

## 建築基準法適合状況調査業務規程

### 第1章 総則

#### (適用範囲)

第1条 この建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号。以下「法」という。)適合状況調査業務規程(以下「業務規程」という。)は、株式会社日本確認検センター(以下センターという。)が、「検査済証がない建築物に係る指定確認検査機構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日付け国住指第1137号『検査済証のない建築物に係る指定確認検査機構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』について)(以下「法適合ガイドライン」という。))に定める指定確認検査機関として行う建築基準法適合状況調査の実施について、必要な事項を定める。

#### (用語の定義)

第2条 この規定において次の各項に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一、法適合状況調査とは、調査者が依頼者より提出された依頼書や図書に基づき、建築当時の建築規準関係規定の全部又は一部(以下「建築基準法等」という。)への適合状況を調査すること。
- 二、調査とは、法適合ガイドライン、この規程、センター建築基準法適合状況調査業務約款(以下「約款」という。)及びセンター建築基準法適合状況調査業務手数料規程(以下手数料規程という。)に基づき、依頼者がセンターに提出した図書・書類(確認申請書副本またはそれに代わるものを言う。以下同じ)を、「竣工時、必要な書面を整えて完了検査申請を行っておれば、検査済証の交付を受けていたか。」という観点から報告書の使用目的等に応じて依頼者の希望する法令(検査済証交付時又は現行のもの)と照合及び現地の建築物と照合(工事監理報告書等の証拠書類の確認及び目視等)し、成果物として当該建築物の法適合状況等、及び定期報告(法第12条第一項及び第三項)対象の著しい劣化(通常 of 完了検査程度の検査において判明するものに限る。)について記載した報告書を交付する業務を言う。
- 三、依頼者とは、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、これらの代理人で調査者に法適合状況調査を依頼する者。なお、代理人としては、依頼者に代わって図面等の調査資料を準備する建築士が含まれる。

四、調査者とは、依頼者からの申請に基づき、法適合状況を調査する者をいう。調査は、図上調査、現地調査を実施する。

五、法適合状況等 規定ごとに、次に区分する。

(1)適合、①適合(既存不適格を除く)、④現行法適合(①以外で、確認済証交付時のこととは別として、適合するに至った、又は改修等により適合させた等)、

(2)②既存不適格、

(3)③不適合(現行法適合を除く)

(4)⑤不明(①～④のいずれにも当てはまらないもの、具体的には、計画は適合か依頼者が説明しなかった事項若しくはできなかった事項、又は通常の完了検査で現地を目視等しない事項若しくはセンターが目視できなかった事項、のいずれかがあるもの。)

六、図上調査とは、調査のうち、計画(依頼者がセンターに提出した図書・書類に表わされたものを言う。以下同じ。)と依頼建物の確認時の法令とを照合することを言う。

七、現地調査とは、調査のうち、計画を現地の建築物と照合(工事監理報告書等の証拠書類の確認及び目視等)することを言う。

八、目視等とは、目視及び動作確認を言う。

九、構造関係規定とは、法第20条及び建築基準法施行令(以下「令」という。)第3章を言い、関係する告示を含む。

十、報告書とは、調査対象の法適合状況等及び著しい劣化について、依頼者がセンターに提出した図書・書類等及び現地調査に基づき、明らかになった内容を記載するものを言う。

## 第2章 調査の依頼

### (調査の目的)

第3条 増改築や、用途変更に伴う確認申請あたり、原則として既存建築物の部分が建築時点の建築時点の建築基準法令に適合していることを確かめる必要がある。既存不適格建築物であるか、違反建築物であるかの判断をするための方法を示すものとする。

### (調査の手順)

第4条 調査の手順その他調査の実施に必要な事項を含む建築基準法適合状況調査実施マニュアル(以下「法適合調査マニュアル」という。)を定め、調査を実施する。

### (調査区域)

第5条 調査区域は、大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県、和歌山県の全域とする。

### (調査を行う時間及び休日)

第6条 調査を行う時間は、休日を除き、午前9時から午後5時までとする。(ろ)

