

令和 5 年 度  
(令和 4 年度分)

# 建 築 行 政 年 報

岡 山 市

# 目 次

1 岡山市建築行政資料	
(1) 岡山市の概要 .....	1
(2) 建築行政沿革 .....	2
(3) 機構・職員数 .....	11
(4) 事務分掌 .....	12
(5) 業務概要 .....	14
2 建築行政統計	
(1) 建築行政統計総括表 .....	19
(2) 建築確認申請受付件数及び総床面積の推移 .....	20
(3) 建築確認等受付件数の状況 .....	20
○工事種別件数	
○構造別件数	
○延べ床面積別件数	
○防火・準防火・都市計画区域別件数	
○用途地域・都市計画区域別件数	
○住宅等別件数	
○区別件数	
○用途・地上階数別件数	
(4) 許可申請取扱い件数 .....	21
(5) 仮使用認定件数 .....	21
(6) 建築物認定取扱い件数 .....	21

(7) 道路の位置の指定状況 .....	21
①年度別表	
②区画分譲予定面積(道路の位置指定)別件数	
(8) 岡山市中高層建築物に関する指導指針による申請状況 .....	21
(9) 違反建築物是正指導状況 .....	22
①違反建築物に対する是正措置の状況	
②違反建築物に対する行政指導の状況	
(10) 意見の聴取回数 .....	22
(11) 建設リサイクル法届出・通知状況 .....	22
(12) 建築物省エネ法性能確保計画 .....	23
(13) 建築物省エネ法性能向上計画の認定 .....	23
(14) 長期優良住宅建築等計画の認定 .....	23
(15) 低炭素建築物新築等計画の認定 .....	23
3 建築審査会	
(1) 建築審査会委員名簿 .....	24
(2) 建築審査会開催状況 .....	24
4 定期報告状況	
(1) 特殊建築物 .....	25
(2) 建築設備(非常用照明他) .....	25
(3) 建築設備(防火設備) .....	25
(4) 昇降機等 .....	25
5 ぐらしやすい福祉のまちづくり条例届出件数等 .....	26

6 総合設計制度適用建築物 .....	27
7 建築協定認可状況 .....	34
8 岡山市景観まちづくり賞表彰状況 .....	36
表彰作品の用途別件数	
岡山市景観まちづくり賞受賞者等一覧表	

# 1 岡山市建築行政資料

## (1) 岡山市の概要

明治22年の市政施行により誕生した岡山市は、近畿と九州を結ぶ東西軸と日本海と太平洋をつなぐ南北軸のクロスポイントに位置する地理的な優位性と先人のたゆまぬ努力の上に、時代の変遷の中で一貫して地域の政治・経済・文化の中心地として発展を遂げ、平成21年4月、全国で18番目の政令指定都市となりました。

○人口等の推移 (単位:人、世帯 各年度3月末日現在)

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
住民基本台帳人口	707,355	707,981	706,775	702,073	699,596
（うち外国人登録人口）	12,829	14,069	13,749	12,365	13,880
世帯数	327,878	331,652	334,876	335,215	338,076
1世帯当たり人口	2.16	2.13	2.11	2.09	2.07

○行政区域面積 789.95 km<sup>2</sup> (H29.3.30変更)

◎都市計画区域面積 586.0 km<sup>2</sup>

市街化区域	104.16 km <sup>2</sup>	17.77%
市街化調整区域	481.84 km <sup>2</sup>	82.23%

◎都市計画区域外面積 203.95 km<sup>2</sup>

◎防火・準防火地域等 586.0 km<sup>2</sup>

防火地域	1.46 km <sup>2</sup>	0.25%
準防火地域	10.80 km <sup>2</sup>	1.84%
第22条指定区域	573.74 km <sup>2</sup>	97.91%

◎用途地域 104.39 km<sup>2</sup>

第1種低層住居専用地域	16.76 km <sup>2</sup>	16.06%
第2種低層住居専用地域	—	—
第1種中高層住居専用地域	12.70 km <sup>2</sup>	12.17%
第2種中高層住居専用地域	5.25 km <sup>2</sup>	5.03%
第1種住居地域	27.28 km <sup>2</sup>	26.13%
第2種住居地域	6.56 km <sup>2</sup>	6.28%
準住居地域	—	—
近隣商業地域	6.36 km <sup>2</sup>	6.09%
商業地域	5.92 km <sup>2</sup>	5.67%
準工業地域	17.82 km <sup>2</sup>	17.07%
工業地域	3.84 km <sup>2</sup>	3.68%
工業専用地域	1.90 km <sup>2</sup>	1.82%

◎その他地域地区面積 8.37 km<sup>2</sup>

風致地区	2.04 km <sup>2</sup>
臨港地区	1.36 km <sup>2</sup>
駐車場整備地区	3.96 km <sup>2</sup>
高度利用地区	0.13 km <sup>2</sup>
流通業務地区	0.88 km <sup>2</sup>

