

建築保全業務積算基準・同要領の検討課題とその対応について

改定方針及び昨年度の検討により抽出された課題について、以下の通り対応する。

1. 建築保全業務積算基準・同要領の改定概要

1) 経費率の検討

- ①業務管理費率の中の法定福利費について社会保険制度の適用範囲の拡大(令和4年10月)と社会保険料の変化による影響の確認
- ②直接物品費、業務管理費と業務分類の項目の整合を図る

2) 建築保全業務共通仕様書改定案(R3作成)による標準歩掛りの検討

- ①受変電設備の点検項目、点検周期の改定による検討
- ②自家発電設備の消防法の点検基準改定の見直しによる検討
- ③パッケージ空気調和機、GHP 空気調和機の適用範囲変更による対応
- ④太陽光発電設備の運転監視及び日常点検保守の見直しに伴う検討

3) 新規標準歩掛りの検討

- ①定期清掃(弾性床の剥離清掃、繊維床の洗浄、窓ガラスの洗浄、LED 照明器具の拭き清掃)の歩掛りの検討
- ②新規追加設備(監視カメラ操作部・ソーラー外灯)の歩掛りの作成

4) 国の機関、関係団体等の意見による検討

- ①積算基準、積算要領改定の国の機関、保全業務関係団体等から提出された改定意見について、改定の要否を検討し、必要な内容について改定する。

5) 積算要領の歩掛りの適用範囲、使用方法等の補足事項の記載

歩掛りの適用範囲や積算方法が分かりづらい項目について、理解しやすい内容(補足事項)の記載を検討する。

2. その他の検討について

1) 環境配慮契約法基本方針に関する検討

環境配慮契約法基本方針に示されている「建築物の維持管理に係る契約」への対応の要否について検討する。

2) 前年度からの検討事項等

- ①建物外部へ設置する喫煙スペースの清掃の作業内容の検討。
- ②構内交換装置のセキュリティー対策に関する作業検討
- ③空調設備のドレンパンの点検

標準歩掛りの改定作業の進め方

1. 積算要領の改定作業

改定が必要な項目を抽出した後に、その項目を2つに分類し、それぞれの項目に応じた改定作業を行う。

- ① 「仕様の追加見直し」又は「見積りによる」となっていた項目について、新たに歩掛り案の作成又は見直し。
- ② 軽微な作業項目の追加による歩掛り工数の見直し。

【検討方法】

- ① 作業内容を示した調査票を作成し、歩掛りの調査を行う。
調査では実績に基づく記載を求めるが、困難な場合は見積りによる記載を求める。回答内容を踏まえて歩掛り案を作成する。
- ② 軽微な作業項目では類似する作業等の時間を参考に歩掛り案を作成する。

2. 積算要領の改定素案の作成

点検等に必要な資格又は特別な専門知識を要する業務については、これに対応した専門業者から意見を収集する。

【検討方法】

- ① 定期点検等の作業内容に応じた専門業者から情報収集を行う。
- ② 情報が十分に得られない歩掛り項目については、類似する調査報告等（作業概要及び作業時間等）の資料を参考に、改定素案の作成を行う。
- ③ 改定素案は、区分・項目及び作業内容が類似する現行歩掛りと比較することにより、当該歩掛り案の妥当性の確認を行う。

