

仮設建築物の許可基準の解説

第1 目的

この基準は、建築基準法（以下「法」という。）第85条第6項に規定する仮設建築物の許可に関し、必要な事項を定めることにより、この規定の適切な運用を図るものである。

【解説】

店舗や事務所などの老朽化による建替え、共同住宅を販売するためのモデルルームなどは、その竣工するまでの間、臨時の建築物が必要となる。このような建築物は短期間しか存続しないため安価で簡易な建築物とすることの方が効率的である。そこで建築基準法並びに本市が規定する許可基準により仮設建築物を指定し、制限を緩和しています。

第2 対象建築物

本基準が適用される対象建築物は、下表に掲げる建築物及び許可期間とする。

主 要 用 途	許 可 期 間
モデルルーム（共同住宅の売買に係るものに限る。）	建築物の販売完了までの期間（1年以内） 用途については、事務所（モデルルーム）とすること。
仮設興行場・博覧会建築物等	1年以内
仮設店舗等	建替工事に必要な期間
住宅展示場（管理棟を除く）	1年以内
仮設校舎	建替工事に必要な期間
選挙事務所	必要な期間
仮設現場事務所・寄宿舍	本工事の施工に必要な期間（現場に設けるものを除く。） ※現場に設けるとは、相当の距離的、機能的な関係にあるものとして、支障ないと判断できる場合をいう。
その他これらに類するもの	1年以内

【解説】

本基準が適用される対象建築物および期間については、法第85条第6項に規定する建築物とする。法では、「仮設興行所、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物について、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合において・・・以下省略」と規定されている。

本基準で定める対象建築物は、下に示すものとする。

- 法第85条第6項に規定する仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗等
- 共同住宅の販売を目的としたモデルルーム（用途は事務所とする）
- 一戸建て住宅等の販売を目的とした住宅展示場（ただし管理棟を除く）
- 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む）の建替えに必要な仮設校舎
- 選挙を目的とした選挙事務所
- 法第85条第2項に規定する以外の工事を施工するための事務所等

「建築基準法質疑応答集」6742頁（法第85条第2項の立法趣旨等）を参照のこと。

※印に明示した“相当の距離的”とは、概ね1km程度とし、実際に現場管理することができるという判断がされるものに限る。

期間については、1年以内の期間とし、建築物の工事を施工するための工事期間中当該従前の建築物に替えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間としている。

許可する期間については、仮設店舗、仮設校舎等については建替工事に必要な期間とし、選挙事務所については、必要な期間としている他については、1年以内としている。また法第85条第2項に規定する以外の工事を施工するための事務所・寄宿舍については、本工事に必要な期間として定めている。

第3 取扱い基準

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 手数料 | 独立した執務が行われる棟ごとに徴収する。 |
| 2 | 敷地・位置 | ①容積率及び建ぺい率は当該地域の許容範囲内とする。
ただし、許容範囲を超える場合については、別途協議とする。
②位置については、仮設目的、立地条件等を考慮し別途協議とする。 |
| 3 | 建物用途 | ①仮設建築物は原則として、法第48条の規定に適合する建築物とすること。
なお、法第48条の規定に適合する建築物以外の建築物の場合は、別途協議とする。
②市街化調整区域内での仮設建築物の建築は不可とする。ただし、次に掲げるものを除く。
ア．公益上必要な応急仮設建築物
イ．市街化調整区域内にある既存建築物の建替工事期間中に代替え施設として必要なもの
③モデルルーム（共同住宅の売買に係るものに限る。）については、用途は事務所（モデルルーム）とする。また、モデルルームの部分については、展示物扱いをする。 |
| 4 | 防火規定 | ①防火地域及び準防火地域内の仮設建築物については、その外壁の開口部で延焼の恐れのある部分に、法第61条に規定する防火戸その他の政令で定める防火設備を有すること。
②仮設建築物が仮設店舗等の場合で、既存建築物を撤去する場合は、同一敷地内の2以上の建築物相互の外壁の間には延焼の恐れのある部分は考慮しないものとする。
③屋根、外壁、軒裏の仕上げを不燃材料とすること。
ただし、法等による不燃材料以外の使用が認められている場合は除く。
④床面積の合計が500㎡を超える仮設建築物（学校等の用途に供する建築物を除く。）については、居室、居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを準不燃材料とすること。
⑤かまど、こんろその他火を使用する設備又は器具の廻り15cm以内の建築物等の部分は、不燃材料で有効に仕上げをした構造とすること。 |

【解説】

- 手数料については、独立した執務が行われる棟ごとに、120,000円を徴収する。
- 敷地・位置については、法によると第3章の規定は適用しないとしているが、本基準では周辺への影響がないと判断されるものを除き、原則として、容積率及び建ぺい率は当該地域の許容範囲内とする。
周辺への影響がないと判断するものとして、近隣への事前説明等による周知等によるものとする。

