

公共建築のFMと保全ネットワークニュース(公共エフエムニュース) 保全相談だより

No.	相談内容	回答
224 (2026.9)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」(以下「積算基準」という。) p165建築保全業務積算要領の解説 第2編 標準歩掛り 第1章 一般事項 (3) 端数処理 (ロ) 歩掛り 及び p255 第4章 清掃 (b) 清掃面積と適用歩掛り において、端数処理の方法が記載されています。 清掃業務の場合は、日常清掃・日常巡回清掃や定期清掃等、分類が多数ありますが、この場合の端数処理の方法は、どのように行えばよいでしょうか。	積算基準p165第2編 第1章 一般事項 (3) 端数処理 (ロ) 歩掛りにおいて「実際の業務は、業務の分類1から分類17によるものでなく、同じ分類の中で複数の業務が発注されたり、複数の分類にまたがった業務が発注されたりする。いずれの場合であっても、端数処理は、分類1から分類17に掲げる業務に対して行うこととなる。」と記述されているように、p20建築保全業務積算要領 第2編 第1章 一般事項の「表1.1 業務分類」に示される業務分類1〜17までの分類ごとに、歩掛りを集計して、端数処理を実施することとなります。 清掃業務の場合、「表1.1 業務分類」の大区分 (3) 清掃 の業務分類14に該当するため、日常清掃・日常巡回清掃や定期清掃等の分類ごとに端数処理を実施するのではなく、清掃員 A, B, C の各人工の合計値ごとに端数処理を行うこととなります。
223 (2026.8)	「建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)」(以下「共通仕様書」という。)におけるp16からp196点検表の備考欄に「12条点検」という記載がありますが、この記載がついた点検内容は、どのように考えればよいのでしょうか。	共通仕様書p370 1.2.2 12条点検の実施(a)において「共通仕様書の12条点検とは、建築基準法12条に規定する点検又は官公庁施設の建設等に関する法律(以下「官公法」という。)第12条に規定する点検をいう。」とされています。 また、共通仕様書p15 第1章 一般事項 第2節 法定点検等 1.2.2 「12条点検の実施」(d)「上記(c)において、第2編表2.2.1から表8.4.2及び第5編表4.2.1の備考欄に「12条点検」と記載のある点検項目に係る点検は、本共通仕様書の作業内容に換えて、12条点検により履行する。」とされていますので、建築基準法第12条及び官公法12条点検による点検を履行することとなります。 なお、点検表の備考欄に示された「12条点検」の周期には、官公法第13条に基づく「国家機関の建築物等の保全に関する基準」(平成17年国土交通省告示第551号。)に係る「国家機関の建築物等の保全に関する基準の実施に係る要領」(平成17年6月1日国営管第59号 国営保第11号 最終改正 平成22年国営管第482号 国営保台30号)の別表に示された確認項目に対する確認周期を踏まえて設定されています。 このため、国家機関の建築物(官公法が適用される官庁施設)において、共通仕様書を適用しないで、建築基準法12条及び官公法第12条に規定する点検周期で点検した場合、官公法第13条の確認周期を満たさない場合が生じるので注意が必要です。 点検等周期の違いについては、共通仕様書p269〜294別表に示す「点検等及び確認整理表」を参照してください。
222 (2026.7)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」(以下「積算基準」という。) p64 第2編 第2章 2.5 防災設備 2.5.1 一般事項(e)において「歩掛り表は、機器点検の年2回のうちの1回と総合点検を同時に実施することを前提としている。」とありますが、点検の年間の歩掛りは、機器点検と総合点検の算定の仕方はどのように行えばよいのか。 また、積算基準における防災設備において、機器点検と総合点検に同じ分類等のものが計上されているが、点検内容に重複がある場合の歩掛りはどのように考えるべきか。	防災設備に係る点検項目及び作業内容については、「建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)」p138 第2編 第6章 防災設備 第2節消防用設備等 6.2.2 点検・保守(a)において「点検の基準、期間及び結果報告書の作成は、表6.2.2によるほか、消防用設備等の点検の基準及び点検結果報告書等について定める消防庁告示を遵守し適切に実施する。」とされ、消防法令等により定められた消防用設備等の点検基準、点検要領、点検票及び報告書によるものとしています。 積算基準は、これらの点検基準及び点検要領(以下「点検基準等」という。)に基づき、機器点検及び総合点検を実施した場合の歩掛りを示しております。このため、防災設備の歩掛りの表中において、消防用設備等の点検基準等を受けて、機器点検と総合点検の分類等の欄に、同じ名称のものが記載されることもあります。 また、積算基準では、機器点検と総合点検は異なるものであることから、機器点検と総合点検の歩掛りを別々に計上することとし、年間の歩掛りは、6ヶ月ごとの機器点検の歩掛り2回分と年1回の総合点検の歩掛り1回分を合計することとしています。詳しくは、積算基準p207 第2編 第2章 2.5 防災設備 2.5.1 一般事項(a)に記載があります。
