

# 建築基準法適合状況調査業務規程

改正 令和6年(2024年)9月20日

## 第1章 総則

### (適用範囲)

第1条 この建築基準法適合状況調査業務規程(以下「業務規程」という。)は、アール・イー・ジャパン株式会社(以下「REJ」という。)が、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」(平成26年7月2日発出国住指第1137号以下「ガイドライン」という。)に基づき、この調査する方法について必要な事項を定める。

### (用語の定義)

第2条 この規程における用語の定義は、建築基準法(昭和25年法律第201号、以下「法」という。)及びREJ確認検査業務規程(平成17年7月1日制定、以下「確認検査業務規程」という。)に定めるもののほか、それぞれ次の各号に定めるところによる。

- 一 依頼者 業務規程に基づき調査を依頼する建物所有者、建物購入予定者及びこれらの者から委任を受け調査を依頼する者をいう。
- 二 調査 ガイドライン、業務規程及びREJ建築基準法適合状況調査業務約款(以下「業務約款」という。)に基づき、依頼者がREJに提出した図書等(確認申請書全て又はこれに代わる図書をいい以下同じ。)で竣工時に法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定に基づく検査済証の交付を受けていない建築物の存在事実があり、依頼者が増改築を計画するにあたり、当該建築物が提出書類のとおり現地在建築されている根拠を添え、REJが机上調査及び現地調査を行い、建築当時の法適合状況について報告書を交付する業務をいう。
- 三 目視等 REJが現地にて実施する目視、動作確認及びこれに類する方法をいう。
- 四 法適合状況等 次の各号に定める状況をいう。
  - (1) 適合
  - (2) 既存不適合
  - (3) 不適合(現行法適合を除く。)
  - (4) 現行法適合(竣工当時の法には適合していないが、現行法令によって適合が確認できる又は調査対象建築物に工事を実施することにより現行法に適合させたことをいう。)
  - (5) 不明(依頼者が調査できる根拠資料を提示しなかった、又は依頼者が追跡的調査を実施しないことでREJが意思を表明できないことをいう。)
  - (6) 調査の結果において主要構造部等に著しい劣化又は損傷など重要な事象(以下「劣化等」という。)が確認された場合はその事象
- 五 報告書 REJが実施した調査結果をまとめた書面をいう。
- 六 机上調査 調査のうち、提出書類を机上にて調査することをいう。
- 七 現地調査 調査のうち、現地で目視等による法適合状況等を行うことをいう。
- 八 制限業種 確認検査業務規程第2条第七号に定める業種をいう。

## 第2章 調査の業務の公正かつ適確な実施を確保するための方針及び体制

(調査の業務手順)

第3条 REJの社長(以下「社長」という。)は、ガイドラインに基づく確認検査員の数を遵守するとともに、確認検査業務規程、その他の業務規程との適合性を判断し、調査の業務に従事させなければならない。

- 2 社長は、調査が制限業種に関連するものが引き受けられていないか管理しなければならない。
- 3 社長は、前各項を担当する管理する者として、業務執行を行う幹部社員を業務管理責任者に任命する。

(調査担当者の指名及び調査担当者の業務)

第4条 社長又は業務管理責任者(以下「社長等」という。)は、調査を担当する者として、会社に所属する確認検査員(以下「調査担当者」という。)を指名する。

- 2 社長等は、業務の一部を調査担当者の指示により業務を補う補助員を指名することができる。
- 3 調査における法適合状況等の判断は、調査担当者が判断しなければならない。

(図書及び書類の持出しにかかる報告)

第5条 調査担当者又は前条第2項の補助員は、調査の業務に関する図書(複写したものを含む。)を事務所の外に持ち出そうとするときは、社長等に持ち出す目的及び持出し先を報告するとともに持ち帰ったときには、指示を受けた場所に戻さなければならない。

- 2 前項の図書等が確認検査業務規程第2条第九号の規定に基づく電磁的記録の場合も準用する。

(調査の業務に関する書類の管理にかかる別の定め)

