

保全技術講習会(「建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)」 「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」) 質問と回答

※表中、「建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)」は「共通仕様書」と、「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」は「積算基準・同要領」と表記しています。

No	図書頁と関連項目番号	質問	回答
【「建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)」】			
1	共通仕様書 全般	講義資料のパワーポイントにある12条点検について点検資格者は発注者、受注者いずれで用意するものか？また、発注者で用意できない場合はどの様にすればよいのか？(都道府県の場合)	12条点検における点検資格者は、点検する者に求める資格ですので、点検を実施する者が資格を保有している必要があります。
2	共通仕様書 全般	点検周期を変更(1Y→4Y)等仕様書に記載されていない変更をしても適切と言えますか？	共通仕様書に記載されている作業項目、作業内容及び点検周期等について、法定点検としての作業項目に対する周期を変更することは、法令による定めがない限り、適切ではないと考えています。しかし、法律に基づかない点検項目、作業内容及び点検周期の場合には、点検周期及びその他の内容を変更することについて法律上の問題とはなりません、建築物の適切な保全を実施する観点から好ましいことと考えます。特段の事情があり、発注者の判断により変更される場合には、特記仕様書等に記載してください。なお、その場合、積算要領の標準歩掛りの前提条件が異なるため、見積りによる対応をお願いしております。
3	共通仕様書p55 第2編 第3章 電気設備 第7節 太陽光発電設備 <u>3.7.1 太陽光発電装置</u> 共通仕様書の解説p421 第7節 太陽光発電設備 3.7.1 太陽光発電装置	太陽光発電設備の適用範囲について、前回は100KW未満、今回は10KW以上50KW未満とのことで、数値的に適用範囲の規模縮小と捉えられる内容に見えます。小規模発電設備(小規模事業用電気工作物)にフォーカスしている趣旨は一定の理解ができますが、50KW~100KW、~10KWについて仕様書を適用できますか？と問われた時の回答をお伺いしたいです	R5年版において、太陽光発電装置の作業内容は「太陽光発電システム保守点検ガイドライン(JM19Z001)」と整合を図っております。このガイドラインは50KW以上のものも対象としていますので、仕様書の記載では、点検周期など適合しない箇所もあります。共通仕様書を適用させる場合には、共通仕様書の適合しない箇所を特記により別途定めるなどの対応が必要です。また、10KW以下の太陽光発電設備の場合には、同ガイドラインでは、4年に1回の点検を推奨しています。
4	共通仕様書p103 第2編 第4章 機械設備 第3節 冷熱源機器 <u>4.3.9 冷却塔</u>	工場の冷却塔の清掃を外注しています。共通仕様書に記載の消毒等まで行っていないのですが法的に問題がありますか？必要があれば共通仕様書に合わせます	共通仕様書は、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ので、工場については適用されません。また、建築物衛生法は、特定建築物(建築基準法第2条第1号に掲げる建築物)が対象となりますが、工場は建築基準法第2条第2号となりますので対象外となります。 なお、「レジオネラ症防止指針」にレジオネラ属菌が検出された場合の消毒等の記載がありますので、参考にしてください。
5	共通仕様書p172 第2編 第7章 搬送設備 第2節 エレベーター <u>7.2.8 油圧式エレベーター(間接式)</u>	共通仕様書第2編第7章 定期点検等及び保守 搬送設備について、p154から始まる表7.2.2の「エレベーターの仕様 油圧式」についても「間接式」を想定されているのでしょうか。	共通仕様書p172 7.2.8「油圧エレベーター(間接式)」の(a)に記載のあるとおり、共通仕様書の適用となる油圧式エレベーターは間接式としています。 ご推察のとおり、p154の表7.2.2は「間接式」を想定しています。
6	共通仕様書p188 第2編 第7章 搬送設備 第5節 機械式駐車設備 <u>7.5.1 二段方式機械式駐車装置</u>	共通仕様書7.5.1 二段方式機械式駐車装置について、今回の改定により、表7.5.1に「機械式駐車設備維持管理指針」の内容が記載されました。本表の作業項目は同指針によるものと読み取れますが、同指針にある「可動床装置関係」の記載は反映されていませんが、何か意図がありますか。	令和5年版の共通仕様書の改定で、機械式駐車装置の適用範囲を地上二段方式及びピット二段昇降式としています。機械式駐車設備維持管理指針では、機械式駐車装置の類型を7区分しており、地上二段方式は類型1、ピット二段昇降式は類型2となっており、可動床装置関係は類型1及び類型2が対象外となっています。

