

添付資料

3. 特定建築物定期報告・定期点検業務報酬算定基準

特定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) × 技術者単価

※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) × 技術者単価

経 費：直接人件費と同額

技 術 料：直接人件費の 50%

技術者単価：国土交通省が毎年公表している「設計業務委託技術者単価」の技師 C を標準とし受託者の実情により決定する

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

定期報告の対象となる建築物と報告時期

(建築基準法第12条第1項、茨城県建築基準法等施行細則第5条、附則より)

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				報告時期
		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にあっても対象		
		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)	
1	劇場、映画館又は演芸場	地階又は3階以上の階 主階が1階にないもの	客席 $A \geq 200 \text{ m}^2$	地階若しくは3階以上の階 主階が1階にないもの	$A \geq 500 \text{ m}^2$	R5年度 その後 3年毎(R8、R11…)
2	観覧場(屋外観覧場は除く。)、公会堂又は集会場	地階又は3階以上の階	客席 $A \geq 200 \text{ m}^2$	地階若しくは3階以上の階	$A \geq 1,000 \text{ m}^2$	
3	病院又は診療所(患者の収容施設があるものに限る。)※	地階又は3階以上の階	2階に $A \geq 300 \text{ m}^2$	地階若しくは3階以上の階	$A \geq 1,000 \text{ m}^2$	R4年度 その後 3年毎(R7、R10…)
4	ホテル又は旅館	地階又は3階以上の階	2階に $A \geq 300 \text{ m}^2$	地階若しくは3階以上の階	$A \geq 1,000 \text{ m}^2$	R3年度 その後 3年毎(R6、R9…)
5	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 $A \geq 300 \text{ m}^2$	—	—	R3年度 その後 3年毎(R6、R9…)
6	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 $A \geq 300 \text{ m}^2$	地階若しくは3階以上の階	$A \geq 1,000 \text{ m}^2$	R5年度 その後 3年毎(R8、R11…)
7	児童福祉施設等 (6に掲げるもの以外)	—	—			
8	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	$A \geq 2,000 \text{ m}^2$	R3年度 その後 3年毎(R6、R9…)
9	体育館 (学校に付属するものを除く)	3階以上の階	$A \geq 2,000 \text{ m}^2$			
10	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階以上の階	$A \geq 2,000 \text{ m}^2$	地階若しくは3階以上の階	$A \geq 2,000 \text{ m}^2$	R5年度 その後 3年毎(R8、R11…)
11	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	地階又は3階以上の階	2階に $A \geq 500 \text{ m}^2$ $A \geq 3,000 \text{ m}^2$	地階若しくは3階以上の階	$A \geq 1,000 \text{ m}^2$	R4年度 その後 3年毎(R7、R10…)
12	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	—	R4年度 その後 3年毎(R7、R10…)

※病院又は診療所(患者の収容施設があるものに限る。)には、介護老人保健施設を含む。
(注意)
・複数の用途(事務所は除く)に供する建築物にあつては、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。

注:水戸市・日立市・土浦市・古河市・高萩市・北茨城市・取手市・つくば市・ひたちなか市においては、それぞれの市で対象建築物を指定していますので、各市役所担当課へお問い合わせください。

定期報告対象建築設備等と報告時期の一覧表

【報告対象建築設備等の変更概要】

報告対象とする建築設備等は、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3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。

特定行政庁の指定は、法第12条第1項の規定により特定行政庁が指定する建築物に設ける防火設備とします。

【報告時期の変更概要】

エレベーター、エスカレーター及び準用工作物は改正前と変わらず毎年です。

小荷物専用昇降機及び防火設備については毎年、検査済証の交付日の属する月の末日とします。ただし規則附則第2条第4項に経過措置が定められ、茨城県では施行日(H28.6.1)に現に存するもので同日に新規に定期報告対象となった場合又は検査済証の交付を平成29年5月31日以前に受けた場合は、平成31年以降、毎年5月31日を報告日とします。

