

建築保全業務積算基準 平成20年版

目 次

建築保全業務積算基準	1
第1章 総 則	3
第1節 一般事項.....	3
1.1.1 目 的	3
1.1.2 適用範囲	3
1.1.3 規定外の措置	3
第2章 保全業務費の構成	3
第1節 保全業務費の構成.....	3
2.1.1 保全業務費の構成	3
第2節 構成費目の内容.....	3
2.2.1 直接人件費	3
2.2.2 直接物品費	4
2.2.3 業務管理費	4
2.2.4 一般管理費等	4
第3章 保全業務費の積算	5
第1節 積算の手順.....	5
3.1.1 積算の方法	5
第2節 費目別の積算方法.....	5
3.2.1 一般事項	5
3.2.2 直接人件費	5
3.2.3 直接物品費	6
3.2.4 業務管理費	6
3.2.5 一般管理費等	6
3.2.6 消費税等相当額	6
建築保全業務積算要領	7
第1編 一般事項	9
第1章 一般事項	11
第2章 保全業務費の算定	11

2.1	直接人件費の算定	11
2.1.1	労務数量	11
2.1.2	労務単価	11
2.1.3	その他	13
2.2	直接物品費の算定	14
2.3	業務管理費の算定	15
2.4	一般管理費等の算定	16

第2編 標準歩掛り

第1章 一般事項

第2章 定期点検等及び保守

2.1	建 築	22
2.1.1	一般事項	22
2.1.2	外 部	22
2.1.3	内 部	26
2.1.4	自動ドア（内部用、外部用）・電動書架	28
2.1.5	構 造 部	28
2.2	電気設備	30
2.2.1	電灯設備、動力設備	30
2.2.2	受変電設備	32
2.2.3	自家発電設備	36
2.2.4	直流電源設備	42
2.2.5	交流無停電電源設備	44
2.2.6	太陽光発電設備・風力発電設備	46
2.2.7	通信・情報設備	46
2.2.8	外 灯	50
2.2.9	航空障害灯	52
2.2.10	雷保護設備	52
2.2.11	構内配電線路・構内通信線路	52
2.3	機械設備	54
2.3.1	温熱源機器	54
2.3.2	冷熱源機器	60
2.3.3	空気調和等関連機器	66

2 3 4	給排水衛生機器	74
2 3 5	ダクト・配管・水質管理	78
2 3 6	浄化槽	80
2 3 7	井戸	80
2 3 8	雨水利用システム	80
2 4	監視制御設備	82
2 4.1	中央監視制御装置	82
2 4.2	自動制御装置	82
2 5	防災設備	84
2 5.1	一般事項	84
2 5.2	消防用設備等	86
2 5.3	建築基準法関係防災設備	132
2 6	搬送設備	134
2 6.1	エレベーター	134
2 6.2	エスカレーター	142
2 6.3	小荷物専用昇降機	144
2 6.4	機械式駐車設備	144
2 7	工作物・外構等	146
第3章	運転・監視及び日常点検・保守	148
3.1	建築	148
3.2	電気設備	150
3.3	機械設備	156
3.4	監視制御設備	161
3.5	搬送設備	161
第4章	清掃	162
4.1	清掃	162
4.1.1	一般事項	162
4.2	建物内部の清掃	162
4.2.1	床の日常清掃	162
4.2.2	床以外の日常清掃	164
4.2.3	日常巡回清掃	166
4.2.4	床の定期清掃	168
4.2.5	床以外の定期清掃	172

4 2 6	ごみ運搬処理	172
4 3	建物外部の清掃	174
4 3.1	定期清掃	174
4 3.2	日常清掃	174
第5章	執務環境測定	176
第6章	警 備	178
資 料	181

第1章 総 則

第1節 一般事項

1.1.1 目 的

この基準は、国家機関の建築物及びその附帯施設に係る建築保全業務を委託に付す場合において、当該業務の費用の積算について、その合理的な方法を定めることにより、保全業務費の適正化を図り、もって保全業務の質の確保に資することを目的とする。

1.1.2 適用範囲

この基準は、建築保全業務共通仕様書（以下、「共通仕様書」という。）に基づき建築保全業務に係る費用の積算を行うものに適用する。

1.1.3 規定外の措置

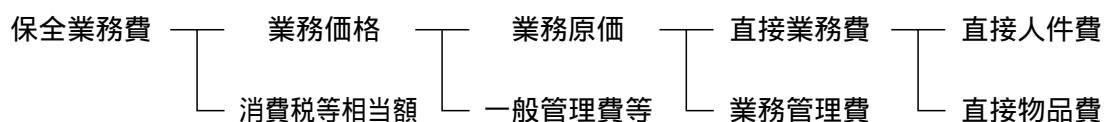
この基準に定めのない業務については、当該業務に係る見積りその他の積算資料により適正に積算する。

