添付資料

5. 劣化度調査業務報酬算定基準

劣化度調査業務報酬算定基準

（一社）茨城県建築士事務所協会
（平成28年5月）

1　この調査業務は、既存建築物について、損傷、腐食その他の劣化の状況を点検し、その結果について、報告書その他の作成の作成を行うものです。

2　この業務報酬算定基準は、調査報告に必要な図書（設計図又は竣工図及び竣工後の増改築や各種改修工事に関する図面等）がある場合とします。

3　調査は、劣化・損傷、防火、安全に関する事項を重点に目視観察及び打診程度とします。
使用する機材は、巻尺、下げ振り、クラックスケール、テストハンマー、双眼鏡、カメラ、拡大鏡、鏡、懐中電灯、脚立や折りたたみ梯子などとし、特殊な機器等の使用や特殊な性能試験等は行わないものとします。

4　業務報酬の算出

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1よる業務時間数）×（表2による業務比率）×α（難易度）×単価（技師C）
経　　費　：（直接人件費）×100％
技 術 料　：（直接人件費＋諸経費）×20％

特別経費：
(1)本業務遂行上、特殊な状況により宿泊費・旅費交通費が発生する場合
(2)その他

その他の別途加算業務:
(1)復元図の作成
(2)配置図、平面図、立面図、設備系統図以外の詳細な図面の提出を求められた場合
(3)外装仕上げや設備機器等の精密調査とそれに伴う足場や専門技術者への調査委託費など
(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

表1　劣化度調査業務　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	現地及び各種数量調査		添付図面の作成※		報告書の作成		報告説明				
500 以下	5.28	建築	12.32	建築	13.86	建築	15.84	建築	2.64	建築	49.94
		電気	4.07	電気	4.07	電気	5.23	電気	0.87	電気	14.24
		機械	4.07	機械	4.07	機械	5.23	機械	0.87	機械	14.24
		計	20.46	計	22.00	計	26.30	計	4.38	計	78.42
1,000	5.28	建築	14.08	建築	17.60	建築	16.54	建築	2.64	建築	56.14
		電気	5.40	電気	6.75	電気	6.35	電気	1.01	電気	19.51
		機械	5.40	機械	6.75	機械	6.35	機械	1.01	機械	19.51
		計	24.88	計	31.10	計	29.24	計	4.66	計	95.16
1,500	5.50	建築	16.28	建築	20.46	建築	17.45	建築	2.75	建築	62.44
		電気	7.28	電気	9.15	電気	7.80	電気	1.23	電気	25.46
		機械	7.28	機械	9.15	機械	7.80	機械	1.23	機械	25.46
		計	30.84	計	38.76	計	33.05	計	5.21	計	113.36
2,000	5.72	建築	18.48	建築	23.32	建築	18.35	建築	2.86	建築	68.73
		電気	8.58	電気	10.82	電気	8.51	電気	1.33	電気	29.24
		機械	8.58	機械	10.82	機械	8.51	機械	1.33	機械	29.24
		計	35.64	計	44.96	計	35.37	計	5.52	計	127.21
2,500	5.94	建築	20.68	建築	26.18	建築	19.25	建築	2.97	建築	75.02
		電気	9.92	電気	12.55	電気	9.23	電気	1.42	電気	33.12
		機械	9.92	機械	12.55	機械	9.23	機械	1.42	機械	33.12
		計	40.52	計	51.28	計	37.71	計	5.81	計	141.26
3,000	6.16	建築	22.88	建築	29.04	建築	20.15	建築	3.08	建築	81.31
		電気	11.31	電気	14.36	電気	9.96	電気	1.52	電気	37.15
		機械	11.31	機械	14.36	機械	9.96	機械	1.52	機械	37.15
		計	45.50	計	57.76	計	40.07	計	6.12	計	155.61
3,500	6.38	建築	25.08	建築	31.90	建築	21.05	建築	3.19	建築	87.60
		電気	12.74	電気	16.20	電気	10.69	電気	1.62	電気	41.25
		機械	12.74	機械	16.20	機械	10.69	機械	1.62	機械	41.25
		計	50.56	計	64.30	計	42.43	計	6.43	計	170.10
4,000	6.60	建築	27.28	建築	34.76	建築	21.96	建築	3.30	建築	93.90
		電気	14.21	電気	18.11	電気	11.44	電気	1.72	電気	45.48
		機械	14.21	機械	18.11	機械	11.44	機械	1.72	機械	45.48
		計	55.70	計	70.98	計	44.84	計	6.74	計	184.86
4,500	6.82	建築	29.48	建築	37.62	建築	22.86	建築	3.41	建築	100.19
		電気	15.72	電気	20.05	電気	12.19	電気	1.82	電気	49.78
		機械	15.72	機械	20.05	機械	12.19	機械	1.82	機械	49.78
		計	60.92	計	77.72	計	47.24	計	7.05	計	199.75
5,000	7.04	建築	31.68	建築	40.48	建築	23.76	建築	3.52	建築	106.48
		電気	17.25	電気	22.04	電気	12.94	電気	1.91	電気	54.14
		機械	17.25	機械	22.04	機械	12.94	機械	1.91	機械	54.14
		計	66.18	計	84.56	計	49.64	計	7.34	計	214.76

