

⑧ 建物等の調査

(別紙-1)

建物の調査

建物調査を行う場合の木造建物、木造特殊建物及び非木造建物の判断基準は、表-1によるものとする。

表-1

区分	判断基準
木造建物	主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）が主として、木材によって建築されている建物
木造特殊建物	木造建物のうち建築に特殊な技能を必要とする神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵造等の建物
非木造建物	主要構造部が主として、木材以外の材料によって建築されている建物（鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、石造、コンクリートブロック造等）

(1) 建物等の法令適合性の調査及び算定

建物等の法令適合性の調査を行う対象法令を建築基準法第35条（特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準）、第61条（防火地域及び準防火地域内の建築物）とし、必要に応じ施設改善費用に係る運用益損失額の算定を行うもので、その区分は、表-2によるものとする。

表-2

区分	区分の細目
法令適合性調査(1)	木造建物(建築基準法第61条に該当する建築物)
法令適合性調査(2)	木造建物(建築基準法第35条、第61条に該当する建築物)
法令適合性調査(3)	木造・非木造建物(建築基準法第35条に該当する建築物)

(2) 木造建物の調査及び算定

木造建物の調査及び算定を行う場合の区分は、表-3によるものとし、各歩掛表の作業条件に定める面積以外の場合の補正は、表-4により行うものとする。

ただし、第9章の予備調査を行っているものについては、歩掛（調査外業、調査内業（図面作成等））を70パーセントに補正するものとする。

表-3

区分	判断基準
木造建物 A	専用住宅、併用住宅、店舗、医院、診療所、共同住宅(アパート)、寄宿舎、その他これらに類するもの
木造建物 B	農家住宅、公衆浴場、劇場、映画館、旅館、病院、学校、その他これらに類するもの
木造建物 C	工場、倉庫、車庫、体育館、畜舎、付属家、その他これらに類するもの。ただし、倉庫、車庫、付属家等で附帯工作物として取り扱うことが相当なものを除く

表-4

建物延べ面積	70㎡未満	70㎡以上 130㎡未満	130㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上 450㎡未満
補正率	0.80	1.00	1.30	1.80	2.40

450㎡以上 600㎡未満	600㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 1,400㎡未満
3.00	4.00	5.30

(3) 木造特殊建物の調査及び算定

木造特殊建物の歩掛表の作業条件に定める面積以外の場合の補正は、表-5により行うものとする。

ただし、第9章の予備調査を行っているものについては、歩掛（調査外業、調査内業（図面作成等））を70パーセントに補正するものとする。

表-5

建物延べ面積	50㎡未満	50㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 130㎡未満	130㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満
補正率	0.80	1.00	1.40	1.90	2.60

300㎡以上 500㎡未満	500㎡以上 700㎡未満
3.50	4.70

(4) 非木造建物の調査及び算定

非木造建物の調査及び算定を行う場合は、表-6の構造別区分及び表-7の用途による区分によるものとし、各歩掛表の作業条件に定める面積以外の場合の補正は、表-8によるものとする。

(非木造建物Dにあつては、木造建物の表-4によるものとする。)

ただし、第8章の予備調査を行っているものについては、歩掛(調査外業、調査内業(図面作成等))を70パーセントに補正するものとする。

表-6

区 分	構 造
非木造建物 A	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造のうち耐火被覆を行うもの(S耐火)
非木造建物 B	鉄骨造(非木造建物Aを除く。)、軽量鉄骨造
非木造建物 C	コンクリートブロック造、石造、れんが造
非木造建物 D	プレハブ造(鉄骨系、コンクリート系、木質系)

表-7

区 分	判 断 基 準	補正率
イ	店舗、事務所、病院、学校、マンション、アパート、住宅、寄宿舎、その他これらに類するもの	1.0
ロ	劇場、映画館、公会堂、神社、仏閣、その他これらに類するもの	1.3
ハ	工場、倉庫、車庫、体育館、その他これらに類するもの ただし、倉庫、車庫、付属家等で附帯工作物として取扱うことが相当なものを除く	0.7

表-8

建物延べ面積	200㎡未満	200㎡以上 400㎡未満	400㎡以上 600㎡未満	600㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 1,500㎡未満
補正率	0.8	1.00	1.40	1.90	2.60

1,500㎡以上 2,000㎡未満	2,000㎡以上 3,000㎡未満	3,000㎡以上 4,000㎡未満	4,000㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上 7,000㎡未満
3.20	4.10	5.20	6.20	7.50

7,000㎡以上 10,000㎡未満	10,000㎡以上 15,000㎡未満	15,000㎡以上 21,000㎡未満
9.50	12.30	15.90

(別紙-2)