221 (2026.6)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」(以下「積算基準」という。) p210 第2編標準歩掛り第2章定期点検等及び保守 2.5.2消防用設備等(2)屋内消火栓設備及び屋外消火栓 (a)屋内消火栓設備 (ロ)制御盤 「操作制御盤は、加圧送水装置ユニットの操作部に該当するもので、単体設置の場合である。」と記載されている。 屋内消火栓設備と屋外消火栓設備の制御盤が1つ(兼用)の場合、どのように積算すればよいでしょうか。	積算基準p210の2.5.2(2)(a)(ロ)制御盤では、「操作制御盤は、加圧送水装置ユニットの操作部に該当するもので、単体設置の場合である。加圧送水装置ユニットに制御盤が組込まれている場合であっても、この歩掛りを操作盤として計上する。」とされており、屋内消火栓設備及び屋外消火栓設備の両方が設置されている場合は、それぞれの設備ごとに、制御盤が設置されている場合(制御盤が組込まれている加圧送水装置ユニットを含む。)を示すものと考えています。 屋内消火栓設備と屋外消火栓設備で制御盤を兼用している場合は、消防法に基づく点検内容が単体設置の場合と異なることが想定され、積算基準における「単体設置」に該当しないものと考えられるため、見積りにより対応としてください。

220 (2026.5)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」(以下「積算基準」という。) p19 第2編 標準歩掛り 第1章 一般事項 (e)で「歩掛りの端数処理は、第1編表2.2及び表2.3の区分欄に掲げる業務を表1.1に掲げる分類1から分類17までの業務に分類して、…(略)ただし、当該集計したものが1に満たない場合にあっては、小数点第1位の数値が5以下の場合は0.5、小数点第1位の数値が5を超える場合は1.0に切上げるものとする。」とありますが、集計したものは何を示すのでしょうか。	積算基準 p6 第3章 保全業務費の積算 第2節 費目別の積算方法 3.2.2 直接人件費 において「直接人件費は、業務に直接従事する技術者による当該業務の実施に必要な労務数量に労務単価を乗じたものの総和とする。」とされておりますので、基本的な考え方として、(労務数量)×(労務単価)で直接人件費を算出することになります。 ご質問の「集計したもの」とは、積算基準p19 (e)に「歩掛りの端数処理は、第1編表2.2及び表2.3の区分欄に掲げる業務を、表1.1に掲げる分類1から分類17までの業務に分類して、それぞれについて集計した歩掛りに小数点2位以下の端数がある場合は小数点第2位の数値を切捨てるものとする。」と記載されているとおり、p13 第1編表2.2及びp14 表2.3の区分欄に掲げる業務の歩掛りを、p20 表1.1の分類1から分類17に掲げる業務ごと、p12 表2.1 技術者区分ごとに分類し、集計した歩掛りを指します。 具体的には、企業等において現場での作業時間を半日単位で考える場合も多いことを考慮し、業務の分類ごと、技術者区分ごとに歩掛りを整理した結果、1に満たない場合においては、積算基準p19 (e)のただし書きに示すように「歩掛りの端数処理は、当該集計したものが1に満たない場合にあっては、小数点第1位の数値が5以下の場合は0.5、小数点第1位の数値が5を超える場合は1.0に切上げるものとする。」としています。
219 (2026.4)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」(以下「積算基準」という。) p94 第2編標準歩掛り 第2章 定期点検等及び保守 2.6搬送設備 2.6.1 エレベーター エレベーターの歩掛りの考え方を教えてください。 ①☒上1階から3階までエレベーターで、2階には停止しない(停止床階数が2の)エレベーターの歩掛りは、どのように算定するのでしょうか。 ②☒エレベーターの歩掛りで3台のエレベーターの点検を行う場合、歩掛りの端数処理はどのように行うのでしょうか。	積算基準p94 2.6搬送設備 2.6.1 エレベーター の歩掛りについては、次のとおりです。 ①☒エレベーターの歩掛り表(p96)では、標準停止床階数と記載があるとおり、停止する床階数を基本としています。 ご相談のエレベーターの点検の歩掛りは、標準停止床階数が「2」の仕様のエレベーターの歩掛りを使用します。 なお、この場合、p95「表A エレベーターの仕様による増減率」の②通過床階数に対する増率(扉がない場合)による加算を1台1階当たり増率+1.5%を乗じた数値を加算することになります。 ②☒エレベーターの歩掛りの端数処理は、エレベーター全体の歩掛りを合計した数値に対して行います。 なお、端数処理の方法については、p19第1章一般事項(e)をご参照ください。 積算基準p236にエレベーターの歩掛りにおける【労務数量の算出例】がありますので、こちらもご参照ください。
