

マンション改修工事積算基準

大規模修繕工事編

2021 年 4 月 制 定 (第 1 版)

2021 年 9 月 改 訂 (第 2 版)

2021 年 11 月 改 訂 (第 3 版)

2022 年 4 月 改 訂 (第 4 版)

2022 年 9 月 改 訂 (第 5 版)



一般社団法人

マンション改修設計コンサルタント協会

積算部会

株 式 会 社 リ ン テ グ ラ

マ ン シ ョ ン 共 同 検 査 機 構 株 式 会 社

S u n E a r t h 株 式 会 社

目 次

	ページ
第1節 総 論	1
第2節 内訳書標準形式	2
第3節 共通費	3～5
A 共通仮設工事	3
B 現場管理費	4
C 一般管理費	5
第4節 数量基準	6～7
第5節 建築直接工事	8～32
1 直接仮設工事	8～13
2 壁面等下地補修工事(コンクリート部)	14
3 タイル等補修工事	15～16
4 シーリング工事	17～20
5 外壁塗装工事	21～22
6 鉄部塗装工事	23～26
7 防水工事	27～31
8 その他工事	32～33
別図 部位・附合物名	34
別図 斜壁・波型屋根の算出基準	35
別 紙 明 細	36～38

第 1 節 総 論

A 目的及び適用範囲

1 目的

このマンション修繕工事積算基準（以下「基準」という）は一般社団法人マンション改修設計コンサルタント協会（以下「MCA」という）会員が予定価格作成のもととなる修繕工事内訳書にすべき当該工事の積算について必要な事項を定め、もって工事費の適正な積算に資することを目的とする。

2 適用範囲

- 1 本基準は、マンション管理組合がMCA会員に委託する修繕工事の積算に適用する。
- 2 工法、発注方式、工事規模及び内容等が特殊な場合本基準が適当でないと判断される場合には、マンション管理組合と協議の上、別途定めることができる。

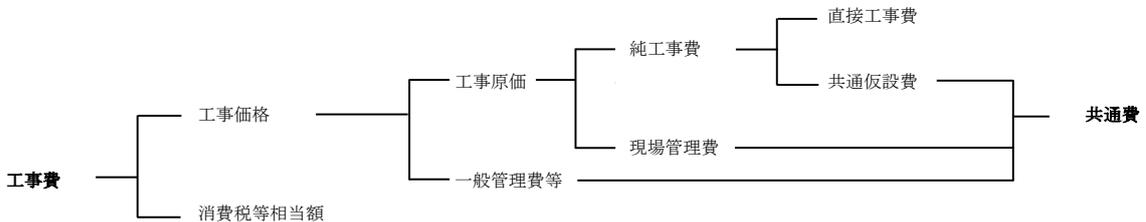
B 工事費区分・構成

1 工事費の区分

工事費は、直接工事費、共通費、及び消費税等相当額に区分する。
直接工事費は、各工事種目に区分し共通費は、共通仮設費、現場管理費及び一般管理等に区分する。

2 工事費の構成

設計予算工事費の構成は、次のとおりとする。 ※1



C 直接工事費

- 1 直接工事費は工事目的を達成するために直接必要とする費用で、直接仮設に要する費用を含み「数量」と「単価」により算出する。直接工事費は、各工事種目、科目、細目に区分する。
- 2 「数量」は、設計図書並びに現地調査により計測、計算し、その方法は、第4節に定める。
- 3 「単価」は、材料費、労務費、機械器具費、その他(下請経費等)で構成する「複合単価」を基本とする。その他(下請経費等)とは、下請経費(法定福利費共)及び小機材の損傷費等であり工種ごとの比率による。 ※2
- 4 「複合単価」の算出においては、新築工事における無人状態と異なり居住者がいる状態での工事となるため騒音や振動の発生する作業の時間制限及び建築資材の搬出入経路の制約等作業効率の低下を適正に反映する。 ※4
- 5 「複合単価」は上記の点を踏まえ次の方法より算定する。
 - ① 刊行物の掲載価格の採用
 - (1) 積算資料 マンション修繕編 (一般財団法人) 経済調査会発行
 - (2) 建築施工単価・積算資料 (一般財団法人) 経済調査会発行
 - (3) 建築コスト情報・建設物価 (一般財団法人) 建設物価調査会発行
 - ② 物価資料からの決定方法
 - (1) 複数の資料を比較、検討
 - (2) 比較にあたり施工条件等を考慮する
 - ③ 専門工事事業者からの見積価格(ゴンドラ吊り足場等)及び製造業者の定価表の掲載価格 ※3
 - ④ 過去の同等規模工事における施工事業者の工事価格(市場価格)

※1 参考文献 「公共建築工事積算基準」国土交通省大臣官房官庁営繕部監修

※2 参考文献 「公共建築工事単価積算基準」国土交通省大臣官房官庁営繕部監修

※3 参考文献 「保全工事積算基準」独立行政法人 都市再生機構編集

※4 修繕・改修工事において標準歩係りによる複合単価は労務費の所要量の15%増しを標準とする。

第2節 内訳書標準書式

A 「修繕建築工事内訳標準書式」は ① 種目・科目別 ② 細目別 に分け次のとおりとする。※1

1 種目・科目別内訳書(参考例抜粋)

	名称	摘要	数量	単位	金額	備考
I	直接工事費 (修繕工事)		1.0	式		
1	直接仮設工事		1.0	式		
2	壁面等補修工事(コンクリート部)		1.0	式		
3	タイル等補修工事		1.0	式		
4	シーリング工事		1.0	式		
5	外壁等塗装工事		1.0	式		
6	鉄部等塗装工事		1.0	式		
7	防水工事		1.0	式		
8	その他工事		1.0	式		
9	発生材処理費(運搬費共) (改善工事)		1.0	式		※2 (別紙明細1)
10	パリアフリー新設工事		1.0	式		
11	〇〇室リフォーム工事		1.0	式		
	合計					
II	共通費					
A	共通仮設費		1.0	式		
B	現場管理費	(直接工事+共通仮設費)×比率	1.0	式		
C	一般管理費	(直接工事+共通仮設費+現場管理費)×比率	1.0	式		
	合計					
	端数調整		1.0	式		
		見積金額に法定福利費を含む				
	法定福利費	(工事金額×労務比率×法定保険料率)				〇〇〇〇円含む
	工事費総計		1.0	式		
	消費税相当額 10%		1.0	式		
	工事費総合計		1.0	式		※3

2 細目別内訳書(参考例抜粋)

	名称	摘要	数量	単位	金額	備考
I	直接仮設工事					
	(足場関係)					
1	外部足場組立・解体費(手摺先行型) 運搬・小運搬共	枠組本足場W=600(単管併用)・ラッセルネット共		m ²		※4
	(養生関係)					
1	足場マッシュネット養生	新品、または新品同等クレーキング済品使用		m ²		
2	養生防護棚	鋼製朝顔養生(道路面)		m		
4	防犯ガードフェンス設置費	外部足場廻り・H=1800 出入口施錠		m		
5	開口上部落下防止養生(エントランス・通用口他)	W=1800程度		箇所		
	(その他)					
1	外壁面足場繋ぎ部補修	現況復旧		m ²		2スパン×2層に1箇所
2	荷揚げ設備	ウインチ・レッカー等	1.0	式		(別紙明細)
	1. 計					

※1 参考文献 「公共建築工事内訳標準書式」国土交通省大臣官房官庁営繕部監修

※2 発生材処分費は、防水・シーリング工事においては撤去内容から算出可能だが、下地補修工事における発生材の数量は実数精算のため設計(想定)数量となる。よって発生材数量が計画の段階では確定できないため実数精算項目とする。

※3 工事設計予算は、原則として工事価格の有効桁が上位4桁、一千万円未満の場合は一万円単位になるように調整する。

※4 数量に対応する単価の端数処理は、有効上位3桁とする。但し、千円未満の場合は十円単位とする。

第3節 共通費

A 共通仮設工事

1 通則

-1 共通仮設費は、各工事種目(建築・設備工事他)に共通の仮設に要する費用であり、修繕工事積算基準における内容は下表とする。

項目	内容
準備費	敷地測量、敷地整理、道路占有料、仮設用借地料、その他の準備に要する費用
瑕疵担保責任保険	瑕疵担保責任保険費用
仮設建物費	管理事務所、現場事務所、倉庫、作業員施設等に要する費用
工事施設費	仮囲い、工用道路、仮設構台、場内通信設備等の工用施設に要する費用
環境安全費	安全標識、消火設備等の施設の設置、安全管理・合図等の要員、隣接建物等の養生及び補償復旧に要する費用
動力光熱費	工用電気設備及び工用給排水設備に要する費用並びに工用電気・水道料金等
屋外整理整頓費	屋外及び敷地周辺の跡片付け及びこれに伴う屋外発生材処分等並びに除雪に要する費用
機械器具費	共通的な工用機械器具(測量機器、揚重機械器具、雑機械器具)に要する費用
その他	材料及び製品の品質管理試験に要する費用、その他上記のいずれの項目にも属さない費用

-2 共通仮設は、直接工事費に対する比率ではなく工事内容の理解得られるように設計仮設図面等に基づいて積み上げ計算とする。

また、できうる限り「一式計上」ではなく根拠数量を具体的に計上する。(※1)

なお、積み上げ計算をする項目については、計画数量とする。

2 細目内訳基準

-1 積み上げ方式の場合、計上項目は下表の内容があげられる。(抜粋)

(準備費)					
1	各種申請費用	足場設置届け、道路占有等(図面作成費共)	1.0	式	(別紙明細 2)
2	近隣対策費	事前挨拶・借地等打合せ費	1.0	式	(別紙明細 3)
(瑕疵担保責任保険)					
1	瑕疵担保責任保険費	保証期間10年+延長保証5年特約	1.0	式	
(仮設建物費)					
1	現場事務所・作業員休憩所	敷地内に組立ハウス仮設(〇ヶ月)※2	1.0	式	(別紙明細 4) ※1
2	資材倉庫	敷地内に組立ハウス仮設(〇ヶ月)※2	1.0	式	(別紙明細 5)
3	仮設資材置場費	コンパネ敷き・防炎シート程度	1.0	箇所	
4	工用仮設トイレ	敷地内に仮設(ユニット型、コンテナ型)水洗		セット	
5	事務所備品費	コピー機1台、事務用椅子、ロッカー等	1.0	式	(別紙明細 6)
6	雑共通仮設運搬費	2tトラック×〇台		台	
(工事施設費)					
1	フェンスバリケード	高さ1.8m×幅1.8m 期間〇カ月		台	
2	産業廃棄物等廃材置場	フレコンボックス 〇m ² ×〇台 〇ヶ月(仮囲い・養生共)		台	
3	搬入経路養生(鉄板敷き)	t=22程度		m ²	
4	隣接物養生復旧費(申請費共)	鉄道、高速道路等に近接した物件の場合	1.0	式	実費精算
(環境安全費)					
1	安全保安・監視員費	仮設資材搬出入・その他資材搬入時 ※3		人	実数精算(別紙明細 7)
2	安全対策費	バリケード・カーコン・安全標識・消火器他	1.0	式	(別紙明細 8)
3	防犯対策費	センサーライト(〇箇所)施錠付		箇所	
4	防犯対策費(補助錠)	掃出し窓のみ		箇所	
(動力用水光熱費)					
1	仮設給排水設備	共用部より分岐(使用料金〇〇負担)・簡易沈殿槽ツグ共		セット	
2	仮設用電源設備	引き込み・配線工事(使用料金〇〇負担)	1.0	式	(別紙明細 9)
3	水道及び電気使用料	(支給)			
(屋外整理清掃費)					
1	屋外及び道路路面等清掃費		1.0	式	(別紙明細 10)
(機械器具費)					
1	荷揚用揚重機械	ウィンチ・ラフタークレーン等	1.0	式	(別紙明細 11)
(その他)					
1	居住者車両対策費	(別途協議) 〇台分×〇か月+1か月		台	
2	工用車両対策費	〇台分×約 〇か月+1か月(無償 敷地内借用)		台	
3	試験費	タイロ引張試験(〇箇所)		箇所	
4	広報費	標示看板、広報連絡他	1.0	式	(別紙明細 12)
5	植栽仮置き場設置費用			戸	

① 隣接物養生復旧費について、鉄道、高速道路に近接して工事を行う場合は事故防止対策として予め鉄道事業者又は道路事業者と協議とする。又、対策申請に係る費用については工事範囲及び各事業者により費用が異なる為、実費精算とする。

② 現場事務所、作業員休憩所、車両移動費について、建物敷地内に設置及び移動が困難な場合は、外部借用とする。設計時においては計画数量として項目を計上し実費精算とする。※実費精算とは設計変更によって数量だけでなく仕様の変更を伴った精算方式(事前に管理組合及び設計者に承諾を得ること)

- ※1 「一式計上」の明細を作成し設計予定価格とする。但しこの明細数量、単価は入札時には公表しない。
 入札時には見積参加施工業者に数量を記載していない書面を配布し、入札金額とともに明細金額を計上したものを提出。
 以下 備考欄に記載されている（別紙明細）も同様とする。
- ※2 設計予算算出にあたっては、現場事務所は統計的に住戸数別に下表の規模程度を想定する。

対象住戸（戸）		～50未満	51～100未満	101～300未満	300～
現場事務所・作業員休憩所	(㎡)	20	40	78	130
	(間)	2.0×3.0	2.0×3.0×2層	3.0×4.0×2層	4.0×5.0×2層
資材倉庫	(㎡)	10	10	20	25
	(間)	1.5×2.0	1.5×2.0	2.0×3.0	2.5×3.0

- ※3 設計予算算出にあたっては、下表の足場の掛け面積に対する楊重別歩掛を基準に仮設搬出入時の保安・監視員人数を想定し、
 その他必要保安員を加算し、また年末年始・夏季休暇期間中並びに台風時の現場巡回警備員を必要に応じ考慮する。（実数精算項目）
 別紙明細参照

Aパターン		Bパターン	
組立（ホイスト揚重）	解体（ロープ降ろし）	組立（ラフタークレーン揚重）	解体（ラフタークレーン降ろし）
◆1人/40㎡	◆1人/80㎡	◆1人/60㎡	◆1人/100㎡
◆5人体制（200㎡/日）	◆5人体制（400㎡/日）	◆5人体制（300㎡/日）	◆5人体制（500㎡/日）

- ※1 掛け面積については、建物形状、立地等を考慮しない一般基準である。 ※3 1日の組立・解体作業員人数は5名を一般基準とする。
 ※2 掛け面積 80,000㎡を超える際には一覽表記組合せにより算出とする。 ※4 小数点以下繰上げとし算出する。

B 現場管理費

1 通則

- 1 現場管理費は、工事施工にあたり工事現場を管理運営するための費用で、共通仮設費以外の費用であり修繕建築工事積算基準における
 内容は下表による。（※1）

項目	内容
労務管理費	現場雇用労働者（各現場で元請企業が臨時に直接雇用する労働者）及び現場労働者（再下請を含む下請負契約に 基づき現場労働に従事する労働者）の労務管理に要する費用
	・募集及び解散に要する費用
	・慰安、娯楽及び厚生に要する費用
	・純工事費に含まれない作業用具及び作業用被服等の費用
	・賃金以外の食事、通勤費等に要する費用
	・安全、衛生に要する費用及び研修訓練等に要する費用 ・労災保険法による給付以外に災害時に事業主が負担する費用
租税公課	工事契約書等の印紙代、申請書・謄抄本登記等の証紙代、固定資産税・自動車税等の租税公課、諸官公署手続き費用
保険料	工事保険、組立保険、賠償責任保険及び法定外の労働保険の保険料（労災上乗せ保険等）
従業員給料手当	現場従業員（元請企業の社員）及び現場雇用労働者の給与、諸手当（交通費、住宅手当等）及び賞与
竣工図等作成費	竣工図等を外注した場合の費用
退職金	現場従業員に対する退職給付引当金繰入額及び現場労働者の退職金
法定福利費	現場従業員、現場雇用労働者及び現場労働者に関する次の費用
	・現場従業員及び現場雇用労働者に関する労災保険料、雇用保険料、健康保険料及び厚生年金保険料の事業主負担額
	・現場労働者に関する労災保険料の事業主負担額
	・建設業退職金共済制度に基づく証紙購入代金
福利厚生費	現場従業員に対する慰安、娯楽、厚生、貸与被服、健康診断、医療、慶弔見舞に要する費用
事務用品費	事務用消耗品費、OA機器等の事務用備品費、新聞・図書・雑誌等の購入費、工事写真代等の費用
通信交通費	通信費、旅費及び交通費
補償費	工事施工に伴って通常発生する騒音、振動、濁水、工事用車両の通行等に対して、近隣の第三者に支払われる補償費。 ただし、電波障害等に関する補償費を除く
	その他

- ※ 瑕疵担保保険 修繕工事を実施した部分の瑕疵により瑕疵担保保険責任を確実に履行するために事業者が加入する保険費
 瑕疵担保保険費は加入プラン毎に算出基準が異なるため、国土交通大臣認定の保険事業者を確認とする。
 EXP. Jにて建物が連結している場合は複数棟として計上する（標準）

- 2 現場管理費の算出については、現場代理人は80万円/月・副代理人は60万円/月・職長並びに事務員は40万円程度×工期を想定する。又、着工前準備期間については対象となる現場担当者費用も算出するものとする。

【参考】

純工事費額	「掛率(1カ月あたり)」		
	役職		
	現場代理人	副現場代理人	職長並びに事務員
～3,000万	2.00%	-	-
～5,000万	1.60%	1.20%	-
～8,000万	1.00%	0.75%	0.50%
～1億	0.80%	0.60%	0.40%
～2億	0.40%	0.30%	0.20%
～3億	0.27%	0.20%	0.14%
～4億	0.20%	0.15%	0.10%
～5億	0.16%	0.12%	0.08%
～6億	0.14%	0.10%	0.07%
～7億	0.12%	0.09%	0.06%
～8億	0.10%	0.08%	0.05%
～9億	0.09%	0.07%	0.05%
～10億	0.08%	0.06%	0.04%

C 一般管理費等

- 1 一般管理費等は、工事施工にあたり受注者の継続運営に必要な費用で、一般管理費と付加利益等からなる。付加利益等は、法人税・株主配当金・役員賞与・内部留保金等があげられる。修繕建築工事積算基準における内容は下表による。(※1)

項目	内容
役員報酬等	取締役及び監査役に要する報酬及び賞与（損金算入分）
従業員給与手当	本店及び支店の従業員に対する給与、諸手当及び賞与（賞与引当金繰入額を含む）
退職金	本店及び支店の役員及び従業員に対する退職金（退職給与引当金繰入額及び退職年金掛金を含む）
法定福利費	本店及び支店の従業員に関する労災保険料、雇用保険料、健康保険料及び厚生年金保険料の事業主負担額
福利厚生費	本店及び支店の従業員に対する慰安、娯楽、厚生、貸与被服、医療、慶弔見舞等の福利厚生に要する費用
維持修繕費	建物、機械、装置等の修繕維持費、倉庫物品の管理費等
事務用品費	事務用消耗品費、固定資産に計上しない事務用雑品、新聞参考図書等の購入費
通信交通費	通信費、旅費及び交通費
動力用水光熱	電力、水道、ガス等の費用
調査研究費	技術研究、開発等の費用
広告宣伝費	広告、公告又は宣伝に要する費用
交際費	得意先、来客等の接待、慶弔見舞等に要する費用
寄付金	社会福祉団体等に対する寄付
地代家賃	事務所、寮、社宅等の借地借家料
減価償却費	建物、車両、機械装置、事務用備品等の減価償却額
試験研究償却費	新製品又は新技術の研究のための特別に支出した費用の償却額
開発償却費	新技術又は新経営組織の採用、資源の開発並びに市場の開拓のため特別に支出した費用の償却額
租税公課	不動産取得税、固定資産税等の租税及び道路占有料その他の公課
保険料	その他の損害保険料
契約保証費	契約の保証に必要な費用
雑費	社内打合せ費用、諸団体会費等の上記のいずれの項目にも属さない費用

