

平成 27 年 4 月 1 日 制定
平成 27 年 12 月 1 日 改定
平成 29 年 8 月 1 日 改定
令和 1 年 11 月 25 日改定
令和 2 年 10 月 1 日改定

株式会社 西日本住宅評価センター
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 この建築基準法適合状況調査業務規程（以下「規程」という。）は、株式会社西日本住宅評価センター（以下「センター」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」別添 1。以下「ガイドライン」という。）に基づく指定確認検査機関として行う建築基準法適合状況調査（検査済証のある建築物に準用する場合を含む。以下同じ。）の実施について、必要な事項を定める。（に）

(用語の定義)

第 2 条 この規程において次の各号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。特記なき用語は、ガイドライン又は建築基準法（以下「法」という。）の定義又は用法に準ずるものとする。

- (1) **調査** 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「業務約款」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（確認申請書副本又はそれに代わるものをいう。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（確認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 1 2 条第 1 項及び第 3 項）対象の著しい劣化（通常の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いう。（に）
- (2) **目視等** 目視及び動作確認をいう。
- (3) **法適合状況等** 規定ごとの、①適合（既存不適格を除く。）、②既存不適格、③不適合（現行法適合を除く。）、④現行法適合（①以外で、確認済証交付時のことは別として、適合するに至った又は改修等により適合させた等）、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、現地が計画どおり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等できなかった事項、のいずれかがあるもの。）をいう。
- (4) **報告書** 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いう。
- (5) **図上調査** 調査のうち、計画（依頼者がセンターに提出した図書・書類に表されたものをいう。以下同じ。）と法令を照合することをいう。
- (6) **現地調査** 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）することをいう。
- (7) **報告者** センターとする。報告書はセンター名で交付する。
- (8) **親族** 配偶者並びに一親等の血族及び姻族をいう。（に）
- (9) **親会社等** 法第 7 7 条の 1 9 第 1 0 号に規定する親会社等をいう。（に）
- (10) **特定支配関係** 建築基準法施行令（以下「令」という。）第 1 3 6 条の 2 の 1 4 に規定する特定支配関係をいう。（に）
- (11) **制限業種** 次に掲げる業種（建築主事が確認検査を行うこととなる国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物に係るもの並びに建築主事を置かない市町村の建築物に係る工事

監理業を除く。)をいう。(に)

イ 設計・工事監理業(工事請負契約事務、工事の指導監督、手続の代理等の業務及びコンサルタント業務を含む。ただし、建築物に関する調査、鑑定業務は除く。)

ロ 建設業(しゅんせつ工事業、造園工事業、さく井工事業等建築物又はその敷地に係るものではない業務を除く。)

ハ 不動産業(土地・建物売買業、不動産代理・仲介業、不動産賃貸業及び不動産管理業を含む。)

ニ 昇降機の製造、供給及び流通業(に)

(12) 支店等 調査を行う支店・事務所をいう。(に)

(13) 構造関係規定 法第20条及び令第3章をいい、関係する告示を含む。(に)

(14) 調査補助員 建築士資格を保有し、建築基準適合判定資格者の指示で図上調査や現地調査を行うものをいう。なお、業務にあたっては、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。(に)

(調査の手順)

第3条 調査がこの規程に従って行われるよう、代表取締役は、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業務実施マニュアル(以下「マニュアル」という。)を定め、これに従い建築基準適合判定資格者等に調査を実施させる。

第2章 調査の実施方法等

第1節 一般

(調査を行う時間及び休日)

第4条 調査を行う時間は、休日を除き、午前9時から午後5時40分までとする。

2 第1項の業務の休日は、次のとおりとする。

- (1) 土曜日(但し、第5条第1項第1号及び同項第8号から第12号とする。また、同項第3号及び第7号は、毎月第1又は第2土曜日でセンターが定める日とする。)及び日曜日(ろ)
- (2) 国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日
- (3) 12月29日から翌年の1月4日まで(前号に掲げる日を除く。)
- (4) その他センターが定める日(ろ)