第6条 調査の業務に関する書類(業務過程で発生した打ち合わせによる記録簿、メモ、その他の関連資料を含む。以下同じ。)の管理については、確認検査業務規程第8条の2から第8条の6までを準用する。

## 第3章 調査業務の実施方法等

### 第1節 一般

(調査業務を行う時間及び休日)

第7条 調査業務を行う時間及び休日は、確認検査業務規程第13条各項を準用する。

(事務所の所在地及び業務区域)

第8条 調査業務を行う所在地は、確認検査業務規程第14条を準用する。

- 2 調査業務を行う区域は、確認検査業務規程第14条の2を準用する。

(業務範囲)

第9条 調査業務を行う範囲は、確認検査業務第15条各項に定めるもので、次の各号に定めるもの以外及びその敷地以外とする。

- 一 大臣認定、型式部材等製造者認証又は旧法 38 条による建設大臣の認定を受けた建築物
  - 二 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認が交付されたもの
  - 三 前各号に定めたものに設置された昇降機又はその他の建築設備（し尿浄化槽又は合併浄化槽を含む。）
  - 四 確認申請の取得履歴がないもの（法第 6 条第 2 項に定める行為を除く。）
  - 五 第 10 条に適合していないもの
  - 六 管轄する特定行政庁が、増改築等をするための基礎資料として、この調査を認めない又は明確な意思表示をしないもの
  - 七 法第 3 条第 1 項第一号から第四号の規定に該当するもの又は該当していたもの
  - 八 管轄する特定行政庁が違反建築物として法第 9 条第 1 項、同条第 7 項、同条第 10 項の行政処分を受けている又はこれに準じる行政指導を受けているもの（法第 6 条第 1 項に基づく建築基準関係規定違反を含む。）
- 2 前項各号に該当する場合であっても、依頼者との協議等の内容で社長等が調査できると判断した場合は、調査業務をすることができる。

（依頼者側の資格）

第 10 条 建物所有者以外の者が提出書類を作成する場合、それぞれ建築士法第 3 条から第 3 条の 3 までに定める構造及び規模の建築物に対応した建築士が実施しなければならない。

## 第 2 節 調 査

（調査の依頼、受付、引受及び契約）

第 11 条 依頼者は、次項に定める図書を 2 部作成し R E J に依頼するものとする。

- 2 依頼者は次の各号に定める図書を収集及び作成する。
  - 一 確認済証及び同証に添えられた法規則第 1 条の 3 の規定に基づく図面、構造計算等
  - 二 法第 7 条の 3 第 1 項に定める中間検査が指定されている時期の建築物の場合は、中間検査合格証及び提出した施工報告書
  - 三 工事施工状況を示す書類等で次の掲げるもの
    - （1） 工事写真（敷地の縄張りから竣工までの工事写真をいい、工事状況が判断できるもの。）
    - （2） 使用した建築材料の納品伝票、これに類する証書
    - （3） 使用した建築材料の品質を証する書類（例えば、コンクリートの種別、強度、塩化物量が適合している調査を望むのであれば、これらを証明する破壊試験証）
  - 四 管轄する特定行政庁が増改築等の基礎資料として認めたことを示す書面（例えば、検査済証がないため、法第 7 条の 5 の規定に基づく検査特例を受けない調査を指示され、依頼者が当該調査を検査済証のない場合であっても当該行為を認める場合は、その内容と方法に基づいた報告書を含む。）
- 3 前項の図書がない場合で、依頼者が法適合状況等の判定を不明として終了させることを容認した場合、これらの図書を提出せず、受付、引受及び調査をすることができる。
- 4 R E J は、第 1 項の依頼があったときは、次の各号に定める事項をすべて審査して引き受けることとする。

- 一 第8条第2項に定める業務区域内であるとき
  - 二 第9条第1項各号の規定に適合しているとき
  - 三 第10条の規定に適合しているとき
  - 四 第2項の図書全てがあるとき、ただし、第3項に規定される場合は除く。
- 5 前項の引き受けを行い、手数料の納入が確認できた時点で依頼者との契約は締結する。

