

# 仮設建築物取扱要領

[建築基準法 第85条第2項及び第5項]

令和2年9月

枚方市都市整備部開発指導室開発審査課

## 建築基準法

### 第85条（仮設建築物に対する制限の緩和）

非常災害があつた場合において、非常災害区域等（非常災害が発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するものをいう。第87条の3第1項において同じ。）内においては、災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号のいずれかに該当する応急仮設建築物の建築でその災害が発生した日から1月以内にその工事に着手するものについては、建築基準法令の規定は、適用しない。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りでない。

一 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの

二 被災者が自ら使用するために建築するもので延べ面積が30平方メートル以内のもの

2 災害があつた場合において建築する停車場、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物については、第6条から第7条の6まで、第12条第1項から第4項まで、第15条、第18条（第25項を除く。）、第19条、第21条から第23条まで、第26条、第31条、第33条、第34条第2項、第35条、第36条（第19条、第21条、第26条、第31条、第33条、第34条第2項及び第35条に係る部分に限る。）、第37条、第39条及び第40条の規定並びに第3章の規定は、適用しない。ただし、防火地域又は準防火地域内にある延べ面積が50平方メートルを超えるものについては、第62条の規定の適用があるものとする。

3 前2項の応急仮設建築物を建築した者は、その建築工事を完了した後3月を超えて当該建築物を存続させようとする場合においては、その超えることとなる日前に、特定行政庁の許可を受けなければならない。ただし、当該許可の申請をした場合において、その超えることとなる日前に当該申請に対する処分がされないときは、当該処分がされるまでの間は、なお当該建築物を存続させることができる

4 特定行政庁は、前項の許可の申請があつた場合において、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、2年以内の期間を限つて、その許可をすることができる。

5 特定行政庁は、仮設興行場、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（次項及び第101条第1項第10号において「仮設興行場等」という。）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は、1年以内の期間（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に代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）を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、第12条第1項から第4項まで、第21条から第27条まで、第31条、第34条第2項、第35条の2、第35条の3及び第37条の規定並びに第3章の規定は、適用しない。

6 （略）

7 （略）

### 〔改正履歴〕

平成7年	2月	制定
平成16年	4月	改正
平成18年	8月	改正
平成21年	7月	改正
平成30年	9月	改正
令和2年	9月	改正

# 目 次

1. 目的 .....	P2
2. 対象範囲 .....	P2
3. 工事中仮設建築物の取扱い .....	P3
A. 建築工事現場事務所等 .....	P3
B. その他の工事現場事務所等 .....	P5
4. 代替仮設建築物の許可基準 .....	P6
5. 期間限定仮設建築物の許可基準 .....	P7
6. 適用除外 .....	P8
参考 .....	P9
別添 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">基準 1</span> .....	P11
別添 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">基準 2</span> .....	P13

# 仮設建築物取扱要領

## 1. 目的

この要領は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第85条第2項及び同条第5項の取扱いに関し必要な事項を定めることにより、本制度の適正な運用を図り、円滑な事務処理に資することを目的とする。

## 2. 対象範囲

建築基準法（以下「法」という。）第85条第2項（応急仮設建築物を除く。）及び第5項の適用対象とする仮設建築物は、次表に掲げるものとする。

条項	法第85条第2項該当	法第85条第5項該当	
種別	工事中仮設建築物	代替仮設建築物	期間限定仮設建築物
内容	工事を施工するために現場に設ける仮設建築物	建替え又は改修を行う建築物（以下「本体建築物」という。）の工事期間中に従前の建築物に替えて必要となる仮設建築物	使用期間が限定的な仮設建築物
種別の例示	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 工事現場用事務所</li> <li>(2) 下小屋</li> <li>(3) 材料置場</li> <li>(4) 材料加工場</li> <li>(5) 上記に類するもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 仮設店舗</li> <li>(2) 仮設銀行</li> <li>(3) 仮設郵便局</li> <li>(4) 仮設病院</li> <li>(5) 仮設校舎等 ※1</li> <li>(6) 上記に類するもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 郵便局の附属建築物</li> <li>(2) 選挙用事務所</li> <li>(3) 住宅展示場 <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 一戸建ての住宅 ※2</li> <li>ロ 共同住宅</li> </ul> </li> <li>(4) 住宅販売用仮設事務所（第一種、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域内のもの）</li> <li>(5) 建築工事現場事務所等</li> <li>(6) その他の工事現場事務所等</li> <li>(7) 仮設興行場</li> <li>(8) 博覧会建築物</li> <li>(9) 上記に類するもの</li> </ul>

