

# 公共住宅建築工事積算基準等の運用

|    |     |     |      |
|----|-----|-----|------|
| 平成 | 9年  | 6月  | 制定   |
| 平成 | 11年 | 9月  | 改定   |
| 平成 | 14年 | 10月 | 改定   |
| 平成 | 17年 | 12月 | 改定   |
| 平成 | 18年 | 5月  | 改定   |
| 平成 | 22年 | 2月  | 改定   |
| 平成 | 24年 | 7月  | 改定   |
| 平成 | 31年 | 3月  | 統合改定 |
| 令和 | 5年  | 3月  | 改定   |
| 令和 | 5年  | 6月  | 改定   |
| 令和 | 5年  | 7月  | 改定   |
| 令和 | 5年  | 8月  | 改定   |
| 令和 | 6年  | 11月 | 改定   |

川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅建替推進課

# 目 次

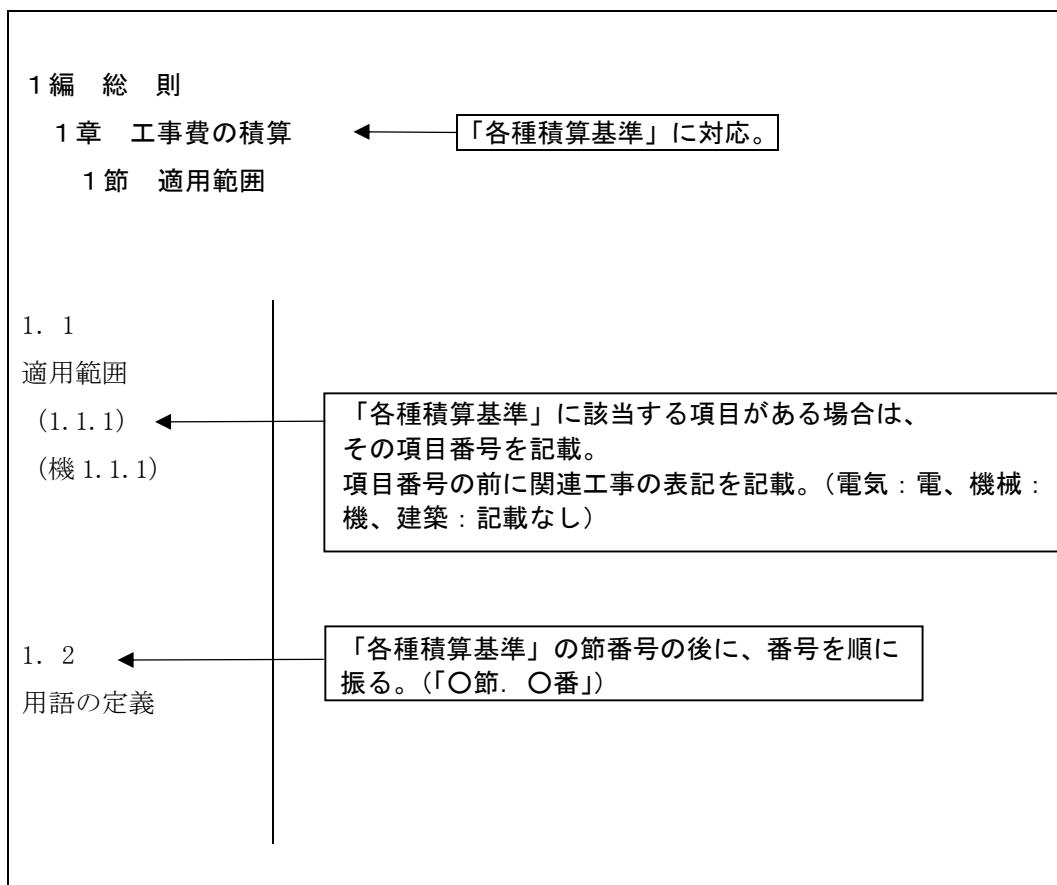
|                   |    |
|-------------------|----|
| 本書の取扱いについて        | 1  |
| 各種工事共通            |    |
| 1 編 総則 1 章 工事費の積算 |    |
| 1 節 適用範囲          | 2  |
| 5 節 共通費           | 2  |
| 3 編 単価 1 章 総則     |    |
| 2 節 単価及び価格の算定     | 3  |
| 建築工事編             |    |
| 1 編 総則 1 章 工事費の積算 |    |
| 4 節 直接工事費         | 6  |
| 5 節 共通費           | 7  |
| 2 編 数量 1 章 直接工事費  |    |
| 3 節 土工事           | 8  |
| 4 節 地業工事          | 8  |
| 5 節 鉄筋工事          | 8  |
| 6 節 コンクリート工事      | 9  |
| 8 節 鉄骨工事          | 9  |
| 15 節 金属工事         | 9  |
| 機械設備工事編           |    |
| 1 編 総則 1 章 工事費の積算 |    |
| 4 節 直接工事費         | 10 |
| 5 節 共通費           | 10 |
| その他               | 10 |
| 別紙 型枠積算上の注意事項     | 11 |

