

特定建築物定期調査業務報酬算定基準

(一社) 愛媛県建築士事務所協会

令和元年10月8日策定

この基準は、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調査並びに定期点検に関する業務に適用する。

- 1 この業務は、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調査並びに定期点検に関する報告書を作成するものである。
- 2 原則として、調査報告に必要な書類（設計図、確認申請通知書、その他復元図等資料）がある場合とする。

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に係る費用＋消費税

直接人件費：{(表2による人・時間数) × (表1による業務量比率) × α (難易度) + (表3による人・時間数) + (表4による人・時間数)} × 技術者単価

※1 建築基準法第12条第2項の点検については、(表3による人・時間数) は加算しない。

※2 技術者単価は国交省が毎年公表している「設計業務委託等技術者単価」の「技師(C)」(一級建築士取得後3年未満、又は二級建築士取得後8年未満の実務経験のある者に相当) 単価を目安とする。

経 費：直接人件費に1.1を乗じた額とする。

※標準的な経費額(直接経費(長距離の出張旅費は除く)と間接経費)を示すものであり、受託(予定)者が実情により決定する。

技 術 料：{(直接人件費) + (経費)} × 15%

※標準的な技術料(付加利益を含む)を示すものであり、受託(予定)者が実情により決定する。

特 別 経 費：

- (1) 県外その他長距離の出張旅費
- (2) その他

その他の別途加算業務：

- (1) 復元図の作成・測量業務費
- (2) 行政庁より求められた詳細な図面の提出あるいは写真の提出、現地立会い
- (3) 外壁打診調査や特定天井調査等が必要な場合の足場及び高所作業車等に要する費用
- (4) 外壁全面打診調査が必要な場合の外壁打診調査(赤外線調査を含む)
- (5) アスベスト診断士等専門業者による調査・分析
- (6) 機械排煙設備、特定天井、自家発電設備に係る調査
- (7) 建築設備の定期検査
(排煙設備、昇降機、避難器具、消防設備等)
- (8) 防火設備の定期検査
(防火設備、防火シャッター、耐火クロススクリーン、ドレンチャー等)
- (9) 是正・改善(案)の提示及び概算工事費算出
- (10) 建築確認済図書と現地に相当の差異がある場合の法令チェック
- (11) 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あるいは難解要素を有するもの

表1 定期調査を行う建物および業務量比率

	用 途	業務量 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）公会堂または集会場	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	ホテルまたは旅館	1.4
5	事務所その他これらに類するもの（階数が5以上で延べ面積が1,000 m ² 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

表2 建築物定期調査業務標準人・時間数表その1 ($\alpha=1.0$ の場合)

建物 延面積 (m^2)	業務内容			計
	受託に伴う業務 調査前準備等	現地調査、整理、 法令等の検討	報告書、調査書 の作成	
300 以下	3.6	5.5	17.5	26.6
500	3.6	7.3	18.4	29.3
1,000	3.6	9.2	20.3	33.1
2,000	4.2	11.0	22.1	37.3
3,000	4.6	12.8	24.8	42.2
4,000	5.0	14.8	27.6	47.4
5,000	5.6	15.6	29.5	50.7
6,000	6.0	16.6	31.3	53.9
7,000	6.4	17.5	33.2	57.1
8,000	6.8	18.4	35.0	60.2
9,000	7.3	19.3	36.0	62.6
10,000	7.8	20.3	36.8	64.9
20,000	11.0	24.0	41.5	76.5
30,000	11.0	27.6	46.1	84.7

表3 同 その2

建物 延面積 (m^2)	業務内容
	特定行政庁への 報告、提出
300 以下	2.4
500	2.4
1,000	2.4
2,000	2.4
3,000	2.4
4,000	2.4
5,000	2.4
6,000	2.4
7,000	2.4
8,000	2.4
9,000	2.4
10,000	2.4
20,000	2.4
30,000	2.4

表4 同 その3

建物 延面積 (m^2)	業務内容
	建物管理者又は所 有者への報告、提出
300 以下	2.4
500	2.4
1,000	2.4
2,000	2.4
3,000	2.4
4,000	2.4
5,000	2.4
6,000	2.4
7,000	2.4
8,000	2.4
9,000	2.4
10,000	2.4
20,000	2.4
30,000	2.4

(注)

1. 端数は直線補完とする。
2. 建物面積は、1棟毎の面積とする。
3. 30,000 m^2 を超える大規模建築物及び複合建築物等調査が複雑な場合は、適宜加算する。
4. その他の別途加算業務（前掲）は、適宜加算する。