- 2 一般管理費は 区分の内容ついて、費用を積み上げにより算出するか、過去の実績等に基づき工事原価(※3)の合計額に対する比率により算出するかの2通りである。
積み上げによる算出は 施工会社規模により異なるため 過去の統計的資料により工事原価の合計額に対する比率を5～7パーセントにて計上する。

※1 参考文献 「公共建築工事共通費積算基準」

※2 純工事費とは、直接工事費+共通仮設費の合計金額をいう。

※3 工事原価とは、純工事費+現場管理費の合計金額をいう。

第4節 数量積算基準

A 基本事項

- 数量及び計測、計算の方法は本節のほか、「公共工事建築数量積算基準」※1の定めとする。
- 修繕工事内訳書の細目に計上する数量及び計測、計算の方法は、各節に定める他 仕上一般については本節による。
- 数量は、設計数量、所要数量又は計画数量によるものとして、数量表示が困難な場合に限り一式表示とすることができるが原則設計数量表示とする。
 - 設計数量は、現地調査による個数及び設計図書に表示されている個数や設計寸法又は現地測定寸法から求めた正味の数量。
なお、材料のロス等については単価の中で考慮する。
 - 所定数量は、設計数量に施工上の切りむだ等を割りました数量。なお所要数量である旨明示する。
 - 計画数量は、設計図書、現状の状況等から計画又は推定した施工方法を基に算出した数量。(仮設工事の数量等が該当する。)
 - 計測寸法の単位は、原則としてmとする。
 - 長さ、面積、体積及び質量の単位は、原則としてm、㎡、m³ 及び t とする。
- 計測・計算における端数処理及び有効数値は、原則として次による。
 - 端数処理は、四捨五入とする。
 - 長さ、面積、体積及び質量は小数点以下第2位とする。また、計測・計算過程においても小数点以下第2位とすることができる。
なお、電子データの数値については、計測・計算過程において、その数値を活用してもよい。
- 工事費内訳書の数量は、原則として小数点以下第2位を四捨五入し、小数点第1位とする。但し100以上の場合は 整数とする。
- 数量は、複合単価に対応したものとする。
- この基準に規定した計測・計算の方法に準じる略算法を用いるときは、適切な方法による。
(例・建具及び折板などの塗装係数及びシール長さ換算等があげられる)
- 計測・計算に統計値を用いるときは、適切な統計値による。

B 仕上の定義と区分

- 仕上とは、躯体及び準躯体の保護、意匠、装飾その他目的による材料、製品、器具類等の塗り付け・張り付け、取付又は躯体の表面の加工等をいう。 図4節-1 参照
- 仕上は積算上、建物の内外を遮断する面を基準とし、外部仕上と内部仕上に区分する。ただし、内外を遮断する開口部としての建具類は外部仕上に属するものとする。駐輪場、エレベーターホール等において間接的に外気に接する部分も外部とする。
内部仕上の内部とは、通常 床・内壁・天井・建具により完全に囲まれた空間とする。

C 仕上の計測・計算

- 計測・計算する寸法
 - 仕上の数量は、原則として主仕上表面の設計寸法による面積から、建具類等開口部の外法寸法による面積を差し引いた面積とする。
又開口部及び設備器具類の面積が1箇所当り0.5㎡以下のときは開口部による主仕上の欠除は原則としてないものとする。
※ 修繕工事の場合、建具表及び詳細図が竣工図書に含まれていない場合が多く現地測定を採用せざるを得ないため、躯体・準躯体表面の設計寸法を原則、主仕上表面及び現地採用寸法の設計寸法とする。但し仕上げ厚が不明の場合及び既存下地撤去の場合は従来とおり躯体又は準躯体表面とする。 図4節-1 参照
※ 建具廻りのシリングについて計測・計算する際は、建具表がない場合又は数量に差異が生じた場合に実数精算する際は現地測定寸法とせざるを得ないため内法寸法ではなく外法寸法とする。またALC建具の場合は数量の差が大きくなることも考慮した。
 - 主仕上の表面から躯体又は準躯体の表面までの仕上代が0.05mを超えるときは、原則として①の定めのとおりその主仕上の表面の寸法で計測・計算する。
- 欠除部分の処理
 - 壁部分の梁小口、天井又は床部分の柱小口でその面積が1箇所当り0.5㎡以下であっても仕上の欠除はする。
※ 柱及び大梁小口部について、修繕工事の場合数量差が大きくなるため 0.5㎡以下/箇所の欠除はする。図4節-2 参照
 - 面積が1箇所当り0.5㎡以下の附合物又は高さもしくは幅が0.05m以下の幅木、廻縁、ボ-ダー等による各部分の仕上の欠除は、原則としてないものとする。 図4節-3 参照
- 凹凸のある仕上
各部分の仕上の凹凸が0.05m以下のものは、原則として凹凸はないものとして、見付面積を数量とする。なお、折板等凹凸による成形材については、その凹凸が0.05mを超える場合においても設計寸法による見付面積を数量とする。〔リブ付等の明記〕
- 附合物等の計測・計算
附合物による欠除について計測・計算するときは、原則として主仕上の設計寸法に基づく長さ、面積又は箇所を数量とする。ただし、幅木、廻縁、ボ-ダー等の開口部による欠除が1箇所当たり0.05m以下のときは、その欠除は原則としてないものとする。
- 役物類の計測・計算
特殊の形状、寸法等による仕上、仕上の出隅、入隅およびこれらに類するもの又は附合物等の役物は、材種による特則の定めがない限り、原則として設計寸法に基づく長さ又は箇所数を数量とする。図4節-4 参照
(役物の例 各種ボ-ダー・役物タイル・水切ボ-ダー・抱き面・ノスリブ等 他) 各部名称については 参考資料参照

※1 公共建築数量積算基準 (平成29年版)平成15年3月31日 国営計第196号 最終改定 平成29年3月17日 国営積第29号

[平成29年版・出典：国土交通省ホームページ]

<https://www.mlit.go.jp/common/001178206.pdf>

図4節-1 設計寸法の定義

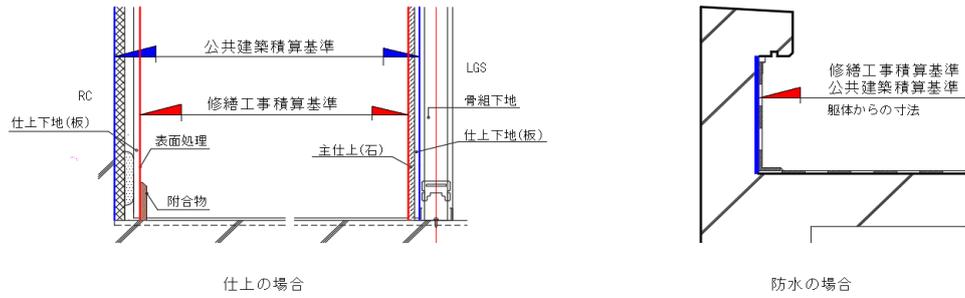


図4節-2 柱・大梁小口欠徐

図の赤色部分は欠徐する。
但し 小梁は公共基準とおり1箇所当たり
0.5㎡以下の時は欠徐しない

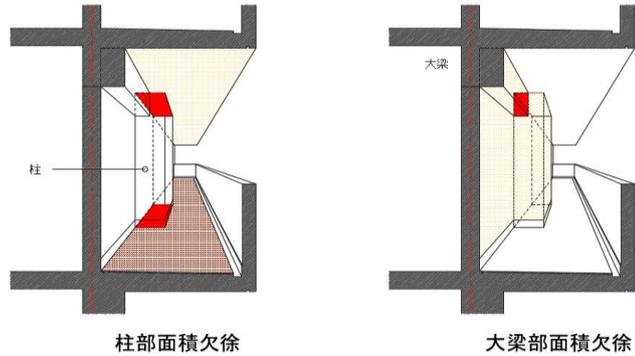


図4節-3 巾木・ホーク欠徐

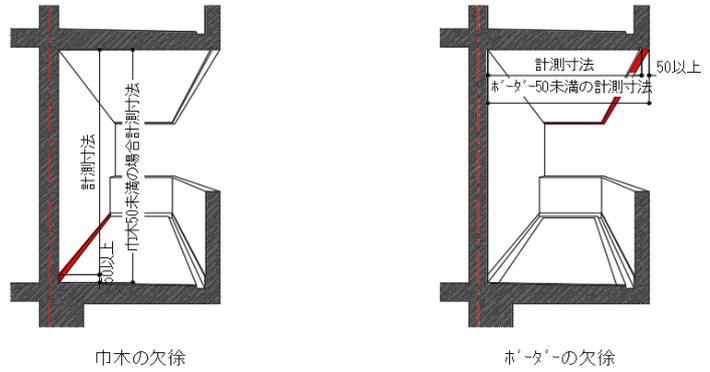
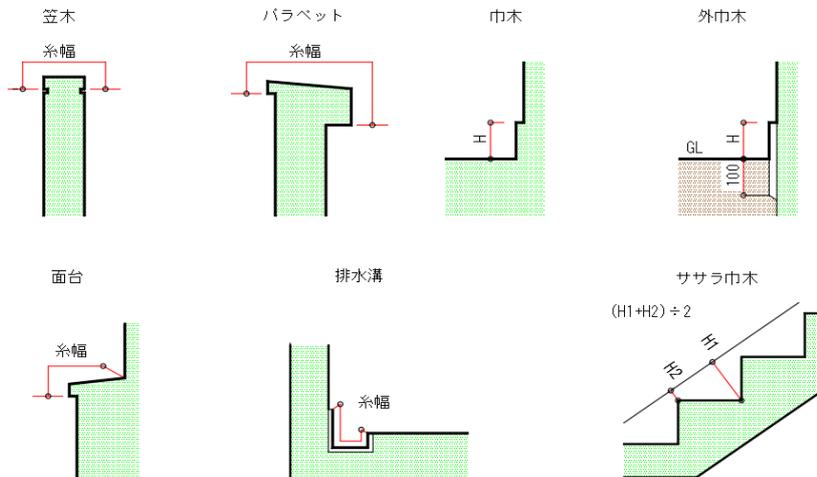


図4節-4 附合物・役物類の形状



第5節 建築直接工事

5-1 直接仮設工事

A 一般事項

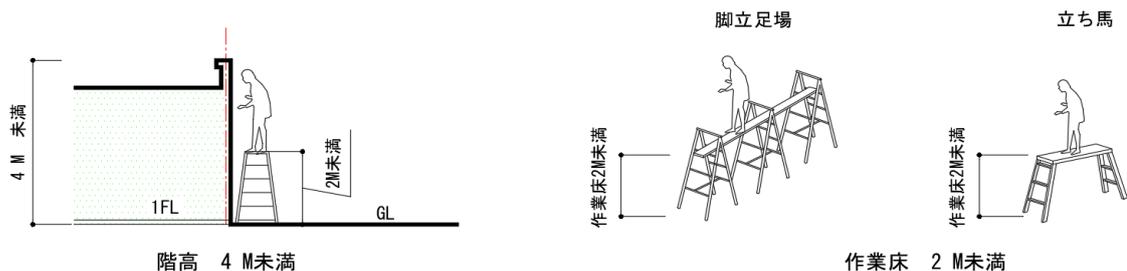
1 基本事項

- ① 直接仮設とは工事種目ごとの複数の工事科目に共通して使用する仮設をいう。
- ② 直接仮設は、受注者の任意で行われることが前提であることから、それぞれの仮設材そのものを計測せずに仮設の設置範囲〔建築面積・延床面積〕数量とする項目と、設計寸法から計測・計算する項目がある。
- ③ 計測・計算する項目についても、工事種目別に、労働安全衛生規則を遵守した計画とし、計測・計算を行いその数量は原則「計画数量」とする。

2 足場

- ① 足場とは、工事施工に伴う内外の高所作業(2.0m以上)の作業床、通路として工事関係者の安全確保のために設置する仮設の構築物等である。通常、外部足場、内部躯体足場、内部仕上足場等に区分する。
- ② 外部足場は足場の種類(枠組本足場、プラケット側足場、くさび緊結式足場・張出し足場等)及び枠組形状(600枠、900枠)により区分する。また、作業状況により吊り足場、高所作業車を計上する。
- ③ 作業床が2.0m未満、階高が4.0m未満の場合は、脚立足場・立ち馬で計上する。但し、付属棟・ルーフバルコニー等において階高が4.0m未満の場合でも、防水工事等の作業動線、階段足場が必要な場合は 外部足場で計上する。 図 第5節-1-1

図5節-1-1 作業床2m未満の場合



- ④ 外部本足場には、手摺先行方式を標準とする。
但し、手摺先行方式を採用しない場合は、構築物高さまでの面積とし最上段に安全手摺を設置し掛け長さを計上する。
- ⑤ 昇降階段の費用は外部足場の複合単価に含まれているため別計上しない。
ただしw600枠を使用の場合は枠外に昇降階段を設置するため、足場掛け長さ÷40M+1箇所を計上する。高さは平均高さとする。
- ⑥ 足場巾木・小幅ネット(ラッセルネット)も外部足場の複合単価に含まれているため別途計上しない。
但し、小幅ネット(隙間塞ぎ)が30cmを超えるときは、必要に応じた掛け長さを計上する。
- ⑦ 勾配屋根が4.5寸勾配以上の場合は、屋根架け足場面積及び落下防止防護柵長さを計上する。
- ⑧ 外部足場の複合単価には運搬費及び小運搬費が含まれる。運搬費とは往復とし、トラック4t積みで運搬距離30km(片道)を標準とする。
但し、片道30kmを超える場合又は山間へき地等の場合は実情に合わせた運搬距離として加算する。
また、場内小運搬費についても荷揚用揚重機械と搬出入口までの手運び移動距離が10m以上の場合は加算する。
- ⑨ 高さが2m以上の作業床の端、開口部等で墜落により労働者に危険を及ぼすおそれのある箇所には、囲い、手摺、覆い等を設けなければならない。又、屋上単体工事にてスタクション等既製品を使用する場合は、製造元の設置方法に準じて設置するとする。
- ⑩ 枠組本足場の高さ45m以上、単管足場31m以上、プラケット側足場15m以上を超える場合は脚注部の補強等、必要な処置を講ずることとする。

3 コントラ吊足場

- ① コントラ吊足場は、単体コントラ吊式・システム型コントラ(カイトレール式・ネット養生式)・移動昇降式等の選別を行い個別に計上する。

4 災害防止

- ① 養生シートは、飛散防止養生シート、落下防止ネット状養生シート、災害防止用金網式養生シート等用途別に計上する。
- ② 外部本足場1階又は避難階の侵入防止柵(金網、自動施錠錠付きドア等)は別途計上する。

5 片付・養生・清掃

- ① 搬入経路養生として通路及びELV等の外壁・手摺・床の養生を見込む事とする。鉄部・シリングの箇所当たりの養生については各細目工事に養生共として複合単価計上する。但し、床防水工事において既存長尺塩ビシート等を撤去する場合は除外する。
- ② マシオンにおいては アルミ・ステンレス製品の金物が多く使用されており金物関係のクリーニング費用をどのように計上すべきか積算の作業にも非常に大きく影響するため一定の基準を定める。
金物のクリーニングは大きく下記の3タイプに分類し、iiiの日常清掃されない箇所のみ別途計上する。表 5節-1-1
i 管理組合等依頼の日常清掃の除外 ii 住戸戸数単位での費用計上 iii 屋上・外壁等日常清掃されない箇所計上
- ③ 着色されているアルミ・ステンレス製品については 別途協議の上鉄部塗装・美装工事に計上する。
- ④ 樹脂製品の無塗装は除外する。

B

細目別内訳

①

直接仮設工事における、計上項目は下表の内容があげられる。

(足場関係)		足場存置期間 ○ヶ月			
1	外部本足場組立・解体費(手摺先行型) 運搬・小運搬共	枠組本足場W=600(単管併用)・ラッセルネット共		m ²	労働安全衛生規則規定
2	外部足場組立・解体費 運搬・小運搬共	ブラケット側足場・ラッセルネット共 ※1		m ²	労働安全衛生規則規定
3	外部足場組立・解体費 運搬・小運搬共	○mを超える補強部		m ²	
4	屋根架け足場組立・解体費 運搬・小運搬共	4.5/10勾配以上 ※2		m ²	
5	外部足場組立・解体費 運搬・小運搬共	差込ブラケット足場		m ²	労働安全衛生規則規定
6	内部足場組立・解体費 運搬・小運搬共	階高4M以上箇所		m ²	
7	脚立足場・立ち馬 運搬・小運搬共	階高4M未満箇所		m	
8	移動足場組立・解体費(内部吹抜) 運搬・小運搬共	ローリングタワー(1段)		m ²	
9	バルコニー・廊下・階段面作業足場 運搬・小運搬共	脚立、立ち馬等 ※3		m ²	バルコニー・廊下・階段天井面積
10	雑足場 運搬・小運搬共	避雷針、内部階段最上部等	1.0	式	○人工程度
11	足場昇降階段(住棟) 運搬・小運搬共	4スパン×最高階高 8箇所		m ²	
12	足場昇降階段(付属棟) 運搬・小運搬共	4スパン×最高階高 4箇所		m ²	
13	階段最上階棚足場又はブラケット側足場 運搬・小運搬共			m ²	
14	開口部梁枠補強 運搬・小運搬共	○○出入口・W=○M		箇所	
15	足場張出し部補強 運搬・小運搬共			m	
16	高所作業車	オペレーター付		日	
(コントラ関係) ※4		設置日数=○○日			
1	足場組立・解体費(地盤面よりコントラスト面まで)	枠組本足場W=1200(単管併用)		m ²	
2	コントラスト着床ステー	W=1200・手摺		m	
3	コントラスト基本料金(形状別)	組立設置・解体・運搬費共		台	
4	コントラスト使用料金料金(形状別)			日/台	
5	コントラスト構内移動費			回	
6	コントラスト用電源	○カ月		日/台	
参考	コントラスト掛け面積			m ²	
(災害防止関係)					
1	足場養生メッシュシート張り(垂直)	新品、または新品同等クレーンクワジ品使用		m ²	
2	養生防護棚	鋼製朝顔養生(道路面)		m	
3	養生防護棚	鋼製朝顔養生(駐車場面)		m	
4	勾配屋根部落下防止防護棚			m	
5	防犯ガードフェンス設置費 ※5	外部足場廻り・H=1800 出入口扉共(施錠付)		m	
6	開口上部部落下防止養生(コンタス・通用口他)	W=1800程度		箇所	
7	開口上部部落下防止養生(1階住戸テラス等)	W=1800程度		箇所	
8	開口上部部落下防止養生(駐車場通用口)	W=1800程度		箇所	
(その他)					
1	足場障害対策費(植栽)	養生・復旧費共		m	
2	足場障害対策費(電線)	電線保護管		m	
3	足場障害対策費(駐輪場屋根)	長さ/箇所別 ※6		箇所	
4	足場障害対策費(防護メッシュネット)	長さ/箇所別 ※6		箇所	
5	外壁面足場繋ぎ部補修	現況復旧		箇所	2スパン×2層に1箇所
(片付・養生・清掃)		鉄部・シーリング等養生費は各工事における細目工事に含む			
1	搬入経路養生費(外壁・手摺壁・床)	通路及びELV等搬入経路部	1.0	式	(別紙明細 13)
2	台風等特別養生費			人工	実数精算
3	手摺トップレール防傷養生	バルコニー・廊下・階段手摺		m	
4	照明器具脱着費	上裏部直付照明器具		箇所	
5	空調室外機簡易移動及び養生費	脱着は対象外		戸	
6	場内清掃費	工事中簡易清掃		m ²	廊下・階段床面積
7	竣工時床清掃			m ²	廊下・階段・バルコニー床面積
8	竣工時清掃(住戸金物)	物干金物・室名札他 中性洗剤による洗浄程度		戸	(別紙明細 14)
9	竣工時清掃(共用金物)	中性洗剤による洗浄程度	1.0	式	(細目明細)
10	アスベスト処理養生・清掃		1.0	式	(別紙明細)
11	アスベスト含有吹付材除去		1.0	式	(別紙明細)
12	アスベスト飛散防止剤散布		1.0	式	(別紙明細)