3. 改定素案の作成に対する関係団体及び実務経験者へのヒアリング等

2. でとりまとめた改定素案を保全業務の発注者、受注者双方の視点から意見を収集する。

【検討方法】

ヒアリング等は10者程度選定し、収集した意見を踏まえて改定原案をまとめる。

1. 社会保険制度について 1) 社会保険の概要

■社会保険の概要						令和4(2022)年8月16日現在	
	社会保険(狭義)				労働保険		
	健康保険	介護保険	厚生年金保険	子ども・子育て拠出金	労災保険 (労働者災害補償保険)	雇用保険 (失業等給付・育児休業給付)	
適用事業所	<適用事業所> ○強制適用事業所 ・常時5人以上の従業員を使用する事業所 ・国又は法人の事業所 ○任意適用事業所 ・従業員の半数以上が厚生年金保険の適用事業所となることに同意し、事業主が申請して厚生労働大臣の認可を受けた事業所		<適用事業所> ○強制適用事業所 ・株式会社などの法人の事業所(事業主のみの場合も含む) ・従業員が常時5人以上いる個人の事業所(農林漁業、サービス業等除く) ○任意適用事業所 ・従業員の半数以上が厚生年金保険の適用事業所となることに同意し、事業主が申請して厚生労働大臣の認可を受けた事業所	事業主のみ負担	<適用事業所> ・労働者(パートタイマー、アルバイト含む)を一人でも雇用していれば、業種・規模の如何を問わず労働保険が適用	<適用事業所> 「当然適用事業」:原則として、一人でも従業員がいる場合は雇用保険が適用 「暫定適用事業」:従業員5人未満の個人経営の農林水産業など、従業員の過半数が意思を示せば雇用保険を適用	
加入条件	<加入条件> (原則、国民全員の加入) ○適用事務所に使用されている75歳未満の人(従業員等)国籍・性別・年齢問わない ○一週間の所定労働時間及び1か月の所定労働時間が同じ事業所で同様の業務に従事している一般社員の4分の3以上である場合 ○パートタイマー・アルバイト等で一般社員の4分の3未満であっても下記の要件を全て満たす場合は被保険者 ①週の所定労働時間が20時間以上 ②雇用期間が1年以上見込まれること ③賃金の月額が8.8万円以上であること ④学生でないこと ⑤健康保険被保険者が常時501人以上の企業(特定適用事業所)に勤めていること	<加入条件> ○65歳以上の方 ○40歳以上65歳未満の健保組合、全国健康保険協会、市町村国保など医療保険加入者 ※医療保険加入者とは、公的医療保険(健康保険)に加入している者をいう。	<加入条件> ○厚生年金保険に加入している適用事業所に常時使用される70歳未満の方 ○一週間の所定労働時間及び1か月の所定労働時間が同じ事業所で同様の業務に従事している一般社員の4分の3以上である場合 ○パートタイマー・アルバイト等で一般社員の4分の3未満であっても下記の要件を全て満たす場合は被保険者 ①1週の所定労働時間が20時間以上 ②雇用期間が1年以上見込まれること ③賃金の月額が8.8万円以上 ④学生でないこと ⑤健康保険被保険者が常時501人以上の企業(特定適用事業所)に勤めていること		<加入条件> ○厚生年金保険に加入している者(70歳未満まで)	<加入条件> ・労働者(パートタイマー、アルバイト含む) ・「請負」として働く人や代表権や業務執行権を持つ役員などは、労災保険の対象外 ただし、代表者の下で働き、賃金を受け取っている役員の場合は労災の対象 ・代表者であっても、中小企業の事業主を対象とした特別加入制度あり	<加入条件> (1) 31日以上引き続き、雇用されることが見込まれる者 具体には、次のいずれかに該当する場合 ・期間の定めがなく雇用される場合 ・雇用期間が31日以上である場合 等 (2) 1週間の所定労働時間が20時間以上であること
保険料の算出方法	○標準報酬月額(上限139万円)、標準賞与額(上限年収573万円)に乘じる	○標準報酬月額(上限139万円)等に介護保険料率を乗じる	○厚生年金保険の標準報酬月額及び標準賞与額に保険料率を乗じる	○個々の厚生年金保険の標準報酬月額及び標準賞与額に拠出金を乗じる	○前年度1年間の全従業員の賃金総額に、事業ごとに定められた保険料率を乗じて算出	○「毎月の給与総額」「賞与の支給総額」に「雇用保険料率」をかけて算出。	
保険料率	【全国健康保険協会(協会けんぽ)】 ○1.0%(平均) ※都道府県により料率は異なる。 【健康保険組合】 ○1000分の30~100	○介護保険料率:1.64% 【2022年(令和4年)度】 ※毎年、介護保険料の料率は見直し	○保険料率:18.3% ※1号被保険者 月額16,590円(R4年度)	○料率:0.36%	○清掃 13% ○ビルメンテナンス業 5.5% ○警備業 6.5% ※事業の業種区分ごとに料率は設定 ※保険料率は、3年毎に変更	<一般の事業> ○保険料率 9/1000 (内訳) ・労働者負担 : 3/1000 ・事業主負担 : 6/1000	
負担割合	○被保険者と事業者の折半 ※ただし、健康保険組合では規約で事業主の負担割合を増加させることが可能	○被保険者と雇用者で折半 ※介護保険の費用は、税金と保険料が折半 ※被保険者が支払う金額比率は第1号、第2号被保険者の人口比で案分。平成30年現在第1号が23%、第2号が27%の負担	○被保険者と雇用者で折半	○拠出金は全額 事業主負担	○原則として、全額事業主負担	○事業者及び被保険者が負担割合に伴い費用負担 ※平成32年度以降は、64歳以上の労働者にたいしても雇用保険料を徴収する	

1. 社会保険制度について 2)社会保険制度の制度改正の概要

「短時間労働者に対する健康保険・厚生年金保険の適用拡大」の概要

○保険対象事業所の規模が、令和4年10月から常時100人超に、令和6年10月から50人超に変更。

○短時間労働者の継続勤務期間が、1年以上の使用される見込みから、令和4年10月以降、2カ月を超えに変更。

【改正のポイント】

○短時間労働者(パート・アルバイト等)を社会保険制度に加入させる要件のうち、事業所の規模、勤務期間が変更。

○これにより、短時間労働者(パート・アルバイト等)の社会保険への加入が促進される(増加する)。

対象	要件	平成28年10月～（現行）	令和4年10月～（改正）	令和6年10月～（改正）
事業所	事業所の規模 （特定適用事業所）	常時500人超	常時100人超	常時50人超
短時間労働者	労働時間	週の所定労働時間が20時間以上	変更なし	変更なし
	賃金	月額88,000円以上	変更なし	変更なし
	勤務期間	継続して1年以上使用される見込み	継続して2カ月を超えて使用される見込み	継続して2カ月を超えて使用される見込み
	適用除外	学生ではないこと	変更なし	変更なし

共通仕様書改定に伴う積算要領の改定要否検討

意見 No		章	節	項	項目	歩掛り検討項目		検討内容	
						現行	検討事項	改定の検討	要否
1	点検・保守	1	1	3	保守の範囲	なし	(4) 消耗部品の交換又は補充に⑤衛生消耗品が追加となったため、その分の歩掛り、費用を検討	衛生消耗品は、清掃に記述する内容で定期点検保守で記述する内容でない。(共通仕様書の訂正が必要。)なお、直接物品費との関係を明確にするのであれば、支給品にしておけば良い。	×
2	点検・保守	2	2	9	自動ドア (外部用)	自動ドア	外部用自動ドアの改定による歩掛り見直し	JISの改訂に伴う仕様書の見直し、用語の整理。備考欄消耗部品の記載訂正。歩掛りについては、変更なし。	×
3	点検・保守	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	③の作業が削除となるため、歩掛を見直す	元々接地線がなく、点検できない内容。(歩掛りに入っていない内容)	×
4	点検・保守	3	3	12	低圧開閉器類	なし	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加となるため、歩掛り見直し	低圧開閉器類の歩掛りは、1. (2) 配電盤に含まれている。低圧配電盤の歩掛は、10回路までは一定の数値 (11回路以上は10回路までの数値に1.5を乗じる) となっており、SPDが増えたとしても、その点検作業は一連の作業の中で行われるため、増減は必要ない。	×
5	点検・保守	3	3	15	非常予備電源	なし	非常用電源 (自家発電設備) との切替試験が追加になったため、歩掛りを作成	新規追加のため、検討は必要。ただし、この試験は、自家発電設備の実負荷運転、屋内消火栓設備の総合点検を併せて行うことを想定しており、他の設備の点検内容、設備システムの規模によって点検費用は大きく異なる。このため、「見積もりによる。」で対応する。	△
6	点検・保守	3	7	1	太陽光発電設備	太陽光発電設備	点検周期の変更による歩掛りの見直し	官庁で保守点検の実績がほとんどなく、実績データを得るのは困難。また、令和3年度見積もりを徴収し歩掛りを類推したが、データ数が少なく妥当性を説明するのが困難。このため、引き続き「見積もりによる。」で対応する。	△
7	点検・保守	3	9	9	監視カメラ装置	なし	13. 監視操作部の追加による歩掛りの作成	業界団体より提案のあった歩掛りを基に、その妥当性について検証する。	○
8	点検・保守	3	10	1	外灯	なし	3. (外灯) 太陽光電池、蓄電池の追加による歩掛りの作成	類似する作業内容をベースに、類推により歩掛を作成する。	○
9	点検・保守	4	3	6	パッケージ形空調機	定格冷房標準能力28k w以上	定格冷房標準能力56kW以下の空冷式に範囲を変更したため、歩掛りを見直す	令和2年度の検討結果について再確認をし、その妥当性について検証する。	○
10	点検・保守	4	3	7	ガスエンジンヒートポンプ式空調機	定格冷房標準能力28k w以上	定格冷房標準能力86kW以下に範囲を改定したため、歩掛りを見直す	類似する作業内容をベースに、類推により歩掛を作成する。	○
11	点検・保守	4	4	9	全熱交換機	c:エアシール d:駆動装置	(回転型に限る) ことにしたため、歩掛りを見直す	全熱交換器は、回転形と静止形があるが、回転形のみ該当するものの記載が欠落していたため修正しただけであり、歩掛りには影響なし。	×
12	点検・保守	5	2	1	中央監視制御装置	5. 記録装置	プリンタの規定の改定による費用の見直し	監視制御設備は、電力・空調等の設備システムにより様々であり、かつ、システム構成についても一様でないことから、見積もりによることとしている。このため、制御監視設備全体の定期点検において、設備を構成する要素の一部を変更したことを理由として、新たに歩掛りを設定するのは困難であるから、現状通り、「すべて見積もりによる。」という取り扱いが妥当である。	×

