

# 設備管理業務における仕様書・ 積算について・その2

公益社団法人全国ビルメンテナンス協会  
唐木田義雄



# 本日の話

I 設備管理業務仕様書

II 管理対象設備・点検業務計画から点検基準表の作成

III 設備管理業務費の積算

## 設備管理業務費の積算

基本: 建築保全業務積算要領によって算出する。

### 労務数量

労務数量は、技術者区分毎に、業務の標準歩掛に必要数量を乗じて算定する。

### 労務単価

令和4年度建築保全業務労務単価による。

歩掛り: 設備機器について、点検・整備等を行う作業時間を、一日の

労働時間(8時間)で、除した数値で示されている。

歩掛り = 作業時間 ÷ 1日の労働時間(480分)

## 2.1 建築

## 2.1.1 一般事項

- (a) 歩掛り表で、延べ面積により歩掛り欄が分かれているものについては、当該建築物の延べ面積が該当する欄の歩掛りを使用する。  
 (b) 歩掛り表は、建物1棟ごとに適用する。

## 2.1.2 外部

区 分	項 目	周 期 (周期 I)	分 類 等	単 位	歩 掛 り (人)						備 考
					延べ面積 1,000㎡以下	延べ面積 1,000㎡超 2,250㎡以下	延べ面積 2,250㎡超 4,500㎡以下	延べ面積 4,500㎡超 10,000㎡以下	延べ面積 10,000㎡超 22,500㎡以下	延べ面積 22,500㎡超	
					保全技師Ⅲ	保全技師Ⅲ	保全技師Ⅲ	保全技師Ⅲ	保全技師Ⅲ	保全技師Ⅲ	
1. 屋根	(1) 陸屋根 (保護層及び露出防水層)	1 Y		100㎡1回当り	0.052	0.048	0.044	0.039	0.037	0.035	・ ルーフドレン及びといを含む。 ・ シーリング材を含む。
	(2) 勾配屋根 (金属葺、アスファルトスレート葺、瓦葺等)	1 Y		100㎡1回当り	0.079	0.072	0.066	0.059	0.056	0.052	
	(3) 屋上機器及び工作物	1 Y			見積りによる。						
	(4) パラペット、丸環	1 Y		10m1回当り	0.003	0.003	0.003	0.002	0.002	0.002	
	(5) 手すり	1 Y		10m1回当り	0.003	0.003	0.003	0.002	0.002	0.002	
	(6) 点検口	1 Y		1箇所1回当り	0.004	0.004	0.004	0.003	0.003	0.003	
	(7) トップライト	1 Y		1箇所1回当り	0.004	0.004	0.004	0.003	0.003	0.003	・ 2m角程度まで。
2. 外壁	(1) コンクリート打放し仕上げ	1 Y		100㎡1回当り	0.052	0.048	0.044	0.039	0.037	0.035	・ シーリング材を含む
	(2) モルタル塗り、タイル張り、石張り	1 Y		100㎡1回当り	0.108	0.099	0.090	0.081	0.076	0.072	
	(3) 金属製カーテンウォール、PCカーテンウォール、ALCパネル	1 Y		100㎡1回当り	0.072	0.066	0.060	0.054	0.051	0.048	

積算要領 最初のページP22 屋根の点検 100㎡ 1回当たり歩掛り0.052  
 25分作業として⇒ $25分 \div 480分 \div 0.052$  となっている。



建物の名称	〇〇ビル				
所在地	東京都××区・・・・・・・・				
建物所有者	△△△株式会社				
敷地面積	1,075㎡	建築面積	565㎡		
延べ床面積	3,200㎡	基準階床面積	510㎡		
主要用途	事務室・研修室				
構造・規模	地下1階・地上5階・塔屋1階				
	構造：RC造、S造		防火対象種別：防火地域		
竣工年月日	1994年4月1日		(築27年)		
増改築年月日	—				
外装・外構の主要な仕上げ					
部位	位置	仕様	部位	位置	仕様
外壁	地上	磁器タイル	床	外構	花崗岩バーナ仕上げ
外壁	ドライエリア	コンクリート打ち放し			
屋根	屋上	シンダーコンクリート押え			

# 「点検業務計画」

## 1. 設備巡回点検業務計画

項目	対象設備及び対象箇所		数量	点検内容	周期	備考
建物外部	外壁、外部階段、手摺、屋上周り及び排水溝、屋内外の扉、外構、ガラス等		1式	破損、汚れ、変形、腐食、脱落、錆、劣化、詰まり等	12回/年	
建物内部	内壁、床、扉等		1式	破損、汚れ、剥がれ、クラック、歪み、浮き、塗装の劣化等	12回/年	
照明器具	器具本体等		1式	破損、異音、過熱、錆及び変色、ちらつき	12回/年	
電気設備 他	受電盤		1面	表示灯の状態、破損、異音、異臭、振動、変色、過熱	12回/年	
	動力盤、電灯盤		4面	表示灯の状態、破損、異音、異臭、振動、変色、過熱	12回/年	
	館内放送、テレビ共聴アンテナ		1式	外観等の異常の有無	12回/年	
空調機	ビル用マルチエアコン (ダイキンエアコン含む)	室外機	13台	破損、異音、振動、異臭、	12回/年	
		室内機	13台	異音、振動、冷暖効果の確認、排水受けの汚れ及び閉塞の点検(建築物衛生法)	12回/年	各室外機系統の1台 ※排水受けは必要に応じて清掃
	外気取入れ空調機(加湿器付き)		1台	破損、異音、振動、異臭、給気の温度の異常、排水受けの汚れ及び閉塞の点検	12回/年	※上記同様
給排風機	給排気ファン(シロッコ2、斜流12)		14台	異音、振動等	12回/年	
	天井扇(39)、換気扇(1)		40台	異音、振動等	12回/年	
ポンプ	ポンプ(揚水2、湧水2、汚水2)		6台	異音、振動、指示値の異常の有無	12回/年	
水槽類	受水槽、消火水槽、湧水槽、汚水槽		5基	破損、汚れ等	12回/年	
衛生器具	衛生陶器、洗面台、流し台等		1式	破損、汚れ、詰まり等	12回/年	
消防設備	消火栓、消火器等		1式	外観、障害物等	12回/年	消火栓は内部も点検
電気温水器	給湯室、男女トイレ内		11台	外観、異音、異臭、過熱	12回/年	
緊急遮断弁	受水槽・高置水槽		2台	外観等の異常の有無	12回/年	
昇降機	エレベータ		2基	外観等の異常及び昇降して確認	12回/年	
自動ドア	1F入口		1台	外観・動作等の異常の有無	12回/年	
検針	電気(25)、水道(6)		32個	メータの読み	12回/年	

