

仮設建築物等許可申請の取扱要領

I. 目的

この要領は、仮設建築物許可申請及び一時使用許可申請の際の取扱要領を示したものであり、許可申請手続きの円滑な運用を目的としています。

II. 条件

建築基準法（以下「法」という。）は最低の基準を定めた法律であり、建築計画はすべての条項に適合している必要がありますので、仮設建築物許可など例外的な許可が認められるのは、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合に限られます。

そのため、本取扱要領では、法第 85 条第 6 項又は法第 87 条の 3 第 6 項に掲げるすべての条項において規定を適用しないわけではなく、許可を申請する際には、必ず特定行政庁と事前協議が必要で、事前協議の段階において特定行政庁の判断により許可申請として取り上げられない場合もありますので注意してください。また、許可申請手続きにあたっては許可条件等が課せられる場合がありますので、特定行政庁の指示に従ってください。

III. 対象建築物

法第 85 条第 6 項に掲げる条項の適用除外が必要な仮設興行場等の建築又は法第 87 条の 3 第 6 項に掲げる条項の適用除外が必要な一時的な興行場等への用途変更で、下表に掲げる用途および許可期間とします。ただし、階数は原則 2 階以下とします。

主要用途	許可期間
興行場・博覧会建築物等	1 年以内で必要と認められる期間
店舗等、校舎（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む）	1 年以内（建替等工事に必要と認められる期間）
モデルルーム（分譲共同住宅等の販売に係るものに限る）	1 年以内で建築物の販売完了までの期間
住宅展示場	「住宅展示場の建築に関する取扱要領」によります
税務署（確定申告所）、郵便業務の用に供する施設、選挙事務所など	「短期間の仮設建築物に関する取扱要領」によります
その他これらに類するもの	1 年以内で必要と認められる期間

※ 設置期間の短い建築物であっても、条項の適用除外（制限緩和）を伴わないものは許可の対象となりませんので注意してください。

※ 「店舗等」とは、建替工事等期間中に既存の建築物に替えて必要な店舗、催し物の際に設置される店舗、季節的利用のみを行うことが明らかである店舗等を示します。

※ 許可期間は、許可日から仮設建築物の除却完了日（一時使用許可の場合は用途変更前の状態に復旧が完了する日）までをいいます。

※ 仮設建築物等の存続期間は 1 年以内で必要と認められる期間ですが、特別な事情により許可期間の延長が必要な場合等は別途協議とします。

※ 一時使用許可の対象となる建築物は、用途変更前において適法な建築物であることが前提です。

IV. 取扱基準

以下に掲げる用途の仮設建築物は、別途定める要領によります。

主要用途	要領名
住宅展示場	住宅展示場の建築に関する取扱要領
税務署（確定申告所）、郵便業務の用に供する施設、選挙事務所など	短期間の仮設建築物に関する取扱要領

1) 敷地・位置

- ① 容積率および建蔽率は、原則として申請敷地における法第52条及び法第53条に定める数値以下とします。
- ② その他の形態制限についても、原則適合するものとします。
- ③ 位置については、目的、立地条件等を考慮し、別途協議してください。
- ④ 公益上必要な応急仮設建築物を除き、市街化調整区域内での仮設建築物許可及び一時使用許可は、原則不可とします。
- ⑤ 仮設建築物の便所については、衛生上支障のないものとし、周辺への影響を配慮した配置としてください。
- ⑥ 違法駐車のないように十分な量の駐車場を確保してください。ただし、主要用途が校舎であるもの及び付近に駐車場を設ける等、周辺に影響を及ぼさない対策を講じている場合は除きます。
- ⑦ 建築物の主要な出口から道路または公園、広場その他の空地に通ずる避難上有効な通路を設けてください。

2) 建物用途

- ① 仮設建築物等が法第48条に規定する建築物以外の建築物の場合は別途協議とし、周辺への影響がないものと判断するために、近隣への事前説明等による周知等の上、報告を必要とします。
- ② モデルルーム（分譲共同住宅等の販売に係るものに限る）の用途は「宅建業を営む店舗（モデルルーム併用）」とします。また、モデルルームの部分については展示物扱いとし、採光、換気、排煙についての単体規定は適用しません。