2 第一項の休日は、次の通りとする。

- 一 土曜日、日曜日
- 二 国民の祝日に関する法律に規定する休日
- 三 夏盆休み8月13日から16日の内2日間及び年末年始12月29日から翌年の1月3日までの日(前項に掲げる日を除く。)

3 第一項の調査を行う時間及び前項の休日の規定については、緊急を要する場合または事前にセンターと依頼者との間において調査を行うための日時の調整が整った場合はこれらの規定によらないことができる。

### (調査を行う対象)

第7条 調査を行う対象は、次に掲げるものとする。

(1) 確認済証(計画変更確認済証を含む。以下同じ。)が手交されたが、検査済証の交付を受けていない建築物(建築物に付属する建築設備を含む。)で、確認済証を取得している又は取得したことが管轄特定行政庁の台帳等により確認できるもの(台帳記載事項証明書等の過去に検査を受けたことを証明できる書類がないもの)。

(2) 昭和56年6月1日以降のもの。

### (あらかじめ特定行政庁(建築主事を含む)と相談)

第8条 依頼者は、調査を行う対象物についてあらかじめ管轄特定行政庁(建築主事を含む)と相談し、国土交通省が平成26年7月2日に公表した「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」に基づき登録した民間指定確認検査機関に当該調査業務を依頼してもよいかを確認し、その議事録を作成する。なお、この議事録は事前相談の際にセンターに提出しなければならない。

2 依頼者よりセンターが事前相談を受けた際、センターは上記を踏まえて当該特定行政庁に出向き議事録の内容について確認し、ついで調査方法等についてのセンターの考え方を示し、追加すべきことが有れば追加する。

### (依頼者承諾事項等)

第9条 依頼者は、確認済証及び確認済証に添付された図書を準備する。また、法適合状況調査の使用目的や依頼者が保有する既存図書の状況等によっては、依頼者は、調査対象建築物の鉄筋の配筋やコンクリートの状況を示すために、破壊調査や非破壊調査を実施した調査結果に関する資料を準備する。

2 依頼者は以下の内容を承諾の上、依頼するものとする。

- 一、調査は、確認済証交付後遅滞なく着工されたものと推定の上行う。
- 二、確認済証副本（添付図書・書類）がない場合（図書・書類として不足する場合を含む）は、依頼者が行う現地の調査等に基づき、確認済証交付時の（又は現行の）法令に基づく図書・書類を提出するものとする。
- 三、依頼者から提出されるその他の証拠書類や現地調査が可能な場所が限られる場合、①その範囲内での調査・報告となること、②法適合状況調査全体としての完成度が低くなること、③結果として調査結果を活用できる範囲も限定されること。
- 四、調査結果にかかる留意事項として、①瑕疵の有無を判定するもので無く、瑕疵がないことを保証するものではないこと、②報告書の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではないこと。
- 五、建築設備で完了検査において動作確認を行うものについては、依頼者が検査運転の操作者を現地調査に立ち合わせるものとする。これがない場合は、調査において、センターは動作確認を行わない。

#### （調査の依頼、受け付け、引受及び契約）

第10条 依頼者は、センターの定める「検査済証のない建築物に係る建築基準法適合状況調査業務依頼書」（以下調査依頼書という。）2部に事項に掲げる図書・書類を添えて調査の依頼を行うものとする。

2 以下の物を依頼者が2部（写しを含む。）用意するものとする。

- 一、確認済証又は確認済証が交付されたことを証する書面（原本及び写し。原本は報告書交付時に依頼者に返却。確認済証写しのみ場合は、確認済証が交付されたことを証する書面が原本であること）。
- 二、確認済証副本（添付図書・書類）以下の物が有る場合は、それらを含む。
  - ・軽微な変更が有り、変更図書がない場合は、現状に基づき作成した図書・書類
  - ・確認済証交付後、確認の不要な増築又は用途変更が有る場合は、現状に基づく復元図書・書類
- 三、その他、法適合状況調査の使用目的又は依頼者の望む法適合状況調査全体としての完成度に応じて、
  - イ、中間検査合格証（ある場合添付書類を含む）
  - ロ、工事監理報告書（以下のような内容が分かるもの。）
    - ・地盤・基礎工事、鉄骨工事、鉄筋コンクリート工事などの状況
    - ・主要構造部及び主要構造部以外の構造耐力上必要な部分に用いる材料の種類、品質、形状及び寸法等（例えば、コンクリートの種類・強度・塩化物量等、鉄筋材種、溶接材料、ボルト種別・規格、梁及び柱主筋の本数・径・位置・定着、あばら筋・フープの径・ピッチ、かぶり厚、ガス圧接継手の形状と位置、溶接品質（工場、現場）、各部材の形状・寸法、防錆・防腐及び防蟻措置、基礎の種類・工法など）
  - ハ、定期調査・検査報告書や法第12条第5項の規定に基づく報告に関する資料