## 2. 設備定期点検業務計画(1)

業務項目	点検内容	頻度	備考
受水槽・高置水槽の清掃	建築物衛生法による業務 ①槽内の清掃 ②水質検査	1回/年	受水槽8m <sup>3</sup> ×2槽 高置水槽2m <sup>3</sup> ×2槽
汚水槽点検・清掃業務	建築物衛生法による業務 ①酸素濃度及び硫化水素の測定 ②ポンプの自動制御装置、警報装置の試験及び整備 ③槽内洗浄、消毒、汚泥及びスカムの搬出 ④害虫の防除作業	3回/年	汚水槽6m <sup>3</sup> 槽数1
湧水槽点検・清掃業務	①酸素濃度及び硫化水素の測定 ②ポンプの自動制御装置、警報装置の試験及び整備 ③槽内洗浄、消毒	1回/年	湧水槽45m <sup>3</sup> 清掃はポンプ設置場所の1槽とする。
消防設備点検業務	消防法、同法施行令及び規則による点検 自動火災報知設備、屋内外消火栓設備、消火器設備、 防火扉・シャッター・ダンパー、誘導灯及び誘導標識 ①外観、機能点検 ②総合試験	2回/年	
建築設備定期検査業務	建築基準法による法定点検 ①換気設備 ③非常用の照明装置 ②排煙設備 ④給排水設備及び排水設備	1回/1年	ダンパー:5
防火設備定期検査業務	建築基準法による法定点検 ①防火扉 ②防火シャッター等の機能点検	1回/1年	防火扉:5 シャッター:1
特定建築物定期調査	建築基準法による法定点検 敷地、建築物の外部、屋上、建物内部、避難施設等	1回/3年	令和5年実施
空調ビル用マルチエアコン 定期点検業務 (ダイキンエアコン含む)	排水受け皿定期清掃及び定期点検、室内機(79台) フロン排出抑制法による簡易点検、定期点検7.5kW以上	1回/年、簡易4回/年 定期1回/3年	固定金物の緩み、変形、破損、 汚れ、異音、異臭、振動の有無
	室内機(79台)フィルターの清掃	2回/年	
外調機定期点検業務	建築物衛生法による法定点検 ①加湿器モジュール・給水ストレーナの清掃 ②プレフィルターの洗浄 ③プレフィルターの交換(4枚) ④中性能フィルターの交換(4枚) ⑤排水受け皿の清掃	1回/年 4回/年 2枚/年 4枚/年 1回/年	プレフィルター (385×565×25) 中性能フィルター (比色法60%、385×565×65)

### 2. 設備定期点検業務計画(2)

業務項目	点検内容	頻度	備考
全熱交換機点検業務	天井埋込み 18 台 ①外観及びエレメント点検 ②フィルターの清掃	1回/年 1回/年	変形、破損、異音、清掃 エレメントの交換は汚れに応じて 別途
避雷針設備点検業務	避雷針、避雷導線、支持管等点検、接地抵抗測定	1回/年	緩み、破損、腐食
受変電設備保守点検	保安規程に定めた点検	6 回/年保安規程	保安協会
昇降機の点検	フルメンテナンス契約	6回/年	日立ビルシステム
自動扉の定期点検	定期点検	4 回/年	ナブコシステム

### 3. 環境管理業務計画

業務項目	点検内容	頻度	備考
建築物環境衛生管理技術者	法定に基づく管理	12 回/年	
空気環境測定	10 ポイント	6 回/年	
害虫駆除業務	2490 m <sup>2</sup>	2 回/年	



# 建築

## 設備巡回点検基準表(1)

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 屋上周り及び排水溝	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排水状態の良否の点検</li> <li>・堆積物及びゴミの有無の点検</li> <li>・植物の有無の点検</li> </ul>	1 M	
2. 外部階段、外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排水状態の良否の点検</li> <li>・錆及び腐食の有無の点検</li> <li>・通行の妨げになる物品の有無の点検</li> </ul>	1 M	
3. 外壁、ガラス等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仕上げ材の異常の有無の点検</li> <li>・サッシ廻り、ガラスの傷、破損等の有無の点検</li> </ul>	1 M	
4. 屋内外の扉他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建具及びその周辺からの漏水の有無の点検</li> <li>・異常音の有無の点検</li> <li>・施錠状態の良否の点検</li> </ul>	1 M	
5. 内部の壁、床、扉等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・天井、壁等のボート及び壁紙の剥がれ、汚れの有無の点検</li> <li>・ビニル床タイル類のひび、欠け、われ、浮き、剥離及び摩耗の有無の点検</li> <li>・カーペットタイルの摩耗、変退色及び汚損の有無の点検</li> <li>・扉の開閉状態の良否の点検</li> <li>・丁番、ドアクローザーの取付け状態及び作動状態の点検</li> </ul>	1 M	

# 設備巡回点検⇒積算要領は3章の**運転・監視及び日常点検・保守**を

**参考**に歩掛を決めています。

第3章 運転・監視及び日常点検・保守

## 3.1 建築

区分	項目	周期	分類等	単位	歩掛り (人)				備考	
					延べ面積 2,250㎡超 4,500㎡以下	延べ面積 4,500㎡超 10,000㎡以下	延べ面積 10,000㎡超 22,500㎡以下	延べ面積 22,500㎡超		
					保全技術員	保全技術員	保全技術員	保全技術員		
建築	(1)陸屋根	1 M		100㎡1回当り	0.011	0.009	0.009	0.008	・ルーフドレン、とい及びパラペットを含む。	
	(2)トップライト	3 M		1箇所1回当り	0.004	0.003	0.003	0.003	・2m角程度まで。	
	(3)外壁	3 M		100㎡1回当り	0.044	0.039	0.037	0.035		
	(4)屋外階段	3 M		1階1回当り	0.014	0.012	0.011	0.011		
	(5)バルコニー	3 M		100㎡1回当り	0.021	0.018	0.017	0.016		
	(6)建具	ア.扉及び枠	3 M		10箇所1回当り	0.040	0.036	0.034	0.032	
		イ.窓及び枠	3 M	窓面積	100㎡1回当り	0.056	0.050	0.047	0.044	
	可動部分	10箇所1回当り		0.016	0.014	0.013	0.012			
	(7)エキスパンション ジョイント金物	3 M		1箇所1回当り	0.003	0.003	0.003	0.003		
	(8)視覚障害者誘導用 ブロック	1 D			巡視点検に含む。					
(9)車いす用駐車スペース	1 D			巡視点検に含む。						

