

建設省住指発第 805 号
昭和 53 年 11 月 7 日
(建設省住指発第 169 号
平成 9 年 3 月 31 日
による改定を含む)

特定行政庁 建築主事 殿

建設省住宅局建築指導課長

工事中の建築物の安全確保について（通達）

工事中の建築物の安全確保については、昨年 11 月 1 日から施行した建築基準法の一部を改正する法律(昭和 51 年法律第 83 号)等により一層の強化が図られているところであるが、今般、建築基準法(以下「法」という。)第 7 条の 3 第 1 項第 1 号の規定による仮使用の承認(以下「仮使用承認」という。)の運用に関して仮使用承認準則を別添 1 のとおり定めるとともに、法第 90 条の 3 の規定の運用に関して工事計画書及び安全計画書において明示させる事項の具体的な記載例を別添 2 のとおり作成したので通知する。

貴職におかれでは、これらを参考にしつつ左記の点に留意して、工事中の建築物の安全確保の一層の推進を図られたい。

記

第 1 法第 7 条の 3 の規定の運用について

1 建築物の使用制限を受ける工事中の期間

法第 7 条の 3 第 1 項の規定により建築物の使用制限を受ける期間は、工事の着手から法第 7 条第 3 項の検査済証の交付を受けるまでのすべての期間(同条第 1 項の規定による届出をした日から 7 日を経過した後を除く。)であるが、増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事の場合には、建築物を使用しない日のみ工事を行い、かつ、建築物を使用しようとする日において、建築基準法施行令(以下「令」という。)第 13 条の 3 に規定する避難施設等の機能が当該工事により支障を受けないといった形態のときは、当該工事を行う日のみを建築物の使用制限を受ける日として取り扱うこと。

2 建築物の使用

建築物の使用とは、人が相当時間継続して建築物に立ち入ることをいうが、現場管理者、工事従事者、管理人、監視員等当該建築物の工事、保守管理等の業務に直接従事する者が当該業務を遂行するために立ち入る場合は、法第 7 条の 3 第 1 項の規定により制限を受ける建築物の使用とは取り扱わないこと。

3 使用制限の対象となる建築物

(1) 使用制限の対象となる建築物の判定は、建築物の棟別に行うこと。

したがって、同一の敷地内に多数の棟がある場合においても法第7条の3に係る工事を行っていない棟は、使用制限の対象とはならないこと。

(2) 法第7条の3第1項の「これらの建築物」には増築等の工事の後において法第6条第1項第1号から第3号までの建築物となるものを含み、「共同住宅以外の住宅及び居室を有しない建築物」とは増築等の工事の前においても増築等の工事の後においても共同住宅以外の住宅又は居室を有しない建築物であるものをいうこと。

4 使用制限の対象となる建築物の部分

法第7条の3の「避難施設等に関する工事に係る建築物の部分」とは、工事に係る令第13条の3に規定する避難施設等が機能的に関与している建築物の部分をいい、例えば、避難施設等に関する工事の対象が階段である場合において、建築物が当該階段を含む部分と他の部分とに令第117条第2項の区画によって区画されているときは、当該階段を含む部分のみが「避難施設等に関する工事に係る建築物の部分」に該当するものであること。

5 内装仕上げ等テナント等の決定後に行うこととされている建築物の取扱い

(1) 法第7条第2項の規定による検査は、工事が完了した場合において、建築物及びその敷地が、建築物の敷地、構造及び建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するものであるかどうかについて行うものであること。

したがって、法第35条の2の規定による内装制限等を受ける事務所ビル、店舗ビル等であって、内装仕上げ等をテナント決定後に行うこととされているものについては、当該内装仕上げ等が完了していない場合は、法第7条第1項の適用上工事が完了したとはいえないことから、このような建築物を使用し、又は使用させようとする場合は、仮使用承認を受けなければならないこと。

また、法第12条第3項の規定に基づき、テナント等の決定後に行う内装仕上げ等の内容が建築確認を受けたものと異なることとなる場合にはあらかじめ報告するよう建築主等に求めるなど、最終的な計画の確認のため、所要の措置を講ずること。

(2) 新たなテナント等の決定に従い逐次仮使用部分を追加する必要がある場合は、当初の仮使用承認を変更して仮使用部分を追加することができる。

この場合においては、①から③までによること。

① 当初の仮使用承認に当たり、仮使用承認申請書の備考欄に、新たなテナント等が決定した場合に仮使用部分の追加申請を予定している旨を記入させるとともに、審査においてテナント等が決定していない部分の内装仕上げ等を除き、可能な限り建築物全体について安全上、防火上及び避難上支障がないかどうかあらかじめ確認するなど、仮使用部分の追加を迅速に行うことができる

よう配慮すること。

- ② 仮使用部分の追加の申請は、仮使用部分追加申請書（様式1）に建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第4条の3表の(い)項及び(は)項に掲げる図書（令第147条の2に規定する建築物の場合は(い)項に掲げる図書並びに規則第11条の2第1項の表に掲げる工事計画書及び安全計画書とし、規則第4条の3の表の(い)項に掲げる図書にあっては追加を申請する仮使用部分に係るものに、その他の図書にあっては仮使用部分の追加により変更することになるものにそれぞれ限る。）を添えて、建築主事を経由して特定行政庁に提出することにより行うものとすること。
- ③ 仮使用部分の追加の通知は、仮使用部分追加通知書（様式2）によることとし、通知を行った場合は消防部局に連絡すること。

第2 法第90条の3の規定の運用について

法第90条の3の規定により届出のあった安全計画書に記載された安全上、防火上又は避難上講ずる措置が当該工事中の建築物の使用の安全を確保するため十分でないと認められる場合は、積極的に改善を指導するとともに、必要に応じて、法第90条の2の規定に基づき、当該工事中の建築物の使用禁止、使用制限その他安全上、防火上又は避難上必要な措置を採ることを命ぜること。

別添1

仮使用承認準則

第1 審査方針等

- (1) 仮使用承認の審査に当たっては、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される危険要因を具体的に検討し、個々の危険要因に対応した安全対策が適切に講ぜ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1の様式によるものとし、工事の内容、建築物の用途、構造、規模等により、別記1の様式に記載されている事項では十分でないと認められる場合においては、必要に応じて、報告を求める等所要の措置を講ずること。
- (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の確保が困難なおそれがある。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、左記項目について、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条の消防用設備等

- 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、資材等の管理の方法、防火管理の体制等が適切に計画されていること。

(2) 既存の建築物

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9項および同条第14項(第9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14項第4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っては、各階における直通段階の幅員の合計が、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100m²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。
- ニ 小規模な居室、バッテリー内蔵型の非常用照明等の設置により床面においておおむね一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の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及び令第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及び令第126条の7の規定に適合していること。

2) イ 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、防火管理の体制等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、左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
- 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 条の消防用設備等