

●共通仕様書及び同解説（5 頁）

（質問） 消防点検の共通仕様には「報告書の消防への提出」を含んでおりますか？

（回答） 建築保全業務共通仕様書では、「報告書の消防への提出」といった明確な記述はありませんが、第 1 編第 1 章 1.1.5 で関係法令の順守があり、法定点検の場合、諸官庁との打合せを含め点検の範囲かと思えます。

一方、積算基準解説の 2.2.3 業務管理費で、「なお、業務責任者の給与手当や通信交通費には、発注者との打合せの他、諸官庁との打ち合せに要する費用も含まれる。」と記述している通り、「報告書の消防への提出」を含んでいます。

●共通仕様書及び同解説（6 頁～）

（質問） ファシリティマネジメントが ISO として発効された中で、性能発注、KPI などといった考え方や共通仕様書の考え方をどうすり合わせていけば良いのか？

（回答） 1.1.3 業務条件でもお分かりのとおり本共通仕様書は仕様により作業を決める仕様発注であり、KPI などの性能発注とは異なるため、すり合わせはしていません。

●共通仕様書及び同解説（15 頁）

（質問） 法令に基づく定期点検を委託発注する際、共通仕様書を適用することは可能ですか？

（回答） 建築保全業務共通仕様書は、点検の重複を避けるため、各種法令に基づく点検を意識して作成しています。ただし、建築保全センターは、建築保全業務共通仕様書の内容で、各法令に基づく定期点検を満足するか否かを判断する立場ではありませんので、回答を控えさせていただきます。満足するか否かは、各法令に熟知している電気主任技術者、建築物環境衛生管理技術者、各種点検資格者等に確認してください。

なお、建築基準法、官公庁施設の建設等に関する法律の 12 条点検に関しては、建築保全業務共通仕様書第 2 編第 2 節 1.2.2 に記述している通りです。

●共通仕様書及び同解説（41 頁～）

（質問） 仕様書に定める自家発 1Y の点検、30% の負荷試験については消防法施行令により DG 発電機でなければ（ガスタービンであれば）実施しなくても良くなっている（H29 年度）それでも 1Y の実負荷 3% は必要か？

（回答） 平成 30 年 6 月 1 日消防庁告示第 12 号及びこれに関連する通知により、ガスタービン発電機の負荷運転は不要となりました。（参考 ディーゼル発電機に関しても、負荷運転の代替点検方法として内部監察が加えられるとともに、予防的な保全策が講じられている場合には、点検周期（負荷運転の周期）を 6 年に延長されました。）

したがって、消防法の定めに従って点検を行う場合は、1Y の 30% の負荷試験は実施しなくても良いこととなります。

## 平成 30 年度 建築保全業務共通仕様書・同積算基準講習会 質問一覧

しかしながら、屋内消火栓設備やスプリンクラー設備設備の防災負荷において、病院等で非常電源に切り替えて点検することが短時間であっても困難な場合を除き、自家発電設備（非常電源又は予備電源）での作動確認を求めており、さらに、地震等の災害時に、発電機は起動するものの電源切替え回路の不備のため送電できない事故も報告されています。

このような背景のもと、自家発電設備全体の運転能力を確認するとともに、受変電設備と自家発電設備の停復電操作の習熟と切替回路の動作確認を目的として、1年に1回実負荷運転することを推奨しています。負荷としては屋内消火栓設備や非常照明等の防災負荷や保安用の電灯負荷や衛生負荷の組合せを推奨しており、防災負荷の作動確認を兼ねることを想定しています。

### ●共通仕様書及び同解説（68頁～）

（質問） フロン排出抑制法の簡易点検が積算歩掛りに加算（含まれて）されていますか？

（回答） 共通仕様書及び同解説 P68 4.1.3「フロン類の取扱い」によります。「フロン排出抑制法」は、全ての業務用冷凍空調機器が対象となります。そのため、フロン類を使用している冷凍機器 4.3.1 チーリングユニット、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、4.3.7 氷蓄熱ユニットが該当します。

P432に「フロン排出抑制法」の解説があります。ここで、「なお、フロン排出抑制法の点検等のうち簡易点検は、共通仕様書を適用することで、実施できるが、定期点検の他、修理やフロン類の充填・回収等は、特記による。」と記載しています。

### ●共通仕様書及び同解説（96、98頁～）

（質問） 4.3.1「フロン排出抑制法」の冷凍冷蔵設備に該当するもの（圧縮機電動機の定格出力が7.5kw 以上の場合）は、3か月以内毎に法に定める簡易点検を実施する、とありますが、7.5kw 未満なら簡易点検は実施しなくてよい、と読めませんか？