### 1. 屋上周り及び排水溝

- ・排水状態の良否の点検
- ・堆積物及びゴミの有無の点検
- ・植物の有無の点検

1 M

区分	項目	点検 周期	分類等	単位	実単位	歩掛 (人)			適用
						保全技術員		計	
建築	屋上周り及び排水溝	1 M		100㎡1回当たり	310	0.011		0.0341	積算基準P105 以下同じ頁

### 2. 外部階段、外構

- ・排水状態の良否の点検
- ・錆及び腐食の有無の点検
- ・通行の妨げになる物品の有無の点検

1 M

**屋外階段 3 M 1階1回当たり 0.014 ⇒ 6.72分**  
**巡回点検は毎月点検するので、 $0.014/3 = 0.004 ⇒ 2分程度$**

区分	項目	点検 周期	分類等	単位	実単位	歩掛 (人)			適用
						保全技術員		計	
建築	屋上周り及び排水溝	1 M		100㎡1回当たり	310	0.011		0.0341	積算基準P105 以下同じ頁
	外部階段、外構等	1 M		1階1回	7	0.004		0.028	積算基準3M $0.014/3 = 0.004$ 作業時間2分 5階+塔屋+外構=7

### 3. 外壁、ガラス等

- ・仕上げ材の異常の有無の点検
- ・サッシ廻り、ガラスの傷、破損等の有無の点検

1 M

外壁：周期 3 M  $100\text{m}^2$   $0.044 \Rightarrow$  約21分

実測面積は、約 $1820\text{m}^2$   $18.2 \times 21\text{分} = 6.37\text{時間}$

巡回点検は毎月点検するので $0.044/3 = 0.014 \Rightarrow$  約6.72分

$18.2 \times 6.72\text{分} = 2\text{時間} \dots$  現実的でない

※月1回の点検は目視点検なので、実際に作業を行ったところ  
30分～40分であった。40分を採用  $\Rightarrow$  歩掛0.083

区分	項目	点検 周期	分類等	単位	実単位	歩掛 (人)			適用
						保全技術員		計	
建築	屋上周り及び排水溝	1 M		100m <sup>2</sup> 1回当たり	310	0.011		0.0341	積算基準P105 以下同じ頁
	外部階段、外構等	1 M		1階1回	7	0.004		0.028	積算基準3M $0.014/3 = 0.004$ 作業時間2分 5階+塔屋+外構=7
	外壁、ガラス等	1 M		外壁全体	1820			0.083	積算基準3M $0.044/3 = 0.014$ 100m <sup>2</sup> 作業時間6~7分 概算面積1852m <sup>2</sup> であり、 $0.014 \times 1852 \div 100 \approx 0.259$ 約2時間の作業となるが、ここでは巡回の目視点検であるので、実測では、約40分 $\Rightarrow$ 歩掛0.083とする。

#### 4. 屋内外の扉他

- ・ 建具及びその周辺からの漏水の有無の点検
- ・ 異常音の有無の点検
- ・ 施錠状態の良否の点検

1 M

**屋内外の扉他：周期 3 M 10箇所1回当たり0.044**  
**巡回点検は毎月なので $0.04/3 = 0.013 \Rightarrow$ 約6分**

区分	項目	点検 周期	分類等	単位	実単位	歩掛 (人)			適用
						保全技術員		計	
建築	屋上周り及び排水溝	1 M		100㎡1回当たり	310	0.011		0.0341	積算基準P105 以下同じ頁
	外部階段、外構等	1 M		1階1回	7	0.004		0.028	積算基準3M $0.014/3 = 0.004$ 作業時間2分 5階+塔屋+外構=7
	外壁、ガラス等	1 M		外壁全体	1820			0.083	積算基準3M $0.044/3 = 0.014$ 100㎡作業時間6~7分 概算面積1852㎡であり、 $0.014 \times 1852 \div 100 \approx 0.259$ 約2時間の作業となるが、ここでは巡回の目視点検であるの で、実測では、約40分⇒歩掛0.083とする。
	屋内外の扉他	1 M		10箇所1回当たり	10	0.013		0.013	積算基準3M $0.04/3 = 0.013$ 作業時間6分

5. 内部の壁、床、扉等

- ・天井、壁等のポート及び壁紙の剥がれ、汚れの有無の点検
- ・ビニル床タイル類のひび、欠け、われ、浮き、剥離及び摩耗の有無の点検
- ・カーペットタイルの摩耗、変退色及び汚損の有無の点検
- ・扉の開閉状態の良否の点検
- ・丁番、ドアクローザーの取付け状態及び作動状態の点検

1 M

積算要領の項目に「内部の壁、床、扉等」が無いので、共用部全体を巡回しながら点検を行うことから、作業時間30分として、歩掛設定する。 ※（定期点検等保守）には項目ある。 $30 \div 480 = 0.0625$

区分	項目	点検 周期	分類等	単位	実単位	歩掛 (人)			適用
						保全技術員		計	
建築	屋上周り及び排水溝	1 M		100㎡1回当たり	310	0.011		0.0341	積算基準P105 以下同じ頁
	外部階段、外構等	1 M		1階1回	7	0.004		0.028	積算基準3M $0.014/3 = 0.004$ 作業時間2分 5階+塔屋+外構=7
	外壁、ガラス等	1 M		外壁全体	1820			0.083	積算基準3M $0.044/3 = 0.014$ 100㎡作業時間6~7分 概算面積1852㎡であり、 $0.014 \times 1852 \div 100 \approx 0.259$ 約2時間の作業となるが、ここでは巡回の目視点検であるので、実測では、約40分⇒歩掛0.083とする。
	屋内外の扉他	1 M		10箇所1回当たり	10	0.013		0.013	積算基準3M $0.04/3 = 0.013$ 作業時間6分
	内部の壁、床、扉等	1 M		共用部全体	1	0.06		0.06	作業時間30分