意見 No		章	節	項	項目	歩掛り検討項目		検討内容	
						現行	検討事項	改定の検討	要否
13	点検・保守	6	3	3	防火戸・防火シャッター	防火設備	3. 総合点検の項目追加による歩掛りの作成	建築防災設備の点検保守に関しては、様々な業種の業者が存在しており、調査対象業者を絞り込むのが困難。このため、建築防災設備は、全て見積もりによることとしている。 防火戸・防火シャッターの総合点検の項目を追加したことで、新たに歩掛を設定するのは困難であることから、現状通り、「すべて見積もりによる。」という取り扱いが妥当である。	×
14	点検・保守	6	3	3 から 5	・防火戸・防火シャッター ・ドレンチャージャーその他水幕を形成する防火設備・防火ダンパー ・排煙設備【機械排煙設備】 ・排煙設備【特殊な構造の排煙設備】 ・予備電源【直結エンジン】	総合点検	絶縁抵抗の削除による歩掛りの見直し	建築防災設備の点検保守に関しては、様々な業種の業者が存在しており、調査対象業者を絞り込むのが困難。このため、建築防災設備は、全て見積もりによることとしている。 防火戸・防火シャッターの総合点検の項目を追加したことで、新たに歩掛を設定するのは困難であることから、現状通り、「すべて見積もりによる。」という取り扱いが妥当である。	×
15	点検・保守	6	3	5	予備電源	なし	自家発電装置の追加による歩掛りの作成	新たに、「表6.3.5(E) 予備電源【自家発電装置】」を追加したため、積算要領の【排煙設備】に、区分を追加する。ただし、歩掛りは直流電源設備、自家発電設備を引用することとする。	△
16	点検・保守	7	2	1	エレベーターの法定検査等	なし	人事院規則の点検の範囲変更による歩掛りの見直し	歩掛りはエレベーターの仕様によるため、人事院規則の積載量の見直しには関連しない。	×
17	点検・保守	7	5	1	機械式駐車設備	機械式駐車装置	点検項目の変更による歩掛りの見直し	機械式駐車設備は、駐車場法施行令第15条に基づく国土交通大臣認定であり、方式・構造・駐車装置メーカーの設計仕様により異なる。また、平成27年1月に施行された駐車場法施行規則の改正に伴い、安全装置の設置基準が改定されたため、点検項目についても一様でないことから、点検項目に対する標準的な歩掛を設定することが困難であり、「見積もりによる。」こととしている。	×
18	運転監視	3	7	1	太陽光発電装置	システム容量100kW未満	範囲と点検内容の改定による歩掛りの見直し	類似する作業内容をベースに、類推により歩掛を作成する。	○
19	運転監視	4	2	2	運転・監視記録	パッケージ形空調機及びガスエンジン ヒートポンプの記録	項目削除による歩掛りの見直し	運転・監視記録の項目を削除したため、歩掛りも削除。	○
20	清掃	2	1	3	床清掃	木製床の清掃	仕様と歩掛りの作成	仕様書作業内容を明確にただけで、歩掛りに影響無しと考える。	×
21	清掃	4	2	5	照明器具の清掃	照明器具共通	LED照明に対応した清掃歩掛りを作成	LED照明器具「拭き」については、R3年度調査で回答数が2以下であったので追加書面調査を実施する。	○
22	清掃	2	2	11	喫煙スペースの清掃	屋内喫煙スペース	屋外の喫煙スペースへの仕様変更による歩掛り見直し	・健康増進法により、喫煙スペースは屋外のみとして考える。4.2建物内部→4.3建物外部に移行する。 ・4.2.4 床の定期清掃 11.喫煙スペースについては削除の方向で要検討。また、歩掛り値の移行について、清掃規模による歩掛り値のどの数値を移行するか要検討。 なお、屋外の喫煙スペースとして、パーティション型、コンテナ型があるが、いずれも清掃は、除塵と水拭き、吸殻収集、ごみ収集程度（日常清掃）であり、定期清掃（床の洗浄、壁、窓ガラスの洗浄）は要しないと考える。	△

清掃業務の歩掛り検討

(1) 令和3年度課題整理

(a) LED照明器具の定期清掃

書面調査結果においては、2件の回答数で全体の作業量については概ねばらつきはない。また、標準歩掛り照明器具(蛍光灯)「拭き」と比較しても概ね同様となったことから、回答の平均した値を歩掛り(案)とした。

