

建築保全業務積算要領改定素案について

主な改定内容 ※【 】は資料番号

第2編 標準歩掛り

第1章 一般事項【2-1】

- ① 経費の区分、業務分類（表 1.1）の改定

第2章 定期点検及び保守

- ① 電気設備の標準歩掛りの見直しについて【2-2】

（電気設備共通事項）

- ・ 低圧用 S P D、通信用 S P D 点検の追加

（受変電設備）

- ・ 変圧器（高圧）油圧変圧器の点検内容の改定
- ・ 指示計器・保護継電器の点検内容の改定
- ・ 受電点の負荷開閉器、保護装置の点検内容の追加

（通信・情報設備）

- ・ 拡声設備の歩掛りの見直し
- ・ 監視カメラ装置の監視操作部の点検内容の改定

（外灯）

- ・ ソーラー外灯の対応

- ② 機械設備の標準歩掛りの見直しについて

（給排水衛生機器）

- ・ 受水タンク・高置タンクの改定【2-3】

（空気調和等関連機器）

- ・ パッケージ形空調機点検の改定【2-4】

（搬送設備）

- ・ 搬送設備の故障時の対応【2-5】

第3章 運転監視及び日常点検・保守【2-2】

- ① 受変電設備の月次点検の追加
② 太陽光発電設備の点検内容の改定

第4章 清掃【2-6】

- ① 弾性床の剥離洗浄の歩掛り追加
② 窓ガラス（内部）の洗浄の歩掛り追加
③ 照明器具（LED灯）の清掃の歩掛り追加
④ 建物外部の清掃（喫煙スペース清掃）の追加

下記の章については、歩掛りの改定はなし。

第1章 建築、第5章 執務環境測定等、第6章 警備

積算要領（見直し部分）新旧対照表（第1編 一般事項 第2章 保全業務の算定）

積算要領 平成 30 年版				積算要領 令和 5 年版 (案)				備考	
表 2.2 直接物品費率				表 2.2 直接物品費率					
区 分			直接物品費率	区 分			直接物品費率		
(1) 定期点検等及び保守	①建築	(7) 外部、内部及び構造部		1～3%	(1) 定期点検等及び保守	①建築	(7) 外部、内部及び構造部		1～3%
		(4) 自動ドア					(4) 自動ドア、電動書架及び免震部材等		
	②電気設備	(7) 電灯・動力設備		1～3%	②電気設備	(7) a. 電灯・動力設備 b. 通信・情報設備（構内情報通信網装置、構内交換装置、監視カメラ装置、駐車場管制装置、防犯・入退室管理装置を除く） c. 外灯、航空障害灯、雷保護設備及び構内配電線路・構内通信線路		1～3%	
		(4) 通信・情報設備（構内情報通信網装置、構内交換装置、監視カメラ装置、駐車場管制装置を除く）							
		(7) 外灯、航空障害灯、雷保護及び構内配電線路・構内通信線路							
		(エ) (ア)から(ウ)までに掲げるもの以外のもの				8～12%			
	③機械設備	(7) a. 鋳鉄製ボイラー及び鋼製ボイラーのシーズンイン点検 b. 無圧式温水発生機及び真空式温水発生機の点検（加熱能力が 174kW 以上のものに限る） c. 温風暖房機のシーズンイン点検 d. 熱交換器、貯湯タンク及びヘッダーのシーズンイン点検		8～12%					
		(4) a. チリングユニット、空気熱源ヒートポンプユニット、遠心冷凍機、パッケージ形空気調和機及びガスエンジン式パッケージ形空気調和機のシーズンイン点検及びシーズンオフ点検 b. 吸収冷凍機、吸収冷温水機及び吸収冷温水機ユニット							
		(7) 冷却塔のシーズンイン点検及びシーズンオフ点検							
		(エ) (ア)から(ウ)までに掲げるもの以外のもの			1～3%				
	④監視制御設備	中央監視制御装置、自動制御装置		1～3%					
	⑤防災設備	消防用設備等、建築基準法関係防災設備		1～3%					
	⑥搬送設備	(7) エレベーター、エスカレーター及び小荷物専用昇降機	a. POG 契約の場合	8～12%		③機械設備	(7) a. 鋳鉄製・鋼製ボイラーのシーズンオン点検、無圧式・真空式温水発生機 b. チリングユニット、空気熱源ヒートポンプユニット、遠心冷凍機、パッケージ形・ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機及び冷却塔のシーズンオン点検 c. 空気調和等関連機器（熱交換器、ヘッダーのシーズンイン点検を除く）、給排水衛生機器（貯湯タンクのシーズンイン点検を除く）、ダクト・配管・水質管理、浄化槽、井戸、雨水利用設備	1～3%	
b. フルメンテナンス契約の場合			32～38%						
(4) 機械式駐車設備		1～3%	(4) a. 鋳鉄製・鋼製ボイラーのシーズンイン点検、無圧式・真空式温水発生機 b. チリングユニット、空気熱源ヒートポンプユニット、遠心冷凍機、パッケージ形・ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機、氷蓄熱ユニット及び冷却塔のシーズンイン及びシーズンオフ点検 c. 吸収冷凍機、吸収冷温水機・吸収冷温水機ユニット d. 熱交換器、ヘッダー及び貯湯タンクのシーズンイン点検	8～12%					
⑦工作物・外構等	(7) 工作物、外構の点検及び保守		1～3%	④監視制御設備			1～3%		
	(4) 植栽及び緑地				⑤防災設備			1～3%	
(2) 運転・監視及び日常点検・保守	①運転・監視及び日常点検・保守	(7) 建築	1～3%	⑥搬送設備		(7) エレベーター、エスカレーター及び小荷物専用昇降機 (POG 契約)	8～12%		
		(4) 電気設備							
		(7) 機械設備							
		(エ) 監視制御設備							
(3) 清掃	①清掃	(7) 建物内部	4～6%	(7) エレベーター、エスカレーター及び小荷物専用昇降機 (フルメンテナンス契約)	32～38%				
		(4) 建物外部			(7) 機械式駐車設備	1～3%			
(4) 執務環境測定等※1	①空気環境測定及び照度測定		1～3%	⑦工作物・外構等		1～3%			
	②吹付けアスベスト等の点検			(2) 運転・監視及び日常点検・保守	①運転・監視及び日常点検・保守	1～3%			
(5) 警備※2	①施設警備		1～3%	(3) 清掃	①清掃	4～6%			
				(4) 執務環境測定等※1	①空気環境測定及び照度測定	1～3%			
		(5) 警備※2	①施設警備		1～3%				

積算要領（見直し部分）新旧対照表（第1編 一般事項 第2章 保全業務の算定）

積算要領 平成30 年版				積算要領 令和5 年版（案）				備考
表 2.3 業務管理費率				表 2.3 業務管理費率				
区 分			業務管理費率	区 分			業務管理費率	
(1) 定期点検等及び保守	①建築	(ア) 外部、内部及び構造部		25～29%			25～29%	
		(イ) 自動ドア		19～23%				
	②電気設備	(ア) 電灯・動力設備		19～23%			19～23%	
		(イ) 通信・情報設備（構内情報通信網装置、構内交換装置、監視カメラ装置、駐車場管制装置を除く）						
		(ウ) 外灯、航空障害灯、雷保護及び構内配電線路・構内通信線路						
		(エ) (ア)から(ウ)までに掲げるもの以外のもの		32～36%				
	③機械設備	(ア) a. 鋳鉄製ボイラー及び鋼製ボイラーのシーズンイン点検 b. 無圧式温水発生機及び真空式温水発生機の点検（加熱能力が174kW 以上のものに限る） c. 温風暖房機のシーズンイン点検 d. 熱交換器、貯湯タンク及びヘッダーのシーズンイン点検		32～36%			32～36%	
		(イ) a. チリングユニット、空気熱源ヒートポンプユニット、遠心冷凍機、パッケージ形空気調和機及びガスエンジン式パッケージ形空気調和機のシーズンイン点検及びシーズンオフ点検 b. 吸収冷凍機、吸収冷温水機及び吸収冷温水機ユニット						
		(ウ) 冷却塔のシーズンイン点検及びシーズンオフ点検						
		(エ) (ア)から(ウ)までに掲げるもの以外のもの		19～23%				
	④監視制御設備	中央監視制御装置、自動制御装置		19～23%				
	⑤防災設備	消防用設備等、建築基準法関係防災設備		19～23%				
	⑥搬送設備	(ア) エレベーター、エスカレーター及び小荷物専用昇降機	a. POG 契約の場合 b. フルメンテナンス契約の場合	50～56%			39～45%	
(イ) 機械式駐車設備		19～23%						
⑦工作物・外構等	(ア) 工作物、外構の点検及び保守	25～29%			25～29%			
	(イ) 植栽及び緑地							
(2) 運転・監視及び日常点検・保守	①運転・監視及び日常点検・保守	(ア) 建築	19～23%			19～23%		
		(イ) 電気設備						
		(ウ) 機械設備						
		(エ) 監視制御設備						
		(オ) 搬送設備						
(3) 清掃	①清掃	(ア) 建物内部	13～17%			13～17%		
		(イ) 建物外部						
(4) 執務環境測定等※ ¹	①空気環境測定及び照度測定		19～23%					
	②吹付けアスベスト等の点検		25～29%					
(5) 警備※ ²	①施設警備		18～22%					