218 (2026.3)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」(以下「積算基準」という。) p58 第2編標準歩掛り 第2章 定期点検等及び保守 2.3.4 給排水衛生機器 2. 貯湯タンク (1)シーズンイン点検及び(2)シーズンオン点検の第1種圧力容器に関する歩掛りには、検査等の業務も含まれているのか、教えてください。	積算基準p58「貯湯タンク」の歩掛りは、建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)(以下「共通仕様書」という。)p120 4.5.3 貯湯タンクに記載されている内容を実施する場合の歩掛りになります。 共通仕様書p120「4.5.3 貯湯タンク」では、「貯湯タンク(飲用)の作業項目及び作業内容は、建築物衛生法を遵守し、適切に実施する。 なお、適用は、4.4.2「熱交換器・ヘッダー・密閉形隔膜式膨張タンク」による。」とされています。 さらに、共通仕様書p107 4.4.2熱交換器・ヘッダー・密閉形隔膜式膨張タンク(c)において「熱交換器・ヘッダー・密閉形隔膜式膨張タンクの作業項目及び作業内容は、表4.4.2による。」と記載されています。 また、4.4.2では、「(a)で労働安全衛生法に基づく定期自主検査及び人事院規則に基づく定期検査は、本項による。(b)で労働安全衛生法に基づく性能検査及び人事院規則に基づく性能検査は、特記による。」とされています。 したがって、積算基準p58「2. 貯湯タンク」の歩掛りに含まれる検査は、共通仕様書p108 表4.4.2に示す定期検査に関するものであり、登録性能検査機関等が実施する性能検査については、共通仕様書において、特記とされていることから当該歩掛りには含まれていません。
217 (2026.2)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」(以下「積算基準」という。) p64 第2編標準歩掛り 第2章 定期点検等及び保守 2.5 防災設備 2.5.1 一般事項 (b) 加算表の取り扱いで、「区分欄に定める消防用設備等のうち、複数の区分の設備がある場合は、加算表に定める加算すべき歩掛りが最も大きい区分の設備についてのみ、集計した歩掛りに当該加算すべき歩掛りを加算する。」とあるが、それは、単純に加算表に示された設備区分を指すのか、それぞれの設備の歩掛りを加算して最も大きな歩掛りとなる設備の区分の歩掛りを加算するのか、いずれの方法で計算すべきか教えてください。	積算基準p207 建築保全業務積算要領の解説 第2編 標準歩掛り 第2章 定期点検等及び保守 2.5 防災設備 2.5.1 一般事項「(b)加算表の扱い」についての説明があり、「加算する方法は、加算表の区分で示す設備に対する保全技術補の歩掛りを加算することとなるが、複数の設備を同一契約とする場合は、おのおのの施設(防火対象物)ごとに当該設備のうち、加算すべき歩掛りの最大の値を1回加算することになる」とされています。 このため、「当該設備の加算すべき歩掛りの最大の値」とは、それぞれの歩掛りを集計した数値が最大になった設備ではなく、単純に、p65の加算表において、区分で示す設備の最大の歩掛りを加算することになります。
216 (2026.1)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年度版)」(以下「積算基準」という。) p84 第2編標準歩掛り 第2章 定期点検等及び保守 2.5防災設備 2.5.2消防用設備等 15.排煙設備 (1)機器点検 防火戸の歩掛りについて 防火戸のドア式両開きの場合、1枚とは、両開き防火戸の左右のドアをそれぞれ数えて2枚と計算するのか、それとも2枚1組と考え、両開きドア左右合わせて1枚と計算するのか教えてください。	防火戸のドア式両開きは、積算基準p86 2.5.2 15.排煙設備 (1)機器点検 防火戸 ドア式(両開き扉・常開)の欄に歩掛りが記載されています。 この欄の単位で「1枚1回当たり」とあるのは、両開きドア左右を合わせて1枚とみなすことになります。 なお、常閉防火戸の場合は、備考欄に示すように積算基準p26 2.1.3内部 5. 内部建具(1)扉・枠が適用され、単位も扉・枠の箇所で計算することになります。

215 (2025.12)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年度版)」 p91 第2編標準歩掛り第2章 定期点検等及び保守 2.5防災設備 2.5.2消防用設備等 21.非常電源専用受電設備の歩掛表 (2)総合点検に「保護継電器」の歩掛設定がありますが、低圧受電・高圧受電いずれの場合も保護継電器があれば歩掛を計上するという扱いでしょうか。 高圧受電設備の備考欄に「・歩掛りには保護継電器の点検を含まない。」とあるので、高圧受電設備の場合のみ計上する扱いなのか教えてください。	「非常電源専用受電設備」は、一般の受変電設備とは仕様が異なり、消防法により消防用の非常電源として使用される設備です。 