

仮使用認定と安全計画

2019/6/26 改訂
住宅都市局 建築指導部 監察指導課
関連条文：建築基準法第 7条の6
建築基準法第90条の3

■仮使用認定制度(建築基準法第7条の6)

1. 検査済証の交付を受けるまでの建物の使用制限

下記建物は検査済証の交付後でなければ使用できない

使用とは...
工事関係者等以外が相当時間継続して建築物に立入ること

●法6条第1項 第一号～三号に該当する建物

○新築, 増築部分

○増築, 改築, 移転, 大規模の修繕, 大規模の模様替に伴う既存部分

- ・共同住宅以外の住宅, 居室を有しない建物は除く
- ・避難施設等に関する工事で塗装, ガラス取替等の軽易な工事は除く
- ・既存部の避難施設等に関する工事を含むものに限る

避難施設等(建築基準法施行令第13条)とは...
廊下, 階段, 出入口, スプリンクラー設備, その他の自動消火設備, 排煙設備,
非常用照明, 非常用昇降機, 防火区画



『使用制限を解除し, 使用可能にするのが仮使用認定制度』

2. 新築, 増築部分の仮使用認定 ¥120,000-

2.1 仮使用認定基準(昭53住指発第805号)

①仮使用対象部が, 下記建築基準法・消防法の規定に適合していること

- | | |
|----------------------|---------------|
| ・建築基準法施行令 第112条 | 防火区画 |
| ・建築基準法施行令 第5章第2節 | 廊下, 避難階段及び出入口 |
| ・建築基準法施行令 第5章第3節 | 排煙設備 |
| ・建築基準法施行令 第5章第4節 | 非常用照明装置 |
| ・建築基準法施行令 第5章第5節 | 非常用の進入口 |
| ・建築基準法施行令 第5章の2 | 特殊建築物等の内装 |
| ・建築基準法施行令 第129条の13の3 | 非常用の昇降機 |
| ・消防法 第17条 | 消防用設備等の設置及び維持 |