3 第1項の確認検査の業務を行う時間及び第2項の休日の規定については、緊急を要する場合又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。

(事務所の所在地及びその調査区域)

第5条 調査を行う事務所の所在地は、次のとおりとする。

- (1) 本社 大阪府大阪市西区北堀江二丁目2番25号(ろ)
- (2) 大阪支店 大阪府大阪市西区北堀江二丁目2番25号
- (3) 名古屋支店 愛知県名古屋市中区栄二丁目3番31号
- (4) 神戸支店 兵庫県神戸市中央区京町75番地1
- (5) 京都支店 京都府京都市中京区御池通間之町東入高宮町206
- (6) 福岡支店 福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目16番1号(は)
- (7) 岡山支店 岡山県岡山市北区下石井二丁目1番18号
- (8) 広島支店 広島県広島市中区本川町二丁目6番5号(い)
- (9) 豊橋事務所 愛知県豊橋市駅前大通一丁目27番1号
- (10) 三重事務所 三重県津市栄町三丁目141番1号
- (11) 松山事務所 愛媛県松山市宮田町108番地(に)
- (12) 岐阜事務所 岐阜県岐阜市藪田南一丁目2番3号

2 調査区域は、次の各号に掲げる事務所について、それぞれに掲げる区域とする。

- (1) 本社 次号から第 12 号に掲げる区域 (ろ)
 - (2) 大阪支店 大阪府、奈良県及び和歌山県
 - (3) 名古屋支店 愛知県、三重県、岐阜県、富山県、石川県及び福井県 (い)
 - (4) 神戸支店 兵庫県
 - (5) 京都支店 京都府及び滋賀県
 - (6) 福岡支店 福岡県、佐賀県、熊本県、長崎県、大分県、宮崎県及び鹿児島県 (い)
 - (7) 岡山支店 岡山県及び鳥取県
 - (8) 広島支店 広島県、山口県及び島根県 (い)
 - (9) 豊橋事務所 愛知県
 - (10) 三重事務所 三重県
 - (11) 松山事務所 愛媛県、香川県、徳島県及び高知県
 - (12) 岐阜事務所 岐阜県
- 3 依頼者が希望した場合においてセンターとの協議が整った場合及び緊急の場合においては、前項各号に掲げる事務所において他の事務所の調査区域の物件についても調査業務を行うことができるものとする。

第 2 節 調査の範囲等

(調査対象建築物の範囲)

- 第 6 条** 調査を行う対象は、確認済証（計画変更確認済証を含む。以下同じ。）が交付されたが、検査済証の交付を受けていない建築物（建築物に附属する建築設備を含む。）で、以下の各号に掲げるものとする。
- (1) 一戸建ての住宅、長屋及び共同住宅（その他の用途を併用するものを含む。）で床面積が 2,000 m²以内のもの (に)
 - (2) 尿尿浄化槽、合併処理浄化槽及び令第 1 4 6 条第 1 項に掲げる建築設備（(1) に掲げる建築物に取り付けられたものに限る。）
- 2 前項に掲げるものとは別に、確認済証及び検査済証の交付を受けている建築物（建築物に附属する建築設備を含む。）及びその敷地で以下の各号に掲げるものを対象とする。(に)
- (1) 延べ面積 2,000 m²以下の建築物
 - (2) 尿尿浄化槽、合併処理浄化槽及び令第 1 4 6 条第 1 項に掲げる建築設備（前項 (1) 号に掲げる建築物に取り付けられたものに限る。）
- 3 前 2 項のほか、特に当センターの認めるものについては、調査を行うことができる。(に)
- 4 前 3 項の規定に関わらず、以下の各号に掲げるものは対象としない。(に)
- (1) 竣工後確認申請が必要な増築等（別棟を除く。）を、確認済証の交付を受けることなく行った建築物
 - (2) 建築物（別棟を除く。）の一部については確認済証の交付を受けたが、残る部分については確認済証の交付を受けていない建築物
 - (3) 確認済証が交付されたが、工事取り止め届が出された計画に係る建築物
- 5 前 4 項の規定に関わらず、センターは、次の (1) から (4) 号までに掲げる者が依頼者（代理者がいる場合は委任者を含む。）又は代理者である建築物、(3) から (7) 号までに掲げる者が設計、工事監理、施工その他の制限業種に係る業務を行った建築物について、調査を引き受けない。(に)
- (1) 代表者又は担当役員
 - (2) (1) 号に掲げる者が所属する企業、団体等（過去 2 年間に所属していた企業、団体等を含む。）
 - (3) (1) 号に掲げる者の親族
 - (4) (3) 号に掲げる者が役員である企業、団体等（過去 2 年間に役員であった企業、団体等を含む。）
 - (5) (1) 又は (3) 号に掲げる者が総株主（株主総会において決議をすることができる事項の全部につき議決権を行使することができない株主を除く。以下同じ）又は総出資者の議決権の 5/100 以上を有している企業、団体等

