

独立行政法人都市再生機構

電気設備工事積算特記基準

令和7年3月版

——— 街に、ルネッサンス ———



UR都市機構

「独立行政法人都市再生機構電気設備工事積算特記基準」は、独立行政法人都市再生機構における積算基準として適用する公共住宅電気設備工事積算基準（令和５年度版）の一部を読み替え及び追記等するものである。

＊都市再生機構電気設備工事積算特記基準の表中の項目は、公共住宅電気設備工事積算基準（令和５年度版）の項目を示す。

目 次

1 編	総 則	・ ・ ・ ・ ・	1
2 編	数 量	・ ・ ・ ・ ・	6
3 編	単 価	・ ・ ・ ・ ・	9

項目	都市再生機構電気設備工事積算特記基準（令和7年3月版）																													
1 編 総則 1 章 工事費の積算																														
1 節 目的及び適用範囲 1.1.2 適用範囲	1.1.2 は、以下に読み替える。 1 本基準は、独立行政法人都市再生機構が発注する住宅等の電気設備工事の積算に適用する。 2 前項の規定にかかわらず、国、都道府県、市町村等に委託する工事又は国、都道府県、市町村等から受託する工事については、当該事業主体の定めるところによることができる。 3 工法、発注方式、工事規模及び内容等が特殊なものでこの基準によることが適当でないと判断される場合には、別途、定めることができる。 4 屋外整備工事（土木工事、造園工事）は、独立行政法人都市再生機構「土木・造園工事積算要領」を適用する。																													
4 節 直接工事費 1.4.1 直接工事費	表 1.4.1 は、以下に読み替える。 表 1.4.1 科目の区分 <table><tr><th>科 目</th></tr><tr><td>I 屋内電気設備工事</td></tr><tr><td>1 電力設備工事</td></tr><tr><td>(1) 電灯設備工事</td></tr><tr><td>① 電力引込設備工事</td></tr><tr><td>② 電灯幹線設備工事</td></tr><tr><td>③ 共用電灯設備工事</td></tr><tr><td>④ 住戸内電灯設備工事</td></tr><tr><td>⑤ 電気室等電灯設備工事</td></tr><tr><td>(2) 動力設備工事</td></tr><tr><td>2 受変電設備工事</td></tr><tr><td>3 電力貯蔵設備工事</td></tr><tr><td>4 発電設備工事</td></tr><tr><td>(1) 発電機設備工事</td></tr><tr><td>(2) 太陽光発電設備工事</td></tr><tr><td>5 通信・情報設備工事</td></tr><tr><td>(1) 電話設備工事</td></tr><tr><td>(2) テレビ共同受信設備工事</td></tr><tr><td>(3) 住宅情報盤設備工事</td></tr><tr><td>(4) インターホンオートロック設備工事</td></tr><tr><td>(5) 拡声設備工事</td></tr><tr><td>(6) 監視カメラ設備工事</td></tr><tr><td>(7) LAN 設備工事</td></tr><tr><td>(8) 光配線設備工事</td></tr><tr><td>(9) 電気制御式宅配ボックス設備工事</td></tr><tr><td>(10) 電気時計設備工事</td></tr><tr><td>(11) 水道用隔測集中検針設備工事</td></tr><tr><td>6 防災設備工事</td></tr><tr><td>(1) 雷保護設備工事</td></tr></table>	科 目	I 屋内電気設備工事	1 電力設備工事	(1) 電灯設備工事	① 電力引込設備工事	② 電灯幹線設備工事	③ 共用電灯設備工事	④ 住戸内電灯設備工事	⑤ 電気室等電灯設備工事	(2) 動力設備工事	2 受変電設備工事	3 電力貯蔵設備工事	4 発電設備工事	(1) 発電機設備工事	(2) 太陽光発電設備工事	5 通信・情報設備工事	(1) 電話設備工事	(2) テレビ共同受信設備工事	(3) 住宅情報盤設備工事	(4) インターホンオートロック設備工事	(5) 拡声設備工事	(6) 監視カメラ設備工事	(7) LAN 設備工事	(8) 光配線設備工事	(9) 電気制御式宅配ボックス設備工事	(10) 電気時計設備工事	(11) 水道用隔測集中検針設備工事	6 防災設備工事	(1) 雷保護設備工事
科 目																														
I 屋内電気設備工事																														
1 電力設備工事																														
(1) 電灯設備工事																														
① 電力引込設備工事																														
② 電灯幹線設備工事																														
③ 共用電灯設備工事																														
④ 住戸内電灯設備工事																														
⑤ 電気室等電灯設備工事																														
(2) 動力設備工事																														
2 受変電設備工事																														
3 電力貯蔵設備工事																														
4 発電設備工事																														
(1) 発電機設備工事																														
(2) 太陽光発電設備工事																														
5 通信・情報設備工事																														
(1) 電話設備工事																														
(2) テレビ共同受信設備工事																														
(3) 住宅情報盤設備工事																														
(4) インターホンオートロック設備工事																														
(5) 拡声設備工事																														
(6) 監視カメラ設備工事																														
(7) LAN 設備工事																														
(8) 光配線設備工事																														
(9) 電気制御式宅配ボックス設備工事																														
(10) 電気時計設備工事																														
(11) 水道用隔測集中検針設備工事																														
6 防災設備工事																														
(1) 雷保護設備工事																														