(2) 建築行政沿革

昭和 25 年	5 月 24 日	建築基準法制定
昭和 42 年	4 月 1 日	建築物における駐車施設の附置等に関する条例制定
	4 月 5 日	建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則制定
	12 月 1 日	建築課に建築指導係設置
昭和 43 年	8 月 31 日	建築主事設置について告示
	9 月 20 日	県建築課と事務引継について協議
	10 月 1 日	岡山市に建築主事を設置して特定行政庁として発足 岡山市建築基準法施行細則制定 岡山市建築関係聴聞規則制定
	10 月 11 日	岡山市建築審査会条例制定
昭和 44 年	2 月 18 日	岡山市と西大寺市の合併(支所開所) 確認申請受付窓口を支所内に設置
	7 月 12 日	建築物における駐車施設の附置等に関する条例改正
	7 月 15 日	建築課に再開発係新設
	7 月 22 日	建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則改正
昭和 45 年	4 月 1 日	建築指導係と再開発係により建築課から独立し建築指導課が発足 岡山市建築協定条例制定
	10 月 3 日	岡山市建築審査会条例改正
昭和 46 年	1 月 1 日	建築基準法改正(換気, 排煙規定・定期報告制度改正, 容積率, 建築計画概要書を添付図書に追加) 建築基準法政令改正(RC造帯筋間隔見直し)
	1 月 8 日	岡山市へ一宮町、高松町、津高町を編入合併(各支所開所) 確認申請受付窓口を各支所内に設置
	2 月 19 日	岡山市建築計画概要書の閲覧に関する規程制定
	3 月 8 日	岡山市へ吉備町、妹尾町、福田村を編入合併(各支所開所) 確認申請受付窓口を各支所内に設置
	5 月 1 日	都市再開発課が発足(建築指導課再開発係が独立) 岡山市へ上道町、興除村、足守町を編入合併(各支所開所) 確認申請受付窓口を各支所内に設置
	6 月 12 日	岡山市建築基準法施行細則改正(手数料、定期報告、道路位置指定等)
	7 月	優秀建築物表彰制度制定
	9 月 7 日	新都市計画法に基づき市街化調整区域の公示
昭和 47 年	4 月 1 日	建築指導課に指導係と審査係を設置
昭和 48 年	3 月 26 日	岡山市建築協定条例改正

昭和 48 年	6 月 25 日	岡山市建築基準法施行細則改正(全部改正)
	9 月 13 日	岡山市建築協定条例改正
	10 月 15 日	岡山市建築協定条例施行規則改正 都市計画決定により容積率制限の適用
昭和 49 年	3 月 27 日	建築物における駐車施設の附置等に関する条例改正 建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則改正 周辺地区及び自動車交通ふくそう地区の指定制定
	4 月 1 日	建築指導課に指導係、審査第1係、審査第2係、開発指導係設置 住宅金融公庫から業務委託
	9 月 9 日	し尿浄化槽を設ける区域指定制定
	9 月 10 日	岡山市中高層建築物に関する指導要綱制定
昭和 50 年	5 月 1 日	岡山市へ藤田村を編入合併(支所開所) 確認申請受付窓口を支所内に設置
昭和 51 年	3 月 5 日	岡山市建築基準法施行細則改正(建築設備、エレベーター等)
昭和 52 年	4 月 1 日	建築指導課に庶務係を設置
	11 月 1 日	建築基準法改正(日影規制)
	11 月 30 日	岡山市建築基準法施行細則改正(許可・仮使用申請手数料)
	12 月 24 日	岡山市建築協定条例改正(法改正によるもの) 岡山市建築協定条例施行規則改正
昭和 53 年	4 月 1 日	建築指導課に審査第3係(住金業務)を設置 岡山市建築基準法施行細則改正(日影、許可申請手数料) 住宅金融公庫業務委託料改定
	4 月 6 日	周辺地区及び自動車交通ふくそう地区の指定制定(住居表示変更など)
	7 月 1 日	岡山市手数料規則一部改正(優良住宅、優良宅地) 建築確認申請手数料改定
昭和 54 年	4 月 1 日	岡山市建築基準法施行細則改正(特殊建築物の指定、定期報告、確認申請書に添付する図面、様式の改正など) 岡山市中高層建築物に関する指導要綱改正
	6 月 22 日	エネルギーの使用の合理化に関する法律
	8 月 31 日	都市計画法に基づき市街化区域、市街化調整区域の変更(県告示 719)・足守地区他
昭和 55 年	3 月 5 日	準防火地域の指定(東岡山地区、新岡山港周辺)
	10 月 1 日	建築確認申請手数料改定
昭和 56 年	4 月 1 日	岡山市建築基準法施行細則改正(許可・仮使用承認・仮設建築物許可申請手数料)

