

「仮使用承認準則」

(昭和 53 年 11 月 7 日 建設省住指発第 805 号 別紙)

第 1 審査方針等

- (1) 仮使用承認の審査に当っては、第 2 の承認基準に従い、対象となる工事中の建築物について想定できる危険要因を具体的に検討し、個々の危険要因印に対応した安全対策が適切に講じられているか否かを建築物の使用状況等を勘案して総合的な見地から判断すること。
- (2) 仮使用承認の申請の際に提出を求める安全計画書は別記様式(※省略)によるものとし、工事の内容、建築物の用途、構造、規模等により、別記様式に記載されている事項で十分でないと思われる場合においては、必要に応じて、報告を求めるなど所要の措置を講じること。
- (3) 仮使用期間が著しく長くなることは、その期間中に工事の状況が変化することが予想され、工事中の建築物の安全確保が図れないおそれがある。したがって、仮使用を承認する期間は、工事計画等を勘案し、原則として 3 年以内で定めること。

第 2 承認基準

1 特定行政庁が承認を行う場合

(1) 新築の建築物等

仮使用の対象が、新築の建築物又は増築工事における増築部分である場合は、次の①から③までによるものとする。

① 仮使用部分は、下記項目について、建築基準法の規定及び消防法の規定にそれぞれ適合していること。

イ 建築基準法施行令(以下「令」という。)第 112 条の防火区画

ロ 令第 5 章第 2 節の廊下、避難階段及び出入口

ハ 令第 5 章第 3 節の排煙設備

ニ 令第 5 章第 4 節の非常用の照明装置

ホ 令第 5 章第 5 節の非常用の進入口

ヘ 令第 5 章の 2 の特殊建築物等の内装

ト 令第 129 条の 13 の 3 の非常用の昇降機

チ 消防法第 17 条の消防設備等

② 仮使用部分とその他の部分とは、建築物の構造、用途又は工事の内容等に応じて、耐火構造の壁、不燃材料で造られた間仕切り等により、防火上有効に区画されていること。

③ 工事計画に応じて、工事に使用する火気、資材等の管理方法、防火管理の体制が適切に計画されていること。

(2) 既存建築物

仮使用の対象が、増築、改築、移転、大規模な修繕又は大規模な模様替の工事を行う既存の建築物である場合には、次の①から③までによるものとする。

① 仮使用部分は、次のイからホまでに定めるところによること。

イ 令第 112 条第 11 項及び同条第 19 項(第 11 項に係る部分に限る。)の規定

に適合していること。ただし、この場合において、防火区画に用いられる防火戸は、同条第 19 項第 2 号に規定する遮煙性能を有さないものであってもよい。

ロ 仮設屋外階段、仮設梯子等が、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き、令第 120 条、第 121 条及び第 125 条第 1 項の規定に適合していること。

ハ 物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物にあつては、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における床面積 100 m²につき 30 cm の割合で計算した数値以上確保されていること。

ニ 小規模な居室、バッテリー内蔵型の非常用照明装置等の設置により床面においておおむね 1 ルックス程度の明るさが確保されている建築物の部分又は夜間使用がない建築物で十分な明るさを確保できる窓等の開口部が設けられている建築物の部分を除き、令第 126 条の 4 及び第 126 条の 5 の規定に適合していること。

ホ 消防機関において、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き、令第 126 条の 6 及び第 126 条の 7 の規定に適合していること。

②イ 使用部分とのその他の部分とは、建築物の構造、用途又は工事の内容等に応じて、耐火構造の壁、不燃材料で造られた間仕切り等により、防火上有効に区画されていること。

ロ 工事施工部分に面する換気、暖房、冷房及び排煙の設備の風道の吹出口等が鉄板その他の不燃材料で塞がれていること。

③ 工事計画に応じた避難施設等に係る代替措置、工事に使用する火気、資材等の管理の方法、防火管理の体制が適切に計画されていること。

2 建築主事が承認を行う場合

仮使用部分は、下記項目について現行の建築基準法の規定及び消防法の規定にそれぞれ適合しており、かつ、手直し工事等がある場合は、当該工事が避難施設等の機能に支障を及ぼさないものであること。

