

規制・制度改革分科会第1WG

建築物の仮使用承認手続き及び  
完了検査制度の見直し

2012年3月19日

(社)日本経済団体連合会

## <確認申請から完了検査まで>

建物の新築・増築、大規模修繕等を行う場合、その計画が建築基準関係規定に適合していることについて、特定行政庁(建築主事)ないし民間の指定確認検査機関の建築確認を受け工事に着手した後、中間検査、完了検査を経て、完了検査済証の交付を受けた後でなければ当該建物を使用して(させて)はならない。ただし、特定行政庁(建築主事)が安全上、防火上および避難上支障が無いと認めて仮使用を承認した場合、当該建物又は当該建物の部分を使用する(させる)ことができる。

(建築基準法第6条～7条の6)

※建築確認の対象:

【建物の新築・増築】

- ・特殊建築物(病院、学校、映画館、ホテル等)で床面積の合計が100㎡を超えるもの
- ・木造の建築物で3以上の階数を有し、又は延べ面積が500㎡、高さが13m若しくは軒の高さが9mを超えるもの
- ・木造以外の建築物で2以上の階数を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの 等

【大規模修繕等】

- ・建築物の主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根、階段)の1種以上について行う過半の修繕、模様替

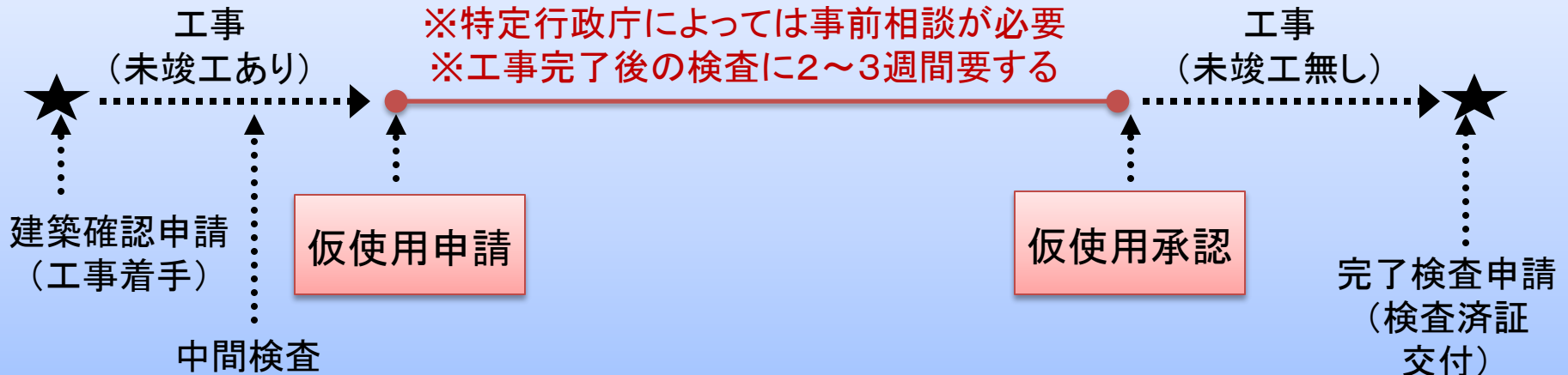
※中間検査の対象: 建物の新築・増築、大規模修繕等をする過程で以下の工事を終了する都度実施

- ・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事の工程
- ・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

<仮使用の申請から承認まで(1～2カ月)>

※特定行政庁によっては事前相談が必要

※工事完了後の検査に2～3週間要する



## ＜現行制度上の問題点＞

ー貸しビル等のスケルトン貸し(テナントの賃貸部分について内装仕上げをしない)の場合などー

1. 現行の仮使用承認制度を活用する場合、申請から承認までに時間を要するため、テナントの確定・入居希望時期に合わせたタイムリーな貸室の提供などの対応が困難。  
⇒ テナントの希望に沿えない場合、未入居状態が長期化
2. このため、一旦すべての貸室部分について暫定的な内装仕上げを行い完了検査を受けた後、テナントのニーズにあわせて再度内装工事を実施し、工事完了後に即時引き渡しを実施。  
⇒ 仮仕上げや解体のコストや廃棄物など無駄が発生
3. 建築確認・中間検査・完了検査は、民間の指定確認検査機関に開放されているが、仮使用承認は特定行政庁が実施。  
⇒ 民間が建築確認・中間検査・完了検査を行う建物について途中段階のみ特定行政庁が審査することの効率性・迅速性において不合理  
⇒ 同一部分については仮使用検査後、完了検査を受ける必要があり、二度手間が発生

※指定確認検査機関の要件:

- ・確認検査員(一級建築士で2年以上の実務に携わり建築基準適合判定試験の合格者)が業務量に応じて一定数以上いること
- ・財産(資本金、基本金その他これらに準ずるものの額)が一定規模以上であること等
- ・役職員等が確認検査の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないもので構成されていること

## 【要望事項】

### 仮使用承認手続等の合理化を図るべき

貸しビル等のスケルトン貸しについて、具体的には、「消火栓、スプリンクラー、廊下、階段、照明、EV、トイレ、排煙設備、設備配管等(共用部)などの消防設備や避難経路等については全て工事が完了し、安全上、防火上及び避難上支障のないことが合理的に判断できる場合であって、防火区画されたテナント未入居部分の壁や床などの内装工事のみを残し工事完了している場合」に、

◆ 「完了部分検査制度(仮称)」を導入する。

※工事完了部分について「完了部分検査」を重ねていくことで最終的に全ビルの工事完了(全部分使用可能)とする。

◆ 民間の確認検査機関の検査を可能とする。

## <要望が実現した場合のメリット>

1. テナントの入居希望時期に柔軟に対応することが可能。
2. 内装の仮仕上げも不要となるため、コスト削減、廃棄物等の無駄を低減。
3. 建築確認から完了検査等が同じ確認検査機関で可能となるため、審査が効率化・迅速化。  
また、同一部分の受検が不要となり、負担が軽減。