

建築保全業務積算基準の質問及び回答

記載頁	質 問 事 項	回 答
6	表1.1「技術者区分」ごとの労務単価を教えてください。	(財)経済調査会発行の「月刊 積算資料」、「季刊 建築施工単価」をご参照ください。
-	(財)経済調査会で発行している積算資料に記載されている「建築保全業務技術者賃金」は、都市で示されていますが、当該都市以外で使用してよいか教えてください。	建築保全業務技術者賃金の掲載は都市単位で行っていますが、当該都市と生活圏を考慮した当該都市周辺地域が適用範囲です。
6	技術者区分について、例えば空調機の点検に従事する技師Bの技能として、「高度な技術力及び判断力…」と記載されているが、これを満足する技術者であるかの判断を、国家資格等の有無により審査するような基準となるものがあるか教えてください。	技能を有しているかの判断については、国家資格等の有無を判断材料の一部とすることは可能ですが、実務経験年数を求めているため、資格の保有等により、実務経験年数を緩和することは想定していません。
5	電気主任技術者を選任する必要がある庁舎において、電気主任技術者を運転・監視業務を行う業者へ委託する場合、保守点検費が加算されるのか教えてください。	積算基準7ページ(b)に示したとおり、電気事業法に定めるところに従い主任技術者を必要とし、当該業務に含む場合は、当該技術者の業務の内容及び形態に応じ、その費用を積算してください。
8	直接人件費が1億円の場合と100万円の場合でも各諸経費率は一定なのか教えてください。	諸経費率は、建築物の属性その他諸般の事情を考慮することから、一定の幅を持たせています。
8	エレベーターをフルメンテナンス契約した場合において、部品、消耗品等の費用は直接物品費率に入っていると考えるとよいか教えてください。	フルメンテナンス契約には、共通仕様書P161(f)に規定する「部品、消耗部品等調整、修理及び交換」が含まれますので、それらについては直接物品費率に含まれることとなります。
8	直接物品費、業務管理費及び一般管理費において、「率の範囲内において、建築物の属性その他諸般の事情を考慮して定め…」とあるが、建築物の属性の基準はあるのか教えてください。	個々の建物の持っている性質等(属性)を標準化するのは困難なため、目安等は特に設けておらず、当該建物ごとに検討いただく必要があります。
18	エキスパンションジョイント金物の単位が1箇所1回当たりとなっているが、1箇所単位だと長さに関係なく同じ歩掛りとなるので、手すり同様10m1回当りのほうがよいのではないのでしょうか。	手すり等と異なり、定点作業となるためこのような単位としています。
22	自動ドアの歩掛りの点検周期が「3M 6M 1Y」となっているが、「3M」のみの契約する場合には、年7回(3M 6M 1Yの合計点検回数)のうち4回となるので、当該歩掛りに4/7を掛けて算出するという方法でよいのか教えてください。	点検内容は、点検周期により異なります。15年版で設定した歩掛りは、3M、6M及び1Yの点検を実施した場合を示したもので、この条件と異なる場合は、本歩掛りを適用することはできません。
28	特別高圧の受変電設備の歩掛りが平成11年度版では記述されていたが、平成15年度版では見積りよるとなっている。 見積りとなった理由 平成11年度版までの歩掛りの扱い(使用しても良いか)を教えてください。	最近の特別高圧スイッチギヤは、C-GIS及びGISが一般となっていますが、平成11年版の歩掛りは、このタイプでないため、削除しました。 平成11年版の共通仕様書を用いる場合は、平成11年版の積算基準を使用して差し支えありません。