消防法により、建築物において使用できる設備として建築物の延床面積における制約があるほか、キュービクル式非常電源専用受電設備の基準（昭和50年消防庁告示第7号）に適合する必要があります。 ご相談の「保護継電器」は、電気設備や回路を異常から守るための装置で、過電流、地絡、過負荷、短絡などを検出して遮断器を動作させるもので、p91 21.非常電源専用受電設備の歩掛り表に示す保護継電器は、一般的に高圧受電設備・特別高圧受電設備でよく使われる高圧用の保護継電器を指しているもので、高圧受電設備において計上するものと考えています。 なお、低圧受電設備の場合には、保護継電器の機能として、配線用遮断器や漏電遮断器やサーマルリレーなどを使用することが一般的であり、この歩掛り表で示す保護継電器を使用することは想定していません。
214 (2025.11)	「建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)」(以下「共通仕様書」という) p140 第2編 定期点検等及び保守 第6章 防火設備 6.3.3防火設備 表6.3.3 (A) の防火戸・防火シャッターの作業項目・内容において防火戸のくぐり戸の点検についての記載がないが、点検内容は第6章防災設備の防火戸の規定を適用でよろしいですか。 その場合、運動エネルギーの確認も、くぐり戸単品として行うことになりますか。	防火戸におけるくぐり戸の点検に関して、建築基準法施行令第112条(防火区画) 19項1号及び2号に用いられる防火設備等には「閉鎖又は作動をした状態において避難上支障がないものであること。」との規定があり、防火戸に設置されたくぐり戸についても、避難上支障がないものであることが求められます。 また、防火区画に用いる防火設備等の構造方法を定める件(昭和48年12月28日建設省告示第2563号)において、第一第二号口に「居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路に設けるものにあつては、当該防火設備に近接して当該通路に常時閉鎖式防火戸が設けられている場合を除き、直接手で開くことができ、かつ、自動的に閉鎖する部分を有し、その部分の幅、高さ及び下端の床面からの高さが、それぞれ、七十五センチメートル以上、一・八メートル以上及び十五センチメートル以下である構造の防火設備とすること。」とあり、くぐり戸に関する防火区画に用いる防火設備等の構造方法についての記載があります。 これらのくぐり戸は、人の通行の用に供する部分の場合、告示第1の一、(ロ)を満たす必要があることから、防火戸と同様に点検すべきものと思われますので、点検内容は「共通仕様書」p140 第2編6.3.3 防火設備の 表6.3.3(A)防火戸・防火シャッターを適用するのがよろしいと思われます。ご相談の運動エネルギーの確認についても、くぐり戸単品として実施した方がよろしいと思われます。 <参考資料> 防火区画に用いる防火設備等の構造方法を定める件 (昭和48年12月28日 建設省告示第2563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等の一部を改正する告示の施行について（国住指第369号 令和7年1月29日）
213 (2025.10)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」(以下、「積算基準」という。)について P228第2編標準歩掛り第2章 定期点検等及び保守 2.5防災設備 2.5.2消防用設備等 (15) 排煙設備 (ト) 煙感知器、熱感知器 (自動式起動装置) の文中「防火戸・防煙ダンパーで点検する場合は、歩掛り表の分類に煙感知器がないので、自動火災報知設備の歩掛りを準用し加算する。」について教えてください。 準用し、加算するのは、 ①自動火災報知設備の数量に加算 ②排煙設備として数量積算 のどちらになるでしょうか。 自動火災報知設備として50個設置された庁舎で、排煙設備用煙感知器が1個あった場合、「51個と計上するか、50個と1個で計上するか」で歩掛りが変わってくるので、それについて教えてください。	「積算基準」p84 2.5.2消防用設備等 15. 排煙設備(防火戸、防火ダンパー等を含む)(以下、「排煙設備等」という。)については、p228 (15)排煙設備等での(ト)煙感知器、熱感知器 (自動式起動装置) において、「歩掛り表の分類に煙感知器がないので、自動火災報知設備の歩掛りを準用し加算する。」と解説しています。 この趣旨は、防火戸・防火ダンパーは、消防法による点検と建築基準法による点検が求められますが、建築基準法における検査方法と同等の方法で実施した検査の記録がある場合には当該記録の確認でよいこととされ、重複して実施する必要がないことから、15.排煙設備等での点検を行う場合における歩掛りの考え方を示しているものです。 このため、お尋ねの件につきましては、15. 排煙設備等の歩掛表に、感知器の歩掛りが記載されていないことを踏まえ、①自動火災報知設備の数量に加算し、51個による歩掛りを計上するものと考えます。 なお、p227 (15)排煙設備等の解説において、「建築基準法によるものは、2.5.3 建築基準法関係防災設備で「見積りによる。）」としております。
