資料 2-1

自家発電設備の標準歩掛りの見直しについて

１. 検討事項

平成 30 年版の積算要領では、「歩掛りは、擬似負荷装置が常設されている場合のものを示す。」とされており、模擬負荷による負荷運転となっている。しかし、共通仕様書の記載事項は「実負荷運転」の作業内容のみであり、模擬負荷による負荷運転の作業内容は記載されずその扱いが明確になっていない。

そのため、現状の歩掛りから模擬負荷による負荷運転に係る工数を減ずる必要があり、当該設備の工数調査を行った。

２. 改定案

調査結果より、負荷運転（調速機試験を含む。）に係る工数を算出し、平成 30 年版の歩掛りから、負荷運転（調速機試験を含む。）に係る工数を差し引くことにより歩掛の改定案を作成した。平成 30 年版歩掛りは、保全技師Ⅰ、保全技師補の二人体制となっているため、それぞれから工数の半分を差し引くこととし、その結果を表に示す。

なお、「d. 実負荷運転」、「e. 調速機」及び「f. 予防的な保全策」については見積による。

表　自家発電装置の歩掛り改定案

区分	項目	周期	分類等	単 位	歩掛り改定前		同 改定後(案)		(参考)工数の1/2
					保全技師Ⅰ	保全技師補	保全技師Ⅰ	保全技師補	
1.ディーゼル機関（シリンダー数6)	(1)低圧、簡易、ラジエータ式	1Ｙ	30kVA 以下	1組1回当り	2.10	2.30	1.90	2.10	0.203
		1Ｙ	125kVA 以下	1組1回当り	2.80	2.90	2.55	2.65	0.250
		1Ｙ	200kVA 以下	1組1回当り	3.95	4.20	3.65	3.90	0.297
		1Ｙ	300KVA 以下	1組1回当り	4.80	5.00	4.46	4.66	0.344
	(2)低圧、簡易、水冷式	1Ｙ	30kVA 超 125kVA 以下	1組1回当り	2.80	3.00	2.55	2.75	0.250
		1Ｙ	200kVA 以下	1組1回当り	3.95	4.20	3.65	3.90	0.297
		1Ｙ	300KVA 以下	1組1回当り	4.80	5.00	4.46	4.66	0.344
	(3)高圧、水冷式	1Ｙ	125kVA 超 375kVA 以下	1組1回当り	5.10	5.40	4.76	5.06	0.344
		1Ｙ	625kVA 以下	1組1回当り	5.70	5.60	5.28	5.18	0.422
		1Ｙ	1,250kVA 以下	1組1回当り	7.20	6.80	6.49	6.09	0.708
		1Ｙ	1,500kVA 以下	1組1回当り	8.70	8.40	7.85	7.55	0.854
2.ガス機関（シリンダー数6)	(1)低圧、簡易、ラジエータ式	1Ｙ	30kVA 以下	1組1回当り	2.20	2.40	2.00	2.20	0.203
		1Ｙ	125kVA 以下	1組1回当り	3.00	3.20	2.75	2.95	0.250
		1Ｙ	200kVA 以下	1組1回当り	4.20	4.50	3.90	4.20	0.297
	(2)低圧、簡易、水冷式	1Ｙ	30kVA 超 125kVA 以下	1組1回当り	3.00	3.30	2.75	3.05	0.250
		1Ｙ	200kVA 以下	1組1回当り	4.20	4.50	3.90	4.20	0.297
	(3)高圧、水冷式	1Ｙ	125kVA 超 375kVA 以下	1組1回当り	5.40	5.70	5.06	5.36	0.344
		1Ｙ	625kVA 以下	1組1回当り	6.10	6.00	5.68	5.58	0.422
		1Ｙ	1,250kVA 以下	1組1回当り	7.70	7.30	6.99	6.59	0.708
		1Ｙ	1,500kVA 以下	1組1回当り	9.70	9.40	8.85	8.55	0.854
3.ガスタービン（1機1軸式)	パッケージ形	1Ｙ	125kVA 超 375kVA 以下	1組1回当り	4.10	3.30	3.76	2.96	0.344
		1Ｙ	625kVA 以下	1組1回当り	5.60	4.50	5.18	4.08	0.422
		1Ｙ	1,250kVA 以下	1組1回当り	6.30	4.80	5.59	4.09	0.708
		1Ｙ	1,500kVA 以下	1組1回当り	7.10	6.30	6.25	5.45	0.854

