

建築物等の中間・完了検査における目視規制

令和4年3月9日

国土交通省 住宅局

1. 法令名等 完了検査・中間検査に関する条文①

建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）（抄）

（目的）

第一条 この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

（建築物に関する完了検査）

第七条 建築主は、第六条第一項の規定による工事を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、建築主事の検査を申請しなければならない。

2～3（略）

4 建築主事が第一項の規定による申請を受理した場合においては、建築主事又はその委任を受けた当該市町村若しくは都道府県の職員（以下この章において「建築主事等」という。）は、その申請を受理した日から七日以内に、当該工事に係る建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しているかどうかを検査しなければならない。

5（略）

（国土交通大臣等の指定を受けた者による完了検査）

第七条の二 第七十七条の十八から第七十七条の二十一までの規定の定めるところにより国土交通大臣又は都道府県知事が指定した者が、第六条第一項の規定による工事の完了の日から四日が経過する日までに、当該工事に係る建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しているかどうかの検査を引き受けた場合において、当該検査の引受けに係る工事が完了したときについては、前条第一項から第三項までの規定は、適用しない。

2～7（略）

1. 法令名等 完了検査・中間検査に関する条文②

(建築物に関する中間検査)

第七条の三 建築主は、 第六条第一項の規定による工事が次の各号のいずれかに該当する工程（以下「特定工程」という。）を含む場合において、当該特定工程に係る工事を終えたときは、その都度、 国土交通省令で定めるところにより、建築主事の検査を申請しなければならない。

一 階数が三以上である共同住宅の床及びはりに鉄筋を配置する工事の工程のうち政令で定める工程

二 前号に掲げるもののほか、特定行政庁が、その地方の建築物の建築の動向又は工事に関する状況その他の事情を勘案して、区域、期間又は建築物の構造、用途若しくは規模を限つて指定する工程

2～3（略）

4 建築主事が第一項の規定による申請を受理した場合においては、建築主事等は、 その申請を受理した日から四日以内に、当該申請に係る工事中の建築物等（建築、大規模の修繕又は大規模の様式替の工事中の建築物及びその敷地をいう。以下この章において同じ。）について、検査前に施工された工事に係る建築物の部分及びその敷地が建築基準関係規定に適合するかどうかを検査しなければならない。

5～8（略）

(国土交通大臣等の指定を受けた者による中間検査)

第七条の四 第六条第一項の規定による工事が特定工程を含む場合において、第七条の二第一項の規定による指定を受けた者が当該特定工程に係る工事を終えた後の工事中の建築物等について、検査前に施工された工事に係る建築物の部分及びその敷地が建築基準関係規定に適合するかどうかの検査を当該工事を終えた日から四日が経過する日までに引き受けたときについては、前条第一項から第三項までの規定は、適用しない。

2～7（略）

1. 法令名等 完了検査・中間検査に関する条文③

確認審査等に関する指針（平成十九年国土交通省告示第八百三十五号）（抄）

第三 完了検査に関する指針

1～2（略）

3 申請又は通知に係る建築物、建築設備又は工作物（以下第三において「申請等に係る建築物等」という。）が、建築基準関係規定に適合しているかどうかの検査は、次の各号に定めるところによるものとする。

一 軽微な変更説明書が添えられている場合にあつては、当該書類の内容が施行規則第三条の二に規定する軽微な変更（以下単に「軽微な変更」という。）に該当するかどうかを確かめること。

二 施行規則別記第十九号様式による申請書の第四面又は施行規則別記第四十二号の十三様式による通知書の第四面に記載された工事監理の状況、施行規則第四条第一項第二号（施行規則第四条の四の二又は施行規則第八条の二第十三項において準用する場合を含む。）に規定する写真及び施行規則第四条第一項第六号（施行規則第四条の四の二又は施行規則第八条の二第十三項において準用する場合を含む。）の書類による検査並びに目視、簡易な計測機器等による測定又は建築物の部分の動作確認その他の方法により、申請等に係る建築物等の工事が、施行規則第四条第一項第一号（施行規則第四条の四の二又は施行規則第八条の二第十三項において準用する場合を含む。）及び施行規則第四条第一項第四号（施行規則第四条の四の二又は施行規則第八条の二第十三項において準用する場合を含む。）に規定する図書及び書類（次項第三号において「確認等に要した図書及び書類」という。）のとおり実施されたものであるかどうかを確かめること。