昭和 56 年	6 月 1 日	建築基準法政令改正(耐震規定)
	8 月 1 日	岡山市手数料規則一部改正(優良宅地造成認定) 建築確認申請手数料改定
	9 月 8 日	周辺地区及び自動車交通ふくそう地区の指定制定(住居表示変更)
昭和 57 年	3 月 27 日	岡山市自転車駐車場附置義務条例制定
	4 月 1 日	岡山市建築基準法施行細則改正(昇降機等定期検査報告書、様式の改正) 岡山市手数料規則一部改正(優良住宅) 岡山市自転車駐車場附置義務条例施行規則制定
昭和 58 年	6 月 1 日	機構改革により西大寺支所へ建築主事を設置
昭和 59 年	1 月 17 日	岡山市中高層建築物に関する指導要綱一部改正
	4 月 1 日	岡山市建築基準法施行細則改正(許可・仮使用承認・仮設建築物許可申請手数料)
	7 月 1 日	建築確認申請手数料改定
昭和 61 年	4 月 1 日	開発指導課が発足(建築指導課開発指導係が独立) 都市計画法に基づき市街化区域・市街化調整区域の変更(用途地域の変更、準防火地域の変更)
昭和 62 年	1 月 1 日	岡山市建築基準法施行細則一部改正
	4 月 1 日	建築確認申請手数料改定
	11 月 16 日	岡山市建築基準法施行細則一部改正
昭和 63 年	4 月 1 日	建築指導課指導係を指導第1係、指導第2係に分割
平成元年	4 月 1 日	建築確認申請の電算入力を開始
平成 2 年	4 月 1 日	岡山市建築基準法施行細則改正(許可・仮使用承認・仮設建築物許可申請手数料)
平成 3 年	4 月 1 日	建築確認申請手数料改定
平成 4 年	3 月 26 日	建築物における駐車施設の附置に関する条例改正(過料)
平成 5 年	2 月 15 日	建築基準法施行規則改正(確認申請書様式の変更)
	4 月 1 日	岡山市建築基準法施行細則改正(許可・仮使用承認・仮設建築物許可申請手数料)
	6 月 25 日	都市計画法及び建築基準法一部改正(用途地域の細分化, 準耐火建築物の創設, 簡易な構造の建築物に関する建築規則の合理化)
平成 6 年	3 月 24 日	建築物における駐車施設の附置等に関する条例改正
	4 月 1 日	建築確認申請手数料改定



平成6年	9月28日	高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律(ハートビル法)施行
	10月1日	建築確認支援システム導入
平成7年	12月25日	建築物の耐震改修の促進に関する法律施行
平成8年	4月1日	中核市移行に伴いハートビル認定業務が岡山県から移譲
	4月16日	都市計画法・建築基準法の改正に基づき用途地域の改正 岡山市中高層建築物に関する指導要綱の一部改正
	7月1日	岡山市建築基準法施行細則改正(道路の位置の指定の廃止)
	7月3日	岡山市建築協定条例及び同条例施行規則の改正(法改正によるもの)
平成9年	4月1日	建築確認申請手数料改定
	6月13日	建築基準法及び同法施行規則の改正施行
	9月1日	都市計画法及び建築基準法の一部改正施行(共同住宅の容積率制限の合理化, 道路斜線制限の合理化)
平成10年	6月12日	建築基準法一部改正(公布)(建築確認・検査の民間開放, 建築基準の性能規定化等体系の見直し他)
平成11年	5月1日	建築基準法一部改正(1年目施行)(建築確認・検査の民間開放、中間検査、台帳整備及び図書閲覧、連担建築物設計制度) (法第43条ただし書許可、計画変更の運用開始) 建築確認申請手数料改定 完了検査申請手数料制定
平成12年	4月1日	エネルギーの使用の合理化に関する法律の改正(届出制度) 岡山市建築確認事務等手数料条例制定施行(機関委任事務から自治事務へ移行)
	6月1日	建築基準法一部改正(2年目施行)(建築基準の性能規定化等体系の見直し他)
	9月1日	指定確認検査機関:岡山県建築住宅センター(株)業務開始
	9月29日	岡山市建築基準法施行条例制定施行・岡山市建築基準法施行細則改正施行
平成13年	4月1日	岡山県福祉のまちづくり条例施行
	4月1日	建築企画調整室が課内室として発足
	6月1日	吉備支所の建築確認申請受付等の業務を本庁に移管
	6月27日	岡山市建築基準法施行条例改正施行 岡山市建築基準法施行細則改正施行
平成14年	4月1日	岡山市くらしやすい福祉のまちづくり条例施行 (技術的基準については岡山県福祉のまちづくり条例を適用) 上道支所の建築確認申請受付等の業務を西大寺支所に移管
	5月1日	岡山市建築基準法施行細則改正施行

平成 14 年	5 月 1 日	建築物における駐車施設の附置に関する条例及び岡山市自転車駐車場附置義務条例の事務を都市再開発課へ移管 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律施行
	5 月 30 日	岡山市建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律施行細則制定施行
平成 15 年	1 月 1 日	建築基準法一部改正施行(容積率制限等の迅速に緩和する制度導入, シックハウス対策規制導入)
	2 月 25 日	岡山市建築基準法施行条例改正施行 岡山市建築基準法施行細則改正施行 岡山市建築確認事務等手数料条例改正施行
	4 月 1 日	審査係を3係体制から2係体制に、指導係を1係体制から2係体制に再編 指定確認検査機関:日本 ERI(株)岡山支店業務開始 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律(ハートビル法)改正 エネルギーの使用の合理化に関する法律改正(特定建築物に対し省エネ措置の届出を義務付け)
平成 16 年	4 月 1 日	用途地域の指定のない区域の建築規制値の改正 岡山市建築基準法施行細則改正施行 福田支所の建築確認申請受付等の業務を本庁に移管 ハウスプラス中国住宅保証(株)岡山支店開設、業務開始
	7 月 1 日	建築基準法一部改正施行
	12 月 17 日	景観法施行 都市緑地法一部改正施行
平成 17 年	3 月 22 日	御津・灘崎町の合併に伴い、御津・灘崎支所で建築確認申請受付等の業務を開始 岡山市建築基準法施行細則改正施行
	3 月 25 日	建築基準法施行令一部改正施行
	4 月 1 日	御津・灘崎以外の支所の建築確認申請受付等の業務を本庁に移管
	6 月 1 日	建築基準法改正施行(建築物に係る報告・検査制度の充実及び強化, 既存不適格建築物に関する規則の合理化, 全体計画認定等、国等の建築物に対する定期点検の義務付)
平成 18 年	3 月 23 日	岡山市建築基準法施行条例改正施行 岡山市建築基準法施行細則改正施行
	3 月 23 日	岡山市建築確認事務等手数料条例改正施行
	4 月 1 日	エネルギーの使用の合理化に関する法律改正(届出対象範囲の拡大)
	4 月 14 日	岡山市建築物耐震診断等事業費補助金交付要綱施行
	6 月 19 日	岡山市建築物耐震診断等事業費補助金交付要綱の一部改正
	10 月 1 日	建築基準法一部改正施行(建物等のアスベスト対策等)
	12 月 20 日	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(通称:バリアフリー新法)施行