※　添付図面の作成は、配置図・平面図・立面図・設備系統図をCADデータ化する場合のみ加算する。
設備系統図　：　受変電設備単線結線図（変電設備を含む）・電力幹線系統図・自火報設備系統図
電話設備系統図・給排水系統図・空調設備系統図

（注）1.建物面積は1棟毎の面積とし、端数は直線補完とします。但し500㎡以下は直線補完をしないで500㎡と同数とします。
2.調査報告に必要な図書（設計図等）がある場合とします。
3.報告書に添付する図面等はA3判とします。
4.その他の別途加算業務
(1)復元図の作成　：　表3参照
(2)詳細な図面の提出或いは写真の提出、現地立合を求められた場合
(3)外装仕上げや設備機器等の精密調査とそれに伴う足場や調査委託費など
(4)その他

表2　建物用途別業務比率

	用　　途	業務比率
1	劇場、映画館または演芸場	1.6
2	観覧場（屋外観覧場は除く）公会堂又は集会場	1.6
3	病院又は診療所	1.4
4	ホテル又は旅館	1.6
5	事務所その他これに類するもの	1.2
6	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 飲食店又は物品販売業を営む店舗	1.5
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	1.5
8	児童福祉施設、老人福祉施設、優良老人ホーム その他建築基準法施行令第19条による児童福祉施設	1.6
9	学校又は体育館	1.4
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	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・避難に関する複合要素或いは難解要素を有する建物

表3　既存図書がない場合に加算する、復元図作成に要する標準人・時間数表

建物延面積（㎡）	業務内容										合計	
	配置図	平面図		立面図		系統図（電気設備）		系統図（機械設備）				
500 以下		調査	47.52	調査	22.88	調査	2.75	調査	2.75	調査	75.90
	別途積算	作図	5.28	作図	5.28	作図	7.48	作図	6.16	作図	24.20
		計	52.80	計	28.16	計	10.23	計	8.91	計	100.10
1,000		調査	63.36	調査	22.88	調査	3.63	調査	3.63	調査	93.50
	別途積算	作図	8.80	作図	8.80	作図	12.32	作図	10.23	作図	40.15
		計	72.16	計	31.68	計	15.95	計	13.86	計	133.65
1,500		調査	69.96	調査	25.30	調査	4.95	調査	4.95	調査	105.16
	別途積算	作図	9.90	作図	9.46	作図	16.50	作図	13.75	作図	49.61
		計	79.86	計	34.76	計	21.45	計	18.70	計	154.77
2,000		調査	76.56	調査	27.72	調査	5.83	調査	5.83	調査	115.94
	別途積算	作図	11.00	作図	10.12	作図	19.58	作図	16.28	作図	56.98
		計	87.56	計	37.84	計	25.41	計	22.11	計	172.92
2,500		調査	83.16	調査	30.14	調査	6.71	調査	6.71	調査	126.72
	別途積算	作図	12.10	作図	10.78	作図	22.77	作図	18.92	作図	64.57
		計	95.26	計	40.92	計	29.48	計	25.63	計	191.29
3,000		調査	89.76	調査	32.56	調査	7.59	調査	7.59	調査	137.50
	別途積算	作図	13.20	作図	11.44	作図	25.96	作図	21.56	作図	72.16
		計	102.96	計	44.00	計	33.55	計	29.15	計	209.66
3,500		調査	96.36	調査	34.98	調査	8.58	調査	8.58	調査	148.50
	別途積算	作図	14.30	作図	12.10	作図	29.26	作図	24.31	作図	79.97
		計	110.66	計	47.08	計	37.84	計	32.89	計	228.47
4,000		調査	102.96	調査	37.40	調査	9.57	調査	9.57	調査	159.50
	別途積算	作図	15.40	作図	12.76	作図	32.67	作図	27.17	作図	88.00
		計	118.36	計	50.16	計	42.24	計	36.74	計	247.50
4,500		調査	109.56	調査	39.82	調査	10.56	調査	10.56	調査	170.50
	別途積算	作図	16.50	作図	13.42	作図	36.19	作図	30.14	作図	96.25
		計	126.06	計	53.24	計	46.75	計	40.70	計	266.75
5,000		調査	116.16	調査	42.24	調査	11.66	調査	11.66	調査	181.72
	別途積算	作図	17.60	作図	14.08	作図	39.82	作図	33.11	作図	104.61
		計	133.76	計	56.32	計	51.48	計	44.77	計	286.33