4（略）

1. 法令名等 完了検査・中間検査に関する条文④

第四 中間検査に関する指針

1～2 (略)

3 申請又は通知に係る建築物、建築設備又は工作物（以下第三において「申請等に係る建築物等」という。）が、建築基準関係規定に適合しているかどうかの検査は、次の各号に定めるところによるものとする。

一 軽微な変更説明書が添えられている場合にあつては、当該書類の内容が施行規則第三条の二に規定する軽微な変更（以下単に「軽微な変更」という。）に該当するかどうかを確かめること。

二 施行規則別記第二十六号様式による申請書の第四面又は施行規則別記第四十二号の十七様式による通知書の第四面に記載された工事監理の状況、施行規則第四条の八第一項第二号（施行規則第四条の十一の二又は施行規則第八条の二第十七項において準用する場合を含む。）に規定する写真及び施行規則第四条の八第一項第四号（施行規則第四条の十一の二又は施行規則第八条の二第十七項において準用する場合を含む。）の書類による検査並びに目視、簡易な計測機器等による測定又は建築物の部分の動作確認その他の方法により、検査前に施工された工事に係る建築物の部分等の工事が、施行規則第四条の八第一項第一号（施行規則第四条の十一の二又は施行規則第八条の二第十七項において準用する場合を含む。）に規定する図書及び書類（次項第三号において「確認に要した図書及び書類」という。）のとおり実施されたものであるかどうかを確かめること。

4 (略)

2. 規制の趣旨・背景(完了検査・中間検査)