（回答） 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で「フロン排出抑制法」の対象は、圧縮機電動機の定格出力が7.5kW 以上です。したがって、7.5kW 未満の場合は対象外となります。

### ●共通仕様書及び同解説（262～263頁）

（質問） 建基法 12 条 2 項 4 項の点検項目は、告示の項目の劣化及び損傷のみで具体的には示されていないと思われるが、[12 条点検]と備考欄にある項目が建基法 12 条 2 項 4 項に該当するとの説明がありましたが、その根拠はなにか？

（回答） 本仕様書は従前の表現方法で仕様を構築しています。言い方は違いますが同様の内容について建基法 12 条 2 項 4 項に該当する項目の備考欄に[12 条点検]と記して、建基法 12 条 2 項 4 項による場合の誘導を図っています。

仕様書別表「点検等及び確認整理表」中、官公法 12 条点検で周期が記載されている調査項目は、建基法の調査項目と同じであり、建基法 12 条 2 項 4 項に当たることとなります。

●共通仕様書及び同解説（195頁～）

（質問） 最近ではBEMSを利用したデータの分析により、省エネの提案をしてもらうなどの動きがあるようですが、共通仕様書に盛り込む予定はありますか？

（回答） 現在のところ、ありません。

●積算基準及び同解説（3頁）

（質問） 仕事上、定期整備でやるような内容を「不具合が出たのですぐやってほしい」といった依頼が多いです（清掃も）臨時の依頼について、労務単価に何%上乘せするのが適正と考えますでしょうか？（できれば、「期間指定」と「日時指定」の2パターン知りたいです。ex「1月中」と「1/4」の2パターン）

（回答） 建築保全業務積算基準は、1.1.2適用範囲で記載している通り、「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。」とあり、「不具合が出たのですぐやってほしい」とか臨時の依頼を想定したものではありません。

（一財）建築保全センターでは、不具合が出たのですぐやってほしい」とか臨時の依頼に関する価格データを持ち合わせていませんので、回答いたしかねます。

●積算基準及び同解説（3頁、6頁）

（質問） パート1のスライド39における%は何にかけるものでしょうか？業務管理費＝直接業務費×業務管理比率でしょうか？

（回答） 説明時スライド33、37又は建築保全業務積算基準第2章第1節による。

●積算基準及び同解説（14頁～）

（質問） 業務管理率が増えて一般管理費率が減ると総額が減少することになりませんか？下請会社に発注したら諸経費（業務管理費等）は変わりますか？

（回答） 今回の改定では、業務責任者及び業務担当者の法定福利費等を一般管理費から業務管理費に移項させました。この結果、業務管理率が増えて一般管理費率が減ることになりました。

なお、この増減により、総額が減ることはありません。

建築保全業務積算基準は、受注者自ら保全業務を実施することを前提に諸経费率、標準歩掛りを設定しています。なお、契約書に定める範囲内において、受注者が業務の一部を下請会社に再委託することは任意です。

●積算基準及び同解説(30頁～)

(質問) 油入変圧器の歩掛りが見積なのはなぜですか？

(回答) 建築保全業務共通仕様書第2編第3章3.3.2変圧器において、絶縁油の試験があります。絶縁油の試験のためには採油が必要となるのですが、高圧変圧器の場合、排油弁等が設けられ採油が簡単なものとそうでないものがあるため、見積りによることとしています

●積算基準及び同解説(54頁～)

(質問) 臨時点検の費用についてご教示願います。例えば、空調設備の保守の定期点検を委託する場合、空調機が故障したときに初期調査として臨時に点検してもらう費用は本積算基準・歩掛に含まれると考えてよろしいでしょうか？初期点検の結果の修繕費用は別工事として発注するものとします。

(回答) 定期点検に臨時の点検を加える場合や定期点検とは別に臨時点検をする場合は、見積り等により適切に処理してください。(加えたもの等は、標準歩掛りに含まれていません。)

●積算基準及び同解説(64～65頁)

(質問) 消防設備点検について、今回機器点検と総合点検をまとめて、とあるが、積算の時は年2回実施する考えで機器点検を2回分とし、総合点検も含むと考えてよいのでしょうか？

(回答) 積算基準及び同解説 P64 2.5 防災設備 2.5.1 一般事項 「(f) 歩掛り表は、年2回の機器点検のうち1回と年1回の総合点検を同時に実施することを前提としている。」と記載しています。  
したがって、1年間の点検歩掛りは、機器点検2回分と総合点検1回分とを加算してください。

●積算基準及び同解説(64～95頁)