データとして精度が低くなることから、追加の書面調査を実施する。

①歩掛り書面調査

1) 調査方法 3社を目処に清掃関係団体(受注者側)へ、現行「共通仕様書」・「積算基準等」を基に調査票(電子データ)送付し、実績の記入を依頼する。

(b) R3年度作成した下記の歩掛り(案)にて、専門家の意見、実例との比較検証を考える。

- ・事務室等の床の一般的な仕様である繊維床の定期清掃「洗浄」
- ・弾性床の定期清掃「剥離洗浄」
- ・窓ガラス(室内)の定期清掃「洗浄」
- ・LED照明器具の「定期清掃」

(2) 歩掛り(案)と検証調査の比較について

(a) 仕様書の比較

検証調査と歩掛り(案)の相違がないことを確認した。

弾性床の定期清掃「剥離洗浄」に伴う汚水処理作業については、外注のため、直接人件費に含まないこととする。

(b) 人件費・作業時間の比較

直接人件費(円)比較と技術者区分ごとの作業時間計(分)で比較を行った。

併せて作業時間の目安として、想定作業時間を算出し比較をした。

書面歩掛り(案)は、清掃員区分ごとの作業体制が異なることから、今回の現場検証作業時と比較をするため、清掃員Aを「1」とした清掃員B、清掃員Cの換算人員計を算出し、技術者区分の作業時間計(分)で除したものが「想定作業時間」である。

①弾性床の剥離洗浄

技術者区分ごとの作業時間計・直接人件費は、書面歩掛り(案)に対して約1.5倍であった。

②繊維床(タイルカーペット)の洗浄

技術者区分ごとの作業時間計・直接人件費は、書面歩掛り(案)に対して約4.0倍であった。

③窓ガラス(室内)の洗浄

技術者区分ごとの作業時間計・直接人件費は、書面歩掛り(案)に対して約1.5倍であった。

④LED器具の拭き

技術者区分ごとの作業時間計・直接人件費は、書面歩掛り(案)に対して約0.4倍であった。

(3) 今後の課題

清掃員の各作業工程での役割実態を確認・精査し、専門家の意見を踏まえてまとめていく。

積算要領に対する国の機関からの改定意見

国の機関からの意見							検討内容
番号	区分	編	章	節	項	箇所 意見・改定案 提案理由	
1	積算要領	2	1	—	—	表1.1 業務分類	表1.1の見直しを検討する。
2	積算要領	2	2	1	3	2.内部天井(1)ボード類、吸音材、金属成形板	条件が様々で歩掛り化は難しいのではないかと。1.2.2(d)「12条点検」の読み替えを記載している。仕様書表2.3.2では、備考に「12条点検」と記載されているので、対応済み。 ただし、特定天井は、高さ6mを超える天井の部分で面積200㎡を超えるものとなるため、個別条件による直接物品費の算定（足場等の予定価格の加算）が必要となる。
3	積算要領	2	2	2	7	通信・情報設備 3.拡声装置	操作装置・遠隔操作器の定義が不明。共通仕様書を含め検討する。 (参考) 公共建築工事共通仕様書（電気設備工事編）で、この用語がない。非常放送で、操作部・遠隔操作器が出てくる。
4	積算要領	2	2	3	2	冷熱源機器 7.パッケージ形空調機	分類等を法定冷凍能力から定格冷房標準能力とし、適用範囲を定格冷房標準能力56kW以下として見直し。また、屋外機及び屋内機の点検に見直し。
5	積算要領	2	2	5	2	消防用設備等 【消火器具】 1. 消火器	消防設備等の点検基準の別表第1 消火器具の点検の基準では、消火器の内部及び機能として、「消火器(二酸化炭素消火器及びハロゲン化物消火器を除く。)のうち、製造年から3年(化学泡消火器にあっては設置後1年、蓄圧式の消火器にあっては製造年から5年)を経過したもの・・・について実施すること。」としている。また、放射試験は、「車載式の消火器以外の消火器については、放射試験を抜取り方式により実施し、放射能力に異常がないこと。」としている。上記のことから、見積りによることが妥当。
6	積算要領	2	2	5	2	避難器具	過去の経緯を確認する。

積算要領に対する公共相談窓口への質問を踏まえた改定意見

公共相談窓口への質問を踏まえた改定意見							検討内容
番号	区分	編	章	節	項	箇所	
1	積算要領	2	2	3	4	給排水衛生器具(2)	水質検査及び残留塩素の測定を行う場合の検査用の水の採水は、1基当たり保全技術員補0.5人を加算する。
2	積算要領	2	2	3	4	給排水衛生機器 1. 受水タンク又は高置タンク	水質検査は歩掛に含まれていないことを明確にするため。
3	積算要領	2	2	5	2	消火器具	水質検査は歩掛に含まれていないことを明確にするため。
4	積算要領	2	2	6	1	エレベーター	水質検査は歩掛に含まれていないことを明確にするため。