※ 公共住宅建築工事積算基準に、追加、補足又は訂正のある項目のみ記載している。

## 本書の取扱いについて

- 1 この公共住宅建築工事積算基準等の運用（以下「本運用」という。）は、公共住宅の建設に係る各種工事に適用するものとして、公共住宅事業者等連絡協議会編集の「公共住宅建築工事積算基準（令和５年度版）」、「公共住宅電気設備工事積算基準（令和５年度版）」、「公共住宅機械設備工事積算基準（令和５年度版）」、（以下「各種積算基準」という。）とともに一体の基準を構成するものであり、各種積算基準に定められた各項目について追加、補足及び訂正する事項をまとめたもので、各種積算基準に優先するものである。
- 2 本運用は、各種積算基準改定後速やかに改定を行うものとする。
- 3 本運用は、「各種積算基準」に対応して記述している。

### 〔記載例〕



## 【各種工事共通】

### 1 編 総則

#### 1 章 工事費の積算

##### 1 節 適用範囲

###### 1. 1

###### 適用範囲

###### (1. 1. 2)

- 1 本運用は、公共住宅の建設に係る各種工事に適用するものとして、その取扱いを定めたものである。なお、住宅に付帯する小規模な屋外付帯工事については、住宅の建築工事に先行して行う宅地造成等の大規模な土木工事以外の工事とし、各工事に含めて計上することができるものとする。
- 2 積算にあたり参考とすべき基準の優先順位は、次のとおりとする。
  - (1) 本運用
  - (2) 各種積算基準
  - (3) 建築数量積算基準・同解説（令和 5 年版 建築工事建築数量積算研究会制定。以下「数量基準」という。）（建築工事のみ）

##### 5 節 共通費

###### 5. 1

###### 一般管理費

###### (1. 5. 4)

- 1 契約保証費については、工事原価に表 1 による契約補償費率を乗じ算出した金額を一般管理費等に加算する。また、契約保証に係る一般管理費の補正の取扱いについて表 2 のとおり定める。  
ただし、設計変更においては、契約保証費の加算は行わない。

表 1 契約保証費に関する一般管理費等率の補正值

| 内 容                                                    | 補 正 値 (%) |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| 保証の方法 1：発注者が金銭的保証を必要とする場合<br>(川崎市工事請負契約約款第 4 条を採用する場合) | 0.04      |
| 保証の方法 2：上記以外の場合                                        | 補正しない     |

表 2 契約保証に係る一般管理費の補正の取扱いについて

| 項 目             | 取 扱 い                               |
|-----------------|-------------------------------------|
| 1 対象額について       | 設計金額が 500 万円（消費税含）を超えるとき。           |
| 2 対象外工事について     | 東京ガス、NTT、東京電力施工の工事。<br>（共同企業体工事は対象） |
| 3 落札後について       | 500 万円以下となっても減額変更の対象としない。           |
| 4 合併工事について      | 工事内訳書の合計金額が 500 万円を超えるときは、それぞれ補正する。 |
| 5 工事内訳書への記載について | 工事内訳書（金入り）に記載表示すること。                |

- 2 住宅瑕疵担保保険料を積み上げにより計上する。

### 3 編 単価

#### 1 章 総則

#### 2 節 単価及び価格の改定

##### 2. 1

週休 2 日制確保モデル工事による労務費の補正

1 川崎市週休 2 日制確保モデル工事試行実施要領（営繕工事編）（以下、「要領」という。）第 4 条に規定する、発注者が指定するモデル工事については、②により労務費（予定価格のもととなる工事費の積算に用いる複合単価、市場単価及び物価資料の掲載価格（材工単価）の労務費）の補正を行う。なお、要領第 7 条により契約変更を行う場合は①による補正を行う。

①月単位の 4 週 8 休以上（現場閉所率 28.5%（8 日／28 日）以上）

1.04

②通期の 4 週 8 休以上（現場閉所率 28.5%（8 日／28 日）以上）

1.02

労務費の補正方法については、「営繕工事における週休 2 日促進工事の実施に係る積算方法等の運用について（改定）」（国営積第 13 号）における補正率を適用するものとする。（下記 表 A-2、E-2、M-2 参照）

なお、「営繕工事における週休 2 日促進工事の実施に係る積算方法等の運用について（改定）」（国営積第 13 号）の表 A-2 に掲載されていない、「撤去」及び「とりこわし」の工種については、「土工事」の補正率を準用し、「外壁改修」の工種については、採用する単価に応じて「左官工事」等の工種の補正率を準用し、労務費を補正するものとする。

2 週休 2 日促進工事において、見積単価は補正係数を用いた補正の対象外とする。

3 要領に規定する週休 2 日制を達成できなかった場合等は、要領第 6 条により、前項の労務費補正分について、減額を行い、設計変更及び契約変更を行うものとする。

表 A-2 建築工事の補正率

| 工 種                | 摘 要※           | 月単位の4週8休  |           | 通期の4週8休   |           |
|--------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                    |                | 新営<br>補正率 | 改修<br>補正率 | 新営<br>補正率 | 改修<br>補正率 |
| 仮設工事               | 物価資料           | 1. 0 3    | 1. 0 3    | 1. 0 1    |           |
| 土工事                | 市場単価<br>物価資料共通 | 1. 0 2    | 1. 0 2    |           |           |
| 地業工事               | 物価資料           | 1. 0 2    | 1. 0 2    |           |           |
| 型枠工事               | 市場単価<br>物価資料共通 | 1. 0 3    | 1. 0 3    |           |           |
| 既製コンクリート           | 物価資料           | 1. 0 2    | 1. 0 2    |           |           |
| タイル工事              | 物価資料           | 1. 0 2    | 1. 0 2    |           |           |
| 排水工事               | 物価資料           | 1. 0 2    | 1. 0 2    |           |           |
| 植栽及び屋上緑化           | 物価資料           | 1. 0 2    | 1. 0 2    |           |           |
| 鉄筋工事               | 市場単価<br>物価資料共通 | 1. 0 3    | 1. 0 3    | 1. 0 1    |           |
| コンクリート工事           | 市場単価<br>物価資料共通 | 1. 0 3    | 1. 0 3    |           |           |
| 鉄骨工事               | 物価資料           | 1. 0 3    | 1. 0 3    | 1. 0 2    |           |
| 石工事                | 物価資料           | 1. 0 2    | 1. 0 2    | 1. 0 1    |           |
| 木                  | 物価資料           | 1. 0 2    | 1. 0 2    |           |           |
| 屋根及びとい             | 物価資料           | 1. 0 2    | 1. 0 2    |           |           |
| 舗装工事               | 物価資料           | 1. 0 1    | 1. 0 1    |           |           |
| ユニットその他            | 物価資料           | 1. 0 1    | 1. 0 1    | 1. 0 1    |           |
| 防水工事               | 市場単価           | 1. 0 2    | 1. 0 9    | 1. 0 1    | 1. 0 8    |
| 防水工事<br>(シーリング)    |                | 1. 0 3    | 1. 1 6    | 1. 0 1    | 1. 1 4    |
| 防水工事               | 物価資料           | 1. 0 2    | 1. 0 2    | 1. 0 1    |           |
| 金属工事               | 市場単価           | 1. 0 2    | 1. 1 0    | 1. 0 1    | 1. 0 9    |
|                    | 物価資料           | 1. 0 2    | 1. 0 2    | 1. 0 1    |           |
| 左官工事<br>(仕上塗材仕上)   | 市場単価           | 1. 0 3    | 1. 0 3    | 1. 0 1    |           |
| 左官工事<br>(仕上塗材仕上以外) |                | 1. 0 3    | 1. 1 7    | 1. 0 1    | 1. 1 6    |
| 左官工事               | 物価資料           | 1. 0 3    | 1. 0 3    | 1. 0 1    |           |
| 建具 (ガラス)           | 市場単価           | 1. 0 2    | 1. 1 1    | 1. 0 1    | 1. 1 0    |
| 建具 (シーリング)         |                | 1. 0 3    | 1. 1 8    | 1. 0 2    | 1. 1 6    |
| 建具                 | 物価資料           | 1. 0 2    | 1. 0 2    | 1. 0 1    |           |
| 塗装工事               | 市場単価           | 1. 0 3    | 1. 1 7    | 1. 0 1    | 1. 1 5    |
|                    | 物価資料           | 1. 0 3    | 1. 0 3    | 1. 0 1    |           |
| 内外装工事              | 市場単価           | 1. 0 3    | 1. 1 4    | 1. 0 1    | 1. 1 3    |
| 内外装工事<br>(ビニル系床材)  |                | 1. 0 2    | 1. 0 9    | 1. 0 1    | 1. 0 8    |
| 内外装工事              | 物価資料           | 1. 0 3    | 1. 0 3    | 1. 0 1    |           |
| 内外装工事<br>(ビニル系床材)  |                | 1. 0 2    | 1. 0 2    | 1. 0 1    |           |

※「市場単価」：市場単価及び補正市場単価

「物価資料」：物価資料の掲載価格の補正率を示す。なお、記載がない項目は市場単価、補正市場単価及び物価資料の掲載価格に共通の補正率を示す。

表E-2 電気設備工事の補正率

| 工種       | 摘 要                             | 月単位の4週8休  |           | 通期の4週8休   |           |
|----------|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|          |                                 | 新営<br>補正率 | 改修<br>補正率 | 新営<br>補正率 | 改修<br>補正率 |
| 配管<br>工事 | 電線管、2種金属線び<br>及びボックス            | 1.03      | 1.21      | 1.01      | 1.19      |
|          | ケーブルラック                         | 1.02      | 1.17      | 1.01      | 1.15      |
|          | 位置ボックス及び<br>位置ボックス用ボンディング       | 1.03      | 1.20      | 1.01      | 1.18      |
|          | プルボックス                          | 1.02      | 1.15      | 1.01      | 1.13      |
|          | プルボックス用接地端子                     | 1.00      | 1.00      | 1.00      | 1.00      |
|          | 防火区画貫通処理<br>ケーブルラック用（壁・床）       | 1.02      | 1.16      | 1.01      | 1.14      |
|          | 防火区画貫通処理<br>金属管・丸型用             | 1.01      | 1.06      | 1.01      | 1.05      |
|          | （電動機その他接続材工事）<br>金属製可とう電線管      | 1.02      | 1.17      | 1.01      | 1.15      |
| 配線<br>工事 | 600V 絶縁電線及び<br>600V 絶縁ケーブル      | 1.03      | 1.19      | 1.01      | 1.17      |
| 接地<br>工事 | （接地極工事）銅板式、銅覆銅棒、<br>接地極埋設票（金属製） | 1.02      | 1.02      | 1.01      | 1.01      |

表M-2 機械設備工事の補正率

| 工種                 | 摘 要                           | 月単位の4週8休  |           | 通期の4週8休   |           |
|--------------------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                    |                               | 新営<br>補正率 | 改修<br>補正率 | 新営<br>補正率 | 改修<br>補正率 |
| 保温工事               | 配管用、ダクト用及び<br>消音内貼            | 1.03      | 1.17      | 1.01      | 1.15      |
| ダクト設備              | 低圧ダクト、排煙ダクト及び<br>低圧チャンパー類     | 1.03      | 1.17      | 1.01      | 1.15      |
| ダクト付属品             | 既製品ボックス、制気口、<br>チャンパー等の取付手間のみ | 1.04      | 1.24      | 1.02      | 1.22      |
| 衛生器具設備<br>（エントを除く） | 取付手間のみ                        | 1.04      | 1.24      | 1.02      | 1.22      |

## 【建築工事編】

### 1 編 総則

#### 1 章 工事費の積算

#### 4 節 直接工事費

##### 4. 1

##### 積算区分

##### (1. 4. 1)

- 1 積算上の区分は、次のとおりとする。
  - (1) 内部工事は、次の用途別に積算すること。
    - 住戸
      - ・一般世帯向(3DK)
      - ・一般小家族向(2DK)
      - ・単身向(1K)
      - ・車いす使用者世帯向(2DK)
      - ・車いす使用者単身向(1DK)
    - 集会所
    - 駐車場(同一棟にある場合)
  - (2) 建築本体以外の部分(外部階段・スロープ等)は、屋外付帯工事として積算すること。
- 2 数量調書の作成は、次のとおりとする。
  - (1) コンクリートは階(スラブライン)ごとに積算し、打設部位別集計表を作成すること。
  - (2) 鉄筋及び圧接は階(スラブライン)ごとに積算し、階別集計表を作成すること。
  - (3) 型枠は、基礎・地中梁・スラブ・壁・柱・梁・雑に分け、普通型枠・打ち放し型枠に区分して、階(スラブライン)ごとに計上すること。また、型枠部位別集計表及び型枠階別集計表を作成すること。  
部位については、別紙「型枠積算上の注意事項」を参照すること。
  - (4) 木工事は内訳別集計表を作成すること。

##### 4. 2

##### 数量

##### (1. 4. 2)

- 1 数量算出は、原則として次による。
  - (1) 端数処理は、四捨五入とする。
  - (2) 長さ、面積、体積の計算過程において、小数点以下第3位を四捨五入して小数点以下第2位までを記載する。ただし、木材の体積を算出する場合の計算過程は、小数点以下第5位を四捨五入して小数点第4位までとし、鉄筋・鋼材の質量を算出する場合の計算過程は、小数点以下第4位を四捨五入して小数点第3位までを記載する。
- 2 工事内訳書への記載細目数量は、原則として、次による。
  - (1) 小数点以下第2位を四捨五入して、小数点第1位とする。  
ただし、数量が100以上の場合は、小数点以下を四捨五入して整数とする。
  - (2) 木材については、小数点以下第3位を四捨五入して、小数点第2位までを記載する。
  - (3) 鉄筋・鋼材については、小数点以下第3位を四捨五入して、小数点第2位までを記載する。

## 5 節 共通費

### 5. 1

#### 共通仮設費

##### (1. 5. 2)

1 以下の項目について、共通仮設費率に含まれないため、設計図書等に基づき積み上げにより計上する。

(1) 土砂検定費

「浮島指定処分地建設発生土に係る検定試験実施要領」(川崎市港湾局)により、必要な項目の検定費を計上する。

(2) 室内化学物質濃度測定費

「室内空気中の化学物質の測定マニュアル」(川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅建替推進課)により、必要な個所数の測定費用を計上する。

(3) 六価クロム溶出試験費

土壌改良工事、または再生砂の埋め戻し工事を行う場合には、「平成3年8月23日付け、環境庁告示第46号」により、必要な試験費用を計上する。

(4) アスベスト粉じん濃度測定費

(5) アスベスト含有建材調査費

(6) PCB含有シーリング材調査費

(7) CBR試験費(路床土の支持力比)

(8) 現場CBR試験費

(9) 上記に類する各種試験費(参考:公共建築工事積算基準等資料(国土交通省:令和6年改定版))

## 2 編 数量

### 1 章 直接工事費

#### 3 節 土工事

##### 3. 1

##### 一般事項

(1. 3. 1)

- 1 根切り計画図・現況平均地表面の計算書を作成すること。
- 2 山留め計画図・積算書、必要に応じて山留め計画書・構造計算書・専門業者のチェックを受けた各種資料を作成すること。

##### 3. 2

##### 建設発生土処分

(1. 3. 9)

- 1 建設発生土の処分は、原則として浮島指定処分地への搬入処分とし、自由処分は行わない。また、建設発生土の浮島指定処分地までの運搬距離は、工事現場から浮島指定処分地までの直線距離（運河等を考慮しない。）とし、「川崎市 1:25,000 地形図」を用いて算出すること。

#### 4 節 地業工事

##### 4. 1

##### 場所打ちコンクリート杭

##### コンクリート

(1. 4. 3. 1)

コンクリートの所要数量は、次により算定すること。ただし、オールケーシング工法の場合は、この限りではない。

| 所要数量＝（設計数量＋杭頭部の余盛り量※ <sup>1</sup> ）<br>×（１＋設計数量による割増率※ <sup>2</sup> ） |                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----|
| ※<br>1                                                                | 「公共住宅建設工事共通仕様書」（令和４年度版）（公共住宅事業者等連絡協議会編集）建築編 4. 5. 5(3) (ケ) による。 |     |
| ※<br>2                                                                | 設計数量（１本あたり）                                                     | 割増率 |
|                                                                       | 20m <sup>3</sup> 以下の場合                                          | 10% |
|                                                                       | 20m <sup>3</sup> を超える場合                                         | 13% |

##### 4. 3

##### 場所打ちコンクリート杭

##### 鉄筋

(1. 4. 3. 3)

主筋の継手は、5. 2 により積算すること。

#### 5 節 鉄筋工事

##### 5. 1

##### 一般事項

(1. 5. 1)

- 1 SRC 造部分と RC 造部分がある場合は、分けて計上すること。

##### 5. 2

##### 材料

(1. 5. 2)

- 1 鉄筋は、設計数量により計上すること。

設計数量×材料単価

- その際、原則として、規格・形状・寸法ごとに、コンクリートの設計寸法に基づき計測・計算し、ロスは無視すること（単価にて調整済み）。
- 2 貫通孔補強筋の数量は、D-13 以下と D-16 以上とに分けて集計すること。ただし、設備スリーブ補強筋は、別項目で集計すること。

## 6節 コンクリート工事

6. 1  
材料  
(1. 6. 2)
- 1 捨てコンクリート及び保護コンクリートは、 $18\text{N/mm}^2$ とすること。
6. 2  
ポンプ圧送  
(1. 6. 6)
- 1 ポンプ圧送とポンプ圧送基本料金に区分すること。  
2 基本料は、地下部、地上部（階ごと）に区分し、1 台を 1 回として、回数により計上すること。

## 8節 鉄骨工事

8. 1  
一般事項  
(1. 8. 1)
- 鉄骨工事は、部材・ボルト径別に節ごとに区分し、計上すること。
8. 2  
鋼材  
(1. 8. 2. 1)
- 1 鋼材は、設計数量により計上すること。  
 $\text{設計数量} \times \text{材料単価}$   
2 鋼材は、BH（溶接による溶接 H 形鋼）と RH（熱間圧延による圧延 H 形鋼）に区分し、各部材別集計表を作成すること。
8. 3  
ボルト類  
(1. 8. 2. 3)
- ボルト類は、設計数量により計上すること。  
 $\text{設計数量} \times \text{材料単価}$
8. 4  
仮設ブレース等  
(1. 8. 2. 4)
- 仮設ブレース等は、設計数量により計上すること。  
 $\text{設計数量} \times \text{複合単価}$

## 15節 金属工事

15. 1  
防風スクリーン等  
(1. 15. 3)
- 各部材において、寸法が異なる同一単価のものは、まとめて内訳書に記載すること（H=○～△、W=○～△）。

## 【機械設備工事編】

### 1 編 総則

#### 1 章 工事費の積算

##### 4 節 直接工事費

###### 1.4.1

###### 直接工事費

- 1 機械設備工事は原則として、
  - ・衛生その他設備工事
  - ・エレベータ設備工事
  - ・給湯器設置工事に分割して設計すること。

- 2 給湯器設置工事については、1 工事につき、設計金額が 500 万円未満（税込）となるよう分割して設計すること。

##### 5 節 共通費

###### 1.5.5

###### 特殊工事費

- 給湯器設置工事は特殊工事として扱い、共通費については、一般管理費等のみ積算すること。

## 【その他】

###### 一般事項

- 1 その他各種積算基準に記載のない工事については、公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房庁営繕部監修）により、算定するものとする。

## 別紙 型枠積算上の注意事項

- 1 モルタル仕上げ部分・押入部分等、一般的に隠れている部分は、普通型枠とする。
- 2 パラペット・庇・設備基礎・ハト小屋・バルコニー・出窓等は、雑項目でそれぞれ集計する。
- 3 スタイロボード張りの壁面は、打放し型枠とする。
- 4 タイル張りの壁面は、打放し型枠とする。

図1 壁・梁・床部分

壁・梁・床とも、打放し型枠とする。

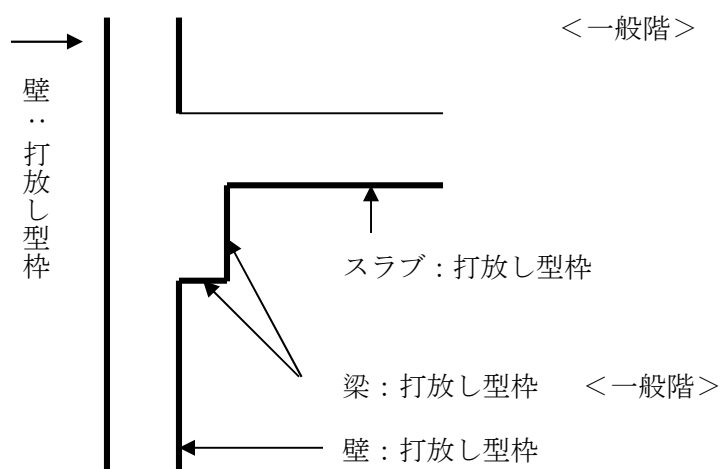


図2 パラペット・バルコニー部分

最上階に天井がある場合のスラブは、普通型枠とする。

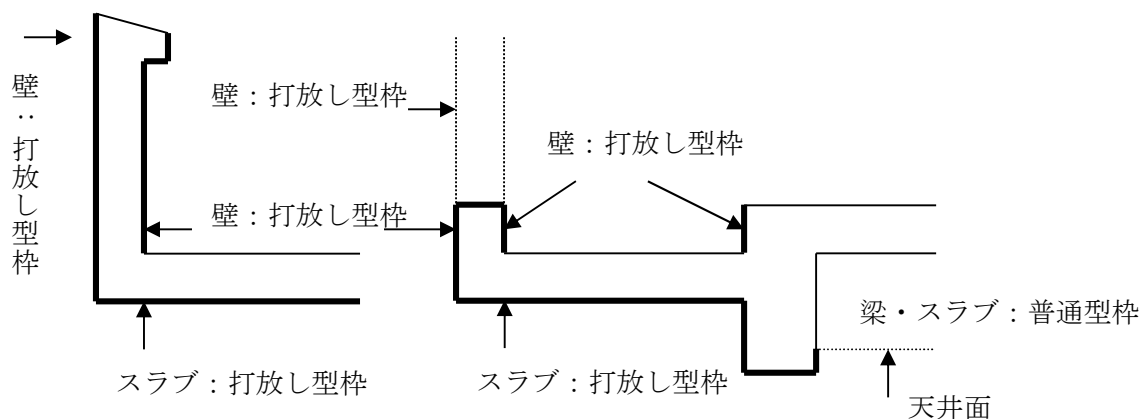


図3 基礎部分

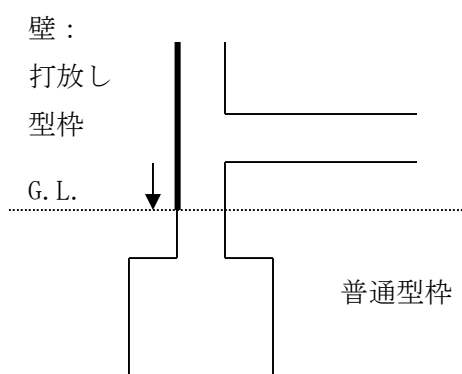


図4 底部分

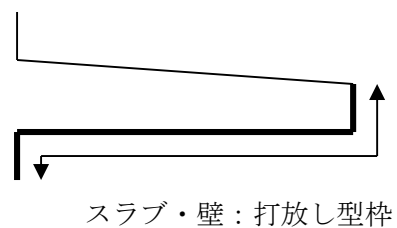


図5 P S・階段室部分

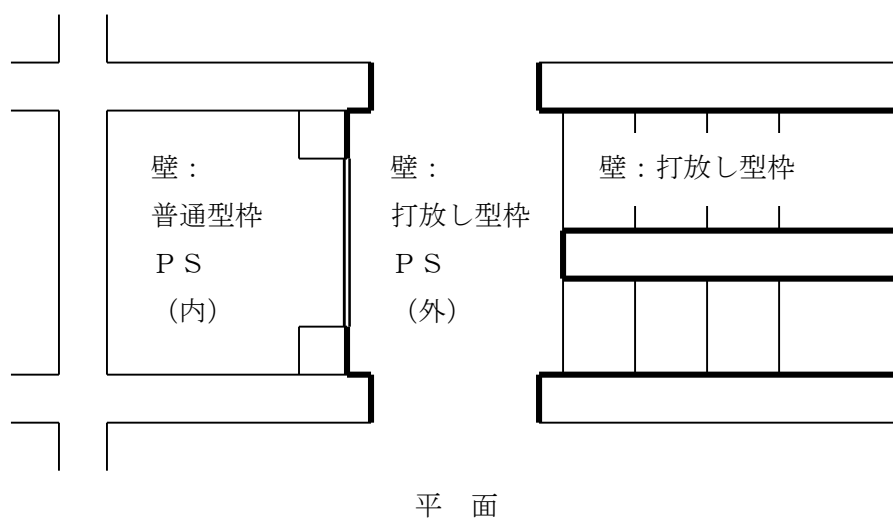
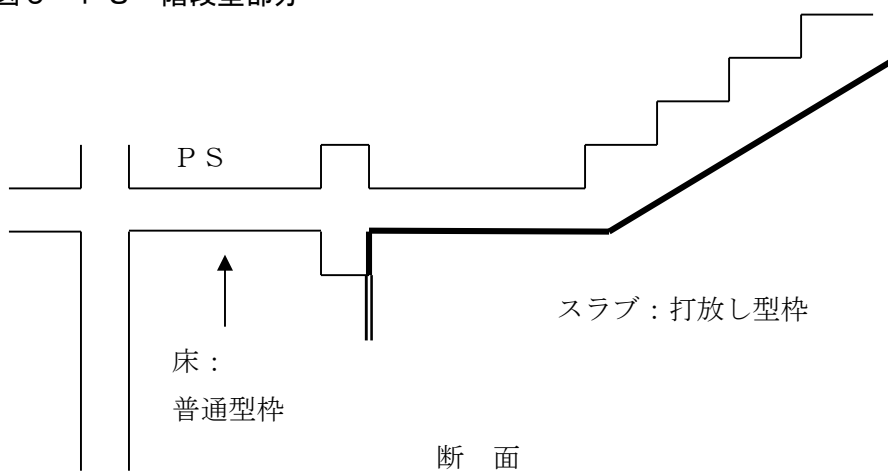


図6 屋上部分・ハト小屋等

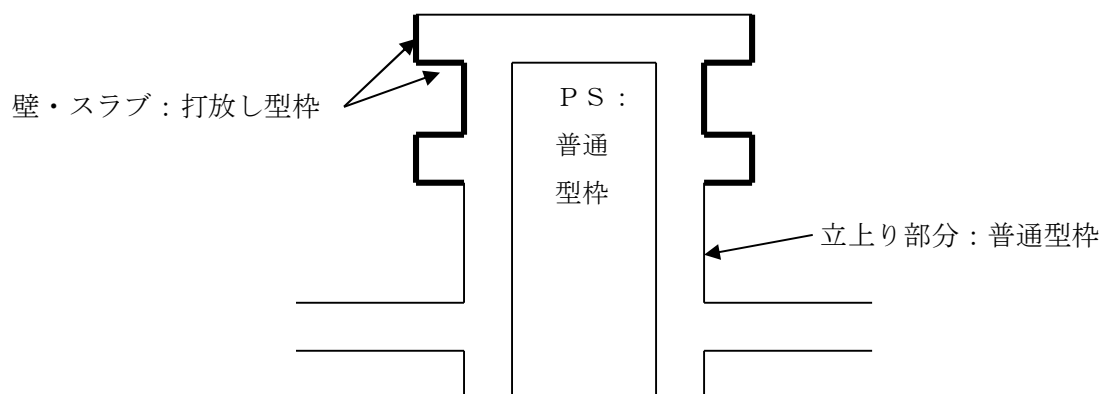


図7 1階床部分

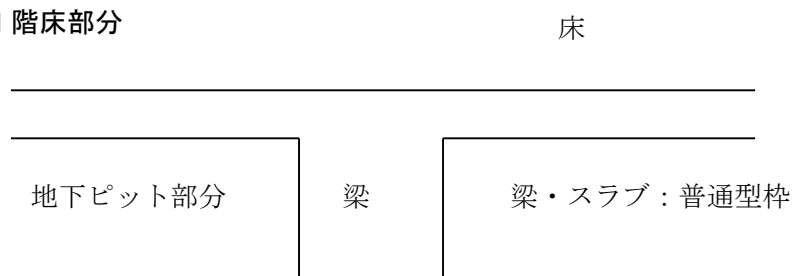


図8 階段部分

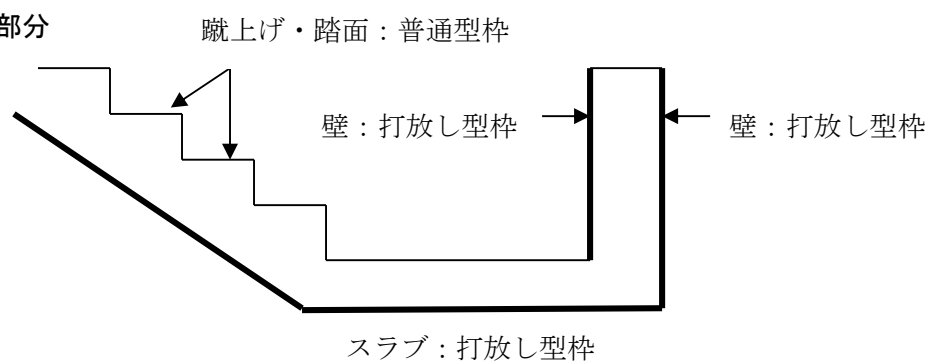


図9 浴室内部（車椅子使用者用浴室のみ）

