

建築保全業務労務単価 (日割基礎単価※)

Table with 4 columns: Prefecture, Heisei 30, Heisei 31, and Increase Rate (%). Rows include Hokkaido, Miyagi, Tokyo, Niigata, Aichi, Osaka, Hiroshima, Shikoku, Fukuoka, and Okinawa.

※正規の勤務時間内に業務を行う場合の1日(8時間)当たりの単価(単位:円/日)

建築保全業務労務単価は、各省各庁の施設管理者が建築保全業務共通仕様書を適用する業務に適用して、建築保全業務積算基準および建築保全業務積算要領により、官庁施設の建築保全業務に係る費用を積算するための参考単価として作成している。

建築保全業務労務単価は、各省各庁の施設管理者が建築保全業務共通仕様書を適用する業務に適用して、建築保全業務積算基準および建築保全業務積算要領により、官庁施設の建築保全業務に係る費用を積算するための参考単価として作成している。

日割基礎単価(正規の勤務時間内に業務を行う場合の1日8時間)が6区分、清掃員3区分、警備員3区分に分類され、管洗浄を行う技術者は「保全技師・保全技術員」のうち「保全技師補」に該当する。当協会では認識しています。

Table with 2 main sections: '令和2年賃金構造基本統計調査による職種別平均賃金' and '職業安定業務統計の求人賃金を基準値とした一般基本給・賞与等の額'.

※1 無期雇用かつフルタイムの労働者について、(所定内給与+特別給与÷12)÷所定内時間で時給換算したものを特別集計
※2 基準値(0年)は、令和2年度にハローワークで受理した無期かつフルタイムの求人に係る求人賃金(月給)の下限額の平均を、一定の計算方法(月額×12÷52÷40)で時給換算し賃金構造基本統計調査から計算した賞与指数(0年)を乗じて作成。

派遣労働者の賃金基準改定
厚生労働省はこのほど、「令和4年度職種別賃金水準」を決定し、各都道府県労働局長に

派遣労働者の賃金基準改定
厚生労働省はこのほど、「令和4年度職種別賃金水準」を決定し、各都道府県労働局長に

国交省 令和4年度 建築保全業務労務単価を決定
国土交通省は2021年12月10日、「令和4年度建築保全業務労務単価」を決定しました。

「ビル清掃員」が「ビル・建物清掃員」に変更
「ビル清掃員」が「ビル・建物清掃員」に変更されています。

見ておくれやす
— 公衆衛生の役割 — (第18回)
慶安元年1648年江戸の初期のころ、町触ま

3社を優良事業者に認定
当協会は12月8日午後10時半から「建築物排水管清掃優良事業者認定制度」審査委員会を開催し、第5回目の認定事業者として(株)タイヨーピー・ユー・エス、(株)フレヴァン、(株)ライフテックミツダの3社を認定しました。

日蔭化学 生活環境の身近にいます! レジオネラ属菌! 採水・分析調査を報告! 優れた洗浄効果と殺菌性! 冷却水系除菌剤, バックス30, レジオブロック, テストアッシュ, スタイムアッシュ.

全管協ニュース <第412号> 発行所 一般社団法人 全国管洗浄協会 〒105-0004 東京都港区新橋5-10-6 川村ビル7階 TEL 03 (6432) 4530 FAX 03 (6432) 4531 https://www.zenkankyo.jp E-mail: info@zenkankyo.jp 発行人 上之原 靖

3社を優良事業者に認定

# 第49回建築物環境衛生管理全国大会 共用排水管閉塞事故に対する保守提案

1月20日・21日に開催予定だった「第49回建築物環境衛生管理全国大会」は、新型コロナウイルス感染症拡大のため、中止となりました。今号では、研究会で当協会が発表を予定していた事例報告「集合住宅の共用排水管閉塞事故に対する保守の改善方法」(発表者・大中武弘技術委員、共同研究者は技術委員会の西川昌樹、難波信一、佐藤昭仁、高岡ジョージ、生酒猛、齊藤将一の各氏)の内容を紹介いたします(後日、(公財)日本建築衛生管理教育センターHPで収録内容が視聴できます)。