7	<p>共通仕様書p225 第4編清掃 第1章 一般事項 第1節 一般事項 <u>1.1.5支給品</u></p>	<p>支給品でエチケット袋（ビニール袋）も発注者負担で用意してもらえるか？</p>	<p>共通仕様書において、p225 第4編清掃1.1.5 支給品に記載があり「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。」と記載されています。また、積算基準・同要領p161 2.2直接物品費の算定(1) 消耗品のうち衛生消耗品(イ)衛生消耗品(トイレトーパー、水石鹼等)との記載があります。基本的に、トイレにおける衛生消耗品は発注者の負担とされているので、エチケット袋が衛生消耗品として扱われるもので共通仕様書が適用されていれば、発注者負担となります。仕様書の適用がなければ、受発注者間での協議となりますが、契約前に確認をすることが大切です。</p>
8	<p>共通仕様書p257 第5編 第4章 <u>吹付け石綿等の点検</u> 共通仕様書p601(解説) 第5編 第4章 吹付け石綿等の点検</p>	<p>「アスベスト」から「石綿」に記載を変更した理由があればご教示ください。</p>	<p>国土交通省大臣官房官庁営繕部において「公共建築工事標準仕様書（建築工事編）平成31年版」から、使用する用語を「石綿」に統一したことを受けて「建築保全業務共通仕様書令和5年版」から用語を「石綿」に統一しております。</p>
9	<p>共通仕様書p370 第2編 第1章 一般事項 第2節 法定点検等 <u>1.2.2 12条点検の実施</u></p>	<p>「事務所その他」その他には何が含まれるのでしょうか？</p>	<p>「事務所その他これに類する用途」は、「建築基準法第12条の規定に基づく定期報告対象建築物等の指定について（建設省住防発第14号昭和59年5月9日都道府県建築主務部長あて 住宅局建築指導課建築物防災対策室長通知）」において、「居室の利用の形態が、専ら執務の用に供される事務所に類似する用途を示すものであり、事務所に類する用途には金融業、不動産業等の店舗のほか、利用の形態により教育施設等も含まれるものである。」とされております。詳しくは、同通知を参照してください。また、具体の施設が当該用途に含まれるか否かについては、特定行政庁にお尋ねください。</p>
10	<p>共通仕様書p471 第2編 第4章 機械設備 第5節 給排水衛生機器 <u>4.5.1 受水タンク・高置タンク</u></p>	<p>共通仕様書471頁の表4.51にある長期点検について点検実施できる専門業者が見当たりません。（製造メーカーに問い合わせたが明確な回答を得られませんでした。どのような対応が適切かご教示ください）</p>	<p>共通仕様書p471に記載の受水タンク・高置タンクの長期点検については、1995年（平成7年）1月に発生した阪神・淡路大震災の官庁施設の被害をきっかけに、官庁施設の長期経年劣化による耐震性能の低下を診断するために国土交通省が作成したものをもとに、参考としてお示ししています。 受水タンク・高置タンクの作業内容には、具体の実施が難しい内容もありますので、大地震時の給水機能維持に求められる点検内容については、水槽メーカー等にご相談の上、対応していただければよろしいかと存じます。</p>