資料 2-2

パッケージ形空気調和機の歩掛り検討

1. はじめに

現行の建築保全業務共通仕様書（以下「保全共仕」という。）では、パッケージ形空気調和機の適用範囲を冷房能力 28kW 以上としている。また、作業項目及び作業内容は、屋外機及び屋内機の区分がされていない。保全共仕の改定では、適用範囲を冷房能力 56kW 以下とし、作業項目及び作業内容を屋外機と屋内機に分けて記載したことから、歩掛りの見直しが必要となったため、実態調査を行った。

2. 調査対象

歩掛り（案）の検討に当たっては、パッケージ形空気調和機の点検に関係する業界団体である一般社団法人日本冷凍空調設備工事業連合会（以下「日設連」という。）の会員企業及びビルメンテナンス業務を実施する企業から選定して調査を行った。

3. 調査内容

実態調査は、調査票による書面調査とし調査内容を次に示す。

(1) 定期点検の作業時間

屋外機の冷房能力の異なる３種類の機種（5.6kW、28kW、56kW）を設定して、屋外機のシーズンイン点検及びシーズンオン点検並びに屋内機のシーズンイン点検及びシーズンオン点検に要する作業時間の調査を行った。また、屋内機の形式の違いなどにより点検に要する作業時間が異なる場合は、具体的な相違点と記載にあたって想定した条件を具体的に記載することを求めた。

(2) 定期点検の実施体制

パッケージ形空気調和機の点検の実施体制（人数、技術者の経験、作業の役割分担など）について調査を行った。

4. 歩掛り（案）の検討

調査結果から作成した歩掛り（案）を表に示す。

表　パッケージ形空気調和機歩掛り（案）

<table>
<tr><th rowspan="2">区分</th><th rowspan="2">項目</th><th rowspan="2">周期</th><th rowspan="2" colspan="2">分類等</th><th rowspan="2">単位</th><th colspan="3">歩掛り（人）</th><th rowspan="2">備考</th></tr>
<tr><th>保全技師補</th><th>保全技術員</th><th>保全技術員補</th></tr>
<tr><td rowspan="5">パッケージ形空気調和機（屋外機の冷房能力が 56kW 以下）</td><td rowspan="3">(1)シーズンイン点検</td><td rowspan="3">1Y</td><td rowspan="2">屋外機</td><td>冷房能力16kW 以下</td><td>１台１回当り</td><td>0.05</td><td>0.05</td><td>—</td><td rowspan="5">・屋内機が天井隠ぺい形の場合は、本歩掛りに 0.004 を加算する。</td></tr>
<tr><td>冷房能力16kW 超</td><td>１台１回当り</td><td>0.07</td><td>0.07</td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="2">屋内機</td><td>１台１回当り</td><td>0.03</td><td>0.03</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="2">(2)シーズンオン点検</td><td>3M</td><td colspan="2">屋外機</td><td>１台１回当り</td><td>—</td><td>0.01</td><td>0.01</td></tr>
<tr><td>1M</td><td colspan="2">屋内機</td><td>１台１回当り</td><td>—</td><td>0.02</td><td>0.02</td></tr>
</table>

資料 2-3

清掃の積算要領の検討

２．積算要領

2.1.1 弾性床の剥離洗浄（表－１）

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

弾性床の剥離洗浄の歩掛りについては、直接物品費率を含めて整理する必要性があると考えられるため、今回は歩掛りの設定は行わず、これまで通り「見積りによる。」とし、継続して検討を進める。

3.1.1 屋外の喫煙スペースの清掃（表－２）

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建物外部の日常清掃に集約する。

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（削除）

・外部の屋上広場等と同様に、日常清掃のみとし定期清掃は行わない。

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。
（清掃面積 1,000 ㎡以下を採用、日常清掃と巡回清掃を実施。）