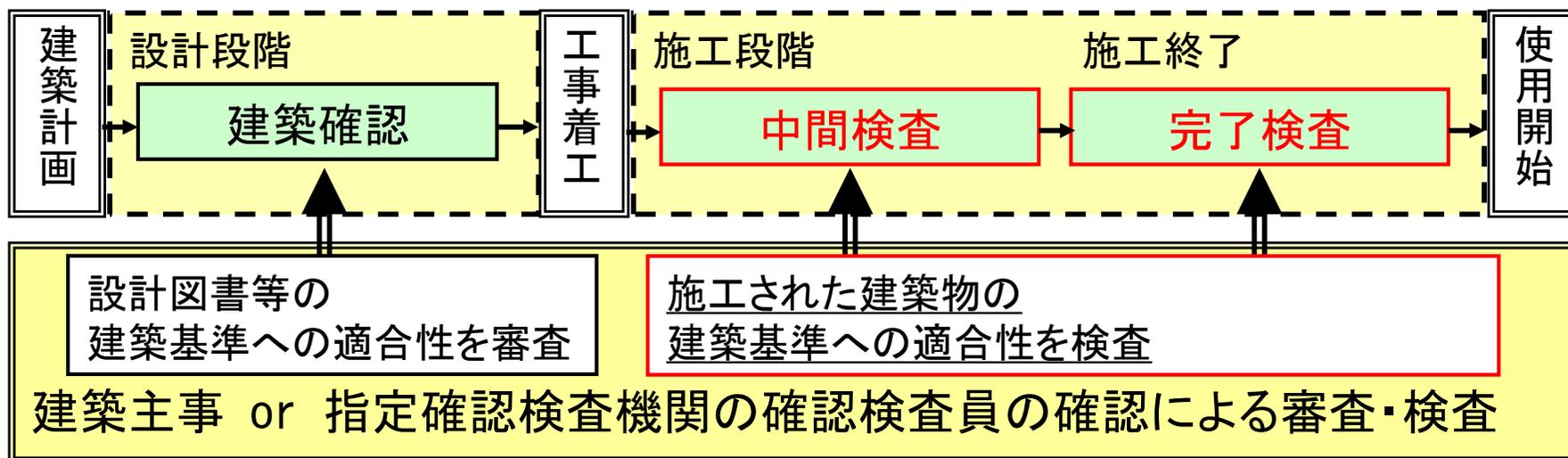
①規制の趣旨・目的（完了検査・中間検査）

- 建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。
- 個々の建築物が法令の定める基準に適合して建築されるよう担保するために、建築工事の着手前（＝建築確認）、特定の工程に係る工事の完了後（＝中間検査）、全体工事の完了後（＝完了検査）のタイミングにおいて、建築主事が建築物又はその計画の適法性をチェックする制度を設けている。

②規制に至る背景・変更経緯等（完了検査・中間検査）

- 建築基準法制定時（昭和25年）から完了検査を義務付け。
- 平成11年5月、阪神・淡路大震災の被害状況を踏まえ、効率的な執行体制を確保するため建築確認検査の民間開放を行う（指定確認検査機関制度の創設）とともに、検査の対象となる建築物や工程を特定行政庁が指定した場合に中間検査を義務付ける中間検査制度を創設。
