

令和5年版 建築物のライフサイクルコスト講習会（令和7年6月20日～6月29日講習会）における質問への回答

No	関連頁	質問	回答
1	p8	①維持管理費には警備費用の記載がありませんが、含めなくて良いのでしょうか。 ②モデル建物の規模大・中・小について、選択の目安になる参考面積はありますか。	<p>①ご指摘のとおり、維持管理費には警備費用の記載がありません。「建築物のライフサイクルコスト（令和5年版）」（以下「本書」という。）p8 図1.2.3 LCC項目の体系において、警備費用は「保全コスト」の「税金・その他」に含まれるものと考えており、データを提供していないコスト（費用）であるため、必要に応じて加算するものとしています。</p> <p>このため、LCC計算プログラムの計算結果のエクセルデータに、施設ごとの警備費用を計上し、維持管理費の補正をしていただくようにお願いします。</p> <p>②本書において、モデル建物は公共建築物を中心に構成しており、モデル建物ごとに建物概要や仕様を記載しております。</p> <p>ご質問にありますように、モデル建物の規模大・中・小についての選択の目安になる参考面積については、規模により面積あたりの単価等が変わることが予想され、ご回答が難しいところです。考え方としては、まず、建物概要や建築、設備等の仕様などが似ているものを選択してLCC計算を行うほか、大、中、小をそれぞれ適用して計算結果を比較するなど、様々な試行により決めることがよいと思われます。</p>
2	p19	テキストP 27下「群全体の長期及び中期修繕計画の方法として、個別に作成した修繕計画を束ねたうえで調整」とありますが、より詳しい方法や具体的な事例など、参考になるものがあれば教えてください。群としては、学校群、貸館施設群、地域集会施設群などが考えられ、群で個別に作成した修繕計画を束ねたうえでP 9 1、9 2のように実施時期を前倒したりして、群の中で平準化などをしていくイメージでしょうか。	<p>群全体の長期及び中期修繕計画の方法として、個別に作成した修繕計画を束ねたうえで修正する、という趣旨は、所管する施設全体での修繕費等の費用と、個別施設における修繕のニーズとの調整をすることであり、施設全体の修繕費等の予算措置と修繕等の実施計画の立案に向けた取り組みが円滑に実施できるようにするために必要不可欠な取り組みと考えています。</p> <p>そのため、所管する施設における修繕費等の予算措置を行う会計機関等を考慮しながら、学校群、貸館施設、地域集会施設群などの施設群を分けて、中期的な修繕費等の費用を把握して、個別施設の修繕時期を修正していきます。</p> <p>ご推察のとおり、施設群ごとの中長期修繕計画から、修繕費等の費用を把握したのち、対象とする施設群における個々の施設の老朽化への対応や、定期点検等による実情、その他の施設ニーズへの対応などを踏まえて修繕等の実施時期の調整を行いながら、修繕費等の費用の平準化を図り、適切な予算措置と施設の適正な保全を実施することを想定しています。</p>
3	p60	閾値のパーセンテージの設定方法をより詳しく御教示いただきたい。	<p>「建築物のライフサイクルコスト（令和5年版）」（以下「本書」という。）p60 2.7 閾値についての記載があります。</p> <p>この閾値の基本的な考え方は、次の修繕や更新時期に対して修繕や更新を実施するか、否かを判定するために、その周期の割合として設定してLCCの計算をおこなうものです。具体的に言えば、閾値とは、部材の更新の場合にはその部材の更新周期をさらに何%延長した時期まで更新を実施しないと設定するための概念です。修繕の場合も同様です。計算を行うために便宜上設定する数値です。</p> <p>なお、閾値の設定については、p61(4)閾値の推奨値として、初期値である0%を推奨していますが、閾値のパーセンテージの設定方法についての特段の決まりはありません。</p>