【「建築保全業務積算基準・同要領及び同解説(令和5年版)」】

11	積算基準・同要領 全般	基準と見積が混在する場合、見積の経費を採用してもいいものかそれとも見積の直接人件費に基準の経費を適用するのか教えてもらいたい。	保全業務費の算出において、基準と見積りが混在する場合の積算方法について定めはありません。見積りの依頼には、見積もりする内容、技術的な作業手順や条件を勘案しつつ、双方で誤解が生じない、わかりやすい見積条件を提示することが大切です。また、見積りによる経費の計上については、見積条件等により対応が変わるため、適宜、発注者として判断する必要があります。いずれにしましても、保全業務費の算出は、実態に即した費用となるように様々な方法により算出できることが重要であると考えています。
12	積算基準・同要領 全般	複数施設をまとめて発注する際、業務管理費、一般管理費は施設ごとに積算するべきでしょうか？	建築保全業務積算基準・同要領において、そのような定めはありません。例えば、保全業務費を算出する際に、建物ごとに直接物品費や業務管理費の加算する必要があるれば施設ごとの積算の方が分かりやすいかもしれません。また、一律経费率等によるものであれば、施設ごとの積算はする必要はないと思われます。いずれの算出方法が良いのか、については、発注者の考え次第であり、実情に応じて柔軟に対応するのがよいと思われます。
13	積算基準・同要領p19 第2編 標準歩掛り 第1章 一般事項 (e) 積算基準・同要領p165 第2編 標準歩掛り 第1章一般事項 (3)端数処理	「業務価格」等の端数処理について定めはありますか？	積算基準・同要領においては、業務価格に関する端数処理についての記載がありません。端数処理については、発注者において他の業務委託との考え方と整合を図りつつ、適宜、対応してください。なお、積算基準・同要領では、面積の計算や数量及び歩掛りの計算について端数処理に関する記載はありますが、金額の計算における端数処理の方法については記載がありません。
14	積算基準・同要領p58 第2編 標準歩掛り 第2章 定期点検等及び保守 2.3 機械設備 2.3.4 給排水衛生機器	積算要領p58 2.3.4 給排水衛生設備における「受水タンク又は高置タンク」の清掃において、H30年版では、積算要領の解説により、5,000L未満の水槽においても、「5,000～10,000L以下」歩掛りを適用できる記載がありましたが、今回削除された意図を教えてください。	受水タンク又は高置タンクの清掃は積算基準・同要領p58 2.3.4(2)で「受水タンク又は高置タンク及び汚水槽又は雑排水槽において、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。」と記載されていることから、平成30年版の積算基準・同要領の解説で記載されていた「5,000L～10,000Lとしても良い。」という記載を削除しています。なお、5,000L未満のタンクについては直線補間ができないことから、見積りによる旨を備考に追記しています。
15	積算基準・同要領p62 第2編 標準歩掛り 第2章 定期点検等及び保守 2.3 機械設備 2.3.5 ダクト・配管・水質管理	ダクト類の点検保守の積算にあたり歩掛はありますか？もしくは各種機械設備の点検保守に含まれるのでしょうか？	積算基準・同要領p62 2.3.5 ダクト・配管・水質管理に、ダクトの標準歩掛りが記載されています。

16	<p>積算基準・同要領p108 第2編 標準歩掛り 第3章 運転・監視及び日常点検・保守 3.3 機械設備</p>	<p>積算要領p108 第2編第3章 運転・監視及び日常点検 3.3 機械設備について、 2. 冷熱源機器(2)遠心冷凍機及び(3)吸収冷凍機又は吸収冷温水機は、周期4/D、“1台1回当り”の歩掛りが記載されています。前回H30年版の当項目では「1台1日当り」と記載があり、歩掛りに変更はありません。これは、前回は誤記でしょうか。記載の変更をそのままとらえると、1日当りの歩掛りが4倍になってしまいます。R5年版を正とし、1日当りの歩掛りは、(0.084+0.128)×4回/日 としてよろしいでしょうか。</p>	<p>令和5年版で積算要領p110 3.3機械設備 2.冷熱源機器 (2)遠心冷凍機及び(3)吸収冷凍機又は吸収冷温水機（冷凍能力が単体で186kW以上）の単位を「1台1日当り」から「1台1回当り」に改定しています。 周期の4/Dは、運転開始前、運転終了時及び運転中2回、1日に4回実施することであり、周期4/Dを1回としているため、単位を1台1回当りとしています。 したがって、1日当りの歩掛りは、保全技術員0.084、保全技術員補0.128 となり、平成30年版と変わりません。 なお、単位については、建築及び電気設備と整合を図り、「1回当り」としています。</p>
17	<p>積算基準・同要領p114 第2編 標準歩掛り 第4章 清掃</p>	<p>歩掛りは主に事務庁舎とあるが、ほかの用途の場合(病院、福祉施設等)は歩掛りに影響があるのではないかと、又あるのであればどういった基準になるのか？</p>	<p>歩掛りは原則として事務庁舎に適用することとしています。また、積算要領の解説p255 4.1.1(a)適用で記載のとおり、原則として、病院施設、宿泊施設等他用途への適用はできません。 なお、その場合、積算要領の標準歩掛りの前提条件が異なるため、見積りによる対応をお願いしております。</p>
18	<p>積算基準・同要領p114 第2編 標準歩掛り 第4章 清掃 4.2 建物内部の清掃 4.2.1 床の日常清掃</p>	<p>床の日常清掃歩掛りについて周期1Dとなっているが頻度に変更になった場合はどうしたら良いのか(計算方法等が知りたい)</p>	<p>積算基準・同要領p3 第1章 第1節 1.1.2適用範囲に示すとおり、共通仕様書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しております。日常清掃の頻度を変更した場合には、積算要領の標準歩掛りの前提条件が異なるため、見積り等による対応をお願いしております。</p>
19	<p>積算基準・同要領p118 第2編 標準歩掛り 第4章 清掃 4.2.4 床の定期清掃</p>	<p>床の定期清掃歩掛りは洗浄とありますが、ワックス塗布+洗浄においても同義なのか？</p>	<p>共通仕様書p227 第2章第1節床の清掃において、床の種類ごとに作業項目及び作業内容が記載されており、床の種類別、清掃場所により作業内容が異なりますのでご注意ください。 なお、弾性床においては、表2.1.1 「4.洗浄 a.表面洗浄」の作業内容の場合、洗浄に加えて樹脂床維持剤(ワックス)による作業が含まれています。</p>

