

建築保全業務共通仕様書等(令和5年版)の改定について

国土交通省 大臣官房官庁営繕部 計画課 保全指導室

1 はじめに

建築保全業務共通仕様書、建築保全業務積算基準、建築保全業務積算要領(以下「共通仕様書等」という)については、各府省庁等が建築保全業務を実施する際の「参考」として位置づけされており、その改定周期は概ね5年となっています。

官庁営繕部では、令和5年3月に共通仕様書等を改定し、ホームページで公表しましたので、改定の概要について説明します。

2 共通仕様書等について

1) 目的

建築保全業務共通仕様書(以下「共通仕様書」という)は建築保全業務で実施される「点検及び保守」、「運転・監視及び日常点検・保守」、「清掃」、「執務環境測定等」及び「警備」の各業務について、一般的な保全業務の作業項目と標準的に実施される作業内容、実施周期等を示したものであり、建築保全業務の内容に応じ、契約図書の一つとして使用することを想定しています。共通仕様書を適用することにより、委託する業務内容の明確化、業務品質の確保を図ることを目的としています。

一方、建築保全業務積算基準(以下「積算基準」という)、積算要領(以下「積算要領」という)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しています。

2) 適用範囲等

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。また、公共建築工

事標準仕様書を適用した公共建築工事を想定して作成されています。

積算基準及び積算要領は、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ます。

3 共通仕様書等の改定方針

今回の改定では、主に下記の4項目について改定を行いました。大きな改定はありませんが、各項目の見直しを行っております。

- ・法改正の反映
- ・保全業務を取り巻く社会情勢の変化への対応
- ・利用者ニーズの変化への対応
- ・表現の適正化、あいまいな規定の明確化

4 共通仕様書等の改定概要

令和5年版の共通仕様書等は、平成30年版から主に次のような改定を行っています。

1) 共通仕様書の改定概要

第1編 総則

第1章 総則

【1.1.2 用語の定義】「書面」の定義を追加。

【1.5.1 廃棄物の処理等】清掃によって生じた汚泥等の処理を追記。

第2編 定期点検等及び保守

第2章 建築

【2.2.1 屋根】ルーフトレン・といの点検時に、ゴミ、草等がある場合は除去することを追加。

【2.2.9 自動ドア(外部用)】【2.3.6 自動ドア(内部用)】開き戸式の自動ドアの適用を削除。

- ・点検項目の変更。

【2.4.2 免震部材等】免震構造の点検は、個々の

免震建物の認定条件に従い実施されることとなるため特記とした。また、参考に点検項目を例示した。

第3章 電気設備

【3.1.4 絶縁抵抗測定】高圧回路の定格測定電圧の500Vを削除し、5,000Vを追加。

【3.2.2 分電盤・開閉器箱・照明制御盤】SPDが設けられている場合の損傷、変色、動作表示の有無を確認することを追記(第3章全般にわたり、必要な所に追記)。

【3.3.7 高圧負荷開閉器】地中線用開閉器(UAS、UGS)を追加。

【3.3.10 力率改善装置】油入式直列リアクトルの試験を削除。

【3.3.15 非常予備電源(自家発電設備)との切替試験】新規に項目を追加。

【3.4.1 自家発電装置】

- ・ディーゼル機関・ガス機関の各系統の潤滑油の汚損状況及び水分の混入状況を、オイル試験紙を用いて点検又は性状分析にて確認することを追加。
- ・発電機の軸受けの点検に軸受けのグリス量の確認を追記。
- ・補機附属装置類の燃料タンクの作業内容、周期を変更。
- ・予防的な保全策の項目を新規追加。

【3.7.1 太陽光発電装置】太陽光発電システム保守点検ガイドライン(JM19Z001)に合わせて点検項目を変更。

【3.9.2 構内交換装置】メモリバックアップ電池の交換時期の確認を追記。内臓時計の確認を追記。

【3.9.9 監視カメラ装置】VTRの項目を削除。監視操作部の点検を新規追加。

【3.10.1 外灯】LED照明の項目を追加。太陽電池、蓄電池の点検を追加。

第4章 機械設備

【4.3.1 チリングユニット、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、4.3.8 氷蓄熱ユニット】フロン排出抑制法に該当するもの(圧縮機用電動機の定格出力合計が7.5kW以上)の定期点検は特記とした。