表―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 ㎡ 1 回当り	0. 079	0. 160	0. 174
	弾性床	剥離洗浄	3 Y		見積りによる。		
	硬質床	表面洗浄又は一般床洗浄	1 M	100 ㎡ 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 ㎡ 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 ㎡ 1 回当り	見積りによる。		
	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 ㎡ 1 回当り	0. 064	0. 127	0. 139
		剥離洗浄	3 Y		見積りによる。		
		補修			見積りによる。		
	木製床	洗浄	1 M	100 ㎡ 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 ㎡ 1 回当り	0. 069	0. 138	0. 150
	弾性床	剥離洗浄	3 Y		見積りによる。		
	硬質床	表面洗浄又は一般床洗浄	1 M	100 ㎡ 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 ㎡ 1 回当り	0. 144	0. 288	0. 312
		剥離洗浄	3 Y		見積りによる。		
	硬質床	表面洗浄又は一般床洗浄	1 M	100 ㎡ 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 ㎡ 1 回当り	0. 138	0. 277	0. 300
		剥離洗浄	3 Y		見積りによる。		
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		見積りによる。		
	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	1M	100㎡1回当り	0.186	0.373	0.404
	弾性床	剥離洗浄	3Y		見積りによる。		
	硬質床	表面洗浄又は一般床洗浄	1M	100㎡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	1M	100㎡1回当り	0.064	0.127	0.139
	弾性床	剥離洗浄	3Y		見積りによる。		
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	1M		見積りによる。		
11. ごみ集積所	硬質床	洗浄	1M	100㎡1回当り	0.138	0.277	0.300

表―２　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	備考
				清掃員B	
1. 玄関周り	除塵、水拭き	1D	100㎡1回当り	0.022	
2. 犬走り	拾い掃き	1D	100㎡1回当り	0.006	
3. 構内通路	拾い掃き	1D	100㎡1回当り	0.006	
4. 駐車場	拾い掃き	1D	100㎡1回当り	0.006	
5. 屋上広場	拾い掃き	1D	100㎡1回当り	0.006	
6. 喫煙スペース（日常清掃・日常巡回清掃）	除塵、水拭き	1D	100㎡1回当り	0.022	喫煙スペース（日常巡回清掃）は、日常清掃を含めて、１日２回を想定する。
	吸殻収集、ごみ収集	1D	床10㎡1回当り	0.010	

資料 2-4

社会保険制度改正による経費率のへの影響について

１．検討経緯

検討内容は、短時間労働者を被用者保険の適用対象とすべき企業規模要件が、従業員数 500 人から 101 人以上の企業に拡大されたことから、その拡大された適用事業所による社会保険料の増分と、社会保険料の料率改定に伴う増分を合わせて試算を行った。

２．検討方法及び結果

H30 年における経費率の検討にあたり、H30 年の社会保険料率、常勤従業員とパートタイマー等の比率及び企業の適用事業所の割合等の試算条件を設定して、企業が負担する法定福利費の直接人件費に対する比率を試算している。

R5 年においても、H30 年と同様、文献データに基づき試算条件を設定したほか、パートタイマー等の社会保険の加入割合を設定して、企業が負担する法定福利費の直接人件費に対する比率を試算した。

試算結果によると、パートタイマー等の比率の高い清掃は、業務管理費率に換算して約 0.63%の増となった。また、定期点検等及び保守（運転・監視及び日常点検・保守、執務環境測定等含む）は、約 0.42%の増、警備は、約 0.29%の増であった。

試算条件として、パートタイマー等の社会保険加入の割合を週 20～30 時間の人員の約半数が社会保険に加入するものと推計しており、清掃業務はパートタイマー等の比率が大きいことから、増加分が大きくなっていると思われる。一方、定期点検等及び保守では、清掃業務に比べてパートタイマー等の比率が低いことから、増加分が少なくなったものと考えられる。

３．今後の方針（案）

全ての業種において、法定福利費の直接人件費に対する比率の増分が 1%に満たないこと、制度改正に伴いパートタイマー等の社会保険加入の割合は今後変わっていくことも予想されることから、今回は業務管理費率の見直しは行なわないこととする。

なお、R 6 年にも社会保険制度の改正（従業員数 51 人以上に拡大）が見込まれていることから、今後の諸経費調査の時期や調査事項について関係団体と協議しつつ、更に検討を進めてまいりたい。