第2章 保全業務費の構成

第1節 保全業務費の構成

2.1.1 保全業務費の構成

保全業務費の費目は、直接人件費、直接物品費、業務管理費、一般管理費等及び消費税等相当額とし、保全業務費の構成は、次のとおりとする。



第2節 構成費目の内容

2.2.1 直接人件費

直接人件費は、保全業務に直接従事する技術者が当該業務を行うため、その労働力を消費することによって発生する費用とする。

第1章 一般事項

本要領は、建築保全業務積算基準（以下、「積算基準」という。）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、具体的な資料等を示すものである。積算基準に定めのないもの、又は対象建築物等の用途、規模、立地、築年数、保全状況その他の事情が通常と比較して著しく異なる場合は、本要領の例によらず、当該保全業務の内容に応じて、適正に積算するものとする。

第2章 保全業務費の算定

2.1 直接人件費の算定

2.1.1 労務数量

- (a) 労務数量は、歩掛りに、機器の台数、点検回数並びに清掃面積、清掃回数等の所要数量を乗じて算定する。なお、標準歩掛りは第2編による。
- (b) 正規の勤務時間（午前5時から午後10時までの時間帯における8時間内で業務に従事する時間をいう。以下、同じ。）を延長し、又は正規の勤務時間外に業務を実施する場合は、当該業務に必要な技術者の人員数を定め、これに当該必要時間数を乗じて算定する。

2.1.2 労務単価

- (a) 歩掛りに乗じる労務単価は、表2.1の左欄に掲げる技術者区分ごとに定めたものとする。なお、第2編の標準歩掛りは、表2.1の左欄に示す技術者が当該業務を実施した場合に必要とする業務量を定めたものであり、契約書等に特記のない限り、表2.1の左欄に示す技術者が当該業務を実施することを拘束するものではないことに留意する。
- (b) 労務単価は、業務に従事する時間帯に応じ、次のとおり区分する。ただし、業務の実施形態により、これらによりがたい場合は、別途必要な費用を積算する。
 - (1) 日割基礎単価： 正規の勤務時間内に業務を行う場合の1日（8時間）当たりの単価で、表2.1に定める各技術者等の年間当りの平均的な賃金（基本給、家族手当、住宅手当、通勤手当等の基準内手当及び賞与）を当該平均的な年間労働日数で除したものとする。
 - (2) 時間外単価： 正規の勤務時間を超えて業務を行う場合の1時間当たりの単価で、日割基礎単価から賞与、通勤手当、家族手当、その他労働基準法施行規則第21条に定めるものを除いたものを1時間当たりの単価に換算したもの（以下「割増基礎単価」という。）に1.25以上の値（ただし、午後10時から午前5時までの時間帯に業務を行う場

第1章 一般事項

- (a) 本編で定める歩掛りは、昼間において脚立等の昇降器具程度で可能な範囲の業務に対応する標準的な歩掛りで、技術者の技術水準を特定した場合のものである。
- (b) 点検周期は、次による。
- (1) 「2H」は、2時間ごとに1回行うものとする。
 - (2) 「4/D」は、1日に4回行うものとする。
 - (3) 「2/D」は、1日に2回行うものとする。
 - (4) 「1D」は、1日ごとに1回行うものとする。
 - (5) 「1W」は、1週ごとに1回行うものとする。
 - (6) 「2/M」は、1月に2回行うものとする。
 - (7) 「1M」は、1月ごとに1回行うものとする。
 - (8) 「2M」は、2月ごとに1回行うものとする。
 - (9) 「3M」は、3月ごとに1回行うものとする。
 - (10) 「6M」は、6月ごとに1回行うものとする。
 - (11) 「2/Y」は、1年に2回行うものとする。
 - (12) 「1Y」は、1年ごとに1回行うものとする。
 - (13) 「2Y」は、2年ごとに1回行うものとする。
 - (14) 「3Y」は、3年ごとに1回行うものとする。
 - (15) 「5Y」は、5年ごとに1回行うものとする。
- (c) 共通仕様書に掲げる点検周期が「周期Ⅰ」及び「周期Ⅱ」の二種類設定されている場合、歩掛り表の点検周期の欄に掲げる値は「周期Ⅰ」であるため、「周期Ⅱ」を適用する場合は該当する歩掛りに周期Ⅱに相当する年間点検回数を乗じることにより積算する。ただし、歩掛り表で()を付した歩掛りは周期Ⅱの場合には適用できない値であるため、別に歩掛りが定められている場合を除き、見積りによるものとする。
- (d) 歩掛りの端数処理は、第1編表2.2の区分欄に掲げる業務を表1.1に掲げる分類1から分類10までに掲げる業務に分類して、それぞれに集計した歩掛りに小数点2位以下の端数がある場合は当該第2位の数値を切捨てるものとする。ただし、当該集計した歩掛りが1に満たない場合にあっては、小数点第1位の数値が5以下の場合には0.5、5を超える場合は1.0に切上げるものとする。