3) 防火規定

- ① 屋根は法第22条第1項に規定する構造としてください。
- ② 防火地域および準防火地域内の仮設建築物については、法第62条に適合するものとし、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政令で定める防火設備を有することとします。
また、防火地域においては外壁・軒裏で延焼の恐れのある部分を防火構造とし、準防火地域においては、延べ面積が1,000㎡を超える建築物は、外壁・軒裏で延焼の恐れのある部分を防火構造としてください。
- ③ 建替等工事による仮設建築物の場合で、既存建築物を撤去する場合は、同一敷地内の2以上の建築物相互間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します。
- ④ 仮設建築物の階数が3階となる場合は、法2条第1項九の三に基づく準耐火建築物、または、主要構造部が不燃材料で造られ、居室の壁（床面からの高さが1.2m以下の部分を除く。）及び

天井（天井のない場合においては屋根）の室内に面する部分の仕上げを不燃材料と、当該各用途に供する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不燃材料とすることとします。

- ⑤ 延べ面積が 1,500 m²を超える仮設建築物は、床面積の合計 1,500 m²以内ごとに耐火構造または準耐火構造の床もしくは壁または特定防火設備で区画してください。ただし、令 112 条 1 1 項に規定する部分（ダクトスペースは除く）に令 126 条の 2 の「防煙壁」（天井面から 35cm 以上とする）を設置し、けたり間隔 12m 以内ごとに小屋裏又は天井裏に準耐火構造の隔壁を設けるものは、この限りではありません。
- ⑥ 原則、火を使用する設備または器具を設けた室がないこととしますが、やむを得ず火を使用する設備または器具を設けた室を配置する場合は、その壁面および天井の室内に面する部分を不燃材料または準不燃材料で仕上げてください。
- ⑦ その他、一時使用許可を受ける建築物の緩和条項及び使用期間終了後の措置については、別途協議して下さい

V. 申請の手順

1) 事前相談

制限の緩和条項と許可存続期間を明確にし、計画概要図面により、特定行政庁と事前協議してください。また、消防局予防課等、関係各課とも協議が必要です。

2) 許可申請提出書類（仮設建築物等） 以下の書類を各 2 部（A4 サイズでファイル提出）

①	許可申請書	表紙（省令第四十四号様式）
②	委任状	申請代理人がいる場合
③	仮設許可申請等理由書	（「特定行政庁西宮市長」宛、任意の様式）
④	誓約書	（「特定行政庁西宮市長」宛、任意の様式） 許可期間終了後、撤去する旨を明示したもの（一時使用許可の場合は用途変更前の状態に復旧する旨を明示したもの）
⑤	承諾書	（「特定行政庁西宮市長」宛、任意の様式） 申請者所有地以外に使用する土地等がある場合 土地使用承諾する旨を明示したもの（土地使用賃貸契約書のコピー等）
⑥	仮設建築物緩和条項チェックリスト 又は一時使用建築物緩和条項チェックリスト	
⑦	付近見取図	1/2500 白地図
⑧	配置図	
⑨	求積図	敷地および建物（建築面積、延べ面積）
⑩	各階平面図	
⑪	立面図	2 面以上

⑫	断面図	2面以上
⑬	公図・登記事項証明書	発行の日から3ヶ月以内のもの。(写し又は法務省の登記情報提供制度で取得した登記情報で、設計者が原本と相違ないことを確認し、記名したもので可)
⑭	事業計画表	本体建築物の工事工程および許可建築物の存続期間がわかるもの
⑮	その他	特定行政庁が必要と認めるもの

※登記上「農地」の場合、あるいは生産緑地の場合は農業委員会との転用等の報告書が必要です。(申請書の写し可)

