

添付資料

4. 特殊建築物定期報告・定期点検 業務報酬算定基準

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

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に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。

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

※定期報告の場合

直接人件費：(表2-1・表2-2による人工表) × (表1による業務比率) × α (難易度)

※定期点検の場合

直接人件費：(表4-1・表4-2による人工表) × (表3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) 防火設備の定期点検に係る費用
- (3) 本業務遂行上の宿泊費・旅費交通費
- (4) 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

定期報告対象建築物一覧表

【変更概要】

報告対象とする建築物は、改正前は特定行政庁の指定でしたが、改正後は建築基準法第12条第1項により政令の指定(令第16条及び告示第240号)及び、特定行政庁の指定となります。

茨城県では改正前に報告の対象としていた建築物については、政令で指定されない規模・用途のものであっても、継続して特定行政庁が指定します。

つまり法改正により、政令指定の用途・規模のものが報告対象建築物に追加されることになります。

建築物の用途	規模			
	下記の条件のうち、いずれか1つ以上に該当するもの			
	政令(国)指定 該当用途部分が避難階のみにあるものは対象外		特定行政庁(茨城県知事)指定 該当用途部分が避難階のみであっても対象	
特定の階でその用途に供する部分(100㎡超のものに限る)を有するもの	一定規模以上の床面積を有するもの(Aはその用途に供する部分の床面積の合計を示す)	特定の階でその用途に供する部分(100㎡超のものに限る)を有するもの	一定規模以上の床面積を有するもの(Aはその用途に供する部分の床面積の合計を示す)	
劇場、映画館、演芸場	地階又は3階以上の階 主階が1階にないもの	客席A \geq 200㎡	地階若しくは3階以上の階 主階が1階にないもの	A \geq 500㎡
観覧場(屋外観覧場は除く)、公会堂、集会場	地階又は3階以上の階	客席A \geq 200㎡	地階若しくは3階以上の階	A \geq 1,000㎡
病院又は診療所 (患者の収容施設があるものに限る)	地階又は3階以上の階	2階にA \geq 300㎡	地階若しくは3階以上の階	A \geq 1,000㎡
ホテル又は旅館	地階又は3階以上の階	2階にA \geq 300㎡	地階若しくは3階以上の階	A \geq 1,000㎡
児童福祉施設等	—	—	地階若しくは3階以上の階	A \geq 1,000㎡
高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途 (告示第240号第1第2項第2号～第9号の用途) 【助産施設、各種老人ホーム、障害者支援施設等】	地階又は3階以上の階	2階にA \geq 300㎡	—	—
学校又は体育館(学校に付属するものに限る)	—	—	地階若しくは3階以上の階	A \geq 2,000㎡
体育館(学校に付属するものを除く)	3階以上の階	A \geq 2,000㎡	地階若しくは3階以上の階	A \geq 2,000㎡
博物館、美術館、図書館、ボートリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場	3階以上の階	A \geq 2,000㎡	地階若しくは3階以上の階	A \geq 2,000㎡
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、パー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗	地階又は3階以上の階	2階にA \geq 500㎡ A \geq 3,000㎡	地階若しくは3階以上の階	A \geq 1,000㎡
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)	—	—	地階若しくは3階以上の階	—
高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途 (告示第240号第1第2項第1号の用途) 【共同住宅、寄宿舎】	地階又は3階以上の階	2階にA \geq 300㎡	—	—

※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。

は改正前の特定行政庁(茨城県知事)指定より追加対象となるものを示す

定期報告対象建築物の報告時期の一覧表

用途	報告時期								
	以降3年毎の報告とする。(対象年度の7月1日から12月28日までの期間内に報告)								
	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	
劇場、映画館、演芸場	H28年度からH32年度まで	○※1		○		○	⇒3年毎		○
観覧場(屋外観覧場は除く)、公会堂、集会場	2年に1回、以降3年に1回	○※1		○		○	⇒3年毎		○
病院又は診療所 (患者の収容施設があるものに限る)	H28年度からH34年度まで 2年に1回、以降3年に1回	○※1		○		○		○	⇒3年毎
ホテル又は旅館	H28年度からH30年度まで 2年に1回、以降3年に1回	○※1		○	⇒3年毎		○		
児童福祉施設等									
高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途 (告示第240号第1第2項第2号～第9号の用途) 【助産施設、各種老人ホーム、障害者支援施設等】	H28年度からH32年度まで 2年に1回、以降3年に1回	○※1		○		○	⇒3年毎		○
学校又は体育館 (学校に付属するものに限る)				○	⇒3年毎		○		
体育館 (学校に付属するものを除く)	H30年度から3年に1回								
博物館、美術館、図書館、ボート場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場	H29年度から3年に1回		○	⇒3年毎		○			○
百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェ、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、物品販売業を営む店舗	H29年度からH31年度まで 2年に1回、以降3年に1回		○		○	⇒3年毎		○	
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)	H28年度から3年に1回	○	⇒3年毎		○			○	
高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途 (告示第240号第1第2項第1号の用途) 【共同住宅、寄宿舎】	H30年度から3年に1回			○	⇒3年毎		○		