- 平成19年6月、構造計算書偽装問題を踏まえ、確認・検査の厳格化、3階建て以上の鉄筋コンクリート造の共同住宅の床及び梁の配筋工事について全国一律に中間検査を義務付け。

3. 制度の概要① 建築物の使用までの手続きについて(建築基準法)



○建築基準関係規定

■単体規定【建築物の安全性確保】 (規定)

- 構造(地震等による倒壊の防止)..... ○構造部材、壁量等
- 防火・避難(火災からの人命の確保)..... ○耐火構造、避難階段等
- 一般構造・設備(衛生・安全の確保)..... ○採光、階段、給排水設備等

■集団規定【健全なまちづくり】

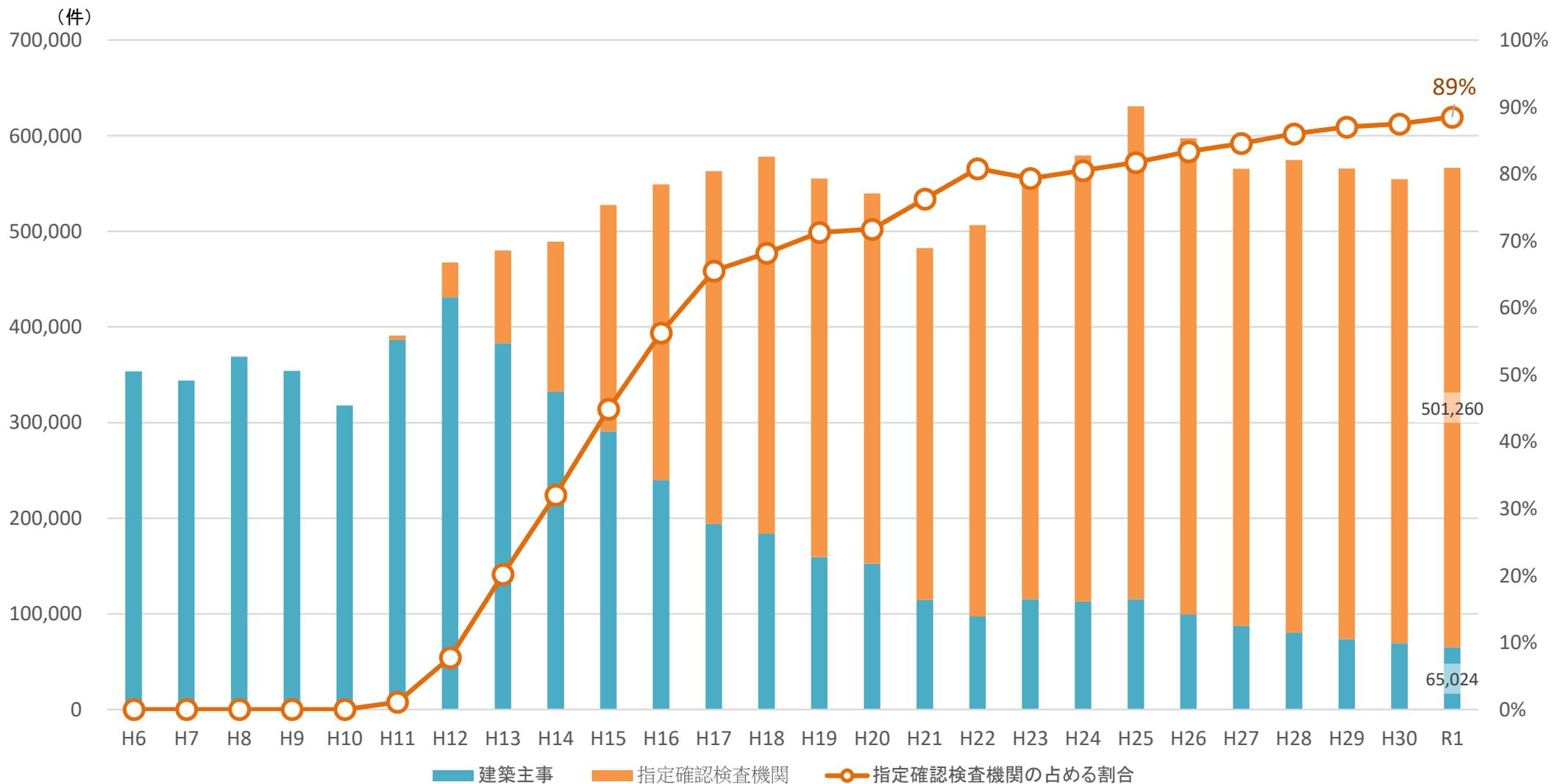
- 接道規制(避難・消防等の経路確保)..... ○敷地と道路の関係
- 用途規制(土地利用の混乱の防止)..... ○用途地域毎の建築制限
- 形態規制(市街地の環境の維持)..... ○容積率、斜線制限等