#### (調査の実施方法)

第12条 調査担当者は、依頼者が提出した図書及び書類について、次項の規定に基づき業務を行うものとする。

- 2 調査担当者は調査において、調査の補助として下請業者その他の第三者（次項において「下請業者等」という。）が必要と認める場合は、会社に対し進言することができる。この場合、会社は、下請業者等の委託の必要性を含めた措置を講じなければならない。
- 3 前項の委託に関する契約については、委託のたびに別途定める。
- 4 調査担当者は、第11条第4項の規定に基づき引き受けた図書の内容が、確認済証を取得した時点及び現行の法の適合状況について確かめるとともに、現地調査においては当該図書及び書類を活用してガイドライン、既存建築物の増築等における法適合性の確認取扱要領及び解説（平成29年4月1日版（大阪府内建築行政連絡会議発行、以下「大連協テキスト」という。）に従って、目視又は計測で照合するものとする。また既存住宅状況調査技術者講習テキスト（一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会）についても準拠する。なお、管轄する特定行政庁が独自に調査に関する書籍等を発行している場合は、当該書籍等を最優先順位の判断基準として使用する。
- 5 次の各号に掲げる事由に該当する場合、依頼者と会社又は調査担当者は、協議して、実情に適するように調査事項、契約内容の変更又は終了を契約金額の増減も含め、決定する。
  - 一 天災その他の自然的又は人為的事象であって、依頼者、会社又は調査担当者のいずれの責めに帰すことのできない事由によって調査を完了又は続行できなくなったとき
  - 二 依頼者が提出した図書及び書類に含まれていない増築、改築又は修繕、模様替えが確知できたとき
  - 三 調査対象建築物等に居住者が存在し、調査を拒否したとき
  - 四 その他調査を行うに不適切であると認められる事由で完了又は続行ができないとき
- 6 報告書は第2条第四号（1）から（6）の区分に従って調査担当者が作成する。この場合、適用される条項、その理由及び証拠となる写真を添えて実施する。
- 7 REJは、前項の報告書を検収した上で依頼者に交付する。
- 8 報告書は、ガイドライン法適合状況調査報告書（サンプル）を基礎として構成されたものとする。

#### (依頼の取り下げ)

- 第13条 依頼者は、自己の都合により報告書の交付前に調査依頼を取り下げることができる。
- 2 前項の場合において、REJは入金した手数料を全額又は一部を返納しないことができる。
  - 3 第1項の届出があったときは、調査を中止し、第11条第1項の図書を返却する。

#### (調査の記録)

第14条 調査担当者は、依頼のあった建築物の調査結果、業務にあたり依頼者等に行った指示及び指

- 摘、並びにこれらに対する依頼者側の回答、措置等を遅滞なく記録するものとする。
- 2 前項における基礎的な記録簿は、別記様式1とし、その他必要に応じて定めるものとする。

#### 第4章 調査手数料等

(手数料の設定)

第15条 業務における手数料は、受益者負担を原則とした見積もりとする。

(調査手数料の収納)

第16条 依頼者は、調査手数料を銀行振り込みにより一括納入するものとする。

- 2 前項の振り込みに要する費用は依頼者の負担とする。
- 3 REJと依頼者は、協議等により、第1項の方法ではない部分払いの納入をすることができる。

#### 第5章 調査業務の監視、改善方法

(苦情等の事務処理)

第17条 業務の依頼者から受けた苦情等については、確認検査業務規程第42条第1項を準用する。

2 前項の場合において、REJがとった措置は遅滞なく記録するものとする。

#### 第6章 その他業務の実施に関し必要な事項

(事前相談)

第18条 依頼者は、第11条第1項の依頼書を提出する前に、調査の実現性等に関し、事前に相談することができる。

(守秘義務)

第19条 REJの役員及びその職員並びにこれらの地位であった者は、業務に関して知り得た秘密を漏らし、又は盗用してはならない。

(補則)

第20条 この規程に定めのない事項については、必要に応じ、依頼者とREJが誠意をもって協議して定める。

附則

この業務規程は平成29年9月20日から施行する。

附則

- 1 この規程の施行前に実施した業務については、なお従前の規程を適用する。
- 2 この規程は、令和6年9月20日から施行する。