※1 別添基準1      ※2 別添基準2

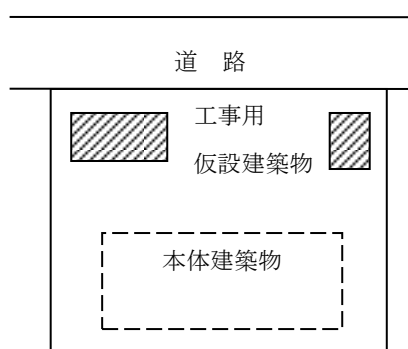
### 3. 工事用仮設建築物の取扱い

次の各号に該当するものは、法第85条第2項に規定する工事用仮設建築物として取扱う。

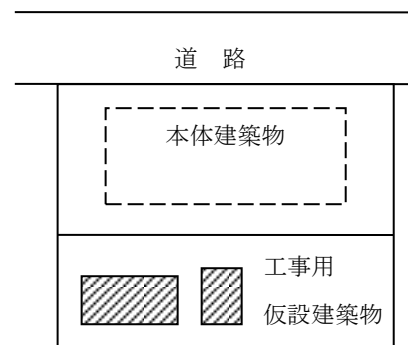
- (1) 建築物等工事を施工するために設けるものであること。
- (2) 本体建築物の敷地内に設けるものであること。ただし、距離的、機能的見地からやむを得ないと認められるものは、この限りでない。