表-9

工作物の調査

一 機械設備

機械設備とは、原動機等により製品等の製造又は加工等を行うもの、又は製造等に直接係わらない機械を主体とした排水処理施設等であって、キュービクル式受変電設備、建築設備以外の動力設備、ガス設備、給・排水設備等の配管、配線及び機器類を含むものをいう。

(1) 機械設備の区分

機械設備の調査及び算定は、表-9の区分によって行うものとする。

(2) 機械設備の調査及び算定

機械設備の調査及び算定を行う場合について、作業規模面積以外の場合の補正は、表-10により行うものとする。ただし、第9章予備調査を行っているものについては、歩掛(調査外業、調査内業(図面作成等))を70パーセントに補正するものとする。

なお、直接人件費の積算に当たっては、次の事項に留意して行うものとする。

- イ 規模欄の設置面積は、機械設備が設置されている面積とするが、機械設備本体のみでなく、配管配線、機械安全スペース等の状況を考慮して設定するものとする。
- ロ 機械設備の高さは、3メートル未満までを標準とし、3メートル以上の機械設備が存するときは、設置面積に当該機械設備本体の設置面積を加算するものとする。

区 分	判 断 基 準
機械設備 A	設置面積(建物内以外で機械設備を設置してある面積を含む。)が200㎡未満であるすべての業種 この面積に、生産設備が設置されている面積を除く
機械設備 B	イ 製糸、製綿、合成繊維織物、毛織物、タオル製造、メリヤス製造、被服製造、染色等の繊維工場 ロ コンクリート・アスファルト(レディーミクスト工場)製品製造、建材製品製造、陶磁器製造、ガラス製品製造、瓦・煉瓦製造、砕石、研磨材製造等の窯業コンクリート工業 ハ 機械靴、鞆製造、なめし革製造、毛皮製品製造等の皮革製品製造業 ニ 製材・合板製造、家具製造、建具製造等の製材、木製品工業 ホ 石油類貯蔵販売、圧縮ガス・液化ガス製造等の危険物貯蔵・製造業 ヘ 製紙、紙加工品、紙製衛生品等の紙・紙加工工業 ト 鋳物、鍛造等の鋳鍛製造工業 チ 自動車整備工業
機械設備 C	イ 一般印刷、グラビア印刷、金属印刷、写真製版、製本等の印刷・製本工業 ロ 金属工作機械、金属加工機械、産業機械、化学機械、土木建築機械等の機械、器具製造業 ハ 作業工具、鉄骨製造、プレス、ねじ・ばね、金属洋食器、金属建具、メッキ、型加工等の金属製品工業 ニ 缶詰、清涼飲料水、味噌醤油、酒類、菓子・パン、めん類製粉、冷凍品加工飼料、有機質肥料等の食料品工業 ホ アルミニウム合金、軽金属圧延、軽金属製品製造、電線、ダイカスト等の非鉄金属工業 ヘ プラスチック成形、楽器製造、玩具等のその他製造業
機械設備 D	イ 塗料製造、医薬品、工業薬品、ゴム精製・製造、石油製品等の化学工業 ロ 高炉、電気炉、製鋼、圧延、引抜、各種精錬等の製鉄・製鋼等の工業 ハ 電動機、配電盤、電線器具、通信機器部品、電機音響機器、電子機器等の電気機械器具製造業 ニ 自動車部品、自動車車体、自動車製造、鉄道車輛部品、自転車製造、船舶製造、産業用運搬車輛製造等の輸送機械製造業 ホ 精密機械器具、計量器・測定器・試験機、写真機・同部品、時計・同部品、医療用機械器具、光学器械器具等の精密機械器具製造業 ヘ 上水道施設、簡易水道施設、下水道処理施設、火葬場、と殺場、廃棄物処理等

機械設備Aの場合

表-10

機械設備の面積	100㎡未満	100㎡以上 200㎡未満
補正率	0.80	1.00

機械設備B、C及びDの場合

機械設備の面積	200㎡以上 400㎡未満	400㎡以上 600㎡未満	600㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 1,500㎡未満	1,500㎡以上 2,000㎡未満
補正率	0.80	1.00	1.30	1.80	2.30

2,000㎡以上 3,000㎡未満	3,000㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上 8,000㎡未満	8000㎡以上 12,000㎡未満	12,000㎡以上 20,000㎡未満
2.90	4.00	5.60	7.50	10.40

20,000㎡以上 30,000㎡未満	30,000㎡以上 40,000㎡未満
14.00	17.60

(3) 機械設備の見積

機械設備の見積とは、機器等購入費等を算定するに当たり専門的な知識が必要であり、かつ、専門メーカー等でなければ算定が困難と認められる機器等についての見積の徴収に必要な費用とし、これに要する直接人件費の積算を行うものとする。

なお、機械設備の区分は表-9による。

(別紙-3)