# 月1回の巡回点検業務 労務数量と直接人件費の算出

歩掛は「**運転・監視及び日常点検・保守**」を参考

区分	項目	点検 周期	分類等	単位	実単位	歩掛 (人)			適用
						保全技術員		計	
建築	屋上周り及び排水溝	1 M		100㎡1回当たり	310	0.011		0.0341	積算基準P105 以下同じ頁
	外部階段、外構等	1 M		1階1回	7	0.004		0.028	積算基準3M $0.014/3=0.004$ 作業時間2分 5階+塔屋+外構=7
	外壁、ガラス等	1 M		外壁全体	1820			0.083	積算基準3M $0.044/3=0.014$ 100㎡作業時間6~7分 概算面積1852㎡であり、 $0.014 \times 1852 \div 100 \approx 0.259$ 約2時間の作業となるが、ここでは巡回の目視点検であるの で、実測では、約40分⇒歩掛0.083とする。
	屋内外の扉他	1 M		10箇所1回当たり	10	0.013		0.013	積算基準3M $0.04/3=0.013$ 作業時間6分
	内部の壁、床、扉等	1 M		共用部全体	1	0.06		0.06	作業時間30分
								0.2181	
						保全技術員労務単価		0.5	端数処理：集計歩掛が1に満たない場合、小数点第1位に数値 が5以下の場合は0.5に切り上げる。（積算基準P19）
						20,200	業務費A	10,100	円/月

## 設備巡回点検基準表(2)

### 設備

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 照明器具	共用部分の点灯状態の確認	1 M	
2. 電気設備 受電盤高圧機器 変圧器・遮断器 進相コンデンサ	<ul style="list-style-type: none"> <li>扉の開閉、汚損、変形の有無、雨水の浸入、埃等の堆積状態の確認</li> <li>異常音、異臭、異常振動等の有無の点検</li> <li>異常音、異臭、ふくらみ等の有無の点検</li> </ul>	1 M	
動力盤、電灯盤 館内放送、テレビ共聴アンテナ	<ul style="list-style-type: none"> <li>異常音、発熱、異臭、変色等の有無の点検</li> <li>コンデンサーの液漏れ、ふくらみ等の有無の点検</li> <li>外観等の異常の有無の点検</li> </ul>		
3. 空調設備 室外機 室内機	<ul style="list-style-type: none"> <li>異常音、異常振動の有無の点検</li> <li>異常音、異常振動及び排水受けの汚れ、排水に支障のないことの確認</li> </ul>	1 M	ビル用マルチ
外気取入れ空調機	<ul style="list-style-type: none"> <li>各部の異常音、異常振動等の有無の点検</li> <li>計器類の指示値の確認</li> <li>給気温度、加湿装置、ドレンパン等異常の有無の点検</li> </ul>		
4. 給排風機 給排気ファン 天井扇、換気扇	<ul style="list-style-type: none"> <li>各部の異常音、異常振動等の有無の点検</li> <li>回転方向が正しいことの確認</li> <li>計器類の指示値の確認</li> </ul>	1 M	



# 設備巡回点検基準表(3)

## 設備

作業項目		作業内容	周期	備考
1. ポンプ類	揚水ポンプ	<ul style="list-style-type: none"> <li>各部の異常音、異常振動等の有無の点検</li> <li>計器の指示値の確認</li> <li>軸封部からの水漏れが適切であることの確認</li> </ul>	1 M	
	水中ポンプ	<ul style="list-style-type: none"> <li>揚水機能及び逆止弁の機能の確認</li> <li>計器の指示値の確認</li> <li>絶縁抵抗を測定し、その良否の点検</li> </ul>		
2. 水槽類	受水槽・高置水槽	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンホール蓋の異常の有無及び施錠状態の確認</li> <li>内部の状況及び水位の点検</li> <li>本体（6面各部）の状態点検</li> </ul>	1 M	緊急遮断弁の外観点検含む
	消火水槽、湧水槽・汚水槽	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンホール蓋の異常の有無の点検</li> <li>内部の状況及び病虫害発生、異臭の有無の点検</li> </ul>		
3. 衛生器具	衛生陶器 洗面・流し台等 電気温水器	<ul style="list-style-type: none"> <li>各部の破損、汚損、変色等の有無の点検</li> <li>排水トラップ及び排水状態の異常の有無の点検</li> <li>温水又は温水温度に異常がないことの確認</li> </ul>	1 M	
4. 消防設備	消火栓・消火器具等	<ul style="list-style-type: none"> <li>各部の破損、汚損及び障害物等の確認</li> <li>消火栓内部の点検</li> </ul>	1 M	
5. 昇降機他	昇降機 自動扉	<ul style="list-style-type: none"> <li>各部の異常音、異常振動等の有無の点検</li> </ul>	1 M	
6. 検針		<ul style="list-style-type: none"> <li>電気及び水道メーターの指針の読み取り</li> </ul>	1 M	

## 3.2 電気設備

区分	項目	周期	分類等	単位	歩掛り(人)			備考		
					保全技師補	保全技術員	保全技術員補			
1.電灯・動力設備	(1)照明器具の点灯状態	1M		100㎡1回当り	—	—	0.004	・ホール、廊下、便所等の共用部分を対象とする。		
2.受変電設備	(1)特別高圧機器	1D			見積りによる。					
	(2)高圧盤、低圧盤	閉鎖形	1M	配電盤	3面まで	1面1回当り	0.020	—	—	・配電盤1面とは 0.8W×2.0D×2.3Hから 1.4W×2.4D×2.3H [単位:m] 程度の範囲のものとする。 ・低圧機器用開閉器類の点検を含む。
					4面から6面まで	1面1回当り	0.015	—	—	
					7面から12面まで	1面1回当り	0.010	—	—	
					13面から24面まで	1面1回当り	0.008	—	—	
					25面以上	1面1回当り	0.006	—	—	
開放形	1M		1面1回当り	見積りによる。						

## 機械設備

	(5)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	1D	法定冷凍能力 3トン以上	1台1日当り	—	—	0.021	・特記により運転監視の記録を行う場合は、歩掛りを0.032とする。 ・マルチ・パッケージ形空気調和機の単位は、屋外機1台当りとする。 建築保全業務積算要領 平成30年版
	(7)ファンコイルユニット	1M	露出形(床・天井)	1台1回当り	—	—	0.004	
			隠ぺい形(点検口がある場合)	1台1回当り	—	—	0.010	

