

『建築プロジェクトにおけるコストマネジメントと概算』

概算手法マトリックス

※ 当協会発刊のPCMシリーズVI『建築プロジェクトにおけるコストマネジメントと概算』の解説文と共に使用してください。

公益社団法人 日本建築積算協会

3.3.1 与条件（設計情報等）

概算精度	粗(ラフ) 密(シビア)				
対応フェーズ	企画 基本設計 基本計画 実施				
与条件区分	概算手法（C）	概算手法（B）	概算手法（A-2）	概算手法（A-1）	備考
基本情報	①建設場所（立地条件・敷地案内図） ②建物用途 ③仕様概要表（設計概要表） ④配置計画 ⑤計画床面積 ⑥階数 ⑦概略工程（設計期間・施工工期） ⑧工事予算（全体）	①建設場所（立地条件・敷地案内図） ②建物用途 ③仕様概要表（設計概要表） ④配置計画 ⑤延床面積 ⑥階数 ⑦概略工程（設計期間・施工工期） ⑧工事予算（建築各区分・設備）	①建設場所（立地条件・敷地案内図） ②建物用途 ③仕様概要表（設計概要表） ④配置図 ⑤延床面積（施工床面積）及び求積図 ⑥階数 ⑦工程表（設計期間・施工工期） ⑧工事予算（建築各区分・設備）	①建設場所（立地条件・敷地案内図） ②建物用途 ③仕様概要表（設計概要表） ④配置図 ⑤敷地実測図 ⑥平均地盤算定図 ⑦延床面積（施工床面積）及び求積図 ⑧階数 ⑨工程表（設計期間・施工工期） ⑩工事区分図 ⑪各種技術資料 ⑫工事予算（建築各区分・設備）	【全体的なイメージ】 ※「フロントローディング型のコストマネジメント」を目指し、基本計画段階でも、相応な資料を必要とする ※今回取りまとめる基本計画段階の概算内容は、かなり基本設計段階に近づいた形となる （逆に、これまでの基本計画段階は、企画段階へと移行していくイメージ） 【留意点】 ※工事予算は、施主（発注者）のターゲットコスト
躯体関係	①構造計画概要 ※構造諸元量（歩掛資料） ②基礎工法概要（土質・地盤情報含む）	①主要構造仮定断面及び概略伏図 ②基礎工法概要（土質・地盤情報及び土工・山留の概略計画含む） ③杭計画 ④排水計画（水替え工法）	①主要構造断面及び伏図（一貫構造計算データ＋仮定断面） ②基礎工法（土質・地盤情報及び土工・山留計画含む） ③杭関係図 ④排水計画（水替え工法）	①構造断面及び伏図（一部仮定断面） ②基礎工法（土質・地盤情報及び土工・山留計画含む） ③杭関係図 ④排水計画（水替え工法）	【一貫構造計算データに関して】 ※配筋データが不完全な部分や基礎フーチングなどが抜けている場合もあり得るので、構造設計者と内容を確認し、補正方法を検討した上で利用するか否かの判断を行う 【留意点】 ※上記数量を使用する際などを含めて、構造設計者と、綿密に情報交換を行い取りまとめる ※構造の数量歩掛り＝コストとの関連性が極めて高いので、全体数量の責任は、構造設計者にもある
仕上関係	①主要仕上材及びグレード（特に外部仕上材とカーテンウォール） ②各階平面図 ③間仕切種別色別図（詳細な部屋割までは判断できなくても、間仕切などの区画やゾーン区分が判断できる内容） ④主要立面図（パース）	①概略仕上表（外部及び主要内部室） ②各階平面図 ※内部開口部計画 ※間仕切種別図 ③主要立面図 ※外部開口部計画（特に、カーテンウォールの範囲）	①仕上表（外部・内部） ②各階平面図 ③立面図（各面） ※特に、カーテンウォールの範囲 ④主要断面図 ⑤概略建具キープラン及び建具表	①仕上表（外部・内部） ②各階平面図（地下ピット・屋根伏図含む） ③立面図（各面） ④主要断面図 ⑤概略建具キープラン及び建具表 ⑥矩計図（主要部分） ⑦主要部分のディテール	【図面内容及び与条件に関して】 ※初期段階は、スケッチも含む ※同様に、設計者とのヒヤリング情報も含む
その他	①外構検討資料	①設備計画概要 ②概略仮設計画（施工検討資料） ③概略外構計画	①設備計画 ※主要機器及びスペック ※建築-設備、取合い区分 ②概略仮設計画（総合仮設・揚重計画の概要） ③概略外構図（舗装種別・排水計画・緑化計画・付属建物概要）	①設備計画 ※主要機器及びスペック ※建築-設備、取合い区分 ②仮設計画（総合仮設・揚重計画） ③施工検討資料（基本施工計画） ④外構図（舗装・排水・緑化・付属建物）	

3.3.2 土工 (1)

概算精度				粗(ラフ)				密(シビア)			
対応フェーズ				企画		基本設計					
				基本計画		実施					
工事科目	中科目	細目	単位	概算手法 (B)		概算手法 (A)		備考			
土工	土工	根切り (つぼ堀、総掘)	m ³	【数量】 建築面積×想定根切り深さ×係数) or 基礎躯体の形状が想定できれば、概略算出	【単価①】 刊行物単価 or 実績単価	【数量】 各部位、構造計画より概算数量（この時点では一般的に構造計算が行われていると思われる） or 仮定断面・各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【単価①】 根切数量に、埋戻し・建設発生土処分なども勘案した合成単価を掛けて算出する場合もある			
				【留意点】		【留意点】					
		埋戻し (搬入土、場内仮置土)	m ³	【数量】 根切り－地中体積	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【数量】 上記に同じ	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	※各所に記載のある「想定」とは、積算者が設計者と十分に情報交換を行い確度を上げた設定条件で算出することを意味している			
				【留意点】 ※埋戻しの用土に注意する（搬入or 仮置）		【留意点】 ※埋戻しの用土に注意する（搬入or 仮置）					
		建設発生土 (場外・場内)	m ³	【数量】 地中体積を想定 or 概略算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【数量】 上記に同じ	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【留意点】 ※建設発生土の処分地に指定がある場合もあるので注意する ※上記、受入費用の単価が高い場合もあるので注意する			
				【留意点】 ※敷地の状況を勘案し、場外・場内など処分方法を検討する ※仮置き可能か？判断する ※運搬距離に注意する		【留意点】 ※敷地の状況を勘案し、場外・場内など処分方法を検討する ※仮置き可能か？判断する ※運搬距離に注意する					
		切土、 鋤取り	m ³	【数量】 必要であれば、想定にて計上	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価				
				【留意点】		【留意点】					
		盛土	m ³	【数量】 必要であれば、想定にて計上	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価				
				【留意点】		【留意点】					
		土工機械 運搬 組立解体 含む	1 式	【数量】 必要であれば、想定にて計上	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【数量】 使用重機を想定し、必要であれば算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価				
				【留意点】		【留意点】					

3.3.2 土工 (2)

概算精度				粗(ラフ)				密(シビア)			
対応フェーズ				企画				基本設計			
				基本計画				実施			
工事科目	中科目	細目	単位	概算手法 (B)		概算手法 (A)				備考	
土工	土工関係	土 壌 汚 染 調 査 (共 通 仮 設 で 計 上 す る 場 合 も あ る)	1 式	【数量】	【単価①】	【数量】	【単価】				
				必要であれば、想定にて計上	実績単価	各図面・資料により算出	参考見積				
			【留意点】	【留意点】							
	山留	連続壁	m ²	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】				
				(山留計画を想定) 山留長さ× (根切り深さ + 根入れ深さ)	実績単価 or 参考見積	(山留計画より) 山留長さ× (根切り深さ + 根入れ深さ)	参考見積				
			【留意点】	【留意点】							
			型枠兼用山留の場合、型枠の補正や増打コンクリートになどを計上する	型枠兼用山留の場合、型枠の補正や増打コンクリートになどを計上する							
	ソイル柱列	m ²	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】					
			(山留計画を想定) 山留長さ× (根切り深さ + 根入れ深さ)	実績単価 or 参考見積	(山留計画より) 山留長さ× (根切り深さ + 根入れ深さ)	参考見積					
			【留意点】	【留意点】							
			型枠兼用山留の場合、型枠の補正や増打コンクリートになどを計上する	型枠兼用山留の場合、型枠の補正や増打コンクリートになどを計上する							
	シートパイル	m ²	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】					
(山留計画を想定) 山留長さ× (根切り深さ + 根入れ深さ)			実績単価 or 参考見積	(山留計画より) 山留長さ× (根切り深さ + 根入れ深さ)	参考見積						
		【留意点】	【留意点】				【留意点】				
		型枠兼用山留の場合、型枠の補正や増打コンクリートになどを計上する	型枠兼用山留の場合、型枠の補正や増打コンクリートになどを計上する				※一部、刊行物単価がある ※存置期間を考慮する				
親杭横矢板	m ²	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】						
		(山留計画を想定) 山留長さ×根切り深さ (= 見付け面積)	実績単価 or 参考見積	(山留計画より) 山留長さ×根切り深さ (= 見付け面積)	参考見積						
		【留意点】	【留意点】				【留意点】				
							※一部、刊行物単価がある ※存置期間を考慮する				
簡易山留	m ²	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】						
		(山留計画を想定) 山留長さ×根切り深さ (= 見付け面積)	実績単価 or 参考見積	(山留計画より) 山留長さ×根切り深さ (= 見付け面積)	参考見積						
		【留意点】	【留意点】				【留意点】				
							※一部、刊行物単価がある ※存置期間を考慮する				