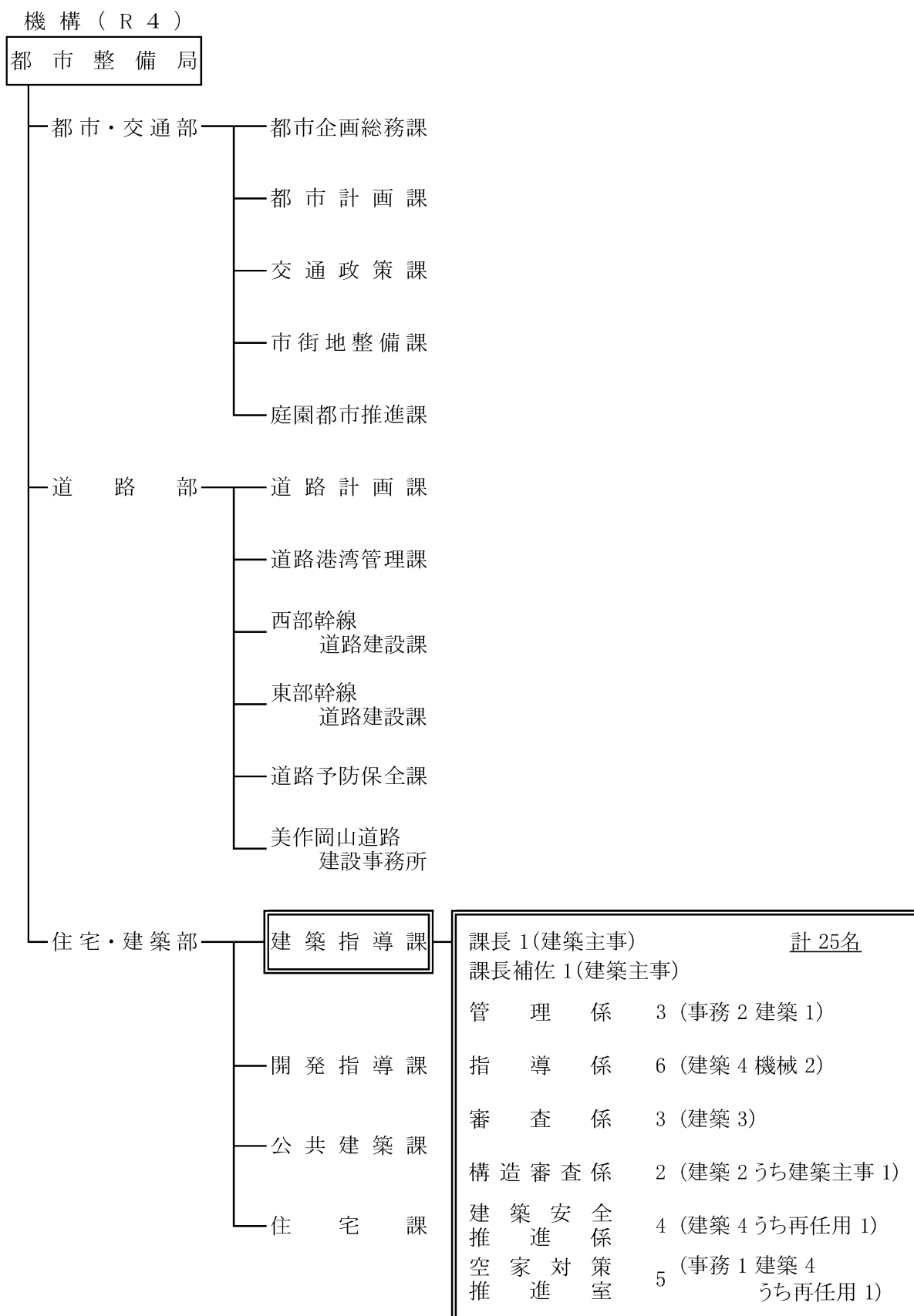
平成 19 年	1 月 22 日	瀬戸・建部町合併 岡山市建築基準法施行細則改正施行
	4 月 1 日	審査係及び指導係を2係体制から1係体制とし、構造審査係を新設
	6 月 20 日	建築基準法一部改正施行(構造計算適合判定制度の導入, 確認審査期間の延長, 図書保存義務付け等) 岡山市建築基準法施行細則改正施行 岡山市建築確認事務等手数料条例改正施行
	8 月 21 日	岡山市建築基準法施行細則改正施行
平成 20 年	4 月 1 日	岡山市景観条例施行に伴い, 街並み整備誘導指針を景観条例へ移行(都市計画課)
	7 月 1 日	岡山市木造住宅耐震改修事業費補助金交付要綱施行
	11 月 28 日	建築士法一部改正施行
平成 21 年	4 月 1 日	政令指定都市移行 区制に伴い, 確認業務を本庁に一本化 岡山市建築基準法施行細則改正施行 岡山市建築物耐震診断書事業費補助金交付要綱の一部改正
	5 月 27 日	建築士法一部改正施行
	6 月 4 日	長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行 岡山市建築確認事務等手数料条例改正施行 (岡山市建築関係事務手数料条例) 岡山市建築基準法施行細則改正施行 岡山市長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則制定施行
	11 月 2 日	指定確認検査機関: 西日本住宅評価センター岡山事務所業務開始
	11 月 27 日	建築基準法施行規則一部改正施行(様式変更)
平成 22 年	4 月 1 日	建築基準法施行規則一部改正施行(指定道路関係) 岡山市建築関係事務手数料条例改正施行(確認手数料等の改正) エネルギーの使用の合理化に関する法律改正施行(届出対象範囲の拡大)
	6 月 1 日	建築基準法施行規則一部改正施行(確認審査の迅速化・申請図書の簡素化関係) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則改正施行
	7 月 1 日	岡山市アスベスト改修事業費補助金交付要綱改正施行
平成 23 年	4 月 1 日	岡山市建築基準法施行細則改正施行 岡山市建築関係事務手数料条例改正施行(建築関係書類の写し及び位置指定道路図面の写しの交付) 岡山市建築関係事務手数料条例施行規則施行 岡山市アスベスト改修事業費補助金交付要綱改正施行 岡山市建築物耐震診断等事業補助金交付要綱改正施行 岡山市木造住宅耐震改修事業補助金交付要綱改正施行