以下省略

区分	項目	点検 周期	分類等	単位	実単位	歩掛 (人)			適用
						保全技師補	保全技術員補	計	
電灯・動力設備	照明器具の点灯状態	1 M		100㎡1回当たり	814		0.004	0.03256	共用部分面積 積算基準P105
受変電設備	高圧盤、低圧盤及び 館内放送、テレビ共聴アン テナ	1 M	4面から6面まで	1面1回	10	0.015		0.15	積算基準P107
空調機	室外機	1 M		1台1月当り	13		0.01	0.13	作業時間1台当たり5分
	室内機	1 M		1台1月当り	13		0.02	0.26	作業時間1台当たり10分
給排風機	給排気ファン	1 M		1台1月当り	14		0.01	0.14	作業時間1台当たり5分
	天井扇	1 M		1台1月当り	40		0.004	0.16	作業時間1台当たり2分
ポンプ類	揚水2、湧水2、汚水2	1 M		1台1月当り	6		0.02	0.12	作業時間1台当たり10分
水槽類	受水槽、高置水槽 緊急遮断弁	1 M		1基1回当たり	2		0.02	0.04	作業時間1槽当り10分
	消火水槽、湧水・汚水槽	1 M		1基1回当たり	3		0.02	0.06	〃
衛生器具	衛生陶器、洗面・流し台等 電気温水器	1 M		1基1回当たり	15		0.01	0.15	作業時間1台当たり5分
消防設備	消火栓、消火器等	1 M		フローア当たり	6		0.01	0.06	6フローア 作業時間5分
昇降機他	昇降機、自動扉	1 M		1基1回当たり	3		0.01	0.03	積算基準P113 作業時間1台当たり5分
検針	電気 (25)、水道 (6)	1 M		1箇所当り	32		0.004	0.128	1箇所当り作業時間2分
								1.4606	端数処理：集計した歩掛に小数点2位以下の端数がある場合は 小数点第2位を切り捨てる。積算基準P19
						保全技師補労務単価			
						21,100	0.15	3,165	
						保全技術員補労務単価		1.3	1.4606-0.15=1.3106
						17,500		22,750	
							業務費B	25,915	※歩掛計：0.5+1.3=1.8 作業時間：14.4時間となり、 ほぼ二人で1日作業となる。
						月1回の巡回点検業務	業務委A+B	36,015	円/月
							年額	432,180	円/年

# 設備巡回点検業務

保全技師補労務単価			
21,100	0.15	3,165	
保全技術員補労務単価		1.3	
17,500		22,750	
	業務費B	25,915	※歩掛計：0.5+1.3-1.8 作業時間：14.4時間となり、 ほぼ二人で1日作業となる。
月1回の巡回点検業務	業務委A+B	36,015	円/月
	年額	432,180	円/年

業務費からみると

月額：36,015円

ほぼ、保全技術員と保全技術員補の2名による月1回の巡回点検作業となる。

## 1. 日割基礎単価

地 区	保全技師・保全技術員等日割基礎単価					
	保全技師Ⅰ	保全技師Ⅱ	保全技師Ⅲ	保全技師補	保全技術員	保全技術員補
北海道	21,200	20,000	21,600	17,800	17,100	14,700
宮 城	21,400	20,200	21,800	17,900	17,200	14,900
東 京	25,200	23,800	25,600	21,100	20,200	17,500
新 潟	22,700	21,500	23,100	18,900	18,200	15,800
愛 知	25,000	23,600	25,400	20,900	20,100	17,400
大 阪	23,600	22,300	24,000	19,800	18,900	16,300
広 島	22,400	21,100	22,800	18,700	18,000	15,600
香 川	23,000	21,800	23,400	19,200	18,400	15,900
福 岡	21,300	20,100	21,700	17,800	17,100	14,800
沖 縄	19,400	18,300	19,700	16,100	15,500	13,400

# 設備定期点検基準表(1)

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 受水槽・高置水槽の清掃	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水槽の清掃は、建築物衛生法を遵守し、適切に実施する。</li> <li>・ボールタップ、定水位弁、水面制御装置の機能及び作動の良否の点検</li> </ul>	1 Y	
2. 汚水槽点検・清掃	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水槽の清掃は、建築物衛生法を遵守し、適切に実施する。</li> <li>・水面制御装置の機能及び作動の良否の点検</li> <li>・槽内の消毒、汚泥、スカムの搬出及び害虫の防除を行うこと。</li> </ul>	4 M	酸素濃度、硫化水素の測定を行ってから作業すること。
3. 湧水槽点検・清掃	<ul style="list-style-type: none"> <li>・槽内の洗浄、消毒を行うこと。</li> <li>・水面制御装置の機能及び作動の良否の点検</li> </ul>	1 Y	同上
4. 消防設備点検 自動火災報知設備 屋内外消火栓設備 消火器・防火扉 シャッター・ダンパー 誘導灯及び誘導標識	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機能点検</li> <li>・総合点検</li> </ul>	6 M	法定に基づく点検
5. 建築設備定期検査	建築基準法12条点検	1 Y	
6. 防火設備定期検査	建築基準法12条点検	1 Y	
7. 特定建築物定期調査	建築基準法12条点検	3 Y	

# 1. 受水槽・高置水槽の清掃

- ・水槽の清掃は、建築物衛生法を遵守し、適切に実施する。
- ・ボールタップ、定水位弁、水面制御装置の機能及び作動の良否の点検

1Y

区分	項目	周期 (周期I)	分類等	単位	歩掛り(人)		備考	
					保全技術員	保全技術員補		
1. 受水タンク又は高置タンク	(1)点検保守	1Y		1基1回当り	0.06	0.09	・水槽容量は、水槽の容積とする。	
	(2)清掃	1Y	水槽容量	5,000L～10,000L以下	1基1回当り	0.90		2.60
				20,000L	1基1回当り	1.10		3.10
				40,000L	1基1回当り	1.50		4.00
				60,000L	1基1回当り	1.80		5.20
				80,000L	1基1回当り	2.10		6.10
100,000L	1基1回当り	2.40	6.80					

区分	項目	周期 (周期I)	分類等	単位	歩掛り(人)		備考	
					保全技術員	保全技術員補		
3. 汚水槽又は雑排水槽	(1)点検保守	6M		1基1回当り	0.02	0.05	・汚泥処理、強制排水設備、換気設備は、	
	(2)清掃			10㎡	1基1回当り	0.80		3.00
				20㎡	1基1回当り	1.60		3.10

区分	項目	点検 周期	分類等	単位	実単位	歩掛(人)			適用
						保全技術員	保全技術員補	計	
受水槽	清掃	1Y	20㎡	1基回当たり	16	1.10	3.10		積算基準P57
高置水槽			10㎡以下						4
汚水槽		4M	10㎡		6	0.80	3.00	年3回実施	積算基準P59
湧水槽		1Y	見積りによる。		45				金額：60,000円 共通仕に該当項目なし

# 定期点検業務 労務数量と直接人件費の算出

歩掛は「定期点検等及び保守」を参考

区分	項目	点検 周期	分類等	単位	実単位	歩掛（人）			適用
						保全技術員	保全技術員補	計	
受水槽	清掃	1 Y	20㎡	1基回当たり	16	1.10	3.10		積算基準P57
高置水槽			10㎡以下		4	0.90	2.60		//
汚水槽		4 M	10㎡		6	0.80	3.00		年3回実施 積算基準P59
湧水槽		1 Y	見積りによる。		45				金額：60,000円 共通仕に該当項目なし
						保全技術員労務単価	保全技術員補労務単価		
						20,200	17,500		
						受水槽		76,470	別途
						高置水槽		63,680	水質検査費用（16項目、11項目、消毒副生成物12項目）
						汚水槽		205,980	
						湧水槽		60,000	
						水槽関係業務費A	計	406,130	円/年