## 集合住宅の共用排水管閉塞事故に対する保守の改善方法

1. はじめに  
近年、集合住宅では排水管清掃が定期的な実施され、生活習慣の中で感染症等防除のための衛生管理が定着しつつある。しかし、集合住宅において共用排水管の閉塞があれば、排水の停滞や溢れにより生活環境に甚大な被害を与える可能性がある。本報は、排水共用管の閉塞した事例について、管種・閉塞箇所・清掃周期などからその要因について分析し、適切な保守・改善を提案する。

2. 事例調査  
2.1 調査概要  
集合住宅の排水立て管を含む共用管を対象に、定期清掃を実施しているにもかかわらず閉塞によるトラブルが発生した事例について、当協会技術委員11社より全国10都道府県を対象に実態調査を行った。調査には期間排水用硬質塩化ビニル

表1 実態調査結果

管種	事例数
排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管	20
硬質ポリ塩化ビニル管	18
排水用铸铁管	7

閉塞箇所	事例数
排水立て管直管部	1
排水立て管継手部	23
排水立て管オフセット部	8
排水横主管直管部	1
排水横主管継手部	12

清掃周期	事例数
毎年	21
隔年	18
3年周期	6



写真3

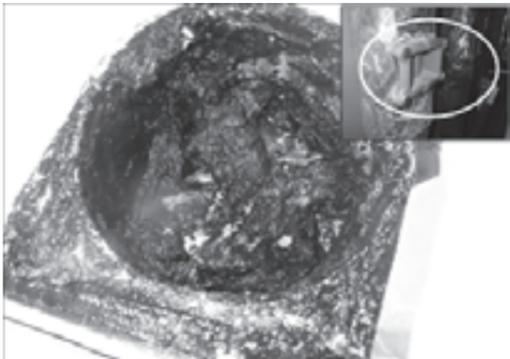


写真4 立て管掃除口の状況

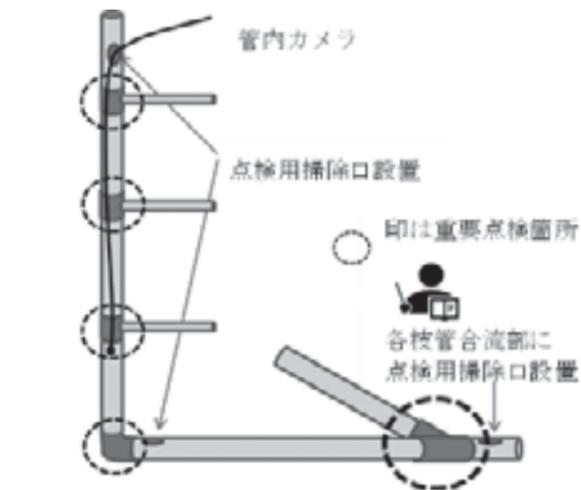


図1 管内カメラを用いた共用管保守の方法

管の内面の腐食による錆こぶの成長によるものと思われる。写真1は、築34年の排水用铸铁立て管が錆で閉塞状態になっている。写真2は、その配管を特別清掃として専門機器により錆を完全除去した写真である。

表1-2の閉塞箇所については、排水立て管継手部が23件と最も多く、次いで排水横主管継手部が12件であった。閉塞状況については写真3のように、配管材は排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管や硬質ポリ塩化ビニル管であったが、排水立て管の特殊排水継手、排水横主管継手の腐食