平成 23 年	5 月	1 日	指定確認検査機関:西日本住宅評価センター岡山支店に名称変更 建築基準法施行令一部改正施行(構造基準等の合理化) 建築基準法施行規則一部改正施行(建築確認・審査手続き等の合理化)
	10 月	1 日	建築基準法施行令一部改正施行(規制改革等の要請への対応)
平成 24 年	4 月	1 日	岡山市葬祭場の建築等に関する指導要綱制定 岡山市建築物耐震診断等事業補助金交付要綱施行(旧要綱廃止) 岡山市木造住宅耐震改修事業補助金交付要綱施行(旧要綱廃止)
	9 月	20 日	建築基準法施行令一部改正施行(延べ面積の算定方法・既存不適格建築物に係る規制の合理化) 建築基準法施行規則一部改正施行(容積率緩和による確認申請書の様式変更)
	12 月	4 日	都市の低炭素化の促進に関する法律施行 岡山市低炭素建築物新築等計画認定実施要綱制定施行
平成 25 年	4 月	1 日	岡山市建築関係事務手数料条例改正施行(低炭素建築物新築等計画の認定審査事務)
	11 月	25 日	建築物の耐震改修の促進に関する法律一部改正施行(建築物の耐震化の促進のための規制強化、建築物の耐震化の円滑な促進のための措置) 岡山市建築物の耐震改修の促進に関する法律施行細則制定
平成 26 年	4 月	1 日	建築基準法施行令一部改正施行(天井・エレベーター等の脱落防止措置) 岡山市建築物耐震診断等事業補助金交付要綱改正施行 岡山市木造住宅耐震改修事業補助金交付要綱改正施行
	7 月	1 日	建築基準法施行令一部改正施行(エレベーターに係る容積率制限の合理化)
平成 27 年	4 月	1 日	岡山市中高層建築物に関する指導要綱廃止 岡山市中高層建築物に関する指導指針制定 岡山市要緊急安全確認大規模建築物耐震改修等事業補助金交付要綱施行
	6 月	1 日	建築基準法一部改正施行(木造建築関連基準の見直し、構造計算適合性判定制度の改正等)
	6 月	1 日	岡山市建築関係事務手数料条例改正施行(構造計算適合性判定手数料の廃止等)
	7 月	8 日	岡山市長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則改正施行(添付図書に設計住宅性能評価書の写しを追加) 岡山市建築物耐震診断等事業補助金交付要綱改正施行
平成 28 年	4 月	1 日	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律一部施行(届出対象範囲の拡大)
	6 月	1 日	建築基準法施行令一部改正施行(小荷物専用昇降機(テーブルタイプ除く)を定期報告及び確認申請の対象とする等)
	6 月	30 日	岡山市建築関係事務手数料条例改正施行(建築物エネルギー消費性能向上計画等の認定審査事務)
平成 28 年	7 月	1 日	岡山市「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に関する認定実施要綱制定施行

