

第5節 完了検査・中間検査

(建築物に関する完了検査)

法第7条 建築主は、第6条第1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 前項の規定による申請は、第6条第1項の規定による工事が完了した日から4日以内に建築主事に到達するように、しなければならない。ただし、申請をしなかつたことについて国土交通省令で定めるやむを得ない理由があるときは、この限りでない。

3 前項ただし書の場合における検査の申請は、その理由がやんだ日から4日以内に建築主事に到達するように、しなければならない。

4 建築主事が第1項の規定による申請を受理した場合には、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7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 建築主事等は、前項の規定による検査をした場合において、当該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ことを認めるときは、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の建築主に対して検査済証を交付しなければならない。

(昭34法156・昭51法83・昭58法44・平10法100・平11法87・平11法160・平18法53・一部改正)

本法は、その遵守の確保を図るため、法第6条の確認と並んで、建築工事を完了後の「完了検査」の制度を設けている。

第1項

工事が完了したときに建築主事の完了検査を申請しなければならないのは建築主であって、工事施工者ではない。建築主は、確認申請の場合と同様、代理人に届出をさせることができる。

第2項・第3項

(1) 工事が完了したときの検査の申請は、工事完了の日から4日以内に建築主事に

到達するようにしなければならない。この期間の計算は、第1編第6章「期間の計算」の規定に準ずる（発信主義）。

(2) 第2項に規定する「第6条第1項の規定による工事」とは、確認を受けた工事ではなく、確認を受けるべき工事を指し、確認を受けずに建築した建築物について、本条の適用があると解する。ただし、本法に定められた手続を極力経させ、公の機関の審査を受けさせることは、違反建築物が出現し、使用させることを防ぐ本法の趣旨に合致するからである。

(3) 第2項に規定する「やむを得ない理由」とは、災害その他の事由と規定されている（則第4条の3）。また、この場合であっても、その理由がなくなった日から、あらためて申請義務が発生する。

第4項

(4) 完了検査の申請は、建築主事に対してなされるが、この申請に係る建築物が適法なものであるかどうかを検査することは、確認とは異なり、建築主事のほか、その委任を受けた当該市町村又は都道府県の職員でもできる。

(5) 「7日以内」の期間の計算については、検査の申請と同様、民法の規定に準ずる。

(6) 完了検査は、建築物及びその敷地が建築基準関係規定（検査の特例が適用される場合は、一定の規定を除く。）に適合しているかどうかについて行われるものであり、確認を受けた計画どおりに工事が行われたかどうかについてなされるものではない。したがって、確認どおりの工事を行わなかった場合でも、完成した建築物とて敷地が建築基準関係規定に適合していれば検査に合格することとなる。

しかし、この場合において、その工事が確認を受けずに行われたものとみられ、第6条第1項及び第14項違反に問われることがあり得るのは別のことである。

(7) 本項における建築基準関係規定については、原則として検査時の規定を指すが、法令の改正があった場合には別に考える必要がある。例えば、工事中に建築基準関係規定の改正があり、完成した建築物が改正前の規定には適合するが改正後の規定には適合しない場合には、本法の改正については法第3条の定めるところによる。本法以外の法令で建築基準関係規定とされているもの（消防法、都市計画法など）については、別段の定めはないが、これも同条の趣旨にそって解釈するのが妥当である。

第5項

(8) 本項の規定により、建築主事又はその委任を受けた職員は、検査により建築物

とその敷地が建築基準関係規定に適合すると認めたとときは、建築主に対して検査済証を交付しなければならないが、適合しないと判断したときには、その旨を建築主に通知すべきである。この場合になんらの通知をしないとすれば、法第7条の6が1項第2号の規定により、建築主は第1項の届出をした日から7日を経過したときには、建築主及びその敷地が違法であるにもかかわらず、仮に使用を開始することができることになるからである。

(2) 建築基準関係規定に適合しない場合、その事由が本法の規定に違反するものであるときは、特定行政庁は、法第9条の規定に基づき是正を命ずることも可能であるが、その前に建築主事又はその委任を受けた者は不適合の旨の通知をし、建築主に手直しをすることを促すのが適切である。不適合の通知にもかかわらず、建築主が建築物の使用を開始したときには、法第7条の6違反を問われることがあることはいうに及ばず、法第9条に定める違反是正命令の対象となることもある。