建築設備等の種別		政令(国)指定	特定行政庁(茨城県知事)指定	報告時期
昇降機(政令第129条の3第1項各号に掲げる昇降機)	エレベーター (労働安全衛生法施行令第12条第1項第6号に規定するものを除く)	○	—	検査済証交付日が平成5年12月31日以前の場合、毎年3月30日 検査済証交付日が平成6年1月1日以降の場合、毎年交付日の属する月に相当する月の末日
	エスカレーター	○	—	検査済証交付日が平成5年12月31日以前の場合、毎年3月30日 検査済証交付日が平成6年1月1日以降の場合、毎年交付日の属する月に相当する月の末日
	小荷物専用昇降機(フロアタイプに限る)	○	—	毎年、検査済証の交付日の属する月の末日 ^{※3}
準用工作物(政令第138条第2項各号に掲げる工作物)		○	—	検査済証交付日が平成5年12月31日以前の場合、毎年3月30日 検査済証交付日が平成6年1月1日以降の場合、毎年交付日の属する月に相当する月の末日
防火設備 ^{※1}	政令指定の定期報告対象建築物に設けるもの	○	—	毎年、検査済証の交付日の属する月の末日 ^{※3}
	以下に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以上の建築物に設けるもの ^{※2} ・病院、診療所 ・高齢者等の就寝の用に供する用途(告示第240号第1第2項各号に掲げる建築物)	○	—	
	特定行政庁指定の定期報告対象建築物に設けるもの	—	○	

※1 随時閉鎖又は作動をできるもの(防火ダンパーを除く)に限る。

※2 建築物が定期報告対象外であっても、病院、診療所又は高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以上の建築物であれば、防火設備の定期報告が必要。

※3 法施行日(H28.6.1)に現に存するもので同日に新規に定期報告対象となった場合、及び検査済証の交付を平成29年5月31日以前に受けた場合は、平成31年以降、毎年5月31日を報告日とする。

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

注:水戸市・日立市・土浦市・古河市・高萩市・北茨城市・取手市・つくば市・ひたちなか市においては、それぞれの市で対象建築物を指定していますので、各市役所担当課へお問い合わせください。

表1 定期報告を行う建物及び業務比率

	用途	規模	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		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			34.40
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	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		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		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

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.防火シャッター・防火スクリーンシャッター点検作業費 標準人・時間数

防火設備点検台数	1台目	2台目	3台目	4～15台目	16～25台目	26～30台目
1台当り点検業人・時間	10.40	7.20	5.89	4.70	4.00	2.27

(算定例)点検対象が18台の場合

1台目	1台×10.40人・時間	=10.40人・時間
2台目	1台×7.20人・時間	=7.20人・時間
3台目	1台×5.89人・時間	=5.89人・時間
4台目～15台目(12台)	12台×4.70人・時間	=56.40人・時間
16台目～18台目(3台)	3台×4.00人・時間	=12.00人・時間
	計	=91.89人・時間

91.89人・時間 × 人件費単価 = 点検作業費

標準人・時間数表

台数	人・時間数	台数	人・時間数	台数	人・時間数
1	10.40	11	61.09	21	103.89
2	17.60	12	65.79	22	107.89
3	23.49	13	70.49	23	111.89
4	28.19	14	75.19	24	115.89
5	32.89	15	79.89	25	119.89
6	37.59	16	83.89	26	122.16
7	42.29	17	87.89	27	124.43
8	46.99	18	91.89	28	126.70
9	51.69	19	95.89	29	128.97
10	56.39	20	99.89	30	131.24

※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)

*算定は施設毎に行うものとし同一敷地は、1施設とする。

2.防火扉点検作業費 標準人・時間数

防火設備点検台数	1台目	2台目	3台目	4～15台目	16～25台目	26～30台目
1台当り点検業人・時間	6.67	4.08	3.17	2.49	1.92	1.49

(算定例) 点検対象が18台の場合

1台目	1台 × 6.67人・時間	= 6.67人・時間
2台目	1台 × 4.08人・時間	= 4.08人・時間
3台目	1台 × 3.17人・時間	= 3.17人・時間
4台目～15台目(12台)	12台 × 2.49人・時間	= 29.88人・時間
16台目～18台目(3台)	3台 × 1.92人・時間	= 5.76人・時間
	計	49.56人・時間

49.56人・時間 × 人件費単価 = 点検作業費

標準人・時間数表

台数	人・時間数	台数	人・時間数	台数	人・時間数
1	6.67	11	33.84	21	55.32
2	10.75	12	36.33	22	57.24
3	13.92	13	38.82	23	59.16
4	16.41	14	41.31	24	61.08
5	18.90	15	43.80	25	63.00
6	21.39	16	45.72	26	64.49
7	23.88	17	47.64	27	65.98
8	26.37	18	49.56	28	67.47
9	28.86	19	51.48	29	68.96
10	31.35	20	53.40	30	70.45

※別途見積が必要なもの

・特殊防火戸

*算定は施設毎に行うものとし同一敷地は、1施設とする。

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