

「建築基準法」検査に関わる Q&A

2026年1月 改訂

〔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	2
8.	検査時の準備資料	3
9.	省エネに係る検査について	3
10.	検査の予約について	5
11.	立ち合いなしの完了検査について	5

「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を行わない検査も有り得ますが、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。特に二号申請となる2階建木造住宅での、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 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。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、適合判断の根拠とさせていただきますので、検査申請書四面は適切に記入してください。

○ 特例が適用されない中間検査時（中間検査が無い場合は完了検査時）に提示いただきたい資料の一例 ※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、工程写真等 |
| ・鉄筋材 ※1 | ミルシート、納品書、鋼板またはロールマーク刻印の写真等 |
| ・鉄筋の圧接を行った場合 | 引張試験結果報告書 |
| ・コンクリート ※1 | 配合報告書、現場納品書のいずれか、各種試験結果（試験を行った場合） |
| ・鉄骨材 ※2 | ミルシート、納品書等 |
| ・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：RC造では原則必須 ※2：S造では原則必須

9. 省エネに係る検査について

Q 三号申請建築物以外では省エネ法が適用され、省エネに係る項目も検査を受けますが、どのように検査確認及び合否判断をするのですか？また、どのような資料が必要となりますか？

A 確認申請時の省エネ基準が仕様基準であれば「省エネ仕様表」、標準計算基準であれば「一次エネルギー消費量計算結果」に記載されている省エネ計画と、完了検査時点での建物現状が整合しているかを確認します。器具本体等を目視しても計画の性能通りか判断できない場合や、外皮断熱の隠蔽部では資料や状況写真の提示をお願いする場合がありますので、下記を参考に予

め確認申請時に資料を添付いただくか、検査時に現場へお持ちいただくようお願いいたします。（スマートフォンやタブレットによる画面提示で結構です）従来の省エネ認定では特に問題にならなかった設備器具の設置状況や器具品番の変更も、完了検査で確認し変更手続き対象となりますのでご注意ください。

標準計算基準の省エネ審査を他機関で受けられた場合は、完了検査申請時に一次エネルギー消費量計算結果を含む省エネ審査用資料一式を提出してください。万一検査二日前までに資料が提出されない時は、省エネに係る項目について後日有料の再検査となる場合があります。

○ 省エネに係る完了検査で提示いただきたい資料の一例

※全ての資料が必要ではありません

- ・ 外皮断熱関係 断熱材の仕様、厚さが確認できる資料（納品書、施工証明書等）及び施工状況写真、外部サッシが計画通りの性能製品であるか判断できる資料（自己適合宣言書等、本体表示でも可）
- ・ 冷暖房設備 設置されている器具が計画通りの製品型番または省エネ区分であるか判断できる資料（本体表示、納品書、取扱説明書等）
- ・ 換気設備 設置されている器具が計画通りの製品型番または能力であるか判断できる資料（本体表示、納品書、取扱説明書等）
- ・ 給湯設備 設置されている器具が計画通りの製品型番または能力、仕様であるか判断できる資料（本体表示、自己適合宣言書、納品書、取扱説明書等）
- ・ 照明設備 設置されている器具が計画通りの仕様（LED等であるか判断できる資料（本体表示、納品書、取扱説明書、照明プラン図等）
- ・ 太陽光設備 設置されている器具が計画通りの製品型番または性能であるか判断できる資料（本体表示、取扱説明書等）
設置状況写真

10. 検査の予約について

Q 検査の予約はどのような手続きが必要ですか？

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、必ず「検査予約申込書」をFAX又はメールで送信をしてください。電話での予約はお受けいたしかねます。

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。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。

検査予約をされる際は工事の進捗状況をご確認いただき、予約後の延期や中止が発生しないようお願いいたします。また検査予約が確定いたしましたら、検査予約日の5営業日前までに検査申請手続きを行ってください。検査申請手続き及び手数料支払の遅延がありますと、検査予定を取り消させていただきます場合があります。検査予約の時刻指定はお受けいたしかねます。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。

11. 立ち会いなしの完了検査について

Q 立ち会いなしの完了検査は法改正後も申し込めますか？

A 立ち会いを行わない完了検査は、特例が適用される三号建築物のみ可能とします。書類審査や資料の提示が必要な二号建築物となる2階建て住宅では適用できません。