(1) 定期点検等及び保守	①建築	(ア) 外部、内部及び構造部		25～29%			25～29%	
		(イ) 自動ドア、電動書架及び免震部材等		19～23%				
	②電気設備	(ア) a. 電灯・動力設備 b. 通信・情報設備（構内情報通信網装置、構内交換装置、監視カメラ装置、駐車場管制装置、防犯・入退室管理装置を除く） c. 外灯、航空障害灯、雷保護設備及び構内配電線路・構内通信線路		19～23%			19～23%	
		(イ) a. 受変電設備、自家発電設備、直流電源設備、交流無停電電源設備、太陽光発電設備、風力発電設備 b. 通信・情報設備（構内情報通信網装置、構内交換装置、監視カメラ装置、駐車場管制装置、防犯・入退室管理装置に限る）						
		(ウ) a. 鋳鉄製・鋼製ボイラーのシーズンイン点検、無圧式・真空式温水発生機 b. チリングユニット、空気熱源ヒートポンプユニット、遠心冷凍機、パッケージ形・ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機及び冷却塔のシーズンオン点検 c. 空気調和等関連機器（熱交換器、ヘッダーのシーズンイン点検を除く）、給排水衛生機器（貯湯タンクのシーズンイン点検を除く）、ダクト・配管・水質管理、浄化槽、井戸、雨水利用設備						
		(イ) a. 鋳鉄製・鋼製ボイラーのシーズンイン点検、無圧式・真空式温水発生機 b. チリングユニット、空気熱源ヒートポンプユニット、遠心冷凍機、パッケージ形・ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機、氷蓄熱ユニット及び冷却塔のシーズンイン及びシーズンオフ点検 c. 吸収冷凍機、吸収冷温水機・吸収冷温水機ユニット d. 熱交換器、ヘッダー及び貯湯タンクのシーズンイン点検		32～36%				
	③機械設備	(ア) a. 鋳鉄製・鋼製ボイラーのシーズンオン点検、無圧式・真空式温水発生機 b. チリングユニット、空気熱源ヒートポンプユニット、遠心冷凍機、パッケージ形・ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機及び冷却塔のシーズンオン点検 c. 空気調和等関連機器（熱交換器、ヘッダーのシーズンイン点検を除く）、給排水衛生機器（貯湯タンクのシーズンイン点検を除く）、ダクト・配管・水質管理、浄化槽、井戸、雨水利用設備		19～23%			19～23%	
		(イ) a. 鋳鉄製・鋼製ボイラーのシーズンイン点検、無圧式・真空式温水発生機 b. チリングユニット、空気熱源ヒートポンプユニット、遠心冷凍機、パッケージ形・ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機、氷蓄熱ユニット及び冷却塔のシーズンイン及びシーズンオフ点検 c. 吸収冷凍機、吸収冷温水機・吸収冷温水機ユニット d. 熱交換器、ヘッダー及び貯湯タンクのシーズンイン点検						
		(ウ) a. 鋳鉄製・鋼製ボイラーのシーズンオン点検、無圧式・真空式温水発生機 b. チリングユニット、空気熱源ヒートポンプユニット、遠心冷凍機、パッケージ形・ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機、氷蓄熱ユニット及び冷却塔のシーズンイン及びシーズンオフ点検 c. 吸収冷凍機、吸収冷温水機・吸収冷温水機ユニット d. 熱交換器、ヘッダー及び貯湯タンクのシーズンイン点検						
		(イ) a. 鋳鉄製・鋼製ボイラーのシーズンイン点検、無圧式・真空式温水発生機 b. チリングユニット、空気熱源ヒートポンプユニット、遠心冷凍機、パッケージ形・ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機、氷蓄熱ユニット及び冷却塔のシーズンイン及びシーズンオフ点検 c. 吸収冷凍機、吸収冷温水機・吸収冷温水機ユニット d. 熱交換器、ヘッダー及び貯湯タンクのシーズンイン点検		32～36%				
	④監視制御設備			19～23%				
	⑤防災設備			19～23%				
	⑥搬送設備	(ア) エレベーター、エスカレーター及び小荷物専用昇降機（POG 契約）	50～56%			39～45%		
(イ) エレベーター、エスカレーター及び小荷物専用昇降機（フルメンテナンス契約）		39～45%						
(ウ) 機械式駐車設備		19～23%						
⑦工作物・外構等			25～29%					
(2) 運転・監視及び日常点検・保守	①運転・監視及び日常点検・保守			19～23%				
(3) 清掃	①清掃			13～17%				
(4) 執務環境測定等※ ¹	①空気環境測定及び照度測定			19～23%				
	②吹付け石綿等の点検			25～29%				
(5) 警備※ ²	①施設警備			18～22%				

積算要領（見直し部分）新旧対照表（第1編 一般事項 第2章 保全業務の算定）

積算要領 平成 30 年版				積算要領 令和 5 年版（案）				備考	
表 2.4 一般管理費等率				表 2.4 一般管理費等率					
区 分			一般管理費等率	区 分			一般管理費等率		
(1) 定期点検等及び保守	①建築	(7)	外部、内部及び構造部	8～13%	(1) 定期点検等及び保守	①建築		8～13%	
		(4)	自動ドア			②電気設備			
	②電気設備	(7)	電灯・動力設備	8～13%		③機械設備			
		(4)	通信・情報設備（構内情報通信網装置、構内交換装置、監視カメラ装置、駐車場管制装置を除く）			④監視制御設備			
		(7)	外灯、航空障害灯、雷保護及び構内配電線路・構内通信線路			⑤防災設備			
						⑥搬送設備	(7) エレベーター、エスカレーター及び小荷物専用昇降機	10～15%	
	(4)	機械式駐車設備	8～13%	⑦工作物・外構等			8～13%		
	③機械設備	(7)	a．鋳鉄製ボイラー及び鋼製ボイラーのシーズンイン点検 b．無圧式温水発生機及び真空式温水発生機の点検（加熱能力が 174kW 以上のものに限る） c．温風暖房機のシーズンイン点検 d．熱交換器、貯湯タンク及びヘッダーのシーズンイン点検	8～13%		(2) 運転・監視及び日常点検・保守	①運転・監視及び日常点検・保守		8～13%
		(4)	a．チリングユニット、空気熱源ヒートポンプユニット、遠心冷凍機、パッケージ形空気調和機及びガスエンジン式パッケージ形空気調和機のシーズンイン点検及びシーズンオフ点検 b．吸収冷凍機、吸収冷温水機及び吸収冷温水機ユニット		(3) 清掃		①清掃	14～19%	
		(7)	冷却塔のシーズンイン点検及びシーズンオフ点検		(4) 執務環境測定等		①空気環境測定及び照度測定 ②吹付けアスベスト等の点検	8～13%	
		(エ)	(ア)から(ウ)までに掲げるもの以外のもの	8～13%	(5) 警備		①施設警備	9～14%	
		④監視制御設備	中央監視制御装置、自動制御装置		8～13%				
		⑤防災設備	消防用設備等、建築基準法関係防災設備		8～13%				
	⑥搬送設備	(7)	エレベーター、エスカレーター及び小荷物専用昇降機	a．POG 契約の場合 b．フルメンテナンスマ契約の場合	10～15%				
		(4)	機械式駐車設備	8～13%					
	⑦工作物・外構等	(7)	工作物、外構の点検及び保守		8～13%				
(4)		植栽及び緑地							
(2) 運転・監視及び日常点検・保守	①運転・監視及び日常点検・保守	(7)	建築	8～13%					
		(4)	電気設備						
		(7)	機械設備						
		(エ)	監視制御設備						
(3) 清掃	①清掃	(7)	建物内部	14～19%					
		(4)	建物外部						
(4) 執務環境測定等※1	①空気環境測定及び照度測定			8～13%					
	②吹付けアスベスト等の点検			8～13%					
(5) 警備※2	①施設警備			9～14%					

積算要領（見直し部分）新旧対照表（第2編 標準歩掛り 第1章 一般事項）

積算要領 平成 30 年版		積算要領 令和 5 年版（案）		備考	
表 1.1 業務分類		表 1.1 業務分類		歩掛りの端数処理は、表 1.1 に掲げる小区分に分類する。	
大分類	小分類	大区分	中区分		
分類 1	(1) 運転・監視及び日常点検・保守	(1) 定期点検等及び保守	①建築	(1) 外部、内部及び構造部	
	(2) 自動ドア、電動書架及び免震部材等の定期点検			(2) 自動ドア、電動書架及び免震部材等	
	(3) 電灯・動力設備の定期点検		②電気設備	(1) 電灯・動力設備	
	(4) 通信・情報設備の点検（構内情報通信網装置、構内交換装置、監視カメラ装置、駐車場管制装置、防犯・入退室管理装置を除く）			(2) 通信・情報設備（構内情報通信網装置、構内交換装置、監視カメラ装置、駐車場管制装置、防犯・入退室管理装置を除く）	
	(5) 外灯、航空障害灯、避雷及び構内配電線路・通信線路の定期点検			(3) 外灯、航空障害灯、雷保護設備及び構内配電線路・構内通信線路	
	(6) 鋳鉄製ボイラー及び鋼製ボイラーのシーズンオン点検、無圧式温水発生機及び真空式温水発生機の定期点検（加熱能力が 174kW 未満のもの）並びに温風暖房機のシーズンオン点検		③機械設備	(1) 受変電設備	
	(7) チリングユニット、空気熱源ヒートポンプユニット、遠心冷凍機、パッケージ形空気調和機及びガスエンジンヒートポンプ式空気調和機のシーズンオン点検			(2) 自家発電設備	
	(8) 地下式オイルタンクの月例点検、熱交換器、貯湯槽、ヘッダー及び冷却塔のシーズンオン点検並びにオイルタンク（地下式を除く）、還水タンク及び膨張タンク、ユニット形空気調和機、ファンコイルユニット及びファンコンベクタ、空気清浄装置、空調用ポンプ、ボイラー給水ポンプ、オイルポンプ及び真空給水ポンプユニット、送風機並びに全熱交換器の定期点検			(3) 直流電源設備、交流無停電電源設備	
	(9) 受水タンク及び高置タンクの定期点検及び清掃、汚水槽及び雑排水槽の定期点検及び清掃並びに揚水ポンプ、小型給水ポンプユニット及び給湯ポンプ、深井戸用水中モーターポンプ、ガス湯沸器、衛生器具並びにダクト及び配管の点検並びに飲料水の残留塩素の検査及び水質検査		④監視制御設備	(4) 太陽光発電設備、風力発電設備	
	(10) 防災設備の定期点検			(5) 通信・情報設備（構内情報通信網装置、構内交換装置、監視カメラ装置、駐車場管制装置、防犯・入退室管理装置に限る）	
(11) 空気環境測定及び照度測定	⑤防災設備	(1) 鋳鉄製・鋼製ボイラーのシーズンオン点検、無圧式・真空式温水発生機（加熱能力が 174kW 未満のもの）、			
分類 2		(1) 建築外部、内部及び構造部の定期点検（分類 1 (2) を除く）	(2) 吹付けアスベスト等の点検	(3) 工作物及び外構等の点検	(2) チリングユニット、空気熱源ヒートポンプユニット、遠心冷凍機、パッケージ形・ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機、冷却塔のシーズンオン点検
分類 4	鋳鉄製ボイラー及び鋼製ボイラーのシーズンイン点検、無圧式温水発生機及び真空式温水発生機（加熱能力が 174kW 以上のものに限る）の定期点検、温風暖房機のシーズンイン点検並びに熱交換器、貯湯タンク及びヘッダーのシーズンイン点検	チリングユニット、空気熱源ヒートポンプユニット、遠心冷凍機、パッケージ形空気調和機のシーズンイン点検及びシーズンオフ点検、ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機（ガスエンジン）の 1 年点検並びに吸収冷凍機、吸収冷温水機及び吸収冷温水機ユニットの点検	(4) 空気調和等関連機器（熱交換器、ヘッダーのシーズンイン点検を除く）	(5) 給排水衛生機器（貯湯タンクのシーズンイン点検を除く）	
					分類 5
分類 6	地下式オイルタンクの漏洩点検	清掃	(1) 監視制御設備	(1) 防災設備	
					分類 7
分類 8	(1) 運転・監視及び日常点検・保守	(1) 清掃	⑦工作物・外構等	(1) 工作物・外構等	
					分類 9
分類 10	(2) 執務環境測定等	(2) 施設警備	(3) 吸収冷凍機、吸収冷温水機・吸収冷温水機ユニット	(4) 冷却塔のシーズンイン及びシーズンオフ点検	
					(5) 警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	(1) 施設警備
(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備	(1) 施設警備		
				(1) 施設警備	