(質問) 防災設備だけの P64 加算値(a)(b)の考え方について詳しく教えていただきたいです。

(回答) 積算基準及び同解説 P205 に 2.5.1 一般事項 (b)「加算表の扱い」の解説があります。  
「これは、1施設の1契約に対して生じている数値で、この各設備に配分できない部分は、加算すべき歩掛りとして最終的に加算することとしている。  
加算する方法は、加算表の区分で示す設備に対応する保全技師補の歩掛りを加算することとなるが、複数の設備を同一契約とする場合は、当該設備の加算すべき歩掛りの最大の値を1回加算することとし、他の設備については加算をしない。  
複数の施設を同一契約する場合は、おのおのの施設毎に当該設備の加算すべき歩掛りの最大の値を1回加算することとなる。  
また、1契約に1回の加算としているが、複数年の契約を実施する場合は、年数ごとに上記の算定方法に基づいて加算する必要がある。」と記載しています。  
積算要領 P64 他に P205 も参考にしてください。

# 平成 30 年度 建築保全業務共通仕様書・同積算基準講習会 質問一覧

## ●積算基準及び同解説(82～83頁、86～87頁)

(質問) 消防用設備の歩掛についてです。非常用放送設備と排煙設備の総合点検に「見積もりによる」の新たな項目が追加されております。従来からの点検内容と同じ点検を委託する場合でもこの項目について見積をとり、計上しなければならないのでしょうか？

(回答) 非常用放送設備の総合点検は、「音響装置及びスピーカーの音圧の確認」と「総合作動の確認」です。また、排煙設備の総合点検は、「排煙機及び給気機」、「可動壁」、「電動機の運転電流」、「運転状況」、「回転羽根」に関して、原則として非常電源に切り替えた状態で、自動又は手動操作により起動操作により、起動、作動、運転電流値等を確認することです。

従来の点検で、上記点検がどのようにされていたのかを確認され、適切に処理してください。

<参考>非常放送設備の総合点検

### 2 総合点検

ベル、サイレン、スピーカーでボックス等に内蔵されたものは、その状態で測定すること。

点 検 項 目	点 検 方 法	判 定 方 法 (留意事項は※で示す。)
音響装置及びスピーカーの音圧	音響装置及びスピーカーの取り付けられた位置の中心から前面 1m の位置で騒音計(A 特性)により確認する。	ア ベル及びサイレンの音圧が 90dB 以上であること。 イ スピーカーの音圧は、L 級で 92dB 以上、M 級で 87dB 以上、S 級で 84dB 以上であること。ただし、音声警報音を発しないものは、90dB 以上であること。 ウ 音声警報音を発する放送設備のスピーカーの音圧は、第 2 シグナルにより測定すること。
総 合 作 動	非常電源に切り替えた状態で、任意の起動装置若しくは操作部の非常放送スイッチを操作し又は自動火災報知設備から起動のための信号を受信することにより確認する。	火災表示及び音響装置並びにスピーカーの鳴動が正常に行われること。 ※ 非常電源に切り替える場合は、常用電源の主開閉器又は分電盤等の専用開閉器を遮断して行うこと。

### 排煙設備の総合点検

### 2 総合点検

点 検 項 目	点検方法(留意事項は※で示す。)	判 定 方 法
排 煙 機 及 び 給 気 機	非常電源に切り替えた状態で、自動又は手動の起動操作により確認する。 ※ 病院等で非常電源に切り替えて点検することが短時間であっても困難な場合は、常用電源で点検することができるものとする。	排煙口、給気口等の開放と連動して、排煙機及び給気機が確実に起動すること。
可 動 壁		可動壁が確実に作動すること。
電 動 機 の 運 転 電 流		電動機の運転電流値が許容範囲内であること。
運 転 状 況		運転中に不規則、不連続な雑音又は異常な振動、発熱がないこと。
回 転 羽 根		回転及び回転方向が正常であり、かつ、異常な振動等がないこと。

●積算基準及び同解説(86頁～、92頁～)

(質問) 防炉・防火シャッターの歩掛りと見積りの組み合わせがわからない。

(回答) 2.5.2 消防用設備等の15.排煙設備の防火戸、防火シャッターは、消防法に基づき排煙設備の点検を行う場合の歩掛りです。

2.5.3 建築基準法関連防火設備 2. 防火戸・防火シャッターについては見積りによることとなります。

建築基準法では、防火扉、防火シャッターの検査・点検は、国土交通省告示第723号(平成28年5月)に基づき行う必要があります。

●積算基準及び同解説(94頁)

(質問) エレベーターの仕様書歩掛で高速度の歩掛が消えている。今回記載のものは平成25年のものと変更はないが、高速度のものも同等であると考えてよいか？又は参考になるものがありますか？基本は見積りとなるのですか？