- ※1 隣地境界等設置スペースが800mm以下の場合、計画数量としてフラット側足場を計上する。
- ※2 厚生労働省安全基準は6/10以上とされているが安全を考慮し4.5/10とする。
- ※3 基準通りバルコニー・廊下・階段部において階高が4.0m以上の場合には別途外部足場にて計上する。
- ※4 ゴンドラは基本的に現地確認の上見積り形式とする。着床ステージを設置する場合は、ゴンドラ施工範囲も併せて確認する。
- ※5 外部本足場1階又は避難階まわりには、侵入防止柵としてガードフェンスを計上する。
- ※6 梁型補強で対応可能か判断可能にするため、箇所当たりの長さ別に計上する。(対象外部足場面積は欠如する) 駐車場進入口や脱着が困難な7階底部においては、梁型枠補強箇所等を計上する。
- ※7 床養生は、既存シート撤去等計画にあわせて計上する。

表 5節-1-1 7階・スレス・樹脂製品の清掃分類

- ① 換気フードは、7階内清掃又は交換等の場合に数量が必要なので計上する。※1
- ② 天井扇・インターホン・スピーカー等の設備工事は除外とする。
- ③ 上記の除外項目において、シーリングが伴う場合はシーリング工事(金物廻り)に別計上する。
- ④ 清掃における分類及び計上項目は下表の内容があげられる。(抜粋)

細目明細 内訳書として掲載

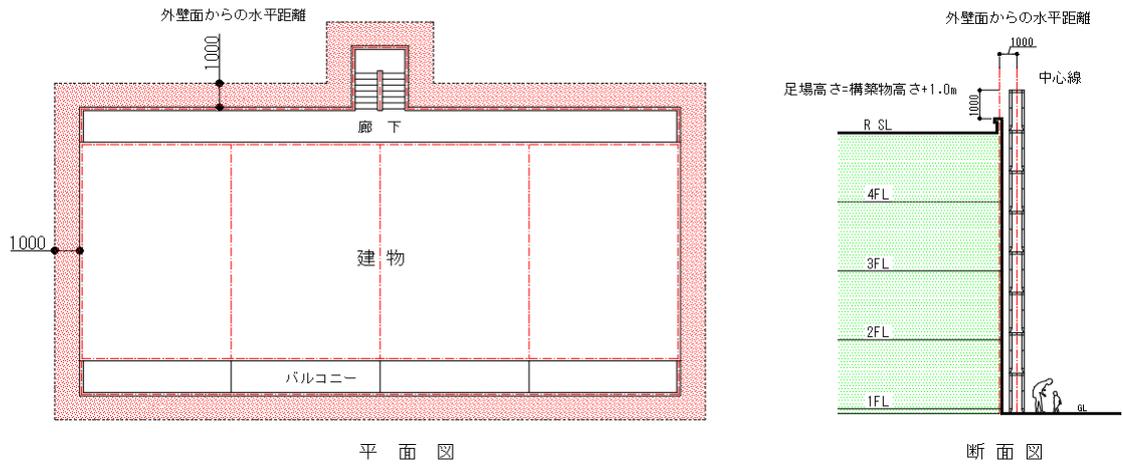
金物関係クリーニング細目	記載形状は例			
(屋上廻り)				
1 格子手摺(屋上)		7階製品	m	H=1100程度
2 点検口(屋上)		SUS製品	箇所	1000角×150程度
3 丸環(屋上)		SUS製品	箇所	φ125程度
4 梯子型タラップ(屋上)		SUS製品	箇所	W=350×H=3500程度
5 パラボラアンテナ支柱(屋上)		SUS製品	箇所	φ80×H=1500程度
6 EXP.J金物(屋上)		7階製品	m	糸尺=450程度
7 ELV機械室換気フード(屋上)		SUS製品	箇所	300角×250程度
8 消火ホース管(屋上)		SUS製品	m	φ80程度
9 消火ホース管(屋上)		SUS製品	m	φ150-200程度
10 配管架台金物(屋上)		SUS製品	箇所	L=45×45×糸900程度
11 補助タラップフロー管	塗装品以外対象外	樹脂製品	m	呼称φ50
12 ジョイントボックス	塗装品以外対象外	樹脂製品	箇所	200角×100程度
(7階バルコニー廻り)				
1 格子手摺(7階バルコニー)		7階製品	m	H=1100程度
2 丸環(7階バルコニー)		SUS製品	箇所	φ125程度
3 深型フード(居室給気)	戸別清掃に含む	7階製品	※1	箇所
4 空調キャップ(居室)	戸別清掃に含む	樹脂製品		箇所
(7階バルコニー廻り)				
1 垂直避難ハッチ		SUS製品	箇所	呼称600角
2 非常ベル		SUS製品	箇所	φ125程度
3 ベントキャップ(居間給気)	戸別クリーニングに含む	7階製品	※1	箇所 7階径φ150
4 ベントキャップ(居室給気)	戸別クリーニングに含む	7階製品	※1	箇所 7階径φ100
5 ベントキャップ(台所排気)	戸別クリーニングに含む	7階製品	※1	箇所 7階径φ150
6 ベントキャップ(トイレ・浴室排気)	戸別クリーニングに含む	7階製品	※1	箇所 7階径φ100
7 物干金物	戸別クリーニングに含む	7階鉄製品	箇所	
8 格子手摺	戸別クリーニングに含む	7階製品	m	H=1100程度
9 空調キャップ(居間)	戸別クリーニングに含む	樹脂製品	箇所	7階径φ75
10 空調キャップ(居室)	戸別クリーニングに含む	樹脂製品	箇所	7階径φ75
(空調置場廻り)				
1 横棧手摺(空調置場)	戸別クリーニングに含む	7階製品	m	H=1100程度
2 空調キャップ(居室)	戸別クリーニングに含む	樹脂製品	箇所	7階径φ75
3 深型フード(居室給気)	戸別クリーニングに含む	7階製品	※1	箇所 7階径φ100
4 深型フード(台所排気)	戸別クリーニングに含む	7階製品	※1	箇所 7階径φ150
5 深型フード(トイレ排気)	戸別クリーニングに含む	7階製品	※1	箇所 7階径φ100
6 空調キャップ(居室)	戸別クリーニングに含む	樹脂製品	箇所	7階径φ75
(廊下・階段廻り)				
※面格子はその他脱着工事に計上				
1 廊下EXP.J金物(壁面)		7階製品	m	
2 廊下EXP.J金物(床面)		7階製品	m	
3 廊下ガラス型防風スクリーン		7階製品	箇所	1300×1500程度
4 廊下格子型防護柵		7階製品	m ²	

5	廊下忍び返し金物(桧格子)	アルミ製品		㎡	300×1500程度
6	廊下非常ベル	SUS製品		㎡	φ150×80程度
7	廊下ラッキング配管	SUS製品		m	φ100程度
8	廊下天井裏換気口	樹脂製品		m	φ50程度
9	廊下桧格子手摺(ガラス・横桟共)	アルミ製品		m	H=1100程度
10	廊下門扉	アルミ製品		m	H=1000程度
11	廊下室名札(参考)	アルミ製品		箇所	200×120程度
12	廊下住戸新聞・郵便受け・傘立て	アルミ製品		箇所	
13	排水溝(細幅グレーチング蓋)	SUS製品		m	W=250程度
14	階段手摺	樹脂製品		m	φ32程度
15	階数表示盤	SUS製品		箇所	200角程度
16	ELV操作盤	SUS製品		箇所	200×900程度
17	各戸インターホン	樹脂製品		箇所	150×200程度
18	非常放送用スピーカー	樹脂製品		箇所	φ300×100程度
19	給湯器給排気口(FF式・FE型がある)	SUS製品		箇所	φ150程度
	(外周・外壁廻り)	※面格子はその他脱着工事に計上			
1	桧格子型窓手摺	アルミ製品		m	
2	エントランス庇幕板	アルミ製品		㎡	
3	エントランス庇上裏スパンドレル張	アルミ製品		㎡	
4	ペントキヤップ(共用排気)	アルミ製品		箇所	ダブ径φ150
5	丸型フード(給排気)	アルミ製品		箇所	呼称φ150
6	EXP. J金物(外壁)	アルミ製品		m	W=250程度
7	建物(棟番号)銘板	SUS製品		箇所	300角程度×8文字
8	外構U字型排水グレーチング蓋	日常清掃範囲 SUS製品		m	
9	集合郵便ボックス清掃	日常清掃範囲 SUS製品		㎡	
10	避雷針端子函	設備機器対象外 樹脂製品		箇所	200×450×80程度
11	給湯器給排気口(FF式・FE型がある)	設備機器対象外 SUS製品		箇所	450×600程度
	(共用部廻り)				
1	建物案内板	日常清掃範囲 SUS製品		箇所	800×400程度
2	オートロック操作盤	日常清掃範囲 SUS製品		箇所	270×400程度
3	集合メールボックス	日常清掃範囲 SUS製品		箇所	3150×750程度
4	宅配ボックス	日常清掃範囲 SUS製品		箇所	3150×750程度
	(外構廻り)				
1	通用口桧格子型扉	アルミ製品		箇所	900×2000程度
2	桧格子フェンス	アルミ製品		m	H=1200程度
3	消防水利表示板	SUS製品(支柱は鉄部に計上)		箇所	φ600程度
4	カーブミラー	SUS製品(支柱は鉄部に計上)		箇所	φ600程度
5	連結送水管送水口	SUS製品		箇所	φ120×750程度
6	バリカー	SUS製品			φ120×750程度
7	ジョイントボックス	塗装品以外対象外 樹脂製品		箇所	200角×100程度
8	通気筒	塗装品以外対象外 樹脂製品		箇所	φ200×糸尺=1200程度
7	散水栓蓋	設備機器対象外 SUS製品		箇所	200×300程度
	(内部廻り)				
1	EXP. J金物(内壁)	アルミ製品		m	
2	風除室オートロック操作盤	日常清掃範囲 SUS製品		箇所	270×400程度
3	共用部室名札	日常清掃範囲 SUS製品		箇所	250角程度
4	共用トイレ 天井扇	設備機器対象外 樹脂製品		箇所	270×400程度
5	共用トイレ 換気口	設備機器対象外 アルミ製品		箇所	270×400程度
6	機械室 ラッキング配管	設備機器対象外 SUS製品		m	φ100程度
	(建具廻り)				
1	外壁アルミ建具清掃	ガラス共		㎡	
2	外壁アルミカマラリ清掃	ガラス共		㎡	
3	外壁共用建具清掃	ガラス共		㎡	
4	バルコニーアルミ建具清掃	戸別清掃に含む ガラス共 ※		㎡	
5	ルーフバルコニーアルミ建具清掃	戸別清掃に含む ガラス共 ※		㎡	
6	空調置場アルミ建具清掃	戸別清掃に含む ガラス共 ※		㎡	
7	廊下アルミ建具清掃	戸別清掃に含む ガラス共 ※		㎡	
8	共用部SUS製建具清掃	日常清掃範囲 SUS製品		㎡	

C 数量算出基準

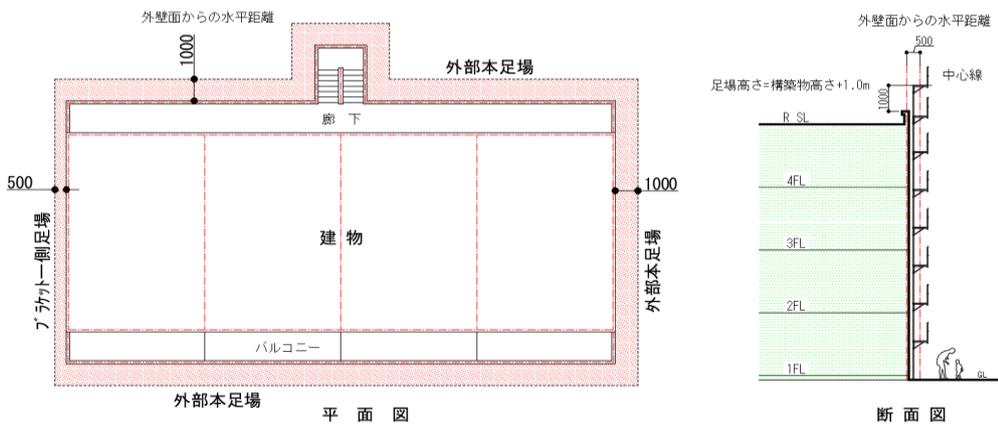
- 1 直接仮設工事の数量は、計画数量として計上する。
- 2 外部本足場の算出基準は次のとおりとする。 図 5節-1-2
 - ① 外部本足場の数量は、足場の中心の水平長さと同構築物等の上部までの高さによる面積とする。
足場の中心は、作業幅を考慮し、構築物等の外壁面から1.0mの位置を標準とする。
 - ② また、最上部には安全手摺を設けるものとし、その数量は足場の水平長さとする。
但し、手摺先行方式の場合は、安全手摺の高さに変えて、構築物等の上部までの高さに1.0m加算した高さを足場高さとしてもよい。

図5節-1-2 外部本足場算出基準(手摺先行方式の場合)



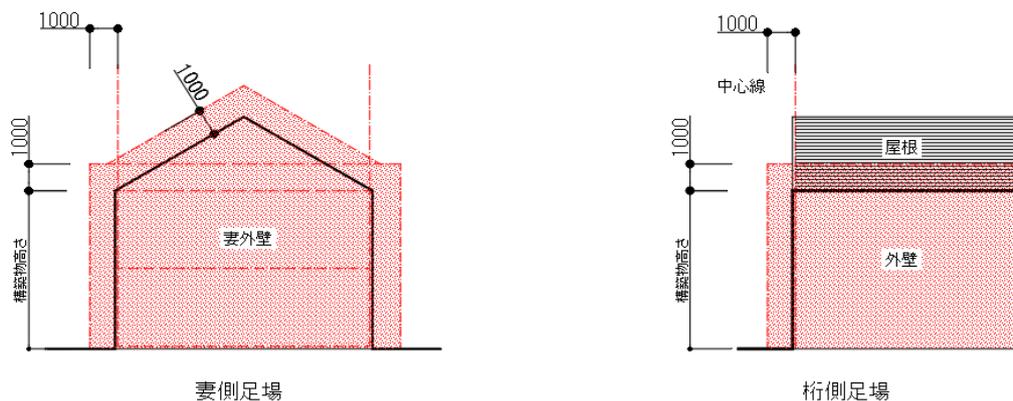
- 3 ブラケット側足場の数量は、構築物等の外壁面から0.5mの位置を標準とし、その水平長さと同足場高さによる面積とする。
また、一側足場の場合は安全手摺の高さを変えて、構築物等の高さに1.0mを加算した高さを足場高さとする。

図5節-1-3 ブラケット側足場算出基準



- 4 外部足場の勾配屋根の場合の算出基準は次のとおりとする。

図5節-1-4 勾配屋根算出基準



5 養生防護棚(朝顔)の設置基準は次のとおりである。

① 平成5年1月12日建設省経建発第1号「建設工事公衆災害防止策要綱の制定について」第28条

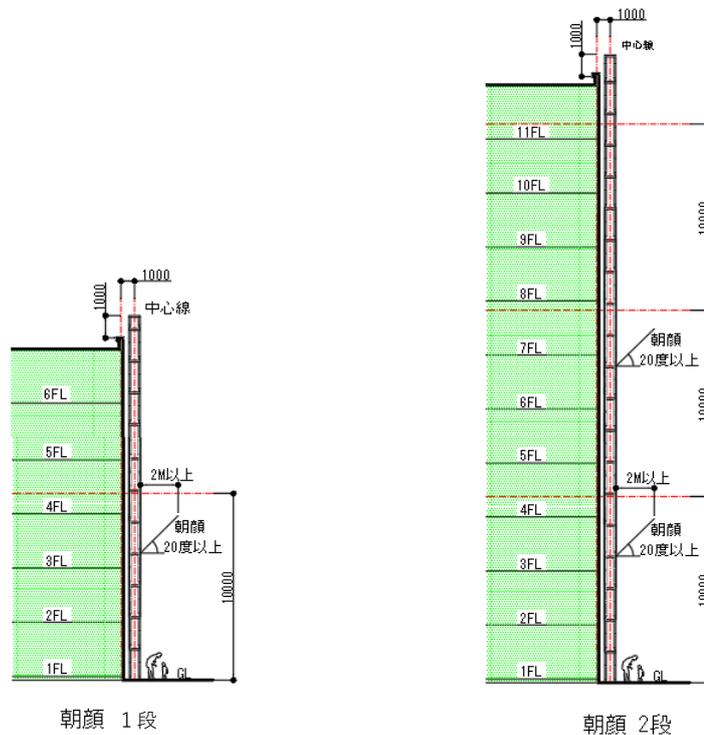
施工者は、建築工事を行う部分から、ふ角75度を超える範囲又は水平距離5メートル以内の範囲に隣家、一般の交通その他の用に供せられている場所がある場合には、養生シートの規定に基づくほか、落下物による危害を防止するため次の各号に定めるところにより防護棚を設けなければならない。ただし特殊な施工方法による場合においては、想定される落下物の状況に応じた適切な措置を講ずることによりこれに代えることができる。

- ・ 工事を行う部分が地盤面から高さが10m以上の場合にあつては1段以上、20m以上の場合にあつては2段以上設けること
- ・ 最下段の防護棚は、建築工事を行う部分の下10m以内の位置に設けること
- ・ 防護棚は、すき間がないもので、十分な耐力を有する適正な厚さであること。
- ・ 骨組の外側から水平距離で2m以上突出させ、水平面となす角度を20度以上とし、風圧、振動、衝撃、雪荷重等で脱落しないよう骨組に堅固に取り付けること。

② 上記の基準に沿って設置するとともにこれに準じて不特定の通行人などに危害を与えないように通路等にも設置する。

③ 1階が専用庭の場合は特定とみなし対象外とする。

図5節-1-5 養生防護棚算出基準



躯体補修工事

- ① 経年により発生した建物壁面(柱共)及び天井に発生したひび割れ・欠損・浮き等を補修し健全な状態に戻す最も重要工事である。
- ② 躯体の補修の数量は、実際に足場を組み詳細な調査が必要となるため、計画時では設計(想定)数量として計上せざるを得ない。よって実数精算方式とならざるを得ない。
*コンクリートが管理組合に提出する際に用いる数量はサブリングによる設計数量を計上する。
- ③ 躯体補修は、仕上により下記のように分類計上する。尚③の防水下地部は、補修内容によって異なるため防水工事で計上する。
① 壁及び天井面(塗装・コンクリート仕上) ② 壁等面(タイル仕上) ③ 防水下地面
- ④ 各補修項目における実数精算「%」については、総面積に対する補修対象面積の割合とする。

5-2 壁面等下地補修工事(コンクリート部)

A 一般事項

- ① ひび割れ幅、鉄筋爆裂部及びモルタル浮き形状は、統一基準がないため各自自治体及び団体等で様々である。よって各社の仕様書又は設計説明書にあわせて記載する。
- ② 下地の種別(コンクリート・ALC・成形版)、部位別(壁面・上裏)に計上する。

B 細目別内訳

- ① 壁及び天井面下地補修における、計上項目は下表の内容があげられる。(抜粋)