資料 3-1

建築保全業務共通仕様書　令和５年版 改定概要

第１編　総則

第１章　総則

第１節　一般事項

○【1.1.2　用語の定義】

・「書面」の定義を追加。

○【1.1.5　書面の書式及び取扱い】

・電子メール等の情報通信の技術の利用を可とする。

第３節　業務現場管理

○【1.3.8　喫煙場所】

・喫煙する場合は敷地内とし、施設管理担当者の承諾を受ける。

第５節　業務に伴う廃棄物の処理等

○【1.5.1　廃棄物の処理等(a)】

・「清掃によって生じた汚泥等」を追記。

第２編　定期点検等及び保守

第２章　建築

第２節　外部

○【2.2.1　屋根】

・ルーフドレン・といの点検時に、ゴミ、草等がある場合は除去を追加する。

○【2.2.9　自動ドア（外部用）】

・開き戸式の自動ドアの規定を削除する。

・戸車、ベルト、振止めの交換は、保守の範囲とする。

・JIS A 4722:2017（歩行用自動ドアセットー安全性）の制定に伴う点検内容の改定。

第３節　内部

○【2.3.6　自動ドア（内部用）】

・JIS A 4722:2017（歩行用自動ドアセットー安全性）の制定に伴う点検内容の改定。

第４節　構造部

○【2.4.2　免震部材等】

・免震構造の点検は、個々の免震建物の認定条件に従い実施されることになるため、特

記とする。このため、参考として点検項目を例示する。

第３章　電気設備

第１節　一般事項

○【3.1.4 絶縁抵抗測定】

・表 3.1.1 の高圧回路の定格測定電圧の 500V を削除し、5,000V を追加

第２節　電灯・動力設備

○【3.2.2 分電盤・開閉器箱・照明制御盤】

・「ＳＰＤが設けられている場合、損傷、変色、動作表示の有無の確認」を追記（第３章全般に渡り、必要な所に追記）

第３節　受変電設備

○【3.3.6 避雷器、3.3.7 高圧負荷開閉器】

・閉鎖形気中開閉器（ＰＡＳ）の扱いを追記。

○【3.3.7 高圧負荷開閉器】

・地中線用開閉器（ＵＡＳ、ＵＧＳ）の追加。

○【3.3.8 高圧カットアウト】

・「③ 接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無の点検」を削除。

○【3.3.10 力率改善装置】

・「⑤ 油入式直列リアクトルの検査」を削除。

○【3.3.15 非常予備電源（自家発電設備）との切換試験】

・新規に項目を追加。

第４節　自家発電設備

○【3.4.1 自家発電装置】

・「(e)次回の定期点検及び保守で、交換が必要となる潤滑油、フィルター等の消耗品、消耗部品を洗い出し報告する。」を追記。

○【表 3.4.1　3.原動機】

・「a.ディーゼル機関・ガス機関」の「⑤ 各系統の潤滑油の汚損状況及び水分の混入状況を、オイル試験紙を用いて点検又は性状分析にて確認。」を追加。

・「a.ディーゼル機関・ガス機関」の⑨[フィルターの分解・清掃]にカートリッジ式の燃料フィルターの交換（カートリッジの交換）を追加。

（「b. ガスタービン」⑥も同様に改定。）

・「a.ディーゼル機関・ガス機関」の⑫[潤滑油の交換]から、潤滑油の排出及び新油の給油を削除

・「b. ガスタービン」の④[潤滑油量の確認] に「潤滑油量が適正で、潤滑油に著しい汚損や変質がないことの確認。」を追加。（潤滑油量の項目に関しては、③から分離）

○【表 3.4.1　4.発電機】

・⑥[軸受けの点検]に軸受けのグリス量の確認を追記。

○【表 3.4.1　5.発電機制御盤類（発電機盤、自動始動盤、補機盤）】

・「a.盤本体」の⑦に、液晶ディスプレイ（ＬＣＤ）の記述を追記。

○【表 3.4.1　6.補機附属装置類】

・「d.燃料タンク」の作業内容、周期を再整理した。

○【表 3.4.1　10.運転機能】

・a.の名称を試運転から無負荷運転に訂正。

・「d.燃料の切替性能」を新規追加

・「e.実負荷運転」に、次の文章を追記

① 実負荷運転の実施が困難な場合は、周期を最大６Ｙまで延長することができる。
② 実負荷運転は、「第 3 節 3.3.15 非常予備電源（自家発電設備）との切換試験」と併せて行うこと。
③ 30%以上の負荷が確保できない場合は、火災が発生した場合において設計上想定されている負荷を含む送電可能な範囲の最大限の負荷としてもよい。

