

公共住宅建設工事共通仕様書及び 公共住宅建設工事積算基準等の 改定について

公共住宅事業者等連絡協議会事務局

1. はじめに

公共住宅事業者等連絡協議会（以下、「事連協」という）は、公共住宅整備の多様化、高度化等に対応する技術的業務に関する情報の連絡調整、建設技術等にかかる調査・研究を行うことにより、公共住宅整備事業の円滑な推進に資することを目的とし、都道府県、政令指定都市、地方住宅供給公社、独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構等の会員で構成する任意組織として、昭和54年3月に設立されました。

関係する諸団体の協力のもと、建設工事の標準化、合理化、統一化等を図るために、「公共住宅建設工事共通仕様書」（以下、「仕様書」という）及び「公共住宅建築工事積算基準」、「公共住宅電気設備工事積算基準」、「公共住宅機械設備工事積算基準」及び「公共住宅屋外整備工事積算基準」（以下、「積算基準」という）を昭和57年及び58年に事連協の編集によりとりまとめ、その後、8回にわたる改定を行いながら、公営住宅、公社住宅、UR住宅及び官公庁の宿舍建設で契約図書として活用されると共に、民間住宅建設においても採用され、わが国の住宅需要の多様化への対応や質の向上を図る上で、重要な役割を果たしてきました。

その間に、官庁営繕事業に関する設計、積算及び施工等に用いる技術基準類については、従来、官庁営繕事業の発注者である各府省庁が独自に作成をしていましたが、営繕事務の合理化、効率化、技術基準類の統一化（平成15年3月）が決定され、これにより各府省庁、独立行政法人等の整備する公共住宅にも本仕様書（平成16年度版）が統一基準として使用されることとなり、これまで4年ごとだったところを原則、3年ごとの改定とし、12年が経過しました。

しかし、平成25年度の改定以来、社会的状況も変化しており、公共住宅整備事業においても、新技術・新材料・新工法の導入、環境問題への対応、多様な住宅の実現、住宅生産の合理化、住宅の質的水準の向上、建築基準法等関係法令の制定・改正への対応、引用する公的規格・公共仕様書等の改正との整合、別冊「部品及び機材の品質・性能基準」（名称変更：別冊「機材の品質・性能基準」）の整理の必要性が高まってきました。

このため、平成27年度に仕様書、積算基準の今後のあり方について検討する「仕様書・積算基準のあり方検討会」（以下、「あり方検討会」という）を事連協内に設置し、検討を進めました。このあり方検討会による改定方針を踏まえ、公共事業関連諸団体の意見を拝聴して仕様書並びに積算基準の改定案を作成し、事連協での討議を経て、仕様書（平成28年度版）及び積算基準（平成29

年度版) がまとまりました。平成 28 年度版仕様書は、統一基準としては 4 回目の改定となり、「官庁営繕関係基準類の統一化に関する関係省庁連絡会議」(平成 29 年 3 月)において、府省庁の統一基準の改定として決定されたものです。

本稿ではあり方検討会で策定した改定方針のあらましと、仕様書、積算基準の主な改定内容とともに、今回改定を行わなかった公共住宅屋外整備工事積算基準(以下、「屋外積算基準」という)に関する対応についてご紹介します。

2. あり方検討会による改定の方針

あり方検討会では、事連協会員へのアンケートなどを通じて集約した意見等を踏まえ、仕様書及び積算基準の改定方針を策定しました。今回の改定では、官庁営繕部による公共建築工事標準仕様書及び同積算基準等と整合を図りつつ住宅に特化した内容は住宅独自基準として残し、そのことが分かるように出版物では青字で記載しています。また、屋外積算基準については、今回改定において廃止とし、必要部分を建築、電気、設備の各工事の積算基準に取り込むこととしました。そのほかの主な改定事項は以下のとおりです。

仕様書

- (1) 建築基準法等関係法令改正への対応
- (2) 引用する公的規格等の改正との整合
- (3) 新技術・新材料・新工法の導入等
- (4) 会員意見等のフィードバック

積算基準

- (1) 公共住宅建設工事共通仕様書に整合
- (2) 他の公共積算基準との整合
- (3) 会員意見等のフィードバック

3. 仕様書・積算基準の主な改定内容等

仕様書

(1) 旧総則編及び調査編について

建築編、電気編、機械編の各編と総則編及び調査編の構成について、今回の改定では総則編を削除し、その内容を各編の一般共通事項に規定しました。また、調査編についても削除し、敷地調査共通仕様書(平成 27 年 10 月改定版)によることとしました。

(2) 建築編

① 1 章 一般共通事項

完成図の種類及び記入内容、保全に関する資料の種類及び提出部数にかかる規定を追加しました。

② 3 章 土工事

埋め戻し及び盛土の種別にかかる規定を追加しました。

③ 5 章 鉄筋工事

鉄筋加工時の端部の折曲げ形状及び寸法に関する規定と、重ね継手の長さや継手の位置、定着の長さ等に関する規定を追加しました。

④ 15 章 左官工事

平成 25 年度版では「左官工事」と「仕上塗材工事」の 2 章に分かれていたものを、一つの章にまとめました。

⑤ 16 章 建具工事

平成 25 年度版では「建具・ガラス工事」としていた呼称を改めました。また、自動ドア開閉装置、自閉式上吊り引き戸装置、重量シャッター、軽量シャッター、オーバーヘッドドアに関する規定を追加しました。