【4.3.6 パッケージ形空気調和機】適用範囲を冷房能力(単体)28kW以上から、定格冷房標準能力56kW以下の空冷式に変更。点検項目を屋外機と屋内機に整理した。

【4.3.7 ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機】適用範囲を冷房能力(単体)28kW以上から、定格冷房標準能力85kW以下の空冷式に変更。

【4.3.8 氷蓄熱ユニット】適用範囲を冷房能力(単体)28kW以上から、圧縮機用電動機出力11kW超に変更。

【4.5.7 ポンプ】小型給水ポンプユニットの適用範囲を電動機の定格出力の合計が7.5kW以下とした。

第6章 防災設備

【6.2.2 点検・保守】自動火災報知設備については、点検に先立って、他の設備(消火設備、放送設備、防排煙設備等)との連動回路を遮断し、点検終了後にはこれらを復元することを追記。年2回の機器点検のうちの1回と年1回の総合点検を同時に行うことを追記。

【6.3.2 非常用照明装置】配管配線の防火区画の貫通措置の状況の確認を追記。蓄電池室等の防火区画の貫通状況及びキュービクル等の取付状況の確認を追記。

【6.3.3 防火設備】防火戸・防火シャッターから、絶縁抵抗の測定を削除(ドレンチャーその他水幕を形成する防火設備、防火ダンパー(FD、SD)も同様に削除)。

【6.3.5 排煙設備】排煙設備【機械排煙設備、特殊な構造の排煙設備】、予備電源【直結エンジン】から、絶縁抵抗の測定を削除。予備電源【自家発電装置】を新規追加。

第7章 搬送設備

【7.2.2 修理、取替え、交換等】POG 契約の点検項目から戸開走行保護装置の項目を削除。

【7.2.5 ロープ式エレベーター(機械室あり・マイコン制御)】「ロープ式エレベーター(マイコン制御)」から名称を変更。

【7.2.6 ロープ式エレベーター(機械室なし)】「機械室なしエレベーター」から名称を変更。

【7.2.8 油圧式エレベーター(間接式)】「油圧式エレベーター」から名称を変更。適用するエレベーターの仕様を追記。

【7.5.1 二段方式機械式駐車装置】「二段方式駐車装置」から名称を変更。作業項目、作業内容及び周期を変更。

第3編 運転・監視及び日常点検・保守

第3章 電気設備

【3.2.1 電灯・動力、3.3.1 受変電】サーモラベルの変色の有無の確認を追加。

第4章 機械設備

【4.2.2 運転・監視記録】パッケージ形空気調和機及びガスエンジンヒートポンプ式空気調和機を削除。

第4編 清掃

第1章 一般事項

【1.1.2 用語の定義】「木製床」の定義をウレタン樹脂ワニス塗りのフローリングに変更。感染防止対策に関わる清掃作業を追加。

【1.1.5 支給品】清掃業務に用いる衛生消耗品は、特記がある場合を除き、発注者の負担とすることを追加。

【1.1.13 注意事項】清掃作業によって生じた汚水等の処分については、関係法令に従い適切に行うことを追加。

第2章 建築内部の清掃

【各節 共通】LED 照明器具の清掃を追加。

【喫煙スペース】内部の清掃から項目を削除し、外部の清掃へ移動。作業内容の変更。

第3章 建物外部の清掃

【3.4.6 喫煙スペース】喫煙スペースを追加し、日常清掃・日常巡回清掃とした。

第5編 執務環境測定等

第3章 照度測定

【3.2.1 照度測定】測定機器は「JIS C 1609-1(照度計第1部：一般計量器)」と表現を修正。照度範囲の記載を変更。

第6編 警備

第1章 一般事項

【1.1.2 用語の定義】「施設警備業務」の業務内容に、出入管理を追加し、動哨を削除。「巡回」の定義を修正。「防災センター業務」、「緊急対処業務」、「業務妨害」を新規に追加。