3.3.2 土工 (3)

概算精度				粗(ラフ)				密(シビア)				
対応フェーズ				企画				基本設計				
				基本計画				実施				
工事科目	中科目	細目	単位	概算手法 (B)				概算手法 (A)				備考
土工	山留支保工	鋼製腹越切梁	伏 m ²	【数量】 (山留支保工を想定) ※自立の場合、不要		【単価】 刊行物単価 or 実績単価		【数量】 (山留計画より)		【単価】 参考見積		
				【留意点】 ※必要段数や存置期間に注意する				【留意点】 ※必要段数や存置期間に注意する				
		乗入構台	伏 m ²	【数量①】 想定施工範囲 (建築面積×係数)		【単価】 刊行物単価 or 実績単価		【数量】 (山留計画より)		【単価】 参考見積		【数量①】 ※施工範囲を想定する場合は、一般的に建築面積×30%程度とする場合が多い
				【留意点】 ※存置期間に注意する				【留意点】 ※存置期間に注意する				
		アースアンカー	本	【数量】 想定施工本数		【単価】 実績単価		【数量】 (山留計画より)		【単価】 参考見積		
				【留意点】				【留意点】				
排水	ディープウエルポイントリチャージウエル(用水費、下水道使用料は共通仮設)	根切り m ³ 当り or 本数	【数量】 必要であれば、想定にて計上		【単価②】 実績単価		【数量】 (排水計画より)		【単価】 参考見積		【単価②】 根切り m ³ 当りの実績単価なども利用できる	
			【留意点】				【留意点】					
		釜場 (釜場、排水管、水替管理、沈砂槽)	1 式	【数量】 必要であれば、想定にて計上		【単価】 実績単価		【数量】 (排水計画より)		【単価】 か所数×実績単価		
				【留意点】 ※釜場か所当りの、合成単価で算出する				【留意点】 ※基礎・地下工事の工事工程に注意する (使用機材の供用日数・水替管理の月数など)				

3.3.3 杭・地業（1）

概算精度				粗(ラフ)				密(シビア)		
対応フェーズ				企画		基本設計				
				基本計画				実施		
工事科目	中科目	細目	単位	概算手法 (B)		概算手法 (A)		備考		
地業	地業	碎石地業	m ³	【数量】 (建築面積×係数×想定厚) or 基礎躯体の形状が想定できれば、概略算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【数量】 各部位、構造計画より概算数量（この時点では、一般的に構造計算が行われていると思われる）or 仮定断面もしくは、各図面、資料により算出する	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	※各所に記載のある「想定」とは、積算者が設計者と十分に情報交換を行い確度を上げた設定条件で算出することを意味する		
				【留意点】		【留意点】				
		捨コンクリート	m ³	【数量】 上記に同じ	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【数量】 上記に同じ	【単価】 刊行物単価 or 実績単価			
				【留意点】		【留意点】				
		土間下防湿層 土間下断熱層	m ²	【数量】 (建築面積×係数) or 基礎躯体の形状が想定できれば、概略算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【数量】 上記に同じ	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【留意点】 ※コスト分析の観点からは、断熱層は仕上（内部）の一部と捉えることもできるが、ここでは地業で計上した		
				【留意点】		【留意点】				
		ラップルコンクリート	ラップルコンクリート	m ³	【数量】 想定施工体積	【単価①】 刊行物単価 or 実績単価 or 合成単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【単価①】 型枠や掘削等含めた、m ³ 当り合成単価で処理する場合もある	
					【留意点】		【留意点】			
杭	既製杭	既製コンクリート杭 鋼管杭	本・m	【数量】 構造設計者と打ち合せの上、必要であれば想定にて計上	【単価②】 実績単価 or 合成単価 or 参考見積	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 実績単価 or 参考見積	【単価②】 既製杭の合成単価は、杭材料や施工費・残土・泥土処分なども含んだ、杭 m 当りの合成単価で処理する場合もある 【留意点】 ※杭の概略算出では、支持力と杭の長さとの関係で算出する手法もある（ton・m 手法）ただし実務で使用する際は、杭種別ごとの ton・m 当たりの単価を分析しておく必要がある		
				【留意点】 ※杭工事は全体工事費に影響が大きいので、早期に構造設計者と詰めておく必要がある		【留意点】 ※杭工法や種別に注意する（SC 杭・節付杭 etc） ※ PC 杭材料費など、一部は刊行物にも掲載あり				

3.3.3 杭・地業（2）

概算精度				粗(ラフ)				密(シビア)			
対応フェーズ				企画		基本設計					
				基本計画		実施					
工事科目	中科目	細目	単位	概算手法 (B)		概算手法 (A)		備考			
杭	場所打杭	場所打コンクリート杭	本・m	【数量】	【単価③】	【数量】	【単価】				
				設計者と打ち合せの上、必要であれば想定にて計上	実績単価 or 合成単価 or 参考見積	各図面・資料により算出	実績単価 or 参考見積、刊行物				
				【留意点】		【留意点】					
				※杭工事は全体工事費に影響が大きいのので、早期に設計者と詰めておく必要がある		※拡底杭など工法に注意する					
	その他	杭頭補強 杭頭処理	m ²	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】				
				必要であれば、概略算出	刊行物単価 or 実績単価	各図面・資料により算出	刊行物単価 or 実績単価				
				【留意点】		【留意点】					
		杭間ざらい・芯出 (土工事で計上する場合もある)	m ²	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】				
						各図面・資料により算出	刊行物単価 or 実績単価				
				【留意点】		【留意点】					
	地盤改良 (液状化対策など)	m ³	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】					
			必要であれば、概略算出	刊行物単価 or 実績単価	各図面・資料により算出	参考見積					
			【留意点】		【留意点】						
	各種試験費 (載荷試験など)	m ²	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】					
			必要であれば、概略算出	刊行物単価 or 実績単価	各図面・資料により算出	参考見積					
			【留意点】		【留意点】						

【単価③】
場所杭の合成単価は、杭材料や施工費・残土・泥土処分なども含んだ、杭コンクリート体積（m³）当りの合成単価で処理する場合もある

【留意点】
※液状化対策など、高額になる場合もあるので、工事範囲とともにも注意を要する

3.3.4 躯体 (1)