積算要領に対する関係団体からの意見

意見 No	編	章	節	項目	関係団体意見			検討内容																								
					現行	改定案	改定理由																									
1	2	4	2	全般	什器備品拭き	什器備品拭き・消毒作業	コロナ対策として需要が増えている為	一般的に消毒作業が定着しているものか確認の上、作業量の変化についても検討の上、採用。																								
2	2	2	2.2	2.2.2 10. 力率 改善装置	(1) 高圧進相コンデンサ 0.15	(1) 高圧進相コンデンサ 0.22	定期点検に関しては、コンデンサの方が項目は多めで時間がかかるので、歩掛かりは逆の方が妥当と考える P55 日常点検の3.2電気設備 2. 受変電設備の高圧進相コンデンサ0.002歩掛かり、低圧進相コンデンサ0.001歩掛かりが目視できる範囲を想定しているため妥当と考えます。	専門家の意見を聞き、判断する。 なお、共通仕様書の作業内容は次の通りであり、コンデンサの方が多い。 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 ② コンデンサケースの膨れの有無の点検 ③ 本体の取付け状態及び配線接続状態の良否の確認 ④ 接地線の損傷、断線及び端子接続部の緩みの有無の点検																								
3	2	2	2.2	2.2.2 10. 力率 改善装置	(2) モールド直列リアクトル 0.22	(2) モールド直列リアクトル 0.15	同上	同上																								
4	2	2	2.2	2.2.7 通信・情報設備	表内「9. 監視カメラ装置」に”監視操作部”の記載なし	13) 監視操作部 周期 1 Y 分類等 単位 1 台 1 回当り 歩掛り(人) 保全技師Ⅰ 0.2 保全技師補 0.04 保全技術員 — 備考 ・カメラ及び機器等の点検は、該当する項目を適用する	「建築保全業務共通仕様書」への”監視操作部”追記に合わせた見直し。	提案のあった歩掛りの妥当性について、検証する。																								
5	2	2	2.3	2.3.3 空気調和等関連機器	<table><tr><td>12. 天井扇・有圧換気扇</td><td></td><td>0.02</td><td>・全熱交換器(カセット形)に適用しても良い。</td></tr><tr><td rowspan="2">13. 全熱交換器(カセット形を除く)</td><td>(1) 静止形</td><td>0.52</td><td rowspan="2">・周期Ⅱの場合は見積りによる。</td></tr><tr><td>(2) 回転形</td><td>0.78</td></tr></table>	12. 天井扇・有圧換気扇		0.02	・全熱交換器(カセット形)に適用しても良い。	13. 全熱交換器(カセット形を除く)	(1) 静止形	0.52	・周期Ⅱの場合は見積りによる。	(2) 回転形	0.78	<table><tr><td>12. 天井扇・有圧換気扇</td><td></td><td>0.02</td><td>・全熱交換器(カセット形)に適用しても良い。</td></tr><tr><td rowspan="3">13. 全熱交換器(カセット形を除く)</td><td>(1) 静止形</td><td>0.52</td><td>・周期Ⅱの場合は見積りによる。</td></tr><tr><td></td><td>0.78</td><td>・全熱交換器(カセット形)及び周期Ⅱの場合は見積りによる。</td></tr><tr><td>(2) 回転形</td><td>0.78</td><td></td></tr></table>	12. 天井扇・有圧換気扇		0.02	・全熱交換器(カセット形)に適用しても良い。	13. 全熱交換器(カセット形を除く)	(1) 静止形	0.52	・周期Ⅱの場合は見積りによる。		0.78	・全熱交換器(カセット形)及び周期Ⅱの場合は見積りによる。	(2) 回転形	0.78		・全熱交換器のカセット形の保守点検は、送風機の数が2つで1個多いことや、フィルターなどが取り付けられていることから、天井扇や有圧換気扇と同等ではなく、全熱交換器(カセット形を除く)に類似であるため。 ・今後感染症対策のため全熱交換器を含めた換気扇の保守点検が重要となることから、その費用面についても見直しをお願いしたい。	換気扇を削除した理由を明確にしておく必要がある。 カセット型の全熱交換器も天井扇と同じで個別の機器ごとに事後保全で対応する考えで良いか確認する。(コロナ渦で換気が大事な時期にのため削除の再検討もあり。)
12. 天井扇・有圧換気扇		0.02	・全熱交換器(カセット形)に適用しても良い。																													
13. 全熱交換器(カセット形を除く)	(1) 静止形	0.52	・周期Ⅱの場合は見積りによる。																													
	(2) 回転形	0.78																														
12. 天井扇・有圧換気扇		0.02	・全熱交換器(カセット形)に適用しても良い。																													
13. 全熱交換器(カセット形を除く)	(1) 静止形	0.52	・周期Ⅱの場合は見積りによる。																													
		0.78	・全熱交換器(カセット形)及び周期Ⅱの場合は見積りによる。																													
	(2) 回転形	0.78																														

積算要領に対する関係団体からの意見

意見 No	編	章	節	項目	関係団体意見			検討内容
					現行	改定案	改定理由	
8	2	4	4.1	4.1.1 一般事項	表記されている100㎡当りの歩掛り数値の使用方法及び根拠となる計算式が無い。	見出し(㊾)等を用い、歩掛り数値の使用方法及び計算式を追記する。 下記①・②の通り、歩掛り数値の使用方法により作業工数が異なることになる。したがって、歩掛り数値の使用方法がわかる計算式を明記する必要がある。 ①各対象区分面積をそれぞれ算出したうえで歩掛り数値を使用して作業工数(分)を算出する方法。 【作業工数(分)＝対象区分面積(㎡)÷100(㎡)×480(分)※1日の工数8H×歩掛り数値】 (使用例) 玄関ホールの面積(25㎡)を算出したうえで玄関ホールの清掃員Bの床の歩掛り数値(0.006)を使用して算出した場合の作業工数(分)。 → $25(\text{㎡}) \div 100(\text{㎡}) \times 480(\text{分}) \times 0.006 = 0.72(\text{分})$ となる。 ②延床面積から100㎡当りの作業工数として歩掛り数値を使用して算出した場合の作業工数(分)。 【作業工数(分)＝延床面積(㎡)÷100(㎡)×480(分)×歩掛り数値】 (使用例) 延床面積(3,000㎡)としたときの清掃員Bの玄関ホールの床の歩掛り数値(0.006)を使用して算出した場合の作業工数(分)。 → $3000(\text{㎡}) \div 100(\text{㎡}) \times 480(\text{分}) \times 0.006 = 86.4(\text{分})$ となる。	100㎡当りの歩掛り数値の使用方法と根拠となる計算式が無い為、計算する者によって算出結果が異なると思われる。	解説を明確にただけで、歩掛りに影響無し。
6	2	4	4.2	4.2.1 床の日常清掃	上記、改定案①の場合、床の日常清掃の歩掛り数値が全区分において低く設定されている。 ※改定案②の場合は、逆に工数が掛かりすぎる。いずれにしても上記①又は②の計算式が明確にならなければ歩掛りが低いか高いかの判断ができない。	※上記、改定案①で算出した場合。 歩掛り表の数値の見直しが必要(オフィスビルを例とした比較シュミレーション資料有)。 歩掛りの平均値として約3.59倍増が必要。	※上記、改定案①で算出した場合。 表内歩掛り数値にて算出した作業工数が不足する為。	日常清掃全体にわたる歩掛り数値の意見のため、計算方法を確認する。
7	2	4	4.2	4.2.2 床以外の日常清掃	上記、改定案①の場合、床以外の日常清掃の歩掛り数値が全区分において低く設定されている。 ※改定案②の場合は、逆に工数が掛かりすぎる。いずれにしても上記①又は②の計算式が明確にならなければ歩掛りが低いか高いかの判断ができない。	※上記、改定案①で算出した場合。 歩掛り表の数値の見直しが必要(オフィスビルを例とした比較シュミレーション資料有)。 歩掛りの平均値として約3.59倍増が必要。	※上記、改定案①で算出した場合。 表内歩掛り数値にて算出した作業工数が不足する為。	日常清掃全体にわたる歩掛り数値の意見のため、計算方法を確認する。