イ 令第 112 条の防火区画

ロ 令第 5 章第 2 節の廊下、避難階段及び出入口

ハ 令第 5 章第 3 節の排煙設備

ニ 令第 5 章第 4 節の非常用の照明装置

ホ 令第 5 章第 5 節の非常用の進入口

へ 令第 5 章の 2 の特殊建築物等の内装

ト 令第 129 条の 13 の 3 の非常用の昇降機

チ 消防法第 17 条の消防設備等

(6) 棟内モデルルームの認定基準

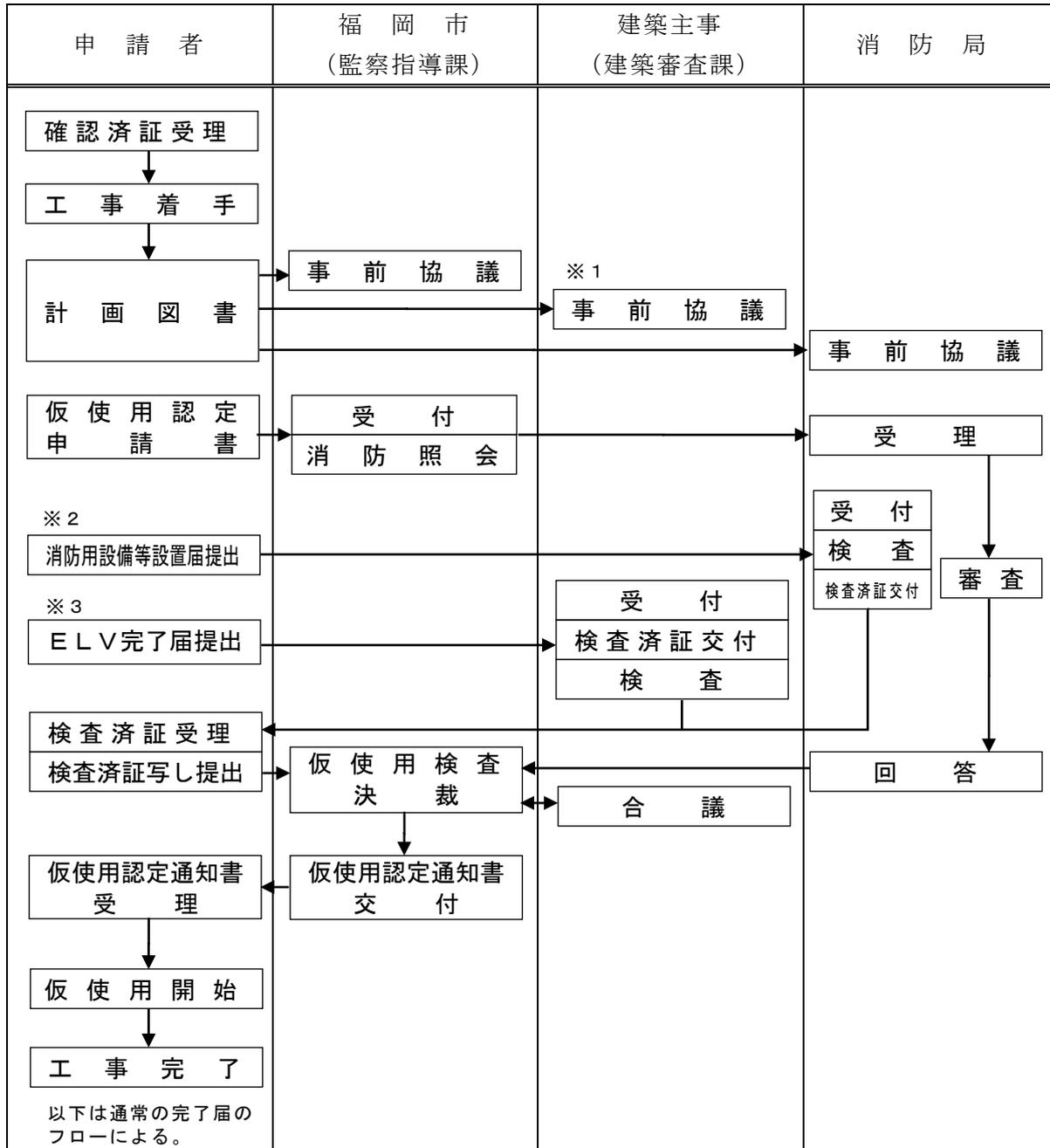
仮使用承認準則のほか，原則として，次によること。

- 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 棟内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こと。
(住宅都市局建築指導部監察指導課へ誓約書・同意書の提出をすること。)
- ③ 棟内モデルルーム内で火気の使用はしないこと。
- 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の部分であること。
- 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，事前に住宅都市局建築指導部開発・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，幅員は 1.5m程度），出入口同線は専用で安全なものとし，必要に応じて誘導員を配置すること。
- ⑨ 住戸からの2方向避難を確保すること。
- 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，近隣に配慮した計画にすること。

