

# アウェイ建築評価ネット株式会社調査等業務委託規定

## 第1章 総 則

### (適用範囲)

第1条 この調査等業務規程（以下「規程」という。）は、アウェイ建築評価ネット株式会社（以下「ABN」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。

- (1) 調査 ガイドライン、この規程、調査等業務約款（以下「業務約款」という。）及び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ABN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12条第1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。
- (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ABN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ABN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ABN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 ABNとする。報告書はABN名で交付する。
- (8) 親族 配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族をいう。
- (9) 関係企業等 次のいずれかに該当する企業、団体等をいう。

イ その者またはその親族が総株主（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百分の五以上を有している企業、団体等

ロ その者が所属する企業、団体等（過去二年間に所属していた企業、団体等を含む。）

ハ その者の親族が役員である企業、団体等（過去二年間に役員であった企業、団体

等を含む。)

(10) 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及び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。

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 建築設備の製造、供給及び流通業

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

(12) 工業化住宅 (一戸建て住宅) 確認済証副本に、次のいずれかの規定に基づく指定書の写しが添付されている一戸建ての住宅 (当該指定書の「建築物の用途」欄にかっこ書きがある場合は、当該かっこ書きの内容を含む。)をいう。

イ 昭和 59 年 4 月 1 日から平成 11 年 4 月 31 日までの間の建築基準法施行規則 (以下「施行規則」という。) 第 1 条第 1 項の規定

ロ 平成 11 年 5 月 1 日から平成 12 年 5 月 31 日までの間の施行規則第 1 条の 3 第 1 項の規定

## 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

(調査の業務の手順)

第 3 条 調査の業務が、この規程に従って常に公正かつ適確に行われることを確実にするため、社長は、調査の具体的な手順その他調査の業務の実施に必要な全ての事項を含む調査業務マニュアル (以下「マニュアル」という。)を定め、これに従い確認検査員等に調査の業務を実施させる。

2 マニュアルには、建築基準関係規定への適合の確認、調査の具体的な方法及びこれが行われたことがその全過程を通じて追跡、確認できる方法を定める。

3 社長は、マニュアルを最新の状態に維持し、確認検査員等がいつでも利用できるよう徹底する。

(図書及び書類の持出しに係る報告)

第 4 条 役員及び職員は、調査の業務に関する図書及び書類 (複写したものを含む。)を執務室等の外に持ち出そうとするときは、これらの図書及び書類の管理者に、持ち出す目的及び持ち出す先を報告するとともに、持ち帰ったときはその旨を管理者に報告するものとする。

(調査の業務に関する書類の管理に係る別の定め)

第 5 条 社長は、調査の業務に関する書類 (確認検査の業務の実施の過程で行われた建築主等との打合せ等に関する書類を含む。第 8 条の 4 及び第 8 条の 6 において「記録」という。)の管理 (保存、閲覧、廃棄等の方法を含む。)について別に定める。

(調査の業務に関する書類の保存期間)

第6条 調査に関する書類は、当該建築物の報告書の交付の日から15年間保存する。

(総括記録管理者の設置)

第7条 ABNに、記録等(帳簿及び記録をいう。次条において同じ。)の管理の総括責任者として、総括記録管理者1名を置く。

2 総括記録管理者は、第4条第3号に規定する確認検査業務管理責任者をもって充てる。

(記録管理者の設置)

第8条 総括記録管理者は、記録等の管理の実施責任者として、記録管理者を指名する。

2 記録管理者は、調査の業務を行う事務所にそれぞれ1名を置く。

(記録管理簿の調製)

第9条 総括記録管理者は、記録を適切に保存するため、記録管理簿を調製し、記録管理者に記載させる。

2 記録管理簿には、少なくとも以下に掲げる事項を記載する。

- (1) 保存場所
- (2) 保存期間の満了する日

### 第3章 調査の業務の実施方法等

#### 第1節 一般

(調査の業務を行う時間及び休日)

第10条 調査の業務を行う時間は、休日を除き、午前9時30分から午後6時00分までとする。

2 第1項の休日は、次のとおりとする。

- (1) 日曜日並びに土曜日
  - (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日までの日(前号に掲げる日を除く。)
- 3 第1項の調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ABNと建築主等との間において調査の業務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業務区域)

第11条 調査の業務の業務区域は次のとおりとする。

- (1) 日本全域
- 2 本社の所在地は、東京都新宿区揚場町2番18号とする。

(業務の範囲)

第12条 調査の業務を行う範囲は、建築基準法の制定後の建築物で、検査済証の交付を受けていない建築物とする。

2 前項の規定に関わらず、ABNは、次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について、調査の業務を行わない。

- (1) 社長又は確認検査業務管理責任者
  - (2) (1) に掲げる者の親族
  - (3) (1) に掲げる者の関係企業等
- 3 前項の場合に該当するかどうかの確認は、建築基準適合判定資格者が前項の(1)から(3)までに掲げる者の一覧を作成し、職員が申請書類等と照合する方法により行う。

(調査の業務の処理期間)

第13条 ABN は、申請建物の規模や用途に応じた標準的な調査の業務の処理期間を定め、提示する。

(調査対象)