第2章 警備業務

【2.1.4 施設警備業務】エスカレーターの運行管理を追加。業務妨害への対応を新規に追加。

別表【点検等及び確認整理表】

四 建築物の内部に警報設備を追加。

2) 積算基準の改定概要

・「積算資料」を「見積り、刊行物の掲載価格又は過去の実績等」に用語を修正。

3) 積算要領の改定概要

・「積算資料」を「見積り、刊行物の掲載価格又は過去の実績等」に用語を修正。

第1編 一般事項

【2.2 直接物品費の算定、2.3 業務管理費の算定、2.4 一般管理費等の算定】表2.2、表2.3、表2.4 経費率表の区分を大区分、中区分、小区分に整理した。

第2編 標準歩掛り

第1章 一般事項

・点検周期Ⅱの積算方法を「見積りによる」とする。

・表1.1 業務分類を経費率表と整合を図り、大区分、中区分、小区分に整理した。

第2章 定期点検等及び保守

2.1 建築

【2.1.4 自動ドア・電動書架】

- ・自動ドアの片開き、両開きの内容を削除。

2.2 電灯設備

【2.2.1 電灯設備・動力設備】

- ・低圧用 SPD が設けられている場合の歩掛りを加算することを追加。
- ・変圧器(高圧)の油入変圧器の歩掛りを追加。
- ・高圧負荷開閉器の地中線用開閉器(UAS・UGS)の項目を追加。

【2.2.6 太陽光発電設備】

- ・太陽光発電設備の周期 6 M を削除。

【2.2.8 通信・情報設備】

- ・拡声装置に「操作装置・遠隔操作器」、「マイククロホン」、「監視操作部」、「通信用 SPD」を追加。

【2.2.9 外灯】

- ・太陽電池、蓄電池を新規追加。

2.3 機械設備

【2.3.1 温熱源機器】

- ・パッケージ形空気調和機の歩掛りを屋外機、屋内機に整理した。
- ・単位を 1 台 1 回あたりの歩掛りに変更。

【2.3.2 冷熱源機器】

- ・ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機の歩掛りをパッケージ形空気調和機と同様に変更。
- ・ポンプの周期 II の歩掛りを削除。

【2.3.4 給排水衛生設備】

- ・水質検査、残留塩素の測定費を歩掛りに含めた。

【2.5.3 建築基準法関係防災設備】

- ・非常照明装置の予備電源の歩掛りを追加。
- ・排煙設備の自家発電装置用予備電源を追加。

第3章 運転・監視及び日常点検・保守

3.2 電気設備

【2. 受変電設備】

- ・高圧機器の変圧器、交流遮断機等の 1 M の

歩掛りを追加。

【6. 太陽光発電設備】

- ・交流集電箱、開閉器箱の点検の歩掛りを追加。
- ・交流電源設備、交流無停電電源設備の点検の歩掛りを追加。
- ・データ収集装置の点検の歩掛りを追加。
- ・パワーコンディショナの歩掛りを変更。

3.3 機械設備

【2. 冷熱源設備】

- ・パッケージ形空気調和機、ガスエンジン式パッケージ形空気調和機を削除。

第4章 清掃

4.2 建物内部の清掃

- ・喫煙スペースの削除。

【4.2.4 床の定期清掃】

- ・剥離洗浄の周期 3 Y を追記。
- ・弾性床の剥離洗浄について、廃液処理費、剥離剤材料費は、直接物品費によらず、別途計上とすることを追加。

【4.2.5 床以外の定期清掃】

- ・ 2. 窓ガラス(内部)の歩掛りを追加。
- ・ 8. 照明器具(LED)の歩掛りを追加。

4.3 建物外部の清掃

【4.3.2 日常清掃(日常巡回清掃)】

- ・喫煙スペースの歩掛りを追加。

第6章 警備

【1. 施設警備業務】

- ・業務妨害への対応を追加。

5 おわりに

国土交通省のホームページでは、共通仕様書、積算基準や積算要領、建築保全業務労務単価等基準類の他に保全に関する取組み等、保全に関する情報を閲覧することができますので、ご活用いただければ幸いです。

https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000006.html