○-1	下地調査費(上裏共)				補修対象面積の割合
1	塗装下地調査費(外壁面)	劣化部調査(マネック・劣化図作成共)		m ²	
2	塗装下地調査費(上裏面)	劣化部調査(マネック・劣化図作成共)		m ²	
○-2	下地洗浄・清掃費				
1	外壁塗装面下地	高圧水洗浄		m ²	
2	外部上裏面洗浄(PC面)	高圧水洗浄		m ²	
3	外部上裏面ボート面洗浄	ブラッシング・エアブロー程度		m ²	
○-3	壁・外部天井(上裏)面下地補修				
①	壁面下地補修(コンクリート・モルタル面)	※ 実数精算項目			
1	ひび割れ補修(0.3mm未満)	ボリマセメントフィラー擦り込み		m	m/m ² × %
2	ひび割れ補修(0.3mm以上)	Uカットシーリング充填工法		m	m/m ² × %
3	ひび割れ補修(構造体部0.3mm以上)	エポキシ樹脂低圧注入工法		m	m/m ² × %
4	鉄筋爆裂部補修(100×100未満)	研り、鉄筋防錆処理、エポキシ樹脂モルタル充填工法		箇所	箇所/m ² × %
5	鉄筋爆裂部補修(100×100以上)	研り、鉄筋防錆処理、エポキシ樹脂モルタル充填工法		箇所	箇所/m ² × %
6	欠損部補修(100×100未満)	ボリマセメントモルタル充填工法		箇所	箇所/m ² × %
7	欠損部補修(100×100以上)	ボリマセメントモルタル充填工法		箇所	箇所/m ² × %
8	モルタル浮き補修	アンカーピンニングエポキシ樹脂注入工法 16穴/m ²		穴	穴/m ² × 16 %
9	モルタル浮き狭幅部補修(天端等200mm未満)	アンカーピンニングエポキシ樹脂注入工法 5穴/m		穴	穴/m ² × 16 %
10	パツ跡爆裂補修	樹脂モルタル形成		箇所	箇所/m ² × %
11	脆弱塗膜剥離段差調整(壁面・笠木部)			m ²	m ² × %
②	壁面下地補修(ALC・成形版面)	※ 実数精算項目			
1	ひび割れ補修(0.3mm未満)	専用修復材措込		m	m/m ² × %
2	ひび割れ補修(0.3mm以上)	Uカット材充てん工法・専用修復材		m	m/m ² × %
3	欠損部補修(100×100未満)	充填工法・専用修復材		箇所	箇所/m ² × %
4	欠損部補修(100×100以上)	充填工法・専用修復材		箇所	箇所/m ² × %
5	脆弱塗膜剥離段差調整(壁面部)			m ²	m ² × %
③	外部天井(上裏)面下地補修(PC面)	※ 実数精算項目			
1	ひび割れ補修(0.3mm未満)	ボリマセメントフィラー擦り込み		m	m/m ² × %
2	ひび割れ補修(0.3mm以上)	Uカットシーリング充填工法		m	m/m ² × %
3	ひび割れ補修(構造体部0.3mm以上)	エポキシ樹脂低圧注入工法		m	m/m ² × %
4	鉄筋爆裂部補修(100×100未満)	研り、鉄筋防錆処理、エポキシ樹脂モルタル充填工法		箇所	箇所/m ² × %
5	鉄筋爆裂部補修(100×100以上)	研り、鉄筋防錆処理、エポキシ樹脂モルタル充填工法		箇所	箇所/m ² × %
6	欠損部補修(100×100未満)	ボリマセメントモルタル充填工法		箇所	箇所/m ² × %
7	欠損部補修(100×100以上)	ボリマセメントモルタル充填工法		箇所	箇所/m ² × %
8	モルタル浮き補修	アンカーピンニングエポキシ樹脂注入工法 16穴/m ²		穴	穴/m ² × 16 × %
9	脆弱塗膜剥離段差調整(上裏部)			m ²	m ² × %

※1 補修工法は仕様書に合わせて記載する。

C 数量算出基準

- ① 計上数量は、第4節 数量基準による。

タイル等補修工事

A 一般事項

- ① 磁器タイル自体は経年により劣化することは少なく長期間耐えられる材料である。しかし、浮き、ひび割れ及び目地の劣化によっては剥落事故にもつながるので重要な工事である。補修内容は、統一基準がないため各自治体及び団体等で様々である。
- ② タイルの種別(磁器質・陶器質)、形状区分(45二丁・50三丁・小口平・二丁掛け・ホーナー・100角等)に計上する。
- ③ タイルの場合は現場役物加工のため役物類の計測・計算は、原則として行わない。
- ④ タイルの色別に計上するかは 各物件別判断とする。
- ⑤ 内部において、集会室・キッズルーム・ゲストルーム・トランクルーム等サービス部門内のタイル・石は工事対象になるか不明のため
- ⑥ 外壁タイルの浮き判定基準について落下により歩行者等に危害を加える恐れの有無によって判定する。

B 細目別内訳

- ① 補修における、計上項目は下表の内容があげられる。(抜粋)

○-1	下地調査費 ※ 1				補修対象面積の割合
1	タイル下地調査費(壁面〇〇タイル)	劣化部調査(マキソック・劣化図作成共)		㎡	(細目明細)
2	タイル下地調査費(平場〇〇角タイル)	劣化部調査(マキソック・劣化図作成共)		㎡	(細目明細)
○-2 洗浄・清掃費					
1	タイル面洗浄費(外壁面)	薬品洗浄+高圧水洗浄(12-15MPa) ※2		㎡	(細目明細)
2	タイル面洗浄費(内壁面)	薬品洗浄+拭き取り		㎡	(細目明細)
3	石面洗浄費(外壁面)	中性洗剤程度(試験施工による)		㎡	(細目明細)
4	石面洗浄費(内壁面)	中性洗剤程度(試験施工による)		㎡	(細目明細)
① タイル補修工事 ※ 1					
		※ 実数精算項目			
1	タイル下躯体割れを伴うひび割れ補修(タイル下補修含む)	Uカットシーリング充填+タイル部分張替工法(工費のみ) ※3		枚	枚/㎡× %
2	亀裂・欠け・陶片浮き補修(タイル下補修含む)	タイル部分張替工法(工費のみ) ※3		枚	枚/㎡× %
3	浮き補修(0.25㎡未満の浮き)	アンカー・ノンクック部分エポキシ樹脂注入工法 25穴/㎡		穴	穴/㎡×25× %
4	浮き補修(0.25㎡を超える浮き)	タイル部分張替工法(工費のみ) ※3		枚	枚/㎡× %×枚
5	タイル目地不良部補修	脆弱目地モルタル除去、再充填		㎡	㎡× %
6	〇タイル材料費(既製品)	未施工タイルは 竣工時に引渡し		㎡	
7	〇製作費	試験焼き含む 〇色		窯	
8	タイル面エフロレンス除去(100×100程度)	高圧洗浄、エフロ洗浄材併用		枚	枚/㎡× %×枚
○-3 (平場面) ※ 1					
		※ 実数精算項目			
① タイル補修工事					
		既存：平場〇角タイル			
1	ひび割れ・浮き補修	タイル部分張替工法(工費のみ)		枚	枚/㎡× %×枚
2	タイル目地不良部補修	脆弱目地モルタル除去、再充填		㎡	㎡× %
3	平場〇タイル材料費(既製品)	未施工タイルは 竣工時に引渡し		㎡	
4	平場〇タイル製作費	試験焼き含む 〇色		窯	
5	タイル面エフロレンス除去(100×100程度)	高圧洗浄、エフロ洗浄材併用		枚	枚/㎡× %×枚

※1 タイル形状別(45二丁・二丁掛け・ホーナー・細幅ホーナー・100角等)に計上する。

※2 高圧水の洗浄仕様の表現は、仕様書に合わせて記載する。

※3 タイル張替工法において、役物加工費は複合単価にて加算する。

C 数量算出基準

- ① 数量根拠は、数量確認のため場所別・部位別・形状別に別添明細として提示する。
- ② 計上数量は、第4節 数量基準による。
- ③ 場所名及び部位名(特に附合物関係のホーナー・見付・化粧柱型等)は 別図 部位・附合物名参照

(細目明細) タイル数量(抜粋)

内訳書として掲載

壁面(45二丁タイル)				
外壁(梁型共)			m ²	
外壁(窓廻り抱き面) ※ 1			m	
外壁(パルコニー化粧柱)			m ²	
屋上外壁(パラペット大庇)			m ²	
屋上パラペット笠木天端			m ²	
パルコニー外壁(梁型共)			m ²	
パルコニー外壁(窓廻り抱き面) ※ 1			m	
パルコニー化粧柱内壁			m ²	
パルコニー手摺外壁			m ²	
パルコニー手摺外壁			m	H=150程度
廊下外壁(梁側面共)			m ²	
廊下外壁(窓廻り抱き面) ※ 1			m	
廊下手摺外壁			m ²	
階段内壁(非雨)			m ²	
階段大庇外壁			m	H=150程度
階段手摺外壁			m ²	
壁面(ホーダータイル)				
エントランス外壁(梁型共)			m ²	
エントランス外壁(窓廻り抱き面) ※ 1			m	
内部壁面(200角)				
メール配達室腰壁			m ²	
平場(300角)				
アプローチ平場(外周)			m ²	
通路平場(外構)			m ²	
パルコニー平場(1階)			m ²	
平場(200角)				
1階ラウンジパルコニー平場			m ²	
内部床(200角)				
メール配達室床			m ²	
<石外部 笠木・巾木面>				
アプローチ平場	御影石JB		m ²	
エントランス外壁	御影石400角		m ²	
エントランス屋上パラペット笠木	御影石		m	W=120程度
<石内部 笠木・巾木面>				
風除室床	御影石JB		m ²	
風除室内壁	大理石		m ²	
メール受取床	御影石JB		m ²	
メール受取巾木	大理石		m	H=100程度
ホール・ラウンジ床	御影石JB		m ²	
ホール・ラウンジ受付カウンター	大理石		m ²	
ホール・ラウンジ巾木	御影石		m	H=100程度
1階内部廊下床	御影石JB		m ²	
1階内部廊下巾木	大理石		m	H=100程度

※1 数量基準において 建具は外法寸法としたため、窓廻りに抱きがある場合は別途計上する。

5-4 シーリング工事

A 一般事項

- ① シーリングは異種部材間や地震・熱膨張等の挙動に対応する止水材料ですが、有機質であるため経年とともに劣化するので劣化状態により打替えの必要がある。部位別、材質別、場所別に計上する。また工法が異なる場合は別計上する。(フリップ工法・拡幅再充填工法)
- ② 足場の必要性や劣化状況を判別するため外壁・屋上・バルコニー・廊下・階段等場所別及び床・天井・外壁・手摺外壁等の部位別に計上する。
- ③ 設計図書に記載なき場合が多く、現地全てを調査するのは困難なため設計(想定)数量として計上する。(実数精算)
- ④ シーリングは既存撤去するため、仕様を決定する被着体の材質を表示する。(塗装を被せるかの判断は設計者に委ねる)
- ⑤ シーリングの形状は幅×深さを記載する。
- ⑥ 手摺・隔て板等を脱着しないとシーリング打替えが不可能な箇所は明記し別計上する。
- ⑦ ALC面の版間シーリングは目地の処理等が積算時では未定のためALC-RC又は建具との取り合い部とは分けて計上する。
- ⑧ 現地調査にてシーリングの軟化現象がみられる場合は撤去手間として工事単価に加算する必要があるため、その旨を明記する。
- ⑨ シーリングの複合単価は、撤去・養生・接着面清掃・補助材(バックアップ材・ボンドブレイカー等)を含む。
- ⑩ ワキキングジョイントは2面接着、ノワキキングジョイントは3面接着とし、表5節-4-1をもとに仕分し複合単価に反映する。
- ⑪ 調査時にバックアップ材を使用していると思われる場合、可能な限り確認を行うこととする。

B 細目別内訳

- ① シーリング工事における、計上項目は下表の内容があげられる。(抜粋)

		全てシーリング再充填工法(撤去・プライマー・シーリング充填)とする。		全て設計数量(実数精算)
○-1	打継・伸縮目地	全て養生費共		
1	外壁打継目地(タイル面)	ボリサルファイト系シーリング(2成分型)	m	W=10×10程度
2	外壁伸縮目地(タイル面)	ボリサルファイト系シーリング(2成分型)	m	W=15×10程度
3	外壁伸縮目地(タイル-塗装面)	ボリサルファイト系シーリング又はボリウレタン系シーリング	m	W=15×10程度
4	外壁伸縮目地(タイル調整面)	ボリサルファイト系シーリング(2成分型)	m	W=5×5程度
5	屋上パラペット伸縮(タイル面)	ボリサルファイト系シーリング(2成分型)	m	W=15×10程度
6	屋上パラペット笠木(タイル-塗膜防水)	屋上ルーバー脱着要 ボリウレタン系シーリング(2成分ノンブリード型)	m	W=15×10程度
7	エントランス屋上壁付笠木(タイル-塗膜)	ボリウレタン系シーリング(2成分ノンブリード型)	m	W=20×15程度
8	エントランス外壁御影石(石) ※	ボリサルファイト系シーリング(2成分型)	m	W=5×5程度
9	バルコニー外壁伸縮目地(塗装面)	ボリサルファイト系シーリング(2成分型)	m	W=20×15程度
10	バルコニー手摺外壁(塗装面)	ボリウレタン系シーリング(2成分ノンブリード型)	m	W=20×15程度
11	バルコニー手摺笠木・上裏(塗装面)	ボリウレタン系シーリング(2成分ノンブリード型)	m	W=20×15程度
12	階段打継目地(非雨)(塗装)	ボリウレタン系シーリング(2成分ノンブリード型)	m	W=20×15程度
○-2	建具廻り	全て養生費共	建具外法寸法にて計上	全て設計数量(実数精算)
1	外壁アルミ建具(タイル面)	変性シリコン系シーリング(2成分型)	m	W=15×10程度
2	外壁アルミ建具(水切皿上)	変性シリコン系シーリング(2成分型)	m	W=15×10程度
3	外壁アルミ建具(水切-タイル面)	変性シリコン系シーリング(2成分型)	m	W=20×15程度
4	バルコニーアルミ建具(ALC塗装面)	ボリウレタン系シーリング(2成分ノンブリード型)	m	W=15×10程度(建具表無)
5	バルコニーアルミ建具(水切皿上)	変性シリコン系シーリング(2成分型)	m	W=15×10程度(建具表無)
6	バルコニーアルミ建具(方立・段無目)	変性シリコン系シーリング(2成分型)	m	W=15×10程度(建具表無)
7	バルコニーアルミ建具(水切-塗膜)	ボリウレタン系シーリング(2成分ノンブリード型)	m	W=20×15程度(建具表無)
8	廊下アルミ建具(ALC塗装面)	ボリウレタン系シーリング(2成分ノンブリード型)	m	W=15×10程度(建具表無)
9	廊下アルミ建具(水切皿上)	変性シリコン系シーリング(2成分型)	m	W=15×10程度(建具表無)
10	廊下アルミ建具(水切-塗膜)	ボリウレタン系シーリング(2成分ノンブリード型)	m	W=20×15程度(建具表無)
11	玄関扉シーリング(塗装面)	ボリウレタン系シーリング(2成分ノンブリード型)	m	W=15×10程度
12	住戸MB扉シーリング(塗装面)	ボリウレタン系シーリング(2成分ノンブリード型)	m	W=15×10程度
13	ELV廻りシーリング(塗装面)	ボリウレタン系シーリング(2成分ノンブリード型)	m	W=15×10程度
○-3	金物廻り	全て養生費共		全て設計数量(実数精算)
	(屋上廻り)			
1	BSアタッチメントスレート廻り(塗膜面)	ボリウレタン系シーリング(2成分ノンブリード型)	m	三角
2	丸環外周廻り(塗膜面)	ボリウレタン系シーリング(2成分ノンブリード型)	箇所	W=20×15程度(建具表無)
3	アルミ笠木ジョイント部	変性シリコン系シーリング(2成分型)	m	オーバードリッジ工法
	(バルコニー廻り)			
1	バルコニー垂直避難口(上裏部)	変性シリコン系シーリング(2成分型)	箇所	呼称600角
2	手摺支柱根元(カバー無)	変性シリコン系シーリング(2成分型)・三角	箇所	好格子手摺・40角
3	手摺支柱根元(カバー有)(空調置場)	変性シリコン系シーリング(2成分型)・三角	箇所	横棧手摺・40角
	(廊下廻り)			全て設計数量(実数精算)
1	廊下屋内消火栓(タイル)	変性シリコン系シーリング(2成分型)	m	W=15×10程度
2	手摺支柱根元(カバー有・ビス付)(廊下)	変性シリコン系シーリング(2成分型)・三角	箇所	好格子手摺・40角
3	ELV操作盤(タイル)	変性シリコン系シーリング(2成分型)・三角	箇所	W=200×600程度

○-4	内部廻り	全て養生費共	全てシーリング再充填工法(撤去・プライマー・シーリング充填)とする。		全て設計数量(実数精算)
①	内部伸縮目地				
1	モール室内壁伸縮シーリング*		変性シリコン系シーリング*(2成分型)	m	W=15×10程度
②	内部建具廻り				
1	内部共用SUS建具(タイル面)		変性シリコン系シーリング*(2成分型)	m	W=15×10程度
2	共用扉(タイル面)		変性シリコン系シーリング*(2成分型)	m	W=15×10程度
③	内部金物廻り				
1	集合郵便ボックス廻りシーリング*		変性シリコン系シーリング*(2成分型)	m	
○-5	その他				全て設計数量(実数精算)
1	廊下ALC版間目地		ブリージング*止めシーラー処理	m	W=15×10程度
2	シーリング軟化による撤去手間代(軟化度Ⅰ)		既存撤去の上、ケスをういて溶剤等で清掃	m	通常撤去の残存が10%程度
3	シーリング軟化による撤去手間代(軟化度Ⅱ)		既存撤去の上、ケスをういて溶剤等で2回清掃	m	通常撤去の残存が50%程度
4	シーリング軟化による撤去手間代(軟化度Ⅲ)		養生、既存撤去の上、ケスをういて溶剤等で2回清掃	m	通常撤去の残存が80%以上
5	ひび割れ誘発目地新設(タイル面)		廊下手摺壁部・変性シリコン系シーリング*(2成分型)	m	W=20×15程度
6	雑シーリング		(現地未立入り金物部分、EXP.J含む)	人工	材工共

※ シーリング軟化による撤去について軟化度によって仕様が異なるため仕様書を確認の上、施工を行う。又、アルミサッシ等の金属面については、溶剤拭きによってサッシの腐食や変退色が生じる可能性があるため材料メーカー等に確認の上、適切な施工を行う事とする。

C 数量算出基準

① 新築時の積算基準の内法寸法規定は、新築時の際のガラス、建具周囲のモルタル充填、額縁等の構築が主眼でありシーリングも工事費比率が低いので兼用しているが構造体又は納まり状況により数量が異っていた。

修繕工事の場合は建具周りも構築済みであり、シーリング打替が主眼であるため、外法寸法を採用する
図 5-4-1で示すようにALCとRCではかなりの数量の相違が生じる。(2~5%程度の差)

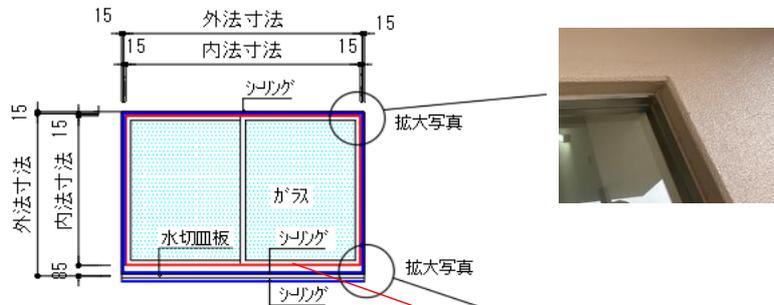
② 竣工図書に建具表がない場合も、現地測定を行い計測し易い外法寸法で計上し、実数精算にも対応する。