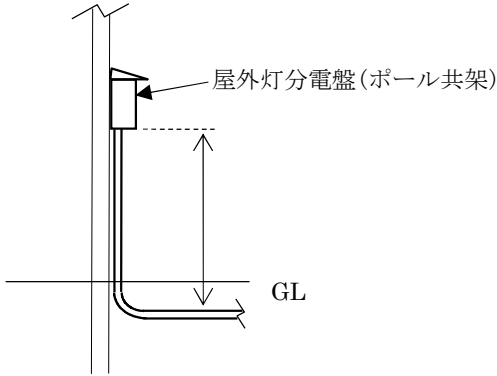
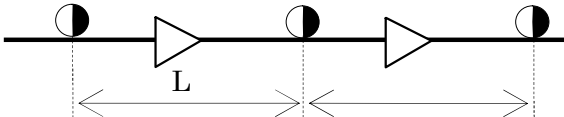
項目	都市再生機構電気設備工事積算特記基準（令和 7 年 3 月版）			
			(2) 自動火災報知設備工事 (3) 非常警報設備工事 (4) 自動閉鎖設備工事 (5) ガス漏れ火災警報設備工事 (6) 非常放送設備工事 (7) 非常コンセント設備工事	
		7	中央監視制御設備工事	
	II	屋外電気設備工事		
		1	電力設備工事	
			(1) 屋外灯設備工事	
			(2) 屋外配線設備工事	
			① 電力引込設備工事	
			② 電灯幹線設備工事	
			③ 動力幹線設備工事	
		2	情報設備工事	
			(1) 屋外配線設備工事	
		3	駐車場電気設備工事	
			(1) 電灯幹線設備工事	
			(2) 動力幹線設備工事	
			(3) 電灯設備工事	
			(4) 自動火災報知設備工事	
			(5) 駐車場管制設備工事	
		4	テレビ電波障害防除設備工事	
5 節 共 通 費 1.5.2.4 総 合 発 注 （ 一 括 発 注 ） 工 事 の 共 通 仮 設 費	1.5.2.4 は、以下に読み替える。 「建築工事」と「土木工事」、「機械設備工事」、「電気設備工事」、「造園工事」、「保全工事（建築）」、「保全工事（機械）」、「保全工事（電気）」等の 2 以上の工事を総合して発注する場合の共通仮設費は、次による。 なお、主たる工事の直接工事費と比較して、その他の工事の直接工事費の占める割合が軽微な場合は、主たる工事の単独工事扱いとすることができる。 総合発注工事の共通仮設費＝$A_1 \times \alpha_1 + A_2 \times \alpha_2 + A_3 \times \alpha_3 + A_4 \times \alpha_4 + A_5 \times \alpha_5 + A_6 \times \alpha_6 + A_7 \times \alpha_7 + A_8 \times \alpha_8$ 上式における記号の意義は、次に掲げるところによる。 A ₁ ：建築工事の特殊工事費を含まない直接工事費 A ₂ ：土木工事の共通仮設費対象額 ただし、共通仮設費対象額の扱いは土木・造園工事積算要領による。 A ₃ ：機械設備工事の特殊工事費を含まない直接工事費 A ₄ ：電気設備工事の特殊工事費を含まない直接工事費 A ₅ ：造園工事の共通仮設費対象額 ただし、共通仮設費対象額の扱いは土木・造園工事積算要領による。 A ₆ ：保全工事（建築）の特殊工事費を含まない直接工事費 A ₇ ：保全工事（機械）の特殊工事費を含まない直接工事費 A ₈ ：保全工事（電気）の特殊工事費を含まない直接工事費 α ₁ ：A ₁ の額に対する建築工事の共通仮設費率			