・「f.予防的な保全策」を新規追加

第５節 直流電源設備

○【3.5.2　整流装置】

・「2.機能」に「⑤均等充電機能を有する場合は、均等充電から浮動充電への自動切替動作の確認を追加。現行の⑤より一部分離し、周期を１Ｙから６Ｍに変更。

・「2.機能」⑦[自動回復充電の動作の確認]の周期を１Ｙから６Ｍに変更。

第６節 交流無停電電源設備

○【3.6.1 共通事項】

・「(a) 本項は、ネットワークのサーバや中央監視制御装置等の非常用予備電源として使

用されるものに適用し、防災負荷の非常用予備電源として使用されるものには適用しない。」を新規追加。

第７節 太陽光発電設備
○【3.7.1 太陽光発電装置】
・全面見直し

第８節　風力発電設備
○【3.8.1 風力発電装置】
・(a) 適用範囲の記載の見直し。

第９節　通信・情報設備
○【3.9.2 構内交換装置】
・「メモリバックアップ電池の交換時期の確認」の追加。

○【3.9.9 監視カメラ装置】
・「5.ＶＴＲ」を削除。

・「12.監視操作部」を新規追加。

第 10 節　外灯
○【3.10.1 外灯】
・「1.灯具」にＬＥＤの規定を追加。

・「3.太陽電池、蓄電池」を新規追加

第 12 節　雷保護設備
○【3.12.1 雷保護】
・「(a) 本項は、建築基準法に規定する避雷設備及びこれに類する避雷設備に適用する。」を追加。

第４章　機械設備
第２節　温熱源機器
○【「4.2.4 温風暖房機」
・項目を削除。

第３節　冷熱源機器
○【4.3.1 チリングユニット、4.3.2 空気熱源ヒートポンプユニット、4.3.3 遠心冷凍機、4.3.6 パッケージ形空気調和機、4.3.7 ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機、4.3.8 氷蓄熱ユニット】

・フロン排出抑制法に係る簡易点検の記述を下記のとおり変更。

「フロン排出抑制法に基づく簡易点検を３か月以内ごとに実施する。なお、フロン排出抑制法に該当するもの（圧縮機電動機の定格出力合計が 7.5kW 以上）の定期点検は特記による。」

○【4.3.6 パッケージ形空気調和機】

・適用範囲を冷房能力（単体）28kW 以上から、定格冷房標準能力 56kW 以下の空冷式に変更。

○【4.3.7 ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機】

・適用範囲を冷房能力（単体）28kW 以上から、定格冷房標準能力 85kW 以下の空冷式に変更。

○【4.3.8 氷蓄熱ユニット】

・適用範囲を冷房能力（単体）28kW 以上から圧縮機用電動機出力 11kW 超に変更。

第５節　給排水衛生機器

○【4.5.7 ポンプ】

・小型給水ポンプユニットの適用範囲(電動機の定格出力の合計が 7.5kW 以下を追記)

第５章　監視制御設備

第２節　中央監視制御装置

○【5.2.1 中央監視制御装置】

・「5.記録装置」のラインプリンタ、ロギング、ハードコピーの削除。

第６章　防災設備

第２節　消防用設備等

○【6.2.1　適用】

・「非常電源（自家発電設備）は、第３章第４節「自家発電設備」の当該事項及び非常電源（自家発電設備）の始動用蓄電池設備は第３章第５節「直流電源設備」の当該事項による。」を追加。