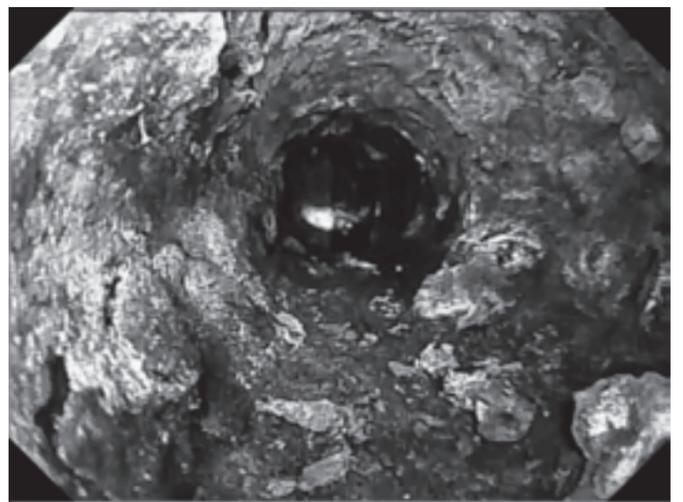


写真1

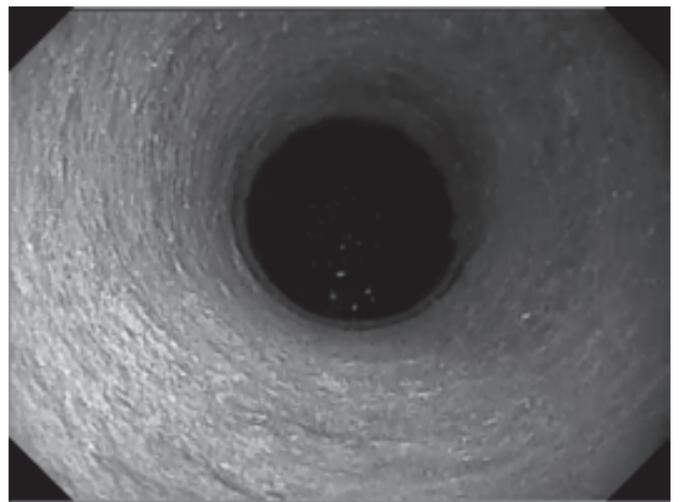


写真2

を伴うスケールの付着が主原因になっていた。写真4の排水立て管掃除口も、同様の閉塞状況が確認された。排水立て管直管部では、清掃作業中に剥離して落下した錆を含むスケールによる閉塞が起っていた。排水立管の腐食に対しては、抑止する有効な方法はないため、排水管路において腐食を伴う付着堆積が進行する状況を、図1のように管内カメラを駆使し、ポイントごとに定期的に点検・監視するのが適切である。具体的には、3年に一度の頻度で排水立て管を含む共用管の内視鏡調査を実施することにより、大きなトラブルを防ぐことができる。

### 3. まとめ

近代建築の長寿命化、既存建物のリノベーションには目を見張るものがある。排水設備に関しても更生・更新工事の技術は日進月歩に進んでいる。健康診断と同様に、排水配管も内視鏡などで現状の状態を把握する点検・診断を定期的に行い、長寿命化を見据えた保守を施すべきである。

### 高圧洗浄機 パワージェット

新登場! 普通免許対応 高圧洗浄車

高圧洗浄機・高圧洗浄車・洗浄ノズル・高圧ホース

高圧洗浄機一品質とアフターサービス 株式会社 シンショウ

本社 広島市西区商工センター4丁目10-16 電話 082-278-0072  
http://www.ss-shinsho.co.jp/

### Asada

広い視野で管内をより明確に!!

管内検査プロ向けカメラ クリアスコープ2820

距離カウンター機能搭載 対角150度の広角度カメラ

適応管径:φ40~100mm/カメラヘッド:φ28mm/ケーブル長:20m  
広角度カメラ:対角150°・距離カウンター機能付き

アサダ株式会社

本社/名古屋市中区上飯田西町3-60 TEL(052)911-7165 支店/東京・名古屋・大阪  
URL http://www.asada.co.jp E-mail:sales@asada.co.jp 営業所/札幌・仙台・さいたま・横浜・広島・福岡

# 新役員登場!

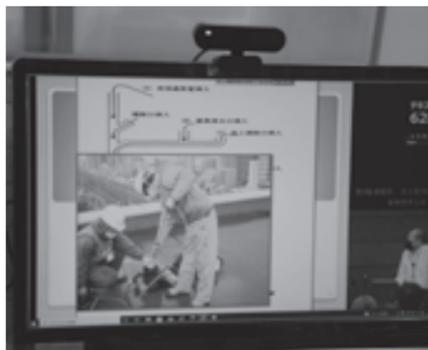
2021年5月28日に開催した第19回定時総会で役員改選が行われ、2021・2022年度の新役員体制がスタートしました。新役員(理事・監事)と新支部長をご紹介します。



**大桃 政春監事**  
(株)小出環境サービス 取締役会長

この度、理事から監事へ就任させていただきました大桃です。多くの先輩や現場経験者の中で恐縮しております。監事として少しでもお役に立てればと思います。近年、排水管の構造基準や設備など、大きく様変わりしています。施主様に対しては特に管洗浄について、直接見えづらい場所なので洗浄方法などの提案や報告書など、ITやAIの活用によりお客様目線での対応に努めていきたいと思っております。

これまでの協会活動：理事8年、支部長8年  
趣味・特技など：ウォーキング、カラオケ  
座右の銘：夢は必ず実現する!