4	p65	本書P 65の割引率について、r 及びC nはどこで確認可能なのか。	<p>「建築物のライフサイクルコスト（令和5年版）」（以下「本書」という。）p65 「2.10 割引率」に割引率に関する記述があります。この割引率は、将来発生するコストを現在価値化する際に用いられるもので、本書のLCC計算プログラムでは、デフォルト値を0としています。なお、割引率に関しては、内閣府の「VFM(Value For Money)に関するガイドライン(令和5年6月2日改正)」3 現在価値への換算において、「(3)・・・割引率として用いられる長期国債の利回りは、理論的には将来の期待物価上昇率を反映していると考えられるが、マーケットの状況等に鑑み、上記名目割引率を設定するために、国債の利回りに期待物価上昇率を勘案することも想定される。その際、期待物価上昇率として用いる指標としては、例えば、日本銀行「短観企業の物価見通し(物価全般)」、財務省「ブレーク・イーブン・インフレ率」、総務省「2015年基準消費者物価指数全国平均」、内閣府「GDPデフレーター」などを活用しうる。」とされております。また、本書における物価上昇率の取扱いとしては、p74 3.5.4「部材の単価の設定」において、国土交通省の建設工事費デフレーターの建築総合を利用しています。</p>
5	p261	部材ごとの修繕・更新データはLCC計算プログラムからエクセルなどで抽出できるのでしょうか。	部材ごとの修繕・更新データは、LCC計算プログラムにおいて画面上に表示することはできますが、部材データだけを出力することはできません。また、「建築物のライフサイクルコスト(令和5年版)」 p261 第5編 4.2 部材データベース一覧表に、部材ごとの修繕・更新データが掲載されています。

6	床面積入力法で選択するモデル建物に関して、工場・プラント用途の建屋の場合、どれを選択すればよいでしょうか。	<p>建築物のライフサイクルコスト(令和5年版)」(以下「本書」という。)において、モデル建物は公共建築物を中心に構成しており、モデル建物ごとに、建物概要や仕様を記載しております。ご質問にありますように、工場・プラント用途の建屋の場合、床面積入力法で選定するモデル建物はについては、どのようなモデル建物を選択するのがよいか、ご回答が難しいところです。</p> <p>考え方としては、まずは、建物概要や建築、設備等の仕様などが似ているものを選択して、LCC計算を行うことなどが考えられますが、ご質問にある施設の場合には、部材入力法や併用法等、必要な部材を入力して計算することの方が、より適当と思われます。</p>
7	モデル建物に該当しない建物（施設用途は同じだが、規模が大きい場合、モデルに存在していない建物）のライフサイクルコストはどのように算出したらいですか。	<p>「建築物のライフサイクルコスト(令和5年版)」(以下「本書」という。)において、モデル建物は公共建築物を中心に構成しており、モデル建物ごとに、建物概要や仕様を記載しております。</p> <p>ご質問にありますように、モデル建物に該当しない建物において、どのようなモデル建物を選択するのがよいかについては、ご回答が難しいところですが、考え方としては、まずは、建物概要や建築、設備等の仕様などが似ているものを選択してLCC計算を行うことが考えられます。</p> <p>また、部材入力法や併用法等、必要な部材を入力して計算することも考えられます。</p>
8	今回建築物のLCCを自身で算出できるようになりたいと思い、初めて受講させていただきました。講義内容やプログラムのモデル建物9種に鑑みると、本講義やプログラムで算出できるLCCは公共建築物が中心になるものと理解しました。講習を申し込ませて頂いた時点では、民間の建物（商業施設やテナントビル、マンション等）のLCC算出ができる事を期待していたのですが、これらの建物への汎用性は少し低いようにも感じました。モデル建物にこれら民間建物を想定したものを加えられる予定はありますでしょうか。	<p>「建築物のライフサイクルコスト（令和5年版）」(以下「本書」という。)における建物モデルに関するご質問、ありがとうございました。</p> <p>本書におけるモデル建物は、公共建築物を中心に構成しております。この公共建築物は、国土交通省大臣官房官庁営繕部において、建物の標準的な仕様が公開され、建物を構成する部材も比較的同様のものが使用されているなど、概ね均質の建物であることから、ライフサイクルコストの計算において面積当たりの各単価等の標準化が図りやすいことが挙げられます。</p> <p>また、一般的な事務所ビル等では、公共建築物と仕様等でそれほど変わらないことが想定されますが、ご指摘いただきました、商業施設、テナントビル、マンション等では、公共建築物の標準的な仕様が建物ごとに異なることが想定されます。</p> <p>このため、本書やLCC計算プログラムのご利用にあたりましては、これらの特性をご理解のうえ、民間の建物に応用していただとか、部材入力法を用いて建物の部材を入力することが望ましいと考えております。</p> <p>なお、ご指摘いただいた民間の建物では、必ずしも、標準的な仕様等を設定することが難しいことから、現段階においては、民間建物を想定した建物モデルの追加は検討されておりません。</p>