- (6) 機関又は機関の親会社等が特定支配関係（令第136条の2の14第1項第三号に該当する関係を除く。）を有する者
- (7) 機関の役職員が代表者の地位を占める企業、団体等（過去2年間に代表者の地位を占めていた企業、団体等を含む。）

(調査対象)

第7条 依頼者は、報告書の使用目的等に応じ、調査対象を以下のいずれかの建築物と法令の組み合わせの中から選ぶことができる。

- (1) 法第6条の4第1項第二号に掲げる（確認申請書副本により確認できるものに限る。）建築物（エレベーター及びエスカレーターを除く。以下本条において同じ。）について、建築基準法令の規定のうち、令第10条第一号に掲げる規定を除いたもの
- (2) 令第10条第三号に掲げる建築物について、建築基準法令の規定のうち、令第10条第三号に掲げる規定を除いたもの
- (3) 令第10条第四号に掲げる建築物について、建築基準法令の規定のうち、令第10条第四号に掲げる規定を除いたもの
- (4) 建築物について、建築基準法令の規定のうち、構造関係規定を除いたもの
- (5) 建築物について、建築基準法令の規定
- (6) 工業化住宅（昭和59年4月1日から平成11年4月30日まで 規則第1条第1項の規定、又は平成11年5月1日から平成12年5月31日まで 規則第1条の3第1項の規定に基づく指定書の添付のあるもの）について、建築基準法令の規定のうち、指定書に掲げる規程を除いたもの（に）

2 前項に加えて、依頼者は、報告書の使用目的等に応じ、調査対象に以下の建築物と法令の組み合わせを付加することができる。ただし、本項の調査を単独で依頼することはできない。

- イ 建築物について、建築基準関係規定のうち、建築基準法令の規定・特定都市河川浸水被害対策法・都市緑地法及び高齢者及び障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律を除いたもの
- ロ 認証型式部材等である（確認申請書副本により確認できるものに限る。）エレベーターについて、建築基準法令の規定のうち、令第10条第二号に掲げる規定を除いたもの
- ハ エレベーター及びエスカレーターについて、建築基準法令の規定

3 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扱いは調査対象法令と扱わない。

(業務の範囲)

第8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等を行うこと、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。

(建築士の資格)

第9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。

第3節 調査

(依頼者承諾事項)