図表や写真を画面に映しながらの講習



受講者へのサポート体制も整え開催

# 建築物排水管清掃技士資格 初のオンライン再講習を実施

当協会は12月14日午前9時半より、建築物排水管清掃技士資格講習の再講習をオンラインで開催し、16人が受講しました。初めての開催になりましたが、大きなトラブルもなく無事に終了することができました。

事務局側で受講者の出欠確認を行った後に講習を開始し、一部音声環境が乱れる部分がありました。最後まで予定の内容を視聴することができました。受講者からの質問に対応するため、事務局には齋藤将一常務理事が待機。講習終了後には、「技士講習は実務3年以上が受講条件であり、再講習はそこから6年経過していることから、受講者の皆さんは動向10年と、会社では中堅の立場だと思えます。本日の再講習で自分の技術・知識を

アップグレードするとともに、それらを駆使して、今後も排水管の維持管理に努めてください」と、受講者の労をねぎらい激励しました。2021年度は、1

月25日に愛知・大阪会場での受講者、2月15日に福岡会場の受講者、3月24日は神奈川県、東京会場の受講者を対象に開催する予定となっています。いずれも2014~2015

年の受講者が対象となります。詳細については、引き続きホームページなどで告知していきます。

## 規程類の変更など検討

### 第3回常務理事会

当協会は2021年度第3回常務理事会を12月8日午後1時半より、Web会議形式で開催しました。上之原靖理事長を議長に選任後、①役員選任規程の見直し②支部規程の見直し③社員慶弔規程の見直し④各委員報告⑤2022年度事業計画案・予算案⑥アクションプランの取り組みなどの議題について審議しました。

## 支部・慶弔規程など検討

### 第5回総務委員会

支部役員の見直し(同規程第6条、副支部長の表記追加など)や支部長の役割などの規定を追加した修正を提案と承認した。

当協会は第5回総務委員会を12月7日午後2時より、Web会議形式で開催しました。今回は、支部規程や社員慶弔規程などの記載内容を中心に協議しました。支部規程第6条(役員)における副支部長の表記については、新年度事業計画を固めたうえで予算の検討を行うことになりました。

同支部では、2021年度に東北・北関東センター・テクニカルセンター(千葉県松戸市)、千葉積水工業(株)ソリューションセンター(千葉県原市)を開催。2022年度も資格講習や従事者研修などとともに、会員ニーズに合わせた取り組みを行っていく方針です。

南関東支部総会



南関東支部総会

総務委員会で協議した「災害見舞金」について、「社員慶弔規程」第3条として明記する

加えるなどの修正を確認し、常務理事会・理事会上に上程することを決定しました。

当協会の南関東支部(浅田良成支部長)は、12月16日、神奈川県横浜市で2021年度支部総会を開催しました。2022年度の事業計画・予算案について検討するとともに、副支部長として大野隆次理事(株)環境管理センター)を選任しました。

## 副支部長を選出

### 南関東支部総会



第3回常務理事会

この度、理事から監事へ就任させていただきました大桃です。多くの先輩や現場経験者の中で恐縮しております。監事として少しでもお役に立てればと思います。近年、排水管の構造基準や設備など、大きく様変わりしています。施主様に対しては特に管洗浄について、直接見えづらい場所なので洗浄方法などの提案や報告書など、ITやAIの活用によりお客様目線での対応に努めていきたいと思っております。

この度、理事から監事へ就任させていただきました大桃です。多くの先輩や現場経験者の中で恐縮しております。監事として少しでもお役に立てればと思います。近年、排水管の構造基準や設備など、大きく様変わりしています。施主様に対しては特に管洗浄について、直接見えづらい場所なので洗浄方法などの提案や報告書など、ITやAIの活用によりお客様目線での対応に努めていきたいと思っております。

