

「建築基準法」検査に関わる Q&A

2025年4月14日

〔T-381号〕

株式会社トータル建築確認評価センター 検査課

目次

1.	検査の立会者	1
2.	既存建築物の取扱い	1
3.	敷地境界の確認	1
4.	消防検査の取扱い	2
5.	目視できない部分の検査	2
6.	斜線制限等のチェック	2
7.	敷地内の既存CB塀	3
8.	検査時の準備資料	4
9.	検査の予約等	4

「建築基準法」検査に関わるQ&Aの作成は、お客様のお問い合わせ内容を抜粋させていただきました。法改正により修正もしくは追記などお客様の相談内容を活かして更新させていただきますので本書に記載のない内容につきましては、検査課までお問い合わせください。

1. 検査の立会者について

Q 建築士の資格を有しない者が、工事監理者の代理として検査の立ち会いをしても問題はありますか？

A 検査時には工事監理者が立ち会うか、工事監理者の指揮によって従事する者が立ち会うよう定められています。

その場合、建築士資格を有していなくても、検査対象現場の状況が把握できていれば特に問題ないと広く判断されております。

また、完了検査では立ち会い者が無い検査も有り得りえますが、この場合も工事監理者または同等に現場を把握している担当者と、検査員が現場から連絡が取れる事が前提となっています。

2. 既存建築物の取扱い

Q 敷地内に申請書記載されていない既存建築物があった場合の処理は、「計画変更」と「軽微変更」のどちらになりますか？

A 既存建築物も含めた敷地単位で法が適用されますので、検査前に「計画変更確認申請」が必要となります。

但し、完成時まで撤去予定であればその旨を検査前に申告してください。その場合、完了検査時に撤去予定の建築物が未撤去であれば、撤去完了後に是正報告手続きをしていただき検査済証の交付となります。

3. 敷地境界の確認

Q 現地における敷地境界の確認で、公的な境界杭や境界鋳がない場合は、工事監理者が示すポイントを境界と判断できますか？また、その際のポイントは仮杭等を設置して示す必要がありますか？

A 工事監理者が示すポイントを境界と判断します。特別な場合を除いて仮杭や鋳は必要ありません。但し2項道路の後退線や壁面後退が適用される場合の境界は縄張り等で明示する必要があります。

4. 消防検査の取扱い

Q 消防検査が行われる建築物では消防検査の合否結果が必要となりますか？

A 消防検査済証の提出は不要ですが、消防検査合格の旨を連絡していただいた後、検査済証の交付となります。

5. 目視できない部分の検査

Q 検査時に隠れている部分は、工事監理者へのヒアリング、工事監理報告書及び工程写真の提示で判断できますか？

A 完了検査は原則目視による確認が必要ですが、目視できない部分については、工事監理者から工事監理報告書・証明書及び工程写真を提示いただき検査時にヒアリングも併せて総合判断としています。長屋又は共同住宅の界壁については、特定行政庁の規定により完了検査申請時に工事写真の添付が必要となっています。

6. 斜線制限の等のチェック

Q 道路斜線又は北側斜線等が、法規制ギリギリの計画で確認されている場合や、平均地盤が発生している場合等はどのように対応していますか。現場で最高高さの実測は現実的に不可能であり、判断が困難です。

A そのような厳しい計画である場合は、確認時の審査で詳細な図面等を求めますので、それに基づき検査及び判断をします。

7. 敷地内の既存 CB 塀

Q 敷地内に H1.2mを超える既存 CB 塀がある場合は、どのように対処をすべきですか？

A 適切な控壁を有する等、令 62 条の 8 に適合しているか調査・確認を行ってください。不適合である場合は行政により取扱いが異なるため特定行政庁と方針を協議いただき、対処方法が定まりましたら報告をお願いします。尚、敷地外周の CB 塀等既存工作物の有無は、確認申請時に配置図へ記載をしてください。

8. 検査時の準備資料

Q 完了検査時の書類検査で提示が必要な品質等の資料はどのようなものですか。特に新二号申請となる2階建木造住宅では、基礎コンクリートの圧縮試験結果報告書や鉄筋のミルシート等は不合理と思いませんか？

A 新三号申請建築物以外は全て検査特例が非適用となります。公共工事のように厳密な資料は不要ですが、使用資材の品質管理に係る最低限の資料は必要となります。但し資料が何も無い状況では、法適合の判断ができかねますので、下記を参考に可能な範囲で資料を準備していただき相談をしてください。また、告示第835号「確認審査等に関する指針」に基づき、検査申請書第四面の工事監理状況報告は書類審査の対象であり、適合判断の根拠となりますので、検査申請書四面は適切に記入してください。

○ 提出資料の一例 ※全ての資料が必要ではありません

- | | |
|--------------|--------------------------|
| ・地盤補強を行った場合 | 施工報告書、写真等 |
| ・鉄筋材 ※1 | ミルシート、納品書、鋼板写真等 |
| ・鉄筋圧接部を行った場合 | 引張試験結果報告書 |
| ・鉄骨材 ※2 | ミルシート、納品書等 |
| ・コンクリート ※1 | 配合報告書、各種試験結果、納品書等 |
| ・木材 | JAS 又は JIS のステッカーや印字の写真等 |
| ・目視が不可能な部分 | 工程写真 |
- (基礎等の配筋、界壁含む)

凡例 ※1：新三号以外のRC造では原則必須

※2：新三号以外のS造では原則必須

9. 検査の予約等

Q 検査の予約はどのような手続きが必要ですか？立会なしの完了検査は法改正後も申し込めますか？

A 中間検査及び完了検査の日程予約の手続きは検査課まで、「検査予約申込書」をFAX又はメールで送信をしてください。但し、送信ができない状況の場合は、先行して電話予約を受付ます。その場合でも、確認番号、申請者氏名、建築場所(市町で可)、検査希望日の情報は伝えてください。電話予約後に「検査予約申込書」の送信も必要になります。

検査予約は日程に余裕をもっていただき、検査希望日は必ず第二希望日まで

設定して予約をしてください。

尚、検査日のご要望に沿えない場合は調整協議とさせていただきます。

検査予約の時刻指定は受けておりません。検査時刻の確定連絡は検査日の2営業日前に検査員からさせていただきます。

立ち会い者が無い完了検査は、特例が適用される新三号建築物のみ可能です。書類審査が必要な新二号建築物となる2階建て住宅は適用できません。