概算精度				粗(ラフ)								密(シビア)		
対応フェーズ				企画		基本設計								※マトリックスの網掛部分は、下位の手法にならうものとする
				基本計画				実施						
工事科目	中科目	細目	単位	概算法 (C)		概算法 (B)		概算法 (A-2)		概算法 (A-1)		備考		
コンクリート・型枠・鉄筋・鉄骨	* 基礎躯体 * 地下躯体 * 地上躯体 * 免震層 ※可能な限り区分計上する	コンクリート	m ³	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 a, 各部位想定断面 + 補足資料により算出 b, 構造設計者と打ち合わせの床 m ² 当りのコンクリート量を想定する場合もある	【単価①】 刊行物単価 or 実績単価 ※コンクリート単価の採用地域・高性能 AE 減水剤などに注意する	【数量①】 一貫構造計算システムの算出数量を補正して使用する	【単価①】 刊行物単価 or 実績単価 ※コンクリート単価の採用地域・高性能 AE 減水剤などに注意する	【数量】 各図面・資料により算出	【単価①】 刊行物単価 or 実績単価 ※コンクリート単価の採用地域・高性能 AE 減水剤などに注意する	【単価①】 生コンクリートの単価は地域差が大きいので、まぎらわしい場合は住所だけで判断せず生コンクリート組合に確認する 【数量①】 一貫構造計算システムの算出数量を使用する場合、構造設計者と打ち合わせの上、数量に含まれていない部分などを加算や割り増しなどして補正する（独立基礎・雑壁・増打 etc） ※上記補足：構造の数量歩掛り = 構造コストと言い換えても良いので、構造設計者にも数量に一定の責任があると考えられる		
				【留意点】		【留意点】 ※生コンクリートは仕様区分が想定できれば、区分する ※打手間（ポンプ車含）・構造体強度補正も勘案して、材工共で計上 ※構造設計者と、数量歩掛りや全体数量に関して情報交換を十分に行う		【留意点】 ※生コンクリートは仕様別、打手間（ポンプ車含）は別計上、構造体強度補正も計上 ※構造設計者と、数量歩掛りや全体数量に関して情報交換を十分に行う		【留意点】 ※生コンクリートは仕様別、打手間（ポンプ車含）は別計上、構造体強度補正も計上 ※構造設計者と、数量歩掛りや全体数量に関して情報交換を十分に行う				
				型枠	m ²	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 a, 各部位想定断面 + 補足資料により算出 b, コンクリート m ³ 当りの m ² にて算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【数量②】 一貫構造計算システムの算出数量を補正して使用する	【単価】 刊行物単価 or 実績単価		【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価
		【留意点】		【留意点】 ※曲面部分や床版のデッキ・フラットデッキなどが想定できれば、区分計上		【留意点】 ※平型枠と曲面型枠は区分計上、打放 UP 分は仕上に加算、他フラットデッキなど特殊型枠は区分計上		【留意点】 ※平型枠と曲面型枠は区分計上、打放 UP 分は仕上に加算、他フラットデッキなど特殊型枠は区分計上						
		鉄筋	t	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 a,b, コンクリート m ³ 当り重量にて算出	【単価②】 刊行物単価 or 実績単価	【数量③】 一貫構造計算システムの算出数量を補正して使用する or コンクリート m ³ 当り重量にて算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【単価②】 鉄筋価格は、最新の価格情報で値入する 【数量③】 コンクリートの備考注意事項に同じだが、鉄筋の配筋情報に不確定要素がある場合は、コンクリートの m ³ 当り重量で算出する		
				【留意点】		【留意点】 ※鉄筋材料は太物・細物比を勘案した平均単価とし、加工組立・運搬など含めた材工共で計上 ※圧接費用は比率により計上		【留意点】 ※鉄筋材料は径・仕様別、加工組立など手間は別計上、圧接費用は比率（歩掛り）などにより計上してもよい		【留意点】 ※鉄筋材料は径・仕様別、加工組立など手間は別計上、圧接費用は比率（歩掛り）などにより計上してもよい				
免震装置	支承装置 (アイソレーター・ダンパー)	か所		【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 支承装置想定個数	【単価】 参考見積 or 実績単価	【数量】 支承装置数	【単価】 参考見積 or 実績単価	【数量】	【単価】	【留意点】 ※EXP-J など、免震対応の関連項目にも注意する（= 仕上との連携に注意する）		
				【留意点】 ※免震・制振仕様の工事費増加率は、過去実績による UP 率、もしくは実績 m ² 単価によることもある		【留意点】 ※免震・制振仕様の工事費増加率は、過去実績による UP 率、もしくは実績 m ² 単価によることもある		【留意点】		【留意点】				

3.3.4 躯体 (2)

概算精度				粗(ラフ)								密(シビア)			
対応フェーズ				企画		基本設計								※マトリックスの網掛部分は、下位の手法にならうものとする	
				基本計画						実施					
工事科目	中科目	細目	単位	概算法 (C)		概算法 (B)		概算法 (A-2)		概算法 (A-1)		備考			
コンクリート・型枠・鉄筋・鉄骨	制振装置	アンボンドブレース マスダンパー 層間ダンパー	か所	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 想定本数	【単価】 参考見積 or 実績単価	【数量】 設置か所数	【単価】 参考見積 or 実績単価	【数量】	【単価】	※各所に記載のある「想定」とは、積算者が設計者と十分に情報交換を行い確度を上げた設定条件で算出することを意味する			
				【留意点】 ※免震・制振仕様の工事費増加率は、過去実績による UP 率、もしくは実績 m ² 単価によることもある		【留意点】 ※免震・制振仕様の工事費増加率は、過去実績による UP 率、もしくは実績 m ² 単価によることもある		【留意点】		【留意点】					
		鉄骨ブレース	t	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 想定範囲	【単価】 参考見積 or 実績単価	【数量】 鉄骨ブレース ton 数	【単価】 参考見積 or 実績単価	【数量】	【単価】				
				【留意点】 ※免震・制振仕様の工事費増加率は、過去実績による UP 率、もしくは実績 m ² 単価によることもある		【留意点】 ※免震・制振仕様の工事費増加率は、過去実績による UP 率、もしくは実績 m ² 単価によることもある		【留意点】		【留意点】					
		鉄骨	本体鉄骨 * 地下躯体 * 地上躯体 * 免震層 etc ※可能な限り区分計上する	t	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 主材部分を想定して算出（柱・梁などの主要部材×一定の割り増し率）	【単価③】 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価 ※特殊な内容は参考見積	【数量】	【単価】	【単価③】 鋼材価格は、最新の価格情報で値入する 【留意点①】 ※内訳項目区分 ①鋼材（形鋼, 鋼管, 鋼板, 程度の区分計上）及び高力ボルト ②工場加工組立（溶接費・運搬・現場溶接・本締費を含む） ③錆止費（想定歩掛にて算出） ④溶接試験費（第三者） ⑤建方、機械器具費 ⑥柱脚費及びスタッドボルト（床面積当りの想定本数） ⑦ PC,ALC 関連などの補足材は、必要であれば想定にて計上する ※上記、①～③が、一般的にファブリケーター対応項目のため、区分しておく		
					【留意点】 ※内訳書は、材工共（建方含）で一括表現		【留意点】 ※構造設計者と打ち合わせの上、床面積当りの重量にて算出することもある ※内訳書は、材工共（建方含）で一括表現		【留意点①】 ※主材のみ算出、継手材料やボルトなどは主材重量に対する比率にて算出し、溶接などは加工組立に含む ※内訳項目の区分は、鉄骨製作会社（ファブリケーター）の範囲とゼネコン範囲とに区分しておく（* 実績値との比較検討など容易にするため） ※柱脚ハイベースが予想される場合は注意を要する ※溶融亜鉛メッキ部分に注意する ※なお、鋼材数量には過度にならない程度で一定の割り増しをする場合もある		【留意点】				
鉄骨階段	鉄骨階段	t	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 想定範囲	【単価】 実績単価（一層当りの実績値など）	【数量】 各図面・資料により算出（伏面積×m ² 重量）	【単価】 参考見積 or 実績単価	【数量】	【単価】	【留意点】 ※内部の小階段など、鉄骨工事と金属工事の取り扱いに注意する				
			【留意点】		【留意点】 ※溶融亜鉛メッキ部分に注意する		【留意点】 ※溶融亜鉛メッキ部分に注意する		【留意点】						
ルーバー鉄骨	ルーバー鉄骨	t	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 想定範囲（見付 m ² × m ² 重量）	【単価】 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出（面積×m ² 重量）	【単価】 実績単価	【数量】	【単価】					
			【留意点】		【留意点】 ※溶融亜鉛メッキ部分に注意する		【留意点】 ※溶融亜鉛メッキ部分に注意する		【留意点】						

3.3.4 躯体 (3)