この度、理事から監事へ就任させていただきました大桃です。多くの先輩や現場経験者の中で恐縮しております。監事として少しでもお役に立てればと思います。近年、排水管の構造基準や設備など、大きく様変わりしています。施主様に対しては特に管洗浄について、直接見えづらい場所なので洗浄方法などの提案や報告書など、ITやAIの活用によりお客様目線での対応に努めていきたいと思っております。

## 2月末まで! 会員増強キャンペーン

創立40周年を迎えたことを受け実施中の「会員増強キャンペーン」は、2022年2月28日までとなります。「入会金0円」の特典期間中に、ぜひ入会の推進をご検討ください。※詳細はホームページまたは当協会事務局までお問い合わせください

21年度

# 建築物排水管清掃作業 従事者研修 [東京②]

東京会場 65人

2021年12月9日  
機械振興会館 (東京都港区)

1. 建築物衛生法と関係法令および排水管清掃作業の安全と衛生	大川 将司講師 (東京都健康安全研究センター 広域監視部建築物監視指導課建築物衛生 担当)
2. 排水設備概論	関根 英明講師 (一社・全国管洗浄協会)
3. 点検診断・検査	
4. 排水設備の清掃実務および 清掃機器の使用法	大中 武弘講師 (一社・全国管洗浄協会)
5. 業務管理一般論	

大川講師



関根講師



大中講師



単管式排水システムの流水実験の様子



今回の見学会では、「単管式排水システム」を中心に、①耐火VPパイプ燃焼実験②各種モデル配管の説明③防音実験設備④総合展示場などを見学。モデル配管ゾーンでは、巡回板による管内流水の様子や、築古物件の老朽化した排水管や継手部

当協会の南関東支部(浅田良成支部長)と東京支部(西川昌樹支部長)、東北・北関東支部(関根英明支部長)は12月2日、千葉積水工業(株)ソリューションセンター(千葉県原市)の合同見学会を開催し、15人が参加しました。

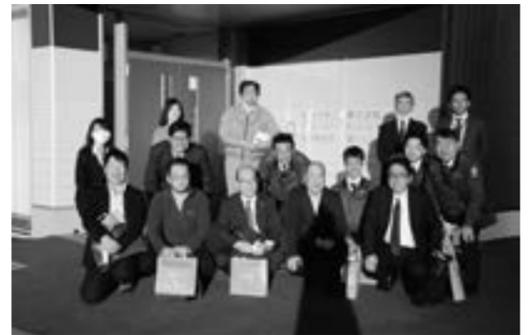
同センターは、顧客 リューション提案を向けに実物の見学・体験「実せる」工場」として新しく整備されました。

た。積水グループが展開する樹脂製給排水管や各種配管設備を展示する総合展示場と、低層階の実験を行う実験ゾーンなどで構成されています。

## 千葉積水・ソリューションセンターを見学 南関東／東京／東北・北関東3支部合同企画



マンションなどの物件から集めたという老朽管のサンプル



再訪希望が相次いだ千葉積水工業(株)ソリューションセンター

分の腐食サンプルなど、排水管に特化したサンプル・製品の実物を見ることができ、実際に見て、確認することができ非常に

3支部を代表し東

### 首都圏・近畿圏ともに増加予想

不動産経済研究所が公表した「首都圏・近畿圏のマンション市場予測-2022年の供給予測-」によると、2022年は前年比4.6%増の3.4万戸、近畿圏は2.2%増の1.85万戸と、いずれも増加すると予測されています。

格の上昇傾向が続くとともに、郊外物件についても駅近中心に価格が高止まりすると予想されています。

【近畿圏】  
2021年は前年比19.1%増の1.81万戸と、2019年水準に回復すると見込んでおり、2022年は価格上昇が継続することによる影響で、微増にとどまると予測されています。

地域別では、大阪市は超高層物件が一定規模の供給が続き、大阪府下も増加。超高層・大規模物件の初回売り出しがひと段落した神戸市部、京都市部では供給の大幅な減少が見込まれています。



