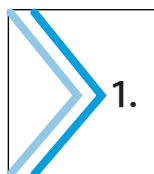


# 公共住宅建設工事積算基準の改定について

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では、「公共住宅建設工事共通仕様書」（以下「仕様書」という）を昭和58年に発行して以来、4年ごとに改定を重ね、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、積算およ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20日）が決定されました。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の統一基準として「公共住宅建設工事共通仕様書」が使用されることとなり3年ごとに改定することになりました。

また、仕様書改定に併せて「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」「公共住宅屋外整備工事積算基準」（以下「積算基準」という）の改定を行っています。

仕様書および積算基準は、公営住宅、公社住宅、都市再生機構住宅、官公庁の宿舍建設で契約図書として活用されるとともに民間住宅建設においても採用されています。

仕様書、積算基準の編集は、住宅対策の中核的な役割を担っている公共住宅の建設に携わる都道府県、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により構成している、公共住宅事業者等連絡協議会が行っています。

このたび、10年ぶりとなる共通費の改定を含めた積算基準（平成23年度版）が発行されましたので、改定の方針や改定内容についてご紹介します。



## 2. 公共住宅建設工事積算基準（平成23年度版）改定について

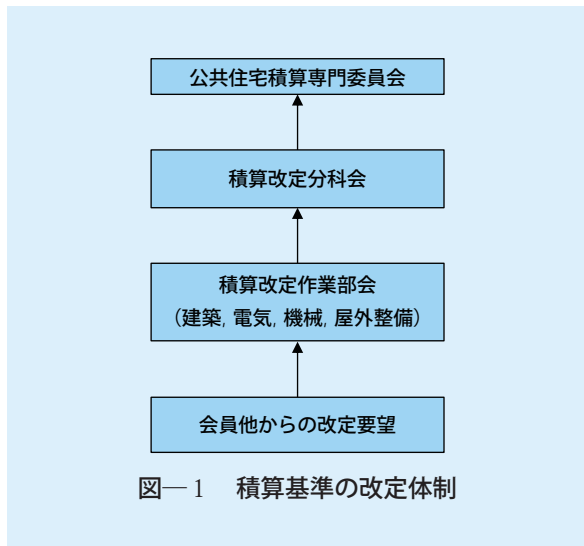
積算基準は、以下の基本方針により改定作業を実施しました。検討の体制は図—1に示すとおりです。

### (1) 共通費算定方法の改定

公共住宅建設工事の共通費実態調査結果に基づき、共通仮設費および現場管理費の率および算定式を改定する。算定式は、「工事規模（直接工事費、純工事費）」のほかに「工期」を反映した算定式とする。

### (2) 公共建築工事積算基準等への整合

公共住宅建設工事積算基準を統一基準に位置付



図一 積算基準の改定体制

けることを視野に入れ、「公共建築工事積算基準（平成22年度版）」との整合を図りつつ、公共住宅用の積算基準として使い勝手の良いものを目指す。

### (3) 仕様書改定への対応

「公共住宅建設工事共通仕様書（平成22年度版）」の改定に対応した内容とする。

### (4) 会員からの意見等への対応

平成19年度版に対する改定意見等への対応を行う。

## 3. 共通費の改定について

### (1) 改定方針

今回の共通費の改定においては、建築工事、電気設備工事および機械設備工事における共通仮設費と現場管理費の算定方法の見直しを行っています。

共通仮設費と現場管理費の算定方法については、十数年ぶりの見直しとなるものであり、改定に当たっては、全国の地方自治体、地方住宅供給公社および独立行政法人都市再生機構等の公共住宅の発注工事を対象とした共通費実態調査を実施し、この結果をもとに算定式の改定を行っています。

この調査においては、昨今の工事発注状況を反映し、工期の長い工事等が増加している状況もあることから、共通費と工期との関係を分析しています。

また、平成22年7月に公共工事標準請負契約約款が改正され、契約当事者間の対等性の確保、施工体制の合理化、不良不適格業者の排除などの観点からの改善が行われ、具体的には工期延長に伴う増加費用の負担について、発注者に帰責事由がある場合には発注者が費用を負担する旨の規定が追加されました。今回の改定では、発注者に帰責事由がある場合の工期延長に伴う増加費用についても算定することができるようになります。

### (2) 共通費実態調査の概要について

現行の積算基準で採用している共通費のうち、共通仮設費および現場管理費の算定は平成9・10年度に実施した共通費実態調査に基づくものです。この共通仮設費および現場管理費は、現場の運営状況および現場の情報技術化の進展等と密接に関係する費用です。

しかしながら、前回の実態調査を実施してから十数年が経過した間に、現場の運営状況なども変わりつつあることから、最近の施工実態を反映すべく、平成21年度から平成22年度前半までに完成した工事を対象として共通費実態調査を行いました。

#### ① 調査対象

非木造の公共住宅にかかる建築工事、電気設備工事、機械設備工事および昇降機工事（屋外整備工事は除く）。

#### ② 調査方法

上記工事にかかる共通仮設費および現場管理費について、「工事規模（直接工事費、純工事費）」と「工期」との関係を分析。

全国の都道府県、政令指定都市、地方住宅供給公社および都市再生機構等の公共住宅の発注工事を対象とした共通費実態調査を平成21年度から平

成22年度に、国土交通省官庁営繕部において作成された共通費実態調査票を使用し、発注者および受注者の双方に対し調査を実施。共通仮設費および現場管理費を分析対象とし、一般管理費等は今回の分析対象外とした。

③ 分析結果

建築工事、電気設備工事および機械設備工事は、分析に有効な調査データが多く、良好な分析結果が得られた。

昇降機工事は、分析に有効な調査データが少なく、十分と言える分析結果が得られなかったことから、継続的な調査分析を行うこととした。

(3) 共通費の改定内容

建築工事、電気設備工事および機械設備工事については、「工事規模（直接工事費、純工事費）」のほかに「工期」を反映した共通仮設費および現場管理費の算定式に改定しました。

また、現行の建築工事の共通仮設費は、棟単位で算定することとしていたが、最近では複数棟での施工実態が少ないことも考慮し、全棟の直接工事費総額により共通仮設費を求める算定方法に改定しました。

昇降機工事については、今回は改定を行わず、現行のままとしました。

屋外整備工事については、今回は共通費実態調査を行っていないので、現行のままとし、平成23年度後半および平成24年度実施する共通費実態調査の分析結果を踏まえて、検討することとしています。

今回改定した共通仮設費率および現場管理費率の算定式は表に示すとおりです。

この共通仮設費率および現場管理費率は、「工事規模（直接工事費、純工事費）」と「工期」によって求められることになるので、従来の算定式による共通仮設費率および現場管理費率と異なることから直接的な比較はできませんが、従来と比

【建築工事 共通仮設費率】			
直接工事費		1,000万円以下	1,000万円を超える
共通仮設費率	上限	6.27%	$12.311 \times P^{-0.073279}$
	共通仮設費率算定式により算定された率		
共通仮設費率	下限	4.34%	$8.525 \times P^{-0.073279}$
	算定式 $Kr = 16.331 \times P^{-0.200} \times T^{0.421}$ ただし、 $Kr$ ：共通仮設費率（%） $P$ ：直接工事費（千円）とし、1,000万円以下の場合は1,000万円として扱う $T$ ：工期（カ月） （注） $Kr$ の値は、小数点以下3位を四捨五入して2位止めとする。		
【建築工事 現場管理費率】			
純工事費		1,000万円以下	1,000万円を超える
現場管理費率	上限	12.52%	$19.188 \times Np^{-0.046328}$
	現場管理費率算定式により算定された率		
現場管理費率	下限	8.52%	$13.061 \times Np^{-0.046328}$
	算定式 $Jo = 26.363 \times Np^{-0.181} \times T^{0.443}$ ただし、 $Jo$ ：現場管理費率（%） $Np$ ：純工事費（千円）とし、1,000万円以下の場合は1,000万円として扱う $T$ ：工期（カ月） （注） $Jo$ の値は、小数点以下3位を四捨五入して2位止めとする。		

【電気設備工事 共通仮設費率】

直接工事費		500万円以下	500万円を超える
共通仮設費率	上限	7.81%	$36.846 \times P^{-0.182150}$
	共通仮設費率算定式により算定された率		
	下限	5.47%	$25.813 \times P^{-0.182150}$

算定式

$$Kr = 96.161 \times P^{-0.463} \times T^{0.665}$$

ただし、 $Kr$ ：共通仮設費率（%）

$P$ ：直接工事費（千円）とし、500万円以下の場合は500万円として扱う

$T$ ：工期（カ月）

（注） $Kr$ の値は、小数点以下3位を四捨五入して2位止めとする。

【電気工事 現場管理費率】

純工事費		500万円以下	500万円を超える
現場管理費率	上限	47.69%	$630.640 \times Np^{-0.303165}$
	現場管理費率算定式により算定された率		
	下限	32.46%	$429.258 \times Np^{-0.303165}$

算定式

$$Jo = 1,896.706 \times Np^{-0.614} \times T^{0.749}$$

ただし、 $Jo$ ：現場管理費率（%）

$Np$ ：純工事費（千円）とし、500万円以下の場合は500万円として扱う

$T$ ：工期（カ月）

（注） $Jo$ の値は、小数点以下3位を四捨五入して2位止めとする。

【機械設備工事 共通仮設費率】

直接工事費		500万円以下	500万円を超える
共通仮設費率	上限	6.71%	$18.161 \times P^{-0.116960}$
	共通仮設費率算定式により算定された率		
	下限	5.99%	$16.211 \times P^{-0.116960}$

算定式

$$Kr = 19.364 \times P^{-0.170} \times T^{0.170}$$

ただし、 $Kr$ ：共通仮設費率（%）

$P$ ：直接工事費（千円）とし、500万円以下の場合は500万円として扱う

$T$ ：工期（カ月）

（注） $Kr$ の値は、小数点以下3位を四捨五入して2位止めとする。

【機械設備工事 現場管理費率】

純工事費		500万円以下	500万円を超える
現場管理費率	上限	37.17%	$210.711 \times Np^{-0.203692}$
	現場管理費率算定式により算定された率		
	下限	24.55%	$139.163 \times Np^{-0.203692}$

算定式

$$Jo = 273.527 \times Np^{-0.399} \times T^{0.622}$$

ただし、 $Jo$ ：現場管理費率（%）

$Np$ ：純工事費（千円）とし、500万円以下の場合は500万円として扱う

$T$ ：工期（カ月）

（注） $Jo$ の値は、小数点以下3位を四捨五入して2位止めとする。

べておおむね、小規模工事では率が若干高く、大規模工事では率が若干低くなる傾向が見られます。これは大規模工事では現場の効率化が進んでいるものの、小規模工事でも共通仮設や配置技術者は必ず必要であり、これらの経費が工事費に占める割合が高くなるためと考えられます。

今回の改定により、官庁営繕関係基準類等である「公共建築工事共通費積算基準」に準拠した共通仮設費率および現場管理費率の算定方法となっており、公共工事の積算基準の統一化に寄与できたと考えています。

共通仮設費および現場管理費の算定方法は、実態調査をもとに実情に合わせて定めており、共通仮設の方法や現場の管理・運営方法が今後変化していけば、共通仮設費および現場管理費の算定方法も見直していくことが必要となります。今後は共通費の動向を把握しながら適切な積算に努めたいと考えています。

## 4. 積算基準の主な改定内容

積算基準は、建築工事、電気設備工事、機械設備工事、屋外整備工事に分かれており、各工事における主な改定内容は以下のとおりです。

### 〈公共住宅建築工事積算基準〉

- (1) 仕様書において、足場作業時の安全性確保に関する規定を追加したことを受け、枠組み本足場の歩掛を見直し。
- (2) 仕様書における床タイル、床モザイクタイルのセメントと細骨材の容積比の見直しに伴う歩

掛の見直し。

### 〈公共住宅電気設備工事積算基準〉

- (3) 標準歩掛の構成で、材料、労務、機械器具以外の「その他」の項目について、公共建築工事積算基準と整合し、項種を細分化。
- (4) 単価編の労務歩掛について、全体的に表の形式を公共建築工事積算基準と整合し、材料費、所要量、その他等の項目を追加。

### 〈公共住宅機械設備工事積算基準〉

- (5) 給水配管のうち、水道用ポリエチレン二層管について、新たに歩掛を設定。
- (6) 排水・通気設備工事において、鋼管（ねじ接合）・硬質塩化ビニル管（溶接接合）について、屋内の場合と屋外埋設の場合を分けて複合単価の構成を明確化。

### 〈公共住宅屋外整備工事積算基準〉

- (7) 仕様書の改定に伴い、工事種目を「排水工事」「舗装工事」「植栽、屋上緑化、ウォール・擁壁、施設整備等工事」の三つに分類し、構成を明確化。

## 5. おわりに

本積算基準が、公共住宅およ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およ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。