②仮使用部分と工事部分が区画されていること

- ・原則, 外部は仮囲等, 内部は間仕切り等(原則30分以上の耐火・防火性能)にて区画

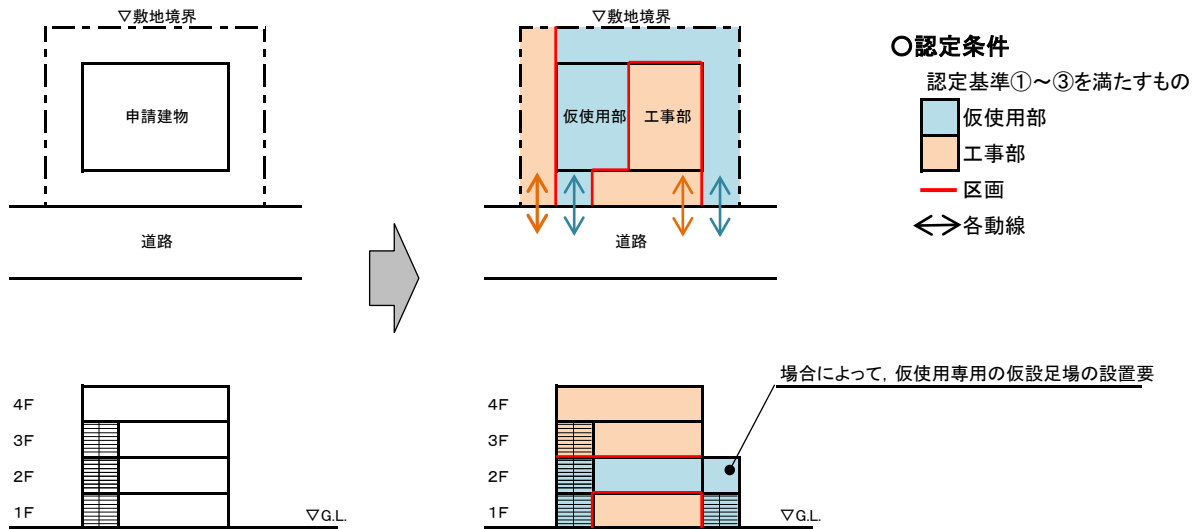
③工事に使用する火気, 資材の管理方法, 防火管理者体制を計画されていること

- ・安全計画書にて記載

2.2 共同住宅棟内モデルルームの仮使用認定基準

- ① 仮使用対象部が、建築基準法の規定・消防法の規定に適合していること
- ② モデルルームは展示用として使用し、販売事務所として使用しない(誓約書・同意書の提出)
- ③ モデルルーム内で火気使用しない
- ④ 仮使用部分は住戸単位(住戸の一部などは認めず、原則一住戸のみ)とし、避難階若しくはその直上階
- ⑤ 躯体工事(コンクリート、鉄骨建て方等)は全て完了し、使用部分は仕上げまで完了していること
(安全上支障がない場合、アプローチの仕上げ未完了については養生措置で可とする)
- ⑥ 開発許可を受けているものは、事前に開発・建築調整課と協議すること
- ⑦ 仮使用部分と工事部分が区画されていること(外部・内部、仮設足場との区画等)
- ⑧ 避難経路(原則幅員1500mm程度)、出入口動線は専用で安全なものとし、必要に応じ誘導員を配置
- ⑨ 住戸からの2方向避難を確保(住戸入口側とバルコニー側で2方向を確保すること)
- ⑩ 誘導灯等で避難方向を明示すること
- ⑪ 利用時間・駐車場等、近隣を配慮し計画とすること