○【6.2.2 点検・保守】

・自動火災報知設備については、点検に先立って、他の設備（消火設備、放送設備、防排煙設備等）との連動回路を遮断し、点検終了後にはこれらを復元することを追記。

・年２回の機器点検のうち１回と年１回の総合点検は同時に行うことを追記。

・屋内消火栓設備等の総合点検を非常電源（自家発電設備）で行う場合は、特記によることとした。

第３節　建築基準法関係防災設備

○【6.3.2 非常用照明装置】

・配管配線の防火区画の貫通措置の状況の確認を追加。

・蓄電池室等の防火区画の貫通状況及びキュービクル等の取付状況の確認を追加。

○【6.3.3 防火設備】

・表 6.3.3(A)　機器点検の防火戸、防火シャッターの閉鎖時間、閉鎖力の確認を総合点検に移動する。

・表 6.3.3(A)　防火戸・防火シャッターから、絶縁抵抗の測定を削除した。
（「表 6.3.3(C)ドレンチャーその他水幕を形成する防火設備」、「表 6.3.4 防火ダンパー（FD,SD)」、「表 6.3.5(B) 排煙設備【機械排煙設備】」、「表 6.3.5(C) 排煙設備【特殊な構造の排煙設備】」「表 6.3.5(F) 予備電源【直結エンジン】」も同様に削除）