#### 4. 消防設備点検

自動火災報知設備  
屋内外消火栓設備  
消火器・防火扉  
シャッター・ダンパー  
誘導灯及び誘導標識

- ・機能点検
- ・総合点検

6 M

法定に基づく点検

##### 【自動火災報知設備】

区分	項目	周期	分類等	単位	歩掛り(人)		備考		
						保全技師補			
9. 自動火災報知設備	(1) 機器点検	6 M	受信機P型1級	19回線以下	1面1回当り	0.094	・回線数は、実装数とする。		
				10回線以内増す毎に	1面1回当り	0.020			
			受信機P型2級			1面1回当り		0.073	
			受信機P型3級			1面1回当り		見積りによる。	
			副受信機	19回線以下	1面1回当り	0.043			
				10回線以内増す毎に	1面1回当り	0.007			
			差動式分布型感知器	50個まで	1個1回当り	0.043			
				51個から100個まで	1個1回当り	0.038			
				101個以上	1個1回当り	0.034			
			差動式又は補償式スポット型感知器	50個まで	1個1回当り	0.007			
				51個から100個まで	1個1回当り	0.006			
				101個以上	1個1回当り	0.005			
			定温式スポット型感知器	50個まで	1個1回当り	0.013			
				51個から100個まで	1個1回当り	0.011			
				101個以上	1個1回当り	0.009			
			定温式スポット型感知器(防爆形)			1個1回当り		0.034	
			煙感知器	50個まで	1個1回当り	0.024			
				51個から100個まで	1個1回当り	0.022			
				101個から150個まで		0.020			
			(2) 総合点検			受信機P型1級		19回線以下	
10回線以内増す毎に	1面1回当り	0.028							
受信機P型2級						1面1回当り	0.077		
受信機P型3級						1面1回当り	見積りによる。		
						50個まで	1個1回当り	0.054	



【屋内消火栓設備又は屋外消火栓設備】

区 分	項 目	周 期	分 類 等	単 位	歩 掛 り (人)		備 考
						保全技師補	
2. 屋内消火栓設備又は 屋外消火栓設備	(1)機器点検	6 M	加圧送水装置	1組1回当り		0.367	
			制御盤	1面1回当り		0.246	
			消火栓	1組1回当り		0.102	
			起動用スイッチ	1個1回当り		0.011	
			表示灯	1灯1回当り		0.007	
			音響装置	1組1回当り		0.007	
			表示盤	1面1回当り		0.055	
			水源(貯水槽、給水装置、 バルブ類等)	1組1回当り		0.292	
			呼水装置	1組1回当り		0.164	
	(2)総合点検	—	ホースの耐圧性能	1組1回当り		見積りによる。	・ホースの製造年の末日から10年を経過した日以降に点検を行う場合に限る。ただし、ホースの耐圧性能に関する点検を行ってから3年を経過していない場合を除く。
	1 Y	放水試験	1式1回当り		0.965		

【誘導灯及び誘導標識】

区 分	項 目	周 期	分 類 等	単 位	歩 掛 り (人)		備 考
						保全技師補	
13. 誘導灯及び誘導標識	機器点検	6 M	誘導灯	50灯まで	1灯1回当り		0.026
				51灯から100灯まで	1灯1回当り		0.024
				101灯以上	1灯1回当り		0.022
			誘導標識	1枚1回当り		0.004	

【消火器具】

区 分	項 目	周 期	分 類 等	単 位	歩 掛 り (人)		備 考
						保全技師補	
1. 消火器具	機器点検	6 M	泡消火器	10型	1本1回当り		0.026
				100型	1本1回当り		0.077
			粉末消火器	加圧式	1本1回当り		0.022
				車載式	1本1回当り		0.255
				蓄圧式	1本1回当り		0.022
			強化液消火器	蓄圧式	1本1回当り		0.022

区分	項目	点検 周期	分類等	単位	実単位	歩掛（人）			適用
							保全技術員補	計	
自動火災報知設備	機器点検	6 M	P型1級19回線以下	1面1回当たり	1		0.094	0.094	積算基準P65～
			差動スポット：50個まで	1個1回当たり	50		0.007	0.7	塗りつぶし周期年2回の歩掛
			差動スポット：51～100個		14		0.006	0.168	
			定温スポット：50個まで		14		0.013	0.364	
			煙感知器：50個まで		24		0.024	1.152	
			音響装置		11		0.006	0.132	
			常用電源		1		0.028	0.056	
	予備電電	1組1回当たり	1		0.094	0.188			
	総合点検	1 Y	P型1級19回線以下	1面1回当たり	1		0.098	0.098	
			煙感知器：50個まで	1個1回当たり	24		0.054	1.296	
屋内消火栓設備	機器点検	6 M	加圧送水装置	1組1回当たり	1		0.367	0.734	消火栓ポンプ
			制御盤	1面1回当たり	1		0.246	0.492	
			消火栓	1組1回当たり	11		0.102	2.244	
			起動用スイッチ	1個1回当たり	11		0.011	0.242	
			表示灯	1灯1回当たり	11		0.007	0.154	
			音響装置	1組1回当たり	11		0.007	0.154	
			表示盤	1面1回当たり	1		0.055	0.11	
			水源	1組1回当たり	1		0.292	0.584	消火水槽、補給水槽含む
	呼水装置	1			0.164	0.328			
	総合点検	1 Y	放水試験	1式1回当たり	1		0.965	0.965	
							屋内消火栓	0.801	加算表により加算：0.801 積算基準P65
誘導灯及び 誘導標識	機器点検	6 M	誘導灯：50灯まで	1灯1回当たり	16		0.026	0.832	
			誘導標識	1枚1回当たり	6		0.004	0.048	
消火器具	機器点検	6 M	粉末・強化液	1本1回当たり	16		0.022	0.704	
							歩掛集計	12.64	
								12.6	端数処理
							保全技術員補労務単価		
						消防設備業務費B	17,500	220,500	円/年 参考外部見積額：210,000円