3 建物用途について

①については、法によると第3章の規定は適用しないとしているが、本基準では周辺への影響がないと判断されるものを除き、仮設建築物は原則として、法第48条の規定に適合する建築物とする。周辺への影響がないと判断するものとして、近隣への事前説明等による周知等によるものとする。

②については、市街化調整区域内での仮設建築物の建築は不可とする。都市計画法第43条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の制限）による規定では、第1項第3号により仮設建築物の新築については、適用されないとしている。しかし、仮設建築物が許可期間を経過した後に別の目的での使用が懸念されることから原則として市街化調整区域内での仮設建築物の許可は行わない。ただし、公益上必要な応急仮設建築物、市街化調整区域内にある既存建築物の建替工事期間中に代替え施設として必要なものは、例外とする。

③モデルルーム（共同住宅の売買に係るものに限る。）については、用途は事務所（モデルルーム）とする。また、モデルルーム内の居室の採光、換気、排煙については、モデルルームの部分については、展示物扱いとし、それらの規定は適用しない。

4 防火規定について

①については、法によると法第22条及び第3章の規定は適用しないとしているが、防火地域及び準防火地域内の仮設建築物については、その外壁の開口部で延焼の恐れのある部分に、法第61条に規定する防火戸その他の政令で定める防火設備を有することとしている。

本市において、防火地域及び準防火地域以外の地域について、法第22条の規定により区域の指定を行っていることから、仮設建築物であっても、これらの規定を適用し、本市の防火に努めることを目的としている。

②については、仮設建築物が仮設店舗等の場合で、既存建築物を撤去する場合は、同一敷地内の2以上の建築物相互の外壁の間には延焼の恐れのある部分は考慮しないものとする。

これについては、仮設建築物が許可期間を経過した後は撤去されてしまい、一時的に同一敷地内の2以上の建築物相互の外壁の間には延焼の恐れのある部分は発生するが、ごく限られた短い期間であることから、考慮しないこととした。

③屋根、外壁、軒裏の仕上げについては不燃材料とすることとしているが、法及び建築基準法施行令（以下「令」という。）等に規定する場合については不燃材料としなくても支障ないものとして扱うこともができる。

- ☐ 令第109条の5（法第22条第1項の市街地の区域内にある建築物の屋根の性能に関する技術的基準）
- ☐ 令第136条の2の2（防火地域又は準防火地域内の建築物の屋根の性能に関する技術的基準）
- ☐ 建設省告示第1434号（不燃性の物品を保管する倉庫に類する用途を定める件）
- ☐ 令第136条の10（簡易な構造の建築物の基準）
- ☐ 建設省告示第1443号（防火上支障のない外壁及び屋根の構造を定める件）

等

④床面積の合計が500㎡を超える仮設建築物(学校等の用途に供する建築物を除く。)については、居室、居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを準不燃材料とすることとしている。

⑤かまど、こんろその他火を使用する設備又は器具の廻り15cm以内の建築物等の部分は、不燃材料で有効に仕上げをした構造とすることとしている。

これについては、仮設建築物であっても自らの建築物からの出火を防止するための必要な措置である。

第4 構造設計

令第82条の規定による一次設計のみとする。ただし、法第20条第1項第4号に掲げる建築物の場合については不要とする。

【解説】

法第85条第6項の許可を受けると令第3章第8節に規定する「構造計算」の対象外となることから、本基準において条件を付加し令第82条の規定による一次設計のみは「構造計算」を求めている。ただし、法第20条第1項第4号に掲げる建築物の審査対象は「仕様規定」のみであり、令第3章第8節に規定する「構造計算」は対象外であることから、本基準においては不要としている。

また法第18条に規定する計画通知についても同様に、法第20条第1項第4号に掲げる建築物以外の建築物の場合については、令第82条（許容応力度等計算）の規定による一次設計を行うものとする。

第5 近隣対策等

- 1 便所 仮設建築物内に設ける便所以外のものについては、衛生上支障のない構造とし、周辺への影響を考慮した配置とすること。
- 2 駐車場 違法駐車のないように十分な量の駐車場を確保すること。ただし、付近に駐車場を設ける場合等、周辺への影響を及ぼさない対策を講じている場合は除く。
- 3 その他 仮設建築物による周辺住民への影響があると思われる場合については、緑化、目隠し等の配慮を行うこと。

【解説】

1 便所については、仮設建築物内に設ける場合については、周辺へ悪影響を及ぼす恐れはないが、外部に設ける場合については、衛生上支障のない構造とすることは勿論のこと、周辺への臭気等の配慮を行うように努めることを意図した基準としている。