⑥ 17 章 カーテンウォール

章を新設しました。

⑦ 18 章 塗装工事

アクリル樹脂系非水分散型塗料塗り、耐候性塗料塗り、合成樹脂エマルジョン模様塗装塗り、ラッカーエナメル塗り、木材保護塗料塗りに関する

規定を追加しました。

⑧ 20章 ユニット及びその他工事

平成25年度版では「部品・その他工事」としていた呼称を改めました。

⑨ 23章 植栽, 屋上緑化, その他施設整備等工事

章を新設しました。

⑩ 除却工事

本仕様書から削除し, 「建築物解体工事共通仕様書」(平成24年版)によることとしました。

(3) 電気編

① 構成の見直し

平成25年度版では章としていたものを編とし, さらに章, 節と細分化される構成としました。

② 1編 一般共通事項 2章 共通工事

章を新設しました。

③ 2編 電力設備工事ほか

2編以降は各編の1章を機材, 2章を施工とする構成としました。ただし4編「電力貯蔵設備工事」のみ, 1章を総則, 2章を機材, 3章を施工としています。

④ 6編 通信・情報設備工事

平成25年度版では「情報設備工事」と「防災設備工事」の2つに分かれていたものを, 通信・情報設備工事としてまとめました。

(4) 機械編

① 構成の見直し

平成25年度版では章としていたものを編とし, さらに章, 節と細分化される構成としました。

② 2編 共通工事

平成25年度版では分かれて規定されていた事項を「配管工事」, 「保温・塗装, 防錆工事」及び「関連工事」の3章に整理し, それらを「共通工事」として一つの編に集約しました。

③ 3編 空気調和設備工事

平成25年度版では「冷暖房設備工事」と「換気設備工事」に分かれていたものを「空気調和設備工事」としてまとめました。

④ 4編 自動制御設備工事

編を新設しました。

⑤ 5編 給排水衛生設備工事

平成25年度版では「衛生器具設備工事」, 「給水設備工事」, 「排水・通気設備工事」, 「給湯設備工事」, 「消火設備工事」に分かれて規定されていたものを「給排水衛生設備工事」にまとめました。

⑥ 9編 昇降機設備工事

平成25年度版では「エレベーター設備工事」としていた呼称を改めました。

⑦ 10編 機械式駐車設備工事

平成25年度版では「機械式駐車装置設備工事」としていた呼称を改めました。

積算基準

(1) 共通事項

① 適用範囲

屋外積算基準の廃止に伴い, 平成25年度版では主体工事と屋外付帯工事に分けていた適用範囲の区分を廃止しました。

② 1章 工事費の積算 5節 共通費

総合発注において, 共通仮設費及び現場管理費については工事種別ごとに算定のうえ合計し, 一般管理費等については工事原価の合計に対する主たる工事の率により算定する規定に変更しました。なお, 一般管理費等率は, 公共建築工事積算基準の改定と合わせて平成25年度版一部改定(平成29年3月)として先行的に改定しました。このほか, 付加利益等の内容に関する規定を追加しました。また, 「特定住宅瑕疵担保責任の履行に関する法律」に該当する住宅の新築工事にかかる一般管理費等の扱いに関する規定を追加していません。

③ 3編 単価 1章 総則 3節 歩掛り

下請経費及び小機材の損耗率の算定に用いる「〔その他〕の率」を見直しました。

(2) 建築工事

① 直接工事費の構成

直接工事費を構成する計上科目を変更しまし

た。具体的には、「屋根及びとい工事」を追加、「仕上塗材工事」、「仕上ユニット工事及びその他工事」を統合して、「ユニット及びその他工事」としています。このほか、計上科目の変更により貫通用スリーブ、コンクリート面補修、防水立上げ保護（れんが押さえ）、屋根化粧スレート葺き・和瓦葺き、金属工事、左官工事において平成 25 年度版から扱いを変更しています。

② 4 編 建設工事内訳書標準書式

①の直接工事費の構成変更で整合させるため、計上科目を整理しました。

(3) 電気設備工事

① 標準歩掛り設定事項の見直し

調査の結果、使用頻度が低いと判断された F ケーブル用ジョイントボックス、光ファイバケーブル（1C、2C、4C 以下）、その他の弱電用多芯ケーブルなどは標準歩掛りから除外し、5 編 参考資料 1 章 参考歩掛りへ移動しました。

(4) 機械設備工事

① 直接工事費の構成

直接工事費を構成する計上科目を平成 28 年度版仕様書に整合させました。また、平成 25 年度版で A〈共通事項〉、B〈工事科目関連〉としていた区分を廃止しました。

4. 屋外積算基準の廃止に向けた対応

(1) 平成 29 年度版建築積算基準における屋外整備工事に関する考え方

平成 29 年度版建築積算基準において屋外整備

工事の積算については、「住宅に付帯する小規模な屋外付帯工事については、各工事に含めて計上することができるものとする。」と定めており、舗装や植栽などの住宅に付帯する屋外整備工事は建築工事の「ユニット及びその他工事」に計上し、建築工事として算定を行うこととなります。また、住宅に付帯するものの大規模な屋外整備工事の発注である場合、もしくは単独の屋外整備工事の発注である場合は、公共建築工事積算基準によるか、各団体が定める土木工事積算基準等に準じる方法により算定を行うものとしています。

(2) 廃止までの間に屋外積算基準を用いて積算業務を行う場合の共通費扱い

① 単独で発注する場合（住宅に付帯する屋外整備工事を基本とする。）

現行基準となる屋外積算基準（平成 25 年度版〈平成 29 年 3 月一部改定〉）により算定。

② 総合発注工事にて発注する場合

平成 29 年度版では、屋外積算基準の廃止を前提に共通費算定において屋外整備工事の記載が削除されているため、屋外整備工事にかかる読み替えを行って共通費を算定。

5. おわりに

本書が、公共住宅及び民間住宅の適切な積算、良好な性能の確保、住宅建設を取り巻く環境の変化に対する的確な対応及び建設業界の健全な発展等に資するものと期待しているところです。