(7) 仮使用認定申請フロー（新築の建築物及び増築工事における増築部分）

関連条文：建基法第7の6

窓口：監察指導課



※1 確認申請書（建築物）を建築主事以外の指定確認検査機関に提出している場合は、不要。

※2 対象物件により処理方法が異なるため、事前協議の際に確認すること。

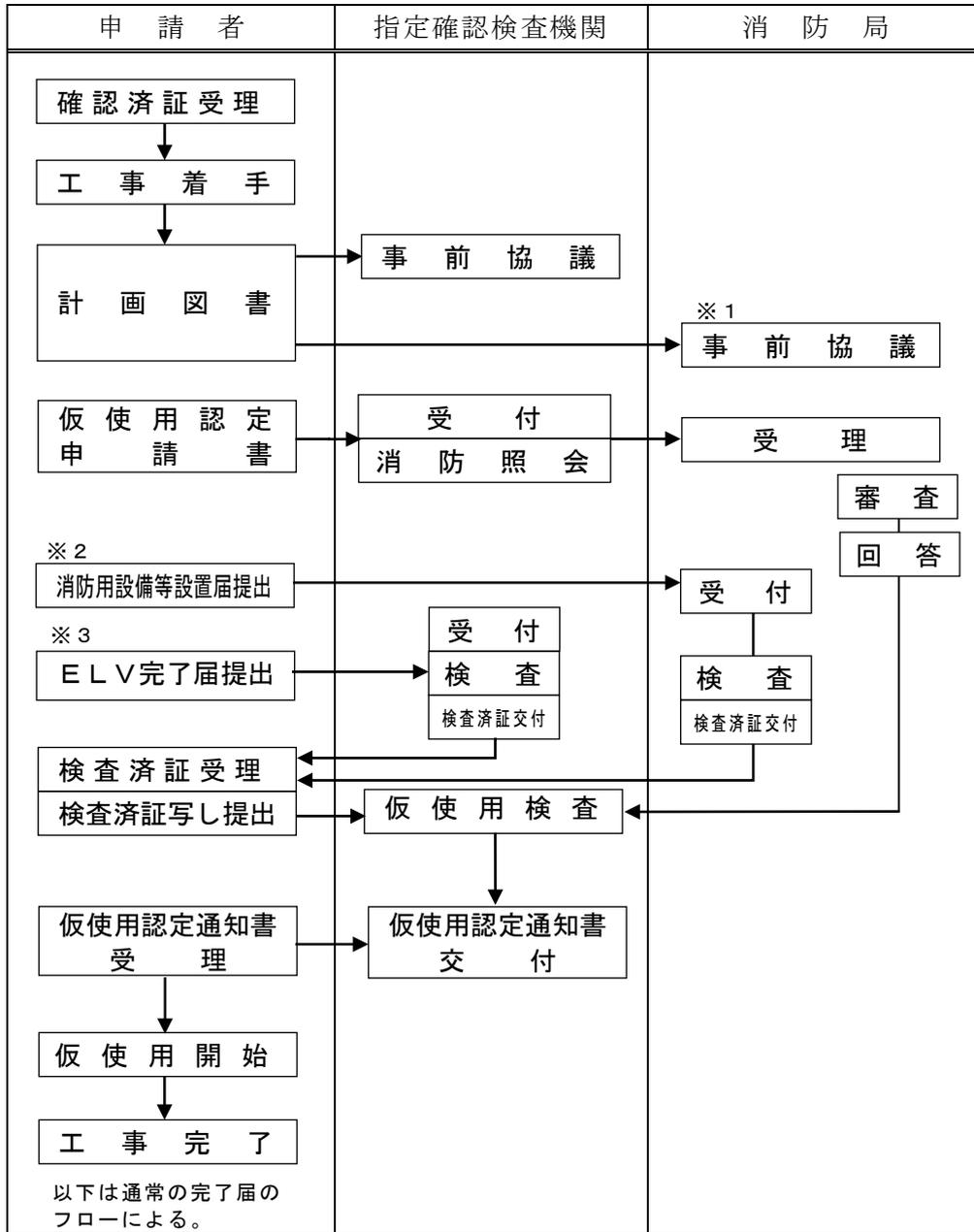
※3 確認申請書（昇降機）を建築主事以外の指定確認検査機関に提出している場合は、その機関へ提出すること。