※1 新規に定期報告対象となった建築物の経過措置・・・法施工日(H28.6.1)に現に存する建築物で、同日に新規に定期報告対象となった建築物については、報告を要しない。

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			1.4
2	観覧場（屋外觀覧場は除く） 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

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 2-1 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	10.00	14.40	4.00	2.40	33.20
500		11.20	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

表 2-2 建築物定期報告業務 (防火設備：防火戸、防火シャッター) 標準人・時間数表

個所数	～5	～10	～15	～20	～25	～30
現場管理	8.0	16.0	24.0	32.0	40.0	48.0
報告書作成	4.0		8.0		12.0	
合計	12.0	20.0	32.0	40.0	52.0	60.0

*対象建築物に防火設備がある場合は加算してください。

(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あるいは写真の提出、現地立合いを求められたら場合

(3) 外装仕上げ・特定天井等の精密調査とそれに伴う足場や高所作業車、赤外線調査など
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、昇降機、避難器具、浄化槽、消防設備)

(6) 防火シャッター・防火スクリーンシャッター・防火扉の検査費用

(7) 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

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 4-1 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		33.40
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

表 4-2 建築物定期報告業務 (防火設備：防火戸、防火シャッター) 標準人・時間数表

個所数	～5	～10	～15	～20	～25	～30
現場管理	8.0	16.0	24.0	32.0	40.0	48.0
報告書作成	4.0		8.0		12.0	
合計	12.0	20.0	32.0	40.0	52.0	60.0

*対象建築物に防火設備がある場合は加算してください。

(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あるいは写真の提出、現地立合いを求められたら場合

(3) 外装仕上げ・特定天井等の精密調査とそれに伴う足場や高所作業車、赤外線調査など
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、昇降機、避難器具、浄化槽、消防設備)

(6) 防火シャッター・防火スクリーンシャッター・防火扉の検査費用

(7) その他

※特別経費

1. 防火設備の定期点検に係る加算 人・時間数表

防火シャッター・防火スクリーンシャッター検査費用

台数	1	2	3	4～15	16～25	26～50	51～
人・時間/台	10.40	8.00	6.93	5.87	5.33	4.53	3.20

(算定例) 台数が3台の場合

3台×6.93人・時間/台=20.79人・時間

20.79人・時間×人件費単価 … 特別経費に計上

別途見積が必要なもの

- ・高さ4.5m以上の大型シャッター
- ・開閉装置容量1.5kw以上、手動
- ・大臣認定製品（ポールレス式シャッター等）

防火扉検査費用

- ・特殊防火戸

台数	1	2	3	4～15	16～25	26～50	51～
人・時間/台	6.67	4.53	3.73	2.93	2.40	2.13	1.87

別途見積が必要なもの

- ・特殊防火戸

共通事項

- ・検査費用に含まれるもの

作業費：検査費、防災盤連動操作費

- ・足場、作業時間、養生等の特殊条件を伴う場合は別途見積とさせていただきます。
(天井高さが3mを超える場合は高所足場、作業台が必要となります)
- ・検査実施時に判明した修理に要する項目については別途見積とさせていただきます。
- ・長時間、開閉していない製品については、埃が発生する危険性が大きいです。
別途、養生費が必要になります。

提出書類：検査結果表、検査結果図、要是正写真帳

- ・報告書・報告概要書作成及び役所への提出費用は別途見積とさせていただきます。
- ・平面図を頂けますよう、お願い致します。

- ・標準作業

作業時間は平日（月～金）8：30～17：30を標準としております。

早朝、夜間、休祭日作業については、30%割増となります。

（早朝5：00～8：00、夜間17：30～22：00、土曜日5：00～22：00）

- ・その他

- ・作業に当たって点検口が必要となる場合は事前に設置願います。
- ・作業に当たって什器等の障害物は事前に移動願います。
- ・警備員等の手配は別途とさせていただきます。
- ・電力使用・トイレ使用の手配をお願い致します。
- ・ドレンチャージャー設備は別途費用となります。
- ・ヒューズ連動式製品については別途ご相談下さい。（一部ヒューズメタル生産中止のため）

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