

『建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)』及び『建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)』の改訂について

(一財)建築保全センター

1 はじめに

国土交通省において、「建築保全業務共通仕様書」及び「建築保全業務積算基準・建築保全業務積算要領」の令和5年版が制定されました。

(一財)建築保全センターでは、保全の必要性、用語の説明、労務数量の集計例、関連法令及び分かりやすい解説をまとめ、官公庁施設の保全業務のみならず、広く一般の建築物にも活用されるように、『建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)』及び『建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)』を発行しました。

共通仕様書、積算基準・同要領の改訂については本誌219号のBMMレポートで紹介されていますので、今回は発刊する図書における主な改訂点をいくつかピックアップしてご紹介いたします。

2 共通仕様書及び同解説

1) 12条点検の実施(第2編第1章1.2.2)

令和5年国土交通省告示第207号により、平成20年国土交通省告示第282号「建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件」が改正され、建築主事を置かない市町村又は民間等の建築物においては、小規模民間事務所等¹が、新たに「調査・検査」の対象となり

¹ 都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物においては「点検」の対象となります。

ました。

なお、国家機関の建築物は、小規模民間事務所等から除外されているため、府省庁等向けに作成された共通仕様書においては、改訂の対象になっていません。

このため、解説においては、都道府県や民間等向けに、小規模民間事務所等の説明及び関係法令の抜粋を充実させました。

2) SPD(解説 第2編第3章3.1.6、解説 第3章第9節(c))

SPD(避雷器)は、雷又はその他の過渡的な過電圧から電気機器を防護するため、電力設備、情報・通信設備の様々な所に設けられるようになってきました。このため、共通仕様書の様々な箇所に作業内容が追加されました。

解説では、JIS規格との関係、結線例などを分かりやすく掲載しました。

3) 非常予備電源(自家発電設備)との切替試験(第2編第3章3.3.15)

共通仕様書では、自家発電の実負荷運転、屋内消火栓の総合点検、非常用の照明装置の予備電源による点灯状況の確認を一体的に行うため、追加されました。

解説では、この試験の必要性、点検周期、作業計画の必要性と注意事項等について掲載しました。

4) パッケージ形空気調和機(第2編第4章 4.3.6)

適用範囲について、一般的な事務庁舎での使用実態を考慮し、平成30年版の冷房能力(単体)28kW以上から、公的規格であるJISの範囲の定格冷房標準能力56kW以下としました。

また、平成30年版では、屋外機と屋内機の作業項目、作業内容をまとめて記載していましたが、屋外機と屋内機それぞれの作業項目、作業内容に整理し、分かりやすくしました。

ドレンパンの点検については、全数点検となっていました。平成27年3月に発出された厚生労働省健康局生活衛生課長通知を受けて、今回、抜き取り点検に改定しました。

なお、ガスエンジンヒートポンプ式空気調和機も同様の改定を行っています。

5) 木製床(第4編第2章2.1.4)及び喫煙スペース(第4編第3章3.4.6)

木製床は、「水」を嫌うことから「2. 水拭き」から「2. 拭き」に変更するとともに、極力「水」を使用しない木製床特有の仕様としました。例えば、「固く絞ったモップ」「スプレーパッシング」「床専用の表面洗浄剤の使用」などを採用しています。

また、健康増進法の改正に伴い、喫煙スペースが建物内部から建物外部へ移動したため、清掃について整理しました。

3 積算基準、積算要領及び同解説

1) 標準歩掛りの見直し

共通仕様書の改定にあわせ、標準歩掛りの追加、削除、数値の見直し等を行いました。

2) 積算プログラムの見直し

令和5年版の積算基準・同要領の改定を受け、新しいバージョンの「積算プログラム」を作成しました。主な変更点は次のとおりです。

① 積算プログラムの計算結果として出力される書式を見直しました。

具体的には、直接人件費の書式を建築保全業務積算基準・同要領の業務分類ごとに計上できるように、直接業務費を計上する科目別内訳明細書を追加しました。

② 出力帳票による保全業務費の積算結果の検算を分かりやすくするため、出力帳票の構成を変更して帳票を見直しました。

③ 見積りの積算システムへの記載方法を変更して、直接人件費及び直接物品費、業務管理費並びに一般管理費等の諸経費の計上ができるように見積り方法を整理しました。

④ 令和5年版の積算要領の業務分類の見直しを受けて、業務分類を10分類から17分類に変更しました。

⑤ 平成30年版システムの出力手順を変更し、一つのエクセルファイルですべての帳票が出力されるように簡略化しました。

⑥ その他、平成30年版システムの操作手順を見直して操作方法を変更するとともに、積算基準・同要領の部材名称の変更、歩掛りの新設及び変更等を反映しました。

最後に、共通仕様書、積算基準・同要領が活用され、保全業務の適切な執行、その結果として、良好な執務環境の確保、建築物の長寿命化等に資することを期待しています。