

建築基準法適合状況調査業務規程

制定 平成 29 年 9 月 20 日

(適用範囲)

第 1 条 この建築物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、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、この調査の方法について必要な事項を定める。

(目的)

第 2 条 建築物の所有者又はその承諾を得た建築物の購入予定者（以下「依頼者」という。）が検査済証のない既存建築物において増築、改築、移転又は大規模な修繕若しくは模様替又は用途変更（以下「増築等」という。）の申請を行う際、建築基準法の適合状況について、アール・イー・ジャパン株式会社（以下「調査機関」という。）に依頼をし、調査機関は、調査を行う者（以下「調査担当者」という。）に依頼者から受領した図書及び書類に基づき図面調査並びに現地調査を実施させ、その結果を調査機関から依頼者に報告書により交付するものである。

(調査の開始)

第 3 条 調査機関は、約款第 1 条(9)括弧書の規定及び第 2 条第 4 項の確認がされてから、調査担当者に開始させるものとする。

(調査の実施方法)

- 第 4 条 調査担当者は建築基準法適合判定資格者とし、補助員は調査の補助のみ行うものとする。
- 2 調査担当者は、依頼者が提出した図書及び書類について、建築物の建築基準法適合状況調査業務約款（以下「約款」という。）第 2 条の規定により確認をすること。
 - 3 調査担当者は、引受時には依頼者に、約款第 2 条第 3 項の説明をしなければならない。
 - 4 調査担当者は、調査対象建築物等に係る復元図書を作成した建築士が、建築士法第 3 条から第 3 条の 3 までに規定する設計資格に適合し、かつ、その他の建築士法の規定に違反していないことを確認すること。
 - 5 調査担当者は、約款第 3 条の規定について依頼者が理解しているものとして、調査を行うこと。
 - 6 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、調査機関に対し進言することができる。また、調査機関はその対応をしなければならない。

- 7 調査担当者は、前項において下請業者に発注した場合は、その調査に必ず立ち合いをし、適切な指示をしなければならない。
- 8 調査担当者は、図面調査においては提出された図書及び書類の内容が、当時及び現行の建築基準法等の関係規定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（他府県で同様のものがある場合はそれに従う。））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。
- 9 次に掲げる事由に該当する場合は、依頼者と調査機関又は調査担当者が協議して、実情に適するように調査事項、内容又は契約の変更又は中断をする。
 - (1) 天災その他自然的又は人為的事象であって、依頼者及び調査機関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できなくなったとき
 - (2) 依頼者が提出した図書及び書類に含まれていない増築が発見された場合
 - (3) 調査対象建築物等に居住者が存在する場合
 - (4) その他調査を行うに不適切であると認められる場合
 - (5) 調査期間、調査内容、調査手数料を変更する必要がある場合
- 10 法適合状況調査報告書は次の区分に従って報告するものとし、(3)から(6)までの区分については具体的事項、当該写真を添えての報告とする。
 - (1) 適合
 - (2) 現行法適合（一部の減築又は小規模な修繕若しくは模様替等により適合に至ったもの）
 - (3) 既存不適格（改正前の法律のみに適合しているもので、その状態のまま存続しているもの）
 - (4) 不適法
 - (5) 不明（アからエのいずれにも該当しないもの、又は(4)により調査ができなかった部分）
 - (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
- 11 調査担当者は、調査した事実をまとめ、調査機関に提出するものとする。
- 12 調査機関は、調査の結果、依頼に係る調査対象建築物等の法適合状況調査報告及び劣化等についてまとめたものを依頼者に交付する。
- 13 報告書は、別記様式に、依頼書の副本一部及びその図書及び書類を添えて行う。なお、依頼者から特定行政庁別の報告様式とする要求がある場合はそれに対応する。

（調査対象建築物等としないもの）

第5条 調査対象建築物等としないものは次による。

- (1) 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
- (2) 昭和56年5月31日以前に建築確認が交付されたもの（建築確認年月日が不明である場合は、昭和58年3月31日以前に登記されたもの）
- (3) (1)又は(2)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。）
- (4) 確認申請の履歴が確認できないもの（建築確認を要しない地域、増築、修繕、模様替若しくは用途変更を除く。）

（再依頼）

第6条 第4条第10項(3)から(6)までの結果がある場合で、依頼者は修繕又は模様替を行ったうえで、この調査を改めて依頼することができる。

2 前項の再依頼は、状況等を斟酌して約款を適用する。

（準用）

第7条 この規程に定めるもののほか、調査機関が別に定める建築検査業務規程第1章、第2章（第12条第2項の規定中「前項の身分証の様式」以外の部分を除く。）第2章第1節（第15条第1項及び第3項の規定、第4項中「及び第3項」の部分の規定、第5項は除く。）、第5章、第48条から第52条までの規定を準用する。この場合において、同規定中「REJ」とあるのは「調査機関」と、「法77条の27の規定に基づき」とあるのは「法77条の27の規定を準用し」と、「確認検査」及び「確認、中間検査、完了検査又は仮使用認定」とあるのは「調査」と、「申請」とあるのは「依頼」と、「建築主等」とあるのは「依頼者」と、「確認検査員」とあるのは「調査担当者」と、「確認検査員等」とあるのは「調査担当者等」と、「申請建築物等」とあるのは「調査対象建築物等」と、第44条中「不適合案件」とあるのは「この報告書が起因とした不適合案件（以下単に「不適合案件」という。）」と読み替えて準用する。ただし、第52条の準用にあたってこの報告書が、当該指定確認検査機関として行う場合の建築確認申請の添付図書の一となる場合はそのまま適用する。

（補則）

第16条 この規程に定めのない事項については、必要に応じ、依頼者と調査機関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。