「国及び独立行政法人等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する基本方針」（以下環境配慮契約法基本方針）の検討

「環境配慮契約法基本方針」が令和4年2月25日変更閣議決定されている。

解説資料によると建築物の維持管理に係る契約の対象とする業務範囲が、「建築保全業務共通仕様書」における「電気設備」「機械 設備」「搬送設備」における定期点検及び保守、運転・監視及び日常点検・保守に関連する業務を想定となっており、環境配慮契約法基本方針及び解説資料の内容について確認した。

○環境配慮契約法基本方針

建築物の維持管理に係る契約に関する基本的事項は以下のとおりとなっている。

◆建築物の維持管理に係る契約を発注する場合は、原則として、温室効果ガス等の排出の削減に配慮した内容を契約図書に明記するものとする。※

◆建築物の維持管理に係る契約であって、入札に付するもののうち、価格と価格以外の要素を総合的に評価して事業者を選定する場合は、原則として、温室効果ガス等の排出の削減に配慮する内容を含む提案を求めるものとする。

◆具体的な要求仕様及び入札条件については、当該建築物の用途・特性等を踏まえ、調達者において設定するものとする。

※ 解説資料において、発注者が省エネルギー・省 CO2 に係る成果を求めるために、事業者が適切な業務遂行能力を有することを入札参加要件として設定すること、とされている。

○解説資料（参考例）

建築物の維持管理に係る契約における留意事項は次のとおりとなっている。（詳細は参考資料別添）

- エネルギー消費量の把握
- 複数の施設における一括発注
- 複数年契約による発注
- データの積極的な活用

環境配慮契約法は環境に配慮した契約手続きを推進するものであり、基本方針の建築物の維持管理に係る契約における基本的事項及び解説資料の留意事項の内容からは、建築保全業務共通仕様書の見直し及び新たな記載に関する事項として対応する必要は無いことが確認できる。

資料 2-1 2. 2) 前年度からの検討事項等

①建物外部へ設置する喫煙スペースの清掃作業内容の検討

建物外部へ設置する喫煙スペースは、屋外に吸殻入れを設置する程度を想定する。
清掃内容としては、定期清掃は不要とし、日常清掃の床の掃き、ゴミ拾い、吸殻収集程度とする。
喫煙ブースとして建物を設置している場合は、個別対応とする。

②構内交換装置のセキュリティー対策に関する作業検討

建築保全業務共通仕様書新旧対比表（構内交換装置）（案）

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）事務局案（令和 4 年度作成）				備考
3.9.2 構内交換装置				3.9.2 構内交換装置				回線毎に対象作業内容を決めることはない。各々機能・接続機器等有している場合に各々対象作業が該当するとの考え方に訂正。これに伴い、共通仕様書の対照範囲を明示。
(a) 交換機の対象機種は、＜Ⅰ＞：大規模（内線 500 回線以上）、＜Ⅱ＞：中規模(内線 100 回線以上～500 回線未満)、＜Ⅲ＞:小規模（内線 100 回線未満）及び＜Ⅳ＞:ボタン電話装置とする。				(a) 本項は、IP-PBX、VoIP サーバ及びボタン電話装置並びに電源装置等の周辺装置、附属機器等に適用する。				
(b) 構内交換装置の作業項目及び作業内容は、表 3.9.2 による。				(b) 構内交換装置の作業項目及び作業内容は、表 3.9.2 による。				ソフトのセキュリティ対応は、保全仕様書の対象外
表 3.9.2 構内交換装置				表 3.9.2 構内交換装置				
作業項目	作業内容	周期	備考	作業項目	作業内容	周期	備考	
1. 外観	① 装置架及び各部の緩みの有無の点検	6 M		1. 外観	① 装置架及び各部の緩みの有無の点検	6 M		
	② 装置架及び各部の汚損、損傷、腐食等の有無の点検	6 M			② 装置架及び各部の汚損、損傷、腐食等の有無の点検	6 M		
	③ 固定金具、固定ボルト等の緩みの有無の点検	6 M			③ 固定金具、固定ボルト等の緩みの有無の点検	6 M		
	④ エアフィルターの汚れ、目詰まり等の有無の点検	6 M			④ エアフィルターの汚れ、目詰まり等の有無の点検	6 M		
	⑤ 各部品、プリント基板、配線等の汚損、損傷、過熱、変色等の有無の点検	6 M			⑤ 各部品、プリント基板、配線等の汚損、損傷、過熱、変色等の有無の点検	6 M		
2. 機能				2. 機能				
a. 中央処理系	① ファンの入力電圧、センサー動作及び回転状況が正常であることの確認	6 M	・＜Ⅰ＞に限る。	a. 中央処理系	① ファンを有する場合には、ファンの入力電圧、センサー動作及び回転状況が正常であることの確認	6 M		
	② 系が二重化されている機種の場合には、系の手動切換えスイッチ又はコマンドにより CPU の A C T → S B Y 及び S B Y → A C T と切替えることの確認	6 M			② 系が二重化されている機種の場合には、系の手動切換えスイッチ又はコマンドにより CPU の A C T → S B Y 及び S B Y → A C T と切替えることの確認	6 M		
	③ 障害表示試験は、システムの稼動に影響しない範囲の擬似障害（ファンアラーム、試験電話機のロックアウト等）を発生させ、警報表示及び障害情報の確認	6 M			③ 障害表示試験は、システムの稼動に影響しない範囲の擬似障害（ファンアラーム、試験電話機のロックアウト等）を発生させ、警報表示及び障害情報の確認	6 M		