212 (2025.9)	「建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)」(以下「共通仕様書」という。) 建物の執務室の天井や天井内に単独の加湿器が設置されています。 共通仕様書を確認したところ、上記のような単独の加湿器は対象となっていないようですが、共通仕様書には含まれないのでしょうか。 厚生労働省「建築物環境衛生管理基準」の(4)空気調和設備に関する衛生上必要な措置、同省告示第百十九号(平成十五年三月二十五日)「空気調和設備等の維持管理及び清掃等に係る技術上の基準 第一 — 空気調和設備の維持管理 3に加湿減湿装置の点検清掃について規定があるため、建築物衛生法に規定する「空気調和設備」に完全に合致しないにしても、同様の水準で点検清掃する必要があると思いますが、共通仕様書においては必要とされていないということなのでしょうか。もし記載されているのであれば該当箇所を教えてください。	共通仕様書では、一般的な事務庁舎への適用を想定して作成されたものであり、共通仕様書に記載されている設備機器等は、基本的に「公共建築工事標準仕様書」(以下「標準仕様書」という。)に基づき記載されています。 また、事務庁舎における空気調和設備は、空調機に加湿器を組み込み、温度調整・湿度調整等を一体的に行う方式が一般的であることから、標準仕様書において単独の加湿器についての記載はありません。 ご質問の単独の加湿器については、標準仕様書に記載がないことから、共通仕様書にも記載されておりませんが、加湿器の点検清掃をしなくてもよいこととはありません。 このため、単独の加湿器の点検を実施する場合には、作業項目及び作業内容をメーカーや点検業者等に確認して、特記仕様書に追記したうえで、点検費用を見積りにより算定していただく必要があります。 また、共通仕様書の空気調和設備の機器において、加湿器の点検項目がない場合には、同様に特記仕様書に追記したうえで、点検費用を見積りにより算定することになります。

211 (2025.8)	「建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)」(以下「共通仕様書」という。) p123 第2編 定期点検等及び保守 第4章機械設備 4.5.7 ポンプ 表4.5.7(c) 排水ポンプの2.電動機及び3.ケーブルに、それぞれに「絶縁抵抗を測定し、その良否の確認」とあります。 通常の電気設備の点検では、ケーブルと電動機をまとめて絶縁抵抗を測定して、数値がわるければ、あらためて個別に測定するという手順をとっている。 共通仕様書の作業内容どおり、電動機、ケーブルについて、別々に絶縁抵抗値を測定する必要がありますか。	共通仕様書p123 第2編 第4章 4.5.7 ポンプ 表4.5.7(c) 排水ポンプの2.電動機及び3.ケーブルに、それぞれに「絶縁抵抗を測定し、その良否の確認」とあります。 また、共通仕様書の解説 p394 「3.1.4 絶縁抵抗測定」には、(c)測定場所の(1)では「絶縁抵抗の測定は開閉器等で区分できる回路単位に測定するのが原則である。ただし、高圧回路、低圧回路にかかわらず一括測定の結果、絶縁抵抗が良であれば、回路単位の測定を省略してもよいとしている。」との記載があります。 絶縁抵抗測定に関して、共通仕様書の表4.5.7(c)排水ポンプは、ケーブルと電動機それぞれに絶縁抵抗の良否を把握することが必要であることから、それぞれの作業内容に記載することとしています。 また、作業の目的は、絶縁状態の良否の確認にあるため、測定方法については、個別に測定することもありますし、p394に示すような測定方法でも問題はなく、結果として、絶縁抵抗の良否の確認ができればよいものと考えています。 このため、お尋ねの件につきましては、排水ポンプの電動機、ケーブルの絶縁測定を一括で実施しても、差しさわりのないものと考えています。
210 (2025.7)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」(以下「積算基準」という。) p52「第2編 第2章定期点検等及び保守 2.3機械設備 2.3.2冷熱源機器 冷凍能力が単体で186kW未満の吸収冷温水機の歩掛りについて、複数台ある場合の低減を行う場合、p50に記載の(2)の吸収式冷温水機として扱い、保全技師補を低減すべきか、それとも(1)の吸収冷温水機ユニットとして扱い、保全技術員の歩掛りを低減すべきか。	積算基準 p50 2.3.2冷熱源機器 (a)に「機械室、屋上その他に同種の機器が隣接して複数台設置されている場合は、次の掲げる率で当該歩掛りの率を低減する。」とされています。 冷凍能力が186KW未満の吸収式温水機は、p52の「6.吸収冷温水機(冷凍能力が単体で186kW未満)」が複数台設置されている場合に該当することになりますので、歩掛りの低減は、「(2)遠心冷凍機、吸収冷凍機及び吸収冷温水機の保全技師補の歩掛り」が該当します。 なお、(a)に記載の「機械室、屋上その他」とは、同一建物における場合を示しています。また、「隣接する場所」とは、同じ機械室の中や同一建物の屋上等を示していますので、ご注意ください。