平成 29 年	3 月 22 日	岡山市建築関係事務手数料条例改正施行(建築物エネルギー消費性能の適合性判定手数料)
	4 月 1 日	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行(特定建築物の新築・増改築に対し省エネ基準への適合を義務付け) 岡山市低炭素建築物新築等計画認定実施要綱改正施行 岡山市「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に関する認定実施要綱改正施行 岡山市「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に関する適合性判定等実施要綱制定施行 空家対策推進室を新設
平成 30 年	4 月 1 日	岡山市建築関係事務手数料条例の一部改正(用途地域に田園住居地域を追加) 岡山市建築基準法施行条例の一部改正(用途地域に田園住居地域を追加)
	9 月 25 日	建築基準法一部改正施行(3ヶ月以内施行部分)
	28 日	岡山市建築関係事務手数料条例の一部改正(建築基準法改正に伴う認定・許可申請手数料の新設) 岡山市建築基準法施行条例の一部改正(建築基準法改正に伴う用語改正、新設許可条項の追加)
平成 31 年	4 月 1 日	岡山市ブロック塀等撤去事業補助金交付要綱施行
令和元年	6 月 25 日	建築基準法一部改正施行(1年以内施行部分)
	7 月 4 日	岡山市建築基準法施行条例の一部改正(用途変更により一時的に興行場等として使用する許可新設に伴う改正) 岡山市建築関係事務手数料条例の一部改正(建築基準法改正に伴う許可等の申請手数料の新設)
	12 月 19 日	岡山市建築関係事務手数料条例の一部改正(建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律改正に伴う審査手数料の新設)
令和 2 年	3 月 18 日	岡山市建築関係事務手数料条例の一部改正(建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律改正に伴う審査手数料の新設)
令和 3 年	3 月 17 日	岡山市建築関係事務手数料条例の一部改正(建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律改正に伴う審査手数料の新設)
令和 3 年	3 月 31 日	岡山市耐震改修促進計画の改定
令和 3 年	4 月 1 日	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律一部改正(省エネ基準適合対象範囲の拡大)
令和 3 年	12 月 23 日	岡山市建築関係事務手数料条例の一部改正(長期優良住宅の普及の促進に関する法律改正に伴う審査手数料の改定)
令和 4 年	2 月 22 日	岡山市空家等対策計画(改定版)の策定
令和 4 年	6 月 30 日	岡山市建築基準法施行条例の一部改正(建築基準法改正に伴う用語改正)

令和4年 9月 28日	岡山市建築関係事務手数料条例の一部改正(建築基準法改正に伴う用語改正)
令和5年 3月 14日	岡山市建築関係事務手数料条例の一部改正(長期優良住宅の普及の促進に関する法律改正に伴う審査手数料の新設)
令和5年 3月 14日	岡山市建築関係事務手数料条例の一部改正(建築基準法改正に伴う許可等の申請手数料の新設)

(3)建築確認関係業務の機構・職員数



#### (4) 令和4年度 建築指導課 事務分掌

##### 管理係

- (1) 建築基準法に基づく確認申請等に関する台帳管理及び確認通知書の交付に関すること。
- (2) 住宅金融支援機構業務に関する台帳管理, 通知書等の交付及び業務連絡に関すること。
- (3) 建築物の動態の調査及び報告に関すること。
- (4) 確認済等各種証明業務に関すること。
- (5) 建築計画概要書等の管理, 閲覧及び写しの交付に関すること。
- (6) 指定確認検査機関からの報告の受付に関すること。
- (7) 建築確認管理システムの入力及び維持管理に関すること。
- (8) その他収入金の徴収に関すること。
- (9) 課内他係の主管に属しないこと。

##### 指導係

- (1) 建築基準法に基づく許可, 認定及び指定に関すること。
- (2) 建築審査会に関すること。
- (3) 建築基準法に基づく仮使用の認定(特定行政庁の行うものに限る。)並びに安全計画書の受付及び審査に関すること。
- (4) 指定確認検査機関の立ち入り検査及び指導に関すること。
- (5) 美しいまちづくりに関すること。
- (6) 建築基準法に基づく道路の位置の指定, 変更及び廃止に関すること。
- (7) 特殊建築物, 昇降機等の定期検査及び報告に関すること。
- (8) 定期報告, 防災査察等に係る違反建築物の指導に関すること。
- (9) エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出の受付, 審査及び指導に関すること。
- (10) 高齢者, 障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく認定及び指導に関すること。
- (11) 福祉のまちづくり条例の届出の受付等に関すること。
- (12) 定期報告の閲覧に関すること。
- (13) 既存不適格建築物に係る勧告及び命令に関すること。
- (14) 災害等による危険建築物等の調査及び是正指導に関すること。
- (15) アスベストの是正指導及び補助事業に関すること。
- (16) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定及び承認の受付, 審査, 指導及び改善命令に関すること。
- (17) 指定確認検査機関がなした建築確認, 検査等の報告(許可部分に係るものに限る。)に関すること。
- (18) 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定の受付, 審査, 指導及び改善命令に関すること。
- (19) 建築物のエネルギーの消費性能の向上に関する法律に基づく届出, 審査及び指導に関すること。

##### 審査係

- (1) 建築基準法に基づく確認申請等の受付, 審査, 検査及び検査済証の交付に関すること。
- (2) 建築基準法上の道路の調査に関すること。



- (3) 建築基準法に基づく仮使用の認定に関する事(建築主事の行うものに限る。)
- (4) 住宅金融支援機構業務に伴う現場検査に関する事。
- (5) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づく分別解体の届出の受理, 審査, 検査, 勧告, 命令等に関する事。
- (6) 建築確認管理システムの入力及び維持管理に関する事。
- (7) 指定確認検査機関の支援に関する事。
- (8) 老朽建築物の調査に関する事。
- (9) 指定確認検査機関がなした建築確認, 検査等の報告に関する事。
- (10) 現場の中間検査に関する事。
- (11) 岡山市中高層建築物に関する指導指針に関する事。
- (12) 岡山市葬祭場の建築等に関する指導要綱に関する事。
- (13) 一般建築相談に関する事。