第2章 定期点検等及び保守

2.1 建 築

2.1.1 一般事項

- (a) 歩掛り表で、延べ面積により歩掛り欄が分かれているものについては、当該建築物の延面積が該当する欄の歩掛りを使用する。
- (b) 歩掛り表は、建物1棟ごとに適用する。

2.1.2 外 部

区 分	項 目	点検周期 (周期Ⅰ)	分 類 等
1 屋 根	(1) 陸屋根 (保護層及び露出防水層)	1 Y	
	(2) 勾配屋根(金属葺、アスファルトスレート葺、瓦葺等)	1 Y	
	(3) パラペット	1 Y	
	(4) 手すり	1 Y	
	(5) 点検口	1 Y	
	(6) トップライト	1 Y	
2 外 壁	(1) コンクリート打放し仕上げ	1 Y	
	(2) モルタル塗り、タイル張り、石張り	1 Y	
	(3) 金属製カーテンウォール、PCカーテンウォール、ALCパネル	1 Y	
	(4) 塗装	1 Y	
	(5) サイディング	1 Y	
	(6) タラップ等金物類	1 Y	5 m以下のもの 5 mを超えるもの

(1/2)

単 位	歩 掛 り (人)						備 考
	延べ面積 1,000㎡以下	延べ面積 1,000㎡超 2,250㎡以下	延べ面積 2,250㎡超 4,500㎡以下	延べ面積 4,500㎡超 10,000㎡以下	延べ面積 10,000㎡超 22,500㎡以下	延べ面積 22,500㎡超	
	保全技師Ⅲ	保全技師Ⅲ	保全技師Ⅲ	保全技師Ⅲ	保全技師Ⅲ	保全技師Ⅲ	
100㎡ 1 回当り	0.052	0.048	0.044	0.039	0.037	0.035	・ルーフトレン及びといを含む。
100㎡ 1 回当り	0.079	0.072	0.066	0.059	0.056	0.052	
10m 1 回当り	0.003	0.003	0.003	0.002	0.002	0.002	
10m 1 回当り	0.003	0.003	0.003	0.002	0.002	0.002	・丸環を含む。
1 箇所 1 回当り	0.004	0.004	0.004	0.003	0.003	0.003	
1 箇所 1 回当り	0.004	0.004	0.004	0.003	0.003	0.003	・2m角程度まで。
100㎡ 1 回当り	0.052	0.048	0.044	0.039	0.037	0.035	
100㎡ 1 回当り	0.108	0.099	0.090	0.081	0.076	0.072	
100㎡ 1 回当り	0.072	0.066	0.060	0.054	0.051	0.048	
100㎡ 1 回当り	0.072	0.066	0.060	0.054	0.051	0.048	・モルタル下地の場合はモルタル塗りを適用する。
100㎡ 1 回当り	0.072	0.066	0.060	0.054	0.051	0.048	
1 箇所 1 回当り	0.005						
1 m 1 回当り	0.001						

234 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。

区 分	項 目	点検周期 (周期 I)	分 類 等	
1 受水タンク・高置タンク (高架タンク)	(1) 点検保守	1 Y		
	(2) 清掃	1 Y	貯水容量	5 m ³ ~ 10m ³ 以下
				20m ³
				40m ³
				60m ³
				80m ³
				100m ³
				120m ³
				140m ³
				160m ³
				180m ³
200m ³				
2 貯湯タンク	(1) 点検保守	1 M・1 Y		
	(2) 清掃	1 Y		
3 汚水槽・雑排水槽	(1) 点検保守	6 M		
	(2) 清掃	6 M	貯水容量	10m ³
				20m ³
				40m ³
				60m ³
				80m ³
100m ³				
4 ポンプ	(1) 揚水ポンプ、給湯ポンプ	1 M		
		6 M		
		1 Y		
	(2) 小形給水ポンプユニット	1 M		
		6 M		
		1 Y		
	(3) 深井戸水中モーターポンプ	1 M		
		6 M		
		1 Y		