209 (2025.6)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」(以下「積算基準」という。) p64 2.5防災設備 歩掛りの算出の仕方について教えてほしい。 ・泡消火設備と自動火災報知設備を1つの契約で点検を行うことで考えている。 ・加算表では泡消火設備(0.801) 自動火災報知設備(0.338)である。 2.5.1(b)「加算表の区分欄に定める消防用設備等のうち、複数の区分の設備がある場合には、加算表に定める加算すべき歩掛りが最も大きい区分の設備についてのみ、集計した歩掛りした歩掛りに当該加算すべき歩掛りを加算する。 なお、他の設備については、加算すべき歩掛りを加算しない。」とあるが、歩掛りの加算はどのようにすべきか。	積算基準p64 2.5防災設備 歩掛りの算出の仕方を説明します。 防災設備等において、複数の設備を一つの契約とする場合、p65の加算表に示す当該設備が記載された区分のうち、加算すべき歩掛りが最も大きい区分の防災設備の歩掛りを1回加算することとして、他の防災設備の区分の歩掛りは加算しないことになります。 相談内容を例に、加算表の取り扱いをご説明いたします。 泡消火設備(歩掛り0.801)、自動火災報知設備(歩掛り0.338)と加算表の区分が異なりますので、この場合、最大の歩掛りの区分にある泡消火設備の歩掛り0.801を加算し、自動火災報知設備の区分の歩掛り0.338は加算しない、という取り扱いになります。 なお、加算表の取り扱いについては、積算基準p207 2.5 防災設備に詳しい記載がありますので、ご参照下さい。
208 (2025.5)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」(以下「積算基準」という。) p78「第2編 第2章定期点検等及び保守 2.5.2 防災設備等 9.自動火災報知設備の表の分類中、消火栓起動装置という記載がある。 解説p222 2.5.2 防災設備等 (9) 自動火災報知設備(ホ)には、消火栓起動装置と記載されているが、具体的にはどのようなもので、自動火災報知設備の消火栓起動装置の歩掛りは、どのようなときに計上するのか。	積算基準p78 2.5.2 防災設備等 9.自動火災報知設備の表の分類にある消火栓起動装置とは、解説p222(ホ)に示すとおり、受信機からの発信機が押された信号を消火栓ポンプ盤に送るもので、消火栓ポンプ起動リレーと呼ぶ場合もあります。 なお、公共建築設備工事標準図(電気設備工事編)(令和4年版)では消火栓ポンプ起動装置(移報器)とされ、設置場所は、主に消火栓ポンプ制御盤に組込まれる場合が多く、自動火災報知設備の一部として取り扱われ、電気設備工事で取り付けています。 消火栓起動装置の点検内容は、消防法における「消防用設備等の点検基準、点検要領、点検票」の自動火災報知設備第11の点検項目に示す附属装置に該当するもので、附属装置としての点検を行うものと考えております。 ※総務省消防庁のHP 消防庁の役割>火災予防等>火災予防 消防用設備等点検報告制度>消防用設備等の点検基準、点検要領、点検票>「消防用設備等の点検基準、点検要領及び消防用設備等点検結果報告書に添付する点検票の様式」を参照
207 (2025.4)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」(以下「積算基準」という。) p30「第2編 第2章定期点検等及び保守 2.2.2 受変電設備【受変電設備(高圧・低圧)】において、11.指示計器、保護継電器等の定期点検を行う場合、指示計器、保護継電器等の積算基準の歩掛りには、停電作業の歩掛りも含まれていますでしょうか。	「建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)」(以下「共通仕様書」という。) p30「第2編 第3章電気設備 第1節 3.1.2 点検時の電源状況」には、「高圧(当別高圧を含む)及び低圧電源に係る点検は、原則として停電状態で行う。」と記載がありますので、作業の実施にあたっては、停電することが求められております。 積算基準p172 2.2.2 受変電設備の解説では「受変電設備の定期点検は、停電状態で受変電システムとして行われる。このため、共通仕様書第2編3.3.1「配電盤等(内部機器を除く。)」から3.3.12「低圧開閉器類」までの項目を一貫して行う場合で、閉鎖形(キュービクル式を含む。」「金属製のキャビネットに収納されたもの」の受変電設備を点検する場合の歩掛りを示している。なお、停電により仮設電源が必要となる場合は、別に積算する必要がある。」との記載がありますので、積算基準に示す点検歩掛りは、停電状態を前提として、受変電システムとして行う機器等の点検に係る歩掛りを示すものとされています。 また、停電作業には、作業実施に係る施設管理者との協議以外に、施設を利用している入居者や関係者への周知(例えば、停電の日時、停電エリア、停電の際の注意事項など)、停電できない設備への給電などの停電作業に付随する作業があります。これらの作業については、必要に応じて特記したり、発注者と受注者間で協議を行ったりすることになります。