### 構造審査係

- (1) 建築確認申請等の構造審査に関する事。
- (2) 建築基準法に基づく建築確認申請等(工作物及び昇降機に限る。)の受付, 審査, 検査及び検査済証の交付に関する事。
- (3) 市有建築物の構造に関する助言に関する事。
- (4) 現場の中間検査に関する事。
- (5) 指定確認検査機関がなした中間検査報告書に関する事。
- (6) 指定確認検査機関がなした建築確認, 検査等の報告(構造部分に係るものに限る。)に関する事。
- (7) 被災建築物応急危険度判定に関する事。
- (8) 一般建築相談(構造部分に係るものに限る。)に関する事。

### 建築安全推進係

- (1) 建築基準法に基づく建築協定の普及等に関する事。
- (2) 違反建築物の調査及び措置に関する事。
- (3) 建築紛争及び建築行政訴訟に関する事。
- (4) 住宅・建築物耐震診断及び耐震改修補助事業に関する事。
- (5) 建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく指示, 報告徴収, 立入検査, 指導及び助言に関する事。
- (6) 建築指導行政の調査及び企画に関する事。
- (7) 老朽建築物の措置に関する事。
- (8) 産業廃棄物処理施設等の意見照会に関する事。
- (9) 一般建築相談に関する事。

### 空家対策推進室

- (1) 空家等対策の推進に関する事。
- (2) 空家等適正管理支援事業に関する事。
- (3) 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空家等の措置及び指導に関する事。

## (5) 建築指導課業務概要

### 1. 建築確認審査等

令和4年度の特定行政庁岡山市の建築確認申請受付件数は、70件(うち計画通知55件)であった。令和3年度の73件(うち計画通知59件)と比べ総件数及び計画通知件数ともに減少している。

岡山市全体の建築確認申請件数は3,466件(計画通知を含む)で、前年度の3,593件より減少している。なお、指定確認検査機関での確認申請は全体の98.0%である。

### 2. 住宅金融支援機構(旧:住宅金融公庫)業務

昭和49年度から住宅金融公庫の委託を受けて実施している。岡山市取扱い件数は年々減少し、岡山市全体の1%にも満たない状態であったが、平成19年4月に住宅金融公庫が住宅金融支援機構に組織変更し、特定行政庁との間では災害時のみを対象とした融資審査業務委託契約を締結している。

平成30年7月豪雨災害により4件の申請があった。

### 3. 建築許可

令和4年度の建築許可申請件数は72件で、令和3年度の157件と比べ減少している。内容は、建築基準法第43条第2項2号許可(接道許可)が大部分を占め、ついで、法第85条第6項許可の申請の順となっている。

### 4. 建築審査会の運営

建築基準法第78条の規定により、特定行政庁の諮問の審議、同意及び不服申し立ての審査請求に対する裁決等のため、各専門分野の7人の委員によって組織運営されている。令和4年度は審査会を1回開催し、75件の特例許可等の同意を行っている。

### 5. 違反建築物等の是正指導

昭和53年4月1日から「違反建築物取扱要領」を作成し、是正指導に取り組んでいる。最近の傾向としては、老朽家屋等の建築物の維持管理についての相談が増えてきている。

令和4年度の違反建築物件数は47件である。違反の内容としては、確認申請手続きがされていないものや確認表示がないものがあつた。

### 6. 中高層建築物指導指針に基づく指導

「岡山市中高層建築物に関する指導指針」(住居系地域を対象)は近隣住民と建築主に任意のあゆみよりを促す指針として、昭和49年9月10日に要綱を制定し、その後、平成27年1月19日に指針に改正し、行政指導を行っている。

令和4年度は19件で、前年度(令和3年度(31件))に比べて約0.61倍38%減少している。

昭和52年11月1日建築基準法の一部改正により「日影による中高層の建築物の高さの制限」の規定が法制化(昭和53年4月1日施行)されたが、本市においては、その後も近隣住民への事前説明、協議等を促す行政指導を行っている

### 7. 総合設計制度の適用

総合設計制度は、昭和45年6月の建築基準法改正によって導入された。この制度は、敷地内に十分

な空地を有し、かつ、その敷地面積が一定規模以上である敷地で、市街地環境の向上に資する良好な建築計画を有するものについて、高さの制限、容積率制限等の緩和が認められるもので、特定行政庁の許可により適用される。

現在まで本市においてこの制度が適用された建築物は21件を数えている。今後も、公開空地の有効利用、都市景観の向上、緑化推進、身体障害者対策等を重点に指導し、積極的に制度の有効活用を図ることとしている。

平成15年3月31日付けで「岡山市総合設計許可取扱指針」を「岡山市総合設計制度運用基準」として制定施行し、平成20年4月1日に法改正に伴う一部改正を行い運用している。

なお、当該運用基準については、令和元年12月16日付けの一部改正で公開空地の一時占用についての取り扱いを追加し、令和3年3月16日付の一部改正で周辺環境への影響や計画建築物の安全性に係る評価・検討手法の明文化等を行っている。