5. 建築設備定期検査	建築基準法12条点検	1Y	
6. 防火設備定期検査	建築基準法12条点検	1Y	
7. 特定建築物定期調査	建築基準法12条点検	3Y	

区分	項目	点検 周期	分類等	単位				適用
建築基準法による 12条点検	建築設備定期検査業務	1Y	見積りによる。 資格者による点検				67,200	
	防火設備定期検査業務						124,800	
	特定建築物定期調査	3Y					26,400	外部見積金額 (79,200円) の1/3を計上
						12条点検業務費C 計	218,400	円/年

## 設備定期点検基準表(2)

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 空調ビル用 マルチエアコン定期点検	・フロン排出抑制法による簡易点検、定期点検（7.5kW以上）	3M・3Y	
	・室内機排水受け皿の清掃及び内部点検	1Y	
	・フィルターの清掃	6M	
2. 外調機定期点検	・加湿器モジュール、給水ストレーナ及び排水受け皿の清掃 ・各部の腐食、変形、破損等の点検	1Y	
	・プレフィルターの洗浄	3M	
	・プレフィルター及び中性能フィルターの交換	1Y	
3. 全熱交換機点検	・外観及びエレメントの詰まり、損傷等の点検 ・フィルターの清掃	1Y	
4. 避雷針設備点検	・避雷針、避雷導線、支持管等点検、接地抵抗測定 ・接地抵抗測定し、その良否の点検	1Y	
5. 受変電設備の点検	・保安規程に定めた点検	2M	
	・受変電設備を停止しての定期点検	1Y	
6. 昇降機の点検	・定期点検、法定点検 ・リモート点検 ・常時監視	2M・1Y	
7. 自動扉の点検	・定期点検	3M	

1. 空調ビル用  
マルチエアコン定期点検

・フロン排出抑制法による簡易点検、定期点検 (7.5 kW以上)

3 M・3 Y

・室内機排水受け皿の清掃及び内部点検

1 Y

・フィルターの清掃

6 M

7. パッケージ形空調機(冷房能力が単体で28kW以上、マルチ形を含む)	(1) シーズンイン点検	2/Y	法定冷凍能力 3トン未満	1組1回当り	—	0.30	0.30	—
			法定冷凍能力 3トン以上 20トン未満	1組1回当り	—	0.40	0.40	—
			法定冷凍能力 20トン以上	1組1回当り	—	0.60	0.60	—
	(2) シーズンオン点検	1 M	法定冷凍能力 3トン以上	1組1回当り	—	—	0.15	0.10

冷：1トン = 約3.5 kW

ビルマルチの室内機点検等について、該当項目がない為、作業時間により歩掛を設定した。

区分	項目	点検 周期	分類等	単位	実単位	歩掛 (人)			適用
						保全技師補	保全技術員	計	
空調ビル用マルチ エアコン定期点検 業務	室外機：フロン排出抑制法 による点検	3 M	簡易点検		13		0.04	2.08	点検：保全技術員20分 年4回実施
		3 Y	定期点検 3トン未満	7.5 kW以上	5	0.3	0.3		点検：有資格者 積算基準P51：パッケージ型空調機
						保全技術員	保全技術員補		
	室内機内部点検・清掃	1 Y	ドレンパン清掃		79	0.18	0.37		作業時間：1台当たり二人で1.5時間
	室内機フィルター清掃	6 M			79		0.04	6.32	作業時間：1台当たり20分

区分	項目	点検 周期	分類等	単位	実単位	歩掛 (人)			適用
						保全技師補	保全技術員	計	
空調ビル用マルチ エアコン定期点検 業務	室外機：フロン排出抑制法 による点検	3M	簡易点検		13		0.04	2.08	点検：保全技術員20分 年4回実施
		3Y	定期点検 3トン未満	7.5kW以上	5	0.3	0.3		点検：有資格者 積算基準P51：パッケージ型空調機
						保全技術員	保全技術員補		
	室内機内部点検・清掃	1Y	ドレンパン清掃		79	0.18	0.37		作業時間：1台当たり二人で1.5時間
	室内機フィルター清掃	6M			79		0.04	6.32	作業時間：1台当たり20分
						簡易点検	保全技術員	2.0	
						定期点検	保全技師補	0.5	0.3×5台 3年に1回 1/3を計上
					保全技術員		0.5	0.3×5台	〃 〃
						室内機内部点検	保全技術員	14.2	0.18×79台
					保全技術員補		29.2	0.37×79台	
						フィルター清掃	保全技術員補	6.3	
							労務単価		
						保全技師補	21,100	10,550	
						保全技術員	20,200	337,340	
						保全技術員補	17,500	621,250	
							空調ビルマルD 計	969,140	円/年

## 技術者区分ごとの費用算出

2. 外調機定期点検	・加湿器モジュール、給水ストレーナ及び排水受け皿の清掃 ・各部の腐食、変形、破損等の点検	1 Y
	・プレフィルターの洗浄	3 M
	・プレフィルター及び中性能フィルターの交換	1 Y

7. パッケージ形空調機(冷房能力が単体で28kW以上、マルチ形を含む)	(1) シーズンイン点検	2 / Y	法定冷凍能力 3トン未満	1組1回当り	—	0.30	0.30	—
			法定冷凍能力 3トン以上 20トン未満	1組1回当り	—	0.40	0.40	—
			法定冷凍能力 20トン以上	1組1回当り	—	0.60	0.60	—
	(2) シーズンオン点検	1 M	法定冷凍能力 3トン以上	1組1回当り	—	—	0.15	0.10

**該当項目がない業務は、作業時間により歩掛を設定した。**

区分	項目	点検 周期	分類等	単位	実単位	歩掛(人)			適用
						保全技師補	保全技術員	計	
外調機定期 点検業務	加湿器モジュール清掃 給水ストレーナの清掃 排水受け皿の清掃	1 Y	法定能力3トン未満	1組1回	3	0.3	0.3		積算基準P51 圧縮機5.5kW フロン簡易点検服含む
							保全技術員補		
	プレフィルターの洗浄	3 M		フィルター4枚	1		0.13	0.52	作業時間：1回当たり1時間 年4回実施
	プレフィルターの交換	1 Y	毎年4枚中2枚交換						作業は、上記作業内で実施、フィルター費用のみ計上
	中性能フィルターの交換		毎年交換	4枚					
						保全技師補	21,100	18,990	
						保全技術員	20,200	18,180	
						保全技術員補	17,500	9,100	
						フィルター費用		62,000	中性能フィルター52000円、プレフィルター10000円
						外調機業務E 計		108,270	円/年