概算精度				粗(ラフ)								密(シビア)		
対応フェーズ				企画				基本設計				実施		※マトリックスの網掛部分は、下位の手法にならうものとする
				基本計画										
工事科目	中科目	細目	単位	概算法 (C)		概算法 (B)		概算法 (A-2)		概算法 (A-1)		備考		
コンクリート・型枠・鉄筋・鉄骨	鉄骨	その他 附帯鉄骨	t	【数量】 実績値調整 or 本体鉄骨に対する比率で算出	【単価】 実績単価	【数量】 実例調整 or 本体鉄骨に対する比率で算出	【単価】 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 実績単価	【数量】	【単価】			
				【留意点】		【留意点】 ※溶融亜鉛メッキ部分に注意する		【留意点】 ※溶融亜鉛メッキ部分に注意する		【留意点】				
		鋼製床版類	t	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 想定範囲	【単価】 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 参考見積 or 実績単価	【数量】	【単価】			
				【留意点】		【留意点】		【留意点】 ※床・鉄筋、溶接金網などに注意する		【留意点】				
	耐火被覆	耐火被覆 (耐火塗料)	m ²	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 重量当り歩掛り or 鉄骨伏 m ²	【単価】 実績単価	【数量④】 柱・梁長さ×平均糸巾 or 鉄骨伏 m ² 当り歩掛り（柱と梁それぞれの歩掛り） or 重量当り歩掛り	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【数量】	【単価】	【数量④】 重量当りの歩掛りより伏 m ² 当りの歩掛りの方が、精度が高い場合が多い 【参考値】 柱 :0.2-0.3m ² / 伏 m ² 梁 :1.0-1.2m ² / 伏 m ²		
				【留意点】		【留意点】 ※耐火塗料を使用する場合もあるので、高額のため注意する		【留意点】 ※耐火塗料を使用する場合もあるので、高額のため注意する		【留意点】		【留意点】 ※免震装置の耐火カバーなどに注意する		
		層間塞ぎ	m	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 外周部スラブ先端長さ	【単価】 実績単価	【数量】 外周部スラブ先端長さ	【単価】 実績単価	【数量】	【単価】			
				【留意点】		【留意点】		【留意点】		【留意点】				
	RC構造 PC化 (プレキャストコンクリート)	PC外壁 他	m ²	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 想定範囲	【単価】 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 参考見積	【数量】	【単価】	【留意点】 ※外部仕上との取り扱いに注意する ※下地金物は、鉄骨工事との取り扱いにも注意する		
				【留意点】		【留意点】 ※過去実績 m ³ 単価も参考にする（外壁の場合などは、m ² 単価も参考にする）		【留意点】 ※過去実績 m ³ 単価も参考にする（外壁の場合などは、m ² 単価も参考にする） ※取付け下地金物と揚重費用に注意する		【留意点】				
PC緊張 (プレストレストコンクリート)	梁PC緊張	1 式	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 想定範囲	【単価】 実績単価（梁、1 台当り）	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 参考見積	【数量】	【単価】	【留意点】 ※鉄筋工事で計上することが一般的である			
			【留意点】		【留意点】		【留意点】		【留意点】					

3.3.4 躯体（4）

概算精度				粗(ラフ)						密(シビア)		
対応フェーズ				企画		基本設計						※マトリックスの網掛部分は、下位の手法にならうものとする
				基本計画				実施				
工事科目	中科目	細目	単位	概算法 (C)		概算法 (B)		概算法 (A-2)		概算法 (A-1)		備考
コンクリート・型枠・鉄筋・鉄骨	その他	構造体強度補正值 ※本体に含めず、別途まとめて計上する場合	m ³	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 実例調整 or 本体価格に含めて、計上する（割り増しなど）	【単価】 実績単価	【数量】 各図面・工事工程表により算出	【単価】 実績単価	【数量】	【単価】	
				【留意点】		【留意点】		【留意点】		【留意点】		
		設備関連費用（RC部分）スリーブ類・補強・基礎	t	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 実例調整 or 本体価格に含めて、計上する（割り増しなど）	【単価】 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 実績単価	【数量】	【単価】	
				【留意点】		【留意点】		【留意点】 ※設備工事との取合い調整		【留意点】		
		設備関連費用（鉄骨部分）スリーブ類・補強	t	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 実例調整 or 本体価格に含めて、計上する（割り増しなど）	【単価】 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 実績単価	【数量】	【単価】	
				【留意点】		【留意点】		【留意点】 ※設備工事との取合い調整		【留意点】		
		CFT 打手間 及び材料費	m ³	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 本体価格に含めて、計上する（割り増しなど）	【単価】 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 実績単価	【数量】	【単価】	【留意点】 ※高強度・高流動化生コンを使用することが多いので、単価には注意を要する ※ P84 を参照
				【留意点】		【留意点】		【留意点】 ※打手間単価・工法に注意する		【留意点】		
		逆打UP分	1 式	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 本体価格に含めて、計上する（割り増しなど）	【単価】 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 実績単価	【数量】	【単価】	
				【留意点】		【留意点】		【留意点】 ※各種条件を勘案し、工事費を設定する		【留意点】		
		止水板・耐震スリット	1 式	【数量】 実績値を調整して算出	【単価】 実績単価	【数量】 必要であれば、想定にて加算する	【単価】 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【数量】	【単価】	
				【留意点】		【留意点】		【留意点】		【留意点】		
加 算 値（加 算 金額）	躯体関係（設計予備費ではない） ※設計予備費は、総計欄で一括計上	1 式	【数量】 想定できる、価格的寄与度が高い項目は、極力積み上げる	【単価】 実績単価	【数量】	【単価】	【数量】 図面表記のない内容も、極力想定にて積み上げる	【単価】 実績単価	【数量】	【単価】	【留意点】 ※本来積み上げるべき項目に対する加算であり、予備費（コンテンツシー）ではないので注意する	
			【留意点】 ※積み上げ以外の項目に対する加算金額は、過大な金額（比率）にならないように注意する		【留意点】		【留意点】 ※見込めない内容は、一定の金額を加算する（割り増しをする）場合もあるが、過大な金額（比率）にならないように注意する		【留意点】			

3.3.5 外部仕上 (1)

概算精度				粗(ラフ)					密(シビア)			
対応フェーズ				企画		基本設計						
				基本計画						実施		
工事科目	中科目	細目	単位	概算法手 (C)		概算法手 (B)		概算法手 (A)			備考	
外部仕上	※以下、外装の内訳書式は、全て部分別・部位別書式を基本とする											
				※以降、いずれも想定（試設計）を行うことも含め、算出数量をベースとした概算法手を基本とする (指数や坪単価は原則として使用しない)								
外部仕上	吹付 タイル 金属板 (カーテンウォール) (ALC) (押出し中空セメント板)	m ²	【数量】 外壁全面積×外壁率 (▲想定開口率) 【留意点】 ※外壁形状想定(設計者と打ち合せ)の上、面積算出（スケッチなどの概略資料も参考にする） ※タイル役物などは合成単価に含める ※カーテンウォールが想定される場合は、範囲とグレードに注意する（設計者と早めに打合せておく）	【単価①】 実績単価 or 合成単価（仕上材別コストテーブル※役物含む）	【数量】 各立面、外壁仕上面積（役物類含む）	【単価①】 刊行物単価 or 実績単価 or 合成単価（仕上材別コストテーブル※役物含む）	【数量】 各立面、外壁仕上面積（役物類別計上）	【単価】 刊行物単価 or 実績単価 or 参考見積	【単価①】 ※仕上材別のコストテーブルを基本とし、タイル役物などは合成単価に加算する ※正面壁（ファサード側）に一定の割り増しをする場合もある ※各単価には、打放型枠のUP分や補修費・増打コンクリートの金額などを含める場合もある 【留意点】 ※ALCなどの取付け下地金物に注意する（鉄骨工事との取り合いも注意する）			
外部開口部	アルミ カーテンウォール スチール ステンレス シャッター	m ² ・ か所	【数量】 外部開口部面積（建具種別は想定する）	【単価②】 実績単価 or 合成単価（ガラス、建具周囲材、塗装など含む）	【数量】 外部開口部面積（建具種別など、一部想定もあり得る）	【単価②】 実績単価 or 合成単価（ガラス、建具周囲材、塗装など含む）	【数量】 ※一定の建具リストが必要だが、一部は想定もあり得る ※外部開口部、種別毎か所数 ※カーテンウォールなど価格の寄与度の高い項目は、参考見積を徴収	【単価】 参考見積 or 実績単価	【単価②】 ※標準的な建具で、建具やガラスなど含めた合成単価表を作成しておくことと便利である 【留意点】 ※カーテンウォールは、ガラスとの関連性に注意する（特に、Low-Eガラスやスパッタリング加工など）			
			【留意点】 ※外部開口部想定（設計者と打ち合せ）の上、面積算出 ※内部側：額縁・ブラインドなどを加算する場合もある ※風除室など、か所計上の場合もある ※カーテンウォールが想定される場合は、範囲とグレードに注意する（設計者と早めに打合せておく）	【留意点】 ※外部開口部が判断（一部想定もあり得る）できる与条件が必要 ※内部側：額縁、ブラインドなどを加算する場合もある ※風除室など、か所計上の場合もある ※カーテンウォールが想定される場合は、範囲とグレードに注意する（設計者と早めに打合せておく）	【留意点】 ※内部側：額縁・ブラインドなどは、内部仕上で計上する ※カーテンウォールなどの補強鉄骨に注意する ※熱線反射ガラスの映像調整費を計上する ※ガラリ部分が想定できれば、使用単価に注意する							
	エンジン装置	か所	【数量】 各建具に含む	【単価】	【数量】 エンジン装置か所数（上記に含む場合もある）	【単価】 実績単価	【数量】 エンジン装置か所数（上記に含む場合もある）	【単価】 参考見積 or 実績単価				
開口部関連	ガラス	m ²	【数量】 各建具に含む	【単価】	【数量】	【単価】	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価、特殊な物は参考見積	【留意点】 ※Low-E ガラスやスパッタリング加工など、高額品の使用範囲に注意する			
			【留意点】		【留意点】		【留意点】					