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) 事務局案 (令和 4 年度作成)				備考
	④ メモリー及びハード時計のメモリバックアップ電池の出力テストポイントを有する場合には、出力が正常であることの確認	6 M			④ 中央処理系のメモリー及びハード時計のメモリバックアップ電池の出力テストポイントを有する場合には、出力が正常であることの確認 出力テストボタンを有しない場合は、メモリバックアップ電池の交換時期の確認	6 M		どこの電池が明確にするため、あえて「中央処理系」を追記 「中央処理系のメモリバックアップ電池の交換時期の確認 (6M)」は、④に集約
					⑤ 内蔵時計の時刻が正しいことの確認	6 M		ハード、ソフトの時計に関係ない。この内容は、3.9.9 監視カメラ装置に準拠
b. 通話路系 (装置が接続されているもの)	① 可聴信号試験は、電話機より各種機能接続を行い、各種可聴信号の確認	6 M		b. 通話路系 (装置が接続されているもの)	① 可聴信号試験は、電話機より各種機能接続を行い、各種可聴信号の確認	6 M		ping による端末の接続確認、動作状態等の確認は、通話路系のいずれかに含まれていると推測。
	② 局線表示盤試験は、運用中のランプ点灯状態の確認	6 M	・ <Ⅳ>を除く。		② 局線表示盤を有する場合には、運用中のランプ点灯状態の確認	6 M		
	③ システム表示盤試験は、各システム稼働状態とランプの点灯状態が対応していることの確認。また、システムの稼働に影響のないスイッチについてはその機能も併せて確認	6 M	・ <Ⅰ>に限る。		③ システム表示盤を有する場合には、各システム稼働状態とランプの点灯状態が対応していることの確認。また、システムの影響のないスイッチについてはその機能も併せて確認	6 M		
	④ 集中試験台試験は、加入者試験、自己ダイヤル試験、トランク試験等の各機能確認。また、表示部、電鍵等の状態の確認	6 M	・ <Ⅰ>に限る。		④ 集中試験台を有する場合には、加入者試験、自己ダイヤル試験、トランク試験等の各機能確認。また、表示部、電鍵等の状態の確認	6 M		
	⑤ 局線トランク試験は、次による。 ・ 全局線（専用線を含む）の発信接続を行い、誤接続の有無及び通話品質の確認 ・ 全局線（専用線を含む）の着信接続を行い、応答の確認	6 M			⑤ 局線トランク試験は、次による。 ・ 全局線（専用線を含む）の発信接続を行い、誤接続の有無及び通話品質の確認 ・ 全局線（専用線を含む）の着信接続を行い、応答の確認	6 M		
	⑥ ページング試験は、内線電話機より特番をダイヤルし、ページングトランクの捕捉及び呼出音声の状態の確認	6 M	・ <Ⅳ>を除く。		⑥ ページングを有する場合には、内線電話機より特番をダイヤルし、ページングトランクの捕捉及び呼出音声の状態の確認	6 M		
	⑦ 会議通話試験は、内線電話機より特番をダイヤルし、会議トランクの捕捉、機能確認及び通話品質の確認	6 M	・ <Ⅳ>を除く。		⑦ 会議通話試験は、内線電話機より特番をダイヤルし、会議トランクの捕捉、機能確認及び通話品質の確認	6 M		ボタン電話装置でも、会議通話の機能を有している。
	⑧ ポケットベル試験は、内線電話機より特番をダイヤルし、ポケットベル装置の捕捉及び呼出機能の確認	6 M	・ <Ⅳ>を除く。					ポケットベルが使用されなくなったため削除
	⑨ 各種音声ガイダンスの通話品質の確認	6 M	・ <Ⅳ>を除く。		⑧ 各種音声ガイダンスを有する場合には、各種音声ガイダンスの通話品質の確認	6 M		
	⑩ 押しボタン電話機等により発信し、誤接続の有無の点検	6 M	・ <Ⅳ>を除く。		⑨ 押しボタン電話機等を有する場合には、押しボタン電話機等により発信し、誤接続の有無の点検	6 M		押しボタン式電話機とは、 電話番号送出操作を押しボタンで行う電話機のこと。 回転ダイヤル式電話機の対語。
	⑪ ファンの入力電圧、センサー動作及び回転状況が正常であることの確認	6 M			⑩ ファンの入力電圧、センサー動作及び回転状況が正常であることの確認	6 M		
3. 電源装置	① 電源部（整流装置）の充電状態の確認	6 M		3. 電源装置	① 電源部（整流装置）の充電状態の確認	6 M		
	② 蓄電池の損傷、漏液、汚損等の有無の点検。また、バッテリーの電圧、液量及び比重の確認	6 M			② 蓄電池の損傷、漏液、汚損等の有無の点検。また、バッテリーの電圧、液量及び比重の確認	6 M		