(回答) 共通仕様書は、目次の前に建築保全業務共通仕様書について 3.適用範囲等に「共通仕様書は、主に一般的な事務庁舎への適用を想定して作成されています。この仕様書において特記することとされている事項並びにこの仕様書に規定する作業項目、作業内容及び実施周期等以外の業務履行条件は、特記仕様書に記載します。」と記載しています。

積算基準は、この仕様書を適用した場合の積算の基準です。

したがって、高速度エレベーターは、一般的な事務庁舎に設置されていないと考えられますので、特記仕様書に記載のうえ、見積りによることとしています。

●積算基準及び同解説(94～95頁)

(質問) エレベーターの付加装置で表の項目にない付加装置の点検を行う場合は、別途見積りによるのでしょうか？

(回答) 積算基準及び同解説 P94 2.6 搬送設備 2.6.1 エレベーター 「(c) (4) 「付加装置」は、実状に合わせて適用します。また、表の項目にない付加装置の点検を行う場合は、別途見積りのうえ加算する。」と記載しています。

したがって、別途見積りのうえ加算してください。

●積算基準及び同解説(94～95頁)

(質問) インバーター式の20年を超えたエレベーターについて業者、製造メーカーが点検、部品の供給について対応が可能との回答があれば、本書による歩掛を採用することは可能ですか？

(回答) 積算基準及び同解説 P98 2.6 搬送設備 2.6.1 エレベーター 「(a) フルメンテナンス契約の歩掛りは、工事完成後20年以内の場合に適用する。」と記載しています。

一般的には、工事完成後20年を経過すると、部品供給等の調達が難しくなり適正な保全ができなくなる恐れがあり、安全性の確保が難しくなります。できるだけ早急に更新計画を進めるようお勧めします。

●積算基準及び同解説(159頁)

(質問) 積算基準における労務単価について、各地区に属する県等を解説に記載しているが、国交省のHP上では明記されていない。こういった根拠のもと、各地区に属する県等を記載しているのか。

(回答) 表 2. 2. 2「各地区の調査対象都道府県」は、行政の所管区域などを踏まえて区分されたものです。

●積算基準及び同解説(162頁)

(質問) 諸経費の算定において、平均的でない建物の例などはありますか？

(回答) 例はありません。

●積算基準及び同解説(254頁～)

(質問) この講習での質問ではないですが、積算の例として1500㎡の建物(3階建て)で一般的な建物設備が放置してある建物の保守のメンテナンス積算 計算式がHP等のどこかに掲載されているでしょうか。

(回答) 建物設備が放置してある建物の保守について掲載していません。ただし、一般的な利用形態による清掃では3階建て延べ面積1,500㎡を想定した積算例を示しています。

●ハンドブック(準備編2頁)

(質問) ハンドブックの考え方に基づくると施設管理者は自身の責任上少しでも劣化等があれば「要相談」としてしまうことが予想されます。その際に要相談となったものについて専門家を入れると多大なコストがかかるため、予算の都合上結局放置等になるのではないのでしょうか？この辺はどのようにお考えでしょうか？

(回答) 専門家としては、国の機関や地方公共団体に所属する技術系職員のほか、建築設計事務所、施工会社、ビルメンテナンス業者等が考えられます。組織内に相談できる技術系職員等がない場合、例えば建築基準法第12条に基づく点検・調査・検査を委託する際に、要相談の部分も含めて行う等の方法が考えられます。

●ハンドブック(準備編2頁)

(質問) 経過観察と要相談の見極めが難しいとありましたが、見誤った場合修繕費用が膨大となる旨の注釈(説明)が必要では？と思いました。

(回答) 経過観察とした場合は、その箇所を放置するのではなく、不具合発生のおそれがあるような要相談の状況に至るか否かを観察することが必要です。建築物の不具合を原因とする利用者の負傷事故について損害賠償を行った事例もあります。したがって、不具合の発生による利用

## 平成 30 年度 建築保全業務共通仕様書・同積算基準講習会 質問一覧

者の安全への影響や業務への支障を未然に防ぐことが、修繕費用を含む様々な費用の支出を抑えることにつながりますので、そのような意識で取り組むことが重要と考えます。

### ●ハンドブック（各編巻末）

（質問） 建築物の簡易な劣化判定ハンドブックの巻末に「無断転載禁止」とあるが、劣化判断シートや各部の名称（ⅡP3～P48 等）をコピー等して活用することはできないのでしょうか？

（回答） 著作権法に定める私的利用の範囲であれば、複写等を妨げるものではありません。冊子等の印刷物・出版物に本書の図・写真等を転載する場合には、ご相談ください。