なお、仮使用の対象が建築物以外の場合についても上記フローを準用する。

(8) 仮使用認定申請フロー（新築の建築物及び増築工事における増築部分）

関連条文：建基法第7の6

窓口：指定確認検査機関



※1 計画敷地管轄の消防署と協議すること。

※2 対象物件により処理方法が異なるため、事前協議の際に確認すること。

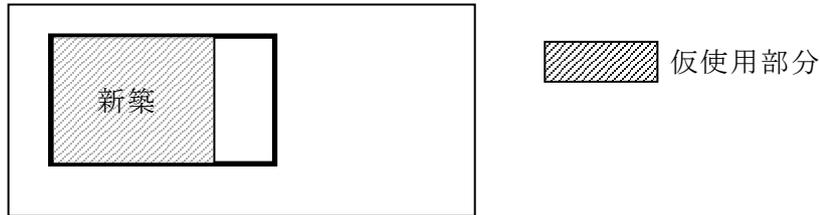
※3 確認申請書（昇降機）を提出している場合。

なお、仮使用の対象が建築物以外の場合についても上記フローを準用する。

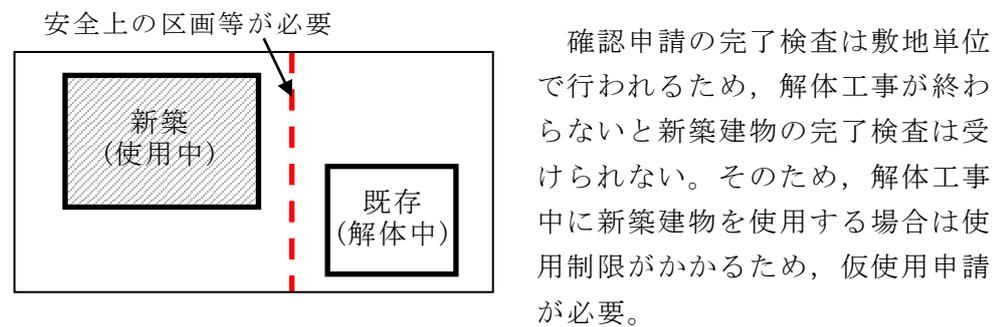
(9) 前フロー（新築工事及び増築部分の仮使用の場合）の例

① 新築工事の場合

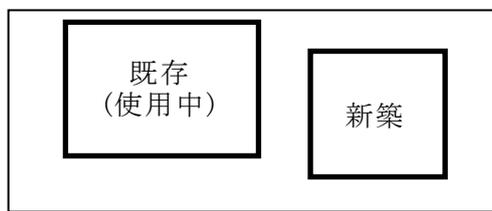
ア 新築建物の一部を仮使用する場合



イ 同敷地内の建物を解体工事中に新築の建物を使用する場合



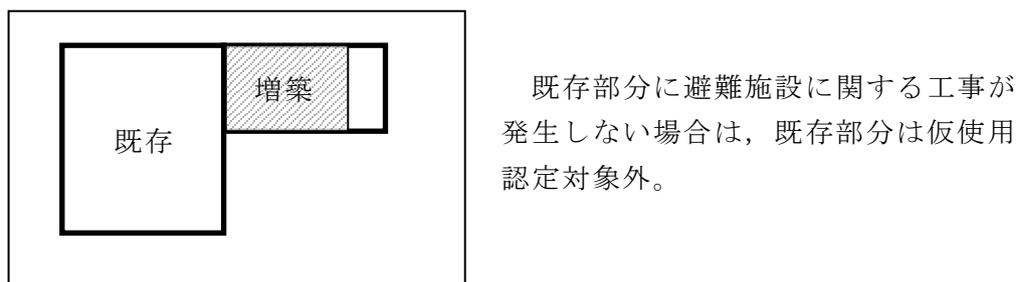
【仮使用が不要な例】 既存建物がある同敷地内に別棟新築する場合



既存建物の仮使用が必要かどうかは棟単位で判断するため、新築と同時に既存建物の改修をする場合で、確認申請が必要な大規模な模様替等に該当しなければ、仮使用申請は不要。また、確認申請が必要な場合でも、避難施設等に関する工事がなければ、仮使用申請は不要。

