Ⅴ　特殊建築物定期報告並びに定期点検業務に関する要望

　特殊建築物定期報告並びに定期点検業務の発注にあたっては、当協会の会員事務所にご下命下さるようお願い申し上げます。

特殊建築物定期報告並びに定期点検業務報酬算定基準

（一社）茨城県建築士事務所協会

（平成 27 年 4 月 1 日改正）

この業務は、建築基準法第 12 条第 1 項、第 2 項及び関係法令等による建築物の定期報告並び定期点検に関する業務に適用します。

１．この報告は、所定の書式に従い建築物の敷地、構造、避難等に関する事項について調査を行い建築物の定期報告並びに定期点検に関する報告書を作成するものです。

２．調査報告に必要な書類（設計図、確認申請通知書、その他の資料としてトレース及び復元図・その他）がある場合とします。

建築設備関係（消火・防火設備、その他の電気、給排水、衛生、換気、空調設備関係）は、別途加算業務とします。建築設備定期検査報告は、(一財)日本建築防災協会が別に定めた「特殊建築物等定期調査業務費用の考え方」に順ずるものとします。

３．報酬の算出

報酬＝直接人件費＋経費＋技術料＋特別経費＋その他の別途加算業務＋消費税

直接人件費：(表２による人工表）×(表１による業務比率)×α（難易度）

経　　費：直接人件費と同額

技　術　料：直接人件費の 50%

特別経費：

（1）測量業務費

（2）本業務遂行上の宿泊費・旅費交通費

（3）その他

その他の別途加算業務：

（1）復元図の作成

（2）行政庁より詳細な図面の提出或いは写真の提出、現地立会いを求められた場合

（3）外装仕上げ等の精密調査とそれに伴う足場や赤外線調査など

（4）アスベスト診断士等専門技術者による調査

（5）建築設備、防火設備の定期点検

（排煙設備、防火戸、防火シャッター、昇降機、避難器具、非常用照明、消防設備等）

（6）その他

難易度（α）：1.0～2.0 の範囲で下記建物について適宜設定する。

（1）老朽化の著しい建物又は精密調査を要する建物

（2）複合建築物で調査が複雑なもの

（3）その他敷地・構造・避難に関する複合要素或いは難解要素を有する建物

表１　定期報告を行う建物及び業務比率

	用途	規模	報告時期	業務比率
1	劇場、映画館又は演芸場	地階、Ｆ≧３階、Ａ≧500 ㎡ 又は　主階が１階にないもの	H28 年度（以降２年に１回）	1.4
2	観覧場（屋外観覧場は除く） 公会堂又は集会場	地階、Ｆ≧３階又はＡ≧1,000 ㎡		1.4
3	病院又は診療所（患者の収容施設があるものに限る）	地階、Ｆ≧３階又はＡ≧1,000 ㎡		1.2
4	ホテル又は旅館	地階、Ｆ≧３階又はＡ≧1,000 ㎡		1.4
5	事務所その他これに類するもの（階数が５以上で延べ面積が 1,000 ㎡を超えるものに限る）	地階、Ｆ≧３階	H28 年度（１回/３年）	1.0
6	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店又は物品販売業を営む店舗	地階、Ｆ≧３階又はＡ≧1,000 ㎡	H27 年度（１回/２年）	1.3
7	博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場	地階、Ｆ≧３階又はＡ≧2,000 ㎡	H29 年度（１回/３年）	1.3
8	児童福祉施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、 その他建築基準法施行令第 19 条による児童福祉施設等	地階、Ｆ≧３階又はＡ≧1,000 ㎡	H28 年度（１回/２年）	1.4
9	学校又は体育館	地階、Ｆ≧３階又はＡ≧2,000 ㎡	H27 年度（１回/３年）	1.2

注）１．「地階、Ｆ≧3」は、地階又は３階以上の階でその用途に供する部分（100 ㎡以下のものは除く）を有するものを示す。
２．Ａはその用途に供する部分の床面積（㎡）の合計を示す。
３．複数の用途（事務所は除く）に供する建築物にあっては、それぞれの用途に供する部分の床面積の合計をもってその主要な用途に供する部分の床面積の合計とする。