図 5-4-1 建具廻り計測寸法 サッシメーカー及び仕様により形状は異なる

図中の赤線部が内法寸法、青線部が外法寸法を示す。

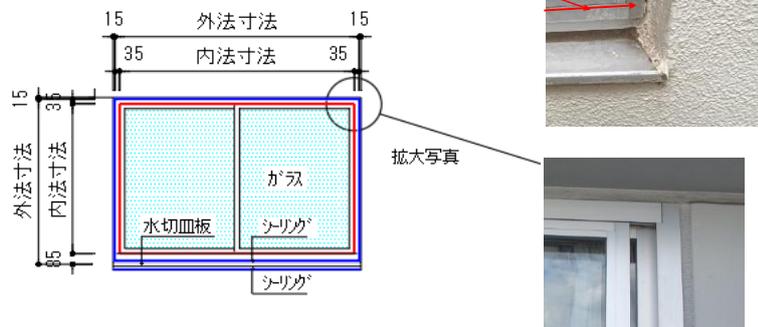
A RCのアルミサッシの場合

水平 建具寸法 +30
垂直 建具寸法 +100



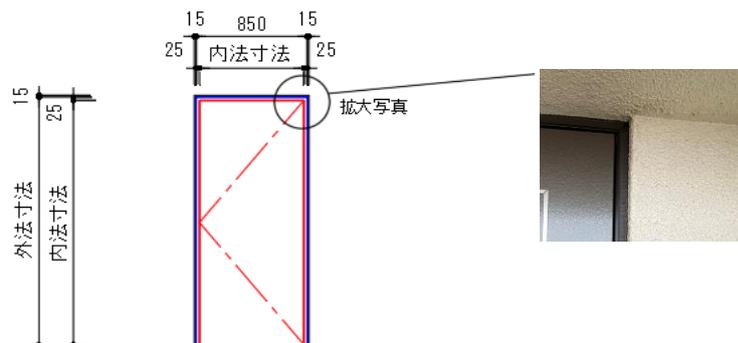
B ALCのアルミサッシの場合

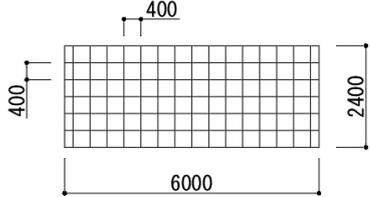
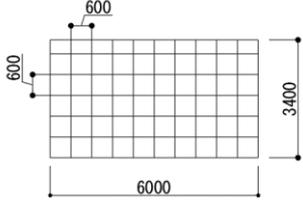
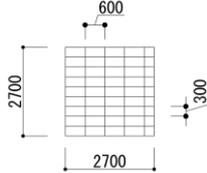
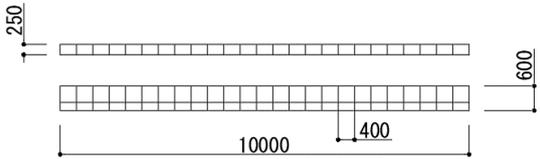
水平 建具寸法 +70
垂直 建具寸法 +120



C 鋼製扉の場合

水平 建具寸法 +50
垂直 建具寸法 +25



形状	略算法によるシリング*長さ																	
<p>400角</p> 	 <table border="1" data-bbox="793 495 1436 674"> <tr> <td>面積</td> <td colspan="2">6.00 m × 2.40 m = 14.40 m²</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">シリング長さ</td> <td>水平</td> <td>6.00 m × 7.00 本 = 42.00 m</td> </tr> <tr> <td>垂直</td> <td>2.40 m × 17.00 本 = 40.80 m</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td colspan="2">82.80 m</td> </tr> <tr> <td>面積当りシリング長さ</td> <td colspan="2">82.80 m ÷ 14.40 m² = 5.75 m/m²</td> </tr> <tr> <td>採用面積比率</td> <td colspan="2">5.75 m/m²</td> </tr> </table>	面積	6.00 m × 2.40 m = 14.40 m ²		シリング長さ	水平	6.00 m × 7.00 本 = 42.00 m	垂直	2.40 m × 17.00 本 = 40.80 m	計	82.80 m		面積当りシリング長さ	82.80 m ÷ 14.40 m ² = 5.75 m/m ²		採用面積比率	5.75 m/m ²	
面積	6.00 m × 2.40 m = 14.40 m ²																	
シリング長さ	水平	6.00 m × 7.00 本 = 42.00 m																
	垂直	2.40 m × 17.00 本 = 40.80 m																
計	82.80 m																	
面積当りシリング長さ	82.80 m ÷ 14.40 m ² = 5.75 m/m ²																	
採用面積比率	5.75 m/m ²																	
<p>600角</p> 	 <table border="1" data-bbox="793 916 1436 1095"> <tr> <td>面積</td> <td colspan="2">6.00 m × 3.40 m = 20.40 m²</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">シリング長さ</td> <td>水平</td> <td>6.00 m × 7.00 本 = 42.00 m</td> </tr> <tr> <td>垂直</td> <td>3.40 m × 11.00 本 = 37.40 m</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td colspan="2">79.40 m</td> </tr> <tr> <td>面積当りシリング長さ</td> <td colspan="2">79.40 m ÷ 20.40 m² = 3.89 m/m²</td> </tr> <tr> <td>採用面積比率</td> <td colspan="2">3.89 m/m²</td> </tr> </table>	面積	6.00 m × 3.40 m = 20.40 m ²		シリング長さ	水平	6.00 m × 7.00 本 = 42.00 m	垂直	3.40 m × 11.00 本 = 37.40 m	計	79.40 m		面積当りシリング長さ	79.40 m ÷ 20.40 m ² = 3.89 m/m ²		採用面積比率	3.89 m/m ²	
面積	6.00 m × 3.40 m = 20.40 m ²																	
シリング長さ	水平	6.00 m × 7.00 本 = 42.00 m																
	垂直	3.40 m × 11.00 本 = 37.40 m																
計	79.40 m																	
面積当りシリング長さ	79.40 m ÷ 20.40 m ² = 3.89 m/m ²																	
採用面積比率	3.89 m/m ²																	
<p>300×600</p> 	 <table border="1" data-bbox="793 1335 1436 1516"> <tr> <td>面積</td> <td colspan="2">2.70 m × 2.70 m = 7.29 m²</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">シリング長さ</td> <td>水平</td> <td>2.70 m × 10.00 本 = 27.00 m</td> </tr> <tr> <td>垂直</td> <td>2.70 m × 6.00 本 = 16.20 m</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td colspan="2">43.20 m</td> </tr> <tr> <td>面積当りシリング長さ</td> <td colspan="2">43.20 m ÷ 7.29 m² = 5.93 m/m²</td> </tr> <tr> <td>採用面積比率</td> <td colspan="2">5.93 m/m²</td> </tr> </table>	面積	2.70 m × 2.70 m = 7.29 m ²		シリング長さ	水平	2.70 m × 10.00 本 = 27.00 m	垂直	2.70 m × 6.00 本 = 16.20 m	計	43.20 m		面積当りシリング長さ	43.20 m ÷ 7.29 m ² = 5.93 m/m ²		採用面積比率	5.93 m/m ²	
面積	2.70 m × 2.70 m = 7.29 m ²																	
シリング長さ	水平	2.70 m × 10.00 本 = 27.00 m																
	垂直	2.70 m × 6.00 本 = 16.20 m																
計	43.20 m																	
面積当りシリング長さ	43.20 m ÷ 7.29 m ² = 5.93 m/m ²																	
採用面積比率	5.93 m/m ²																	
<p>植込壁</p> 	 <table border="1" data-bbox="793 1756 1436 1933"> <tr> <td>面積</td> <td colspan="2">10.00 m × 0.60 m = 6.00 m²</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">シリング長さ</td> <td>水平</td> <td>10.00 m × 3.00 本 = 30.00 m</td> </tr> <tr> <td>垂直</td> <td>0.60 m × 26.00 本 = 15.60 m</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td colspan="2">45.60 m</td> </tr> <tr> <td>面積当りシリング長さ</td> <td colspan="2">45.60 m ÷ 6.00 m² = 7.60 m/m²</td> </tr> <tr> <td>採用面積比率</td> <td colspan="2">7.60 m/m²</td> </tr> </table>	面積	10.00 m × 0.60 m = 6.00 m ²		シリング長さ	水平	10.00 m × 3.00 本 = 30.00 m	垂直	0.60 m × 26.00 本 = 15.60 m	計	45.60 m		面積当りシリング長さ	45.60 m ÷ 6.00 m ² = 7.60 m/m ²		採用面積比率	7.60 m/m ²	
面積	10.00 m × 0.60 m = 6.00 m ²																	
シリング長さ	水平	10.00 m × 3.00 本 = 30.00 m																
	垂直	0.60 m × 26.00 本 = 15.60 m																
計	45.60 m																	
面積当りシリング長さ	45.60 m ÷ 6.00 m ² = 7.60 m/m ²																	
採用面積比率	7.60 m/m ²																	

略算法を採用する場合は、できる限り現状と相似の形状で算出する。

表 5節-4-1 被着体の組み合わせとシーリング材の種類

被着体の組み合わせ		シーリング種類	ワーキングジョイント区別		
金属 (金属製建具) (カーテンウォール) (金属外装パネル) (笠木)	金属	方立・無目ジョイント	シリコン系	○	
		上記以外目地	変成シリコン系	○	
	コンクリート		変成シリコン系		
	プレキャストコンクリート		変成シリコン系	○	カーテンウォール形式の場合
	ガラス		シリコン系	○	
	石、タイル		変成シリコン系	○	
	ALC	仕上無	変成シリコン系	△	スライド・ロッキング・ガーブレート工法の場合
		仕上有	ポリウレタン系	△	スライド・ロッキング・ガーブレート工法の場合
押出成形セメント版		変成シリコン系	○		
ポリ塩化ビニル樹脂形材 (樹脂製建具)	ポリ塩化ビニル樹脂形材(樹脂製建具)		変成シリコン系		
	コンクリート		変成シリコン系		
	ガラス		シリコン系		
	石、タイル		変成シリコン系		
	ALC	仕上無	変成シリコン系		
仕上有		ポリウレタン系			
ガラス	ガラス		シリコン系	○	
石	石	外壁乾式工法の目地	変成シリコン系		
		上記以外の目地	ポリサルファイド系		
コンクリート	プレキャストコンクリート		変成シリコン系	△	カーテンウォール形式の場合
	打継目地 ひび割れ誘発目地	仕上無	ポリサルファイド系	△	構造スリットの場合
		仕上有	ポリウレタン系	△	構造スリットの場合
	石、タイル		ポリサルファイド系		
	ALC	仕上無	変成シリコン系	△	スライド・ロッキング・ガーブレート工法の場合
		仕上有	ポリウレタン系	△	スライド・ロッキング・ガーブレート工法の場合
	押出成形セメント版	仕上無	変成シリコン系		
仕上有		ポリウレタン系			
ALC	ALC	仕上無	変成シリコン系		
		仕上有	ポリウレタン系		
押出成形セメント版	押出成形セメント版	仕上無	変成シリコン系		
		仕上有	ポリウレタン系		
タイル	タイル(伸縮調整目地)		ポリサルファイド系		
アルミシウム製建具等の工場シール			ポリサルファイド系		

△は 備考欄に該当する場合 ワーキングジョイントとする。

※1 参考文献 「公共工事改修工事標準仕様書」一般社団法人 建築保全センター

5-5 外壁塗装工事

A 一般事項

- ① 色の褪色、チョーキング及び 剥がれなど経年による劣化した塗装を塗り替えて補修する工事であり、仕上別、場所別及び部位別に計上する。
- ② 既存仕上別(薄付・厚付・複層・軽量骨材等)に分けて計上する。
- ③ 塗装面の下地補修方法により狭幅面が200mm以下の箇所は細幅物として別計上する。
細幅物の複合単価を作成する際は、㎡単価に「0.4(係数)」を乗じて算出する。
- ④ 下地補修率を算出する必要からできる限りRC・PC・ALC・成型版・ボード等下地別に分けて計上する。
- ⑤ 手摺等を脱着しないと塗装が不可能な箇所は別計上する。
- ⑥ 内部において、集会室・キッズルーム・ゲストルーム・トランクルーム等サビズ部門内の塗装工事は工事対象が不明のため8.その他工事内の8-3共用内部工事に計上する。
- ⑦ 塗装外壁物件における天端・見付・笠木の連続する部位は「㎡」表記とし、連続しない部位は「m」表記とする。
- ⑧ 景観法に基づく景観条例について、地域別に条例に定められた色彩計画を行う事とする。
- ⑨ 技能検定認定者の配置について監理者が指定する工種については、1.2級マンション改修塗装技能士を指示の通り配置する事
又、技能士を現場に配置できない場合は、監理者の指示に従い技能検定試験を受け、監理者の承認を得た後に作業を実施する事とする。
- ⑩ 塗装工事を行う場合は塗料の飛散防止対策として養生項目の算出をする。※養生範囲図を参照

B 細目別内訳

- ① 外壁塗装工事における、計上項目は下表の内容があげられる。(抜粋)

○-1	素地調整工事				実数精算
1	脆弱塗膜部補修跡肌合せ	パターン合せ		㎡	㎡× %
○-2 塗装工事(外部)					
	(壁面 コンクリート面)	特記なきは 既存RC下地吹付タイプ			
1	外壁(梁型共)			㎡	
2	外壁斜壁			㎡	
3	小庇見付			㎡	
4	パルコニー外壁(梁側面共)			㎡	
5	パルコニー梁底			㎡	
6	パルコニー手摺外壁見付	持出しカラス手摺脱着要		m	H=300程度
7	パルコニー手摺内壁			㎡	
8	パルコニー手摺笠木(見付共)			m	糸尺=255程度
9	廊下外壁(梁型共)			㎡	
10	廊下梁底			㎡	
11	廊下手摺内壁			㎡	
12	廊下手摺見付			m	H=300程度
13	廊下手摺笠木(見付共)			m	糸尺=240程度
14	階段内壁(梁型共)			㎡	
15	階段手摺内壁			㎡	
16	階段手摺笠木(見付共)			m	糸尺=240程度
17	駐輪場内壁(梁型共)			㎡	
18	エントランス外壁(石調吹付)			㎡	
20	外壁斜壁(タイプ面)	タイプ用浸透性吸水防止材		㎡	
	(細幅 RC面)	糸尺=200以下 ※ 2			
1	外壁窓廻り抱き面 ※ 1			m	W=70程度
2	大庇笠木(塗装面)			m	W=180程度
3	パルコニー窓廻り抱き面 ※ 1			m	W=70程度
4	パルコニー手摺下笠木			m	W=180程度
5	パルコニー水切ホーダー			m	糸尺=80程度
6	廊下窓廻り抱き面 ※ 1			m	W=70程度
7	廊下手摺下笠木			m	W=180程度
8	廊下水切ホーダー			m	糸尺=80程度
9	階段水切ホーダー			m	糸尺=80程度
	(壁面 ALC面)	特記なきは 既存RC下地吹付タイプ			
1	塔屋外壁(ALC面)			㎡	
2	廊下外壁(ALC面)			㎡	
3	駐輪場外壁(ALC素地面)			㎡	
	(壁面 コンクリート打放し補修面)	特記なきは 既存RC下地吹付タイプ			
1	外壁(コンクリート打放し撥水剤面)			㎡	
2	外壁外巾木(コンクリート打放し補修面)			㎡	

	(壁面 ボード面)	特記なきは 既存RC下地吹付タイル			
1	廊下外壁(ボード面)			m ²	
○-3	(上裏コンクリート面)	特記なきは既存 アクリルシ吹付			
1	小庇上裏			m ²	
2	バルコニー外部天井(上裏)			m ²	
3	廊下外部天井(上裏)			m ²	
4	階段外部天井(上裏)			m ²	
○-4	(上裏ボード下地面)				
1	廊下外部天井(上裏)			m ²	
2	駐輪場外部天井(上裏)ボード			m ²	
○-5	塗装工事(内部)				
1	ホール・ラウンジ天井(立体岩面吸音板)			m ²	
2	ホール・ラウンジ天井(立体岩面吸音板)			m ²	
3	ホール・ラウンジ折上天井ボード			m ²	
4	ホール・ラウンジ折上天井化粧ボード			m	H=150
○-6	塗装養生				
1	天井塗装養生	壁・手摺壁・床・サッシ・玄関扉・PS扉		戸	天井塗装をする際の養生
2	共用廊下外壁塗装養生	壁・手摺壁・床・サッシ・玄関扉・PS扉		戸	外壁塗装をする際の養生
3	バルコニー外壁塗装養生	壁・手摺壁・床・サッシ・玄関扉・PS扉		戸	外壁塗装をする際の養生

※1 数量基準において 建具は外法寸法としたため、窓廻りに抱きがある場合は別途計上する。

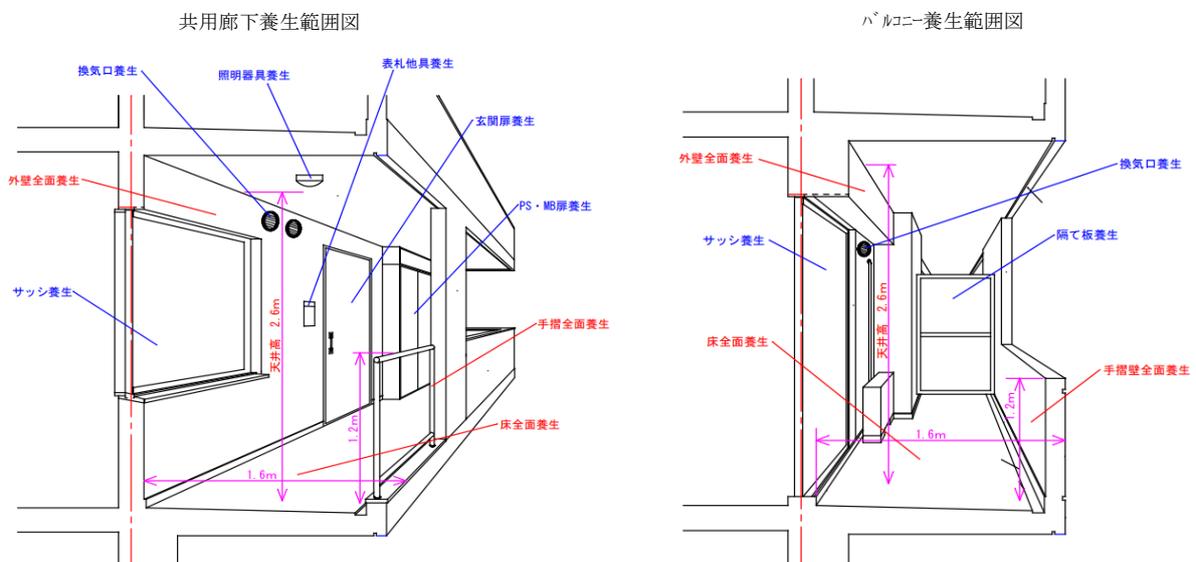
※2 細幅の定義は公共工事積算基準等資料によると糸幅300mm以下とされているが躯体改修でのアンカベネングでの狭幅が200mm以下と定義されているので200mmを採用する。

C 数量算出基準

- ① 計上数量は、第4節 数量基準による。
- ② 塗装・吹付材による表面処理の数量は、原則として表面処理すべき主仕上の数量による。
- ③ 表面に凹凸がある場合等複雑な主仕上又は役物等の塗装・吹付材による表面処理について計測・計算するときは、凹凸のある主仕上の表面の糸幅による面積又は糸幅ごとの延べ長さを数量とする。
- ④ 場所名及び部位名(特に附合物関係のボード・見付・化粧柱型等)は 別図 部位・附合物名参照

塗装養生範囲(参考)

- ① 天井塗装を行う場合は壁・床全面に飛散防止の養生を行う事とする。又、壁が塗装仕上の場合であっても飛散した塗料が通行人の衣服などに付着する恐れがあるので、養生を行う事とする。
 - ② 外壁塗装を行う場合は塗装対象範囲において玄関扉・サッシ・PS扉・換気口等の飛散防止の養生を行う事とする。
- ※ 出入口扉・換気口・室外機等の養生を行う場合は換気対策を行う事とする。
- ③ 工事内容及び工程により養生の回数が変更される為、養生手間等については単価にて計上する。



※天井、床、手摺高については参考数値とする。

天井塗装を行う場合の養生範囲は赤文字
外壁塗装を行う場合の養生範囲は青文字

5-6 鉄部等塗装工事

A 一般事項

- ① 金属面の褪色、錆及び剥がれなど経年による劣化した塗装を塗り替えて補修する工事であり、材質別、場所別に計上する。
- ② 複合単価は、1. 養生 2. 素地調整(表 第5節-6-3 MCA3種) 3. 錆止め塗 4. 仕上げ塗料塗 5. 細幅加算 等で構成する。
- ③ ドレインは、防水工事の改修内容により塗装しない場合が生じるので重複計上を防止するため防水工事に計上する。
- ④ 開口部、網目部分等の塗装仕上げはロー施工とせず刷毛施工とする。
- ⑤ 塗り重ねによる既存塗膜のリフティングや収縮が懸念される際には、調査時に溶剤試験を行う事とする。