② 増築工事の場合

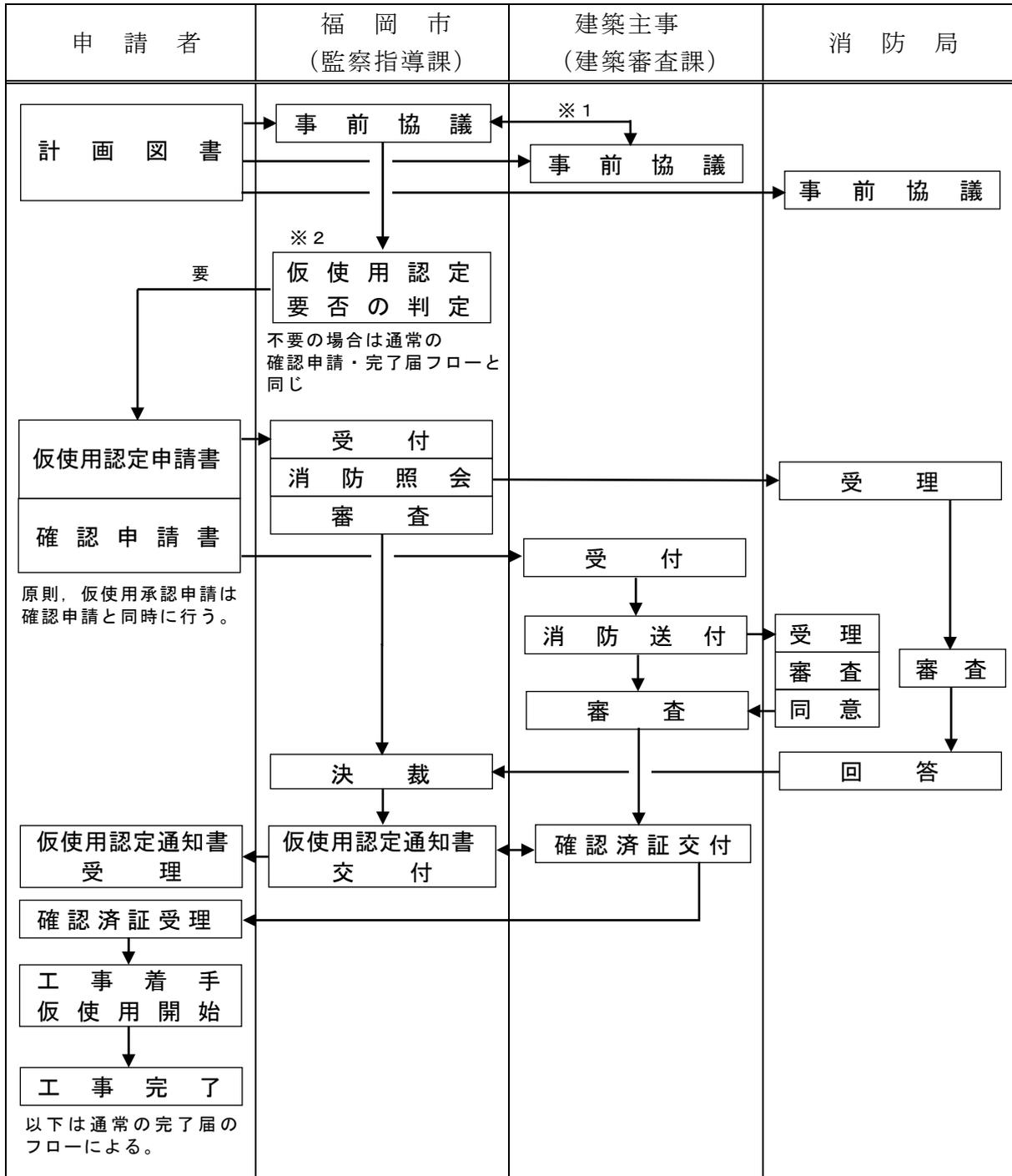
増築の一部を仮使用する場合



(10) 仮使用認定申請フロー（増築等の工事における既存部分）

関連条文：建基法第7条の6，建基令第13条

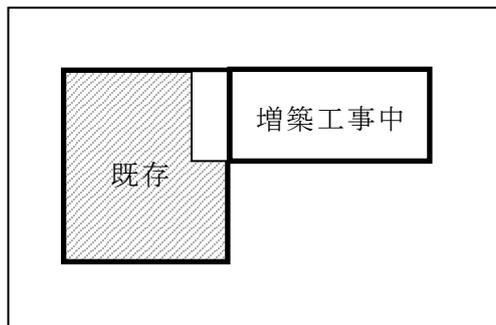
窓口：監察指導課



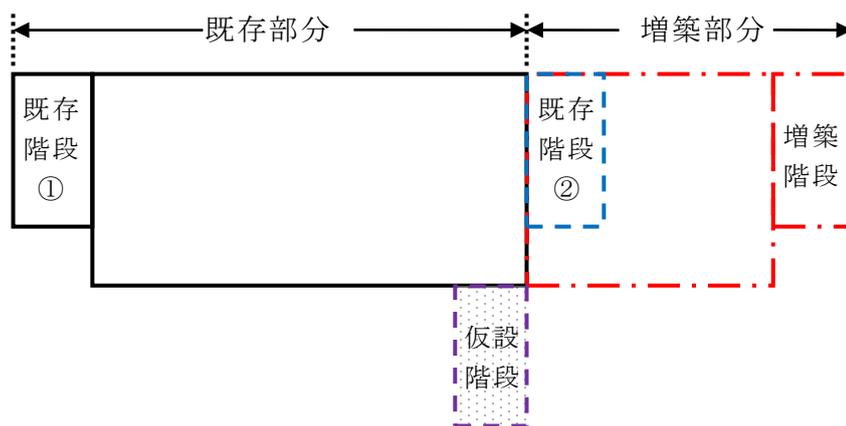
※1 確認申請書を指定確認検査機関に提出している場合を除き、必要に応じて相互で調整する。

※2 既存部分の仮使用については、工事内容により取り扱いが異なるため、詳細な工事計画を作成すること。

- (11) 前フロー（増築部分の既存部分仮使用の場合）の例
 増築する時に既存の仮使用が必要な場合

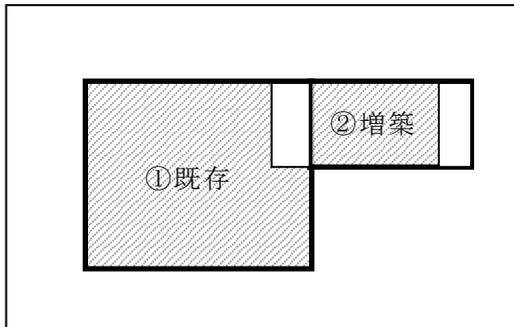


【具体例】 既存部分の仮使用認定が必要な場合



2以上の直通階段が必要な建物の増築をするときに、既存階段②を撤去することにより、既存部分に必要な避難設備がなくなるため、既存部分に使用制限がかかる。そのため、既存階段を撤去する前に仮設階段を設置し、監察指導課が現地確認後、既存部分の仮使用認定を得て既存階段②を撤去し増築工事を行う。増築工事が完了し、検査済証交付後に仮設階段を撤去する。