(国土交通大臣等の指定を受けた者による完了検査)

法第7条の2 第77条の18から第77条の21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6条第1項の規定による工事の完了の日から4日を経過する日までに、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1項から第3項までの規定は、適用しない。

2 前項の規定による指定は、2以上の都道府県の区域において同項の検査の業務を行おうとする者を指定する場合にあつては国土交通大臣が、1の都道府県の区域において同項の検査の業務を行おうとする者を指定する場合にあつては都道府県知事がするものとする。

3 第1項の規定による指定を受けた者は、同項の規定による検査の引受けを行つたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を証する書面を建築主に交付するとともに、その旨を建築主事にも通知しなければならない。

4 第1項の規定による指定を受けた者は、同項の規定による検査の引受けを行つたときは、当該検査の引受けを行つた第6条第1項の規定による工事が完了した日又は当該検査の引受けを行つた日のいずれか遅い日から7日以内に、第1項の検査をしなければならない。

5 第1項の規定による指定を受けた者は、同項の検査をした建築物及びその

敷地が建築基準関係規定に適合していることを認めたとときは、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の建築主に対して検査済証を交付しなければならない。この場合において、当該検査済証は、前条第5項の検査済証とみなす。

6 第1項の規定による指定を受けた者は、同項の検査をしたときは、国土交通省令で定める期間内に、国土交通省令で定めるところにより、完了検査報告書を作成し、同項の検査をした建築物及びその敷地に關する国土交通省令で定める書類を添えて、これを特定行政庁に提出しなければならない。

特定行政庁は、前項の規定による完了検査報告書の提出を受けた場合において、第1項の検査をした建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しないと認めるときは、遅滞なく、第9条第1項又は第7項の規定による命令、その他必要な措置を講ずるものとする。

(平10法100・追加、平11法160・平18法92・一審改正)

法第7条の2は指定確認検査機関による完了検査の規定である。

第1項

指定確認検査機関が完了検査を行う場合には、引受けという行為が必要となる。この引受けは契約という形で行われると考えられ、その契約が成立すると、法第7条第1項から第3項までの規定が適用除外となり、建築主事による検査を受けないこととなる。

ただし、引受けについては、工事が完了してから4日以内に行わなければならないこととなっている。これは、法第7条第2項の規定により、建築主は工事が完了してから4日以内に検査を申請しなければならないため、それまでに引受けを行わない建築主事による検査を受けなければならないことになるからである。

第2項

第6条第2項と同様に、指定確認検査機関の指定権者について規定している。

第3項

指定確認検査機関は、検査の引受けを行つた場合には、その旨を書面（引受証）を建築主に交付すると同時に、建築主事にも通知しなければならない。なお、施行令第1条の5の規定により、建築主事に対する通知は、検査の引受けを行つた日から7日以内で、かつ、工事が完了した日から4日以内に建築主事に到達するよう通知しなければならない。

第4項

本項は、指定確認検査機関が検査の引受けを行った場合には、工事完了日から検査引受け日のいずれか遅い日から7日以内に検査を行うことを義務づけている。

第5項

本項は、指定確認検査機関が検査を行い、検査をした建築物とその敷地が建築基準関係規定に適合していることを認めたときは、建築主に検査済証を交付する旨を規定している。この検査済証は、建築主事が交付する検査済証と同じものとみなされ、同等の効力が得られることとなっている。

第6項

本項は、完了検査を行った場合における特定行政庁への報告について規定している。具体的には、施行規則第4条の7において以下の内容が規定されている。

① 報告の期限日は、検査済証の交付日又は検査済証を交付できない旨の通知の交付日から7日以内

② 完了検査報告書に添える書類は、

- ・完了検査申請書の第2面から第4面（検査をした建築物の概要が記されている部分）
- ・確認審査等に関する指針に従って完了検査を実施したことを証する書類

第7項

特定行政庁が完了検査報告書の提出を受けた場合において、法第6条の2第12項と同様、指定確認検査機関が検査を行った建築物について、特定行政庁が建築基準関係規定に適合しないと認めたととき、その状況に応じて、法第9条等の規定を用いて、必要な命令（使用禁止命令等）などの措置を講ずる旨を規定している。

（建築物に関する中間検査）

法第7条の3 建築主は、第6条第1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3以上である共同住宅の床及びはりに鉄筋を配置する工場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って指定する工程