○【6.3.5 排煙設備】

・表 6.3.5(E)　予備電源【自家発電装置】を新規に追加。

第７章　搬送設備

第２節　エレベーター

○【7.2.2 修理、取替え、交換等】

・表 7.2.2　修理、取替え、交換等の範囲
ＰＯＧ契約　戸開走行保護装置の項目を削除。

○【7.2.4 点検共通事項】

・表 7.2.4(a)のエレベーターの種類（名称）を変更
以下 7.2.5、7.2.6、7.2.8 による。

○【7.2.5 ロープ式エレベーター（マイコン制御)】

・「7.2.5 ロープ式エレベーター（機械室あり・マイコン制御)」に変更。

・適用するエレベーターの仕様の記述を追加。

○【7.2.6 機械室なしエレベーター】

・「7.2.6 ロープ式エレベーター（機械室なし)」に変更。

・適用するエレベーターの仕様の記述を追加。

○【7.2.8　油圧式エレベーター】

・「7.2.8　油圧式エレベーター（間接式)」に変更するとともに、適用するエレベーターの仕様の記述を追加。

第５節　機械式駐車場設備

〇【7.5.1 二段方式駐車装置】

・「7.5.1 機械式駐車装置」に変更。

・作業項目、作業内容及び周期を変更

第３編　運転・監視及び日常点検・保守

第３章　電気設備

第２節　電灯・動力設備

〇【3.2.1 電灯・動力】【3.3.1 受変電】

・サーモラベルの変色の有無の確認を追加。

第３節　受変電設備

【3.3.1 受変電】

・サーモラベルの変色の有無の確認を追加。

・「変圧器」に、異常の発熱及び接続部の変色の確認を追加。

・「変圧器」に、「油面計による油量及び漏油の有無の点検（油入変圧器に限る。）」を追加。

〇【第７節 太陽光発電設備】

・全面改定。

第８節　風力発電設備

〇【3.8.1 風力発電装置】

・「(a) 電灯・動力設備等の負荷に電力を供給する小出力発電設備の風力発電設備で、受変電設備と接続されるものに適用する。」を追加。

第４章　機械設備

第１節　温熱源機器

〇【4.1.2 運転・監視記録】

・温風暖房機を削除

〇【4.1.5 温風暖房機】

・項目の削除

第２節　冷熱源機器

〇【4.2.2 運転・監視記録】

・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記述を削除

第４編　清掃

第１章　一般事項

第１節　一般事項

○【1.1.2　用語の定義】

・(7)「木製床」の定義を工場塗装されたフローリングに変更。

○【1.1.4　清掃業務の範囲】

・「(e) 衛生消耗品は、不足にならない様に適宜交換する。」を追加。

・「(f) 感染防止対策に関わる清掃作業は、特記による。」を追加。

○【1.1.5　支給品】

・「清掃業務に用いる衛生消耗品は特記がある場合を除き、発注者の負担とする。」の追加。

○【1.1.13　注意事項】

・(d) 清掃作業によって生じた汚水等の処理については、関係法令に従い適切に行う。」を追加。

第２章　建築内部の清掃

第１節　床の清掃

○【2.1.4　木製床】

・部分水拭き「モップを固く絞り水を切って実施する」を追加。

○【表 2.1.4　3.補 修】作業内容を記載した。

○【表 2.1.4　4.洗 浄】作業内容を記載した。

第２節　場所別の清掃

○【各節　共通】

・ＬＥＤ照明器具の清掃を追加。

○【2.2.11　喫煙スペース】

・室内の清掃を削除。

第３章　建物外部の清掃

第４節　建物周囲

○【3.4.6　喫煙スペース】

・喫煙スペースを新規に追加し、日常清掃・日常巡回清掃とした。

第５編　執務環境測定等
第２章　空気環境測定
第２節　測定
〇【2.2.1 空気環境測定】
・表 2.1.1 空気環境測定の測定器の記述「同程度以上の性能を有するもの」を削除。

第３章　照度測定
第２節　測定
〇【3.2.1 照度測定】
・測定機器は「JIS C 1609-1（照度計第１部：一般計量器）と表現を修正。

・表 3.2.1 照度範囲の記載を維持照度 750lx(500～1000)、500lx(300～750)に修正。

第４章　吹付け石綿等の点検
〇【全章に渡り「アスベスト」を「石綿」に変更

第５章　ねずみ等の調査及び防除
・「薬事法」を「医薬品医療機器等法」に改正

第６編　警備
第１章　一般事項
第１節　一般事項
〇【1.1.2　用語の定義】
・(2)「施設警備業務」の業務内容に、出入管理を追加し、動哨を削除。

・(3)「巡回」を修正。

・(7)「防災センター業務」、(8)「緊急対処業務」、(19)「業務妨害」を新規に追加する。

〇【1.1.5　警備計画書等】
・(d)「警備計画書は、施設状況や勤務内容の変化等に伴い、施設管理担当者と協議の上、適宜見直しを行う」を追加。

〇【1.1.8　鍵の扱い】
・(カードキー等を含む）を追記。

・「(7)鍵の保管場所は、固定されたキーボックス内とし、キーボックスは原則として常時施錠して、キーボックス鍵は業務責任者等が直接管理する。」を新規に追加。

第２章　警備業務

第１節　施設警備業務

○【表 2.1.4　1.防犯・防災監視】

・①防災センターにて行う業務を具体的に記載し、優先度が高い順に修正する。

・②異常発生時の業務について、優先度が高い順に記載し、被害拡大を防止する業務を追加。

○【表 2.1.4　2.エレベーター及びエスカレーター管理】

・エスカレーターの運行管理を追加。

○【表 2.1.4　6.遺失物の取り扱い】

・②遺失物はあらかじめ定められた方法で管理について、遺失者への返還と警察への届出を行う事を追記。

○【表 2.1.4　10.業務妨害への対応】

・項目を新規に追加。

資料 3-2

建築保全業務積算基準　令和５年版 改定概要

第１章　総則
第１節　一般事項
○【1.1.3 規定外の設置】
・用語の修正。「積算資料」を「積算関係資料」に修正。

建築保全業務積算要領　令和５年版 改定概要

○【共通事項】
・用語の修正。「積算資料」を「積算関係資料」に修正。

第１編　一般事項
第２章　保全業務費の算定
○【2.2 直接物品費の算定】【2.3 業務管理費の算定】【2.4 一般管理費等の算定】
・表 2.2、表 2.3、表 2.4　経費率表の区分を大区分、中区分、小区分に整理した。

第２編　標準歩掛り
第１章　一般事項
○(c)点検周期Ⅱの積算方法を「見積りによる」とする。

○(e)表 1.1　業務分類を経費率表と合わせて大区分、中区分、小区分に整理した。

第２章　定期点検等及び保守
○【2.1.4　自動ドア・電動書架】
・自動ドアの片開き、両開きを削除

2.2 電灯設備
○【2.2.1　電灯設備・動力設備】
・低圧用ＳＰＤが設けられている場合の歩掛りを加算する。

・2.変圧器（高圧）(2)油入変圧器の歩掛りを新規追加する。

・7.　高圧負荷開閉器　(4)地中線用開閉器（ＵＡＳ・ＵＧＳ）の追加

・10.力率改善装置　モールド直列リアクトルと油入直列リアクトルを統合し、(2)直列リアクトルとした。

・11.指示計器、保護継電器　(3)熱動形保護継電器の追加

・13.　非常予備電源との切換試験の追加

○【2.2.3　自家発電設備】

① 歩掛り表の数値を共通仕様書 3.4.1 自家発電装置の点検「10. 運転機能」のうち、「d. 実負荷運転」、「e. 調速機」及び「f. 予防的な保全策」に関しては別途計上とし、必要に応じて、見積もりにより加算することとした。