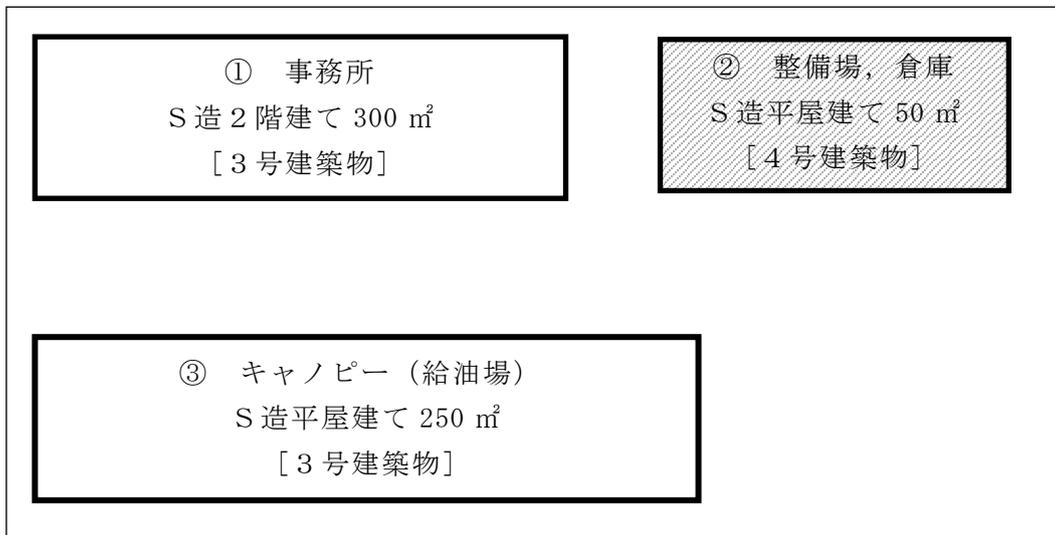
(12) 増築工事の既存部分と増築部分両方を仮使用する場合の例



①既存は増築部分の既存部分の仮使用のフロー、②増築は増築部分の仮使用のフローによる。審査基準が違うので、仮使用認定申請は2回必要。

【4号建築物が仮使用認定不要の例】

ガソリンスタンド



ガソリンスタンドの新築工事で、①、②、③の順番で工事が完了し、敷地単位で完了検査（検査済証）を受ける前に工事が完了した順に使用開始する場合には、①は建基法第6条第1項第3号建築物なので仮使用認定が必要ですが、続いて②が完成し使用したい場合は建基法第6条第4号建築物なので仮使用認定は不要となる。

※ 一の確認申請でも全ての建物に使用制限がかかるのではなく、棟ごとに判断する。

2 安全計画届出制度（建基法第 90 条の 3）

百貨店、病院、ホテル、飲食店等の用途に供する特殊建築物並びに地下の工作物内に設ける建築物で、建基令第 147 条の 2 で定めるものは、当該建築物の新築の工事又は避難施設等に関する工事の施工中にこれを使用する場合は、工事を着手する前に当該工事の施工中における安全上、防火上及び避難上の措置に関する計画書を特定行政庁に届ける必要がある。

この制度を「安全計画届出制度」という。

(1) 安全計画の届出を要する建築物（建基令第 147 条の 2）

下記に該当する建物が対象で、工事範囲が当該用途以外の部分であっても届出は必要になる。

- ① 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗（床面積が 10 m²以内のものを除く。）又は展示場の用途に供する建築物で 3 階以上の階又は地階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²を超えるもの。
- ② 病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）又は児童福祉施設等の用途に供する建築物で 5 階以上の階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²を超えるもの。
- ③ 劇場、映画館、演芸場、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、料理店若しくは飲食店の用途又は前①、②に掲げる用途に供する建築物で 5 階以上の階又は地階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が 2,000 m²を超えるもの。
- ④ 地下の工作物内に設ける建築物で居室の床面積の合計が 1,500 m²を超えるもの。

※補足事項

- ・①の床面積が 10 m²以内のものを除くとは、新聞販売所、牛乳販売店等を対象とし、一般的な物販店舗は床面積合計に算入する。
- ・③は①から③までの用途の合計で判断し、③の用途が単独で 2,000 m²を超えるものではない。
- ・④は地下街を対象とする。