■その他の建築基準関係規定

- バリアフリー法、消防法、都市計画法等の一部の規定等のうち建築物の敷地、構造又は建築設備に係るもの

3. 制度の概要② 完了検査件数の推移

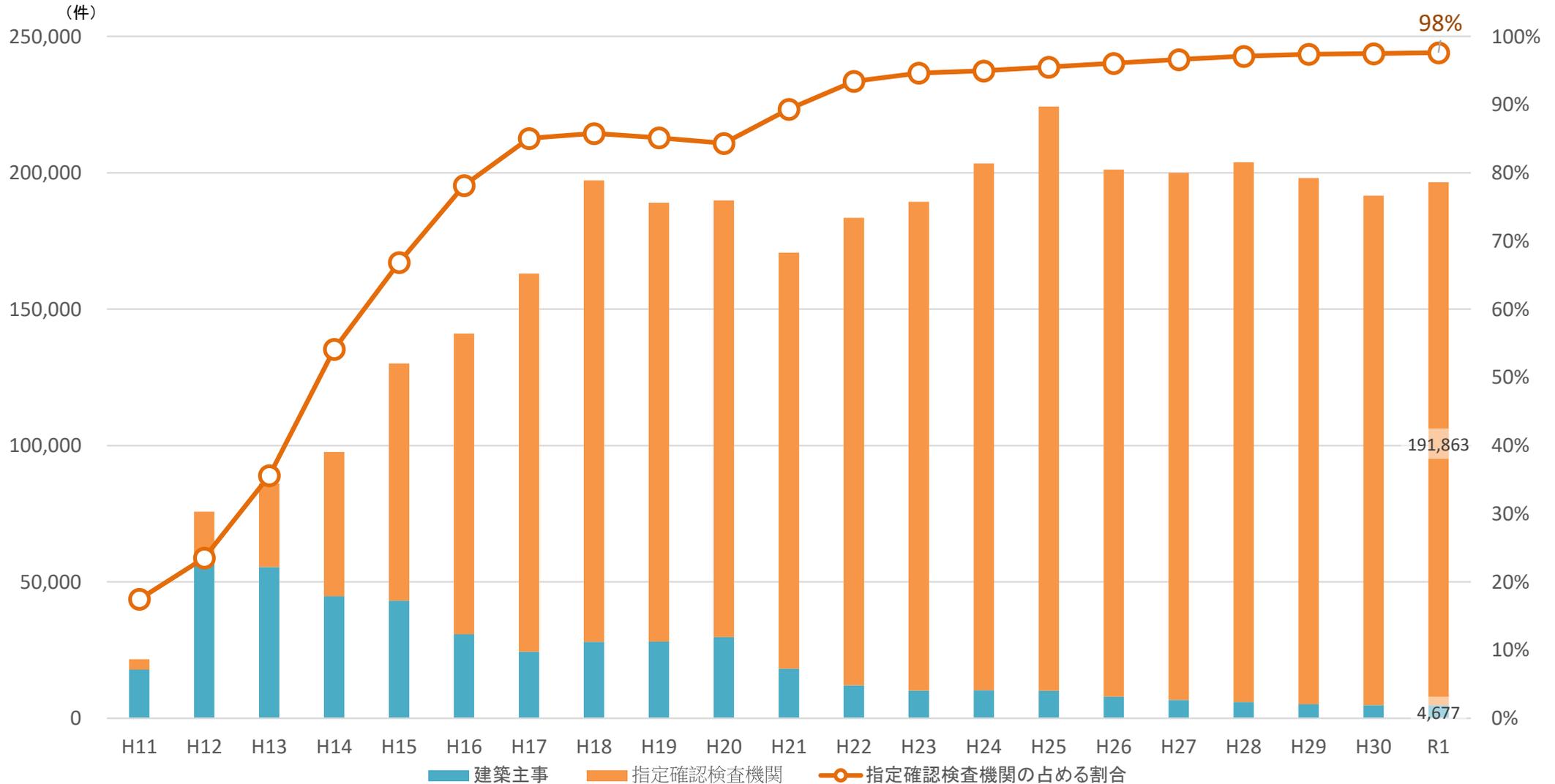
○ 令和元年度の完了検査件数は、建築主事が約6.5万件、指定確認検査機関が約50万件となっており、指定確認検査機関の対応件数が全体の約9割となっている。



（出典）：国土交通省 建築基準法施行関係統計報告集計結果表
 ※完了検査件数は、「検査済証交付件数」「適合しない旨の通知書交付件数」及び

3. 制度の概要③ 中間検査件数の推移

○ 令和元年度の中間検査件数は、建築主事が約0.5万件、指定確認検査機関が約19万件となっており、指定確認検査機関の対応件数がほとんどとなっている。



(出典): 国土交通省 建築基準法施行関係統計報告集計結果表
 ※中間検査件数は、「中間検査合格証交付件数」と「中間検査不合格件数」の合計で算出。

4. 検査等の現場の実情(完了検査・中間検査)

①誰が、いつ、何を、どのように検査等をしているのか

- **誰が** 建築主事又は指定確認検査機関の確認検査員
- **いつ** 特定工程の工事を終えたとき（中間検査）
及び工事を完了したとき（完了検査）
- **何を** 当該工事に係る建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しているかどうかを、確認等に要した図書等と照合※1
- **どのように** 書面等の検査と、現地での目視や測定機器の活用、設備等の動作確認その他の方法※2

※1 例えば完了検査については、以下について多数ある室・部位ごとにそれぞれ検査を実施

検査項目の例	検査内容の例	検査方法の例
建築物の平面等	間取り、開口部位置・寸法、廊下幅員、階段寸法 等	目視・スケールによる測定等
構造、設備、防火設備、防火避難規定関係 等	特定防火設備の開閉等、換気・排煙設備の稼働、非常用照明の点灯・照度、昇降機の稼働・安全装置の作動 等	目視・スケールによる測定・設備の稼働状況等の確認等
	防火間仕切壁(小屋裏まで)、内装不燃材、耐火構造、防火区画、避難階段、非常用進入口 等	目視・隠ぺい部等の写真・スケールによる測定・動作確認等
敷地・道路・高さ等	前面道路の位置・幅員や敷地の接道状況、敷地の建物の配置距離、延焼ライン、道路・隣地斜線等の高さ 等	目視・スケールによる測定等