等、法適合状況調査に当たり参考となる資料図書

- 3 センターは、第一項の依頼があったときは、図書・書類がおおむねそろっていることを確認したのち、その旨依頼者に連絡し、依頼者からの手数料の振り込みがあったことを確認したのち、引き受けることができるものとする。
- 4 前項の規定において、センターが引き受けない時は、調査依頼関係図書を依頼者に返却する。
- 5 第3項により依頼を引き受けた場合には、センターは依頼者に引受承諾書を交付する。この場合依頼者とセンターは別に定める約款に基づき契約を締結したのものとする。

#### (建築士の関与)

第11条 依頼者の提出する図書・書類を作成する一級建築士、二級建築士又は木造建築士は、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・規模の建築物についてのみ関与することとする。

#### (事前相談)

- 第12条 センターに調査を依頼しようとする依頼者は、事前にセンターに調査内容について相談するものとする。その際依頼者は、あらかじめ管轄特定行政庁(建築主事を含む)と相談した内容についての議事録を提出するものとする。
- 2 事前相談受付担当者(日本確認検査センター一級建築士事務所)は受付番号を付けて必要事項を受付台帳に記録し、事前相談で指導した事項を「検査済証のない建築物の事前相談経過書」にまとめ保管する。(い)
  - 3 事前相談が完了し調査依頼書が提出されたら、事前相談受付担当者は該当物件の「検査済証のない建築物の事前相談経過書」と当該特定行政庁との議事録及び提出された調査書類を調査者に渡し業務を引継ぐ。上記「検査済証のない建築物の事前相談経過書」は同規程第17条の「適合状況調査報告書」(以下報告書という。)交付時の添付書類の一部とする。(い)

### 第3章 調査の実施

#### (調査の実施)

- 第13条 センターは、調査の依頼を引き受けたときは、依頼に係る建築物の図上調査や現地調査は、建築士又は建築基準判定資格者が実施し、その結果について建築基準判定資格者が法適合状況を確認する。
- 2 前項の建築士又は建築基準判定資格者は、マニュアルに基づき、図上調査及び現地での法適合状況調査により、前項の調査を行う、この場合必要に応じて依頼者等に説明を求めることとする。

### (図上調査)

第 14 条 調査者は、依頼者により提出された図書に基づき、調査対象建築物の建築時点の法適合状況を図面上で調査(図上調査)する。

- 2 前項のその際、調査対象建築物に関して計画変更、増改築、大規模の修繕・模様替や用途変更がなされていれば、最終的な確認済証に添付された図書等に基づき調査する必要がある。
- 3 調査実施の効率性を考慮し、まず、現行の建築基準法令への法適合状況を調査し、現行の建築基準法等では法適合状況を明らかにできない場合に、建築時点に遡って調査を行うことが望ましい。

### (現地調査)

第 15 条 調査者は、確認済証に添付された図書等と現地とを照合し、図書どおりであるか否かを調査する。

- 2 調査対象建築物は、既に使用されている状況であることを踏まえ、現地調査は、現地で調査者の立ち入りが可能な場所において、歩行等通常的手段により移動出来る範囲で行うこととし、調査不可能であった箇所が生じた場合には、調査者はその箇所とその理由を写真とともに報告書に明記する。
- 3 現地調査では躯体の劣化状況についても調査を行い、その状況が分かるように写真等により記録する。  
同様に調査において主要構造部など著しい劣化又は損傷など重要な事象が見つかった場合は、調査者はその状況を報告書に記載する。
- 4 図書どおりでない部分が明らかになった場合には、調査者は、詳細な調査を行うこととする(例えば、当初提出された図書にはない増築が発見された場合には、調査者は依頼者に対して、当該増築部分について現状に基づく復元図書の作成を依頼する)。
- 5 このほか、必要に応じて、都市計画法など関係法令の申請図書等がある場合は、当該申請図書と現地の照合も行う。