（注）1.（表3による業務時間数）×（表2による業務比率）＝直接人件費

2. 建物面積は1棟毎の面積とし、端数は直線補間とします。但し500㎡以下は直線補完をしないで500㎡と同数とします。

3. 現地調査は、巻尺、脚立程度の使用によるものとし、実測のための足場や高所作車等を含む特殊な機器等による調査は行わないものとします。

4. 作成する図面はA3版とします。

5. 配置図は、敷地の状況にあわせ、別途積算によるものとします。

6。その他の別途加算業務

(1)詳細な図面の提出を求められた場合

(2)その他

＊直線補完とは、与えられた2点間を直線でつなぎ、その間の値を推測する手法です。

直線補完は、数値やﾃﾞｰﾀｰの間を直線でつなぐ方法であり、特に数値解析やｺﾝﾋﾟｭｰﾀｰグラフィックスなどの分野で広く使用されています。具体的には、2つの既知のデーターポイントがある場合、その間の未知のﾃﾞｰﾀｰを推測することができます。例えば、座標（X_0, Y_0）と（X_1, Y_1）が与えられたとき、Xが[X_0,X_1]の間にある場合、次の式を用いてYの値を求めます。

$$Y = Y_0 + \frac{(Y_1 - Y_0)}{(X_1 - X_0)} \cdot (X - X0)$$

【算定例】1300㎡の標準人・時間数を算出する

表1　劣化度調査業務　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	現地及び各種数量調査		添付図面の作成※		報告書の作成		報告説明				
1,000	5.28	建築	14.08	建築	17.60	建築	16.54	建築	2.64	建築	56.14
		電気	5.40	電気	6.75	電気	6.35	電気	1.01	電気	19.51
		機械	5.40	機械	6.75	機械	6.35	機械	1.01	機械	19.51
		計	24.88	計	31.10	計	29.24	計	4.66	計	95.16
1,300	5.42	建築	15.40	建築	19.32	建築	17.09	建築	2.71	建築	59.94
		電気	6.53	電気	8.19	電気	7.22	電気	1.15	電気	23.09
		機械	6.53	機械	8.19	機械	7.22	機械	1.15	機械	23.09
		計	28.46	計	35.70	計	31.53	計	5.01	計	106.12
1,500	5.50	建築	16.28	建築	20.46	建築	17.45	建築	2.75	建築	62.44
		電気	7.28	電気	9.15	電気	7.80	電気	1.23	電気	25.46
		機械	7.28	機械	9.15	機械	7.80	機械	1.23	機械	25.46
		計	30.84	計	38.76	計	33.05	計	5.21	計	113.36

＊赤文字部分が直線補完により算出した標準人・時間数

参考　業務報酬額算定（α＝1.0　:既存図書がある場合）

1　添付図面のCADデータ化を実施する場合　　人件費単価　5,313（円/人・時）

建物延面積（㎡）	業務時間数（表1）		業務比率（表2）		難易度（α）		単価（円/人・時）				報酬額（税抜き）
500　以下	78.42	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	499,974		
							経費加算	×	2.4	＝	1,199,937
1,000	95.16	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	606,702		
							経費加算	×	2.4	＝	1,456,084
1,500	113.36	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	722,738		
							経費加算	×	2.4	＝	1,734,571
2,000	127.21	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	811,040		
							経費加算	×	2.4	＝	1,946,496
2,500	141.26	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	900,617		
							経費加算	×	2.4	＝	2,161,480
3,000	155.61	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	992,107		
							経費加算	×	2.4	＝	2,381,056
3,500	170.1	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	1,084,489		
							経費加算	×	2.4	＝	2,602,773
4,000	184.86	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	1,178,593		
							経費加算	×	2.4	＝	2,828,623
4,500	199.75	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	1,273,526		
							経費加算	×	2.4	＝	3,056,462
5,000	214.76	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	1,369,223		
							経費加算	×	2.4	＝	3,286,135

2　添付図面を画像データー貼付けによる場合　　人件費単価　5,313（円/人・時）

建物延面積（㎡）	業務時間数（表1）		業務比率（表2）		難易度（α）		単価（円/人・時）				報酬額（税抜き）
500　以下	56.42	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	359,711		
							経費加算	×	2.4	＝	863,306
1,000	64.06	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	408,420		
							経費加算	×	2.4	＝	980,208
1,500	74.6	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	475,619		
							経費加算	×	2.4	＝	1,141,485
2,000	82.25	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	524,393		
							経費加算	×	2.4	＝	1,258,543
2,500	89.98	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	573,676		
							経費加算	×	2.4	＝	1,376,822
3,000	97.85	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	623,852		
							経費加算	×	2.4	＝	1,497,244
3,500	105.8	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	674,538		
							経費加算	×	2.4	＝	1,618,891
4,000	113.88	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	726,053		
							経費加算	×	2.4	＝	1,742,527
4,500	122.03	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	778,014		
							経費加算	×	2.4	＝	1,867,233
5,000	130.2	×	1.20	×	1.00	×	5,313	＝	830,103		
							経費加算	×	2.4	＝	1,992,247

*人件費単価:令和8年度設計業務委託等技術者単価(国土交通省)

設計業務　技師(C)　　42,500 円/人日 ÷8時間/日 ＝　　5,313 円/人時