B 細目別内訳

- ① 補修における計上項目は下表の内容があげられる(抜粋) 又、塗装単価を決定する際、形状寸法のみでは施工手間が不明のため寸法を記載する。

○-1	外部鉄部塗装工事	養生費共	特記無きはMCA3種ケレン・エボキシ系錆止、弱溶剤ケレン樹脂塗料2回		
①	(建具廻り)				
1	屋上・外壁部鋼製建具(枠共・両面)			※1	m ²
	屋上ELV機械室扉(枠共・両面)	塗装係数 2.70	行を非表示して内容を確認可能とする		箇所 900×2000
	東電借室扉(枠共・片面)	塗装係数 1.35	行を非表示して内容を確認可能とする		箇所 1600×2000
2	廊下部玄関扉(枠のみ)				箇所 900×2050
3	廊下部鋼製建具(枠共・両面)			※1	m ²
	メーターボックス扉(枠共・両面)	塗装係数 2.70	行を非表示して内容を確認可能とする		箇所 1750×2000
	PS扉(枠共・両面)	塗装係数 2.70	行を非表示して内容を確認可能とする		箇所 1750×2000
4	ELV扉(枠のみ)				箇所 900×2000
5	内部鋼製建具(枠共・両面)			※1	m ²
	集会室倉庫扉(枠共・両面)	塗装係数 2.70	行を非表示して内容を確認可能とする		箇所 900×2000
	内部階段倉庫扉(枠共・両面)	塗装係数 2.70	行を非表示して内容を確認可能とする		箇所 900×2000
②	(屋上廻り)				
1	屋上伸頂通気管フード(鉄製)		MCA3種ケレン・ノンアルコールキシ樹脂塗料		箇所 呼称φ150
2	屋上通気立上管(鉄製)		MCA3種ケレン・ノンアルコールキシ樹脂塗料		箇所 φ150×H=800程度
3	消防用補給水槽(FRP製)		MCA3種ケレン・アクリルシリコン樹脂塗料3回		箇所 2000×2000×2000
4	屋上消火ラック管(鋼製)			m	呼称φ75~100程度
5	屋上配管架台(鋼製)				箇所 L=45×45×糸尺=900程度
6	避雷針(亜鉛メッキ)		MCA3種ケレン・亜鉛メッキ部分補修		箇所 H=6000程度(足場共)
7	避雷針ベースプレート(亜鉛メッキ)		MCA3種ケレン・亜鉛メッキ部分補修		箇所 700×700
8	塔屋屋上堅樋(樹脂製)		MCA3種ケレン・弱溶剤ケレン樹脂2回	m	呼称φ75~100程度
③	(廊下廻り)				
1	消火栓ボックス(鋼製)				箇所 750×900×160
2	廊下消火管(鋼製)			m	呼称φ100程度
④	(バルコニー廻り)				
1	バルコニー堅樋(樹脂製)		MCA3種ケレン・弱溶剤ケレン樹脂2回	m	呼称φ75~100程度
4	バルコニーフレキシブル部隔て板		MCA3種ケレン・弱溶剤ケレン樹脂2回		箇所 650×1800程度
⑤	(外周・外壁廻り)				
1	外壁堅樋(樹脂製)		MCA3種ケレン・弱溶剤ケレン樹脂2回	m	呼称φ75~100程度
3	外壁消火ラック管(鋼製)			m	呼称φ75程度
⑥	(外構廻り)				
1	駐輪場 屋根(ガルバリウム)	(片面数量)			m ²
2	駐輪場 柱・梁(鋼製)			m	φ80×糸尺=3800程度
3	駐輪場 母屋(鋼製)			m	□=50×50
4	広場パーゴラ(木製)		MCA3種ケレン・着色木材保護塗装2回		箇所 2000×2000×2000
⑦	(自走式駐車場廻り)				
1	外壁(外側)	カラー亜鉛メッキ鋼板			m ²
2	外壁堅樋(樹脂製)		MCA3種ケレン・弱溶剤ケレン樹脂2回	m	呼称φ100程度
3	フロアドレイン ※2		MCA3種ケレン・ノンアルコールキシ樹脂塗料		箇所 呼称φ100程度
4	ガードレール ※3	対象外	亜鉛メッキ	m	H=200×200
5	ガードレール支柱 ※3	対象外	亜鉛メッキ	m	H=200×200
6	柱・梁塗装面積 ※3	対象外	亜鉛メッキ		m ²
○-2	美装工事(アルミ・ステンレス製品)	養生費共			
	(外周・外壁廻り)				
1	ベントキャップ(共用排気)アルミ製品				箇所 径φ150
2	丸型フード(給排気)アルミ製品				箇所 呼称φ150
○-3	内部鉄部塗装工事	養生費共			
1	内部ラック扉(枠共・両面)				m ²
2	ELV扉(内部)				箇所 900×2000

※1 建具の計上方法は、枠共・両面、枠共・片面及び枠のみとし内部等の場所別に塗装係数を乗じた面積で計上する。

これは、建具別に箇所計上であると建具の形状別に塗装単価を乗じて単価を算出する作業に非常に大きく影響するためである。

但し、内容については 数量調書又は内訳書に非表示行を用いて確認する。

※2 防水工事に計上されない箇所は計上する。

※3 亜鉛メッキ箇所の計上については別途協議する。

表 第5節-6-1 片開きフラッシュ扉塗装係数根拠

800×2000 枠幅120mm程度

- 1 図中の赤線部が塗装面を示す。
- 2 図中の青文字が 建具内法面積、赤文字が建具外法面積との係数を示す。
- 3 マンション改修工事積算基準では外法寸法を基準の係数とする。

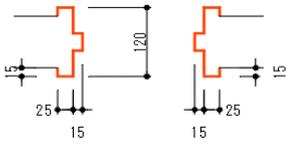
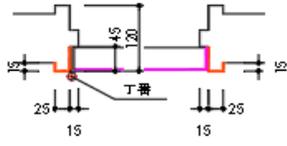
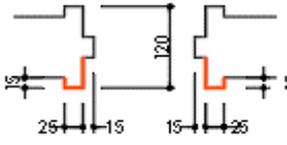
塗装範囲	算 出 根 拠
扉(枠共・両面)	 <p style="text-align: center;">3方枠糸尺長さ = 15+25+120+15+15+15+25 = 230 mm</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 扉両面面積 = $0.80 \times 2.00 \times 2 = 3.20 \text{ m}^2$ 2 扉小口面積 = $0.04 \times (2.0 + 0.80) \times 2 = 0.38 \text{ m}^2$ 3 3方枠塗装面積 = $0.23 \times (2.0 + 0.80 + 2.0) = 1.10 \text{ m}^2$ 4 扉(枠共・両面)塗装面積 = $3.20 + 0.38 + 1.10 = 4.68 \text{ m}^2$ 5 建具内法形状と扉両面との比率 扉(枠共・両面)塗装係数 = $4.68 \div (0.8 \times 2.0) = 2.92 \approx 2.9$ 6 建具外法形状と扉片面との比率 扉(枠共・両面)塗装係数 = $4.68 \div (0.85 \times 2.03) = 2.71 \approx 2.7$
扉(枠共・片面)	 <p style="text-align: center;">3方枠糸尺長さ = 15+25+45 = 85 mm</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 扉両面面積 = $0.80 \times 2.00 = 1.60 \text{ m}^2$ 2 扉小口面積 = $0.04 \times (2.0 + 0.80 \times 2) = 0.14 \text{ m}^2$ 3 3方枠塗装面積 = $0.085 \times (2.0 + 0.80 + 2.0) = 0.41 \text{ m}^2$ 4 扉(枠共・片面)塗装面積 = $1.60 + 0.14 + 0.41 = 2.15 \text{ m}^2$ 5 建具内法形状と扉片面との比率 扉(枠共・両面)塗装係数 = $2.15 \div (0.8 \times 2.0) = 1.34 \approx 1.3$ 6 建具外法形状と扉片面との比率 扉(枠共・両面)塗装係数 = $2.15 \div (0.85 \times 2.03) = 1.25 \approx 1.3$
扉(枠のみ)	 <p style="text-align: center;">3方枠糸尺長さ = 15+25+45 = 85 mm</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 扉両面面積 = 0.00 m^2 2 扉小口面積 = 0.004 m^2 3 3方枠塗装面積 = $0.085 \times (2.0 + 0.80 + 2.0) = 0.41 \text{ m}^2$ 4 扉(枠のみ)塗装面積 = 0.41 m^2 5 建具内法形状と枠のみとの比率 扉(枠共・両面)塗装係数 = $0.41 \div (0.8 \times 2.0) = 0.26 \approx 0.3$ 6 建具外法形状と扉片面との比率 扉(枠共・両面)塗装係数 = $0.41 \div (0.85 \times 2.03) = 0.24 \approx 0.2$

表 第5節-6-2 塗装係数根拠

	片開きフラッシュ扉		親子開きフラッシュ扉		両開きフラッシュ扉		片開きガラリ扉	
形状								
	内法	外法	内法	外法	内法	外法	内法	外法
枠共・両面	2.9	2.7	2.7	2.6	2.6	2.5	4.9	4.5
枠共・片面	1.3	1.3	1.3	1.2	1.2	1.2	2.3	2.2
枠のみ	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.2
	片開き框扉		親子開き框扉		両開き框扉		親子開きガラリ扉	
形状								
	内法	外法	内法	外法	内法	外法	内法	外法
枠共・両面	1.9	1.7	2.0	1.9	1.5	1.4	3.7	3.5
枠共・片面	0.8	0.8	0.9	0.9	0.7	0.7	1.8	1.7
枠のみ	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
	片開きスリット框扉		親子開きスリット框扉		両開きスリット框扉		両開きガラリ扉	
形状								
	内法	外法	内法	外法	内法	外法	内法	外法
枠共・両面	2.6	2.4	2.5	2.4	2.2	2.1	4.5	4.3
枠共・片面	1.2	1.1	1.2	1.1	1.1	1.0	2.2	2.1
枠のみ	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
	片開き額入扉		親子開き額入扉		両開き額入扉		ガラリ窓	
形状								
	内法	外法	内法	外法	内法	外法	内法	外法
枠共・両面	2.5	2.3	2.4	2.3	2.1	2.0	4.2	3.6
枠共・片面	1.1	1.0	1.2	1.1	1.0	1.0		
枠のみ	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2		
	片開きスリット框扉		親子開きスリット框扉		両開きスリット框扉			
形状								
	内法	外法	内法	外法	内法	外法	内法	外法
枠共・両面	3.3	3.1	3.0	2.8	2.9	2.8		
枠共・片面	1.5	1.4	1.4	1.3	1.4	1.4		
枠のみ	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2		
	片開きスリット框扉		親子開きスリット框扉		両開きスリット框扉			
形状								
	内法	外法	内法	外法	内法	外法	内法	外法
枠共・両面	2.9	2.7	2.7	2.5	1.5	1.5		
枠共・片面	1.3	1.2	1.3	1.2	0.7	0.7		
枠のみ	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2		

表 第5節-6-3 素地調整

(「鋼道路橋防食便覧」公益社団法人 日本道路協会より)

素地調整程度	作業内容	作業方法
1 種	錆、旧塗膜を全て除去し鋼材面を露出させる	ブラスト法
2 種	旧塗膜、錆を除去し鋼材面を露出させる。但し、錆面積30%以下で旧塗膜がB、b塗膜系の場合はジソクリッチプライマーやジソクリッチペイントを残し他の塗膜を全面除去する。	ディスクサンダー、ワイヤホイールなどの動力工具と手工具併用
MCA3種	活膜は残すが、それ以外の不良部(錆・割れ・膨れ)は除去し可能な限り平滑仕上げとする。	同上

表 第5節-6-4 鉄鋼面素地調整

(「公共建築改修工事標準仕様書(建築)」一般社団法人 建築保全センターより)

工 程	RA種	RB種	RC種	塗料その他	面の処理
1 既存塗膜の除去	○(全面)	—	—	—	ディスクサンダー、スクレーパー等により、塗膜及び錆等を全面除去する。
	—	○(劣化部)	—	—	ディスクサンダー、スクレーパー等により、劣化し脆弱な部分及び錆等を除去し、活膜は残す。
2 汚れ・付着物除去	○	○	○		素地を傷つけないようにワイヤブラシ等により除去する
3 油類除去	○	○	—		溶剤拭き
4 研磨紙ざり	○	○	—	研磨紙P120～220	全面を平らに研磨する。
	—	—	○	研磨紙P240～320	

5-7 防水工事

A 一般事項

- ① 防水工事は、雨漏れの阻止・断熱・コンクリートの保護性能が経年劣化状況により改修又は補修の必要がある。
- ② 防水工事は、劣化状況・防水材の仕様により改修・補修工法が様々です。
- ③ 技能検定認定者の配置について監理者が指定する工種については、1.2級マンション改修防水技能士を指示の通り配置する事又、技能士を現場に配置できない場合は、監理者の指示に従い技能検定試験を受け、監理者の承認を得た後に作業を実施する事とする。
- ④ 巾木・側溝部のウレタン塗膜防水を施工の際には必要に応じて床面の養生を行う事とする。※既存長尺シートを貼替しない場合
- ⑤ 躯体（室内側）への防水処理としてパルコー床面の躯体（室内側）入隅にシーリング処理を施す事とする。
- ⑥ 防水工事を行う場合は防水材の飛散防止対策として養生項目の算出をする。※養生範囲図を参照
- ⑦ 廊下・パルコー手摺壁面台が塗装仕上（パタン処理）の場合でウレタン塗膜防水に更新する際は既存塗膜状況を確認の上、下地平滑処理とする。

B 細目別内訳

- ① 防水材の仕様・工法別に代表的な改修・補修の計上項目は下表の内容があげられる。（抜粋）

7-1 露出アスファルト防水(かぶせ工法)		(抜粋)			
○-1	〇〇屋上防水改修工事 ※1 (撤去・下地処理等)	既存 露出アスファルト防水+笠木・ウレタン塗膜防水			
1	防水立上端末押え金物撤去・新設	アルミ製・シーリング打替共		m	
2	立上防水撤去(露出アスファルト)	平均H=300程度・仮防水養生共		m	
3	基礎立上撤去(露出アスファルト防水面)	平均H=250程度・仮防水養生共		m	
4	既存平場アスファルト防水層不良箇所補修 補修率〇〇%	不具合部切開・増張り他		m ²	※ 実数精算
5	防水立上下部下地補修 補修率〇〇%	ひび割れ・浮き・欠損・鉄筋爆裂補修		m ²	※ 実数精算
6	防水立上下部下地調整	全面樹脂モルタル塗		m ²	
7	既存塗膜防水下部下地補修 補修率〇〇%	劣化部補修(破断・膨れ・雨水浸入)		m ²	※ 実数精算
8	既存防水面清掃	クレン・清掃・高圧水洗浄		m ²	
9	ドレイン防水処理(露出アスファルト防水面)	既存撤去・横引き型改修ドレイン		箇所	呼称φ100
	(防水他)				
1	平場(露出アスファルト防水面)	改質アスファルト防水2層貼り(トーチ工法)		m ²	
2	防水立上(露出アスファルト防水面)	改質アスファルト防水2層貼り(トーチ工法)		m ²	
3	基礎部防水立上(露出アスファルト防水面)	改質アスファルト防水2層貼り(トーチ工法)		m ²	
4	パレット笠木(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着(メッシュ工法) シリコトップコート		m	糸尺=450程度
5	基礎架台天端(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着(メッシュ工法) シリコトップコート		m ²	
6	基礎架台見付(塗膜防水面) H=120程度	ウレタン塗膜防水密着(メッシュ工法) シリコトップコート		m	
7	伸長通気管立上防水処理	改質アスファルト防水2層貼り(トーチ工法)		箇所	φ80×100程度
8	配管架台基礎移動 緩衝材付			箇所	150×150×100程度
9	平場上導体避雷針基礎移動			箇所	
10	笠木上導体避雷針根元処理			箇所	
11	脱気筒新設	SUS製(メーカー仕様に基づく箇所)	1.0	式	

※1 補修工法及び内容は 仕様書に合わせて記載する。

7-2 露出アスファルト防水(保護塗装)

(抜粋)

○-2	〇〇屋上防水補修工事 ※1 (撤去・下地処理)	既存 露出アスファルト防水+笠木・ウレタン塗膜防水			
1	防水立上端末シル打替			m	
2	既存アスファルト防水層不良箇所補修 補修率〇〇%	不具合部切開・増張り他		m ²	※ 実数精算
3	既存塗膜防水下部下地補修 補修率〇〇%	劣化部補修(破断・膨れ・雨水浸入)		m ²	※ 実数精算
4	既存防水面清掃	クレン・清掃・高圧水洗浄		m ²	
5	横引きドレイン(露出アスファルト防水面) 防水材流入防止養生共	ストレーナー脱着、MCA3種クレン・ソナーレスボキシ樹脂2回		箇所	呼称φ100
	(防水他)				
1	平場(露出アスファルト防水面)	エマルジョン系保護塗料		m ²	
2	防水立上(露出アスファルト防水面)	エマルジョン系保護塗料		m ²	
3	基礎部防水立上(露出アスファルト防水面)	エマルジョン系保護塗料		m ²	
4	パレット笠木(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着(メッシュ工法) シリコトップコート		m	糸尺=450程度
5	基礎架台天端(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着(メッシュ工法) シリコトップコート		m ²	
6	基礎架台見付(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着(メッシュ工法) シリコトップコート		m	H=120程度
7	通気管防水立上補強			箇所	φ80×100程度
8	配管架台基礎移動 緩衝材付			箇所	150×150×100程度
9	平場上導体避雷針基礎移動			箇所	
10	笠木上導体避雷針根元処理			箇所	

※1 補修工法及び内容は 仕様書に合わせて記載する。

7-3 アスファルト防水保護工法(絶縁ウレタン通気緩衝工法)

(抜粋)

○-3	〇〇屋上防水補修工事 ※1	既存 平場・保護コンクリート+立上・露出アスファルト防水+笠木・ウレタン塗膜防水			
	(撤去・下地処理)				
1	防水立上端末押え金物脱着(一部新設)	アルミ製・シーリング 打替共		m	
2	立上防水撤去(露出アスファルト)	平均H=250程度・仮防水養生共		m	
3	平場・防水立上上下地補修 補修率〇〇%	ひび割れ・浮き・欠損・鉄筋爆裂補修		m ²	※ 実数精算
4	平場・防水立上上下地調整	全面樹脂モルタル塗		m ²	
5	既存塗膜防水部下地補修 補修率〇〇%	劣化部補修(破断・膨れ・雨水浸入)		m ²	※ 実数精算
6	平場伸縮目地撤去・補修			m	W=20程度
7	防水立上上部・伸縮緩衝材撤去・補修			m	
8	既存防水面清掃	ケレン・清掃・高圧水洗浄		m ²	
9	ドレイン防水処理(保護コンクリート面)	既存撤去・フラー型改修ドレイン		箇所	呼称φ100
10	壁付笠木・入隅シーリング	ホリウレタン系シーリング(2成分ノンブリッド型)三角打		m	
	(防水他)				
1	平場(保護コンクリート面)	硬質ウレタン複合防水通気緩衝工法/ノスリツブ 仕上		m ²	
2	防水立(露出アスファルト防水面)	改質アスファルト防水2層貼り(トーチ工法) エマルジョン系保護塗料		m ²	
3	パレット笠木(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着(メッシュ工法) シリコントップコート		m	糸尺450程度
4	壁付笠木(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着(メッシュ工法) シリコントップコート		m	糸尺180程度
5	手摺基礎移動			箇所	150×150×100程度
6	脱気筒新設	SUS製(メーカー仕様に基づく箇所)	1.0	式	
参考	手摺内平場			m ²	
参考	手摺内同上端末シール			m	

※1 補修工法及び内容は 仕様書に合わせて記載する。

7-4 長尺塩ビシート防水(複合防水工法)

(抜粋)