電気設備の標準歩掛り等の見直しについて

1. 定期点検及び保守

1.1 共通事項

(1) 低圧用 SPD、通信用 SPD

(a) 検討の理由

(一社) 日本雷保護システム工業会の改定意見に従い、分電盤等、耐熱形分電盤、制御盤（以上、電灯・動力設備）、低圧開閉器類（受変電設備）、太陽光発電装置（太陽光発電設備）、構内交換装置、拡声装置、テレビ共同受信装置、監視カメラ装置（以上、通信・情報設備）に SPD の点検を、共通仕様書に取入れた。

通信・情報設備の場合、電線の引込み口に設けられるケースも多く、この場合、点検費用を見込む必要があるため、歩掛りの検討が必要となった。

(b) 歩掛りの検討

SPD は、共通仕様書の様々な所に取り入れられているため、全体を比較検討して、歩掛りを設定した。その結果、分電盤、耐熱形分電盤、制御盤、拡声装置、テレビ共同受信装置、及び監視カメラ装置の歩掛りを、「保全技師補：0.01（4.8 分）」とした。（表－1 参照）

なお、低圧開閉器類は平成 30 年版の歩掛りに含まれていると判断した。また、太陽光発電装置及び構内交換装置は、装置一式の見積もりとしている。

(c) 仕様書の再検討

歩掛りを設定したことにより、共通仕様書の作業内容欄の記述をより明確にすることとし、原則として、工業会の改定意見に準じた次の表現に改めることとした。

① 低圧用 SPD が設けられている場合、SPD の変色、損傷、表示の確認及び SPD 分離器の表示の確認。ただし、SPD 分離器に表示機能がないものにあっては分離器の導通の確認。（電灯・動力設備、受変電設備に適用）

② 通信用 SPD が設けられている場合、SPD の変色、損傷、表示の確認。ただし、表示は表示機能がある場合に限る。（通信・情報設備に適用）

なお、太陽光発電装置については、太陽光発電システム保守点検ガイドライン（JM19Z001）の表現に準拠した表現「避雷器（サージアブソーバ、SPD、バリスタなど）」で、共通仕様書に取り入れることにした。

(d) その他

通信用 SPD に関しては、接地線の接続状況・接地抵抗測定が必要となると思われるが、通信・情報設備全般にわたり共通仕様書にこれらの記述がないため、見送ることとした。（次回の検討課題）

表－1 低圧用 SPD・通信用 SPD の歩掛り（案）

	区 分	項 目	点検 周期	分類等	単 位	保全技 師 I	保全技 師補	保全技 術員	備 考
電 灯 ・ 動 力 設 備	2. 分電 盤、開閉 器箱、照 明制御盤		1 Y	20 回路未満	1 面 1 回当り	—	0.027	0.037	低圧用 SPD が 設けられてい る場合、保全 技師補 0.01 を 加算する。
				20 回路以上	1 面 1 回当り	—	0.033	0.043	
	3. 耐熱形 分電盤		6 M		1 面 1 回当り	—	0.03	0.03	低圧用 SPD が 設けられてい る場合、保全 技師補 0.01 を 加算する。
	4. 制御盤		1 Y	単位装置 10 回路未満	1 面 1 回当り	—	0.02	0.02	低圧用 SPD が 設けられてい る場合、保全 技師補 0.01 を 加算する。
				単位装置 10 回路以上	1 面 1 回当り	—	0.04	0.04	
受 変 電 設 備	1. 電気 室、配電 盤等	(2)配電盤 (閉鎖形)	1 Y		1 面 1 回当り	0.14	0.26	0.24	・ 負荷側回路 数が 11 回路以 上の場合は、 本歩掛りに 1.5 を乗じる。
太 陽 光	1. 太陽光 発電装置					見積りによる。			
通 信 ・ 設 備	2. 構内交 換装置					見積りによる。			
	3. 拡声装 置	(1)増幅器	1 Y		1 台 1 回当り	—	—	0.07	
		(2)スピー カ	1 Y		1 台 1 回当り	—	—	0.001	
		(4)通信用 SPD			1 設置 場所 1 回当り	—	0.01	—	SPD が設けられ ている場合に 限る。
	7. テレビ 共同受信 装置	(1)機器、 機器収容 箱	1 Y		1 台又 は 1 面 1 回当 り	—	0.03	—	通信用 SPD が 設けられてい る場合、保全 技師補 0.01 を 加算する。
		(2)アンテ ナ、マス ト	1 Y		1 基 1 回当り	—	—	0.04	
	9. 監視カ メラ装置	(1)固定式 カメラ 同軸式	1 Y	カラー	1 台 1 回当り	0.15	0.05	—	
		(14)通信 用 SPD			1 設置 場所 1 回当り	—	0.01	—	SPD が設けられ ている場合に 限る。

1.2 受変電設備

(1) 変圧器

(a) 検討の理由

共通仕様書の見直しにより、油入変圧器の点検内容（1 Y の項目）がモールド変圧器とほぼ同じになったため、油入変圧器の歩掛り（1 Y の項目）をモールド変圧器の歩掛りを準用して良いかの確認が必要となった。

(b) 歩掛りの検討

作業内容の差は、「油面計による油量の良否の確認」だけであり、準用することとした。（表－2 参照）

また、負荷時タップ切換器は高圧変圧器に設けられていないため、油入変圧器の 6 Y（負荷時タップ切換器の点検項目）の行を削除した。

表－2 油入変圧器の歩掛り（案）

区分	項 目	点検 周期	分類等	単 位	歩 掛 り (人)			備 考
					保全技 師 I	保全技 師補	保全技 術員	
2. 変圧器 (高圧)	(1) モー ルド変圧器	1 Y	500kVA 以下	1 台 1 回当り	0.22	0.22	—	
			500kVA 超	1 台 1 回当り	0.34	0.34	—	
	(2) 油 入 変 圧 器	1 Y	500kVA 以下		0.22	0.22	—	
			500kVA 超		0.34	0.34	—	
		3 Y			見積りによる。			

(c) 仕様書の再検討

関東保安協会では、3 年に 1 回、排油バルブの有無に関係なく、油入変圧器の油の試験を実施していることから、令和 3 年度に備考欄に入入れた「排油バルブが設けられ採油が容易なものに限る。」を削除した。（排油バルブがない場合、蓋を開けて採油している。）

(2) 力率改善装置

(a) 検討の理由

共通仕様書の見直しにより、油入リアクトルの作業内容がモールドリアクトルと同じになったため、歩掛りを 1 つにまとめて良いかの確認が必要となった。

(b) 歩掛りの検討

点検内容が同じであれば歩掛りも同じとなるため、1 つにまとめることとした。
（保全技師 I : 0.22）

(c) その他

（一社）日本電機工業会から提出された意見「コンデンサの方が項目は多めで時間がかかるので、コンデンサとリアクトルの歩掛りを入れ替える。」については、確認したところ、コンデンサ及びリアクトルの容量の確認を含めたもの意見であったため、採用しないこととした。

（注） 共通仕様書では、容量の確認を求めている。

(3) 指示計器・保護継電器

(a) 検討の理由

変圧器の二次側に設置される熱動継電器が保護継電器の一種として取扱って良いかの確認が必要となった。

なお、熱動継電器は、トリップボタンによる動作確認であり、現地で動作特性試験を実施することはできない。

(b) 仕様書の検討

① 公共建築工事標準仕様書（R4 年版）では、第 3 編の 1.1.5 盤内器具類において、(9) 熱動形保護継電器、(12) 保護継電器として取り上げている。

共通仕様書では、これに準じ別のものとして整理することとし、名称を「熱動保護継電器」とした。整理結果を表－3 に示す。

表－3 熱動保護継電器の取扱い（案）

作業項目	作業内容	周期	備考
指示計器・保護継電器 (熱動保護継電器を含む。)	① 機器外面の損傷、過熱、さび、腐食、変形、汚損、変色等の有無の点検	1 Y	
	②～⑦ 省略	1 Y	
	⑧ 保護継電器の動作特性試験の実施。 ただし、熱動保護継電器はテストボタンによる動作確認とする。	1 Y	

(c) 標準歩掛りの検討

① 熱動保護継電器に係る作業は、トリップボタンによる動作確認及び変圧器の過負荷警報の確認程度であり、歩掛りは保護継電器の 1/3 程度と推測し、歩掛りを表－4 の通りとした。

表－4 熱動継電器の歩掛り（案）

区 分	項 目	点検 周期	分類等	単 位	歩 掛 り (人)			備 考
					保全技 師 I	保全技 師補	保全技 術員	
11. 指示計 器、保護 継 電 器 (熱動保 護継電器 を含む。)	(1) 指示計器	1 Y			1. (2) 配電盤に含む。			
	(2) 保護継電 器 (熱動保 護継電器を 除く。)	1 Y	各種保護 継電器	1 台 1 回当り	0.02	0.03	0.06	
		—	整定タッ プレバー 調整	1 台 1 回当り	0.01	0.03	0.03	・特記により、タップ レバー調整を行う場 合は、加算する。
	(3) 熱動保護 継電器	1 Y			0.01	0.01	0.01	

② 平成 30 年版の保護継電器の歩掛りの備考欄「10 台目以上の場合は、本歩掛りに 0.9 を乗じる。」は、作業効率の関係から、同一場所で同一種類の保護継電器が 10 台以上ある時に採用されるべきものである。

同一場所、同一種類で 10 台以上となることはほとんどないため、備考欄のこの記述を削除した。

(4) 受電点の負荷開閉器、保護装置

(a) 検討の理由

共通仕様書の「第 13 節 構内配電線路・構内通信線路」に、受電点の高圧負荷開閉器等の記述がないとの指摘を受けた。

(b) 仕様書の検討

受電点の引込み用の高圧負荷開閉器は、受変電設備と一緒に点検されるべきものであり、第 3 節の受変電設備を見直すこととした。具体的内容は次の通り。

- ① 3.3.7 高圧負荷開閉器の適用に「電気室及び構内に設置されている」及び「地中線用開閉器」を追記し、適用を「(a) 本項は、電気室及び構内に設置されている閉鎖形気中開閉器、開放形気中開閉器、真空開閉器及び地中線用開閉器に適用する。」に変更した。さらに、地中線用開閉器の仕様を取入れた。(表－5 参照)

表－5 地中線用開閉器の仕様 (案)

作業項目	作業内容	周期	備考
4. 地中線用開閉器 (UAS、UGS)	① 1.「閉鎖形気中開閉器」による。 ② ガス開閉器にあつては、減圧ロック装置が作動していないことの確認	1 Y	