が前項の規定による申請は、特定工程に係る工事を終えた日から4日以内に建築主事に到達するように、しなければならない。ただし、申請をしなかったことについて国土交通省令で定めるやむを得ない理由があるときは、この限りでない。

3 前項ただし書の場合における検査の申請は、その理由がやんだ日から4日以内に建築主事に到達するように、しなければならない。

4 建築主事が第1項の規定による申請を受理した場合には、建築主事等は、その申請を受理した日から4日以内に、当該申請に係る工事の建築物等（建築、大規模の修繕又は大規模の模様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 建築主事等は、前項の規定による検査をした場合において、工事中の建築物等が建築基準関係規定に適合することを認めたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該建築主事に対して当該特定工程に係る中間検査合格証を交付しなければならない。

6 第1項第1号の政令で定める特定工程ごとに政令で定める当該特定工程後の工程及び特定行政庁が同項第2号の指定と併せて指定する特定工程後の工程（第18条第20項において「特定工程後の工程」と総称する。）に係る工事は、前項の規定による当該特定工程に係る中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、これを施工してはならない。

7 建築主事等又は前条第1項の規定による指定を受けた者は、第4項の規定による検査において建築基準関係規定に適合することを認められた工事中の建築物等について、第7条第4項、前条第1項、第4項又は次条第1項の規定による検査をするときは、第4項の規定による検査において建築基準関係規定に適合することを認められた建築物の部分及びその敷地については、これらの規定による検査をすることを要しない。

8 第1項第2号の規定による指定に関して公示その他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

（平10法100・追加、平11法87・平11法160・平18法92・一部改正）

建築の工事（同号に掲げる建築物の建築の工事にあつては、国土交通省令で定めるところにより建築士である工事監理者によつて設計図書のとおりに実施されたことが確認されたものに限る。）に対する第7条から前条までの規定の適用については、第7条第4項及び第5項中「建築基準関係規定」とあるのは「前条第1項の規定により読み替えて適用される第6条第1項に規定する建築基準関係規定」と、第7条の2第1項、第5項及び第7項、第7条の3第4項、第5項及び第7項並びに前条第1項、第3項及び第7項中「建築基準関係規定」とあるのは「第6条の3第1項の規定により読み替えて適用される第6条第1項に規定する建築基準関係規定」とする。

（昭58法44・追加、平10法100・旧第7条の2線下・一部改正、平11法160・平18法92・一部改正）

本条は、確認の特例と合わせ、完了検査及び中間検査の特例として、一定の工事につき検査対象となる建築基準関係規定の範囲を限定するものである。

検査の特例が認められる工事は、確認の特例が認められる建築物の建築の工事で、建築士である工事監理者によつて設計図書のとおりに実施されたことが確認されたものである。

検査対象となる建築基準関係規定から除かれる法令の規定は、確認の特例として建築基準関係規定から除かれる規定と同じである。

建築物が検査対象となる建築基準関係規定から除かれる法令の規定に適合しない場合は、手続上は検査済証の交付を行ったとしても、実態上は法令に規定する技術的基準に適合していないことになるため、同時にその旨を建築主に通知すべきである。また、当然ながら、このような建築物は法第9条による違反是正命令の対象となることもある。

法第6条の3と法第7条の5については、あくまでも、確認や完了検査・中間検査における手続上の特例であり、特例の対象となつていない規定が適用されなくなつてはならないことを十分に留意する必要がある。

（検査済証の交付を受けるまでの建築物の使用制限）

法第7条の6 第6条第1項第1号から第3号までの建築物を新築する場合又はこれら建築物（共同住宅以外の住宅及び居室を有しない建築物を除く。）の増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替の工事等で、廊下、階段、出入口その他の避難施設、消火栓、スプリンクラーその他

の消火設備、排煙設備、非常用の照明装置、非常用の昇降機若しくは防火区画で政令で定めるものに関する工事（政令で定める軽易な工事を除く。以下この項、第18条第22項及び第90条の3において「避難施設等に関する工事」という。）を含むものをする場合には、当該建築物の建築主は、第7条第5項の検査済証の交付を受けた後でなければ、当該新築に係る建築物又は当該避難施設等に関する工事に係る建築物若しくは建築物の部分を使用し、又は使用させてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該建築物又は建築物の部分を使用し、又は使用させることができる。

