

建築市場単価の試行について

建設大臣官房官庁営繕部営繕計画課
課長補佐
神尾和明

1. 建築工事市場単価方式導入の背景

公共工事のコストをめぐる動きは、入札・契約制度など工事執行を巡る最近の状況や国の厳しい財政事情を背景としてめまぐるしいものがある。

建設省では、限られた財源を有効に活用し、公共事業の効率的・効果的な執行を通じて、社会資本整備を着実に進める必要があるとの認識に基づき、昨年「公共工事コスト縮減対策に関する行動計画」（以下、行動計画という。）を策定した。

行動計画において、官庁営繕部の積算に係る具体の一施策に市場単価方式の拡大があり、建築工事における市場単価方式への移行工種の検討、実施を平成11年度までに行うこととしている。

このため、平成9年度には市場単価方式への移行工種の検討、調査方法の検討、予備調査の実施、調査結果の分析等の検討を行ったところである。

2. 市場単価について

(1) 市場単価とは

従来より、建築工事の積算は、歩掛り等を用いた積上げ積算が行われてきた（いわゆる歩掛積算方式）。

また、建築工事では、元請業者の直接施工ではなく、専門工事業者（下請け）による施工が一般的であり、多くの工種について元請、下請間の

取引価格による市場での価格が形成されていると考えられる。

これらの市場で形成された単位工事量当たりの単価を「市場単価」と定義している。

(2) 市場単価方式とは

「市場単価方式」とは、歩掛りを用いず、材料費、労務費、下請経費等を含む単位工事量当たりの市場での取引価格を把握し、直接、積算価格の算出に利用する方式をいう（図-1参照）。

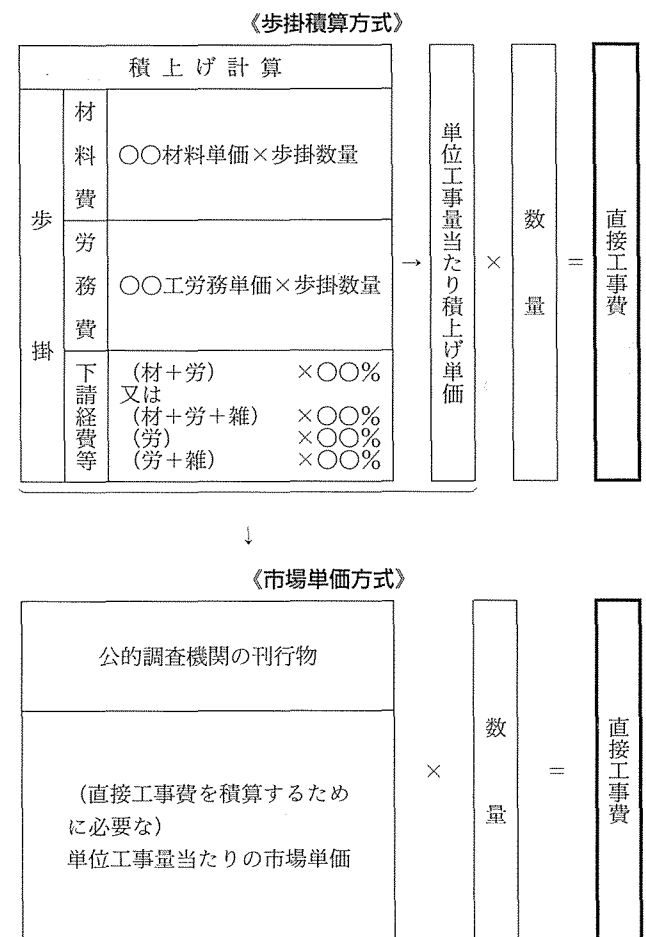


図-1 歩掛積算方式と市場単価方式

従って、工種ごとの取引価格を把握するためには、次のような価格形成要因について明示のうえ、原則として実際に元請、下請間で取引のあった価格を調査する必要がある。

- ①品質・仕様
- ②標準的な施工条件
- ③単価構成要素
- ④取引条件など

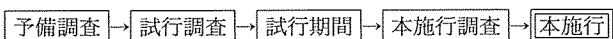
また、「市場単価方式」は、予算決算及び会計令（以下、予決令という。）の基本理念に沿う方式といえる。即ち、公共工事の予定価格の決定方法について、予決令第80条第2項に「予定価格は、契約の目的となる物件又は役務について、取引の実例価格、需要の状況、履行の難易、数量の多寡、履行期間の長短等を考慮して適正に定めなければならない」とあり、ここでいう『取引の実例価格』とは、「市場価格」、「前例価格」と解することができる。

(3) 市場単価導入の要件

- ①元請業者と専門工事業者（下請け）との間で取引の事例が十分あること。
ただし、元請業者どうしの取引の事例も含む。
- ②単位工事量当たりの取引の事例が十分あること。
- ③元請業者と専門工事業者との間で良好な取引が行われていること。