○-4	〇〇防水工事 ※1	既存 平場・長尺塩ビシート貼+巾木・ウレタン塗膜防水			
	(撤去・下地処理)				
1	既存平場撤去(防滑性ビニールシート)	既存接着剤ケレン撤去		m ²	
2	平場部下地補修 補修率〇〇%	ひび割れ・浮き・欠損・鉄筋爆裂補修		m ²	※ 実数精算
3	平場部下地調整	全面樹脂モルタル塗		m ²	
4	既存塗膜防水部下地補修 補修率〇〇%	劣化部補修(破断・膨れ・雨水浸入)		m ²	※ 実数精算
5	既存防水面清掃	ケレン・清掃・高圧水洗浄		m ²	
6	フラー型ドレイン防水処理 防水材流入防止養生共	ストレーナー脱着、MCA3種ケレン・ノンケルエポキシ樹脂2回		箇所	
	(防水他)				
1	平場(防滑性ビニールシート貼)	防滑性長尺塩ビシートt=2.5mm(継ぎ目・熱溶接処理)		m ²	
2	排水溝+立上(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)		m	糸尺=180程度
3	住戸側巾木(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)		m	H=80程度
4	手摺側単独巾木(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)		m	H=80程度
5	線防水(2方オーバーラップ)	ウレタン塗膜防水密着工法		m	W=100以上
6	端末シール	専用端部処理材・三角打		m	
7	垂直避難口廻り防水補強(端末シール)	専用端部処理材・三角打		箇所	(呼称600角)
8	壁樋根元周り防水処理	専用端部処理材・三角打		箇所	(呼称φ100)
9	ドレインレール設置 樹脂製	長尺塩ビシート専用部材		m	

※1 補修工法及び内容は 仕様書に合わせて記載する。

※2 防水工事保証において、巾木等の立上がない場合は、端末シールを巾木側とわけて計上する。

7-5 廊下・バルコニー(排水溝・巾木ウレタン塗膜防水)

(抜粋)

○-5	〇〇防水工事 ※1	既存 平場・既存長尺塩ビシート貼洗浄+巾木・ウレタン塗膜防水			
	(撤去・下地処理)				
1	既存長尺塩ビシート部床養生	マスカーテープ及びブブルーシートテープ 留め		m	
2	既存塗膜防水部下地補修 補修率〇〇%	劣化部補修(破断・膨れ・雨水浸入)		m ²	※ 実数精算
3	既存防水面清掃	ケレン・清掃・高圧水洗浄		m ²	
4	既存手摺壁面台平滑処理(塗装面)	ガロンフィルター平滑処理		m	W=150程度
5	フラー型ドレイン防水処理 防水材流入防止養生共	ストレーナー脱着、MCA3種ケレン・ノンケルエポキシ樹脂2回		箇所	呼称φ100程度
	(防水他)	特記なきはウレタン塗膜防水は環境対応型とする。			
1	排水溝+立上(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)		m	糸尺=180程度
2	住戸側巾木(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)		m	H=80程度
3	手摺側単独巾木(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)		m	H=80程度
4	手摺壁面台(塗装面)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)		m	W=150程度

7-6 塩ビシート防水(機械的固定工法)

(抜粋)

○-6	〇〇屋上防水改修工事 ※1	既存 塩ビ系シート防水			
	(撤去・下地処理)				
1	既存防水面清掃	ケレン・清掃・高圧水洗浄		m ²	
2	防水立上端末押え金物撤去・新設	アルミ製・シーリング打替共		m	
3	防水立上シート撤去(塩ビ系シート防水面)	平均H=300程度・仮防水共		m	
4	平場・防水立上上下下地補修 補修率〇〇%	ひび割れ・浮き・欠損・鉄筋爆裂補修		m ²	※ 実数精算
5	平場・防水立上上下下地調整	全面樹脂モルタル塗		m ²	
6	既存塗膜防水部下地補修 補修率〇〇%	劣化部補修(破断・膨れ・雨水浸入)		m ²	※ 実数精算
7	既存防水面清掃	ケレン・清掃・高圧水洗浄		m ²	
8	改修ドレン(塩ビ系シート防水面)	横引きドレン型		箇所	
	(防水他)				
1	平場(塩ビ系シート防水面)	塩化ビニルシート防水非歩行・アンカー固定工法1.5mm		m ²	
2	防水立上(塩ビ系シート防水面)	塩化ビニルシート防水接着工法1.5mm		m ²	
3	パレット笠木(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着(メッシュ工法) シリコントップコート		m	糸尺=400程度
4	壁付笠木(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着(メッシュ工法) シリコントップコート		m	糸尺=200程度

※1 補修工法及び内容は 仕様書に合わせて記載する。

7-7 ウレタン塗膜防水(密着工法)

(抜粋)

○-7	〇〇防水工事 ※1	既存 防水モルタル			
	(撤去・下地処理)				
1	既存平場撤去(防滑性ビニル床シート)	既存接着剤ケレン撤去		m ²	
2	既存防水面清掃	ケレン・清掃・高圧水洗浄		m ²	
3	平場・防水立上上下下地補修 補修率〇〇%	ひび割れ・浮き・欠損・鉄筋爆裂補修		m ²	※ 実数精算
4	平場・巾木・笠木下地調整	全面樹脂モルタル塗		m ²	
5	中継ドレン防水処理 防水材流入防止養生共	スレーナー脱着・MCA3種ケレン・ノンアルコール樹脂2回		箇所	呼称φ100程度
	(防水他)				
1	平場(防水モルタル)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)ノンスリップ 仕上		m ²	
2	排水溝+立上(防水モルタル面)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)		m	糸尺=250程度
3	住戸側巾木(防水モルタル面)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)		m	H=80程度
4	手摺側単独巾木(防水モルタル面)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)		m	H=80程度
5	手摺下笠木(防水モルタル面)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)		m	W=150程度
参考	端末シール	専用端部処理材・三角打		m	

※1 補修工法及び内容は 仕様書に合わせて記載する。

7-8 長尺塩ビシート防水(密着工法)

(抜粋)

○-8	外部階段防水工事 ※1	既存 防水モルタル			
	(撤去・下地処理)				
1	金属製ノンスリップ 撤去・下地補修	樹脂モルタル平滑処理		段	W=950程度
2	金属製ノンスリップ 撤去・下地補修	樹脂モルタル平滑処理		段	W=920程度
3	平場・防水立上上下下地補修 補修率〇〇%	ひび割れ・浮き・欠損・鉄筋爆裂補修		m ²	※ 実数精算
4	平場・巾木・笠木下地調整	全面樹脂モルタル塗		m ²	
5	既存防水面清掃	ケレン・清掃・高圧水洗浄		m ²	
	(防水他)				
1	踊り場(防水モルタル金コテ)	防滑性長尺塩ビ系シートt=2.5mm(継ぎ目・熱溶接処理)		m ²	
2	踏面・蹴上一体型	塩ビ系シート=2.5mm 踏面・蹴上一体型		段	950×270×178程度
3	踏面・蹴上一体型	塩ビ系シート=2.5mm 踏面・蹴上一体型		段	920×270×178程度
4	排水溝(防水モルタル金コテ)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)		m	W=100程度
5	巾木(防水モルタル)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)		m	H=80程度
6	ササリ巾木(防水モルタル)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)		m	平均140程度
7	線防水(2方オーバーラップ)	ウレタン塗膜防水密着工法		m	W=100以上
8	端末シール(四周)	専用端部処理材・三角打		m	
9	端末シール(段部・4ステップ型想定)	専用端部処理材・三角打		m	
参考	踏面(防水モルタル金コテ)			m ²	
参考	蹴込面(防水モルタル金コテ)			m ²	

※1 補修工法及び内容は 仕様書に合わせて記載する。

7-9 大庇 ウレタン塗膜防水(密着工法)

(抜粋)

○-9	大庇防水工事 ※1	既存 塗膜防水			
	(撤去・下地処理)				
1	既存塗膜防水部下地補修 補修率○○%	劣化部補修(破断・膨れ・雨水浸入)	m ²	※ 実数精算	
2	フラー型ドレン防水処理 防水材流入防止養生共	ストレーナー脱着、MCA3種ケレン・ノンタームエポキシ樹脂2回	箇所	呼称φ100程度	
3	既存防水面清掃	ケレン・清掃・高圧水洗浄	m ²		
4	入隅シーリング	ポリアウレタン系シーリング(2成分ノンフッリド型)三角打	m		
	(防水他)				
1	平場(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)	m ²		
2	排水溝・立上(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)	m	糸尺=200	
3	排水溝・立上(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)	m	糸尺=140	
4	防水立上(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)	m	H=50	
5	点検口防水立上(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)	m ²		
6	点検口天端・見付(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着工法(平均膜厚2.0mm)	m ²		
7	配管基礎移動		箇所	150×150×100程度	

※1 補修工法及び内容は 仕様書に合わせて記載する。

7-10 小庇他 ウレタン塗膜防水(密着工法)

(抜粋)

○-10	小庇 ※1	既存 塗膜防水			
	(下地処理)				
1	既存塗膜防水部下地処理 補修率○○%	劣化部補修(破断・膨れ・雨水浸入)	m ²	※ 実数精算	
2	既存防水面清掃	ケレン・清掃・高圧水洗浄	m ²		
3	小庇天端入隅シーリング	ポリアウレタン系シーリング(2成分ノンフッリド型)三角打	m		
4	梁型天端入隅シーリング	ポリアウレタン系シーリング(2成分ノンフッリド型)三角打	m		
	(防水他)				
1	小庇天端(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着工法(膜厚2.0mm)シリコトップ	m ²		
2	小庇立上(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着工法(膜厚2.0mm)シリコトップ	m	H=100程度	
3	梁型天端(塗膜防水面)	ウレタン塗膜防水密着工法(膜厚2.0mm)シリコトップ	m ²		

※1 補修工法及び内容は 仕様書に合わせて記載する。

C 数量算出基準

- ① 計上数量は、第4節 数量基準による。平場面積は防水立上撤去もあり得るため躯体からの寸法で算出する。
- ② 階段部において長尺塩ビシート貼と改修する場合も想定し、踏み面・蹴込一体型を段数を算出する。
- ③ 階段部において長尺塩ビシート貼に改修する場合、端末シール長さが蹴込面を施工するかにより異なるため段部として別算出する。

図 第5節-7-1 長尺塩ビシート複合防水

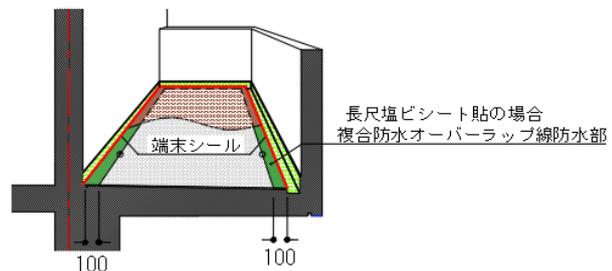
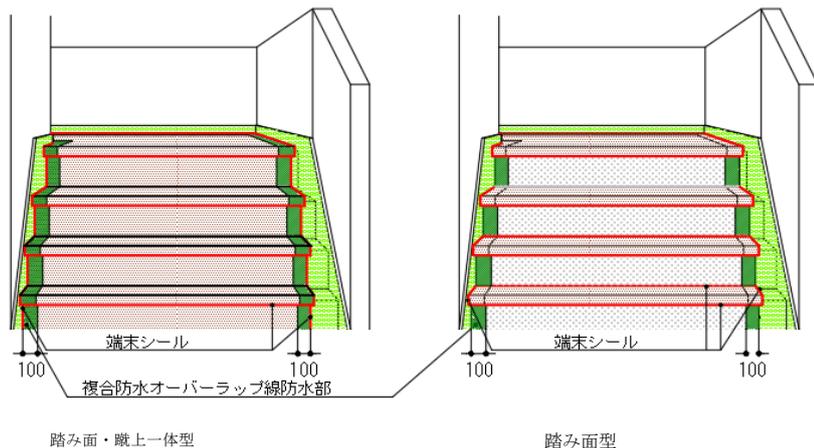


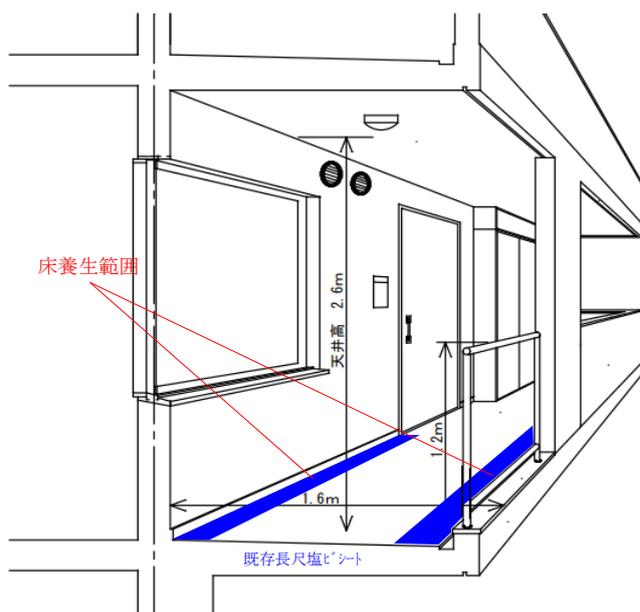
図 第5節-7-2 階段長尺塩ビシート複合防水



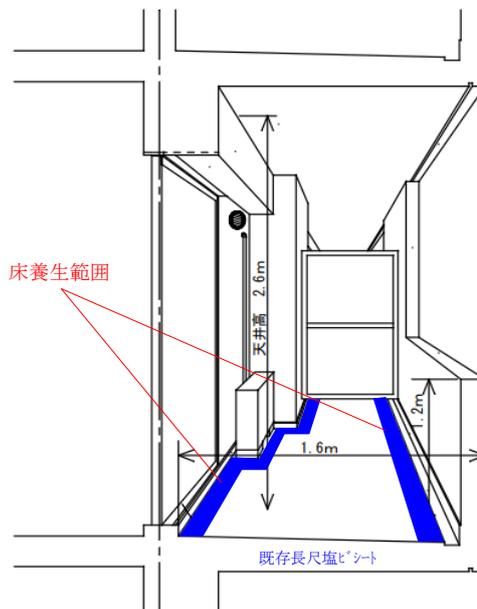
防水養生範囲 (参考)

- ① 共用廊下及びバルコニー床等の防水施工を行う場合、既存長尺塩ビシートを張替えない床に飛散防止の養生を行う事とする。
又、リムスプレー工法等の場合は、周囲への防水材飛散対策の必要がある為、養生を行う事とする。
- ※ 出入口扉・換気口・室外機等の養生を行う場合は換気対策を行う事とする。
- ② 工事内容及び工程により養生の回数が変更される為、養生手間等については単価にて計上する。

共用廊下養生範囲図



バルコニー養生範囲図



※天井、床、手摺高については参考数値とする。

5-8 その他工事

A 一般事項

- ① 工事科目に含まれない工事(雑工事)を 1. 現況不具合・補修工事 2. 工事中脱着工事 3. 共用内部工事 4. 外構工事として その他工事とする。建物の状況によりほかに補修工事が発生する場合は適時計上する。
- ② ガイロケットの重ね貼りについて法令遵守の上(防火戸等)納まりを鑑みた仕様を検討する。又、ELV扉・枠等にガイロケットを重ね貼りする場合は、調査時に貼替可能か確認を行う事とする。

B 細目別内訳

- ① その他工事における、計上項目は下表の内容があげられる。(抜粋)

○-1	現況不具合交換・補修工事				
①	(建具等不具合工事)				
1	住戸玄関扉開閉調整			箇所	
2	隔て板ヒート取替			箇所	
②	(鉄部腐食部補修工事)				
1	鉄部腐食部補修	切断・溶接(材工共)		箇所	○箇所/戸程度
③	(換気フード取替工事)				
④	(ステッカー貼替え工事)				
1	避難ハッチステッカー貼替 (ハルコニー)			箇所	
2	隔て板ステッカー貼替 (ハルコニー)			箇所	片面箇所計上
⑤	(ガイロケット・カッティングシート工事)				
1	玄関扉・ガイロケット貼			箇所	900×2050
2	風除室扉・ガイロケット貼			箇所	1800×2100
3	大底配管カッティングシート(散水栓・矢印)			箇所	
4	ELV扉・枠			箇所	850×2030
⑥	(手摺支柱根元キャップ取替え工事)				
1	手摺支柱根元(カバー有)(空調置場)	樹脂製		箇所	横棧手摺・40角
2	手摺支柱根元(カバー有・ビス付)(廊下)	樹脂製		箇所	タ格子手摺・40角
⑦	(手摺キャップ取替え工事)				
1	手摺エンドキャップ(ハルコニー)	樹脂製		箇所	
2	手摺エンドキャップ(室外機置場)	樹脂製		箇所	
3	手摺エンドキャップ(廊下)	樹脂製		箇所	
4	手摺コーナーキャップ(室外機置場)	樹脂製		箇所	
5	手摺ジョイントキャップ(ハルコニー)	樹脂製		箇所	住戸1箇所/戸想定
6	手摺ジョイントキャップ(廊下)	樹脂製		箇所	
7	樹脂製手摺キャップ 金型成形費			タイプ	
⑧	(堅種つかみ金物取替)				
1	種つかみ金物(塔屋屋上)	SUS304製品		箇所	
2	種つかみ金物(ハルコニー)	SUS304製品		箇所	
3	種つかみ金物(外壁)	SUS304製品		箇所	
⑨	(ネットフェンス等張替)				
※	防鳥ネット取替				
※	外構・塩ビ被覆メッシュフェンス張替え			m	H=1300程度
⑩	(サイン・表示文字)				
1	駐車 白線(外構)	水系ラフィックペイント(ビース・防滑骨材入り)		m	W=100
2	駐車台数白線文字(外構)	水系ラフィックペイント(ビース・防滑骨材入り)		箇所	75×150程度

※1 支柱根元補修工事の場合、グラウト注入工法で補修する場合は改善工事に計上する。

※2 手摺キャップ交換工事は、樹脂製の場合 経年劣化により破損等が発生するため計上する。(7mm製の場合は除外とする。)

○-2	工事中脱着工事				
	<外部廻り>				
1	面格子脱着(清掃共) 大 ※1	2.18㎡以上	撤去・拭き清掃・復旧	箇所	
	廊下タ格子型面格子脱着			箇所	1800×1400
2	面格子脱着(清掃共) 中 ※1	2.18㎡未満	撤去・拭き清掃・復旧	箇所	
	廊下タ格子型面格子脱着			箇所	1400×1200
	廊下タ格子型面格子脱着			箇所	1800×1100
3	面格子脱着(清掃共) 小 ※1	0.74㎡未満	撤去・拭き清掃・復旧	箇所	
	廊下タ格子型面格子脱着			箇所	600×700
	<内部廻り>				
1	メールコーナ-掲示板脱着			箇所	1200×900程度

※1 面格子脱着は、形状別に計上するとかなりの項目数となり、積算値入れ作業に大きく影響するため作業量を大・中・小の3段階分類し計上する。分類は 0.74㎡、2.18㎡とガラスの規格と同等する。

※2 表中のグレー色細目は算出根拠を示す。

○-3	共用内部工事				
	(ホール・ラウンジ)				
1	内壁(梁型共)・ビニールクロス貼替		m ²		
	(メー受取)				
1	内壁・ビニールクロス貼替		m ²		
	(1階内部廊下)				
1	内壁・ビニールクロス貼替		m ²		
	(共用トイレ)				
1	床・クッションフロア貼替		m ²		
2	巾木・ワト巾木 H=60		m		
3	内壁・ビニールクロス貼替		m ²		
4	天井・ビニールクロス貼替		m ²		
	(駐輪場)				
1	平場・コンクリート金鍍		m ²		
2	巾木・コンクリート金コテ H=100		m		
	(ゴミ置場)				
1	床・コンクリート金コテ		m ²		
2	内壁・コンクリート打放し補修		m ²		
3	棚上裏・コンクリート下地モルタル仕上		m ²		
4	棚天端・コンクリート下地モルタル仕上		m ²		
	(集会室)				
1	床・タイルカーペット		m ²		
2	踏込床・磁器質100角タイル ※1		m ²		
3	巾木・木調MDF		m ²		
4	内壁・ビニールクロス貼		m ²		
5	天井・岩綿吸音板 ※1		m ²		
6	木製建具(物入) ※1		箇所	800×2000程度	
7	アルミサッシ廻り額縁 ※1		m	糸尺=75程度	
8	内壁伸縮目地 ※1		m		

※1 集会室・ゲストルーム・多目的室・キッズルーム・トランクルーム等 修繕費以外に合わない工事のため、鉄部塗装以外は全て別計上とする。

○-4	外構工事				
	(舗装工事)				
1	歩道平場インターロッキング敷		m ²		
2	駐車場平場 アスファルト舗装		m ²		
	(フェンス・塀工事)				
1	外構・メッシュフェンス(独立基礎)		m	H=1500	
2	外構・U字型側溝(グレーチング蓋) 対象外		m		
○-5	照明器具				
	(外部廻り) ※1				
	廊下 直付照明		箇所	φ300×120程度	
	廊下 ブラケット照明		箇所	φ300×120程度	
	外構 外灯(1灯) ※2		箇所		
	外構 庭園灯照明		箇所		
	外周 ブラケット照明		箇所		
	外周 照明(ブラケット)		箇所		
	(内部廻り)				
1	エントランス ダウンライト 対象外		箇所	φ150	
2	エントランス 非常照明 対象外		箇所	φ120	
3	エントランス 誘導灯 対象外		箇所	L600 1灯型 20W	

※1 照明器具は基本的に積算対象外とする。但し、塗装工事において養生・脱着が生じる箇所は計上する。

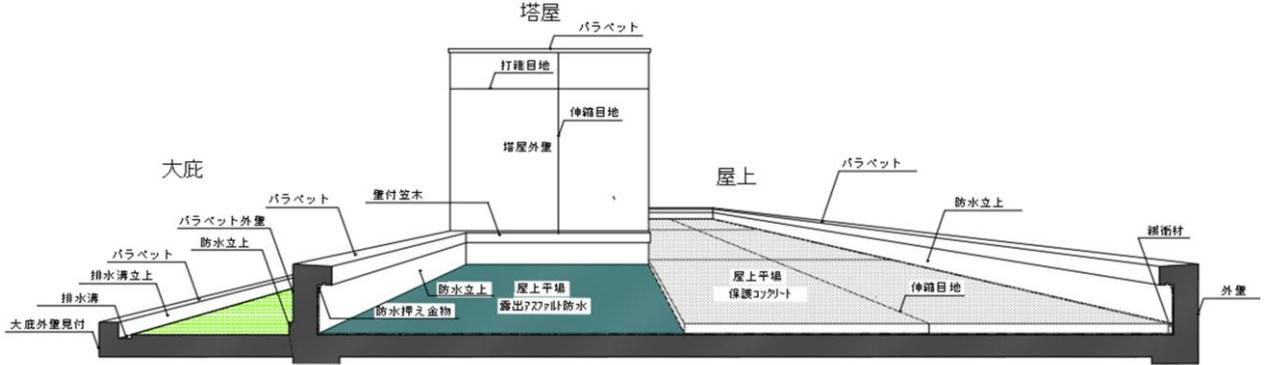
※2 外構において鋼製の外灯柱、庭園灯は、塗装する場合は考えられるので計上する。

※3 表中のグレー色細目は対象外を示す。

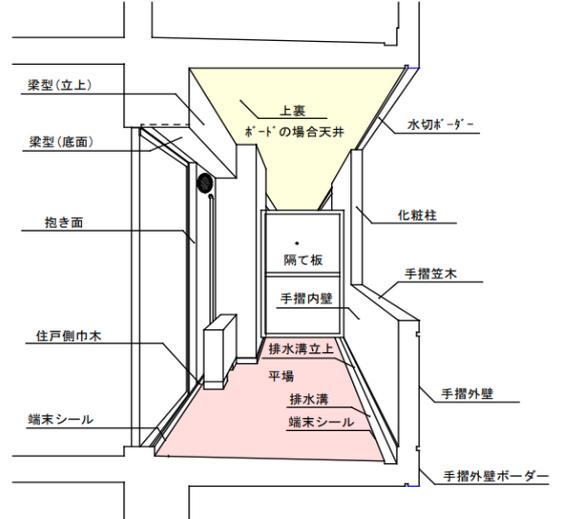
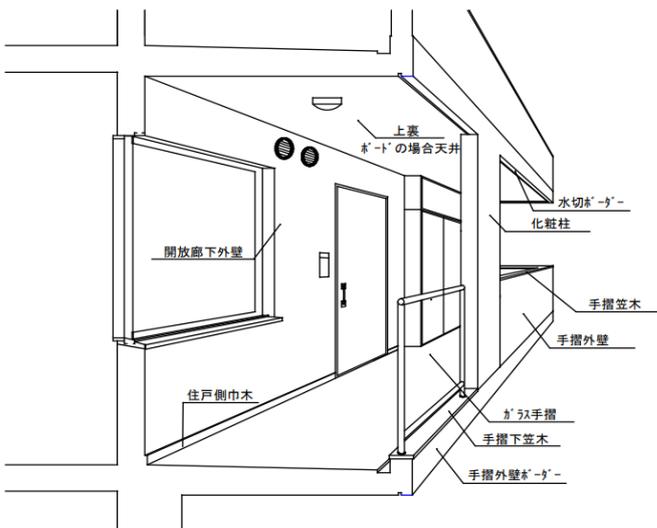
別図 部位・附合物名

A 屋上廻り

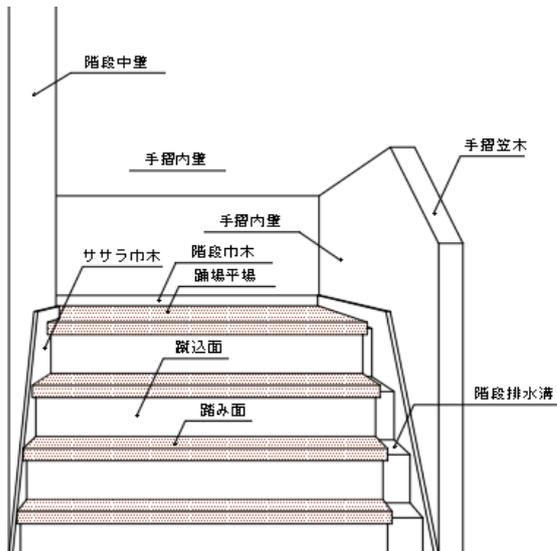
大庇とは 排水溝が付帯する庇を示す（小庇・窓庇は、付帯しない庇を示す）



B 共用廊下及びバルコニー廻り



C 階段廻り

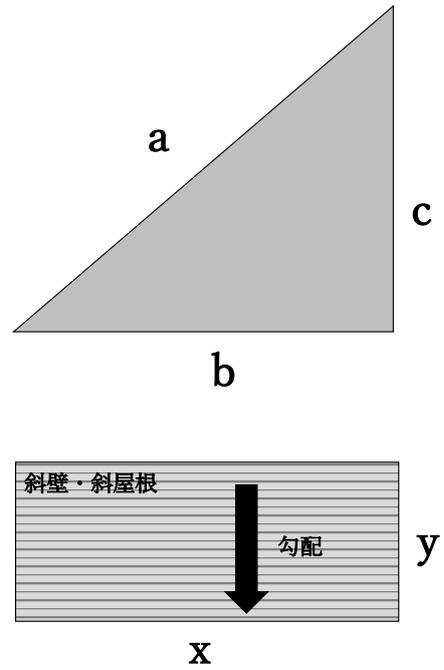


別図 斜壁・波型屋根の算出基準

A 斜壁の面積算出

- ① 立面図にて計測 (図 a 部分)
- ② $a^2 = b^2 + c^2$ (三平方の定理) により計算し求める

上記どちらかの方法により係数を求め
 水平投影面積に乘じることにより斜壁面積を
 求めることができる。



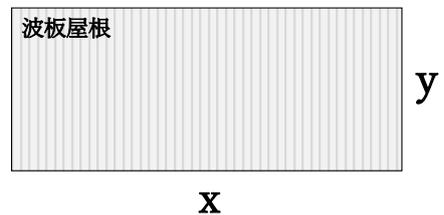
$$\text{斜壁面積} = x \times y \times a \text{ (係数)}$$

B 波型の面積算出

名 称	塗 装 面 積 係 数
屋根かわら棒ぶき (片面塗)	(屋根面積) × 1.2~1.3
亜鉛鍍鉄板大波板ぶき	(屋根面積) × 1.15~1.25
亜鉛鍍鉄板小波板ぶき	(屋根面積) × 1.33
金網張 (両面塗)	(高さ × 長さ) × 1.0
面格子 (両面塗)	(内法面積) × 0.7
鉄製階段 (両面塗)	(階段裏面積 + 手摺) × 3~5
パイプ手摺 (両面塗)	(高さ × 長さ) × 1.0~1.5

引用：一般社団法人 日本塗装工業会「塗装手帳 2017年度版」より

波板屋根の形状により係数を選択し
 水平投影面積に乘じることにより
 波板屋根の面積を求めることができる。



$$\text{波板屋根面積} = x \times y \times \text{係数}$$

別紙明細

1 発生材処理費(運搬費共) (参考例)

科目	摘要	数量	単位	単価	金額	備考
シーリング撤去部(廃アラスチック)	1000m×0.025×0.015	0.38	m ³	15,000.0 ※2	5,700	
アスファルト防水撤去部	100m×0.30×180(N/m ²)×0.102	5.5	t	5,000.0 ※1	27,500	
タイル撤去部			m ³	15,000.0 ※2		
コンクリート撤去部			t	5,000.0 ※1		
発生材処分運搬費	収集運搬車 2t車(片道250km)		台/日	25,700.0 ※2		
	小計				33,200	

※1 単価は建設物価調査会発行 建設物価 2021年1月号 p552.553 掲載値

※2 単価は経済調査会発行 マンション修繕編 2019/2020 p224 掲載値

2 各種申請費用 申請料・占有単価は、各行政庁により異なるため事前調査が必要

科目	摘要	数量	単位	単価	金額	備考
道路道路占有届作成・提出	(道路管理者)	1.0	人	30,200.0 ※1	30,200	
道路使用届作成・提出	(警察)	1.0	人	30,200.0 ※1	30,200	
機械等設置届作成・提出	(労働局)吊り足場・張出足場	1.0	人	30,200.0 ※1	30,200	
道路使用許可申請手数料	東京都(1号許可)	1.0	件	2,700.0	2,700	
道路占有料(足場)	占有面積×単価×月	15.0	m ²	4,000.0 ※2	60,000	出幅：600幅とし1.0m
道路上空占有料(朝顔)	占有面積×単価×月	50.0	m ²	1,600.0 ※2	80,000	出幅：600枠足場より2.0m
仮設足場図面作成費(外注)	仮設足場図面作成費	2.0	人	34,600.0 ※1	69,200	
	小計				302,500	

※1 単価は建設物価調査会発行 建設物価 2021年1月号 掲載値(法定福利費等込み)

※2 占有料単価は首都圏平均とする。

3 近隣対策費

科目	摘要	数量	単位	単価	金額	備考
借地等打合せ費		2.0	人	24,600.0 ※1	49,200	
その他	(労務)×15%	1.0	式		32,070	
	小計				81,270	

※1 単価は建設物価調査会発行 建設物価 2021年1月号 掲載値

4 現場事務所・作業員休憩所 リース6ヶ月(100戸程度)の場合

科目	摘要	数量	単位	単価	金額	備考
組立ハウス仮設(1-3か月間)	2.0k×3.0k 2階建て 39.7m ²	90.0	日/棟	1,080.0 ※1	97,200	
組立ハウス仮設(4-6か月間)		180.0	日/棟	720.0	129,600	
消耗品費		1.0	式	※1	13,600	
同上 組立解体費	組立 6人 解体 5人	11.0	人	34,600.0 ※2	380,600	
運搬費		2.0	回	21,800.0 ※3	43,600	
	小計				664,600	

※1 単価は経済調査会発行 建築施工単価 2021年冬 p54 掲載値

※2 単価は建設物価調査会発行 建設物価 2021年1月号 掲載値(法定福利費等込み)

※3 単価は経済調査会発行 マンション修繕編 2019/2020 p223掲載値

5 資材倉庫 リース6ヶ月(100戸程度)の場合

科目	摘要	数量	単位	単価	金額	備考
資材倉庫(1-3か月間)	2.0k×3.0k 平屋建て 20m ²	90.0	棟/日	360.0 ※1	32,400	
資材倉庫(4-6か月間)		180.0	棟/日	720.0	129,600	
消耗品費		1.0	式	※1	10,200	
同上 組立解体費	組立 3人 解体 2人	5.0	人	34,600.0 ※2	173,000	
運搬費		2.0	回	21,800.0 ※3	43,600	
	小計				388,800	

※1 単価は経済調査会発行 建築施工単価 2021年冬 p54 掲載値

※2 単価は建設物価調査会発行 建設物価 2021年1月号 掲載値(法定福利費等込み)

※3 単価は経済調査会発行 マンション修繕編 2019/2020 p223掲載値

6 事務所備品費

リース6ヵ月(100戸程度)の場合

科 目	摘 要	数量	単位	単価	金額	備考
事務所備品費	事務机, 椅子(4人分)	24.0	台/月	3,300.0 ※1	79,200	
	ロッカー 4人分	24.0	台/月	2,500.0 ※1	60,000	
	書架(スチール戸棚) 2台	12.0	台/月	3,000.0 ※1	36,000	
	会議テーブル・ハイア椅子(12人)	6.0	台/月	7,300.0 ※1	43,800	
	初付ボート 1台 6ヵ月	6.0	台/月	2,300.0 ※1	13,800	
	コピー機 カラー 1台	6.0	台/月	13,000.0 ※1	78,000	
	冷蔵庫 2台	12.0	台/月	2,500.0 ※1	30,000	
	エアコン 2台	12.0	台/月	7,100.0 ※1	85,200	
	掃除機(中) 1台 6ヵ月	1.0	台	60,000.0 ※1	60,000	
	消火器 2ヵ所	2.0	台	3,450.0	6,900	
	小 計				492,900	

※1 単価はレンタルバスターズ 掲載価格

7 安全保安・監視員費

足場掛け面積4000㎡で組立(ボイス楊重)解体(ローフ 荷降ろしの場合)

科 目	摘 要	数量	単位	単価	金額	備考
仮設資材搬入時(組立)	交通誘導警備員B ※4	20.0	人	19,000.0 ※5	380,000	積算基準より
仮設資材搬入時(解体)	交通誘導警備員B ※4	10.0	人	19,000.0 ※5	190,000	積算基準より
搬入口交通誘導員 ※1	交通誘導警備員A ※3	30.0	人	21,800.0 ※5	654,000	
現場事務所・休憩所組立解体時	交通誘導警備員B ※4	2.0	人	19,000.0 ※5	38,000	
高圧水洗浄時 ※2	交通誘導警備員B ※4	3.0	人	19,000.0 ※5	57,000	
年始年末・夏季休暇及び台風時等	巡回監視員		人	19,000.0 ※5	-	実数精算項目
その他管理組合要望等	交通誘導警備員B ※4		人	19,000.0 ※5	-	
	小 計				1,319,000	

※1 歩道を横断し搬入をする場合等の安全対策が必要な場合は場所毎に1名/日追加。

敷地形状により2方向以上の安全対策が必要な場合は方向毎に1名/日追加。

搬出入による車道の片側交互通行を含む場合 2名/日 追加

搬出入による車道の片側交互通行を含まない場合 1名/日 追加

※2 高圧水洗浄時 0.5名/日 追加

塗装面 350~400㎡/1人工 ⇒700~800㎡/2人工

タイル面全面薬品洗浄 100㎡/1人工⇒200㎡/2人工

※3 交通誘導警備員A とは警備業者の警備員で、交通誘導警備業務(警備員等の検定等)に関する規則第1条第4号に規定する交通誘導警備業務に従事する交通誘導警備に係る一級検定合格警備員又は二級検定合格警備員

※4 交通誘導警備員B とは警備業者の警備員で、交通誘導警備員A以外の交通の誘導に従事するもの

※5 単価は建設物価調査会発行 建設物価 2021年1月号 掲載値(法定福利費等込み)

8 安全対策費

科 目	摘 要	数量	単位	単価	金額	備考
ハケット(基本料金)	10台	10.0	台	480.0 ※1	4,800	
ハケット(賃貸料金)	10台×180日	1,800.0	台/日	19.0 ※1	34,200	
カーコーン(基本料金)	10台	10.0	台	60.0 ※1	600	
カーコーン(賃貸料金)	10台×180日	1,800.0	台/日	4.0 ※1	7,200	
消火器(リース料金)		2.0	台	4,260.0 ※1	8,520	
	小 計				55,320	

※1 単価は建設物価調査会発行 建設物価 2021年1月号 掲載値

9 仮設用電源設備

6ヵ月(100戸程度)の場合

科 目	摘 要	数量	単位	単価	金額	備考
東電申請書類作成・申請費	電工	2.0	人	25,500.0 ※1	51,000	
低圧引込工事(撤去共)	電工	6.0	人	25,500.0 ※2	153,000	
配線工事	CV-3芯-14mm2	50.0	m	1,030.0	51,500	
ブレーカー(ボックス共)		1.0	個	14,700.0	14,700	
分電盤		1.0	個	14,800.0	14,800	
電気使用料金		6.0	ヵ月	3,000.0	18,000	
インターネット接続費用		1.0	回	20,680.0	20,680	
インターネット使用料金		6.0	ヵ月	3,000.0	18,000	
その他	(労務)×30%	1.0	式		85,500	
	小 計				427,180	

※1 単価は建設物価調査会発行 建設物価 2021年1月号P882 掲載値

※2 単価は経済調査会発行 建築施工単価 2021年冬 p424 掲載値

10 屋外及び道路面等清掃費

科 目	摘 要	数量	単位	単価	金額	備考
屋外及び道路面等清掃	軽作業員	30.0	人	15,400.0 ※1	462,000	
					-	
	小 計				※1 462,000	

※1 単価は建設物価調査会発行 建設物価 2021年1月号 掲載値 軽作業員単価

11 荷揚設備費

科 目	摘 要	数量	単位	単価	金額	備考
ホスト揚重			台/日	800.0	-	
ラフタークレーン	16t オペレーター付	30.0	台/日	44,000.0	1,320,000	
同上 組立・解体費	特殊作業員	1.0	人	34,600.0	34,600	
同上 回送・運搬費		1.0	式		34,600	
	小 計				1,320,000	

※1 単価は経済調査会発行 建築施工単価 2021年冬 p34.35掲載値

12 広報費

100戸程度の場合

科 目	摘 要	数量	単位	単価	金額	備考
標示看板	初台ボード 1台 6ヵ月	6.0	台/月	2,300.0	13,800	
広報連絡印刷代	配布は現場管理費に含む	100.0	戸	2,000.0	200,000	
	小 計				213,800	

13 搬入経路養生費

50戸程度の場合

科 目	摘 要	数量	単位	単価	金額	備考
エレベーター内養生費		1.0	基	21,000.0 ※1	21,000	
搬入経路床養生費	廊下・階段以外の箇所	50.0	m ²	220.0 ※2	11,000	
搬入経路内壁養生費	廊下・階段以外の箇所	50.0	m ²	300.0 ※2	15,000	
	小 計				47,000	

※1 単価は経済調査会発行 マンション修繕編 2019/2020 p223掲載値

※2 単価は経済調査会発行 建築施工単価 2021年冬 p16掲載値

14 竣工時清掃(住戸金物)

戸当たり単価

科 目	摘 要	数量	単位	単価	金額	備考
パルコー廻り(物干金物・タクト・サッシ)	軽作業員	0.1	人	21,700.0 ※1	1,953	
玄関(室名・新聞・郵便受け・傘立他)	軽作業員	0.1	人	21,700.0	2,170	
パルコー廻り(手摺)	軽作業員	0.1	人	21,700.0	2,170	
	小 計		戸		6,293	

※1 単価は建設物価調査会発行 建設物価 2021年1月号 掲載値(法定福利費等込み)

参考 経済調査会発行 マンション修繕編 2019/2020 p224掲載単価 5000円/戸