② 共通仕様書 3.4.1 自家発電装置の点検「6. 補機付属装置類」のうち「d. 燃料槽のロ. 地下貯蔵タンク」に関しては、必要に応じて、2.3.3 の「1. (1)地下式(定期点検)」の歩掛りにより加算する。ただし、鋼製強化プラスチック製二重殻タンク、タンク内高感度センサー等漏れの検知装置を有する場合は、漏れ点検が免除されているので、見積りにより加算する。

1. ディーゼル機関

・上記①により、歩掛りから実負荷運転及び調速機(試験)に必要な工数を減らした。

○【2.2.6　太陽光発電設備】

1.　太陽光発電設備

・周期６Ｍを削除

○【2.2.8　通信・情報設備】

3.　拡声装置

(1)　操作装置・遠隔操作器の追加

(2)　マイクロホンの追加

(12)監視操作部の追加

(13)通信用ＳＰＤの追加

○【2.2.9　外灯】

・(3)太陽電池、蓄電池の追加

2.3　機械設備

○【2.3.1　温熱源機器】

・5. 温風暖房機の削除

・7. パッケージ形空気調和機の適用範囲を「冷房能力が単体で 28kW 以上から定格冷房標準能力 56kW 以下」に変更

○【2.3.2　冷熱源機器】

・8. ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機の歩掛りの変更

・10. ポンプの周期Ⅱの歩掛りを削除

○【2.3.4　給排水衛生設備】

・水質検査、残留塩素の測定費を歩掛りに含めた。

○【2.5.3　建築基準法関係防災設備】
・1.非常照明装置　(3)予備電源の追加

・10.排煙設備の自家発電装置用予備電源を追加

2.6　搬送設備
○【2.6.1　エレベーター】
・エレベーターの名称を変更
(1)交流乗用（インバータ制御式）
→ロープ式エレベーター（機械室あり・マイコン制御）
(2)機械室なし
→ロープ式エレベーター（機械室なし）
(3)油圧乗用（間接）→油圧乗用（間接式）

第３章　運転･監視及び日常点検・保守
3.2　電気設備
○【2.受変電設備　(3)高圧機器】
・変圧器、交流遮断機等の月次点検の歩掛りを追加

○【6.太陽光発電設備】
・(3)交流集電箱、開閉器箱の点検（歩掛り）を追加
・(5)交流電源設備、交流無停電電源設備の点検（歩掛り）の追加
・(7)データ収集装置の点検（歩掛り）の追加
・(4)パワーコンディショナの歩掛りを変更

3.3 機械設備
○【2.冷熱源設備】
・(5)パッケージ形空気調和機、ガスエンジン式パッケージ形空気調和機の削除

第４章　清掃
4.2 建物内部の清掃
○【4.2.1　床の日常清掃】
【4.2.2　床以外の日常清掃】
【4.2.3　日常巡回清掃】
【4.2.4　床の定期清掃】
【4.2.5　床以外の定期清掃】
・喫煙スペースの削除

○【4.2.4　床の定期清掃】
・剥離洗浄の歩掛りを新規追加

・弾性床の剥離洗浄について、廃液処理費、剥離剤材料費は、直接物品費によらず、別途計上とする。

○【4.2.5　床以外の定期清掃】
・2.窓ガラス（内部）の歩掛り新規追加
・8.照明器具（ＬＥＤ）

4.3 建物外部の清掃
○【4.3.2　日常清掃（日常巡回清掃）】
・喫煙スペースの追加

第５章　執務環境測定等
○【共　通】
・アスベスト→石綿に変更。

第６章　警備
○【1.施設警備業務】
・(10)業務妨害への対応を追加