- ② 3.3.11 指示計器・保護継電器の適用に、「なお、本項は、受電点の地絡保護装置(継電装置)にも適用する。」を追記した。

(c) 標準歩掛りの検討

共通仕様書に、地中線用開閉器を取入れたため、地中線用開閉器の歩掛りを新規作成した。歩掛りの値は、閉鎖形気中開閉器の歩掛りを準拠することとした。(表－6 参照)

表－6 地中線用開閉器の歩掛り (案)

項 目	点検 周期	分類等	単 位	歩 掛 り (人)		
				保全技師 I	保全技師補	保全技術員
(4) 地中線用開閉器 (UAS、UGS)	1 Y		1 台 1 回当り	0.11	—	—

1.3 通信・情報設備

(1) 拡声設備

(a) 検討の理由

共通仕様書の表3.9.3の作業項目欄に「1.増幅器・操作装置・遠隔操作器」「2.マイクロホン」と記述されているのに対して、積算要領の項目欄では「(1)増幅器」となっていると同時に、マイクロホンの記述がないとの指摘を受けた。

(b) 標準歩掛りの検討

積算要領の項目の記述を「(1)増幅器」から「(1)増幅器・操作装置・遠隔操作器」に変更するとともに、マイクロホンの歩掛りをスピーカの歩掛りと同等と考え、保全技術員：0.001とした。

(2) 監視カメラ装置

(a) 検討の理由

(一社) 一般社団法人電子情報技術産業協会の改定意見に従い、共通仕様書に監視操作部の点検を取入れたため、監視操作部の歩掛りの検討が必要となった。

なお、同協会より、当初、録画サーバ準拠の歩掛りが提案されたが、「リモート操作器の分類に準じて歩掛りを設定するのが良い。」という意見に変化した。

(b) 標準歩掛りの検討

監視操作部は、PCとしての保守点検に加え、映像等の録画再生機能及びカメラの制御機能の確認が必要となる。PC及び録画再生に係る点検は録画サーバの点検と同様であり、カメラの制御機能に係る点検はリモート操作器の点検と同様である。

このため、監視操作部の歩掛りは、監視操作部の歩掛りは、録画サーバとリモート操作器の歩掛りを合算したものとした。その結果を表－7に示す。

表－7 監視操作部の歩掛り（案）

項 目	点検 周期	分 類 等		単 位	歩 掛 り (人)		
					保全技 師 I	保全技師 補	保全技 術員
(12) 監視操 作部	1 Y	カメ ラ台 数	2 台以下	監視操作部 1 箇所 1 回当り	0.55	0.22	—
			3 台以上 8 台以下	監視操作部 1 箇所 1 回当り	0.75	0.32	—
			9 台以上 12 台以下	監視操作部 1 箇所 1 回当り	0.85	0.37	—
			13 台以上	監視操作部 1 箇所 1 回当り	見積りによる。		

なお、リモート操作器との重複計上等を避けるため、備考欄に次の表現を追加することとした。

- ① 監視操作部とは、ネットワークカメラシステムにおいて、専用ソフトウェアにより、カメラ操作、映像切替及び画面分割が可能な機器またはその一部のことをいう。
- ② 専用の操作デバイス（操作器）が設けられている場合、これは監視操作部に含まれる。
- ③ アナログ式等、監視操作部を有しないものに適用する。（リモート操作器の備考欄に追記）

(c) その他

- ① 既設のアナログ式であってもデジタルビデオレコーダーを使用しており、VTRを使用している例は限りなく少ないため、VTRを削除した。（共通仕様書とも）
- ② 「(8) リモート操作器」の単位欄の「1 台 1 回当り」の 1 台が何を指しているのか理解し難いため、「リモート操作器 1 台 1 回当り」に変更した。

1.4 外灯

(1) 外灯

(a) 検討の理由

ソーラー外灯に対応するため、共通仕様書の作業項目に「3. 太陽電池、蓄電池」を取入れたため、これに対応する歩掛りが必要となった。

(b) 標準歩掛りの検討

高所作業、灯具やカバーの取外し、点検結果の記録などの関係から、2人の作業とした。また、工数に関しては、パネル、電池、コントローラ、その他で各10分程度と考えると計40分となるため、0.08（38.4分）とした。（表－8 参照）

表－8 外灯の太陽電池、蓄電池の歩掛り（案）

項 目	点検 周期	分類等	単 位	歩 掛 り（人）			備 考
				保全技 師 I	保全技 師補	保全技 術員	
1. 灯具 2. 支持柱 4. 絶縁抵抗	1 Y		1 基 1 回 当 り	—	0.08	0.08	・多灯式の場合は、2 灯目以降保全技師補 の歩掛りを1灯当り 0.05を加算する。
3. 太陽電 池、蓄電池	1 Y		1 組 1 回 当 り	—	0.08	0.08	

(c) 仕様書の再検討

- ① 灯具の記述に準じ、「④ 蓄電池ボックス内の浸水又はその痕跡の有無の点検」を追記した。
- ② 電池ボックスが設置されていないものもあるため、備考欄に、「・蓄電池をポール内や太陽電池下部などに設置しているものにあつては、蓄電池ボックスに係る作業内容を適用しない。」を追記した。

(d) その他

標準歩掛りの検討において、「外灯でも高所、低所に設置されたものがあり、高所2m以上の限定が必要でないか。設置場所によって作業時間に差が出てくる。」との意見があった。

歩掛りを高さ2m以上と限定すると、2m未満のもの（庭園灯や壁面の取付けのブラケット等）の歩掛りの設定及びこれに関する共通仕様書の記述が必要となる。さらに日常点検との調整も必要となる。このため、次回の検討課題とした。

なお、R30年版の共通仕様書は、公共建築設備工事標準図の「屋外灯（ポールの高さ3.5m～5.5m）」を想定して作成されたものと思われる。

2. 運転監視及び日常点検保守

(1) 受変電設備

(a) 検討の理由

平成21年5月付の経済産業省、原子力安全・保安院の連名通知「自家用電気工作物の標準的な点検項目について」（以下、「通知」という。）に基づき、

- 1) B種接地に係る漏れ電流の測定により低圧回路の絶縁状態を確認（月次点検）
 - 2) 高圧機器本体及び接続部等の温度測定により過熱を確認（月次点検）
- に係る作業内容を加えたため、これに対応する歩掛りが必要となった。

(b) 標準歩掛の検討

通知の2)は、他の1M作業と合わせての作業であるため、5分程度以上（日報の整理を含む。）で可能と判断した。なお、変圧器に関しては、通知の1)も必要となるため、8分程度以上とした。歩掛りの値としては、それぞれ0.011、0.017となる。

また、危険を伴うため、保全技師補の作業とした。（表－9参照）

表－9 受変電設備の歩掛り（日常）（案）

区 分 項 目		点検 周期	分類等		単 位	歩 掛 り (人)			備 考	
						保全技師 補	保全技術 員	保全技術 員補		
2. 受変電設備	(1) 特別高圧機器		1 D			見積りによる。				
	(2) 高 圧 盤、 低 圧 盤	閉鎖形	1 M	配 電 盤	3 面まで	1 面 1 回当たり	0.020	—	—	
					4 面以上	省 略				
		開放形	1 M		1 面 1 回当たり	見積りによる。				
	(3) 高 圧 機 器	変圧器	1 W		1 台 1 回当たり	0.022	—	—		
			1 M		1 台 1 回当たり	0.017	—	—		
		交流遮断器	1 D		1 台 1 回当たり	—	0.011	—		
			1 M		1 台 1 回当たり	0.011	—	—		
		計器用変圧 器・変流器	1 W		1 組 1 回当たり	0.011	—	—		
			1 M		1 台 1 回当たり	0.011	—	—		
		指示計器	1 D		高圧盤 1 面 1 回当たり	—	0.003	—		
			1 M		1 個 1 回当たり	0.002	—	—		
		高圧進相コ ンデンサ	1 W		1 台 1 回当たり	0.002	—	—	直列リアク トルを含む。	
	1 M			1 台 1 回当たり	0.011	—	—			
	(4) 低圧機器				省 略					

(c) 仕様書の再検討

- ① 通知の2)に関しては、様々な意見が提示されたため、通知に準拠する表現とし、「非接触放射式温度計により、機器本体及び接続部等の温度測定による過熱の有無の確認」に訂正した。

- ② 運転監視及び日常点検保守は通電状態での作業であり、通知2)の作業は、危険が伴う。このため、備考欄に「感電等のおそれがある場合、サーモラベル又は目視による接続部等の確認とする。」を追記した。
- ③ 作業内容を明確にするため、次の訂正を行うことにした。
- ・「サーモラベルが貼付されている場合」を「低圧母線等でサーモラベルが貼付されている場合」に訂正
 - ・「油量の確認」を「油面計による油量の確認」に訂正

(1) 太陽光発電設備

(a) 検討の理由

定期点検保守と同様、太陽光発電システム保守点検ガイドライン（JM19Z001）と整合を図るため、共通仕様書の内容を見直した。このため歩掛りの検討が必要となった。

(b) 標準歩掛りの見直し

次の①から⑤の検討を行い、表－10の歩掛りを作成した。

- ① 平成30年版の歩掛りは、点検作業を行う時間（現地作業時間）であり「準備、後片付け、建物（敷地）内の移動、報告書の作成」の時間が不足していると判断した。

理由：平成30年版では、太陽光アレイ(20kW以下)0.005人、接続箱・集電箱0.005人、パワーコンディショナ0.002人となっており、計0.012人（5.76分）で、移動等の時間が不足していると推測される。② パワーコンディショナ、データ収集装置の現地作業時間に相当する歩掛りを次の通りとした。

- 1) パワーコンディショナの作業内容が増加したため、接続箱・集電箱と同等と判断し、0.005人とする。
- 2) データ収集装置はパワーコンディショナと同等と判断し、保全技術員0.005（保全技術員）とする。

なお、(3)交流集電箱、開閉器箱、(5)直流電源設備、交流無停電電源設備は、共通仕様書と同様、引用の形で整理することにした。

- ③ 準備、後片付けを5分程度、建物（敷地）内の移動を10分程度、報告書の作成に要する時間を10分程度（若干の手待ちを含む。）と想定し、計25分とした。
- ④ 「太陽光アレイ」「接続箱、集電箱」「パワーコンディショナ」「データ収集装置」は、太陽光発電設備の周期1Mの日常点検として一連の作業で実施されるものと思われる。このため、この4つに、25分を均等に配分し歩掛りにすることとした。（25/4 分 → 0.013人 を現地作業の歩掛り(0.005人)に加算する。）
- ⑤ パワーコンディショナは、必ずしも1台で構成されているとは限らない。例えば、40kWの場合、10kW 4台で構成されていることがある。
- このため、備考欄に「複数台で構成されている場合、2台目以降、1台につき0.005 加算する。」を追記した。（注：0.005は、現地作業に係る歩掛）

