定方針

1. 目的と位置付け

建築保全業務共通仕様書及び建築保全業務積算基準（以下「共通仕様書等」という。）は「官公庁施設の建設等に関する法律」（以下「官公法」という。）第 11 条に基づき、各省各庁の長が、所管する建築物及びその附帯施設について保全業務を適正に外部委託するための基準として、国土交通省官庁営繕部が作成したものである。

前回の改定は、平成 30 年に行ったが、それ以降の法改正、技術開発など建築保全業務を取り巻く環境の変化を踏まえた必要な改定や、利用者ニーズの変化への対応を図り、施設管理者による適切な保全業務の推進に資することを目的とする。

2. 改定方針

（1）建築保全業務共通仕様書（以下「共通仕様書」という。）

1）法改正の反映

平成 30 年版においては、平成 28 年 5 月の建築基準法告示第 723 号（防火設備）の制定、官公法の告示改正などが行われており、これらの法改正との整合が図られた。また、平成 30 年 9 月以降に改正された点検告示との整合を図るため令和 2 年 6 月に一部改正を行っている。

平成 30 年版の改正以降、令和元年の公共工事の品質確保の促進に関する法律の改正に伴う国土交通省の「発注関係事務の運用に関する指針」の改正及び厚生労働省の「ビルメンテナンス業に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン」の改正により、建築保全業務に関する内容の充実が図られた。

今回の改定においては、これらの法令等をはじめ、その他の保全関係法令等についても関連項目の整合等を図る。

2）保全業務を取り巻く社会情勢の変化への対応

保全業務の実態調査等から、新技術の情報、業界動向を踏まえ、改定が必要となる項目について検討する。

3) 利用者ニーズの変化への対応

国の機関、業界団体等から収集した利用者ニーズを踏まえ、改定が必要となる項目について検討する。

(2) 建築保全業務積算基準・建築保全業務積算要領

1) 建築保全業務積算基準

保全業務の実態調査等から積算基準の改定が必要となる項目について検討する。

2) 建築保全業務積算要領

① 共通費について

関係法令等の改定に伴う、業務管理費率の見直しを検討する。

② 歩掛りにについて

- ・ 共通仕様書の改定にともなう追加・修正について検討を行う。
- ・ 社会情勢の変化や利用者ニーズへの対応を考慮し、追加・修正について検討する。

(3) その他

1) 表現の適正化

あいまいな表現を明確化し、保全業務委託仕様書作成の効率化を図る。

検 討 事 項

(1) 建築保全業務共通仕様書

1) 法改正の反映

① 第 12 条点検告示の改正（建築基準法、官公庁施設の建設に関する法律）

建築基準法告示第 282 号別表に警報設備の定期点検について項目が追加されたため、対応を検討する。

② 消防法改正に伴う自家発電設備の点検基準の改定（平成 30 年 6 月）

非常電源（自家発電設備）の点検基準が改定され、ディーゼル機関の負荷運転が緩和されるとともに、ガスタービンの負荷運転が不要となった。一方、消防法では「非常電源に切り替えた状態での屋内消火栓設備の放水圧力・放水量の確認等」が、建築基準法では「非常用の照明装置に関して、非常電源への切替状況の検査」が求められている。これらを踏まえ、共通仕様書の実負荷運転の作業内容・周期の検討を行う。

③ JIS A 4722 : 2017（歩行用自動ドアセットー安全性）の制定（平成 29 年 3 月）

JIS 制定に伴い、共通仕様書の自動ドアの定期点検及び保守について、「開閉作動時の安全防護策に関わる点検」の追加の検討を行う。また、歩掛りへの影響度合いについても、検討を行う。

④ 太陽光発電システム保守点検ガイドラインの改訂（令和元年 12 月）

太陽光発電設備の定期点検等及び保守、運転監視及び日常点検保守について、改訂されたガイドラインを参考に検討を行う。

⑤ 機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針の策定（平成 30 年 7 月）

機械式駐車場設備の定期点検等及び保守、運転監視及び日常点検保守について、策定された指針を参考に検討を行う。

⑥ 健康増進法改正に伴う喫煙スペースの検討（令和元年 7 月）

行政機関の施設については、原則敷地内禁煙とされたことから、喫煙スペースに関する内容を削除する。

2) 保全業務を取り巻く社会情勢の変化への対応

① LED 照明器具の清掃の追加

照明器具の LED 化及び建物内の禁煙化が進んでいることから、LED 照明器具の清掃について検討を行う。（定期点検等及び保守、日常点検保守は H30 版で対応済み。）

② パッケージ形空調機適用区分、定期点検内容の検討

パッケージ形空調機適用範囲を、「冷房能力が 28kW 以上」としているが、小型パッケージ形空調機が普及していることから、冷房能力が 28kW 未満の機種も含め、JIS B 8616 の冷房能力（冷房能力 56kW 以下）の適用範囲について検討を行う。

③ 床（弾性床・軟質床・繊維床）の清掃方法の作業項目・作業内容の検討

- ・弾性床・硬質床の定期清掃（剥離洗浄）について、清掃実態、清掃時間等の調査を行い、共通仕様書への反映を検討する。
- ・事務室等の床の一般的な仕様が繊維床であるにもかかわらず定期清掃が見積りによるとされている。このため、一般的な事務庁舎における繊維床の定期清掃の使用機器、清掃周期等について調査を行い、共通仕様書への反映を検討する。

④ 技術開発等、技術の変化を踏まえた検討

⑤ 国の機関、業界団体等から収集した改定意見の対応

3) 利用者ニーズの変化への対応

① 公共建築相談窓口の質問内容を踏まえた改定の検討

② 国の機関、業界団体等から収集した改定意見の対応

(2). 建築保全業務積算基準・建築保全業務積算要領

1) 経費について

① 業務管理費の検討（社会保険制度改定に伴う法定福利費の対応）

社会保険加入者の適用拡大、週休二日制の普及状況など、業界動向を踏まえて、業務管理費の改定の検討を行う。

2) 歩掛りについて（仕様書改定に伴う）

① 関係法令等の改正に伴う検討

② 歩掛りの検討（自動ドア、太陽光発電設備、LED 照明、パッケージ形空調機、床清掃等）

(3). その他

1) 表現の適正化

① あいまいな規定の明確化

② 保全業務仕様書作成の効率化

共通仕様書によるのか、特記事項になるのかを明確にすることで、特記仕様書作成の効率化を図る。