### (目視等)

第 16 条 目視又は計測、建築設備等の作動確認等による調査が難しい項目について

例えば、鉄筋コンクリート造の既存建築物における、法第 20 条(構造耐力)の調査(構造計算や、仕様規定共に)では、壁内部の配筋の状況が正確に分からないこと、年代によっても規定が異なること、劣化・中性化等が進行しているなどもあり、他の規定と比較して判断することが難しい。

- 2 調査を補うため、「コンクリートのコア抜き調査等の破壊調査、電磁波レーダー等を用いた鉄筋検査や、ファイバースコープカメラ等の非破壊調査」が必要であれば、依頼者に実施してもらい、調査者はその範囲で結果を整理することが考えられる。

- 3 調査の目的から判断して、構造計算が必要な調査対象建築物については、依頼者に構造計算書を提出してもらい、調査者はその内容を調査する。

## 第4章 報告書等

### (報告書の交付)

第17条 センターは、前12条から前条の調査の結果、依頼に係る建築物の法適合状況等及び著しい劣化を、報告書として、依頼者に交付する。

- 2 報告書に掲載する写真については、特段に必要なものに限るものとする。
- 3 第1項に規定する報告書の交付は、調査依頼書の副本一部及びその添付図書・書類を添えて行う。
- 4 報告書は、調査対象の法適合状況について、依頼者がセンターに提出した図書・書類及び現地調査に基づき、明らかになった内容を記載するもので、瑕疵の有無を判定するものでもなく、瑕疵がないことを証明するものではありません。検査済証に代わるものとして使用できる内容のものとして請け負うものではありません
- 5 報告書は、既存建築物の増築等について法86条の7の規定の適用を受ける場合に準備する既存不適格調書に添付する資料の一部として活用する。

### (再依頼)

第18条 センターが報告書を交付したのち、依頼者は、図書・書類を充実させ又改修工事を行って、調査を再度依頼することができる。

### (調査手数料の設定)

第19条 センターは、調査の実施にかかる手数料を手数料規程に定める。

### (調査手数料の収納)

第20条 依頼者は、調査手数料を銀行振り込みにより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 センターと申請者は、協議により、一括の納入等別の方法を取ることができるものとする。

### (調査依頼の取り下げ)

第21条 依頼者は、依頼者の都合により報告書の交付以前に調査の依頼を取り下げる場合は、その旨及び理由を記載した取り下げ届をセンターに2部提出する。

- 2 センターは、前項の届出があったときは、調査を中止し、提出された調査依頼関係図書を申請者に返却する。

#### (調査手数料の返還)

第 22 条 収納した調査手数料は原則として返還しない。但しセンターの責に帰すべき事由により調査が実施できなかつた場合は、この限りでない。

#### (調査対象)

第 23 条 調査対象の建築基準法令の規定は、手続き規定を除くものとする。また、現行のもの以外の特定行政庁の取り扱いは調査対象法令と扱わない。

#### (業務の範囲)

第 24 条 センターは、依頼者に代わって図書・書類を作成すること、図書・書類を作成するための調査を行うこと、その他制限業種であるコンサルティング業務に相当する業務は一切行わない。

#### (秘密の保持)

第 25 条 センターの役職員並びにこれらであった者は、調査に関して知りえた秘密を漏らし、または盗用してはならない。

#### (帳簿及び図書の保存)

第 26 条 帳簿及び調査依頼書等の保存に当たっては、調査に関して知りえた個人情報等の適切な管理のために必要な措置を講じる。

#### (この規程にない項目)

第 27 条 この規程にない項目は、『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について(平成 26 年 7 月 2 日付け国住指第 1137 号)』によるものとする。

#### (附則)

この規程は平成 27 年 2 月 26 日より施行する。

この規程は令和 4 年 8 月 17 日より改定施行する。(い)

この規程は令和 5 年 4 月 1 日より改定施行する。(ろ)