#### A. 建築工事現場事務所等

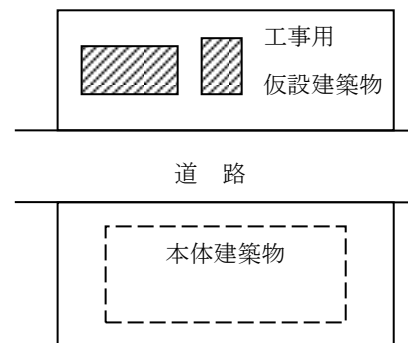
- ① 本体建築物の敷地内に設けるもの



- ② 本体建築物の敷地の隣接敷地に設けるもの

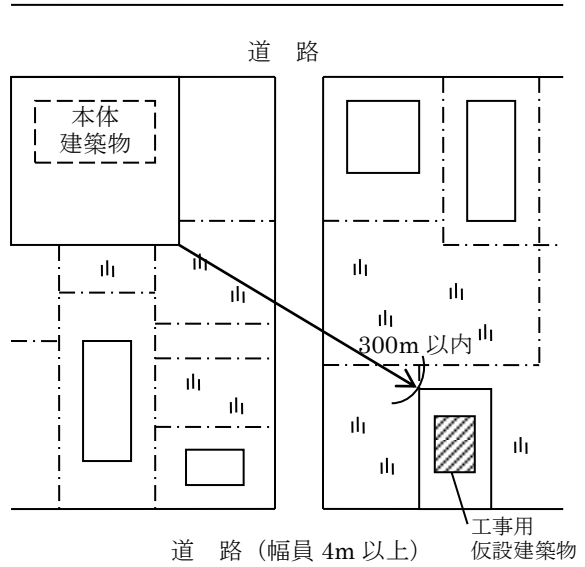


- ③ 本体建築物の敷地と道路又は水路等で分離されている敷地に設けるもの

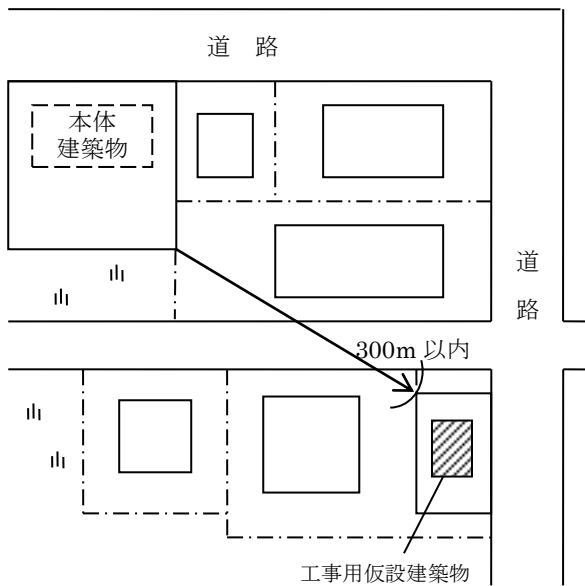


- ④ 本体建築物の敷地から工事用仮設建築物が設けられる敷地までの距離が半径300m以内にあり次の要件を満たしていること

イ. 工事用仮設建築物が設けられている敷地は、幅員4m以上の道路等に2m以上接していること

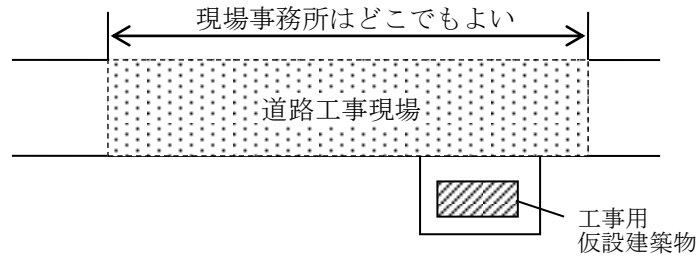


ロ. 工事用仮設建築物が設けられる敷地は、本体建築物の敷地から容易に工事用仮設建築物を見通せる位置であるか、又は本体建築物の敷地に接している道路の延長線（直線又はこれに類する曲線）に工事用仮設建築物が設けられているか、又はこれらに準じていること。

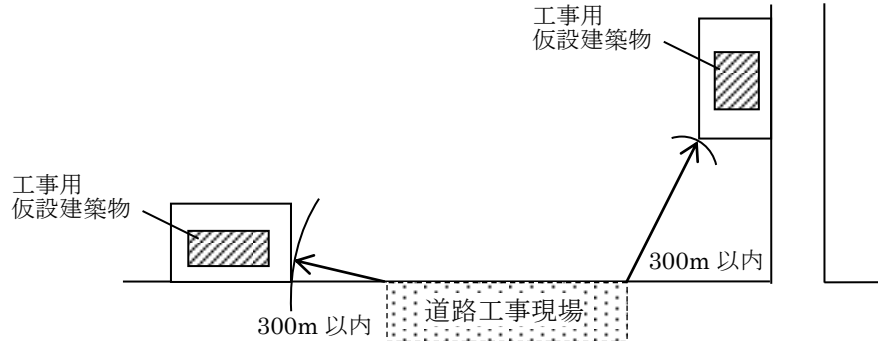


B. その他の工事現場事務所等（道路等上で行う道路、ガス、電気工事等のためのもの、及び埋蔵文化財発掘調査のためのもの）

① 工事現場に接している敷地に設けるもの



② 工事現場から工事用仮設建築物が設けられる敷地までの距離が半径300m以内にあり前記の要件（A. ④イ. 及びロ.）を満たしていること。



#### 4. 代替仮設建築物の許可基準

法第85条第5項の規定の適用を受ける仮設建築物のうち、代替仮設建築物は次の要件等を満たすものとする。

用途	基本要件	本体建築物との関係		使用 (存続) 期間
		位置関係	手続関係	
(1) 仮設店舗 仮設銀行	工事期間中の一時休業等により、近隣住民の利便が著しく損なわれると認められる施設であり、概ね従前の規模以内であること。	敷地は本体建築物の敷地から半径300mの範囲内にあること。	本体建築物は確認済証が交付されていること。ただし、本体建築物が建築されることが確実にある等、担保性が確保されるものは、この限りでない。	工事の施工上必要と認める期間
(2) 仮設郵便局 仮設病院		敷地は本体建築物の敷地から半径600mの範囲内にあること。		
(3) 仮設校舎 (別添基準1参照)		原則、本体建築物の敷地内であること。ただし、狭隘な敷地にあつては、この限りでない。		