206 (2025.3)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」(以下「積算基準」という) P94 「第2編 第2章 2.6搬送設備」2.6.1 エレベーターの歩掛りについて エレベーターのかごに、入口と出口の2つあるタイプのエレベーターの場合、積算基準が適用できますか。また、歩掛りの加算はありますか。	「建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)」(以下「共通仕様書」という)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。 積算基準で歩掛りを想定しているエレベーターは、共通仕様書に記載された点検をする場合に適用されるもので、かごの出入口が一方向の一般的なエレベーターを想定しています。 かごの出入口が二方向の特殊なエレベーターは、点検等の内容が共通仕様書に定められていないため、積算基準の適用ができませんので、点検費用については、お見積りの対応をお願いします。
205 (2025.2)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」P20 「第2編 第1章 一般事項 表1.1業務分類」(1) 定期点検等及び保守 ③(丸数字3) 機械設備 に「給湯用循環ポンプ」の記載がありませんが、適用はどのようにすればよろしいか。 また、経費率はどのようになるのでしょうか。	P20 表1.1業務分類については、「建築保全業務積算基準及び同解説(平成30年版)」から、編、章、節の区分となるように記載方法の見直しを行っており、「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」では、表現変更されています。 このため、お尋ねの「給湯用循環ポンプ」は、P60「2.3.4給排水衛生機器」の区分「4.ポンプ」に属するものとしてまとめられておりますので、表1.1業務分類では、(1) 定期点検等及び保守 ③(丸数字3) 機械設備(ア) c. に示された「給排水衛生機器」に含まれており、「分類5」に区分されます。 また、「第1編 第2章 保全業務費の算定」P13表2.2直接物品費率、P14表2.3業務管理費率、P15表2.4一般管理費等率の表においても、(1) 定期点検等及び保守 ③(丸数字3) 機械設備(ア) c. に示された給排水衛生機器に含まれる区分(機器)として、諸経費等の率を求めることになります。
204 (2025.1)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」 p98 「第2編 第2章 2.6搬送設備 2.6.1エレベーター」表「エレベーター」(2/2) 区分:エレベーター 項目: (4) 付加装置 分類等: ②フルメンテナンス契約の場合で、イ 地震時管制運転装置の a 普通級、b 普通級(P波検知付)の歩掛りについて 当施設のエレベーターの地震時管制運転では、P波及びS波の両方が記載されていますが、この場合、b 普通級(P波検知付)の歩掛りを適用してよろしいか。	地震動には、初期微動であるP波と本震である主要動のS波があります。 「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」の イ 地震時管制運転装置では、感知する地震波により適用が分かれています。 a 普通級は、主要動のS波を感知するものを指しており、b 普通級(P波検知付)では、P波及びS波を感知するものを指しております。 ご質問にあるエレベーターは、地震時管制運転装置の仕様でP波及びS波の両方の記載があるとのことですので、b 普通級(P波検知付)の歩掛りが適用されることになります。
203 (2024.12)	「建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)」 p216 「第3編 第4章 第2節4.2.2運転・監視記録」及び積算基準(R5年版) p110 「第2編 第3章 3.3機械設備」で、「パッケージ形空調機及びガスエンジンヒートポンプ式空調機」の点検がなくなっている。 ガスエンジンヒートポンプ式空調機は、これまで1Dの点検をしてきたので、現状、引続き点検を考えているところであり、どのように積算をすべきかお尋ねしたい。 1. 「パッケージ形空調機及びガスエンジンヒートポンプ式空調機」の運転・監視及び日常点検・保守がなくなっているのか、その理由を教えてください。 2. 現在、点検を実施しているところであるが、引き続き、点検を実施するのであれば、積算を行うためにはどのようにすればよいか。	パッケージ形空調機は、水冷式と空冷式に分類されます。 1. 「パッケージ形空調機及びガスエンジンヒートポンプ式空調機」の運転・監視及び日常点検・保守については、「平成30年版建築保全業務共通仕様書及び同解説」では水冷式及び空冷式としての運転・監視記録の項目が記載されていましたが、「令和5年版建築保全業務共通仕様書及び同解説」で使用実態を考慮し空冷式に限定しました。また、空冷式のパッケージ形空調機については、一般的に1日1回の運転・監視を含め、日常点検は実施していないことから削除したものです。 2. 引き続き、運転・監視を実施する場合は、点検業者から点検項目を確認して見積りによります。