例) 2階部分をモデルルームとして仮使用したい

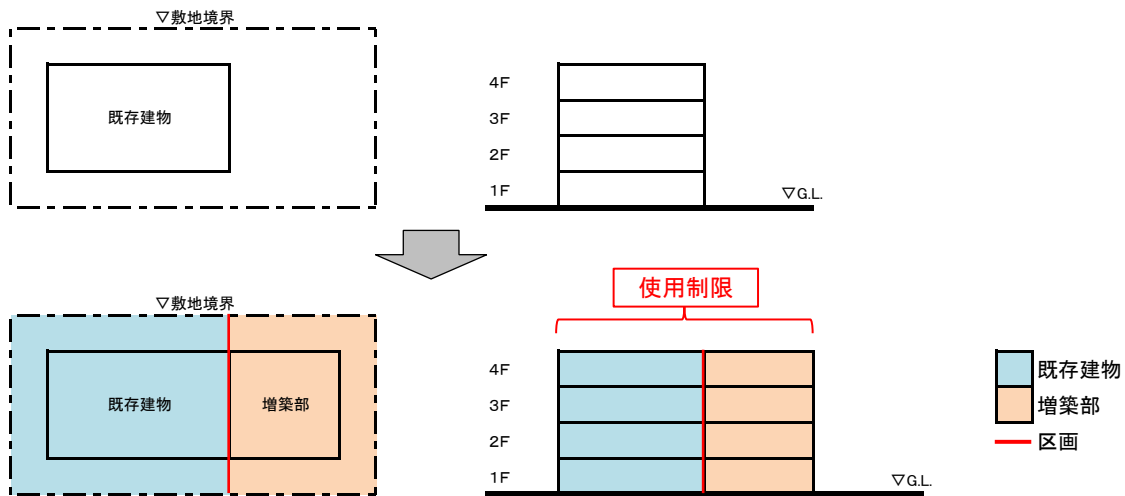


3. 既存部分の仮使用 ¥120,000-

3.1 既存部分の使用制限

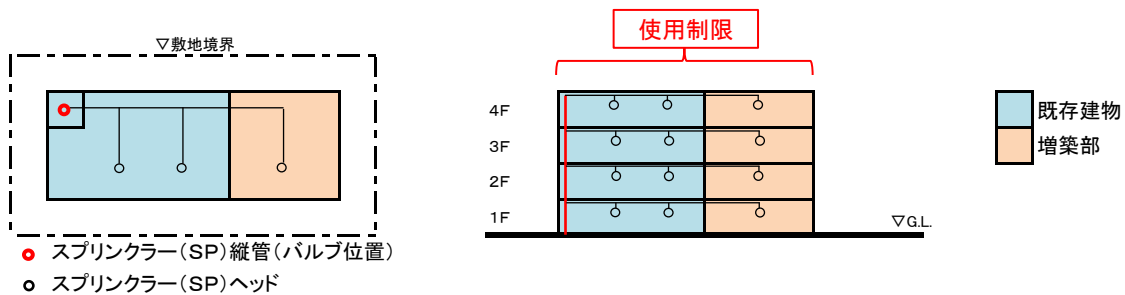
1.1 のとおり増築工事等の際、既存部分にも使用制限が生じる可能性がある。

例) 既存建物と一体の増築を行う場合



増築工事等で、既存建物の避難施設等に支障が生じる場合、支障が生じた時期から検査済証が発行されるまで、既存建物にも使用制限が生じる。

たとえば、スプリンクラー(SP)に支障が生じる場合…



- スプリンクラー(SP)縦管(バルブ位置)
- スプリンクラー(SP)ヘッド

既存建物から増築部にSPの延長・繋ぎ込み等を行う場合、既存建物のSPの機能を一時停止することで既存建物の避難施設等に支障が生じ、使用制限が生じる。

既存部分の仮使用の工程イメージ

確認申請	■
確認済発行	■
工事期間	■
事前協議	■
仮使用申請	■
仮使用検査	■
使用制限発生	■
仮使用期間	■
完了検査	■
検査済発行	●

1週間程前

※既存部分の仮使用が生じる場合、確認申請と同時に申請を行わなければならない、とされています。
建築基準法施行規則第4条の16第4項

3.2 既存の仮使用の認定基準

①仮使用対象部が、下記建築基準法の規定・消防法の規定に適合していること

- ・建築基準法施行令第112条第9項（堅穴区画），第13項（第9項に係る部分に限る）
※第13項の遮煙性能は無くても可
- ・建築基準法施行令第120条（直通階段），第121条（二方向避難），第125条第1項（屋外への出入口）
※仮設屋外階段等が，建築物の形態，使用状況等に応じて適切に設置されている場合を除く
- ・物品販売業を営む店舗の用途に供する建物は，各階における直通階段の幅員の合計が，その直上階以上の階のうち床面積が最大の階で，床面積100㎡につき30cmの割合で計算した数値以上確保されていること
- ・建築基準法施行令第126条の4及び第126条の5（非常用照明）
※小規模な居室，非常用照明等の設置で床面が概ね1ルクス程度の明るさが確保されている建物の部分又は夜間使用がない建物で十分の明るさを確保できる開口部等が設けられている建物の部分を除く
- ・建築基準法施行令第126条の6及び第126条の7（非常用の進入口）
※消防活動上支障がないと認める措置が講ぜられている場合を除く

②仮使用部分と工事部分が区画されていること

- ・原則，外部は仮囲等，内部は間仕切り等（原則30分以上の耐火・防火性能）を設置
- ・仮使用部分から工事施工部分に貫通したダクト等を不燃材等でふさぐこと

③工事に使用する火気，資材の管理方法，防火管理者の体制の計画されていること

- ・安全計画書にて記載

4. 必要図書

4.1 仮使用申請時の必要図書

- ①仮使用認定申請書
- ②安全計画書
- ③工事工程表
- ④付近見取り図
- ⑤配置図
- ⑥各階平面図
- ⑦確認申請図書（法チェック図）
- ⑧その他必要図書
- ⑨申請手数料 ￥120,000-

安全計画書とは...

- ・使用部分において支障となる避難施設等の代替措置
- ・火気，資材及び機材器具の管理方法
- ・安全上，防火上または避難上講ずる措置の内容
記載のもの

■安全計画(建築基準法第90条の3)

1. 安全計画の届出 ￥0-

1.1 安全計画とは(工事中における安全上の措置等に関する計画の届出)

下記対象物の新築工事又は既存の避難施設等に関する工事の施工中に当該建築物を使用する場合、建築主は当該工事の施工中における建築物の安全上、防火上又は避難上の措置に関する計画を作成し特定行政庁に届出なければならない。

1.2 対象物(令147条の2)

	政令で定める用途	規模
一	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗(床面積10㎡超) 展示場	3階以上又は地階において 左記用途に供する部分の合計 1,500㎡超
二	病院、有床の診療所、児童福祉施設等	5階以上において 左記用途に供する部分の合計 1,500㎡超
三	劇場、映画館、観覧場、公会堂、集会場、ホテル、旅館 キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール 遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店	5階以上又は地階において 左記用途又は 一号・二号の用途に供する部分の合 計 2,000㎡超
四	地下の工作物(地下街等)	居室の床面積の合計 1,500㎡超

1.3 承認基準

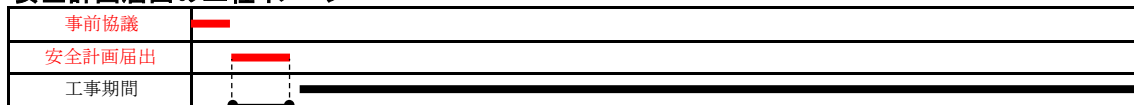
原則は、2.1 仮使用認定基準と同程度

2. 必要図書

2.1 安全計画届出時の必要図書

- ①安全計画届出書
- ②安全計画書
- ③工事工程表
- ④付近見取り図
- ⑤配置図
- ⑥平面図
- ⑦防火区画、排煙区画、非常用照明、スプリンクラー等の設備図
※工事区画・内容等によって使用部に支障が生じないかの確認要

安全計画届出の工程イメージ



2週間程前

※安全計画は、事前協議にて届出対象となるか確認します。
※安全計画提出後、書類審査を行いますので早めの提出をお願いします。(修正が必要な場合があります。)