一 生産設備

生産設備とは、当該設備が製品等の製造に直接・間接的に関わっているもの又は営業を行う上で必要となる設備をいう。

(1) 生産設備の区分

生産設備の調査及び算定を行う場合は、表-12の区分によるものとする。

(2) 生産設備の調査及び算定

生産設備の調査及び算定を行う場合について、作業規模面積以外の場合の補正は、表-13により行うものとする。

ただし、第9章の予備調査を行っているものについては、歩掛(調査外業、調査内業(図面作成等))を70パーセントに補正するものとする。なお、生産設備AからCまでの設備区域内に生産設備Dが存する場合には、生産設備Dは計上しないものとする。

(3) 生産設備の見積

生産設備の見積とは、設備等購入費等を算定するに当たり専門的な知識が必要であり、かつ、専門メーカー等でなければ算定が困難と認められる設備等についての見積の徴収に必要な費用とし、これに要する直接人件費の積算を行うものとする。

表-12

区 分	判 断 基 準
生産設備 A	製品等の製造、育生、養殖等に直接係わるもの 園芸用フレーム、わさび畑、養殖池(場)(ポンプ排水設備等を含む)、 牛、豚、鶏、その他の家畜の飼育又は調教施設等
生産設備 B	営業を目的に設置されているもの又は営業上必要なもの テニスコート、ゴルフ練習場等の施設(上家、ボール搬送機又はボール 洗い機等を含む)、自動車練習場のコース、遊園地(公共的な公園及び 当該施設に附帯する駐車場を含む)、釣り堀、貯木場等
生産設備 C	製品等の製造、育生、養殖又は営業には直接的に関わらないが、間接的 に必要となるもの 工場等の貯水池、浄水池(調整池及び沈殿池を含む)、駐車場、運動場等 の厚生施設等
生産設備 D	上記AからCまでに例示するもの以外で次に例示するもの コンクリート等の煙突、給水塔、規模の大きな貯水槽又は浄水槽、鉄塔、 送電設備、飼育用サイロ、用水堰、橋、火の見櫓、規模の大きなむろ、 炭焼釜等

表-13

施 設 の 延べ面積	300㎡未満	300㎡以上 500㎡未満	500㎡以上 800㎡未満	800㎡以上 1,300㎡未満	1,300㎡以上 2,000㎡未満
補 正 率	0.80	1.00	1.30	1.90	2.60

2,000㎡以上 3,000㎡未満	3,000㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上 7,000㎡未満	7,000㎡以上 9,000㎡未満
3.40	4.70	6.20	7.50

(別紙-4)

附帯工作物（敷地内の立竹木を含む。）

附帯工作物とは、建物及び他の工作物区分の属するもの以外の全てのものをいう。

(1) 附帯工作物の区分

附帯工作物の調査及び算定を行う場合は、表-14によるものとする。

表-14

区 分	判 断 基 準
住宅敷地A	住宅等の敷地であって、一画地の敷地面積が150㎡未満のもの
住宅敷地B	住宅等の敷地であって、一画地の敷地面積が 150㎡から200㎡程度のもの
住宅敷地C	住宅等の敷地であって、一画地の敷地面積が 200㎡から600㎡程度のもの
農家敷地A	農家住宅等の敷地であって、一画地の敷地面積が 600㎡から1,000㎡程度のもの
農家敷地B	農家住宅等の敷地であって、一画地の敷地面積が1,000㎡以上のもの
工場、神社 仏閣等の敷地	工場、店舗、神社、仏閣等の敷地
独立工作物	独立看板、広告塔、野立木等

注1 住宅等の敷地であって600㎡以上の場合は、農家敷地Aとし、農家住宅等の敷地であって600㎡未満のときは、住宅敷地Cとして取り扱うものとする。

注2 附帯工作物の調査範囲内で庭園の調査区域とした範囲は、附帯工作物の調査面積から除くものとする。

注3 工場等の敷地面積の認定は、当該敷地面積から生産設備及び建物外に設置されている機械設備及び墓地として計上した面積を控除した面積とする。

注4 工場等の敷地で本表規模欄に定める面積以外の場合は、表-15の補正率を適用するものとする。

表-15

敷地の面積	500㎡未満	500㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 2,000㎡未満	2,000㎡以上 4,000㎡未満	4,000㎡以上 8,000㎡未満
補正率	0.80	1.00	1.60	2.50	4.00

8,000㎡以上 12,000㎡未満	12,000㎡以上 20,000㎡未満	20,000㎡以上 28,000㎡未満
5.70	7.80	10.40

(2) 附帯工作物（敷地内の立竹木含む。）の調査及び算定
第9章の予備調査を行っているものについては、歩掛（調査外業及び調査内業（図面作成等））を70パーセントに補正するものとする。

(3) 附帯工作物の見積（独立工作物）
附帯工作物の見積（独立工作物）とは、専門業者でなければ算定が困難と認められる独立工作物についての見積の徴収に必要な費用とする。