難易度（α）：1.0～2.0 の範囲で下記建物について適宜設定する。

1. 老朽化の著しい建物又は精密調査を要する建物
2. 複合建築物で調査が複雑なもの
3. その他敷地･構造･避難に関し複合要素或いは難解要素を有する建物

表２　建築物定期報告業務　標準人・時間数表（α＝1.0の場合）

建物延面積（㎡）	業務内容					合計
	受託に伴う準備等	現地調査及び法令・条例等の検討	報告書、調査書の作成	行政庁への報告書提出説明	建物管理者又は所有者への報告説明	
300以下	2.40	10.0	14.40	4.00	2.40	33.20
500		11.2	14.40			33.40
1,000		11.60	15.04			35.44
2,000		12.00	17.44			38.24
3,000	3.20	15.44	18.00	4.80	3.20	44.64
4,000		21.28	19.20			51.68
5,000		26.40	21.60			59.20
6,000	4.00	28.00	24.00	5.60	4.00	65.60
7,000		32.40	26.40			72.40
8,000	4.80	32.64	27.60	6.00	4.80	75.84
9,000		34.48	28.80			78.88
10,000		36.40	30.00			82.00
20,000	8.00	52.00	36.00	8.00	8.00	112.00
30,000		68.00	42.00			134.00

（注）１．端数は直線補間とする。

２．建物面積は、１棟毎の面積とする。

３．**その他の別途加算業務**

（1）復元図の作成

（2）行政庁より詳細な図面の提出或いは写真の提出、現地立会いを求められた場合

（3）外装仕上げ等の精密調査費用とそれに伴う足場や高所作業車、赤外線調査費用など10年毎に外壁全面打診等による調査が義務づけられたため、特に外壁全面および高所作業車の別途計上を併せてお願いいたします。

（4）アスベスト診断士等専門技術者による調査・分析費用

（5）建築設備、防火設備の定期点検

（排煙設備、防火戸、防火シャッター、昇降機、避難器具、浄化槽、消防設備等）

（6）その他

表３　定期点検を行う建物及び業務比率

	用途	規模	報告時期	業務比率
1	劇場、映画館又は演芸場			1.4
2	観覧場（屋外観覧場は除く） 公会堂又は集会場			1.4
3	病院又は診療所（患者の収容施設があるものに限る）			1.2
4	ホテル又は旅館			1.4
5	事務所その他これに類するもの（階数が5以上で延べ面積が1,000㎡を超えるものに限る）			1.0
6	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店又は物品販売業を営む店舗			1.3
7	博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場			1.3
8	児童福祉施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、その他建築基準法施行令第19条による児童福祉施設等			1.4
9	学校又は体育館			1.2
10	下宿、共同住宅、寄宿舎			1.4
11	倉庫その他これらに類するもので政令で定めるもの			1.0
12	自動車車庫、自動車修理工場 映画スタジオ、テレビスタジオ			1.0

注）１．建築基準法第６条第１項１号（法別表第１（い）欄の用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの）に掲げる建築物とする。
２．Ａはその用途に供する部分の床面積（㎡）の合計を示す。
３．複数の用途（事務所は除く）に供する建築物にあっては、それぞれの用途に供する部分の床面積の合計をもってその主要な用途に供する部分の床面積の合計とする。