202 (2024.11)	「建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)」 p55 第2編 第3章 第7節 太陽光発電設備における定期点検等及び保守について 太陽光発電設備の点検を予定していますが、点検対象の設備には、蓄電池を併設しており、一つは、パワーコンディショナーと蓄電池が同じ筐体にあるものと、蓄電池が単体であるものの2とおりの設備となっています。 太陽光発電設備に併設して設置している蓄電池設備の定期点検等及び保守に関する作業項目、作業内容は、どのようにすればよろしいか。	「建築保全業務共通仕様書及び同解説(令和5年版)」(以下「共通仕様書」という。) p421 「第2編 第3章 第7節3.7.1 太陽光発電設備」において、小規模発電設備(出力10kW以上50kW未満)で受変電設備と接続されるものを対象としています。 出力50kW以上となる場合には、平成15年太陽光発電システム保守点検ガイドライン(JM19Z001)を適用することになり、点検内容が異なります(関連告示:「電気事業法成功規則第52条の2第1号ロの要件等に関する告示(平成15年経済産業省告示第249号)」)。このため、まず太陽光発電設備の出力を確認する必要があります。 次に、蓄電池に関してですが、共通仕様書p57第7節3.7.1太陽光発電装置 4.パワーコンディショナー(PSC) C.直流電源設備、交流無停電電源設備により、「第5節「直流電源設備」、「第6節交流無停電電源設備」の当該事項による。」こととなり、p53 「第5節 直流電源設備 3.5.3 蓄電池」の作業項目及び作業内容を参照することになります。 蓄電池が筐体となっている場合では、直流電源設備における蓄電池盤の仕様と同様でない場合も想定されますので、該当する作業項目及び作業内容については、外観等の状況や機能によって、定期点検等及び保守の作業内容を選択する必要があります。 また、パワーコンディショナーと蓄電池が同じ筐体にある場合についても同様で、定期点検等及び保守の作業内容を選択する必要があります。

201 (2024.10)	「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」 p78 第2編 第2章 2.5 防災設備 2.5.2 消防用設備等 9.自動火災報知設備 (2)総合点検の欄で、R型受信機は歩掛り「見積りによる。」とされていますが、G R型受信機の総合点検の場合、自動火災報知設備のR型の部分は見積りによるものとして、G型の部分は、10.ガス漏れ火災警報設備の歩掛りを適用してよろしいか。	火災報知設備において、自動火災報知設備のR型受信機と、ガス漏れに関する火災警報設備のG型受信機が一体となったものをG R型受信機としています。 「建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版)」建築保全業務積算基準の解説 p223 第2編 第2章 2.5 防災設備 2.5.2 消防用設備等 (10)ガス漏れ火災警報設備(イ)受信機では、「ただし、受信機が自動火災報知設備の受信機と一体で、G R型の場合は、自動火災報知設備同様、見積りとなる。」と記載されており、受信機部分が一体であれば、G R型受信機の総合点検の場合、見積りによることとなります。 なお、ガス漏れ火災警報設備の受信機は、自動火災報知設備の受信機と一体の箱体(自立盤)に収められているもの(G P型又はG R型)もありますが、この場合には、ガス漏れ火災警報設備の部分について、いずれも本歩掛りを適用することができます。 また、火災報知設備の委託業務による作業手順等を考慮して見積りとすることも可能と思われます。
200 (2024.9)	建築保全業務積算基準及び同解説(令和5年版) p64 建築保全業務積算要領 第2編 標準歩掛り 第2章 定期点検等及び保守 2.5防災設備 2.5.1 一般事項 (g)に、「2.5.2消防用設備等の歩掛りは、固定式以外適用できない。」と記載があるため、p72 粉末消火設備は、固定式以外では歩掛りが使用できないと解釈してよろしいか。	p64建築保全業務積算要領 2.5.1 一般事項 (g)「2.5.2消防用設備等(「1.消火器具」及び「8.動力消防ポンプ設備」を除く)の歩掛りは、固定式以外適用できない。」に記載のとおり、粉末消火設備の歩掛りは、固定式の場合に適用するものとしておりますので、それ以外では使用できません。 p219建築保全業務積算要領の解説 2.5.2消火用設備等 (7)粉末消火設備の説明がありますのでご覧ください。 p66建築保全業務積算要領 2.5.2消防用設備等【消火器具】に記載の1.消火器具の分類等に記載の粉末消火器と移動式粉末消火設備は異なります。 消火器具は、携行式の消火器で、持ち運びが容易でどこでも消火活動に使えるものですが、移動式粉末消火設備は、消火薬剤の詰まった貯蔵容器とホースが一体となって格納箱に保管されている消火設備です。