

建築保全業務共通仕様書等の改定に係る検討会（第5回）議事概要

令和4年12月15日(木) 13:00~15:00

中央合同庁舎第2号館 13階 官庁営繕部会議室 (Web併用)

開 会

1. 配布資料の確認
2. 議事
 - (1) 前回議事概要の確認 …資料1
 - (2) 積算要領の改定素案について …資料2
 - (3) 共通仕様書関係について …資料3
3. 次回の開催予定について

(配布資料)

- 資料1 第4回検討会議事概要
- 資料2 建築保全業務積算要領の改定素案について
 - 資料2-1 経費の区分、表1.1業務分類の改定
 - 資料2-2 電気設備の標準歩掛りの見直しについて
 - 資料2-3 受水タンク・高置タンクの改定
 - 資料2-4 パッケージ形空調機点検の改定
 - 資料2-5 搬送設備の故障時の対応
 - 資料2-6 清掃の標準歩掛りの見直しについて
- 資料3 建築保全業務共通仕様書関係について
 - 資料3-1 総則、建築、執務環境測定等、警備の改定
 - 資料3-2 機械設備の見直し

(出席者)

- 委員 本橋座長、兼松委員、杉田委員、横山委員、岡田委員、唐木田委員、藤田委員、橋本委員、辻委員、色川委員
- 事務局 国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課 保全指導室
- オブザーバー (一財)建築保全センター、(公社)全国ビルメンテナンス協会、(一社)全国警備業協会、(一社)日本エレベーター協会、(一社)不動産協会

(議事概要)

議題 1. 前回議事概要の確認

事務局より資料 1 「建築保全業務共通仕様書等の改定に係る検討会（第 4 回）議事概要」を説明。

議題 2. 積算要領の改定素案について

事務局 : 資料 2、2-1、2-2 を説明。

委員 : 16P 受変電設備の負荷開閉器で地中線については、UAS と UGS の記載があるが、架空線の PAS の記載はあるか。

事務局 : 閉鎖形気中開閉器が該当する。

委員 : 12P 低圧用 SPD、通信用 SPD について、「SPD」は、一般の方には用語の理解が出来ないと思いますので、用語の解説が必要になる。

事務局 : 検討する。

事務局 : 資料 2-3、2-4、2-5 を説明。

委員 : 25P パッケージ形空調機点検の実態調査対象は何社ですか。

事務局 : 3社です。

委員 : 26P 下段の屋外機の歩掛りの改定案では、隣接する屋外機が複数台設置されている場合の歩掛りは「低減を行わないこと」とあり、その後に屋外機が「増加した場合であっても問題ない。」と記載がある。台数が費用かどちらのことを指しているかがわからない。

事務局 : 台数が増加しても、歩掛りを低減せずに整理するという事です。

委員 : 了解した。

委員 : 屋内機には色々な種類があるが、一律で同じ歩掛りを採用するかと考えてよいか。例えば、天井内にあるものと天井の下から点検できるもので、作業に違いがあると思いますがいかがでしょうか。

事務局 : 検討の中で違っているという意見も出たが、全て同じ歩掛りとして整理している。

委員 : 了解した。

委員 : パッケージ形空調機の屋外機にシーズンイン点検・シーズンオフ点検とあるが、中間期がないに等しい状態で運転されると思うが、具体的にはどのような状況を想定しているのか。

事務局 : 屋外機は、イン点検のみになる。官公庁施設の場合、通常は空調機を稼働しない中間期が存在する運用を取っているため、オン点検が冷房開始時と暖房開始時で年 2 回点検が必要になる。

議題 3. 共通仕様書関係について

事務局 : 資料 3、資料 3-1、3-2 を説明。

また、今回の調査を参考に、今後、更に検討を進めていきたいと考えている。

委員 : 清掃で汚水処理を追記しているが、理由は。
事務局 : 全体の共通事項には書いてあるが、清掃の内容に追記して注意喚起をしている。発注者側も理解していないことも考えられる。

(その他)

委員 : 業務管理費と一般管理費を分断することは難しいということであったと思うが、これについて今後どのようなスケジュールで調査し、対応していくかの見通しを教えてください。

事務局 : 積算基準と民間事業者の算出する経費構成に違いがあり、積算基準の経費率の算定方法では、実態と合わないという意見がある。また、発注者に分かりやすい構成に見直しすることも考えている。

今後、経費率の調査を行う場合に新型コロナ感染の状況は収束しつつあるとしても、現在、物価の変動が著しく上昇しており、歩掛り・価格調査が正確に行えない状況と思われる。それらの状況を見ながら判断し、物価等が安定した時期に調査を行うことになると考えている。

そのため、関係する各団体と相談しながら検討していく予定である。

時期は、次年度、次々年度当たりから検討を始めて、2~3年かけてやっていければ考えていますのでご協力お願いします。

事務局 : 次回の検討会は令和5年2月9日を予定。

以上