難易度（α）：1.0～2.0の範囲で下記建物について適宜設定する。

1. 老朽化の著しい建物又は精密調査を要する建物
2. 複合建築物で調査が複雑なもの
3. その他敷地･構造･避難に関し複合要素或いは難解要素を有する建物

表４　建築物定期点検業務　標準人・時間数表（α＝1.0の場合）

建物延面積（㎡）	業務内容				合計
	受託に伴う準備等	現地調査及び法令・条例等の検討	報告書、調査書の作成	建物管理者又は所有者への報告説明	
300以下	2, 40	10. 00	14. 40	2. 40	29. 20
500		11. 20	14. 40		30. 40
1, 000		11. 60	15. 04		31. 44
2, 000		12. 00	17. 44		34. 24
3, 000	3. 20	15. 44	18. 00	3. 20	39. 84
4, 000		21. 28	19. 20		46. 88
5, 000		26. 40	21. 60		54. 40
6, 000	4. 00	28. 00	24. 00	4. 00	60. 00
7, 000		32. 40	26. 40		66. 80
8, 000	4. 80	32. 64	27. 60	4. 80	69. 84
9, 000		34. 48	28. 80		72. 88
10, 000		36. 40	30. 00		76. 00
20, 000	8. 00	52. 00	36. 00	8. 00	104. 00
30, 000		68. 00	42. 00		126. 00

（注）１．端数は直線補間とする。

２．建物面積は、１棟毎の面積とする。

３．**その他の別途加算業務**

（1）復元図の作成

（2）行政庁より詳細な図面の提出或いは写真の提出、現地立会いを求められた場合

（3）外装仕上げ等の精密調査費用とそれに伴う足場や高所作業車、赤外線調査費用など10年毎に外壁全面打診等による調査が義務づけられたため、特に外壁全面および高所作業車の別途計上を併せてお願いいたします。

（4）アスベスト診断士等専門技術者による調査・分析費用

（5）建築設備、防火設備の定期点検

（排煙設備、防火戸、防火シャッター、昇降機、避難器具、浄化槽、消防設備等）

（6）その他

建築基準法第12条による特殊建築物等の定期報告・定期点検の法的根拠

法６条　**（建築物の建築等に関する申請及び確認）**

1号　法別表第一(い)欄に掲げる特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの。

法10条　**（保安上危険な建築物等に対する措置）**

特定行政庁は、第６条第１項第１号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも法第３条第２項の規定により第２章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

法12条　**（報告、検査等）**

法第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物（国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物を除く。）で**特定行政庁が指定するもの**の所有者は、当該建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者にその状況の調査をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

2項　国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物（法第6条第1項第1号に掲げる建築物その他前項の政令で定める建築物に限る。）の管理者である国、都道府県若しくは建築主事を置く市町村の機関の長又はその委任を受けた者（以下この章において「国の機関の長等」という。）は、当該建築物の敷地及び構造について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は同項の資格を有する者に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならない。

令16条　**（定期報告を要する建築物）**

法第12条第1項 の政令で定める建築物は、第14条の2に規定する建築物とする。

令14条の2　**（勧告の対象となる建築物）**

法第10条第1項 の政令で定める建築物は、事務所その他これに類する用途に供する建築物（法第6条第1項第1号 に掲げる建築物を除く。）のうち、次の各号のいずれにも該当するものとする。

1号　階数が5以上である建築物

2号　延べ面積が1,000㎡を超える建築物

建築基準法　別表第一　　耐火建築物等としなければならない特殊建築物（第 6 条、第 27 条、第 28 条、第 35 条ー第 35 条の 3、第 90 条の 3 関係）

	(い)	(ろ)	(は)	(に)
	用　　途	(い)欄の用途に供する階	(い)欄の用途に供する部分（(一)項の場合にあっては客席、(二)項及び(四)項の場合にあっては２階、(五)項の場合は３階以上の部分に限り、かつ病院及び診療所についてはその部分に患者の収容施設がある場合に限る。）の床面積の合計	(い)欄の用途に供する部分の床面積の合計
(一)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの	３階以上の階	200平方メートル（屋外観覧席にあつては、1000平方メートル）以上	
(二)	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、その他これらに類するもので政令で定めるもの	３階以上の階	300平方メートル以上	
(三)	学校、体育館その他これらに類するもので政令で定めるもの	３階以上の階	2000平方メートル以上	
(四)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもので政令で定めるもの	３階以上の階	500平方メートル以上	
(五)	倉庫その他これに類するもので政令で定めるもの		200平方メートル以上	1,500平方メートル以上
(六)	自動車車庫、自動車修理工場その他これらに類するもので政令で定めるもの	３階以上の階		150平方メートル以上