3.3.5 外部仕上 (2)

概算精度				粗(ラフ)				密(シビア)				
対応フェーズ				企画				基本設計				※マトリックスの網掛部分は、下位の手法にならうものとする
				基本計画						実施		
工事科目	中科目	細目	単位	概算法 (C)		概算法 (B)		概算法 (A)				備考
外部仕上	開口部関連	塗装・シーリング等	m・m ²	【数量】 各建具に含む	【単価】	【数量】	【単価】	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価			
				【留意点】		【留意点】		【留意点】				
	屋根	陸屋根	m ²	【数量】 屋根（平面）面積	【単価】 実績単価 or 合成単価（立上り,パラベツト笠木など含む）	【数量】 屋根（平面）面積	【単価】 実績単価 or 合成単価（平面）	【数量】 屋根（平面）面積	【単価】 実績単価 or 合成単価（平面）			
				【留意点】		【留意点】 ※屋根防水は、外断熱仕様で計上 ※押えコンクリート・溶接金網を計上する		【留意点】 ※指示なき限り、屋根防水は外断熱仕様で計上 ※押えコンクリート・溶接金網を計上する				
		同上(立上)長さ	m・m ²	【数量】 上記に含む	【単価】	【数量】 同上（立上）長さ	【単価】 実績単価 or 合成単価（立上り,パラベツト笠木など含む）	【数量】 同上（立上）長さ or 面積	【単価】 実績単価 or 合成単価（立上り,パラベツト笠木など含む）及び参考見積			
				【留意点】		【留意点】 ※指示なき限り、立上は乾式工法の既製品とする		【留意点】 ※指示なき限り、立上は乾式工法の既製品とする				
	勾配屋根 *金属屋根 *スレート葺 *etc	m ²	【数量】 屋根面積（投影面積）×勾配係数＝実面積	【単価】 実績単価 or 合成単価（※立上り,各種役物、パラベツト笠木など含む）	【数量】 勾配屋根実面積	【単価】 実績単価 or 合成単価（平面）	【数量】 勾配屋根実面積	【単価】 実績単価 or 合成単価（平面）及び参考見積				
			【留意点】		【留意点】 ※各種役物は、別計上する場合もある		【留意点】 ※各種役物は、それぞれ別計上					
	同上(立上)長さ	m・m ²	【数量】 上記に含む	【単価】	【数量】 同上（立上）長さ	【単価】 実績単価 or 合成単価（立上り,パラベツト笠木など含む）	【数量】 同上（立上）長さ or 面積	【単価】 実績単価 or 合成単価（立上り,パラベツト笠木など含む）及び参考見積				
			【留意点】		【留意点】 ※各種役物は、別計上する場合もある		【留意点】 ※各種役物は、それぞれ別計上					
	屋上緑化		m ²	【数量】 必要であれば、想定にて計上	【単価】 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 実績単価 or 合成単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 実績単価 or 参考見積			【留意点】 ※壁面緑化を採用する場合も同様
				【留意点】		【留意点】 ※灌水設備の取り扱いに注意（建築 or 設備?）		【留意点】 ※灌水設備の取り扱いに注意（建築 or 設備?）				

3.3.5 外部仕上 (3)

概算精度				粗(ラフ)						密(シビア)	
対応フェーズ				企画		基本設計					
				基本計画				実施			
工事科目	中科目	細目	単位	概算法 (C)		概算法 (B)		概算法 (A)		備考	
外部仕上	外部床	エントランス ポーチ 他	m ²	【数量】 想定範囲	【単価】 実績単価	【数量】 外部床面積（一部想定もあり得る）	【単価】 実績単価 or 合成単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 実績単価 or 合成単価及び刊行物単価		
				【留意点】		【留意点】 ※外構工事との取り扱いに注意する		【留意点】 ※外構工事との取り扱いに注意する			
	外部・防水	屋根以外	m ²	【数量】 必要であれば、想定にて計上	【単価】 実績単価	【数量】 土被り地下部分 & 地下外壁（外防水の場合）	【単価】 実績単価 or 合成単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 実績単価 or 合成単価及び刊行物単価		
				【留意点】		【留意点】 ※地下のはね出し部分に注意する		【留意点】 ※地下のはね出し部分に注意する			
	外部・天井	軒天井	m ²	【数量】 必要であれば、想定にて計上	【単価】 実績単価	【数量】 外部・天井面積	【単価】 実績単価 or 合成単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 実績単価 or 合成単価及び刊行物単価		
				【留意点】		【留意点】 ※スラブ底の断熱材を計上する		【留意点】 ※スラブ底の断熱材を計上する			
	その他外装	跳出バルコニー	m・m ²	【数量】 * 必要であれば、想定にて計上 * 特に、価格の寄与度が高い部位・部分を計上 【留意点】 ※意匠設計者と打ち合せの上、必要な部位を想定する	【単価】 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出（一部想定もあり得る）	【単価③】 実績単価 or 合成単価	【数量】 各図面・資料により算出（想定項目も含め、極力積み上げる）	【単価】 実績単価 or 刊行物単価及び参考見積	【単価③】 ※汎用的な項目は、合成単価のコストテーブルなど単価データを整備しておくとし便利である （バルコニー m 単価、階段一層分単価 etc）	
		跳出外廊下	m・m ²								
		外階段	m ²								
	ドライエリア	m ²									
	庇	m ²									
	屋上・目隠	m ²									
	ルーバー	m ²									
	煙突	か所									
	EXPJ	m									
	縦樋・ドレン	m・か所									
	etc										

3.3.5 外部仕上 (4)

概算精度				粗(ラフ)				密(シビア)		
対応フェーズ				企画		基本設計				
				基本計画				実施		
工事科目	中科目	細目	単位	概算手法 (B)		概算手法 (A)				備考
外部仕上	その他外装	設備関連工事費	1 式	【数量】 延べ床面積	【単価】 実績単価	【数量】 設備と打合せの上、計上	【単価】 実績単価			
		【留意点】 ※過去実績による、m ² 単価		【留意点】 ※見込めない内容は、一定の金額を加算する場合もある（過去実績による、m ² 単価など）						
	加算値 (加算金額)	外部仕上関係（設計予備費ではない） ※設計予備費は、総計欄で一括計上	1 式	【数量】 想定できる価格の寄与度が高い項目は、極力積み上げる	【単価】 実績単価	【数量】 図面表記のない内容も、極力想定にて積み上げる	【単価】 実績単価			【留意点】 ※本来、積み上げるべき項目に対する加算であり、予備費（コンテンツジェンシー）ではないので注意する
				【留意点】 ※積み上げ以外の項目に対する加算金額は、過大な金額（比率）にならないように注意する		【留意点】 ※見込めない内容は、一定の金額を加算する（割り増しをする）場合もあるが、過大な金額（比率）にならないように注意する				

3.3.6 内部仕上 (1)