9	ソフトにアスベスト撤去工事費を組み込むことは可能でしょうか	アスベスト撤去工事は、アズベスト撤去の対象部位や範囲に加えて、撤去のための条件や工法が区々であり、標準的な施工条件を設定することが困難であるため、m ² 単価の設定ができません。このため、LCC計算プログラムに撤去工事費の算定方法を組み込むことは難しいと考えています。
10	今回の書籍が令和5年版（2021年の物価資料を使用）でその前が平成31年版のことですが、最近の建築資材の高騰もあり、実態と乖離しているということはないでしょうか？部材データだけでも、もう少し短いサイクルでアップデートする予定はないでしょうか？	<p>「建築物のライフサイクルコスト（令和5年版）」の部材データのアップデートに関する質問、ありがとうございました。</p> <p>部材データベースのアップデートに関する要望が多いところですが、部材データベースのアップデートは、付録であるLCC計算プログラムのシステム構成に起因するもので、提供方法やLCC計算プログラムへの組み入れなど多くの課題があります。</p> <p>頂いたご要望を踏まえ、どのようにすれば対応できるか、今後、検討していきたいと考えております。</p>

11	<p>初めてLCCを学ぶことになったが、官公庁の労務単価等がベースになっている認識です。今般の社会情勢においてこの算出金額が民間のオーナー、マンション管理組合などの事情にマッチしているのか不安な印象がある。</p> <p>マッチしているのか</p>	<p>ご推察のとおり、「建築物のライフサイクルコスト(令和5年版)」(以下「本書」という。)では、使用する種々の単価の根拠や引用出典などを示しており、全体的に、官公庁の公表資料をベースに作成されております。</p> <p>なお、本書の付録であるLCC計算プログラムでは、LCC計算プログラムでは、修繕費等の算出に用いる経費率や地域係数などの数値を変更できるようにしております。</p> <p>また、LCC計算プログラムの計算結果はエクセルのデータとして出力されますので、必要に応じて、その計算結果を修正することにより、ご利用される方のニーズに合わせることは可能と思います。</p>
12	<p>講習を受講したことによる対外的なメリットはありますか？</p>	<p>本講習会は、建築系CPD制度の参加者を対象とした継続能力／職能開発研修に参加しようとする建築士、建築設備士及び建築施工管理技士の「建築CPD情報提供制度」のプログラムに認定されています。</p> <p>このため、建築系CPD制度の参加者は、本講習会を受講すると実績証明書の交付を受けることができます。建築CPD情報提供制度が発行する実績証明書は、国土交通省地方整備局、都道府県、特定行政庁での設計コンサルタント業務、公共工事入札や経営事項審査において活用されます。</p> <p>また、認定ファシリティマネージャーの資格更新のために必要なポイントを、過去5年間のファシリティマネジメント関連活動で取得して更新する方式(更新講習B方式)のポイント対象研修です。</p>
13	<p>①<解説編><応用編>にて、「この表は…」とご説明頂く箇所(4-32ページ等)が多くありますが、スクリーンショットではなく、実際に操作する画面などを映して頂ければより理解が深まると思います。(具体にどの工程でそのシートに反映されるのか、比較ができるのか。Excel上で修正した内容は反映されるのか?等、分からぬところが多かったです) ②実践・解説・応用は殆どシステムの利用・活用方法でしたので、不明箇所を何度も確認したいです。ぜひ早送り・巻き戻しができるようにして見れるようにして頂きたいです。</p>	<p>本講習会についてのご意見、ありがとうございます。ご指摘のとおり、説明方法及び今後、検討してまいります。</p> <p>また、説明箇所を確認するために早送り、巻き戻しができるかについては、講習会システムの関係で実現が難しいところですが、対応策について検討してまいります。</p>