(別紙-5)

庭園の調査及び算定

庭園とは、立竹木、庭石、灯籠、築山、池等によって造形されており、総合的美観が形成されているものをいい、その区分は、表-16によるものとし、作業規模面積以外の場合の補正は表-17によるものとする。

表-16

区 分	判 断 基 準
庭 園 A	神社、仏閣その他にあって史跡等の指定を受けているもの、又はこれに準ずると認められるもの
庭 園 B	上記A以外の庭園、及び店舗、旅館、会館等にあって庭石、石組、灯籠、築山、池等によって造形されており、総合的美観が形成されていると認められるもの
庭 園 C	上記A及びB以外の庭園であって、庭石、石組、灯籠、池等によって造形されており、総合的美観が形成されていると認められるもの

表-17

庭園の面積	200㎡未満	200㎡以上 400㎡未満	400㎡以上 600㎡未満	600㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 2,000㎡未満
補 正 率	0.80	1.00	1.40	1.90	2.90

2,000㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上 10,000㎡未満	10,000㎡以上 14,000㎡未満
5.20	8.70	12.00

(別紙-6)

墳墓等の調査及び算定

墳墓等とは、墓地として都道府県知事の許可を受けた区域又はこれと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し、又は焼骨を埋蔵する施設であって、これに付随する工作物及び立竹木を含むものをいい、その区分は表-18によるものとする。

この場合の直接人件費は、次式によるものとする。

$$\text{直接人件費} = (\text{単位当たり直接人件費} \times \frac{\text{調査対象面積}}{10})$$

表-18

区 分		判 断 基 準
寺院又は公営 (私営含む) 墳墓	墳 墓 A	墓地使用(祭祀)者の使用範囲が区画されており、一画地の面積が3～4㎡程度のもの (10㎡当たり3画地程度)
	墳 墓 B	墓地使用(祭祀)者の使用範囲が区画されており、一画地の面積が1.5～2㎡程度のもの (10㎡当たり5画地程度)
	墳 墓 C	墓地使用(祭祀)者の使用範囲が区画されており、一画地の面積が1.5㎡以下程度のもの (10㎡当たり7画地程度)
上記以外の 墳墓	墳 墓 D	墓地使用(祭祀)者の使用範囲が明確になっていないが、10㎡当たり3～5基程度あるもの
	墳 墓 E	墓地使用(祭祀)者の使用範囲が明確になっていないが、10㎡当たり7基程度あるもの

(別紙-7)

立竹木の調査及び算定

立竹木の調査及び算定は、表-19の区分によって行うものとし、各歩掛表の作業条件に定める地形以外の場合は表-20により補正するものとする。

この場合の直接人件費は、次式によるものとする。

$$\text{直接人件費} = (\text{単位当たり直接人件費} \times \frac{\text{調査対象面積}}{10})$$

ただし、表-19の区分欄の庭木等に掲げるものについては、附帯工作物に含めて調査するものとする。

表-19

区 分	判 断 基 準
庭 木 等	まつ、かや、まき、つばき等の立木で観賞上の価値又は防風、防雪その他の効用を有する住宅、店舗、工場等の敷地内に植栽されているもの（自生木を含み、庭園及び墳墓を構成するものを除く。）をいい、次により区分する。
	A 観賞樹 住宅、店舗、工場等の敷地内に植栽されており、観賞上の価値を有すると認められる立木であって、高木(針葉樹及び広葉樹)、株物、玉物、特殊樹、生垣及びびほていちく等の観賞用竹をいう。
	B 効用樹 防風、防雪その他の効用を目的として植栽されている立木で、主に屋敷周りに生育するものをいう。
	C 風致木 名所、又は旧跡の風致保存を目的として植栽されている立木又は風致を保たせるために敷地内に植栽されている立木をいう。
D その他 敷地内に植え込まれた芝、地被類、草花等をいう。	
用 材 林	ひのき、すぎ等の立木で用材とすることを目的としているもの又は用材の効用を有していると認められるものをいう。

区 分	判 断 基 準
薪 炭 林 (自然正林)	なら、くぬぎ等の立木で薪、炭等とすることを目的としているもの又はこれらの効用を有していると認められるものをいう。
収 穫 樹 (果実園)	りんご、みかん等の立木で果実等の収穫を目的としているものをいう。
竹 林	孟宗竹、ま竹等で竹林又は筍の収穫を目的としている竹林をいう。
苗 木 (植木畑)	営業用樹木で育成管理している苗木畑の苗木をいう。

表-20

地 形	判 断 基 準	補 正 率
平坦地	平坦な土地	1.00
丘陵地	ゆるやかな起伏のある土地	1.00
傾斜地	かなり勾配のある土地	1.30
急傾斜地	急峻な土地 (傾斜角度が概ね30° 以上)	1.40