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) 事務局案(令和 4 年度作成)				備考
	③ 交換機内部電源にテストポイントを有する場合には、電圧の確認	6 M			③ 交換機内部電源にテストポイントを有する場合には、電圧の確認	6 M		
4. 入出力装置	① 保守コンソール試験は、次による。なお、自己診断機能がある時は当該手順に基づき実施する。 ・保守コンソールが印字機能を有する場合には任意コマンドを投入し、出力メッセージの印字状態の確認 ・キーボードの汚れ及びランプの点灯状態の確認 ・ディスプレイの汚れ及び表示状態の確認	6 M	・Ⅰ>、Ⅱ>に限る。	4. 入出力装置	① 保守コンソールを有する場合には、次による。なお、自己診断機能がある時は当該手順に基づき実施する。 ・保守コンソールが印字機能を有する場合には任意コマンドを投入し、出力メッセージの印字状態の確認 ・キーボードの汚れ及びランプの点灯状態の確認 ・ディスプレイの汚れ及び表示状態の確認	6 M		
	② 通話料金管理機能の動作の確認	6 M	・Ⅰ>、Ⅱ>に限る。		② 通話料金管理機能を有する場合には、通話料金管理機能の動作の確認	6 M		
	③ 補助記憶装置の動作の確認	6 M	・Ⅰ>、Ⅱ>に限る。		③ 補助記憶装置を有する場合には、補助記憶装置の動作の確認	6 M		
5. 付属機器等	① MDF 等の各端子の取付け状態の確認	6 M	・Ⅳ>を除く。	5. 付属機器等	① MDF 等を有する場合には、MDF 等の各端子の取付け状態の確認	6 M		
	② 一般電話機の試験は試験内線より発信接続を行い、誤接続の有無及び通話品質の確認。また、試験内線への着信接続を行い着信音、鳴動及び応答確認	6 M	・Ⅳ>を除く。		② 一般電話機を有する場合には、試験内線より発信接続を行い、誤接続の有無及び通話品質の確認。また、試験内線への着信接続を行い着信音、鳴動及び応答確認	6 M		図面特記により、ボタン電話装置でも一般電話機を使用することがある。 また、IP-PBX の場合、多機能電話機の方が多く使用されている。
	③ 多機能電話機及びボタン電話機の試験は次による。 ・試験電話機より発信接続を行い、誤接続の有無及び通話品質の確認。また、試験多機能内線への着信接続を行い、着信音、鳴動及び応答の確認 ・試験電話機でファンクションキー、ダイヤルキーの操作状態及び各機能の試験を行い、機能表示の確認	6 M			③ 多機能電話機及びボタン電話機の試験は次による。 ・試験電話機より発信接続を行い、誤接続の有無及び通話品質の確認。また、試験多機能内線への着信接続を行い、着信音、鳴動及び応答の確認 ・試験電話機でファンクションキー、ダイヤルキーの操作状態及び各機能の試験を行い、機能表示の確認	6 M		
					④ 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	1 Y		(一社) 日本雷保護システム工業会よりの意見
6. 運転環境	保守コンソールで障害ロギングを分析	6 M		6. 運転環境	① 保守コンソールで障害ロギングを分析	6 M		
					② 運転中の局データの保存状況の確認	6 M		トラブル時、局データで基に戻すため
					③ インターネット等より自動でダウンロードしてバージョンアップするファームウェア、アプリなどがある場合、最新のバージョンになっているかの確認	6 M		
					③ VoIP サーバでウィルス対策ソフトをインストールしている場合、パターン最新化の確認	6 M		
7. 設置環境	① 交換機室の温度、湿度等が規定の範囲内であることの確認	1 Y		7. 設置環境	① 交換機室の温度、湿度等が規定の範囲内であることの確認	1 Y		
	② 異常音及び異臭の有無の点検	1 Y			② 異常音及び異臭の有無の点検	1 Y		

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）事務局案（令和 4 年度作成）				備考
				8. 停電対応	受変電設備等の定期点検及び保守時の停電対応は、次による。 なお、詳細な作業内容は特記による。	特記		停電対策を求める場合があるので追記した。
					① 停電等における手元開閉器等による電源の開閉作業	特記		
					② 必要により、局データのバックアップ	特記		
					③ システム再立ち上げ時における正常性の確認	特記		

③空調設備点検内容の検討

空調設備（ドレンパン）の点検内容

第3回検討会において提示した今後の検討課題として、1. 共通仕様書 （1）令和3年検討内容の継続検討 ③空調設備点検内容の検討が示されている。
空調設備点検内容として、ドレンパンの点検について下記に示す。

1. ドレンパンの点検に係る関係法令等

1-1. 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（抜粋）

（建築物環境衛生管理基準）

第4条 特定建築物の所有者、占有者その他の者で当該特定建築物の維持管理について権原を有するものは、政令で定める基準（以下「建築物環境衛生管理基準」という。）に従って当該特定建築物の維持管理をしなければならない。

2 建築物環境衛生管理基準は、空気環境の調整、給水及び排水の管理、清掃、ねずみ、昆虫等の防除その他環境衛生上良好な状態を維持するのに必要な措置について定めるものとする。

1-2. 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（抜粋）

（空気調和設備に関する衛生上必要な措置）

第3条の18

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。

2. 建築保全業務共通仕様書におけるドレンパンの記載

建築保全業務共通仕様書におけるドレンパンの点検については、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。）の規定に整合した記載とする。

なお、建築物衛生法のドレンパンに係る点検等の通知（「特定建築物に係る個別管理方式の空気調和設備の加湿装置及び排水受けの点検等について」平成27年3月31日付け 健衛発0331第9号 厚生労働省健康局生活衛生課長通知）では、「各階毎の代表設備を目視により点検等することとし、他の設備は加湿装置等の状況を判断することであり差し支えない。」となっており、それについても反映するよう検討する。

共通仕様書 平成 30 年版(最終改定令和 2 年 6 月 15 日) (抜粋)				共通仕様書 令和 5 年 (案) (抜粋)				備考
第 3 節 冷熱源機器				第 3 節 冷熱源機器				・作業内容を他の機器のドレンパンの記載と整合。 ・点検時期を建築物衛生法施行規則第 3 条の 18 の定めに修正。 ・備考欄に、建築物衛生法施行規則第 3 条の 18 の定めと整合し、清掃の実施を追記。
4.3.1 チリングユニット				4.3.1 チリングユニット				
(e) 点検時期及び回数は、次による。				(e) 点検時期及び回数は、次による。				
(1) シーズンイン点検：運転期間開始前又は法定保安検査前に年 1 回				(1) シーズンイン点検：運転期間開始前又は法定保安検査前に年 1 回				
(2) シーズンオン点検：運転期間中に毎月 1 回				(2) シーズンオン点検：運転期間中に毎月 1 回				
(3) シーズンオフ点検：運転期間終了後に年 1 回				(3) シーズンオフ点検：運転期間終了後に年 1 回				
表 4.3.1 チリングユニット				表 4.3.1 チリングユニット				
作業項目	作業内容	点検時期	備考	作業項目	作業内容	点検時期	備考	
9. 冷水及び冷却水系統 d. ドレンパン	汚れ及び腐食の有無の点検	ON, OFF		9. 冷水及び冷却水系統 d. ドレンパン	汚れ、さび、腐食等の有無の点検	IN, ON	・必要に応じて清掃を実施	