概算精度				粗(ラフ)				密(シビア)			
対応フェーズ				企画				基本設計			
				基本計画				実施			
工事科目	中科目	細目	単位	概算手法 (B)		概算手法 (A)		備考			
内部仕上	※以下、内装の内訳書式は、全て、部分別書式を基本とし、適宜、部屋別やゾーン別を組合せる			※以降、いずれも想定（試設計）を行うことも含め、算出数量をベースとした概算手法を基本とする（指数や坪単価は原則として使用しない）							
	間仕切 (準躯体)	一般 耐火・遮音 ALC・PC	m ²	【数量】 各間仕切面積（階高）	【単価①】 合成単価（間仕切別コストテーブル＝平均階高で作成）	【数量】 各間仕切面積（スラブ～スラブ）	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【単価①】 ※単価構成＝下地軸材＋表面ボード＋端部処理とする（表面仕上は含まず） ※ボード面の目地処理単価は表面仕上材に含める（間仕切の合成単価には含まない） ※ALC・PCは頭継・ボード端部シールを含む 【留意点】 ※基本計画で使用する単価は部屋別（ゾーン）単価とした。壁の単価構成では、一般間仕切の下地材のボード張なども含めた単価とする考えもあるが、部屋別（ゾーン）単価をグルーピングしやすくするため、今回は表面仕上材のみとした（下地のボードは、全て間仕切に含める） ※上記は、積算基準の準躯体の定義とは、若干異なるが、別掲の内訳例にもある様に、一般間仕切も表面ボードを含めて間仕切工事の中で取りまとめている			
				【留意点】 ※間仕切全面積で計上する（開口面積は差し引かず、開口補強も計上しない） ※必要な与条件としては、細かい部屋割りは不明でも、ゾーン区分などの区画が判断できる資料は必要 【算出手法の特徴】 ①各室内部仕上は、部屋種別毎合計面積（or ゾーン毎合計面積）×部屋別単価（or ゾーン別単価）で算出する ②間仕切面の表面仕上材は、各部屋別単価（or ゾーン別単価）に含む（※単価例参照 P.121～123） * 各部屋別単価には、間仕切や壁下地材は含まずに、表面仕上材の単価のみ含む * 耐火間仕切などボード共の認定間仕切以外の、一般間仕切もボード共で計上する * 天井フトコロ内のボードも含めて考えるが、フトコロ内が明らかに不要な場合は、LGS面積×（平均天井高さ／平均階高）×2倍（両面分）と補正する ③S造の外周壁面のLGS片面間仕切と表面ボード、同様にRC造の外周壁面の断熱材と表面ボード（GL工法）の落ちがない様に注意する		【留意点】 ※一定の建具キープランとリストが必要だが、一部の開口部は想定もあり得る ※開口面積は差し引く（開口補強は計上する） ※ALC版面やPC版面の表面ボードが落ちない様に注意する また端部金物も算出する					
	開口補強	m	【数量】	【単価】	【数量】 開口部三方・小口延 m（縦方向は支点間長さで算出する場合もある）	【単価】 刊行物単価 or 実績単価					
				【留意点】		【留意点】					

3.3.6 内部仕上 (2)

概算精度				粗(ラフ)				密(シビア)			
対応フェーズ				企画		基本設計					
				基本計画				実施			
工事科目	中科目	細目	単位	概算手法 (B)		概算手法 (A)		備考			
内部仕上	各室内部仕上 (一般的な、中規模事務所ビルを想定)	(標準的な区分) *事務室・会議室 *役員室・応接室 *玄関・エントランス *EVホール・廊下 *便所 *機械室・バックヤード	m ²	【数量①】 部屋毎 (ゾーン毎) 面積	【単価②】 合成単価 (部屋別・ゾーン別のコストテーブル) ※単価例参照 (P.121 ~ 123)	【数量②】 各室 = 床・巾木・壁・天井・廻縁 それぞれ算出	【単価③】 刊行物単価 or 実績単価	【数量①】 基本計画段階では、複数の計画案に早期対応するために、部屋別やゾーン別の面積に部屋別単価やゾーン別単価を掛けて算出する手法を採用した 【数量②】 最近は積算専用システムも一般的になり、例えば、芯-芯の面積でも良いので各室、概略でも積み上げ積算した方が合理的・現実的で精度もアップする 【単価②】 各室の壁下地材は、全て間仕切に含む 【単価③】 各単価は、内部各室のゾーン単価以外は基本計画から基本設計へと単価の連続性を考慮する			
				【留意点】 ※合成単価は、標準的な大きさの一部屋の、床・巾木・壁・天井・廻縁 + 想定できるユニット物も含む部屋別単価 (ゾーン別単価) とする ただし建具は別計上する ※一般的な部屋面積の便所には、トイレブース・洗面化粧台 etc 含む ※OAフロア下の防塵塗床に注意する		【留意点】 ※コストコントロールに利用しやすい様に、内訳書は部屋別かゾーン別で取りまとめる (数量は部屋毎に計上するか、合計数量として計上する) ※ユニット物は別計上を基本とする ※各室、積み上げ数量を基本とするが、一部同じ用途で同様な広さの部屋では、中庸な部屋の倍数で処理する場合もある (他の用途ではホテル客室や病院病室なども同様である)					
その他	地下外周二重壁・地下ピット		m ²	【数量】 必要であれば、想定にて計上	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【留意点】 ※特殊用途のピットに注意する (断熱や防水)			
				【留意点】		【留意点】 ※点検口・マンホール・タラップ・人通口・通水管 ※複壁内防水に注意する					
断熱材	外周壁・断熱材		m ²	【数量】 外壁数量による (建具除く)	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価	【留意点】 ※軒天井上部のスラブ裏の断熱材に注意する			
				【留意点】 ※屋上は断熱防水で想定 (外装に含む) ※外周壁断熱材面の PB-GL 工法に注意する (外周断熱面積 × 70-80% 程度) ※上記と同様に S 造の場合、LGS 片面胴縁 + ボードに注意する		【留意点】 ※屋上は断熱防水で想定 (外装に含む) ※外周壁断熱材面の PB-GL 工法に注意する (外周断熱面積 × 70-80% 程度) ※上記と同様に、S 造の場合、LGS 片面胴縁 + ボードに注意する					
内部開口部	アルミ スチール ステンレス シャッター 木製 パーティション		m ² ・か所	【数量】 内部開口部 面積 or か所	【単価】 実績単価 or 合成単価 (ガラス, 建具周囲材, 塗装など含む)	【数量】 内部開口部か所数 (種別毎か所数)	【単価】 参考見積 or 実績単価	※各所に記載のある「想定」とは、積算者が設計者と十分に情報交換を行い確度を上げた設定条件で算出することを意味する			
				【留意点】 ※事務所ビルなどの内部建具は、各室入り口扉・階段室などの防火扉・他諸室の扉などの区分で仕様を想定し、個数を概略で数える方法が現実的である		【留意点】 ※一定の建具キープランとリストが必要だが、一部の開口部は想定もあり得る					

3.3.6 内部仕上 (3)

概算精度				粗(ラフ)				密(シビア)			
対応フェーズ				企画		基本設計					
				基本計画				実施			
工事科目	中科目	細目	単位	概算法 (B)		概算法 (A)		備考			
内部仕上	開口部関連	ガラス 塗装・シーリング等	m ² m・m ²	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】				
				各単価に含む		各図面・資料により算出				刊行物単価 or 実績単価	
				【留意点】		【留意点】					
				※建具のガラス・塗装・シーリングなどは、別計上する（内訳書は開口部で計上）							
	その他内装	ブラインド・カーテン (カーテンレール共)	m ²	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】		【留意点】 ※附帯工事として、考える場合もあるので注意する		
				外部開口面積		各図面・資料により算出				刊行物単価 or 実績単価	
				【留意点】		【留意点】					
				※カーテンレールが必要な場合は、m ² 単価に含ませる							
	サイン	1 式	1 式	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】				
				延べ床面積		各図面・資料により算出				参考見積 or 実績単価	
				【留意点】		【留意点】					
				※過去実績による、m ² 単価							
ファンコイルユニット (ペリカウスター)	m・か所	m・か所	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】					
			必要であれば、想定にて計上		各図面・資料により算出				参考見積 or 実績単価		
			【留意点】		【留意点】						
			※設備との取り合いに注意する								
防煙垂壁	m	m	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】					
			必要であれば、想定にて計上		各図面・資料により算出				刊行物単価 or 実績単価		
			【留意点】		【留意点】						
各手摺 (エントランス、吹抜けなどの、高額手摺)	m	m	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】					
			必要であれば、想定にて計上		各図面・資料により算出				参考見積 or 実績単価		
			【留意点】		【留意点】						