3) 撤去時等の報告

許可期間終了後、仮設建築物を撤去した時(一時使用許可の場合は、用途変更前の状態に復旧した時)は、速やかに特定行政庁に報告をしてください。

4) モデルルームの許可申請時期

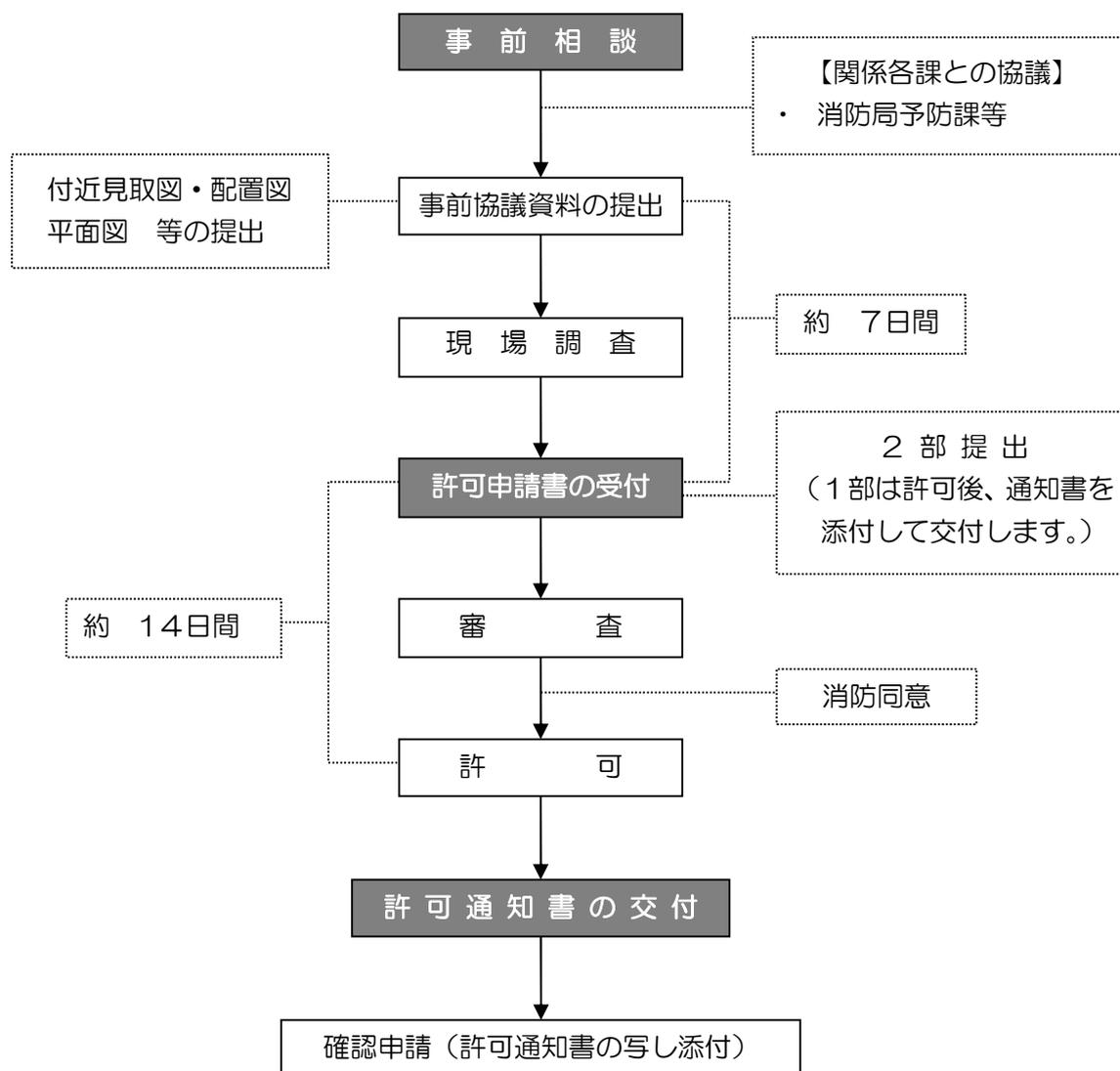
モデルルーム(分譲共同住宅等の販売に係るものに限る)の販売の対象となる分譲共同住宅等が開発事業等のまちづくりに関する条例第14条第1項の届出を要する場合、当該許可申請の提出時期は同条例第16条第1項の協定締結後としてください。

5) 許可申請手数料

西宮市手数料条例別表第1に定めるところにより、許可申請受付時に納付してください。

VI. 申請の流れ

(法第85条第6項又は法第87条の3第6項の許可を受ける場合)



※ 事業計画についての近隣からの問合せや苦情に対しては、基本的に申請者側で対応していただく必要がありますので、必要に応じて、事前に周辺の住民・自治会等への説明及び協議をお願いします。

※ 法第85条第7項又は法第87条の3第7項の許可を受ける場合は、建築審査会の同意が必要となりますので、申請期間等については別途協議して下さい。

令和元年6月 改正

令和3年3月 改正

令和4年5月 改正

令和7年2月 改正

【この要領へのお問い合わせは】

西宮市都市局建築・開発指導部 建築指導課

Tel.0798-35-3704

49に20250201