3. 市場単価調査の概要

従来の歩掛り等による積上げ積算の手法に市場単価方式を導入するためには、工種によってどのような問題があるかを検討する必要がある。このため市場単価の調査は、工種別に次のような過程を経て実施する。



各過程での調査事項は、以下のとおりである。

(1) 予備調査

市場単価調査の具体的な実施が可能か否かをあらかじめ検討するための調査である。

①工事事例（件数）の確認

地域、時期に極端な偏りがなく、十分な数のサンプルが得られるかの確認。

②取引（契約）形態の確認

元請業者と専門工事業者との間で十分な市場競争のもとに形成された取引市場価格の存在の確認。

③調査票作成の確認

市場単価調査のための条件区分、調査内容等の確認。

(2) 試行調査

主に建設省で実施する新営工事において、一定期間試行的に導入する市場単価を調査するとともに、本施行に備えて必要な事項を整備・検討するための調査である。

①市場単価を調査する。

②単価に対応する各種設定条件（適用条件）等を整備・確認する。

③予備調査の結果を再確認する。

(3) 本施行調査

市場単価の試行を踏まえ、本施行を実施する工種について行う調査であり、本施行後は、継続的に市場単価調査を行うこととなる。

また調査工種が本施行されると、「建設省建築工事積算基準」の該当歩掛りが削除され、市場単価そのものが積算に用いられることとなる。

なお、本施行調査の結果は、公的調査機関の刊行物に公表される（市場単価の掲載）。

4. 市場単価方式導入の意義

建築市場単価の試行について

公共工事の積算に、市場単価方式を導入することによって、以下のメリットが期待できる。

(1) 積算の機動性の確保

平均的な施工実態の変化や、社会経済状況の変化に伴う工事価格の変動を速やかに予定価格に反映させることができる。

(2) 市場における各種の価格決定要因をより円滑に予定価格に反映

従来からの価格決定要因の変化や新たな価格決定要因の出現に対して、現実の市場での価格決定プロセス、いわば市場原理を取込むことによって、より実態に則した積算が可能になる。

(3) 元請・下請間の取引価格の適正化

前出のように、「市場単価方式」では、元請業者・専門工事業者間での取引市場における実勢価格を調査し、その結果を「市場単価」として公表することにより、積算価格の透明性が確保されるとともに、元請・下請間の取引価格の適正化が期待できる。

(4) 発注者側の積算業務の効率化・省力化に寄与

「市場単価方式」の採用工種については、歩掛りを用いた積上げ計算が不要となるため、発注者側の積算業務の効率化・省力化につながり、ひいてはコストの縮減を図ることができる。

5. 建築市場単価の試行概要

(1) 試行の対象工種（予定）

- | | |
|---------|----------|
| ①建築工事 | 型枠，鉄筋，防水 |
| ②電気設備工事 | 配管 |
| ③機械設備工事 | ダクト |

(2) 試行対象工種の内容

- ①建築工事
型 枠：普通合板型枠，打放合板型枠，型枠運搬費

（建築工事市場単価調査票の一部抜粋参照）

鉄 筋：鉄筋加工組立（RCラーメン構造，SRCラーメン構造，RC壁式構造），鉄筋運搬費

防 水：アスファルト防水

②電気設備工事

配 管：屋内工事における下記の配管
ねじ無し電線管（EP），薄鋼電線管（CP），厚鋼電線管（GP），硬質ビニル電線管（VE），合成樹脂製可とう電線管（PF一重管），合成樹脂製可とう電線管（CD管）

③機械設備工事

ダクト：下記の長方形ダクト（亜鉛鉄板製）
アングルフランジ工法ダクト（低圧ダクト0.5t～1.2t），共板フランジ工法ダクト（低圧ダクト0.5t～0.8t）

(3) 試行の対象工事

原則として、各地方建設局等で実施するすべての新営工事。

(4) 試行の開始時期

原則として、平成10年10月1日。

6. 今後のスケジュール

平成10年度は、以下のような予定である。

(1) 市場単価の試行（10月）

(2) 本施行調査の実施

調査結果の分析等の検討を行う。

(3) 試行結果の調査検討

平成11年度からの本施行（公的調査機関の刊行物への価格掲載と正式な採用）に向け、試行結果の調査検討を行う。

専門工事業者用

整理番号

				-					
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--

建築工事市場単価調査票（試行調査）
建築工事偏

平成 年 月 日 記入

貴社名			
所在地	〒 ー		
担当部署・氏名			
T E L		F A X	

※集計の都合上 月 日 ()までに同封の返信用封筒にてご返送をお願いします。

調査票記入要領

1. 調査票に記入する単価は、直近時点における、貴社が総合工事業者と契約した単価を基に、当方が設定した条件における現時点での単価を記入して下さい。
2. 単価を記入するに当たっては、対象となった工事物件に応じて、単価欄に記入して下さい。なお、対象となった工事名、構造種別、官民区分等記入して下さい。
3. 単価は下記の共通設定条件と次頁の単価構成内容に基づいて記入して下さい。