3.3.6 内部仕上（4）

概算精度				粗(ラフ)				密(シビア)			
対応フェーズ				企画		基本設計					
				基本計画				実施			
工事科目	中科目	細目	単位	概算手法 (B)		概算手法 (A)		備考			
内部仕上	その他内装	書架・収納棚	m	【数量】 必要であれば、想定にて計上	【単価】 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 参考見積 or 実績単価	【留意点】 ※附帯工事として、考える場合もあるので注意する			
				【留意点】		【留意点】					
		駐輪場 (建物内ラック式)	台	【数量】 必要であれば、想定にて計上	【単価】 参考見積 or 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 参考見積 or 実績単価	【留意点】 ※外構工事との取り扱いに注意する			
				【留意点】 ※過去実績による、1台当たり単価		【留意点】					
		家具類 備品類	1式	【数量】 必要であれば、想定にて計上	【単価】 参考見積 or 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 参考見積 or 実績単価	【留意点】 ※トイレ（身障対応含む）の衛生器具や備品などは、設備との取り扱いに注意する ※附帯工事として、考える場合もあるので注意する			
				【留意点】 ※一部部屋別やゾーン別の単価に含む場合もあるので、重複しないように注意する		【留意点】					
		設備関連 工事費 ※天井開口補強・ 機械基礎・etc ※仕上の 末尾で、 一括計上する 場合もある	1式	【数量】 延べ床面積	【単価】 実績単価	【数量】 設備と打合せの上、計上	【単価】 実績単価				
				【留意点】 ※過去実績による、m ² 単価		【留意点】 ※見込めない内容は、一定の金額を加算する場合もある（過去実績による、m ² 単価など）					
	加算値 (加算金額)	内部仕上関係 (設計予備費ではない ※設計予備費は、 総計欄で一括計上)	1式	【数量】 想定できる价格的寄与度が高い項目は、 極力積み上げる	【単価】 実績単価	【数量】 図面表記のない内容も、極力想定にて積み上げる	【単価】 実績単価	【留意点】 ※本来積み上げるべき項目に対する加算であり、予備費（コンテンジェンシー）ではないので注意する			
				【留意点】 ※積み上げ以外の項目に対する加算金額は、過大な金額（比率）にならないように注意する		【留意点】 ※見込めない内容は、一定の金額を加算する（割り増しをする）場合もあるが、過大な金額（比率）にならないように注意する					

3.3.7 外構 (1)

概算精度				粗(ラフ) 密(シビア)				
対応フェーズ				企画	基本設計			
				基本計画			実施	
工事科目	中科目	細目	単位	概算手法 (B)		概算手法 (A)		備考
外構	舗装	アスファルト舗装	m ²	【数量】	【単価①】	【数量】	【単価】	【単価①】 単価は、周辺の縁石などを勘案し、一定の割り増しをする場合もある 【留意点】 ※木質デッキの下層路盤（土間コンなど）に注意する
		タイル舗装		※主要な舗装種別は、設計者と打合せの上想定（試設計）も含めて算出する	刊行物単価 or 実績単価	各図面・資料により算出	刊行物単価 or 実績単価 or 参考見積	
		石貼舗装		【留意点】 ※石貼や木質デッキの有無と範囲には注意する ※舗装単価設定においては、縁石などの関連項目を含め、単価に一定の割り増しをする場合もある		【留意点】 ※建物本体との取り扱いに注意する		
		インターロッキング	m ²	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】	※各所に記載のある「想定」とは、積算者が設計者と十分に情報交換を行い確度を上げた設定条件で算出することを意味する
		コンクリート平板舗装		必要であれば、想定にて計上	刊行物単価 or 実績単価	各図面・資料により算出	刊行物単価 or 実績単価	
		コンクリート舗装		【留意点】		【留意点】		
		砂利敷	m	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】	
		地盤改良				各図面・資料により算出	刊行物単価 or 実績単価	
		木質デッキ		【留意点】		【留意点】		
		入口歩道切下	m	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】	
		敷地整正（切土・盛土）		必要であれば、想定にて計上	刊行物単価 or 実績単価	各図面・資料により算出	刊行物単価 or 実績単価	
		縁石		【数量】	【単価】	各図面・資料により算出	刊行物単価 or 実績単価	
	駐車場関係	区画線引き 横断歩道・矢印・文字書 車止 (駐車場管制)	m ³	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】	【留意点】 ※駐車場管制は、設備工事との取り扱いに注意する
				※設計者と打合せの上、想定（試設計）も含めて算出する	刊行物単価 or 実績単価	各図面・資料により算出	刊行物単価 or 実績単価	
				【留意点】 ※駐車台数が想定できる場合は、車止などの参考とする		【留意点】		
	囲障（躯体・土工関係共）	フェンス 塀 門・ゲート バリカー・ボラード	m・か所	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】	
				※設計者と打合せの上、想定（試設計）も含めて算出する	刊行物単価 or 実績単価	各図面・資料により算出	刊行物単価 or 実績単価 or 参考見積	
				【留意点】		【留意点】		
	排水（土工関係共）	排水管（根巻共） 側溝・排水溝（蓋共） 会所・雨水外（蓋共） 人孔・マンホール（蓋共） 本管接続費	m・か所	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】	【留意点】 ※本管接続費は、敷地外の土工事などに注意する
				※設計者と打合せの上、排水経路を想定し会所なども想定算出	刊行物単価 or 実績単価	各図面・資料により算出	実績単価 or 参考見積	
				【留意点】 ※過去の実績値を調整して m ² 単価により算出し、特殊な内容は加算する方法もある		【留意点】 ※第一会所など、本体との取り扱いに注意する ※駐車場、車路範囲の排水管根巻仕様に注意する		

3.3.7 外構 (2)

概算精度				粗(ラフ)				密(シビア)	
対応フェーズ				企画		基本設計			
				基本計画		実施			
工事科目	中科目	細目	単位	概算手法 (B)		概算手法 (A)		備考	
外構	植栽 (根鉢部分、 土 壌 関 係 共)	高木・中木・ 低木 (支柱共)	m ² ・ か所 本	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】	【留意点】 ※灌水設備は、設備工事との取り合 いに注意する ※屋上緑化など本体工事との取り合 いに注意する	
		※設計者と打合せの上、緑化計画を想 定し算出する		刊行物単価 or 実績単価	各図面・資料により算出	刊行物単価 or 実績単価 or 参考見積			
	ポッド樹種・ 芝 生 ・ 地 被 類 植 栽 基 盤 ・ 緑化基盤 植 込 み 廻 り 立 上 り ツ リ ー サ ー ク ル 灌水設備	【留意点】 ※過去の実績値を調整して m ² 単価により算出し、特殊な内容は加算する	【留意点】						
	仮設関係	直接仮設費 敷地整理・抜 根・伐採 CBR 試 験 他、 各種試験費	m ²	【数量】 必要であれば、想定にて計上	【単価】 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価 or 参考見積		【留意点】 ※共通仮設工事との取り扱いに注意 する
			【留意点】 ※過去の実例調整 m ² 単価により算出し、特殊な内容は加算する方法もある	【留意点】					
そ の 他 外 構	外構サイ ン類 ベンチ類	一般サイ ン字鋏 etc	か所	【数量】 必要であれば、想定にて計上	【単価】 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価 or 参考見積		
					【留意点】	【留意点】			
	附属建物	駐車場 駐輪場 ゴミ置場 倉庫 パーゴラ・東 屋 防火水槽 雨水貯留槽	台分・ 棟	【数量】 必要であれば、想定にて計上	【単価】 実績単価	【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価 or 参考見積	【留意点】 ※駐車場管制・防火水槽・雨水貯留 槽は、設備工事との取り扱いに注 意する	
					【留意点】	【留意点】			
※大規模 な外構 工事の みに適 用	加算値 (加算金額)	外 構 関 係 (設計予備費 ではない) ※設計予備費 は、総計欄 で一括計上	1 式	【数量】 想定できる価格的寄与度が高い項目 は、極力積み上げる	【単価】 実績単価	【数量】 図面表記のない内容も、極力想定にて積 み上げる	【単価】 実績単価	【留意点】 ※本来積み上げるべき項目に対する 加算であり、予備費（コンテン ジェンシー）ではないので注意する	
				【留意点】 ※積み上げ以外の項目に対する加算金額は、過大な金額（比率）にならないよ うに注意する	【留意点】 ※見込めない内容は、一定の金額を加算する（割り増しをする）場合もあるが、過 大な金額（比率）にならないように注意する				