第14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3条の3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(一戸建て住宅)(エレベーター及びエスカレーターを除く。)について、建築基準法令の規定のうち、指定書に掲げる規定を除いたもの
- 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。

(建築士の資格)

第15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2節 調査

(調査の依頼、受付、引受及び契約)

第16条 依頼者は、ABN の定める依頼書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) 確認済証副本（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3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。）にのっとり作成又は明示した図書・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3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作成又は明示した図書・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3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（ABN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

- 3 前項で(2)の「確認済証副本(添付図書・書類)」がない場合は「依頼者が復元した確認済証副本(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。
- 2 ABNは、第1項の調査の依頼があったときは、次の事項について審査してこれを引き受ける。
  - (1) 依頼のあった建築物等がABNの指定区分に合致する建築物等であること。
  - (2) 依頼者の提出する図書・書類を作成する設計者が当該計画の設計資格を有し、かつ建築士法(昭和25年法律第202号)の規定に違反していないこと。
  - (3) 提出図書に不足がなく、かつ記載事項に漏れがないこと。
- 3 前項の規定において、提出された図書・書類に不備を認めるときは補正を求め、補正の余地のないときは引き受けできない理由を説明し、提出された図書・書類を建築主等に返却する。
- 4 第2項により依頼を引き受けた場合には、ABNは、建築主等に業務引受書(ABNC-第1号様式)を交付する。この場合、建築主等とABNは別に定めるに基づき契約を締結したものとする。
- 5 建築主等が、正当な理由なく、業務引受書に定める額の手数料を業務約款に規定する支払い期日までに支払わない場合には、ABNは第2項の引受けを取り消すことができる。

(業務約款に盛り込むべき事項)

第17条 前条の業務約款には、少なくとも次の事項を盛り込むこととする。

- (1) 建築主等は、ABNの請求があるときは、ABNの調査業務遂行に必要な範囲内において、申請に係る計画に関する情報を遅滞なくかつ正確にABNに提供しなければならない旨の規定
- (2) 建築主等は、依頼に係る計画に関しABNがなした建築基準関係規定への適合性の疑義等に対し、追加検討書の提出その他の必要な措置をとらなければならない旨の規定
- (3) ABNは、ABNの責めに帰することができない事由により、業務期日までに報告書を交付できない場合には、建築主等に対しその理由を明示の上、業務期日の延長を請求することができる旨の規定

(調査の実施)

第18条 ABNは、調査を引き受けたときは、確認申請関係図書に不整合がないかどうか、依頼に係る建築物が建築基準関係規定に適合しているかどうかの調査を当該建築基準適合判定資格者に実施させる。

- 2 当該建築基準適合判定資格者は、次に掲げる者が建築主等である建築物等又は設計、工事監理、施工その他の制限業種に係る業務を行う建築物等について、調査の業務を行わない。
  - (1) 当該建築基準適合判定資格者
  - (2) 当該建築基準適合判定資格者の親族
  - (3) 当該建築基準適合判定資格者の関係企業等
- 3 当該建築基準適合判定資格者は、ガイドライン及びマニュアルに基づき、第1項の審査を行う。この場合、必要に応じ、建築主等に説明等を求めることとする。

- 4 補助員は、当該建築基準適合判定資格者の指示に従い、調査の補助的な業務のみを行い、確認を行わない。

(報告書の交付等)

第 19 条 ABN は、前条の審査の結果、申請に係る建築物の建築基準関係規定の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 20 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、取下げ届 (ABNC-第 2 号様式) 2 通を ABN へ提出する。

- 2 ABN 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。

(調査の記録)

第 21 条 当該建築基準適合判定資格者は、依頼のあった建築物の調査の結果、調査の業務の実施にあたり行った指示、指摘及びこれらに対する建築主等の回答、措置等を遅滞なく記録する。

#### 第 4 章 調査手数料等

(調査手数料の設定)

第 22 条 ABN 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 23 条 建築主等は、調査手数料を銀行振込みにより納入するものとする。ただし、緊急を要する場合には別の収納方法によることができる。

- 2 前項の払込に要する費用は申請者の負担とする。
- 3 ABN と建築主等は、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。

(調査手数料の返還)

第 24 条 収納した調査手数料は返還しない。ただし、ABN 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には、建築主等に返還する。

#### 第 5 章 調査の業務の監視、改善方法

(苦情等の事務処理)

第 25 条 ABN は、調査の業務について当該業務の依頼者又は当該業務の他の当事者から受けた業務に関する苦情に適切に対処する。

- 2 前項の苦情及びこれに対して ABN がとった処置は、遅滞なく記録するものとする。

## 第6章 その他調査の業務の実施に関し必要な事項

### (事前相談)

第26条 ABNに調査の申請をしようとする建築主等は、申請に先立ち、ABNに事前に相談をすることができる。

### (秘密保持)

第27条 ABNの役員及びその職員並びにこれらの職員であった者は、確認検査の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。

### (帳簿及び図書の保存)

第28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)

- (イ) この規程は、平成 26 年 12 月 1 日より施行する。
- (ロ) 改定 平成 28 年 7 月 11 日

附属文書 この規程の各条文で定める様式は、以下の表に掲げるものとする。

関係条文	書類の名称	帳票
	業務引受書	ABNC—第1号様式
	取下げ届	ABNC—第2号様式