## 5. 期間限定仮設建築物の許可基準

法第85条第5項の規定の適用を受ける仮設建築物のうち、期間限定仮設建築物は次の要件等を満たすものとする。

用途		基本要件	使用（存続）期間
(1) 郵便局の附属建築物		夏期及び冬期に封書、葉書、小包等の仕分け、保管並びに関係職員の更衣、休憩等に供する施設で短期間使用されるものあること。	原則として ・夏期6月中旬 ～8月中旬 ・冬季12月初旬 ～1月中旬
(2) 選挙用事務所		主要用途が選挙用事務所、選挙用後援会事務所又は政治活動の一環として当該地域内で行う教宣活動の為に使用する事務所及びそれに附属するもので短期間使用されるものであること。	おおむね3ヶ月以内
(3) 住宅 展示 場	イ. 一戸建ての住宅 (別添基準2参照)	展示を行う一戸建ての住宅。(展示場内に設けられる事務所については法の趣旨から仮設として認められない)	1年以内
	ロ. 共同住宅	近隣で建築される共同住宅の間取りや設備を展示し、販売を行うための施設で、当該共同住宅の間取りとほぼ同程度の間取りに若干の管理スペースを含めた程度のものであること。敷地は当該共同住宅の敷地から半径1kmの範囲内にあり、当該共同住宅は確認済証が交付されていること。	1年以内
(4) 住宅販売用仮設事務所 (第一低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域内のもの)		住宅開発に伴う住宅供給促進のためのものであり、床面積は必要最小限(50㎡以下)の小規模なものとし、外観及び意匠等は周辺の環境を害さないもので、植栽等を施す等環境上の配慮が行われていること。なお、法第48条の規定を除き、法第85条第5項の規定により適用除外される規定を全て準用するものであること。	1年以内

<p>(5) 建築工事現場事務所等 (工事現場事務所・下小屋・材料置場・材料加工場・その他これらに類するもの)</p>	<p>工事現場から工事用仮設建築物が設けられる敷地までの距離が半径 1 km 以内にあり、下記の要件を満足していること。</p> <p>イ. 工事用仮設建築物が設けられる敷地は、幅員 4 m 以上の道路に 2 m 以上接していること。</p> <p>ロ. 市街化区域内に工事現場がある場合は、工事用仮設建築物は原則として市街化区域内に設けること。</p> <p>ハ. 市街化調整区域内に工事現場がある場合においては、原則として市街化調整区域内に設けられる工事用仮設建築物の敷地の規模は 1,000 m<sup>2</sup> 以下とすること。</p> <p>ニ. 第一低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域内に工事用仮設建築物を設ける場合は、付近住民の理解を得るものとする。</p>	<p>1 年以内</p>
<p>(6) その他の工事現場事務所等 (道路等上で行う道路、ガス、電気工事等のためのもの、及び埋蔵文化財発掘調査のためのもの)</p>	<p>工事現場に接していない敷地に工事用仮設建築物を設けるものについては、工事用仮設建築物を工事現場から半径 600m 以内にあり、上記の要件 (イからニまで) を満足していること。</p>	<p>1 年以内</p>
<p>(7) 仮設興行場 博覧会建築物</p>	<p>臨時的に興行または展覧のために使用するもの、又は臨時的に公共の目的に利用するものであること。</p>	<p>1 年以内</p>

## 6. 適用除外

法第85条第2項及び第5項（令147条第1項を含む）の規定に基づく適用除外規定は次表のとおりであるが、特定行政庁が必要であると認める場合においては、条件を付加することがある。

建築基準法		法第85条第2項該当	法第85条第5項該当
第一章	法第6条～法第6条の2 (確認申請)	除 外	
	法第6条の3 (構造計算適合性判定)	除 外	
	法第6条の4 (確認の特例)	除 外	
	法第7条～法第7条の4 (検査)	除 外	
	法第7条の5 (検査の特例)	除 外	
	法第7条の6 (使用制限)	除 外	
	法第12条第1項から第4項 (定期報告)	除 外	除 外
	法第15条 (届出及び統計)	除 外	
法第18条 (第25項を除く) (計画通知)	除 外		
第二章	法第19条 (敷地の衛生安全)	除 外	
	法第21条 (大規模建築物の構造)	除 外	除 外
	法第22条 (指定区域の屋根不燃)	除 外	除 外
	法第23条 (外壁の延焼防止)	除 外	除 外
	法第24条 (区域の内外にわたる場合)		除 外
	法第25条 (大規模木造の外壁)		除 外
	法第26条 (防火壁等)	除 外	除 外
	法第27条 (耐建等とする特建)		除 外
	法第31条 (便所)	除 外	除 外
	法第33条 (避雷設備)	除 外	
	法第34条第2項 (非常用昇降機)	除 外	除 外
	法第35条 (特建の避難消火)	除 外	
	法第35条の2 (特建の内装)		除 外
	法第35条の3 (無窓居室構造)		除 外
	法第36条 (補足技術基準)	第19条、21条、26条、31条、33条、34条第2項及び第35条は除外	
	法第37条 (材料の品質)	除 外	除 外
法第39条 (災害危険区域)	除 外		
法第40条 (府条例第77条)	除 外	府条例第3章及び第4章は除外	
第三章	法第62条 (防火準防火内屋根不燃)	(50㎡を超えるものは適用)	除 外
	上記以外の第3章規定	除 外	除 外