3.3.8 直接仮設（1）

概算精度				粗(ラフ)				密(シビア)				
対応フェーズ				企画				基本設計				
				基本計画				実施				
工事科目	中科目	細目	単位	概算法 (C)				概算法 (AorB)				備考
直接仮設	遣り方他	遣り方 墨出し 養生 整理清掃後片付	建 m ²	【数量】 過去の実績値調整	【単価】 実績単価			【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価			
			延 m ²									
			延 m ²									
			延 m ²									
	外部足場	枠組本足場（手摺先行型） 単管足場 抱き足場 登り桟橋 安全手摺 高所作業車（荷受ステージ）	掛 m ²	【数量】 過去の実績値調整	【単価】 実績単価			【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価			【留意点】 ※軒天井部分の作業足場に注意する
			〃									
			〃									
			m									
			m									
			台									
	内部足場	一般部・脚立足場 枠組棚足場（ステージング） 階段室足場 EV シャフト足場 移動足場（ローリングタワー） 高所作業車	延 m ²	【数量】 過去の実績値調整	【単価】 実績単価			【数量】 各図面・資料により算出	【単価】 刊行物単価 or 実績単価			【留意点】 実情に合わせて、天井高さ 3m を区分高さとした ※ 3m 以下の一般部は脚立足場 ※ 3m 超えの場合には枠組棚足場（ステージング）などを考慮する
			対象 m ²									
			〃									
			〃									
	躯体支保工		対象 m ²	【数量】 過去の実績値調整	【単価】 実績単価			【数量】 対象面積 （一般的には、階高 5.0m を超える部分で、段数 :1.7m ごとで区分する）	【単価】 刊行物単価 or 実績単価（過去実績の空 m ³ 単価なども利用する）			
			空 m ³									
	鉄筋・型枠足場 地足場		対象 m ²	【数量】 過去の実績値調整	【単価】 実績単価			【数量】 必要であれば、足場種別を想定し算出する	【単価】 刊行物単価 or 実績単価			
	鉄骨吊り足場		対象 m ²	【数量】 過去の実績値調整	【単価】 実績単価			【数量】 必要であれば、足場種別を想定し算出する	【単価】 刊行物単価 or 実績単価			

3.3.8 直接仮設（2）

概算精度				粗(ラフ)				密(シビア)			
対応フェーズ				企画		基本設計					
				基本計画				実施			
工事科目	中科目	細目	単位	概算手法 (C)		概算手法 (AorB)		備考			
直 接 仮 設	災害防止	垂直ネット張	掛 m ²	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】				
		水平ネット張	m ²	過去の実績値調整	実績単価	各図面・資料により算出	刊行物単価 or 実績単価				
	養生防護棚（朝顔）	m	【留意点】 ※過去の実績値を調整して m ² 単価により算出し、特殊な内容は加算する		【留意点】 ※防音仕様に注意 ※鉄骨工事用は防災タイプ ※朝顔は、高さ 10m 以上：1 段 20m 以上：2 段を標準とする						
	仮 設 材 ・ 運搬費		1 式	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】				
				過去の実績値調整	実績単価	各図面・資料により算出	刊行物単価 or 実績単価				
				【留意点】 ※過去の実績値を調整して m ² 単価により算出し、特殊な内容は加算する		【留意点】 ※刊行物単価の場合、運搬費は各単価に含まれるものもあるので注意					
そ の 他 仮 設	屋外整理清掃 発生材処分 竣工時清掃	1 式	【数量】	【単価】	【数量】	【単価】					
			【留意点】 共通仮設で計上する場合もある		【留意点】 共通仮設で計上する場合もある						

3.3.9 共通仮設

概算精度				粗(ラフ)		密(シビア)		
対応フェーズ				企画		基本設計		
				基本計画		実施		
工事科目	中科目	細目	単位	概算手法 (C)		概算手法 (AorB)		備考
共通仮設 ※基本的に、①比率＋②積み上げで算出する	①比率に含む項目	公共工事積算基準を参考にした場合	1 式	過去の直接工事費に対する比率 (or 実例調整 m ² 単価) により算出する		過去の直接工事費に対する比率 (or 実例調整 m ² 単価) により算出し、金額的寄与度が高い内容は加算する		※ (参考) 一般的な比率に含む内容 (公共建築工事積算基準) 準備費 (敷地整理)・仮設建物費・工事施設費・環境安全費・動力用水光熱費・屋外整理清掃費・機械器具費・その他
				【留意点】 特殊な内容は加算する		【留意点】 ※特殊な内容が想定できれば勘案する ・現場条件 = 離島や山間部、へき地など水道や電力が整備されていない地域 ・同様に、市街地の場合、現場事務所や仮置場の確保に要する費用など		
	②積み上げる項目	公共工事積算基準を参考にした場合	1 式	過去の実績値を調整して m ² 単価により算出し、特殊な内容は加算する		一般的な積み上げ項目 (代表的なもの) 仮囲い・仮設ゲート・工事用道路 (仮設鉄板敷き)・揚重機械器具費・交通誘導員・警備要員・イメージ UP 費用・借地料・試験調査費その他価格の寄与度が大きいもの		※各所に記載のある「想定」とは、積算者が設計者と十分に情報交換を行い確度を上げた設定条件で算出することを意味する
				【留意点】		【留意点】 ※特殊な内容は加算するが、上記項目程度で取りまとめる場合が多い		
	(参考) その他の詳細積み上げ項目 ※上記、①②に必要であれば加算するが、その際は、共通仮設比率に注意する		1 式	【数量】	【単価】	(参考) その他の詳細積み上げ項目		
				【留意点】		【準備費】 事前調査、工事障害物、敷地整備、敷地測量、埋設物調査、電波障害調査、土壌調査 etc 【仮設建物費】 作業所事務所、監理事務所、発注者事務所事務所、倉庫下小屋、作業員施設 作業員詰所、警備員詰所 その他仮設建物 【工事施設費】 仮囲い、仮設ゲート、通用口、仮設道路、歩道上施設、その他工事施設 地代家賃 環境安全 電力用水 試験調査 屋外整理清掃 機械器具 揚重器具 運搬 【留意点】 ※特殊な内容は加算する		

3.3.10 経費・予備費

概算精度				粗(ラフ)		密(シビア)	
対応フェーズ				企画	基本設計		
				基本計画		実施	
工事科目	中科目	細目	単位	概算手法 (C)		概算手法 (AorB)	備考
諸経費 ※比率により算出	諸経費	現場管理費及び一般管理費	1 式	過去の純工事費に対する比率（実例調整等）により算出する		過去の純工事費に対する比率（実例調整等）により算出する	
				【留意点】 ※上記は（現場管理費＋一般管理費）＝諸経費として考える また本来は現場管理費は純工事費、一般管理費は工事原価にそれぞれ適切な比率を掛けて算出するが、ここでは比率を掛ける対象金額を純工事費とした		【留意点】 ※上記は（現場管理費＋一般管理費）＝諸経費として考える また、本来は現場管理費は純工事費、一般管理費は工事原価にそれぞれ適切な比率を掛けて算出するが、ここでは、比率を掛ける対象金額を純工事費とした	【留意点】 ※特殊な内容（現場条件等）が想定できれば、適宜判断し勘案する
設計予備費 ※比率により算出	設計予備費	コンテナジェンシー（事業主が持つ一定の予備費）	1 式	（直接工事費×10～15%）程度		概算手法 B：（直接工事費×10%）程度 概算手法 A：（直接工事費×5%）程度	
				【留意点】 ※各工事区分で予備費を計上する例もあるが、ここでは各工事区分で計上せず、一括計上した		【留意点】 ※各工事区分で予備費を計上する例もあるが、ここでは各工事区分で計上せず、一括計上した	【留意点】 ※予備費は実施設計に向けて設計の進捗度が進むにつれて、減少していく