【積算プログラム（MCE S）】			
20	積算プログラム 全般	プログラムは組織内で共有してもよいでしょうか？	積算プログラム（MCE S）は、図書の購入にあわせて1台のP Cにおける利用を想定してシステム設計を行っておりますので、複数のP Cで共有して使用することはお断りしています。
21	積算プログラム 全般	MCESで複数の建物を1つの業務（積算書）として合体できますか？	積算プログラム（MCE S）において保全業務費の積算ができますが、システムの設計上、建物ごと又は棟ごとに積算をすることを想定しています。また、複数の棟にまたがる部位の数量をまとめて積算して建物として保全業務費を算出することは出来ませんが、棟ごとに保全業務費を算出して合算しても、積算基準・同要領の考え方により同じ保全業務費となると思われます。（多少、歩掛りや数量の端数処理による差異は生じると思われますが。）どのように算出するのがいいのか、については、発注者においてお決め頂くこととなります。
【その他・講習会関連】			
22	産業廃棄物の処理	産業廃棄物の処理について、少量の場合でもマニフェスト提出は必要となるのでしょうか？	産業廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づいて適切に処理する必要があり、産業廃棄物の量に関わらず、産業廃棄物管理票（マニフェスト）は必要となります。
23	積算基準・同要領p280(建築保全業務積算基準・同要領資料) 資料2) 積算システム 1.7 システムの利用方法 積算基準・同要領p285(建築保全業務積算基準・同要領資料) 3. 数量算出書	HPで閲覧できるパスワードの記載場所がわかりませんでした。	積算システム(MCES)については、1.7 システムの利用方法に記載のとおりです。 システムのダウンロードに際して、必要事項を記載してダウンロードしてください。 (p280が該当ページです。) また、数量算出書に関しては、p285 3.数量算出書のとおりです。
24	講習会 当日配布資料の修正	○資料p29 パワーポイントP6 第4節受変電設備→自家発電設備 ○資料p39 パワーポイントp25(中段) 「デショナーで圧縮」は「エアコンディショナー」では。 ○資料p44 パワーポイントP36 防災設備で最下行「併せて行うみこと」となっているが「～行うこと。」で良いですか？	本件以外にも、講習会の資料の修正に関するご意見を多数いただいております。 講習会資料に関してご指摘以外にも修正箇所が散見されており、ご迷惑をおかけしました。 大変申し訳ありません。 ご指摘のとおり、「自家発電設備」「エアコンディショナー」「～行うこと。」が正しいものです。 お詫びして訂正します。
25	共通仕様書 全体 積算基準・同要領 全体	H30年版との新旧対照表はないのでしょうか。今回の資料で既存との改訂内容が記載されているのでしょうか？仕様書の見直しが必要であればありがたいです。	新旧対照表についての要望も多くいただいていることから、次回の改定の講習会では、新旧対照表の抜粋を講習会の資料とするように検討いたします。
26	仕様書、積算基準・同要領等への問合せ	仕様書、積算基準・同要領への問い合わせ対応を随時お願いできると幸いです (質問したい内容が多々あります)	(一財) 建築保全センターのホームページに「お問合せ」があります。質問等につきましては「お問合せ」のフォームを利用して、お問合せいただくようお願いします。 (一財) 建築保全センターのホームページアドレス」： https://www.bmmc.or.jp/
27	建築保全業務共通仕様書、積算基準・同要領の講習会について	同様の講習会があれば参加したい 機会があれば出席したい 等	令和6年度 講習会等実施予定として、第2四半期に、保全技術講習会として「建築保全業務の作業項目等及び積算」としてWEB講習会がありますので、ご参加を検討してください。