表－１０ 太陽光発電設備の歩掛り（日常）（案）

区 項	分 目	点検 周期	分類等	単位	歩 掛 り （人）			備 考
					保全技 師補	保全技 術員	保全技 術員補	
6. 太 陽 光 発 電 設 備	(1) 太陽光アレ イ	1 M	公 称 出 力 20kW 以下	1 組 1 回 当り	—	—	0.018	・公称出力 20kW を超え る場合は、10kW あたり 0.003 を加算する。
	(2) 接続箱、集電 箱	1 M		1 組 1 回 当り	—	—	0.018	
	(3) 交流集電箱、 開閉器箱				1. 分電盤による。			
	(4) パワーコン ディショナ	1 M		1 組 1 回 当り	—	0.018	—	・複数台で構成されてい る場合、2 台目以降、1 台につき 0.005 を加算 する。
	(5) 直流電源設 備、交流無停 電電源設備				4. 直流電源設備又は 5. 交流無停電電源設 備による。			
	(6) 発電状況	1 D		1 組 1 回 当り	—	—	0.008	
	(7) データ収集 装置	1 M			—	0.018	—	

⑥ 歩掛りの確認として、一人で20kW 以下太陽光発電設備の点検を行った場合の作業時間を試算してみると次の通りであった。

「(1) 太陽光アレイ」「(2)接続箱、集電箱」「(4)パワーコンディショナ」

「(7) データ収集装置」の歩掛りは、それぞれ0.018人であり、合計0.072人となり、作業時間としては、34.56 分（＝0.072×60分×8時間）となる。

保全技術員、保全技師補の2人で行った場合、17.28 分であり、概ね妥当と思われる。

共通仕様書 平成 30 年版(最終改定令和 2 年 6 月 15 日)	共通仕様書 令和 5 年 (案)	備考
4.5.2 受水タンク・高置タンクの清掃 受水タンク・高置タンクの清掃は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律を遵守し、適切に実施する。 (a)一般事項は、次による。 (1) 作業は、健康状態の良好な者が行う。 (2) 作業衣及び使用器具は、タンクの清掃専用のものとする。又、作業は衛生的に行われるようにする。 (3) タンク内の照明、換気等に注意して事故防止を図る。 (4) 高置タンクがある場合は、当該清掃は受水タンクの清掃と同一の日に行う。 (5) 清掃の周期は、特記がなければ年 1 回とする。 (b) 清掃によって生じた汚泥等の廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）、下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）等の規定に基づき、適切に処理する。 (c) タンクの水張り終了後、給水栓及びタンクにおける水について、水質検査（5 項目の簡易検査）及び残留塩素の測定を行う。なお、長期休止明けに利用する場合は、水質検査（51 項目）及び残留塩素の測定を行う。	4.5.2 受水タンク・高置タンクの清掃 受水タンク・高置タンクの清掃は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律を遵守し、適切に実施する。 (a)一般事項は、次による。 (1) 作業は、健康状態の良好な者が行う。 (2) 作業衣及び使用器具は、タンクの清掃専用のものとする。又また、作業は衛生的に行われるようにする。 (3) タンク内の照明、換気等に注意して事故防止を図る。 (4) 高置タンクがある場合は、当該清掃は受水タンクの清掃と同一の日に行う。 (5) 清掃の周期は、特記がなければ年 1 回とする。 (b) 清掃によって生じた汚泥等の廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）、下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）等の規定に基づき、適切に処理する。 (c) タンクの水張り終了後、給水栓及びタンクにおける水について、水質検査（4 項目の簡易検査）及び残留塩素の測定を行う。	・「長期休止」は学校等の夏季休暇等を想定していると思われ、本共通仕様書の適用範囲外のため削除。 ・タンク水張り後の水質検査は、「空調調和設備等の維持管理及び清掃等に係る技術上の基準」（平成 15 年 3 月 25 日厚生労働省告示第 119 号）で検査項目として、色度、濁度、臭気、味及び残留塩素が定められている。

建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則(昭和四十六年厚生省令第二号)第三条、第四条第二項、第四条の二第二項、第四条の三第二項及び第四条の五第三項の規定に基づき、中央管理方式の空気調和設備等の維持管理及び清掃等に係る技術上の基準(昭和五十七年厚生省告示第百九十四号)の全部を改正する告示を次のように定め、平成十五年四月一日から適用する。

一 貯水槽(貯湯槽を含む。以下同じ。)等飲料水に関する設備の維持管理

(四) 貯水槽の水張り終了後、給水栓及び貯水槽内における水について、次の表の上欄に掲げる事項について検査を行い、当該各号の下欄に掲げる基準を満たしていることを確認すること。基準を満たしていない場合は、その原因を調査し、必要な措置を講ずること。

一	残留塩素の含有率	遊離残留塩素の場合は百万分の〇・二以上。 結合残留塩素の場合は百万分の一・五以上。
二	色度	五度以下であること。
三	濁度	二度以下であること。
四	臭気	異常でないこと。
五	味	異常でないこと。

積算要領（見直し部分）新旧対照表

積算要領 平成 30 年版										積算要領 令和 5 年版（案）										
2.3.4 給排水衛生機器 受水タンク又は高置タンク及び汚水槽又は雑排水槽の歩掛り条件は、次による。 (1) 点検保守の歩掛りは、清掃時に行う場合を示す。 (2) 清掃終了後又は長期間の休止明けで水質検査及び残留塩素の測定を行う場合は、水を採水するため、1基当り保全技術員補 0.5 人を加算する。 (3) 受水タンク又は高置タンク及び汚水槽又は雑排水槽において、表に示されていないタンクの歩掛りは、直線補間して算出する。 (4) 受水タンク又は高置タンクで 2 槽式の清掃の場合は、1 槽を 1 基とし、それぞれの水槽容量ごとの歩掛りを乗じて算出する。										2.3.4 給排水衛生機器 受水タンク又は高置タンク及び汚水槽又は雑排水槽の歩掛り条件は、次による。 (1) 点検保守の歩掛りは、清掃時に行う場合を示す。 (2) 受水タンク又は高置タンク及び汚水槽又は雑排水槽において、表に示されていないタンクの歩掛りは、直線補間して算出する。 (3) 受水タンク又は高置タンクで 2 槽式の清掃の場合は、1 槽を 1 基とし、それぞれの水槽容量ごとの歩掛りを乗じて算出する。										清掃終了後の水質検査等の測定は、法令に規定された水槽清掃の一連の作業であり、特出しする必要はない。また、長期休止明けの記述を共通仕様書から削除したため。
区分	項目	点検周期 (周期Ⅰ)	分類等		単位	歩掛り（人）		備考												
						保全技術員	保全技術員補													
1. 受水タンク又は高置タンク	(1)点検保守	1 Y			1 基 1 回当り	0.06	0.09	・水槽容量は、水槽の容積とする。	1 Y	水槽容量			1 基 1 回当り	0.06	0.09	・水槽容量は、水槽の容積とする。 ・水質検査及び残留塩素の測定を含む。 ・水槽容量が 5,000L 未満の場合は、見積りによる。	(2)の文章を削除したため、保全技術員補の歩掛りに 0.5 人を加算した歩掛りに修正。	水質検査及び残留塩素の測定を含む旨の備考に追記。	歩掛りの直線補間ができないため見積り対応となるため、追記。	
	(2)清掃	5,000L～10,000L 以下	1 基 1 回当り	0.90	2.60	1 基 1 回当り	0.90				3.10									
		20,000L	1 基 1 回当り	1.10	3.10	1 基 1 回当り	1.10				3.60									
		40,000L	1 基 1 回当り	1.50	4.00	1 基 1 回当り	1.50				4.50									
		60,000L	1 基 1 回当り	1.80	5.20	1 基 1 回当り	1.80				5.70									
		80,000L	1 基 1 回当り	2.10	6.10	1 基 1 回当り	2.10				6.60									
		100,000L	1 基 1 回当り	2.40	6.80	1 基 1 回当り	2.40				7.30									
		120,000L	1 基 1 回当り	2.50	7.30	1 基 1 回当り	2.50				7.80									
		140,000L	1 基 1 回当り	2.80	7.70	1 基 1 回当り	2.80				8.20									
		160,000L	1 基 1 回当り	2.90	8.10	1 基 1 回当り	2.90				8.60									
		180,000L	1 基 1 回当り	3.10	8.40	1 基 1 回当り	3.10				8.90									
		200,000L	1 基 1 回当り	3.10	8.80	1 基 1 回当り	3.10				9.30									

パッケージ形空調機点検の歩掛り（案）について

1. R 5 共通仕様書の改定案について

4.3.6 パッケージ形空調機

- (a) パッケージエアコンディショナ（JIS B 8616）で定格冷房標準能力56kW 以下の空冷式（マルチ形を含む。）に適用する。
- (b) フロン排出抑制法に基づく簡易点検及び定期点検は、特記による。
- (c) 加湿器及び補助暖房用電気ヒーターの点検は、特記による。
- (d) パッケージ形空調機の作業項目及び作業内容は、表4.3.6（A）及び表4.3.6（B）による。
- (e) 点検時期及び回数は次により、表4.3.6(A)又は表4.3.6(B)の点検時期にIN又はONと記載した行の作業内容を実施する。
- (1) シーズンイン点検：冷房の運転期間開始前に年1回
- (2) シーズンオン点検：冷房及び暖房の運転期間中に毎月1回

表 4.3.6（A） パッケージ形空調機（屋外機）

作業項目	作業内容	点検時期	備考
1. 基礎・固定部	① 亀裂、沈下等の異常の有無の点検	IN	[12条点検]
	② 固定金具の劣化及び固定ボルトの緩みの点検	IN	[12条点検]
	③ 防振材、ストッパー等の劣化及び緩みの有無の点検	IN	[12条点検]
2. 外観の状況	腐食、変形、破損等の有無の点検	IN	
3. 電気系統			
a. 動力回路	動力回路の絶縁抵抗を測定し、その良否の確認	IN	
b. 端子	緩み及び変色の有無の点検	IN	
c. 操作盤	盤内の汚れ、異物の付着、緩み及び変形の有無の確認	IN	
d. グランケースヒータ	通電、発熱状態の異常のないことの点検	IN	
4. 送風機			
a. Vベルト	緩み、亀裂、摩耗等の有無の点検	IN	
b. 軸受	異常音、異常振動等の有無の点検	IN	
c. 羽根車	汚れ、損傷等の有無の点検	IN	
5. 冷媒系統	① ガス漏れの有無の点検	IN	
	② 配管の損傷等の有無の点検	IN	
	③ 四方弁動作の良否の点検	IN	
6. 空気熱交換器	汚れ、損傷等の有無の点検	IN	
7. 保安装置			
a. 圧力開閉器	作動の良否の確認	IN	
b. 安全弁	ガス漏れ、変形等の有無の確認	IN	
c. 過熱防止器	作動の良否の確認	IN	
d. 圧力計	指示値が正常であることの確認	IN	
8. 自動制御機器	温度調節器、湿度調節器、タイマー制御、圧力制御及び容量制御が設定値で作動することの確認	IN	
9. 運転調整			[12条点検]
a. 音・振動	異常のないことの確認	IN	
b. 電源電圧	① 供給電源電圧に異常のないことの確認	IN	
	② 運転時における電圧変動が規定値内にあることの確認	IN	
c. 運転電流	主電流及び圧縮機電流が定格以下にあることの確認	IN	
d. 空気熱交換状況	吸込空気と吹出空気の温度差が適正で空気熱交換状況が正常であることの確認	IN	

表 4.3.6 (B) パッケージ形空調機 (屋内機)

作業項目	作業内容	点検時期	備考
1. 外観の状況			
a. 本体	腐食、変形、破損等の有無の点検	IN	
b. 吸込口・吹出口	汚れ、破損等の有無の点検	IN	
2. 水系統			
a. ドレンパン	汚れ、さび、腐食等の有無の点検	IN, ON	・ ONは冷房運転期間中に限る。
b. ドレン排水	本体のドレン排水確認を行い、支障のないことの確認	IN	
3. 送風機			
a. 軸受	異常音、異常振動等の有無の点検	IN	
b. 羽根車	汚れ、損傷等の有無の点検	IN	
4. エアフィルター			
a. ろ材	詰まり、損傷等の有無の点検	IN, ON	
b. 枠	変形、腐食等の有無の点検	IN, ON	
5. 空気熱交換器	汚れ、損傷等の有無の点検	IN	
6. 自動制御機器	リモコンスイッチ等によるON-OFF、温度調整の作動確認	IN	
7. 運転調整			[12条点検]
a. 音・振動	異常のないことの確認	IN	
b. 空気熱交換状況	吸込空気と吹出空気の温度差が適正で空気熱交換状況が正常であることの確認	IN	

(R2 年度調査結果)

① 定期点検の作業時間

1) 調査結果

実態調査の回答の平均値を用いて分析を行った。

定期点検の作業時間に関する調査結果は、表 1-3-2 のとおりである。

表 1-3-2 定期点検の作業時間の調査結果 (単位: 人・分)

冷房能力	屋外機 IN 点検	屋内機 IN 点検	屋内機 ON 点検
5.6kW	53	40	22
28kW	73	40	22
56kW	80	40	23

2) エアフィルターの清掃について

エアフィルターの清掃について、洗浄等によらない掃除機等による簡易な清掃の場合は概ね 5～10 分程度の作業時間であるとの回答であった。また、高圧洗浄ポンプによる水洗いによる清掃の場合について回答があった社からは、脱着及び洗浄に 15 分、乾燥に 15 分を要し、同一場所に複数台設置されている場合は、乾燥中に別機の脱着及び洗浄を行うことで作業時間の低減が可能であるとの回答があった。また、この社からは、室内機の種類別によるフィルター脱着洗浄時間の割増係数として、床置・壁掛: ×1、天井カセット形・天井吊り形: ×2、天井埋め込み型: ×3 との回答があった。

表 1-3-2 は、洗浄等によらない掃除機等による簡易な清掃を含めた作業時間としている。

3) 屋内機の設置形式の相違について

表 1-3-2 は、一般的な天井カセット形を念頭に作業時間を整理している。

実態調査では、設置形式の相違による大きな影響は認められないと判断し、設置形式によらず適用可能な歩掛りとして作成している。

② 定期点検の実施体制

全ての社から点検は 2 名体制で実施しているとの回答が得られた。点検チームの構成としては、全ての社から、作業責任者と補助者の組み合わせとの回答であった。IN 点検と ON 点検では、IN 点検の方がより経験を必要とするとの傾向が見られた。

以上のことから、技術者区分については、現行歩掛りの考え方を継続することが適当と考えられる。

③ 屋外機、屋内機の台数が増加した場合の扱い

現行の積算要領では、冷熱源機器について、機械室、屋上その他隣接する場所に同種の機器が複数台設置されている場合は、2 台目以降の歩掛りを一定率低減する仕組みが導入されており、パッケージ形空気調和機の IN 点検及び OFF 点検の保全技術員の歩掛りも低減の対象とされている。

今回の歩掛り調査からは、屋外機が隣接して設置されている場合に作業時間が軽減される要素は認められなかった。また、専門家への聞き取り調査からは、商慣習上、点検台数が多い場合の値引きの存在が認められたが、作業時間が低減する要素は認められなかった。

以上のことから、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低減は行わないこととする。

また、改定案に基づき、屋外機、屋内機の台数に応じた点検費用を試算し、専門家に聞き取り調査を行ったところ、改定案に基づき算定した点検費用が概ね妥当であること、屋外機、屋内機が増加した場合であっても特に問題がないとの回答が得られた。従って、歩掛りの改定案では、適用対象となる屋外機、屋内機の台数の上限を設定しないこととする。

積算要領（令和5年版）歩掛り改定（案）

区分	項目	周期	分類等	単位	歩掛り(人)			備考
					保全技師補	保全技術員	保全技術員補	
パッケージ形空調機（屋外機の冷房能力が56kW以下）	(1)シーズンイン点検	1Y	屋外機	冷房能力16kW以下 1台 1回当り	0.06	0.06	-	・屋内機のエアフィルターの点検に伴う、洗浄等によらない掃除機等による簡易な清掃を含む。
				冷房能力16kW超 1台 1回当り	0.08	0.08	-	
			屋内機 1台 1回当り		0.04	0.04	-	
	(2)シーズンオン点検	1M	屋内機 1台 1回当り		-	0.02	0.02	

（参考）積算要領（平成30年版）

区分	項目	周期	分類等	単位	歩掛り(人)			備考
					保全技師補	保全技術員	保全技術員補	
パッケージ形空調機（冷房能力が単体で28kW以上、マルチ形を含む）	(1)シーズンイン点検	2/Y	法定冷凍能力3トン未満	1基1回当り	0.30	0.30	-	
			法定冷凍能力3トン以上20トン未満	1基1回当り	0.40	0.40	-	
			法定冷凍能力20トン以上	1基1回当り	0.60	0.60	-	
	(2)シーズンオン点検	1M	法定冷凍能力3トン以上	1基1回当り	-	0.15	0.10	
	(3)シーズンオフ点検	2/Y	法定冷凍能力3トン以上20トン未満	1基1回当り	0.40	0.40	-	
			法定冷凍能力20トン以上	1基1回当り	0.60	0.60	-	

搬送設備の「故障時の対応」に係る費用について

(搬送設備の保守契約における故障時等の対応に係る費用について)

共通仕様書（平成30 年版）第 2 編 定期点検等及び保守 第7 章 搬送設備の7.2.3 に「故障時等の対応」があり、下記の規定となっている。

7.2.3 故障時等の対応

受注者は、24 時間出動体制を整え、不時の故障や事故に対し、最善の手段で対処すること。

受注者は、故障、災害等により、エレベーターに閉じ込め又は機能停止が生じた場合は、施設管理担当者等からの連絡を受け、可能な限り速やかに適切な措置を講じるよう努める。

出動依頼から受注者が到着するまでの目標時間について、受注者の定めがある場合は、これによる。

なお、搬送設備の保守契約において、共通仕様書を適用する場合は「故障時等の対応」は契約条件となります。

【整理】

- ・上記の規定及び契約条件の場合、「故障時等の対応」に対する費用は、業務管理費に含んでいる。
- ・搬送設備の保守契約には、P O G契約とフルメンテナンス契約があるが、「故障時等の対応」に係る費用は、契約種別が異なっても同じであるが、ただし部品取替えに伴う費用は、7.2.2修理、取替え、交換等により異なる。

清掃の標準歩掛りの見直しについて

1. 共通仕様書

1.1.4 清掃業務の範囲(f)

コロナウイルス等感染症防止のための消毒作業を特記で対応。

1.1.13 注意事項(d)

汚水等の処理について注意喚起を追記。

2.1.4 木製床

標準仕様書の改定に合わせ、木製床工場塗装の扱い・作業内容を見直し。

2.2 照明器具(LED灯)

共通仕様書の作業内容欄の記述を明確にした。

2.2.9 自動ドア（外部用）（内部用）

JIS A 4722 : 2017（歩行用自動ドアセッター安全性）が制定による改定。内部用は外部用の内容による。ただし、「センサー部のマットスイッチの排水口のごみの詰まり」は内部用の点検内容ではないため除く。

3.4.6 喫煙スペース

健康増進法の改正に伴う喫煙スペースの制限により、第2章建物内部の清掃から第3章建物外部の清掃へ移動するとともに内容を見直し。

2. 積算要領

2.1 方針

現場歩掛り検証結果は、仕様書の前提条件等が明確になっていることから、現場検証結果により、標準歩掛り（案）を作成する。

2.1.1 弾性床の剥離洗浄

①周期

周期については、室の使用頻度・日常清掃の内容により異なるが、実態として1.5年～5年程度との意見があり、標準的周期として「3Y」とする。

②歩掛りの検討

室区分の歩掛りについては、現場検証の結果(会議室)を基に標準仕様書表面洗浄（弾性床）の歩掛り割合で配分した。

2.1.2 繊維床の洗浄

①室の状況

一般的な事務室、会議室は、OAフロアの上にタイルカーペットの床仕上げである。エクストラクター方式は水を使用するため、養生をしても漏電の危険性が回避できるとは言い切れない。

②洗浄機械の選定

室により什器等が支障となり、部分洗浄になる。部分洗浄もエクストラクター方式、パウダー方式、スチーム方式等汚れの状況により、決定することとなる。

なお、洗浄以外にも補修(スポットクリーニング)、交換等も想定されることから、共通仕様書解説に追記する。

③周期

周期については、日常清掃の頻度により異なるため、決定できない。

以上の理由から、発注者が室の状況を確認し、清掃周期、洗浄機械、補修か洗浄の作業内容等から仕様を決定するため、標準歩掛り（案）として設定することは困難である。

2.2.1 窓ガラス(内部)の洗浄

①周期

現行のまま

②歩掛りの検討

現場検証の結果を基に標準歩掛り（案）を作成した。

2.3.1 照明器具(LED 灯)の清掃

①周期

LED 灯照明器具は蛍光灯照明器具と比較し、累積点灯時間も大幅に伸び、熱の発生が少ないため、気流などが発生せず汚れの付着が少ない。

また、建築基準法第12条照明器具の点検及び確認の周期に合わせた標準的周期として「3Y」として、共通仕様書解説に器具の汚れがひどい場合は、周期を短縮して実施されたいということを追記することとした。

3.4.6 屋外の喫煙スペースの清掃

屋内の喫煙スペースの清掃項目、周期を基に屋外に設置した場合を想定して仕様書を改定する。

①日常清掃及び日常巡回清掃

- ・弾性床の除塵水拭きを削除

②定期清掃

- ・弾性床、窓ガラス、吹出口・吸込口、換気扇の項目を削除
- ・照明器具についてはLED照明に変更

③歩掛り

- ・屋内の喫煙スペースと作業内容は変わらないため、歩掛りは変更しない。

表一 1 床の定期清掃 標準歩掛り (案)

区分	項目	作業内容	清掃 周期	単位	歩掛り (人)		
					清掃 員 A	清掃 員 B	清掃員 C
1. 玄関ホール	弾性床又は木 製床	表面洗浄	1 M	100 m ² 1 回当り	0.079	0.160	0.174
		剥離洗浄	3 Y		0.486	0.985	1.071
	硬質床	表面洗浄又は一般 床洗浄	1 M	100 m ² 1 回当り	0.079	0.160	0.174
		剥離洗浄			見積りによる。		
2. 事務室	弾性床又は木 製床	表面洗浄	1 M	100 m ² 1 回当り	0.064	0.127	0.139
		補修			見積りによる。		
	弾性床	剥離洗浄	3 Y	100 m ² 1 回当り	0.394	0.782	0.855
	繊維床	洗浄			見積りによる。		
3. 会議室	弾性床	表面洗浄	2 M	100 m ² 1 回当り	0.064	0.127	0.139
		剥離洗浄	3 Y		0.394	0.782	0.855
		補修			見積りによる。		
	木製床	洗浄	1 M	100 m ² 1 回当り	0.064	0.127	0.139
	繊維床	洗浄			見積りによる。		
4. 廊下・エレベ ーターホール	弾性床又は木 製床	表面洗浄	1 M	100 m ² 1 回当り	0.069	0.138	0.150
		剥離洗浄	3 Y		0.425	0.849	0.923
	硬質床	表面洗浄又は一般 床洗浄	1 M	100 m ² 1 回当り	0.069	0.138	0.150
		剥離洗浄			見積りによる。		
	繊維床	洗浄			見積りによる。		
5. 便所・洗面所	弾性床	表面洗浄	1 M	100 m ² 1 回当り	0.144	0.288	0.312
		剥離洗浄	3 Y		0.888	1.772	1.919
	硬質床	表面洗浄又は一般 床洗浄	1 M	100 m ² 1 回当り	0.144	0.288	0.312
		剥離洗浄			見積りによる。		
6. 湯沸室	弾性床	表面洗浄	1 M	100 m ² 1 回当り	0.138	0.277	0.300
		剥離洗浄	3 Y		0.849	1.703	1.849

7. エレベーター	弾性床	表面洗浄	1 M	1 台 1 回 当り	0.011	0.023	0.026
		剥離洗浄	3 Y		0.068	0.141	0.160
	硬質床	表面洗浄又は一般 床洗浄	1 M	1 台 1 回 当り	0.011	0.023	0.026
		剥離洗浄			見積りによる。		
	フロアマット	洗浄	2 / M	1 台 1 回 当り	0.014	0.024	0.031
8. 階段	弾性床又は木 製床	表面洗浄	1 M	100 m ² 1 回当り	0.186	0.373	0.404
		剥離洗浄	3 Y		1.145	2.296	2.486
	硬質床	表面洗浄又は一般 床洗浄	1 M	100 m ² 1 回当り	0.186	0.373	0.404
		剥離洗浄			見積りによる。		
	繊維床	洗浄			見積りによる。		
9. 食堂	弾性床又は木 製床	表面洗浄	1 M	100 m ² 1 回当り	0.064	0.127	0.139
	弾性床	剥離洗浄	3 Y		0.394	0.782	0.855
10. 浴室・シャワ ールーム・脱 衣室	弾性床	表面洗浄			見積りによる。		
		剥離洗浄			見積りによる。		
	木製床	洗浄	1 M		見積りによる。		
11. ごみ集積所	硬質床	洗浄	1 M	100 m ² 1 回当り	0.138	0.277	0.300

表一 2 床以外の定期清掃 標準歩掛り (案)

区分	作業内容	清掃 周期	単位	歩掛り(人)			備考
				清掃 員A	清掃 員B	清掃員 C	
2. 窓ガラス (内部)	洗浄	2 M	部分拭き		0.202	0.202	
7. 照明器具 (蛍光灯)	管球・反射板拭き	1 Y	40形蛍光灯2灯用 1個1回当り	—	0.011	0.011	・天井 高さ 3.5 m以 下 に 限 る。
	管球・反射板・カバー拭き	1 Y	40形蛍光灯2灯用 1個1回当り	—	0.037	0.037	
	管球・反射板拭き	1 Y	ダウンライト 1個1回当り	—	0.008	0.008	
8. 照明器具 (LED灯)	ライトバー・反射板拭き	3 Y	W:230×L:1,250 程度1個1回当り	—	0.011	0.011	・天井 高さ 3.5 m以 下 に 限 る
	ライトバー・反射板・カバー拭き	3 Y	W:230×L:1,250 程度1個1回当り	—	0.037	0.037	
	ライトバー・反射板拭き	3 Y	ダウンライト 1個1回当り	—	0.008	0.008	

表一 3 建物外部の清掃 定期清掃 標準歩掛り (案) (喫煙スペース)

区分	項目	作業内容	清掃 周期	単位	歩掛り(人)			備考
					清掃員 A	清掃員 B	清掃員 C	
1. 喫煙スペース	硬質床	表面洗浄又は一般 床洗浄	1 M	100 m ² 1 回当 り	0.079	0.160	0.174	
		剥離洗浄			見積りによる。			
2. 壁		除塵	1 M	100 m ² 1 回当 り	見積りによる。			
		部分拭き	2 / M					
3. 照明器具 (蛍光灯)		管球・反射板拭き	6 M	40形蛍光灯 2灯用 1 個 1 回当り	—	0.011	0.011	・ 照 明 高 さ 3.5 m 以 下 に 限 る 。
		管球・反射板・カ バー拭き	6 M	40形蛍光灯 2灯用 1 個 1 回当り	—	0.037	0.037	
		管球・反射板拭き	6 M	ダウンライ ト 1 個 1 回 当たり	—	0.008	0.008	

4. 照明器具 (LED 灯)		管球・反射板拭き	3 Y	40形蛍光灯2灯用 1個1回当り	—	0.011	0.011	・照明高さ 3.5m 以下に限る。
		管球・反射板・カバー拭き	3 Y	40形蛍光灯2灯用 1個1回当り	—	0.037	0.037	
		管球・反射板拭き	3 Y	ダウンライト 1個1回当たり	—	0.008	0.008	

表一4 建物外部の清掃 日常清掃 標準歩掛り (案)

区分	作業内容	清掃 周期	単位	歩掛り(人)			備考
				清掃員 A	清掃員 B	清掃員 C	
1. 喫煙スペース	除塵及び部分水拭き	1 D	100 m ² 1 回当り	0.005	0.006	0.011	
	吸殻収集、ごみ収集	1 D	床 10 m ² 1 回当り	0.002	0.002	0.006	

表一5 建物外部の清掃 日常巡回清掃 標準歩掛り (案)

区分	作業内容	清掃 周期	単位	歩掛り(人)			備考
				清掃員 A	清掃員 B	清掃員 C	
1. 喫煙スペース	床部分水拭き	1 D	床 100 m ² 1 回当り	0.001	0.002	0.003	
	吸殻収集、ごみ収集	1 D	床 100 m ² 1 回当り	0.002	0.002	0.006	

共通仕様書（見直し部分）新旧対照表（清掃）

共通仕様書 平成 30 年版(最終改定令和 2 年 6 月 15 日)					共通仕様書 令和 5 年版 (案) (令和 4 年度作成)					備考						
第 4 編 清掃					第 4 編 清掃					健康増進法の改正に伴う喫煙スペースの制限による						
第 2 章 建物内部の清掃					第 3 章 建物外部の清掃											
第 2 節 場所別の清掃					第 4 節 建物周囲											
2. 2. 11 喫煙スペース					3. 4. 6 喫煙スペース											
(a) 喫煙スペース (日常清掃及び日常巡回清掃) の作業項目及び作業内容は、表 2. 2. 11 (A) による。					(a) 喫煙スペース (日常清掃及び日常巡回清掃) の作業項目及び作業内容は、表 3. 4. 6 (A) による。											
(b) 喫煙スペース (定期清掃) の作業項目及び作業内容は、表 2. 2. 11 (B) による。					(b) 喫煙スペース (定期清掃) の作業項目及び作業内容は、表 3. 4. 6 (B) による。											
表 2. 2. 11 (A) 喫煙スペース (日常清掃及び日常巡回清掃)					表 3. 4. 6 (A) 喫煙スペース (日常清掃及び日常巡回清掃)											
作 業 項 目		作 業 内 容		周期	作 業 項 目		作 業 内 容		周期	備 考						
1. 床の清掃	除塵 水拭き	表2. 1. 1の1. 「除塵」 aによる。		1D	1. 床の清掃	除塵 水拭き	表2. 1. 1の1. 「除塵」 aによる。		1 D							
a. 弾性床		表2. 1. 1の2. 「水拭き」 aによる。		1D	a. 硬質床		表2. 1. 1の2. 「水拭き」 aによる。		1 D							
b. 硬質床	除塵	表2. 1. 1の1. 「除塵」 aによる。		1 D	2. 床以外の清掃	吸殻収集 ごみ収集	吸殻を収集し、灰皿はタオルで拭く。 ごみを収集し、容器の外面で汚れた部分は、 タオルで水拭き及び乾拭きをする。		1 D							
	水拭き	表2. 1. 1の2. 「水拭き」 aによる。		1 D	a. 灰皿				1 D							
2. 床以外の清掃	吸殻収集 ごみ収集	吸殻を収集し、灰皿はタオルで拭く。 ごみを収集し、容器の外面で汚れた部分は、 タオルで水拭き及び乾拭きをする。		1 D	b. ごみ箱	吸殻収集 ごみ収集	吸殻を収集し、灰皿はタオルで拭く。 ごみを収集し、容器の外面で汚れた部分は、 タオルで水拭き及び乾拭きをする。		1 D							
a. 灰皿				1 D	3. 日常巡回清掃				1 D							
b. ごみ箱	ごみ収集	ごみを収集し、容器の外面で汚れた部分は、 タオルで水拭き及び乾拭きをする。		1 D	a. 床	部分水拭き	汚れや水滴などが付着した部分をモップで拭く。		1 D							
3. 日常巡回清掃	部分水拭き	汚れや水滴などが付着した部分をモップで拭く。		1 D	a. 床	部分水拭き	汚れや水滴などが付着した部分をモップで拭く。		1 D							
a. 弾性床及び硬質床				1 D	b. 灰皿	吸殻収集	灰皿を点検して、吸殻を収集し、タオルで拭く。		1 D							
b. 灰皿	吸殻収集	灰皿を点検して、吸殻を収集し、タオルで拭く。		1 D	c. ごみ箱	ごみ収集	ごみを収集する。		1 D							
c. ごみ箱	ごみ収集	ごみを収集する。		1 D												
表 2. 2. 11 (B) 喫煙スペース (定期清掃)					表 3. 4. 6 (B) 喫煙スペース (定期清掃)											
作 業 項 目		作 業 内 容		周期	作 業 項 目		作 業 内 容		周期	備 考						
1. 床の清掃	洗 浄	① 表2. 1. 1の4. 「洗 浄」 aによる。		1M	1. 床の清掃	洗 浄	① 表2. 1. 2の4. 「洗 浄」 a又はcによる。 ② 表2. 1. 2の4. 「洗 浄」 bによる。		1 M							
a. 弾性床		② 表2. 1. 1の4. 「洗 浄」 bによる。		特記	a. 硬質床				※1							
b. 硬質床	洗 浄	① 表2. 1. 2の4. 「洗 浄」 a又はcによる。		1 M	2. 床以外の清掃	除塵 部分拭き	鳥毛はたき、静電気除塵具等で除塵する。 汚れた部分は、水又は適正洗剤を用いて拭く。		1 M							
		② 表2. 1. 1の4. 「洗 浄」 bによる。		特記	a. 壁				2／M							
2. 床以外の清掃	除塵 部分拭き	鳥毛はたき、静電気除塵具等で除塵する。 汚れた部分は、水又は適正洗剤を用いて拭く。		1 M	b. 照明器具 (蛍光灯)	拭き	次の作業を行う。 ・管球(ライトバー)を取り外し、本体を乾拭きする。 ・器具側については、電極部分は乾拭きを実施し、その他の部分は洗剤(中性又は弱アルカリ性)を用いて反射板、カバーなどを拭き、水拭きして仕上げる。汚れが落ちない場合は洗剤で拭き取り、タオルで乾拭きする。		6 M							
a. 壁				2／M												
b. 窓ガラス	洗 浄	次の作業を行う。		2M												
		・ガラス面に水又は中性洗剤を適正希釈したものを塗布し、汚れを分解して窓用スクイジーで汚水を除去する。		2M												
		・ガラス面の隅の汚水をタオルで拭き取る。		2M												

建築保全業務共通仕様書関係について

主な改定内容 ※【 】は資料番号
青文字は、資料 2 で説明

第 1 編 総則【3-1】

① 用語の定義の改定

第 2 編 定期点検及び保守

① 電気設備の共通仕様書の見直しについて【2-2】

(電気設備共通事項)

- ・ 低圧用 S P D、通信用 S P D 点検の追加

(受変電設備)

- ・ 変圧器（高圧）油圧変圧器の点検内容の改定
- ・ 指示計器・保護継電器の点検内容の改定
- ・ 受電点の負荷開閉器、保護装置の点検内容の追加

(通信・情報設備)

- ・ 拡声設備の歩掛りの見直し
- ・ 監視カメラ装置の監視操作部の点検内容の改定

(外灯)

- ・ ソーラー外灯の対応

② 機械設備の共通仕様書の見直しについて

(空気調和等関連機器)

- ・ パッケージ空調機ドレンパンの点検の改定【3-2】

第 3 編 運転監視及び日常点検・保守

① 受変電設備の月次点検の追加【2-2】

第 4 編 清掃【2-6】

- ① 弾性床の剥離洗浄の歩掛り追加
- ② 窓ガラス（内部）の洗浄の歩掛り追加
- ③ 照明器具（LED 灯）の清掃の歩掛り追加
- ④ 屋外の清掃（喫煙スペースの清掃）の追加

第 5 編 執務環境測定等 適用法令の改正【3-1】

第 6 編 警備 用語の定義の改定【3-1】

共通仕様書（総則、建築、執務環境測定等、警備）の改定

1.1 第1編 総則

1.1.1 他の基準に習い 「1.1.2 用語の定義」において以下を追記する。

追加：「施設管理担当者に報告」、「施設管理担当者に提出」、「書面」

削除：「原則として」、「必要に応じて」

1.1.2 他の基準に習い 「1.1.4 疑義に対する協議等」において以下を追記する。

「原則として」、「必要に応じて」

1.1.3 他の基準に習い 「1.1.5 書面の書式及び取扱い」において以下を追記する。

「書面提出する場合の書式」、「承諾、指示、協議、報告、提出については、電子メール等の情報通信の技術を利用する方法を用いて行うことができる。」

1.1.4 他の基準に習い 「1.3.3 法定資格者の選任」を追記する。

1.1.5 法令の制定に従い改定する。

「1.3.9 喫煙場所」

ここで、他の基準とは、公共建築工事標準仕様書（令和4年版）及び公共建築改修工事標準仕様書（令和4年版）をいう。

1.2 第5編 執務環境測定等

「第5章 ねずみ等の調査及び防除」において、適用法令「**薬事法**」の改正により「**医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律**」を適用する旨、改定する。

1.3 第6編 警備

関係団体との協議により「1.1.2 用語の定義」において以下を追記する。

追加：「施設警備業務」、「**出入管理**」、「巡回」

削除：「**動哨**」

関係団体との協議により施設警備業務の業務項目及び業務内容について、見直しを行った。

「2.1.4 業務内容」の改定

機械設備の共通仕様書の見直しについて

1. 検討の目的

建築物における衛生的環境の確保に関する法律（以下「建築物衛生法」という。）との整合を図るため、保全業務共通仕様書（以下「共通仕様書」という。）にドレンパンの冷房運転期間中のオン点検を追記したことから歩掛りの検討を行う。

2. 建築物衛生法施行規則（抜粋）

第3条の18（空調設備に関する衛生上必要な措置）
四 空気調和設備内に設けられた排水受けについて、当該排水受けの使用開始時及び使用を開始した後、1月以内ごとに1回、定期に、その汚れ及び閉塞の状況を点検し、必要に応じ、その清掃等を行うこと。
ただし、1月を超える期間使用しない排水受けに係る当該使用しない期間においては、この限りでない。

3. 検討

- ①共通仕様書のファンコイルユニットのドレンパンの記載について再度見直しを行った。
- ②ドレンパンのオン点検の歩掛りについて確認を行った。

3-1 第2編 定期点検等及び保守 の見直し

第5回設備ワーキングで提示した資料では、(b)に「(2)シーズンオン点検：冷房の運転期間中に毎月1回」の文章を追記していた。また、オン点検の追記に合わせて、表4.4.5に点検時期の欄を設けていたが、次のとおり見直しを行った。

共通仕様書 平成 30 年版(最終改定令和 2 年 6 月 15 日)			共通仕様書 令和年（案）（令和 4 年度作成）			備考
第 4 節 空気調和等関連機器 4.4.5 ファンコイルユニット・ファンコンベクター (a) ファンコイルユニット・ファンコンベクターの作業項目及び作業内容は、表 4.4.5 による。 (b) 点検時期及び回数は次による。 シーズンイン点検：冷房又は暖房の運転期間開始前に年各 1 回			第 4 節 空気調和等関連機器 4.4.5 ファンコイルユニット・ファンコンベクター (a) ファンコイルユニット・ファンコンベクターの作業項目及び作業内容は、表 4.4.5 による。 (b) 点検時期及び回数は次による。 シーズンイン点検：冷房及び暖房の運転期間開始前に年各 1 回（ファンコイルユニット） 			

a. ドレンパン	汚れ、さび、腐食等の有無の点検		限る) a. ドレンパン	汚れ、さび、腐食等の有無の点検	・冷房運転期間開始前に限る。 ・必要に応じて清掃を実施 ・冷房運転期間開始前に限る。 ・必要に応じて清掃を実施	建築物衛生法施行規則第3条の18と整合（使用開始前の点検）
b. ドレン排水	本体のドレン排水確認を行い、詰まりのないことの確認	・必要に応じて清掃を実施	b. ドレン排水	本体のドレン排水確認を行い、詰まりのないことの確認		
5. エアフィルター a. ろ材 b. 枠	汚れ、損傷等の有無の点検 変形、腐食等の有無の点検		5. エアフィルター a. ろ材 b. 枠	汚れ、損傷等の有無の点検 変形、腐食等の有無の点検		
6. 電装部品 a. 電気配線 b. 接続端子 c. 操作スイッチ・運転表示灯	損傷、過熱等の有無の点検 端子接続の緩みの有無の点検 ① 損傷、破損等の有無の点検 ② 表示灯の点灯状態の点検 ③ 風量切替え等の作動の良否の点検		6. 電装部品 a. 電気配線 b. 接続端子 c. 操作スイッチ・運転表示灯	損傷、過熱等の有無の点検 端子接続の緩みの有無の点検 ① 損傷、破損等の有無の点検 ② 表示灯の点灯状態の点検 ③ 風量切替え等の作動の良否の点検		
7. 弁類	① 損傷及び破損の有無の点検 ② エア抜き弁の良否の点検		7. 弁類	① 損傷及び破損の有無の点検 ② エア抜き弁の良否の点検		

3－2 第3編 運転・監視及び日常点検・保守 の見直し

共通仕様書 平成 30 年版(最終改定令和 2 年 6 月 15 日)				共通仕様書 令和年（案）(令和 4 年度作成)				備考
第 3 節 空気調和等関連機器 4. 3. 2 空気調和等関連機器 空気調和等関連機器の作業項目及び作業内容は、表 4. 3. 2 による。				第 3 節 空気調和等関連機器 4. 3. 2 空気調和等関連機器 空気調和等関連機器の作業項目及び作業内容は、表 4. 3. 2 による。				排水受けの作業項目を③として記載し、備考の「排水受けを含む」を削除 建築物衛生法施行規則第3条の 18 と整合（1 月ごとの点検）
表 4. 3. 2 空気調和等関連機器（抜粋）				表 4. 3. 2 空気調和等関連機器（抜粋）				
作業項目	作業内容	周期	備考	作業項目	作業項目	周期	備考	
5. ファンコイルユニット	① 異常音及び異常振動の有無の点検	1 M	・排水受けを含む	5. ファンコイルユニット	① 異常音及び異常振動の有無の点検	1 M		
	② ドレン排水に支障のないことの確認	1 M			② ドレン排水に支障のないことの確認	1 M		
	③ 汚れの状況の確認	1 M	・フィルターの交換は特記による。		③ 排水受けの汚れ、さび、腐食等の有無の点検	1 M	・必要に応じて清掃を実施	
					④ 汚れの状況の確認	1 M	・フィルターの交換は特記による。	

3－3 歩掛りの検討結果

建築物衛生法は、使用開始時及び使用を開始した後、1月以内ごとに1回と規定されている。「使用開始時の点検」については、現行の共通仕様書の「定期点検等及び保守」のシーズンイン点検で実施が可能である。また、「使用を開始した後、1月以内ごとに1回の点検」については、「運転・監視及び日常点検・保守」の作業項目に変更（現行の備考の記載を作業項目として記載）（周期1M）とすることで実施は可能である。

よって、ファンコイルユニットのドレンパンの点検の歩掛りは、「定期点検等及び保守」と「運転・監視及び日常点検・保守」に振り分けられるため、歩掛りを見直す必要はない。