建築基準法施行令		法第 85 条第 2 項該当	法第85条第 5 項該当
施行令 第一四七条 第一項	令第22条 (床高さ・防湿)	除 外	除 外
	令第28条 (便所の採光及び換気)	除 外	除 外
	令第29条 (くみ取便所の構造)	除 外	除 外
	令第30条 (特建・特定区域の便所)	除 外	除 外
	令第37条 (構造部材の耐久)	除 外	除 外
	令第38条 (基礎)	法第 6 条第 1 項第二号又は第三号に該当する建築物以外は 3 項で定める告示を除外 (H12告示第1347号)	
	令第41条 (木材)	除 外	
	令第42条 (土台及び基礎)	除 外	
	令第43条 (木造の柱の小径)	除 外	
	令第46条 (構造耐力上必要な軸組)	除 外	除 外
	令第48条 (木造校舎)	除 外	
	令第49条 (外壁内部等の防湿措置)	除 外	除 外
	令第66条 (柱の脚部)	法第 6 条第 1 項第二号又は第三号に該当する建築物以外は除外 (H12告示第1456号)	
	令第67条 (鉄骨造の接合)	除 外	除 外
	令第70条 (鉄骨造の防火被覆)	除 外	除 外
	第 3 章 8 節 (構造計算)	除 外	※
	令第112条 (防火区画)	除 外	除 外
	令第114条 (界壁・間仕切等)	除 外	除 外
	第 5 章 (避難施設等)	除 外	
	第 5 章の 2 (特建の内装)	除 外	除 外
令第129条の 2 の 3 (建築設備の構造強度)	除 外 (屋上から突出する水槽、煙突その他これらに類するものに係る部分に限る。)	除 外 (屋上から突出する水槽、煙突その他これらに類するものに係る部分に限る。)	
令第129条の13の2及び令第129条の13の3 (非常用昇降機)	除 外	除 外	

・上表中施行令第147条第 1 項に掲げる適用除外の規定については、高さが60m以下のものに限る。

※法第20条は適用となるため、令第 3 章 8 節の規定を準用することを原則とする。

別添 基準1

## 仮設校舎の許可基準

法第85条第5項の規定の適用を受ける仮設建築物のうち、代替仮設建築物である仮設校舎は次の要件を満たすものとする。

### 記

1. 本基準により取扱う建築物  
小・中学校、幼稚園、保育所等
2. 存続期間  
工事の施工上必要と認める期間
3. 建築物の構造  
木造、鉄骨造その他これらに類する構造
4. 許可基準  
次の各号に適合するものであること。  
(1) 下表内容欄に関する規定について、同表取扱い欄のとおり適用するものであること。

建築基準法	内 容	取 扱 い
第22条	屋 根	耐火建築物及び準耐火建築物以外の建築物の屋根は不燃材料で造り、又は葺かなければならない。ただし、下屋等の部分を除く。
第27条	耐火建築物等としなければならない特殊建築物	第27条全文を準用する。
第35条の2	特殊建築物の内装	火気を使用する室については準用する。
第37条	建築材料の品質	存続期間が1年を超える場合は準用する。
第3章	都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途	第1節、第43条、第44条、第48条を準用する。 第61条を一部準用し、防火地域内については外壁で延焼の恐れのある部分は防火構造とする。また、準防火地域内については延べ面積が500㎡を超える建築物は外壁で延焼の恐れのある部分は防火構造とする。 第62条、第65条を準用する。

(2) 下表内容欄に関する規定について、同表取扱い欄のとおり適用するものであること。

建築基準法 施行令	内 容	取 扱 い
第28条	便所の採光及び換気	第 28 条全文を準用する。
第29条	くみ取便所の構造	第 29 条全文を準用する。
第30条	特殊建築物及び特定地区 の便所の構造	第 30 条第 1 項を準用する。
第114条	建築物の界壁、間仕切及び 隔壁	床面積300㎡(普通教室4教室分)程度以内ごとに両面 防火構造とした界壁を設け、第112条第 3 項各号のい ずれかに該当する部分を除き、小屋裏又は天井裏に 達せしめなければならない。
第 5 章の 2	特殊建築物の内装	第128条の 4 第 4 項及び 第128条の 5 第 6 項を準用する。