※2 例えば完了検査について、戸建住宅などの小規模な建築物の場合、検査者は1人で所要時間30分～1時間程度で検査を行う。大規模な建築物の場合、検査すべき建築物の延べ面積が増えるだけでなく、関係する建築基準関係規定も多くなることから、意匠、構造、設備などそれぞれの分野に分かれ、複数名の検査者で実施し、複数日を要することもある。

(※1・2のいずれも建築主事等へのヒアリングの結果)

4. 検査等の現場の実情(完了検査・中間検査)

②検査方法についての地方公共団体による規制の有無 無

③先行的な取組事例 通常は現地で立ち会っている申請者について、テレビ会議システムによる申請者の遠隔からの参加等について検証中

5. 現状のPHASE(完了検査・中間検査)

①現状のPHASE

PHASE 1 — ② 法令等により「目視等」「見張り」と規定されているが、代替手段が不明確

②当てはめの理由

確認審査等に関する指針（平成19年国土交通省告示第835号）では、遠隔での検査を排除しているものではないが、具体的方法として明示してはならず、実態として遠隔からの検査は実施されていないため、PHASE 1 に該当すると判断。

確認審査等に関する指針（平成十九年国土交通省告示第八百三十五号）（抄） ※再掲

第三 完了検査に関する指針

1～2（略）

3 申請又は通知に係る建築物、建築設備又は工作物（以下第三において「申請等に係る建築物等」という。）が、建築基準関係規定に適合しているかどうかの検査は、次の各号に定めるところによるものとする。

一（略）

二 施行規則別記第十九号様式による申請書の第四面又は施行規則別記第四十二号の十三様式による通知書の第四面に記載された工事監理の状況、施行規則第四条第一項第二号（施行規則第四条の四の二又は施行規則第八条の二第十三項において準用する場合を含む。）に規定する写真及び施行規則第四条第一項第六号（施行規則第四条の四の二又は施行規則第八条の二第十三項において準用する場合を含む。）の書類による検査並びに目視、簡易な計測機器等による測定又は建築物の部分の動作確認その他の方法により、申請等に係る建築物等の工事が、施行規則第四条第一項第一号（施行規則第四条の四の二又は施行規則第八条の二第十三項において準用する場合を含む。）及び施行規則第四条第一項第四号（施行規則第四条の四の二又は施行規則第八条の二第十三項において準用する場合を含む。）に規定する図書及び書類（次項第三号において「確認等に要した図書及び書類」という。）のとおり実施されたものであるかどうかを確かめること。

4（略）

① ドローン等を活用した検査の可否

論点①

建築現場にいる確認検査員が高所の確認などのためにドローン等を活用することの可否

(答)

- 建築基準法における検査については、これまでは遠隔から確認するような技術が開発又は普及されていなかったことから、現地にて目視で行うことを前提に運用されてきました。
- 検査方法を定める告示でも、目視以外の「その他の方法」も許容しており、これまでも写真や様々な計測機器等も活用可能としていることから、新技術の開発・普及に応じて、ご提案いただいたドローンのような技術も含め、検査において適切な方法で活用することは可能と考えます。

② ビデオ会議システムを活用した遠隔からの検査の可否

論点②

遠隔地にいる確認検査員が、建築現場にいる検査側の補助員と、映像や音声をつなぎ、遠隔で検査することの可否

(答)

