

独立行政法人都市再生機構

機械設備工事積算特記基準

令和7年3月版

「独立行政法人都市再生機構機械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機械設備工事積算基準（令和５年度版）の一部を読み替え及び追加等するものである。

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

目 次

1 編	総 則	1
2 編	数 量	7
3 編	単 価	7

項目	都市再生機構機械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機械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。
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、次式により算定する。 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。 $\begin{aligned} \text{総合発注工事の共通仮設費} = & A_1 \times \alpha_1 + A_2 \times \alpha_2 + A_3 \times \alpha_3 + A_4 \times \alpha_4 \\ & + A_5 \times \alpha_5 + A_6 \times \alpha_6 + A_7 \times \alpha_7 + A_8 \times \alpha_8 \end{aligned}$ 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 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

項目	都市再生機構機械設備工事積算特記基準（令和7年3月版）
1.5.3.4 総合発注（一括発注） 工事の現場管理費	1.5.3.4 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現場管理費は、次式により算定する。 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。 $\begin{aligned} \text{総合発注工事の現場管理費} = & A_1 \times \alpha_1 + A_2 \times \alpha_2 + A_3 \times \alpha_3 + A_4 \times \alpha_4 \\ & + A_5 \times \alpha_5 + A_6 \times \alpha_6 + A_7 \times \alpha_7 + A_8 \times \alpha_8 \end{aligned}$ 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

項目	都市再生機構機械設備工事積算特記基準（令和7年3月版）
1.5.4.4 総合 発注（一括発注） 工事の一般管理 費等	1.5.4.4 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。 $\begin{aligned} \text{総合発注工事の一般管理費等} = & A_1 \times \alpha + A_2 \times \alpha + A_3 \times \alpha + A_4 \times \alpha \\ & + A_5 \times \alpha + A_6 \times \alpha + A_7 \times \alpha + A_8 \times \alpha \end{aligned}$ 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対象額 ただし、一般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 : 機械設備工事の工事原価 A_4 : 電気設備工事の工事原価 A_5 : 造園工事の一般管理費対象額 ただし、一般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）の工事原価 A_7 : 保全工事（機械）の工事原価 A_8 : 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。 $\text{落札率} = \frac{\text{当初請負代金額から消費税等相当額を減じた額}}{\text{当初工事費内訳書記載の工事価格}}$ 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。

項目	都市再生機構機械設備工事積算特記基準（令和7年3月版）
10 節 端数整理	1. 10. 1 として、以下を追記する。
1. 10. 1 端数整理	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 100 円未満切捨て 1,000 円以上 10,000 円未満 10 円未満切捨て 100 円以上 1,000 円未満 1 円未満切捨て 100 円未満 1 円未満切捨て (2) 細 目 等 細目（数量×単価） 1 円未満切捨て 科目（細目の計） 1 円未満切捨て 種目（科目の計） 1 円未満切捨て 工事価格（内訳書の合計金額） 1,000 円未満切捨て 消費税等相当額 1 円未満切捨て

項目	都市再生機構機械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	6.71%	$18.161 \times P^{-0.116960}$
	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	5.99%	$16.211 \times P^{-0.116960}$
	算定式			
	$K_r = 19.364 \times P^{-0.170} \times T^{0.170}$			
	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日で除し、その値は小数点以下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。				
共通仮設費率（昇降機設備工事）				
共通仮設費率		$K_r = \text{Exp} \left(4.577 - 0.323 \times \log_e P \right)$ （注2・3）		
（注1）		K_r ：共通仮設費率（%）（注4）		
		P ：直接工事費（千円）		
（注1）本表の共通仮設費率は、施工場所が一般的な市街地の比率である。				
（注2） $\text{Exp}(\quad)$ は、指数関数 $e^{(\quad)}$ を表す。 e は、ネイピア数（自然対数の底）を表す。				
（注3） P が以下の範囲を外れる場合は、共通仮設費を別途定めることができる。				
$5,000 \text{（千円）} \leq P \leq 500,000 \text{（千円）}$				
（注4） K_r 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。				
（公共住宅機械設備工事積算基準（令和5年度版）の正誤表と同様）				

項目	都市再生機構機械設備工事積算特記基準（令和7年3月版）		
	現場管理費率		
	純工事費	500 万円以下	500 万円を超える
	上限	37. 17%	$210. 711 \times N p^{-0. 203692}$
	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	24. 55%	$139. 163 \times N p^{-0. 203692}$
	算定式		
	$J o = 273. 527 \times N p^{-0. 399} \times T^{0. 622}$		
	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、上限及び下限の値は、小数点以下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日で除し、その値は小数点以下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（昇降機設備工事）		
	現場管理費率 （注1）	$J o = \text{Exp}（7. 438 - 0. 448 \times \log e N p）$ （注2・3） J o：現場管理費率（%）（注4） N p：純工事費（千円）	
（注1）本表の現場管理費率は、施工場所が一般的な市街地の比率である。			
（注2）Exp（ ）は、指数関数 $e^{()}$ を表す。e は、ネイピア数（自然対数の底）を表す。			
（注3）N pが以下の範囲を外れる場合は、現場管理費を別途定めることができる。			
$5, 000（千円） \leq N p \leq 500, 000（千円）$			
（注4）Jo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。			
（公共住宅機械設備工事積算基準（令和5年度版）の正誤表と同様）			

項目	都市再生機構機械設備工事積算特記基準（令和 7 年 3 月版）
2 編 数量 2 章 直接工事費	
8 節 土工事 2.8.4 残土処分	2.8.4 に、以下を追記する。 4 構外処分で土捨場が指定された場合には、3 項の規定に加え、必要に応じて有料道路の通行料金を計上する。
2 編 数量 3 章 共通仮設費	
1 節 一般事項 3.1.1 一般事項	3.1.1 に、以下を追記する。 5 月数の算定は、日数を 30 日で除し、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	1.1.2 として、以下を追記する。 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、本社と協議の上、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、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	1.2.1 に、以下を追記する。 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。
	1.2.1 の(1)は、以下に読み替える。 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	1.2.2 に、以下を追記する。 市場単価は、季刊ごとに定める。
1.2.5 特許使用料	1.2.5 として、以下を追記する。 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。