第10条 依頼者は以下の内容を承諾の上、依頼するものとする。

- (1) 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。
- (2) 確認申請書副本（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。
- (3) 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。
- (4) 調査結果に係る留意事項として、①瑕疵の有無を判定するものではなく、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。
- (5) 法第68条の26に基づく法第20条第一号の大臣認定を当時受けた建築物で、当該大臣認定書別添の構造設計チェックシート等（ハウスメーカー等がアフターメンテナンス等のためにデータで保存しているものを含める。以下同じ。）が残っていない場合は、センターは、構造関係規定については調査の対象としない。
- (6) 法第68条の26に基づく法第20条第一号の大臣認定を受けた建築物についての、既存不適格建築物である旨の検証については、センターは調査の対象としない。
- (7) 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。
- (8) この規程とガイドラインの記載が相違する場合は、この規程を優先する。

(調査の依頼、受付、引受及び契約)

第11条 依頼者は、センターの定める依頼書（確調査-1号様式）2部に次項に掲げる図書・書類を添えて調査の依頼を行うものとする。

2 以下のものを依頼者が2部（写しを含む。）用意するものとする。

(1) 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。確認済証が写しのみの場合は、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。）

(2) 確認申請書副本（添付図書・書類）

以下のものがある場合は、それらを含む。

- ・軽微な変更があり、変更図書がない場合は、現状に基づき作製した図書・書類
- ・確認済証交付後、確認の不要な増築等又は用途変更がある場合は、現状に基づく復元図書・書類

(3) 第7条第1項（4）の場合は、

イ 法第6条の4に規定する確認の特例を受けて、確認申請書添付図書・書類又は明示すべき事項を省略した対象となった図書・書類又は明示すべき事項を、特例がないものとして当時の法令（以下、基準時から法令改正のないものについては、「当時の法令」とあるのは「現行法令」と読み替える。）にのっとり申請時に作成又は明示が必要とされていた図書・書類（ただし、構造関係規定に係るものを除く。本号において同じ。）

ロ イにいう確認の特例以外に認証や認定を受けた建築物で、依頼者が特に「不明」ではなく「既存不適格」、「現行法適合」等を望む項目については、依頼者がその旨を検証した図書・書類

(4) 第7条第1項（5）の場合は、

イ 法第6条の4に規定する確認の特例を受けて、確認申請書添付図書・書類又は明示すべき事項を省略した対象となった図書・書類又は明示すべき事項を、特例がないものとして当時の法令にのっとり申請時に作成又は明示が必要とされていた図書・書類

ロ 法第68条の26に基づく規則第1条の3の大臣認定を受けた建築物と扱う場合は、イに代えて、法第6条の4に規定する確認の特例を受けて、確認申請書添付図書・書類又は明示すべき事項を省略した対象となった図書・書類又は明示すべき事項を、指定書に基づき一部図書省略して作成した図書・書類、並びに、大臣認定書（センターが求める場合は別添を含み、ハウスメーカー等がアフターメンテナンス等のためにデータで保存しているものを含む。以下本条において同じ。）、指定書及び計画が認定の範囲内であることを示す図書・書類

ハ 構造関係規定について、調査者と協議の上、依頼者が強度調査等により用意した証拠書類
ニ イにいう確認の特例以外に認証や認定を受けた建築物で、依頼者が特に「不明」ではなく「既存不適格」、「現行法適合」等を望む項目については、依頼者がその旨を検証した図書・書類

(5) 「現行法適合」を望むものについては、上記(2)から(4)の図書・書類に代えて現行法令に適合していることを示す図書・書類(大臣認定による場合は大臣認定書を添付)

(6) 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。添付図書を含む。)

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
- ・主要構造部および主要構造部以外の構造耐力上主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、コンクリートの種別・強度・塩化物量等、鉄筋材種、鉄骨材種、溶接材料、ボルト種別・規格、梁および柱主筋の本数・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など、法適合状況調査にあたり参考となる資料・図書等

(7) 代理者によって依頼を行う場合は、委任状

3 前項で(2)の「確認申請書副本(添付図書・書類)」がない場合は「依頼者が復元した確認申請書副本(添付図書・書類)」と読みかえるものとし、法第68条の26に基づく法第20条第一号の大臣認定を当時受けた場合は、当該大臣認定書別添の構造設計チェックシート等を含める。復元に当たっては、法第68条の26に基づく規則第1条の3の大臣認定を受けた建築物として、指定書に基づき一部図書省略することができる。この場合、大臣認定書、指定書及び計画が認定の範囲内であることを示す図書・書類を提出するものとする。

4 センターは、第1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後、その旨依頼者に連絡し、依頼者が銀行振込又は窓口にて現金で手数料を納入した後、引き受けるものとする。

5 前項の規定において、センターが引き受けないときは、調査依頼関係図書を依頼者に返却する。

6 第4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(確調査-2号様式)を交付する。この場合、依頼者とセンターは別に定める業務約款に基づき契約を締結したものとす。

(調査の実施)

第12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調査を建築基準適合判定資格者に実施させる。なお、調査のうち報告書を交付する業務以外の業務(図上調査、現地調査等)については、調査補助員に実施させることができる。

2 建築基準適合判定資格者は、次の(1)から(4)号までに掲げる者が依頼者(代理者がいる場合は委任者を含む。)又は代理者である建築物、(1)から(5)号までに掲げる者が設計、工事監理、施工その他制限業種に係る業務を行った建築物又は判定を行う建築物その他調査の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがある者が関与する建築物について、調査の業務を行わない。(に)

(1) 当該建築基準適合判定資格者

(2) (1)号に掲げる者が所属する企業、団体等(過去2年間に所属していた企業、団体等を含む。)

(3) 当該確認検査員等の親族

(4) (3)号に掲げる者が役員である企業、団体等(過去2年間に役員であった企業、団体等を含む。)

(5) (1)又は(3)号に掲げる者が総株主又は総出資者の議決権の5/100以上を有している企業、団体等

3 建築基準適合判定資格者は、マニュアルに基づき、第1項の調査を行う。この場合、必要に応じ、依頼者等に説明等を求めることとする。

(報告書の交付等)

- 第13条** センターは、第12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(確調査-3号様式)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、特段の必要のある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、依頼書の副本1部及びその添付図書・書類を添えて行う。

(調査の依頼の取り下げ)

- 第14条** 依頼者は、依頼者の都合により報告書の交付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(確調査-4号様式)をセンターに2部提出する。
- 2 センターは、前項の届があったときは、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。

(再依頼)

- 第15条** センターが報告書を交付した後、依頼者は、図書・書類を充実させて又は改修工事を行って、調査を再度依頼することができる。

第3章 その他

(調査手数料の設定)

- 第16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17条** 依頼者は、調査手数料を銀行振込又は窓口にて現金で納入するものとする。
- 2 前項の払込に要する費用は依頼者の負担とする。
- 3 センターと依頼者は、協議により、一括の納入等別の方法をとることができるものとする。
- (に)
- 4 センターは、類似する建築物の確認検査の業務等が効率的に実施できる場合にあっては、実費を勘案して調査手数料を減額することができるものとする。(に)

(調査手数料の返還)

- 第18条** 収納した調査手数料は返還しない。ただし、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った場合は、この限りでない。

(事前相談)

- 第19条** センターに調査を依頼しようとする依頼者は、依頼に先立ち、センターに事前に相談をするものとする。

(秘密の保持)

- 第20条** センターの役員及びその職員並びにこれらの者であった者は、調査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。

(帳簿及び図書の保存)

- 第21条** 帳簿及び依頼書等の保存にあたっては、調査に関して知り得た個人情報等の適切な管理のために必要な措置を講ずる。

附則

- この規程は2015年(平成27年)4月1日から施行する。
- この規程は2015年(平成27年)12月1日から施行する。(い)
- この規程は2017年(平成29年)8月1日から施行する。(ろ)
- この規定は2019年(令和1年)11月25日から施行する。(は)
- この規定は2020年(令和2年)10月1日から施行する。(に)