2 駐車場については、違法駐車により周辺への影響が大きいいため、仮設建築物の許可期間という短期間であっても認められるものではない。従って、仮設建築物の敷地内に設けることや、付近に駐車場を確保すること、ならびにこれらと同様に周辺への影響を及ぼさない対策（自動車での来場をしないことが事前の周知により徹底できるという旨の誓約書等）を講じる場合を除くものとしている。

3 その他については、1，2以外に周辺住民への影響が懸念される場合の対応について規定している。

第6 その他

建替工事の工程計画が適正であること。

【解説】

建替えによる仮設建築物の許可を必要としている場合について、建替工事の工程と仮設建築物の期間が適正かどうかを判断します。

第7 添付図書

添 付 図 書	内 容
案内図	本体建築物がある場合は、その位置も明示すること。
配置図	周辺状況・敷地高低差・道路幅員等を明記すること。
各階平面図・立面図・断面図	
構造関係図書	構造計算書等
工程表	仮設工事から撤去までの工程表及び本体工事がある場合は本体工事との関連を示したもの。
安全計画書	仮設建築物と本体建築物が近接している場合等で必要と思われる場合。
委任状	
理由書	仮設建築物とする理由を明示したもの。
誓約書	期間終了後、撤去する旨を明示したもの。
承諾書	借地、排水等で自己所有以外に使用する土地等がある場合
確認済証またはこれと同等の効果を有する書類	本体工事がある場合。
その他	その他市長が必要と認める図面又は書面等

【解説】

仮設許可申請に伴う必要図面を示している。

- ☐ 案内図 仮設建築物の位置を示すこと。またモデルルーム、仮設店舗、仮設校舎等の場合は本体と本設建築物建築物の位置も示すこと。
- ☐ 配置図 確認申請図書と同様の図面とすること。
(周辺状況・敷地高低差・道路名称・道路幅員・配置寸法等を明記すること。)
- ☐ 各階平面図・立面図・断面図 確認申請図書と同様の図面とし、必要な事項を明記すること。
- ☐ 構造関係図書 構造図・構造計算書（令第82条の規定による一次設計のみ。)
- ☐ 工程表 仮設工事から撤去までの工程表及び本体工事がある場合は本体工事との関連を示す。
- ☐ 安全計画書 仮設建築物と本体建築物が近接している場合等で必要と思われる場合に添付すること。
- ☐ 委任状
- ☐ 理由書 仮設建築物とする理由を明示する。(仮設とする理由や法律の緩和を受けたい理由等を明示する。)
- ☐ 誓約書 期間を定めて、許可をするが、緩和を受け建築されていることもあることから、誓約書をもって期間終了後には建築物を撤去する旨を明示したものを添付すること。
- ☐ 承諾書 借地の場合や、敷地の状況により排水設備を申請敷地内で処理することができず、隣接地等の設備を借用する場合について、近隣トラブル防止の観点から借用する方との承諾をした旨の承諾書を添付すること。
- ☐ 確認済証またはこれと同等の効果を有する書類 共同住宅等の本体工事がある場合は仮設建築物の目的を明確にするために、確認済証またはこれと同等の効果を有する書類を添付すること。

同等の効果を有する書類とは、以下に示すもの等をいう。

- 街づくり指導要綱に基づく事前協議書（写）
- 指定確認検査機関への確認申請書を提出した旨の書類
- 区画整理事業地内における、土地区画整理法第76条の許可書
- 地区計画地内における、届出書類（写）

等

□ その他 これに定める他、市長が必要と認める図面又は書面等

第8 看板

仮設建築物の維持、管理の適正を図るため、様式1の看板を屋外の見やすい場所に掲示すること。

【解説】

本設建築物と違い、法の緩和を受けていることから、近隣へ周知することも必要である。

仮設建築物であり、一定期間を経過した後には撤去することを周知できるよう、様式1に定める看板を屋外の見やすい場所に掲示すること。

第9 手数料

手数料は、120,000円とする。

【解説】

大和市建築基準条例第46条及び別表に規定する、法第85条第6項の規定による許可申請手数料により、120,000円とする。

様式1（木版、プラスチック板その他これらに類するものとする。）

45 cm 以 上	建築基準法第85条第6項による許可済	
	許可年月日・番号	年 月 日 第 号
	許可をした者	
	許可を受けた者	
	設計者又は代理者氏名	
	主 要 用 途	
	許可を受けた期間	年 月 日 ~ 年 月 日

55cm 以上

附則 この基準は平成24年8月29日から施行する。

附則 この基準は令和 5年4月 1日から施行する。

附則 この基準は令和 7年4月 1日から施行する。