共通設定条件

1. 調査対象建物と標準施工物件

- ① 建物種別、構造、建物規模
事務所・庁舎 RC・SRC造 延床面積3,000㎡程度
共同住宅 WRC・RC・SRC造 延床面積2,000㎡程度
- ② 立地
調査対象地域の一般的な市街地とする。
- ③ 施工規模
上記の建物と同等の施工規模とする。
- ④ その他
調査細目に設定している施工条件（単価構成内容）による。

2. 基本共通条件

- ① 総合工事業者から専門工事業者への支払いは、出来高現金払いとする。
- ② 作業時間は昼間とする。
- ③ 単価は設計数量に対応したものとする。
- ④ 単価には専門工事業者の諸経費を含む。
- ⑤ 法定の労災保険は、総合工事業者の負担とする。
- ⑥ 仮設の電力・用水の一次側設備および使用料金は、総合工事業者の負担とする。

建築市場単価の試行について

☆記入する工事例の所在地に該当する都市名に○印をして下さい。

札幌	仙台	新潟	東京	名古屋	大阪	広島	高松	福岡	那覇

型 枠 工 事

1. 単価構成内容

下表は、今回の試行調査で設定した建築工事市場単価の構成内容です。○印は単価構成に含み、×印は含まないものとします。

	構成内容	設定条件	主たる内容
材料費	主材料	○	せき板・緊張材・支保材
	補助材	○	剝離材・基本的な目地棒
労務費	加工組立	○	小墨出し、加工（下拵え）、組立、コンクリート打設時合番
	解体清掃	○	解体、釘仕舞、ケレン、剝離材塗布、整理清掃
	荷揚げ	○	揚重機への積み込み、積み卸し手間
	場内小運搬	○	水平小運搬
	持込材処理	○	余剰材の集積・片付け・管理・不要材の場外搬出
	発生材処理	○	ゴミなどの指定場所への集積
	足場	×	—
雑費	型枠運搬費	×	加工した型枠等の現場への運搬費、作業所よりの搬出費等（別細目で計上）
	揚重機械費	×	設置された揚重機械費は別途
	機械損料	○	専用機械の損料
	製作図等	○	型枠下拵え図
諸経費	諸経費	○	専門業者の諸経費は含む（元請の諸経費は含まない）

○その他設定条件

- (1) RCラーメン構造は、B1～5F延べ床面積3,000m²程度の事務所・庁舎。
- (2) RC壁式構造は、5F延べ床面積2,000m²程度の共同住宅。
- (3) 打放合板型枠B・C種は建設省標準仕様とする。
- (4) 建物形状は単純なものとする。
- (5) 床版はフラットデッキを使用していないものとする。

2. 単 価

下記の表には、直近時点における、貴社が総合工事業者と契約した単価を基にして、共通設定条件及び上記の単価構成内容に合わせた現時点での単価を記入して下さい。次頁3. 工事名欄の事例1, 2, 3に対応した単価を記入して下さい。

No.	細目	規格・仕様	規模	単位	単 価 (円)			備 考
					事例1	事例2	事例3	
1	普通合板型枠	基礎	500	m ²				
2	〃	地下軸部	5,000	m ²				階高5.0m程度
3	〃	ラーメン構造 地上軸部	10,000	m ²				階高3.5m程度
4	打放合板型枠	ラーメン構造 地上軸部B種	2,000	m ²				階高3.5m程度
5	〃	ラーメン構造 地上軸部C種	1,000	m ²				階高3.5m程度
6	普通合板型枠	壁式構造 地上軸部	7,000	m ²				階高2.8m程度
7	打放合板型枠	壁式構造 地上軸部B種	2,000	m ²				階高2.8m程度
8	〃	壁式構造 地上軸部C種	1,000	m ²				階高2.8m程度
9	型枠運搬費		10,000	m ²				基準距離30km以内

3. 工事名

2. の単価を記入する根拠となった工事名等下記欄にご記入下さい。

また、構造種別欄には下記の構造番号を記入してください。

[構造番号 : 1. RC 2. SRC 3. WRC (壁構造) 4. その他構造]

	工事名	構造種別	官民区分	契約年月
事例1			1. 官 2. 民	年 月
事例2			1. 官 2. 民	年 月
事例3			1. 官 2. 民	年 月

インターネットホームページ開設のご案内

時下益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。

平素より、当研究所の業務につきましては格別のご理解を賜り、厚く御礼申し上げます。

平成10年10月1日より、(財)建築コスト管理システム研究所の「インターネットホームページ」を開設いたしましたので、ご利用下さいますようお願い致します。

インターネットホームページ: <http://www.ribc.or.jp>

メニュー

コスト研究所とは?	組織図	案内図
市場価格	建築コスト研究	調査研究
公共建築 VE	図書目録	営繕積算システム RIBC
Q & A	講習会	