項目	都市再生機構電気設備工事積算特記基準（令和 7 年 3 月版）
	α_2 : A_2 の額に対する土木工事の共通仮設費率 α_3 : A_3 の額に対する機械設備工事の共通仮設費率 α_4 : A_4 の額に対する電気設備工事の共通仮設費率 α_5 : A_5 の額に対する造園工事の共通仮設費率 α_6 : A_6 の額に対する保全工事（建築）の共通仮設費率 α_7 : A_7 の額に対する保全工事（機械）の共通仮設費率 α_8 : A_8 の額に対する保全工事（電気）の共通仮設費率
1.5.3.4 総合発注 （一括発注） 工事の 現場管理費	<u>1.5.3.4 は、以下に読み替える。</u> 「建築工事」と「土木工事」、「機械設備工事」、「電気設備工事」、「造園工事」、「保全工事（建築）」、「保全工事（機械）」、「保全工事（電気）」等の 2 以上の工事を総合して発注する場合の現場管理費は、次による。 なお、主たる工事の直接工事費と比較して、その他の工事の直接工事費の占める割合が軽微な場合は、主たる工事の単独工事扱いとすることができる。 総合発注工事の現場管理費 $= A_1 \times \alpha_1 + A_2 \times \alpha_2 + A_3 \times \alpha_3 + A_4 \times \alpha_4 + A_5 \times \alpha_5 + A_6 \times \alpha_6 + A_7 \times \alpha_7 + A_8 \times \alpha_8$ 上式における記号の意義は、次に掲げるところによる。 A_1 : 建築工事の特殊工事費を含まない純工事費 A_2 : 土木工事の現場管理費対象額 ただし、現場管理費対象額の扱いは土木・造園工事積算要領による。 A_3 : 機械設備工事の特殊工事費を含まない純工事費 A_4 : 電気設備工事の特殊工事費を含まない純工事費 A_5 : 造園工事の現場管理費対象額 ただし、現場管理費対象額の扱いは土木・造園工事積算要領による。 A_6 : 保全工事（建築）の特殊工事費を含まない純工事費 A_7 : 保全工事（機械）の特殊工事費を含まない純工事費 A_8 : 保全工事（電気）の特殊工事費を含まない純工事費 α_1 : A_1 の額に対する建築工事の現場管理費率 α_2 : A_2 の額に対する土木工事の現場管理費率 α_3 : A_3 の額に対する機械設備工事の現場管理費率 α_4 : A_4 の額に対する電気設備工事の現場管理費率 α_5 : A_5 の額に対する造園工事の現場管理費率 α_6 : A_6 の額に対する保全工事（建築）の現場管理費率 α_7 : A_7 の額に対する保全工事（機械）の現場管理費率 α_8 : A_8 の額に対する保全工事（電気）の現場管理費率
1.5.4.4 総合発注 （一括発注） 工事の 一般管理費等	<u>1.5.4.4 は、以下に読み替える。</u> 「建築工事」と「土木工事」、「機械設備工事」、「電気設備工事」、「造園工事」、「保全工事（建築）」、「保全工事（機械）」、「保全工事（電気）」等の 2 以上の工事を総合して発注する場合の一般管理費等は、それぞれの工事種別の工事原価の合計額に対する主たる工事の一般管理費等率により算定するものとし、詳細は以下の通りとする。 総合発注工事の一般管理費等 $= A_1 \times \alpha + A_2 \times \alpha + A_3 \times \alpha + A_4 \times \alpha + A_5 \times \alpha + A_6 \times \alpha + A_7 \times \alpha + A_8 \times \alpha$ 上式における記号の意義は、次に掲げるところによる。 A_1 : 建築工事の工事原価 A_2 : 土木工事の一般管理費等対象額