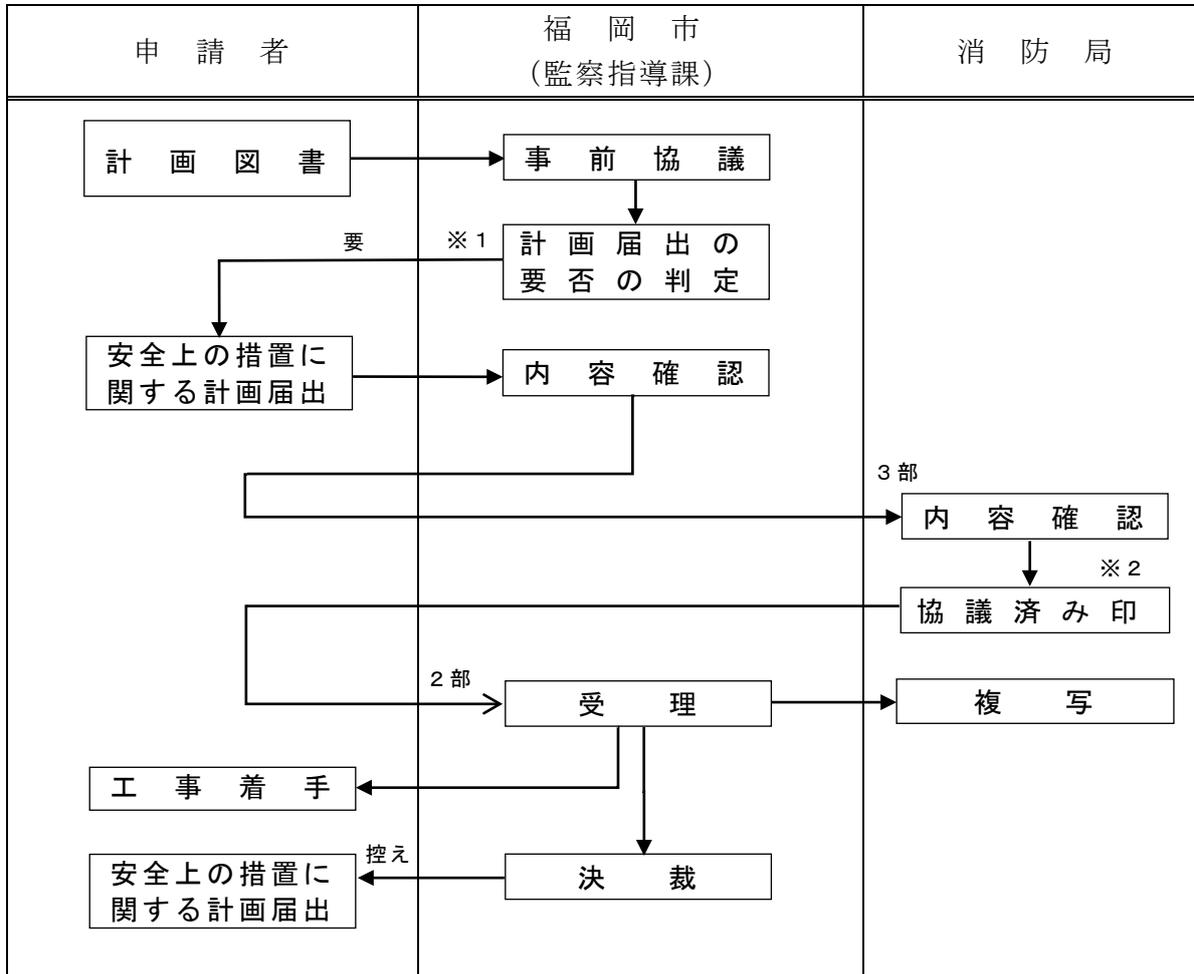
(2) 安全計画の受理基準

原則、仮使用の認定基準（前 1.(5)参照）に準ずる。

(3) 工事中における安全上の措置等に関する計画の届出フロー

関連条文：建基法第90条の3，建基令第13条，建基令第147条の2

窓口：監察指導課



※1 下表の対象建築物において、建基令第13条に規定する避難施設等の工事を行う際に提出が必要。
なお、工事内容により取り扱いが異なるため、詳細な工事計画を作成すること。

※2 消防局（所轄）において、協議後に3部とも受領印を押印する。1部を消防局（所轄）が保存し、
2部を監察指導課（第1係）に提出する。

対象の建築物

建築物の用途		面積及び階数
1	百貨店，マーケットその他の物品販売業を営む店舗（床面積が10㎡以内のものを除く。）又は展示場の用途に供する建築物	3階以上の階又は地階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの
2	病院，診療所（患者の収容施設があるものに限る。）又は児童福祉施設等の用途に供する建築物	5階以上の階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの
3	劇場，映画館，演芸場，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，料理店若しくは飲食店の用途に供する建築物又は上記1，2の用途に供する建築物	5階以上の階又は地階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が2,000㎡を超えるもの
4	地下の工作物内に設ける建築物	居室の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの

