

建築保全業務共通仕様書等について



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

中部地方整備局営繕部
静岡営繕事務所

建築保全業務共通仕様書等について



1

- 国土交通省では、官庁施設の保全水準の確保に資することを目的として、建築保全業務共通仕様書等を作成しています。
- 「ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン」（厚生労働省）において、発注関係事務の適切な実施の一環として、現場条件等を踏まえた適切な仕様書等を作成し、適正利潤の確保のための適正な予定価格を設定することが求められており、その参考として建築保全業務共通仕様書等が示されています。
- 建築保全業務共通仕様書等の掲載URL
👉 https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk3_000006.html

3. 建築保全業務の発注に関する基準類

建築保全業務共通仕様書

建築保全業務
積算基準建築保全業務
積算要領建築保全業務
労務単価各所修繕費
要求単価維持管理費
要求単価

- 建築保全業務で実施される「定期点検及び保守」等の各業務について、一般的な保全業務の作業項目と標準的に実施される作業内容、実施周期等を示したもの。一般的な保全業務の内容等を定めたものであり、個々の建築物の状況に応じて、適宜追加等を行う必要があります。
- 最新版は令和5年版

第1編 総則

➤ 目的、用語の定義、業務現場管理等、第2編以降の実施における共通的な事項を規定。

第2編 定期点検等及び保守

➤ 建築物等の各部分について、専門的知識を有する者が行う定期又は臨時の点検、保守について規定。

第3編 運転・監視及び日常点検・保守

➤ 中央監視制御装置がある建築物等において、常駐して実施する運転・監視、日常点検保守に関する規定。

第4編 清掃

➤ 汚れの除去や予防により仕上げ材を保護し、清潔で快適な環境を保つための作業について規定。

第5編 執務環境測定等

➤ 適正な執務環境を確保するための作業について規定。

第6編 警備

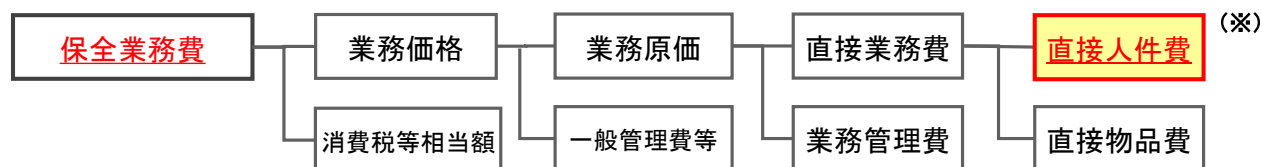
➤ 施設内の盗難等を警戒、防止する業務について規定。

国家機関の建築物等の保全の現況 第6章第4節(令和8年3月版 P67) 3

建築保全業務積算基準・同要領

- 建築保全業務積算基準:「建築保全業務共通仕様書」に基づく保全業務を委託する際に必要な費用を算出するための基準
- 建築保全業務積算要領: 積算基準による費用算定に必要な考え方や標準歩掛りを規定
- 基準の最新版は令和5年版、要領の最新版は令和5年版

～保全業務費の構成～



(※)

直接人件費 : 保全業務に直接従事する技術者の労働力により生じる費用

$$= \boxed{\text{建築物の部分等の数量}} \times \boxed{\text{標準歩掛り}} \times \boxed{\text{労務単価}}$$

積算基準・要領に基づき算出

国土交通省より毎年度公表

- 建築保全業務共通仕様書や積算基準等を適用して保全業務を発注する際に、業務委託費の算定に用いる労務単価
- 単価は、2月に国交省ホームページにて公表
- 全国10地区の単価を算出(宿直単価は全国一律)
- 積算基準に規定されている技術者区分毎に算出(12区分)
- 労働者に支払われる賃金にかかるものであり、諸経費は含まれていません。



Press Release

令和8年2月17日
官庁営繕部計画課

令和8年4月から適用する建築保全業務労務単価について
～対前年度比8.5%の引き上げ～

毎年度実施している建築保全業務労務費の調査に基づき、令和8年度建築保全業務労務単価を作成しました。

建築保全業務労務単価は、各省各庁の施設管理者が、建築保全業務共通仕様書を適用する業務に関し、建築保全業務積算基準及び建築保全業務積算要領により官庁施設の建築保全業務に係る費用を積算するための参考単価として作成したものです。
(詳細については参考資料2「令和8年度建築保全業務労務単価について」をご覧ください。)

技術者区分

点検・保守及び運転・監視業務(6区分)		
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
清掃業務(3区分)		
清掃員A	清掃員B	清掃員C
施設警備業務(3区分)		
警備員A	警備員B	警備員C