令 115 条の 3　　**（耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物）**

1 号　(二)項の用途に類するもの　児童福祉施設等

2 号　(三)項の用途に類するもの　博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場

3 号　(四)項の用途に類するもの　公衆浴場、待合、料理店、飲食店又は物品販売業を営む店舗（床面積が 10 ㎡以内のものを除く。）

※(五)項の用途に類するもの　未制定

4 号　(六)項の用途に類するもの　映画スタジオ又はテレビスタジオ

茨城県建築基準法等施行細則

第5条 **（建築物の定期報告）** 法第12条第1項の規定により指定する建築物は、次の表の左欄に掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分の規模が同表の右欄の当該各項に該当するものとする。

	用　　途	規　　模
1	劇場、映画館又は演芸場	地階若しくは3階以上の階でその用途に供する部分(100㎡以下のものは除く。)を有するもの、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以上のもの又は主階が1階以外の階にあるもの
2	観覧場(屋外観覧場は除く)、公会堂又は集会場	地階若しくは3階以上の階でその用途に供する部分(10㎡以下のものは除く。)を有するもの又はその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡以上のもの
3	病院又は診療所(患者の収容施設があるものに限る。)	地階若しくは3階以上の階でその用途に供する部分(10㎡以下のものは除く。)を有するもの又はその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡以上のもの
4	ホテル又は旅館	地階若しくは3階以上の階でその用途に供する部分(100㎡以下のものは除く。)を有するもの又はその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡以上のもの
5	児童福祉施設等	地階若しくは3階以上の階でその用途に供する部分(100㎡以下のものを除く。)を有するもの又はその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡以上のもの
6	学校又は体育館	地階若しくは3階以上の階でその用途に供する部分(100㎡以下のものは除く。)を有するもの又はその用途に供する部分の床面積の合計が2,000㎡以上のもの
7	博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場	地階若しくは3階以上の階でその用途に供する部分(100㎡以下のものを除く。)を有するもの又はその用途に供する部分の床面積の合計が2,000㎡以上のもの
8	百貨店、マーケット、展示場,キャバレー,カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場,公衆浴場、待合,料理店、飲食店又は物品販売業を営む店舗	地階若しくは3階以上の階でその用途に供する部分(100㎡以下のものは除く。)を有するもの又はその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡以上のもの
9	事務所その他これに類するもの(階数が5以上で延べ面積が1,000平方メートルを超えるものに限る。)	地階若しくは3階以上の階でその用途に供する部分(100㎡以下のものは除く。)を有するもの
注	1～8の項までの複数の用途に供する建築物にあっては、それぞれの用途に供する部分の床面積の合計をもつてその主要な用途に供する部分の床面積の合計とするものとする。	

2項　前項の表1～4項の建築物：平成22年、2年ごと　前項の表5項の建築物：平成24年、2年ごと
前項の表 6 項の建築物：平成 24 年、3 年ごと　前項の表 7 項の建築物：平成 23 年、3 年ごと
前項の表 8 項の建築物：平成 23 年、2 年ごと　前項の表 9 項の建築物：平成 22 年、3 年ごと

建築基準法施行令第１９条による『児童福祉施設等』

・児童福祉施設
・助産所
・身体障害者社会参加支援施設（補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く。）
・保護施設（医療保護施設を除く。）
・婦人保護施設
・老人福祉施設
・有料老人ホーム
・母子保健施設
・障害者支援施設
・地域活動支援センター
・福祉ホーム
・障害福祉サービス事業（生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）の用に供する施設
・障害者自立支援法附則第 41 条第１項、第 48 条、第 58 条第１項の規定によりなお従前の例により運営をすることができることとされた同法附則第 41 条第１項に規定する身体障害者更生援護施設
・障害者自立支援法附則第 48 条に規定する精神障害者社会復帰施設
・障害者自立支援法附則第 58 条第１項に規定する知的障害者援護施設