一 特定行政庁（第7条第1項の規定による申請が受理された後において、は、建築主事）が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めて仮使用の承認をしたとき。

二 第7条第1項の規定による申請が受理された日（第7条の2第1項の規定による指定を受けた者が同項の規定による検査の引受けを行った場合にあっては、当該検査の引受けに係る工事が完了した日又は当該検査の引受けを行った日のいずれか遅い日）から7日を経過したとき。

前項第1号の仮使用の承認の手続に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

（昭51法83・追加、昭58法44・旧第7条の2線下・一部改正、平10法100・旧

第7条の3線下・一部改正、平11法160・平18法92・一部改正）

工事中の建築物を使用する場合に予想される災害を未然に防止するため、法第6条第1項第1号から第3号までの建築物を新築する場合又は増築等の工事で避難施設等に関する工事を含むものをする場合には、原則として検査済証の交付を受けるまでは使用してはならないとしている。

完了検査申請書が提出される前にあつては特定行政庁、完了検査申請書が提出された後は建築主事が、安全上、防火上又は避難上支障がないと認めて仮使用の承認をしたときは、検査済証の交付を受けていなくても仮に使用することができる。工事が客観的にみて完了完了していない状態であるから当該申請が提出された場合中、まだ工事が完了していないのであるから当該申請は無効である。したがつて、このような申請が提出された後も工事が完了するまでは工事中であるため、この場合で建築主が仮に使用しようとする場合には、建築主事ではなく特定行政庁が仮使用の承認の申請書を提出しなければならない。

なお、適切に完了検査申請書が受理された場合、受理日（指定確認検査機関が完了検査の引受けを行った場合には、工事完了日又は検査引受け日のいずれか遅い日）から7日を経たときには、第1項第2号の規定により自動的に仮使用することができ、特定期間行政庁に仮使用の承認を求める必要はない。

(2) 特定期間行政庁の仮使用承認期間中に工事が完了した場合は、完了検査の申請の後、あらためて建築主事の仮使用の承認を受ける必要はない。なぜなら、特定期間行政庁が行う工事中の仮使用の承認は、工事に伴う災害の発生等の危険性を配慮しなければならぬため、工事に伴う災害の発生等の危険性のない工事完了後の仮使用の承認に比べてより慎重な考慮のもとになされるものである。したがって、そのような慎重な判断を経た特定期間行政庁の仮使用承認を受けた建築物は、その仮使用期間が存続する限り工事が完了しても仮使用できると解すべきである。

(3) 第1項本文に「建築物若しくは建築物の部分を使用し、又は使用させてはならない」と規定されているが、これは増築等の工事で避難施設等に関する工事を含まないものをする場合において、その工事が建築物の全体に安全、防火又は避難の面で影響を与えるとすれば、建築物の全体を使用制限の対象とする必要があるが、その工事が建築物のある一定部分にしか安全、防火又は避難の面で影響を与えないとすれば、影響を与えている部分のみを使用制限の対象とすればよいとの考え方によるものである。

例えば、5階建ての建築物の直通階段のうち3階部分を工事している場合の1階及び2階部分、工事をしていない部分が耐火構造の壁又は床によって区画されている場合における建築物の区画外部分等は、安全、防火又は避難の面で建築工事にによる影響を受けないので使用制限の対象とはならない。

（避難施設等の範囲）

令第13条 法第7条の6第1項の政令で定める避難施設、消火設備、排煙設備、非常用の照明装置、非常用の昇降機又は防火区画（以下この条及び次条において「避難施設等」という。）は、次に掲げるもの（当該工事に係る避難施設等がないものとした場合に第112条、第5章第2節から第4節まで、第128条の3、第129条の13の3又は消防法施行令（昭和36年政令第37号）第12条から第15条までの規定による技術的基準に適合している建築物に係る当該避難施設等を除く。）とする。

- 一 避難階（直接地上へ通ずる出入口のある階をいう。以下同じ。）以外の階にあつては居室から第120条又は第121条の直通階段に、避難階にあつて

は階段又は居室から屋外への出口に通ずる出入口及び廊下その他の通路
二 第118条の客席からの出口の戸、第120条又は第121条の直通階段、同条第3項ただし書の避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するもの、第125条の屋外への出口及び第126条第2項の屋上広場

三 第128条の3第1項の地下街の各構えが接する地下道及び同条第4項の地下道への出入口

四 スプリンクラー設備、水噴霧消火設備又は泡消火設備で自動式のもの

五 第126条の2第1項の排煙設備

六 第126条の4の非常用の照明装置

七 第129条の13の3の非常用の昇降機

八 第112条（第128条の3第5項において準用する場合を含む。）又は第128条の3第2項若しくは第3項の防火区画

（昭52政266・追加、昭59政15・旧第13条の2繰下・一部改正、平11政5・一部改正、平19政49・旧第13条の3繰上・一部改正）

（避難施設等に関する工事に含まれない軽易な工事）

令第13条の2 法第7条の6第1項の政令で定める軽易な工事は、バルコニーの手すりの塗装の工事、出入口又は屋外への出口の戸に用いるガラスの取替えの工事、非常用の照明装置に用いる照明カバーの取替えの工事その他当該避難施設等の機能の確保に支障を及ぼさないことが明らかでない工事とする。

（昭52政266・追加、昭59政15・旧第13条の3繰下・一部改正、平11政5・一部改正、平19政49・旧第13条の4繰上）

令第13条の規定は避難施設等の範囲として、建築物災害において利用者が安全に避難するため重要となる居室から屋外への避難経路にある避難施設、建築物と一体として設置される消火設備等を定めたものである。なお、本条柱書部分のかっこ書きは、令第13条の規定により設置が義務づけられているものでなく、任意に設置される避難施設等のみの工事の場合には、安全上、防火上又は避難上支障がないと考えられるので、対象から除くこととしたものである。

令第13条の2の規定は、避難施設等に関する工事中においても、当該避難施設等の機能に支障を及ぼさないことが明らかでない工事を軽易な工事として定めたものである。

表すること（第18条の3関係）。

- 3 建築確認の審査期間を延長すること（第6条等関係）。
- 4 3階建て以上の共同住宅について中間検査を法律で義務づけること（第7条の3等関係）。

第2 指定確認検査機関の業務の適正化

- 1 指定要件を強化（損害賠償能力、公正中立要件、人身体制等）すること。
- 2 指定取消し、建築基準適合判定資格者の登録取消し等の後、指定を受けられない期間を延長（2年間→5年間）すること。
- 3 指定に当たって、業務区域内の特定行政庁の意見を聴取すること。
- 4 特定行政庁による指導監督を強化（立入検査権限の付与、特定行政庁からの報告に基づく業務停止命令等の実施）すること。

第3 図書保存の義務付け等

- 1 特定行政庁に対して、図書の保存を義務づけること。
- 2 指定確認検査機関及び建築士事務所の図書保存期間を延長すること（省令事項）。

第4 建築士等の業務の適正化及び罰則の強化

- 1 建築士等の業務を適正化すること。
- 2 建築士等に対する罰則を大幅に強化すること。
- 3 確認申請書等に担当した全ての建築士の氏名等の記載を義務づけること（省令事項）。
- 4 建築士の免許取消し後、免許を与えない期間を延長（2年間→5年間）すること。
- 5 建築士事務所の登録取消し後、登録を受け付けない期間を延長（2年間→5年間）すること。

第5 建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示

- 1 建築士及び建築士事務所に関する情報開示を徹底すること。
- 2 指定確認検査機関に関する情報開示を徹底すること。

第6 住宅の売主等の瑕疵担保責任

- 1 宅建業者に対し、契約締結前に保険加入の有無等について相手方に説明することを義務づけること。
- 2 宅建業者、一戸建て住宅等の工事請負業者に対し、契約締結時に加入している保険等の内容を記載した書面を買主に交付することを義務づけること。

逐条解説 建築基準法

平成24年12月10日 初版発行

編 著 逐条解説建築基準法編集委員会

発 行 株式会社 ぎょうせい

本 社 東京都中央区銀座7-4-12
(郵便番号 104-0061)
本 部 東京都江東区新木場1-18-11
(郵便番号 136-8575)
電話 編集 03 (6892) 6508
営業 03 (6892) 6666
フリーコール 0120-953-431

URL: <http://gyosei.jp>

<検印省略>

印刷 ぎょうせいデジタル株式会社

※乱丁本・落丁本はおとりかえします。

ISBN978-4-324-09420-4

(5107812-00-000)

[略号：逐条建築]

©2012 Printed in Japan