改正優良住宅法10月施行  
政府は11月19日、「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」の一部規定の施行日を、22年10月1日に定める政令を閣議決定しました。長期優良住宅維持保全計画の認定制度の創設と、特別住宅紛争処理の対象拡大について、同日付で施行となります。

21年5月28日に公布された同改正法は、優良な住宅ストック形成や住宅の円滑な取引環境の整備を通じて、質の高い既存住宅の流通促進などが目的。共同住宅について、管理組合が一括で認定を受ける仕組みや、共同住宅の認定基準の合理化、既存住宅に関する紛争処理機能の強化などを図っていきます。

### 2021年度建築物排水管清掃作業従事者研修

開催日	会場	募集人員
2022年 2月10日 (木)	大阪ビルメンテナンス協会 (大阪府大阪市西区江戸堀2-6-33 江戸堀フコク生命ビル8階)	40名
3月28日 (月)	神奈川県立かながわ労働プラザ (神奈川県横浜市中区寿町1-4)	60名

### 2021年度建築物排水管清掃技士資格・オンライン再講習

開催日	オンライン (ZOOM)	募集人員
2月15日 (火)	第3回 2014(平成26)年、2015(平成27)年の福岡会場受講者	30名
3月24日 (木)	第4回 2014(平成26)年、2015(平成27)年の神奈川・東京会場受講者	50名

## 会員だより

◆新入会員(敬称略)

【中部・北陸支部】

【賛助会員】

◆事業部名変更

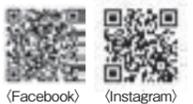
2021年はコロナ禍でマンション人気回復し、前年比19.4%増の3.25万戸を見込んでおり、2022は高い住宅ニーズが続き2年連続の増加を見込んでいます。

東京23区内、郊外とも大規模案件や超高層物件が市場をけん引。コロナ禍で引き続き郊外に注目が集まる一方で、都心人気は一段と顕著になると見込んでいます。都心高級物件に人気が集まり価格の上昇傾向が続くとともに、郊外物件についても駅近中心に価格が高止まりすると予想されています。

- ▽(株)鳥羽産業：(一)月入会)代表者〃河本泰洋。住所〃〒517-0011、三重県鳥羽市鳥羽2-16-8、TEL 0599-2512807、FAX 0599-2512808
- ▽日本エマソン(株)プロフェッショナルツール事業部：日本エマソン(株)リッツ事業部からプロフェッショナルツール事業部に変更(12月1日)

伝統と革新のブランド

## RIDGID どの時代もRIDGID《リジッド》はプロフェッショナルのために



新製品



革新的な  
新機種が新登場!



フレックスシャフト  
(チェーン回転式ドレンクリーナー)

- 品番：64268 K9-102 適用管径：φ32~50mm ケーブル径：φ6mm ケーブル長：15.2m ¥212,300(税込)
- 品番：64278 K9-204 適用管径：φ50~100mm ケーブル径：φ8mm ケーブル長：21.3m ¥319,000(税込)

- ケーブル先端のチェーンが回転し、管内いっばいに広がります!
- 遠心力で詰まりを効率的に除去!
- 充電式電動ドリルを使用。コードレスで持ち運びにも便利!



●製品に関するお問合せ  
日本エマソン株式会社 プロフェッショナルツール事業部  
〒140-0002 東京都品川区東品川1-2-5 リバーサイド品川港南ビル5階  
TEL: 03-5769-6953 FAX: 03-4496-4286 mail: RIDGID-CS@emerson.com

ケーブル残量が見える! お手ごろな価格!



パワークリア  
品番：59148  
適用管径：φ19~38mm  
¥42,570(税込)

●その他の製品情報はホームページよりご確認ください。 https://www.ridgid.jp



パワースピン+  
品番：57043  
適用管径：φ20~40mm  
¥11,550(税込)

小型で汎用性が高い  
ブロー



K-50  
適用管径：φ19~100mm  
¥211,200~(税込)

●修理に関するお問合せ  
株式会社コア・エレクトロニクスシステム リジッド製品修理センター  
〒224-0026 神奈川県横浜市都筑区南山田町4105  
TEL: 045-534-8243 FAX: 045-624-9123 mail: cesridgid@ces-net.com