- 検査者が遠隔から検査を行うことについては、建築現場にいる検査側の補助員を介し、テレビ電話等のIT機器を活用して実施する可能性も考えられますが、
- ・ 検査見落としがあった場合には検査員の処分、さらにエンドユーザー(例えば居住者や建築物を利用する特定・不特定多数の者、当該建築物の周辺の居住者等)への被害も懸念されること
 - ・ 確認検査員から現地の補助員に指示を行いつつ、現場での様々な部分の測定、映像による確認、設備等の動作確認等を行うことで、検査者自らが現場で直接検査するよりも時間を要することが指定確認検査機関からも懸念されていること(特に大規模な建築物になれば、検査対象の延べ面積が増え、関係する建築基準関係規定も多くなること)
- から、審査側・申請側のニーズを踏まえつつ、適用できる範囲や効率的な実施手法について検討してまいります。

③ 検査者の完全無人化(遠隔化)を達成するための課題

論点③

検査者の完全無人化(遠隔化)を達成するための課題(情報収集は動画・データ等で代替し、リスク評価はAI等により判断を自動化・無人化するための課題)

(答)

- 建築基準法では、建築物について火災時の避難や地震時の倒壊防止などの人命確保、さらには周辺の市街地環境保持などのため、安全等の最低基準を定め、これらの適合を求めており、検査制度はその適合性を確認する重要なプロセスです。
- 検査が適切に行われず、建築基準関係規定に適合しない違反建築物が現出した場合には、検査員の処分や、建築主や施工事業者ではないエンドユーザー(例えば居住者や建築物を利用する特定・不特定多数の者、当該建築物の周辺の居住者等)まで被害が及ぶ可能性があり、火災時の被害拡大や、死亡事故につながるケースもあります。
- 検査者の完全無人化(遠隔化)については、検査者の移動時間の削減等が期待されると考えますが、課題としては、
 - ・ 安全性を担保する検査制度として、現地での検査と同様の精度の検査ができるかどうか(見落としが生じないか、設備等の動作確認が適切にできるか等)
 - ・ 様々な規模等の建築物について効率的に検査ができるかどうか
 - ・ 映像・データの真正性が確保できるか
 - ・ 不適合部分があり、是正等が必要な場合に、どのように指摘や是正確認を行うか
 - ・ 個々の建築物ごとに設計は異なり、適用される建築基準も様々であり、建築基準の見直しへの対応、条例による規制の上乗せや、既存建築物の場合には既存不適格建築物かどうかの判断も求められる中、建築物の規模等に応じた判定が可能な高度なAI技術等が開発され、十分な検証がされているかどうかが考えられ、現時点では対応可能かどうか判断ができないと考えています。

7. 目指すPHASE(完了検査・中間検査)

①目指すPHASE

PHASE 2 情報収集は、一部を動画、データ等で代替する。
リスク評価は、人による分析・評価による。

②当てはめの理由

遠隔からの検査について、建築物によっては、建築現場にいる検査側の補助員を介した、テレビ会議システム等のITを活用した検査の可能性は考えられる一方、

- ・検査に見落としがあった場合にはエンドユーザー（例えば居住者や建築物を利用する特定・不特定多数の者、当該建築物の周辺の居住者等）への被害も懸念されること
- ・現地での検査よりも検査に時間を要すると想定されること

から、審査側・申請側のニーズを踏まえつつ、適用できる範囲や効率的な実施手法について検討が必要である。そのため、令和4年度より検討を開始し、申請側・検査側・実務者の意見を踏まえつつ、今後の検討の方向性を示すとともに、令和5年度に実際の物件での遠隔検査手法の実証実験を行った後、PHASE 2への移行を検討。

一方で、PHASE 3（情報収集は動画・データ等で代替。リスク評価はAI等により判断を自動化・無人化）への移行については、個々の建築物ごとに設計は異なり、適用される建築基準も様々であり、建築物の規模等に応じた判定が可能な高度なAI技術等が現時点では開発されていないこと等から、現時点では検査の自動化・無人化することの実現性については判断ができず、PHASE 3を目標とすることは難しい。

③効果

検査時間と比して移動時間が長いようなケース（アクセスに時間を要する場所の小規模な建築物等）の検査の効率化が期待される。