- (2) 水質検査及び残留塩素の測定を行う場合は、一基当たり保全技術員補0.5人を加算する。
 (3) 10m³から200m³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。

(1/2)

単 位	歩 掛 り (人)		備 考
	保全技術員	保全技術員補	
1基1回当り	0.06	0.09	
1基1回当り	0.9	2.6	
1基1回当り	1.1	3.1	
1基1回当り	1.5	4.0	
1基1回当り	1.8	5.2	
1基1回当り	2.1	6.1	
1基1回当り	2.4	6.8	
1基1回当り	2.5	7.3	
1基1回当り	2.8	7.7	
1基1回当り	2.9	8.1	
1基1回当り	3.1	8.4	
1基1回当り	3.1	8.8	
	2.3.3.3 貯湯タンクによる。		
	見積による。		
1基1回当り	0.02	0.05	
1基1回当り	0.8	3.0	
1基1回当り	1.6	3.1	
1基1回当り	2.2	4.3	
1基1回当り	2.2	5.9	
1基1回当り	2.9	6.6	
1基1回当り	3.8	6.7	
1台1回当り		(0.04)	・()の歩掛りは周期Ⅰのものを示す。 ・□の歩掛りは周期Ⅱのものを示す。
1台1回当り	(0.02)	(0.02)/□0.04	
1台1回当り	(0.5)/□0.52	(0.3)/□0.32	
1台1回当り		(0.05)	
1台1回当り	(0.25)	(0.05)/□0.05	
1台1回当り	(0.5)/□0.75	(0.3)/□0.35	
1台1回当り		(0.01)	
1台1回当り		(0.02)/□0.01	
1台1回当り		(0.3)/□0.32	
1台1回当り		(0.01)	

2.6 搬送設備

2.6.1 エレベーター

- (a) 労働安全衛生法、クレーン等安全規則に基づく性能検査立会い費用、検査申請料は歩掛りには含まない。
- (b) フルメンテナンス契約の歩掛りは、竣工後20年以内の場合に適用する。
- (c) 表記の分類等と異なる仕様のエレベーターの場合は、その項目及び単位数に応じ、標準歩掛りに次表の係数を乗じた数値を当該歩掛りに加算する。
- (d) 項目の(8)「付加装置」は、実状に合わせて適用する。また、表記にない付加装置は別途見積のうえ、加算する。

エレベーターの加・減・乗係数(保全技師Ⅰ・保全技師補それぞれの歩掛りに加・減または乗じる)

項 目	単 位	係 数
① 標準停止階床数に対する停止階床数増減	1 階	±0.03
② 通過階床数に対する増(扉が無い場合)	1 階	+0.015
③ 非常用エレベーター	1 台	+0.1
④ 身体障害者用(車椅子仕様)エレベーター	1 台	+0.05
⑤ 遠隔点検機能付昇降機(マイコン式エレベーター)	1 台	+0.05
⑥ 積載量		
1,000kg以上2,000kg未満	1 台	+0.05
2,000kg以上3,000kg未満	1 台	+0.1
3,000kg以上5,000kg未満	1 台	+0.2
5,000kg以上	1 台	+0.3
⑦ 高稼働エレベーター(油圧式エレベーターを除く。) 起動回数が24,000回/月以上 又は 走行時間が100h/月以上の場合	1 台	×1.09

区 分	項 目	点検周期	分 類 等
エレベーター	(1) 直流又は交流ギヤレス (無歯車式)	1 M 3 M 6 M 1 Y	① 点検(POG)契約の場合
			標準停止階床数 積載量 速 度
			30 1,000kg未満 600m/分
			30 1,000kg未満 540m/分
			25 1,000kg未満 480~420m/分
			25 1,000kg未満 360~300m/分
			20 1,000kg未満 240~180m/分
12 1,000kg未満 150~120m/分			

(1/4)

単 位	歩 掛 り (人)		備 考
	保全技師 I	保全技師補	
1台1年当り	23.7	21.0	
	22.8	20.2	
	20.1	17.8	
	18.8	16.7	
	15.5	13.7	
	11.0	9.7	