### 3. 全熱交換機点検

- ・外観及びエレメントの詰まり、損傷等の点検
- ・フィルターの清掃

1Y

13. 全熱交換器（カセット形を除く）	(1) 静止形	6M 1Y	1,000m <sup>3</sup> /h 未満	1台1年当り	—	—	0.07	0.52	・周期Ⅱの場合は見積りによる。
		6M 1Y	1,000m <sup>3</sup> /h 以上	1台1年当り	—	—	0.07	0.78	
	(2) 回転形	6M 1Y	2,000m <sup>3</sup> /h 超	1台1年当り	—	—	0.15	0.78	

区分	項目	点検 周期	分類等	単位	実単位	歩掛（人）			適用
						保全技術員	保全技術員補	計	
全熱交換機 点検業務	外観及びエレメント点検	1Y	1000m <sup>3</sup> 未満	1台当たり	10	0.07	0.52	積算基準P57	
	フィルターの清掃		1000m <sup>3</sup> 以上		8	0.07	0.78	//	
						保全技術員	歩掛計	1.2	端数処理
						保全技術員補	歩掛計	11.4	端数処理
						保全技術員		20,200	24,240
						保全技術員補		17,500	199,500
						全熱交換機業務F 計			223,740円/年



#### 4. 避雷針設備点検

- ・ 避雷針、避雷導線、支持管等点検、接地抵抗測定
- ・ 接地抵抗測定し、その良否の点検

1Y

6. 避雷器	1Y		1台1回当り	0.04	-	-
	3Y			見積りによる。		

区分	項目	点検 周期	分類等	単位	実単位	歩掛 (人)		適用
						保全技師 I	計	
避雷針設備 点検業務	避雷針、避雷導線、支持管 等点検、接地抵抗測定	1Y		1台当たり	3	0.04	0.12	積算基準P31 避雷器を参考 1箇所40分程度
							0.5	端数処理：集計歩掛が1に満たない場合、小数点第1位に 数値が5以下の場合は0.5に切り上げる。積算基準P19
						避雷針業務G 計	25,200	12,600 円/年

# 環境管理業務

作業項目	作業内容	周期	備考
1. 建築物環境衛生管理技術者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物衛生法に基づく管理</li> <li>・専任届</li> </ul>	通年	
2. 空気環境測定	10ポイントの測定	2M	
3. 害虫駆除 (ねずみ等の防除)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ねずみ等の発生場所、生息場所及び侵入経路並びにねずみ等による被害の状況について統一的に調査を実施する。</li> <li>・調査結果に基づき、ねずみ等の発生を防止するため必要な措置を講ずること。</li> <li>・ねずみ等の防除のため殺そ剤又は殺虫剤を使用する場合は、薬事法の規定による承認を受けた医薬品又は医薬部外品を用いること。</li> </ul>	6M	

**建築物環境衛生管理技術者については、保全技術員レベルを想定し、費用算定した。**

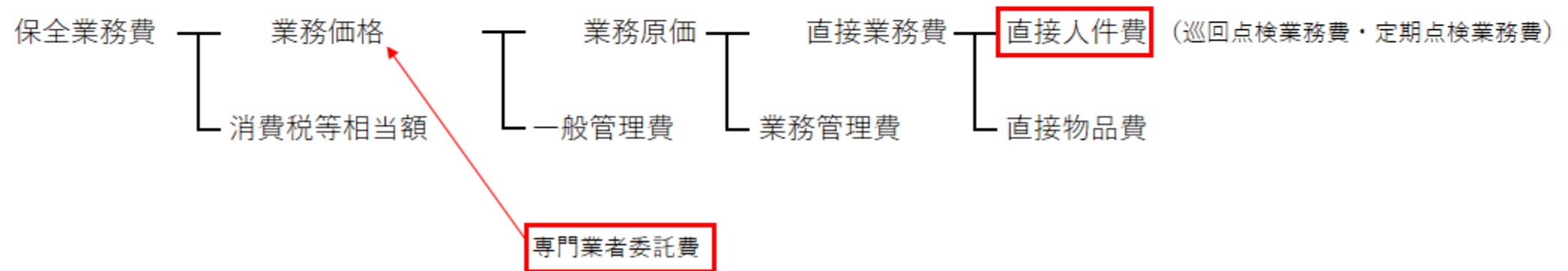
区分	項目	点検 周期	分類等	単位	実単位	適用			
環境管理業務	建築物環境衛生管理技術者	1M	年間12回相当		12	保全技術員	20,200	242,400	保全技術員：実務経験5～10年 参考：受験資格実務：2年以上 講習：高卒5年以上
	空気環境測定	2M	見積りによる。	10ポイント	6			120,000	1ポイント2,000円
	害虫駆除業務	6M	積算基準P127	対象面積2,500㎡	2			100,000	㎡当り20円
						環境管理業務H 計		462,400	円/年

区分	項目	点検 周期	分類等	単位				適用
専門業者への委託	受変電設備保守点検	2M	見積りによる。 年間保守契約締結				262,000	保安規程に定める業務
	昇降機の定期点検	2M		フルメンテナンス			1,577,000	常時監視、遠隔点検含む
	自動扉の定期点検	3M					132,000	
						専門業者委託費 計	1,971,000	円/年

# 巡回点検業務・定期点検業務の集計

設備管理業務費用	積算結果	単位
巡回点検業費用	432,180	円/年
定期点検業務費用	2,621,180	円/年
専門業者への委託費用	1,971,000	円/年
費用計	5,024,360	円/年

## 保全業務費の構成



# 国家機関の建築物等の保全の現況

参考

令和4年3月

国土交通省 大臣官房官庁営繕部

## 1. 維持管理費等に関する結果

### ① 集計結果

表 4-29 合同庁舎・一般事務庁舎の維持管理費の平均値

(円(税込) / m<sup>2</sup>・年)

	3,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	10,000 m <sup>2</sup> 以上
定期点検等及び保守費、運転・監視及び日常点検・保守費、 <b>清掃費</b> 、執務環境測定費、 <b>施設警備費</b> 、 <b>植栽管理費</b>	3,080	4,504
対象施設数	614	190

(注)

- 敷地内建物の合計延べ面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎を対象として分析している。
- 維持管理費の年間合計を、敷地内建物の合計延べ面積(附属屋等を含む)で除した値の平均値。

設備管理業務費用	積算結果	単位
巡回点検業務費用	432,180	円/年
定期点検業務費用	2,621,180	円/年
専門業者への委託費用	1,971,000	円/年
費用計	5,024,360	円/年



延べ床面積 3,200m<sup>2</sup>

1,570円 / m<sup>2</sup>

仕様書の作成、積算等について、解説してきました。  
説明で分かりにくかったこと、何か質問があれば、  
全国ビルメンテナンス協会へ問い合わせください。