(3) 特定行政庁が必要であると認める場合においては、前各号のほか、条件を付加することがある。

## 別添 基準2

### 住宅展示場の仮設建築物の許可基準

#### 1. 目的

この基準は、建築基準法（以下「法」という。）第85条（仮設建築物に対する制限の緩和）第5項に該当する仮設展示場住宅に関し必要な事項を定め、住宅展示場の水準向上並びに本制度の適正な運用及び円滑な事務処理に資することを目的とする。

#### 2. 許可方針

住宅展示場（ハウジングセンター）については、建築基準法質疑応答集（建設省住宅局内建築基準法研究会編第一法規出版）により、法第85条第5項の仮設建築物に該当するものとしてその基準が一定示されているところであるが、近年、住宅・住環境や住まい方に関する総合的な住情報交流の場としての総合住宅展示場の整備を推進する目的から、「総合住宅展示場の水準向上について」（平成3年2月28日付け建設省住情発第4号建設省住宅局住宅生産課高度情報・技術対策官）並びに「都市計画法による開発許可に係る住宅展示場の取扱いについて（昭和53年4月18日付け事務連絡建設省計画局宅地開発課長）によりその基準が付加され、本市の運用については、以上の通達の趣旨に基づく本基準に適合し、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものであって、事前に周辺利害関係者に説明を行い理解が得られているものについてその建築を許可するものとする。

なお、展示場敷地内に建築される総合案内所兼管理事務所（センターハウス）は、法第85条第5項の規定は適用しないものとする。

#### 3. 許可基準

- (1) 展示住宅は一戸建ての住宅等であって展示の用途のみに使用し、営業所、事務所又は居住の用途には使用しないものであり、展示場全体については、夜間・閉鎖日を含めた管理体制を確立する等、集団的な計画や経営を行う管理主体が明確になっていること。また、センターハウスは、来場者に対する案内及び住宅関連情報提供の用途に使用し、それ以外の用途に使用しないものであること。
- (2) 住宅展示場の敷地の位置及び道路との関係、構造等が次の条件に該当すること。
  - ① 住宅展示場敷地は、公道に展示場敷地の全周の6分の1以上接するものであること。
  - ② 展示住宅の仮想敷地は、幅員4m以上の展示場内通路に接していること。
  - ③ 展示場内通路から公道に達する防災・避難上有効な出入口を2ヵ所以上設けること。

- ④ 展示場敷地を宅地として分譲できるような形態に造成を行わないこと。
- ⑤ 展示住宅及びセンターハウスの最高高さは原則として10m以下とすること。
- ⑥ 展示住宅には給水、排水（雨水排水を除く。）、ガスの配管を接続しないこと。
- ⑦ 展示住宅及びセンターハウスの外壁又はこれに代わる柱の面から展示場敷地境界線までの距離は1.5m以上とすること。
- ⑧ 展示場敷地境界にはフェンス等を設けること。

(3) その他

- ① 展示場敷地内には緑地・植栽等により良好な住環境の提案がなされているとともに、特に外周については騒音等に対する緩衝地帯を設けるなど周辺地域に対する配慮を行うこと。
- ② 来場者のための駐車場を敷地内又は近接して確保すること。

#### 4. 手続き

- (1) 当該許可申請者となる事業者は、前記3. 許可基準（1）に関する誓約書を許可申請書に添付すること。
- (2) 当該展示住宅の設置期間が1年を超えるときは、改めて許可を受けなければならない。
- (3) 許可期限内の展示住宅の建て替えは行ってはならない。従って、建築確認申請は許可毎に行うものとする。但し、展示住宅の位置、規模及び面積等が著しく変わらない場合で、本市が支障ないと認める場合はこの限りでない。
- (4) 許可の更新時において、展示場内の展示住宅で建て替え等を行わない建築物については確認申請を省略することができるものとする。

#### 【参考】

##### ○関係条文

- ※建築基準法第85条第5項（仮設建築物に関する制限の緩和）
- ※同施行令第147条第1項（仮設建築物に関する制限の緩和）
- ※大阪府建築基準法施行条例第77条（仮設建築物に対する特例）
- ※枚方市建築基準法施行細則第4条（建築物の許可申請書等の提出）

##### ○参考資料

- ※「建築基準法質疑応答集」  
建設省住宅局内建築基準法研究会編 第一法規出版株式会社発行
- ※「都市計画法による開発許可に係る住宅展示場の取扱いについて」  
昭和53年4月18日付け事務連絡 建設省計画局宅地開発課
- ※「総合住宅展示場の水準向上について」  
平成3年2月28日付け建設省住情発第4号  
建設省住宅局住宅生産課 高度情報・技術対策官