項目	都市再生機構電気設備工事積算特記基準（令和 7 年 3 月版）
	ただし、一般管理費等対象額の扱いは土木・造園工事積算要領による。 A₃：機械設備工事の工事原価 A₄：電気設備工事の工事原価 A₅：造園工事の一般管理費等対象額 ただし、一般管理費等対象額の扱いは土木・造園工事積算要領による。 A₆：保全工事（建築）の工事原価 A₇：保全工事（機械）の工事原価 A₈：保全工事（電気）の工事原価 α：総工事原価（各工事の工事原価の合計）の額に対する主たる工事の一般管理費等率
7 節 変 更 工 事 1.7.1 変 更 工 事	1.7.1 の 2 は、以下に読み替える。 2 落札率は、次式により算定する。 落札率＝当初請負代金額から消費税等相当額を減じた額／ 当初工事費内訳書記載の工事価格 ただし、落札率は、小数点以下第 3 位（小数点以下第 4 位切捨て）までを求める。
10 節 端 数 整 理 1.10.1 端 数 整 理	1.10.1 として、以下を追記する。 工事費積算に係る数量及び金額の端数は、次の 1 及び 2 に定めるところにより整理する。 1 内訳書に計上する数量 原則として小数点以下第 2 位を四捨五入する。 ただし、100 以上の数値については四捨五入して整数とする。 2 内訳書に計上する金額 (1) 単価及び複合単価 10,000 円以上 1,000 円以上 100 円以上 100 円未満 100 円未満切捨て 10,000 円未満 1,000 円未満 1 円未満切捨て 1 円未満切捨て (2) 細 目 等 細目（数量×単価） 科目（細目の計） 種目（科目の計） 工事価格（内訳書の合計金額） 消費税等相当額 1 円未満切捨て 1 円未満切捨て 1 円未満切捨て 1,000 円未満切捨て 1 円未満切捨て

項目	都市再生機構電気設備工事積算特記基準（令和 7 年 3 月版）		
別表—6 共 通 費 率	別表—6「共通費率」は、以下に読み替える。		
	共通仮設費率		
	直接工事費	500 万円以下	500 万円を超える
	上限	7.81%	$36.846 \times P^{-0.182150}$
	共通仮設費率	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		
	$K_r = 96.161 \times P^{-0.463} \times T^{0.685}$		
	ただし、 K_r ：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（か月）		
	注 1. K_r の値、上限及び下限の値は、小数点以下第 3 位を四捨五入して 2 位止めとする。		
	注 2.（1）工期は、日数を 30 日/月にて除し、その値は少数点以下第 2 位を四捨五入して 1 位止めとする。		
	（2）工期は、設計図書において定める監理技術者について、専任を要しない期間がある場合には、その期間を控除するものとする。		
	現場管理費率		
純工事費	500 万円以下	500 万円を超える	
上限	47.69%	$630.640 \times N_p^{-0.303165}$	
現場管理費率	現場管理費率算定式により算定された率		
下限	32.46%	$429.258 \times N_p^{-0.303165}$	
算定式			
$J_o = 1896.706 \times N_p^{-0.614} \times T^{0.749}$			
ただし、 J_o ：現場管理費率（%）			
N_p ：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（か月）			
注 1. J_o の値、上限および下限の値は、小数点以下第 3 位を四捨五入して 2 位止めとする。			
注 2.（1）工期は、日数を 30 日/月にて除し、その値は少数点以下第 2 位を四捨五入して 1 位止めとする。			
（2）工期は、設計図書において定める監理技術者について、専任を要しない期間がある場合には、その期間を控除するものとする。			
一般管理費等率			
工事原価	300 万円以下	300 万円を超え 20 億円以下	20 億円を超える
一般管理費等率	17.49%	一般管理費等率算定式 により算定された率	8.06%
算定式			
$G_p = 29.102 - 3.340 \times \log_{10} (C_p)$			
ただし、 G_p ：一般管理費等率（%）			
C_p ：工事原価（千円）			
注 1. G_p の値は、小数点以下第 3 位を四捨五入して 2 位止めとする。			

項目	都市再生機構電気設備工事積算特記基準（令和7年3月版）
2編 数量 1章	数量及び計測・計算
1.1.1 数量及び計測・計算	<u>1.1.1の11は、以下に読み替える。</u> 計測・計算は、工事費内訳書による種目、科目（中科目）及び細目に区分するほか、2章以降による。 なお、この基準に定めのない工事種目（建築工事、土木工事、機械設備工事及び造園工事）に係る細目の数量及び計測・計算の方法については、それぞれ当該工事の基準による。
2編 数量 2章	直接工事費
1節 配管・配線工事 2.1.1 一般事項	<u>2.1.1の3(1)3に、以下を追記する。</u> 図 2.1.3 <u>図 2.1.3 を、図 2.1.4 に読み替える。</u> <u>図 2.1.4 を、図 2.1.5 に読み替える。</u> <u>2.1.1の3に、以下を追記する。</u> (18) 配管・分岐線間の支持金物、つり金物等は計測の対象としない。 (19) フロアダクトの数量は、ジャンクションボックス相互の中心間の長さとする。 (20) フロアダクトの附属品（ジャンクションボックス、フロアマーカ等）の数量は、形式及び寸法ごとの個数とする。 (21) 屋外（地中）配管・配線の数量は、次による。 1) 配管は、ハンドホール相互の内壁面間の長さとする。 2) ケーブルは、ハンドホール相互の中心間の長さとする。 3) ケーブル埋設溝の根切りは、ハンドホール相互の根切り幅の外壁面間とする。 図 2.1.6

項目	都市再生機構電気設備工事積算特記基準（令和 7 年 3 月版）
	(22) 屋外灯相互間（又は起点、端末間）の数量は、次による。 1) 配管は、屋外灯相互の中心間の長さとし、ポール内への立上げは、原則として GL 面までとする。 2) ケーブルは、屋外灯相互の中心間の長さとし、ポール内への立上りは、原則として接続口の中心までとする。 3) ケーブル埋設溝の根切りは、屋外灯基礎相互の根切り幅の外壁面間とする。 (23) 屋外灯分電盤の引下げの数量は、分電盤下面からの引下げ長さとし、地中埋設深さを考慮した長さとする。  図 2. 1. 7
	<u>2. 1. 1 の 3(9)は、以下に読み替える。</u> (9) プルボックスの数量は、形式、材質及び寸法ごとの個数とし、位置ボックスの数量は、その個数とする。
8 節 土 工 事 2. 8. 1 一 般 工 事	<u>2. 8. 1 の 3 に、以下を追記する。</u> (9) 建設発生土処理の運搬費は、設計図書に基づき、工区内処分、団地内処分、団地外処分に区分し、計上する。 また、団地外処分の場合は、運搬距離（最短距離）を明記の上、必要に応じて有料道路の通行料金を計上する。
10 節 電力設備工事 2. 10. 1. 3 器 具 類	<u>2. 10. 1. 3 の 3 に、以下を追加する。</u> (4) 開口補強、天井切込加工、支持ボルト等は、計測の対象としない。
16 節 テレビ電波 障害防除設備工事 2. 16. 1 配 管 ・ 配 線	<u>2. 16. 1 として、以下を追記する。</u> 1 適用範囲 テレビ電波障害防除設備工事の配管・配線に適用する。 2 計測の区分 (1) 配管・配線工事は、幹線及び分岐別に区分する。 (2) 数量は、受信施設、防除施設（敷地内の諸施設、幹線施設（防除施設以降でタップオフまでの諸施設）及び引込み施設（タップオフの 2 次側端子から保安器まで）に区分する。 3 計測・計算 (1) 増幅器等の機器間は、各柱の中心を起点、端末とした直線距離とする。  図 2. 16. 1

項目	都市再生機構電気設備工事積算特記基準（令和 7 年 3 月版）
	(2) 分岐は、次による。 図 2. 16. 2 (3) メッセンジャーワイヤの平面上における平面長は、次による。 1) (1)と同様とする。 2) 分岐は、次による。 図 2. 16. 3 (4) ケーブル支持材は、各柱の中心を起点（端末）として直線距離における適切な支持間隔による個数とする。
2. 16. 2 機 器	<u>2. 16. 1 を、2. 16. 2 に読み替える。</u> <u>2. 16. 2 の 2 は、以下に読み替える。</u> (1) 機器は、用途、施工場所、施工方法等により区分する。 (2) 数量は、受信施設、防除施設（敷地内の諸施設、幹線施設（防除施設以降でタップオフまでの諸施設）及び引込み施設（タップオフの 2 次側端子から保安器まで）に区分する。
2. 16. 3 盤 類	<u>2. 16. 2 を、2. 16. 3 に読み替える。</u> <u>2. 16. 3 の 2 は、以下に読み替える。</u> (1) 盤類は、用途、施工場所、施工方法等により区分する。 (2) 数量は、受信施設、防除施設（敷地内の諸施設、幹線施設（防除施設以降でタップオフまでの諸施設）及び引込み施設（タップオフの 2 次側端子から保安器まで）に区分する。
2. 16. 4 器 具 類	<u>2. 16. 3 を、2. 16. 4 に読み替える。</u> <u>2. 16. 4 の 2 は、以下に読み替える。</u> (1) 器具類は、用途、施工場所、施工方法等により区分する。 (2) 数量は、受信施設、防除施設（敷地内の諸施設、幹線施設（防除施設以降でタップオフまでの諸施設）及び引込み施設（タップオフの 2 次側端子から保安器まで）に区分する。

項目	都市再生機構電気設備工事積算特記基準（令和 7 年 3 月版）
2.16.5 測 定 ・ 調 整	<u>2.16.4 を、2.16.5 に読み替える。</u>
2 編 数量 3 章	共通仮設費
1 節 一般事項 3.1.1 一 般 事 項	<u>3.1.1 に、以下を追記する。</u> 5 月数の算定は、小数点以下第 2 位を四捨五入する。
3 編 単価 1 章	総則
1 節 基本的事項 1.1.2 一 般 事 項	<u>1.1.2 として、以下を追記する。</u> 1 単価は、地域ごと、かつ、原則として各年度に定める。 2 単価は、原則として当該工事を所掌する本部長及び支社長（以下「本部長等」という。）が近接の本部長等と総合調整を図り定める。 3 社会経済動向により一般的な資材に比べて特に価格変動が著しく、工事時に大きく影響を及ぼす資材については、特定資材として指定することができる。特定資材の単価は、本社と協議の上、設計時又は積算時に定めることができるものとする。
2 節 単価の算定 1.2.1 複 合 単 価	<u>1.2.1 に、以下を追記する。</u> 複合単価は、各地域別に当該年度の適切な時期に 2 章「標準歩掛り」による複合単価と物価資料等の掲載価格を勘案し、市場動向に対応した単価を設定する。 <u>1.2.1 の(1)は、以下に読み替える。</u> 材料単価は、物価資料等の掲載価格又は製造業者の見積価格等を参考に定める。
1.2.2 市 場 単 価	<u>1.2.2 に、以下を追記する。</u> 単価は、各季刊ごとに定める。
1.2.5 特 許 使 用 料	<u>1.2.5 として、以下を追記する。</u> 特許使用料は、契約に基づき使用する特許の使用料及び派遣される技術者等に要する費用を合計した額とする。
23 節 電力設備工事 1 項 屋内電灯設備工事 (3) 照明器具 1) LED 照明器具	<u>表 2.23.3 の注記は、以下に読み替える。</u> (注) 1. 機材の取付け、結線、試験調整及び場内小運搬を含む。 2. 規格に記載の型番は、JIL 5004「公共施設用照明器具」による。 また、() は標準的な器具寸法又は天井切込み寸法等 (mm) を示し、※の定格光束は代表値を示す。 3. LED 制御装置の取付けを含む。 4. インサート、つりボルト等の取付けを含む。 5. 埋込器具の補強材等の取付けは含まない。 6. 照明制御器を内蔵した照明器具及び別に設置された照明制御器等からの信号により制御されている照明器具には、電工の歩掛りに 0.05 人/個を加算する。 7. 金属線ぴに取付ける場合は、歩掛りの 0.8 倍とする。 8. システム天井に取付ける場合は、歩掛りの 0.6 倍とし、雑材料は算出しない。 9. 引掛シーリングローゼットに取付ける場合（簡易取付等）は、歩掛りの 0.3 倍とする。

項目	都市再生機構電気設備工事積算特記基準（令和 7 年 3 月版）
	10. ライティングダクト等に取り付ける場合は、歩掛りの 0.3 倍とする。 11. 「その他」の率対象は、電工とする。