54	チリングユニットには冷凍能力、条件等による歩掛りの設定がされていませんが、どのようなチリングユニットでも適用してよいのか教えてほしい。	標準的な庁舎で使用するチリングユニット(100USRT以下程度)のものを想定しています。特に容量が大きいものを使用する場合は、見積り等で対応してください。
55	パッケージ形空調機の場合、室内機・室外機のあるものの1基1回当りの歩掛りは、室内機・室外機の合計台数で算出するのか又は室内機・室外機1台ずつを併せて1基として算出するのか教えてほしい。	室内機・室外機を1セットとしての合計台数とします。
62	冷却塔内に藻等の発生を抑制する薬剤を注入させる設備があるが、この設備は冷温水機本体又は、冷却塔に含まれるものか教えてほしい。	共通仕様書の点検項目及び点検内容に規定されていないので、歩掛りには含まれていません。
68	受水タンクで表示されていないタンクの歩掛は、直線補間して算出するとあるが、直線補間の方法を教えてほしい。	例えば、70 ^m の受水タンクの清掃に必要な技術員は、積算基準68頁1.の60 ^m の技術員1.8人及び80 ^m の技術員2.1人より、次のように算出します。 $(2.1人 - 1.8人) \div (80m^3 - 60m^3) = 0.015人/m^3$ $(70m^3 - 60m^3) \times 0.015人/m^3 + 1.8人/m^3 (60m^3の歩掛) = 1.95人/m^3$ このように補正することをいいます。
74	機械室なしエレベーターの定期点検等及び保守の歩掛りを階段室型共同住宅用エレベーターの点検歩係りに採用してよいのか教えてほしい。	仕様書で規定している以外のエレベーターには適用できません。
74	説明会において、昇降機のフルメンテナンス契約は設置後20年を超えた場合はこの歩掛を適用しないと説明されたが、この場合の積算方法について教えてほしい。	フルメンテナンス契約期間は、製造業者により異なりますが、本基準では20年間を標準としました。したがって、この期間を超えた場合は、見積りによることとなります。
82	エレベーターは使用時間により点検の歩掛りが異なるのか教えてほしい。事務所では、12時間使用と24時間使用の場合があり、土日の使用も施設に違うため、エスカレータ同様に+0.3を加えるべきか教えてほしい。	条件設定が明記されていない場合は、歩掛はそのまま適用して下さい。
88	消防用設備の点検で「機器点検」が年に2回、「機器点検及び総合点検」が年に1回となっている場合、積算時には年間各々を何回分カウントすればよいか。	消防用設備等の機器点検は年2回実施することになっており、そのうち1回は総合点検と同時に実施されることとなります。したがって、直接人件費の算出においては、機器点検を1回、機器点検及び総合点検を1回カウントすることとなります。
146	運転監視業務について、常駐時間が8:00~17:00(9時間)である建物と、8:00~22:00(14時間)である建物のように拘束時間が違う場合には、どのように積算すればよいか教えてほしい。	日割基礎単価は1日8時間としているのでこれを超えた時間は時間外単価となりますので、見積りで確認いただく必要があります。但し、常駐者が複数人おり、かつ、各人の労働時間が8時間以内で人員のシフトが可能な場合は、時間外単価は不要です。
155	鑄鉄製ボイラーの運転・監視業務において、備考に複数台設置の場合「2台目から技師補の歩掛りを0.084とする」とあるが交替運転の場合にはどのように積算してよいのか教えてほしい。〔例：年間使用日数を100日とした場合・ア.「技師補 0.650×100(日)、技術員 0.128×100(日)」イ.「技師補 0.084×100(日)、技術員 0.128×100(日)」では、ア+イとしてよいか〕	歩掛条件は、交替でなく2台同時に運転することを前提としており、計算はア+イとします。交替の場合は、アで結構です。つまり1台のみの稼働が2台以上同時に稼働するかでご判断下さい。
160	清掃で対象床面積の範囲によって、各区分毎に清掃員Bのみ、清掃員A・C、清掃員A・B・Cの歩掛りが記入されているが、ある清掃面積に対応する歩掛りは対象清掃員全員の歩掛りに各々の労務単価を乗じて、直接人件費を算出してよいのか教えてほしい。	お考えのとおりです。それぞれ組み合わせられた職種×工数の合計で算出して下さい。

160	清掃業務において、「たたみ」の項目は弾性床、硬質床、繊維床等のいずれに該当するのか教えてほしい。	共通仕様書ではたたみの清掃は規定していません。見積等での対応をお願いします。
160	日常清掃において、清掃周期が1Dの場合1日に1回の清掃であるが、これが2回になった場合は歩掛りを倍にするのか又は日常清掃の歩掛りに日常巡回清掃を加えて出すのか教えてほしい。	見積りで算出してください。積算基準では、仕様書の条件に基づく業務を実施する場合に必要な標準歩掛りを示していますので、この条件と異なる場合は、本基準は適用できません。
160	機械室・電気室等の清掃の歩掛りがないので、定期点検時又は保守業務時に清掃業務を含めた歩掛りを示してほしい。	電気室・機械室の清掃内容は多様であり、また、危険を伴うため、標準的な仕様及び歩掛りを示すことは困難とされます。