## 8. 定期報告制度の活用

特殊建築物(映画館・集会場・病院・旅館・マーケット等)の定期報告制度は、建築基準法第12条第1項の規定に基づき、昭和54年4月1日から実施しており、定期検査を受け、その結果を報告することを所有者(又は管理者)に義務づけている。

また、昇降機等(エレベーター・エスカレーター・遊戯施設)についても同法第12条第3項により昭和54年4月1日から実施しており、特殊建築物と同様、所有者(又は管理者)に報告を義務付けている。なお、平成30年度からは小荷物専用昇降機の報告が追加されている。

令和4年度の報告率は、特殊建築物については92.7%(令和3年度59.4%、令和2年度72.0%)であり、昇降機等は96.2%(令和3年度97.4%、令和2年度97.1%)となっている。昇降機等の定期報告制度については、概ね定着していると考えられるが、特殊建築物については所有者等の理解を得るよう、引き続き啓発の必要がある。

また、平成21年度から建築設備(非常用照明、機械排煙設備、換気設備)についての定期報告を実施し、報告率は85.2%(令和3年度77.8%、令和2年度73.4%)となっており、引き続き所有者の理解を得るよう啓発の必要がある。

平成30年度からは建築設備(防火設備)についての定期報告を実施し、報告率は72.1%(令和3年度64.7%、令和2年度58.4%)となっている。

なお、所有者等には、定期報告の該当年度であることを通知し、提出されない場合は督促書を送付して、安全な維持管理・是正等を指導している。

## 9. 道路の位置の指定

道路の位置の指定は、令和4年度は20件、令和3年度は29件である。幅員に関しては6m未満の幅員の道路延長と6m以上の幅員の道路延長との割合は、約4.6:5.4(令和3年度約7.2:2.8)である。また、宅地の区画面積については、150㎡以上の区画が全体の約79%である。

## 10. バリアフリーの促進

従来のハートビル法では、不特定多数の者が利用するデパート、ホテル、店舗、飲食店等の公共的性格を有する建築物を建築しようとする者は、出入口、廊下、階段、昇降機、便所等を、高齢者や身体障害者が円滑に利用できるようにするための措置を講ずるよう努力義務が課せられていたが、平成15年4月1日より建築物の範囲を不特定でなくとも多数の者が利用する学校、事務所、共同住宅等にも広げられることとなった。さらに、延べ面積2,000㎡以上のデパート、ホテル、店舗、飲食店等については、建築基準関係規定としてバリアフリー法で定める基準への適合が義務付けられた。これらについて必要な指導、助言を行い、さらに建築物の計画の認定を行っている。なお、現在までに病院、店舗等27件のハートビル法認定、8件のバリアフリー法認定を行っている。

また、平成13年4月には岡山県福祉のまちづくり条例が施行され、さらに、平成14年4月からは、岡山市くらしやすい福祉のまちづくり条例が施行された。これらの条例に基づき届出・協議が必要となり、高齢者や身体障害者が円滑に利用できるようバリアフリー法と合わせて指導や助言を行っている。

## 11. 建築協定、景観条例等による「まちづくり」の促進

集団としての美しく住みよい街づくりを推進するため、昭和45年4月1日、岡山市建築協定条例を制定した。一団の住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進するために、建築物の規模、用途、階数、壁面後退、塀構造、色彩計画等に関して建築協定を締結するように誘導している。

昭和46年度から平成3年度までに22箇所の建築協定住宅団地が生まれ、平成17年度に出石小学校跡地整備事業に伴う協定が締結され、これまで23件の建築協定が締結された。

類似の制度である地区計画については、既に19箇所の地区において都市計画決定しており、現在数箇所の地区においても計画の策定が行われている。

また、市役所筋や文化的シンボルゾーン等においては、街並み整備の誘導指針を定め、建築物のセットバックや緑化推進等による景観整備を誘導してきたが、平成20年4月に施行された岡山市景観条例に景観形成重点地区として引き継がれている。

このようなことから住民の「まちづくり」に対する意識は、かなり高まっているものと思われる。

## 12. 岡山市景観まちづくり賞の選定

昭和46年から実施していた「岡山市優秀建築物表彰制度」に代わり、平成8年度に創設した『岡山市まちづくり賞』は、都市の美化、緑化、環境整備など都市景観の創出や地域の魅力あるまちづくりに貢献していると認められる建造物等を表彰することにより、本市の都市並びに地域文化の水準を高め、ゆとりと潤いのあるまちづくりに寄与することを目的としている。

平成20年度に、街並み整備誘導指針の内容が景観条例に移行したことに伴って見直しを行ない、内容の整理も行なったうえで、岡山市景観条例に基づく表彰制度として、「岡山市景観まちづくり賞」に名称もあらためて平成21年度から新たに実施した。

令和4年度の応募件数は、「建築物部門」12件、「街並み部門」0件の合計12件の中から、3件の作品が選定され表彰を行なった。

昭和47年から令和4年までに、316件の建築物などが受賞されている。この制度が市民の街づくりへの参加の一つの契機となり、「美しい魅力あふれる街づくり」が市民の自らの手により、今後とも積極的に推進されることが期待される。

## 13. 耐震改修の促進

平成7年1月の阪神・淡路大震災の発生により、同年10月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（法律第123号）が制定され、近年では、平成23年3月に東日本大震災が発生し、また、南海トラフ巨大地震発生の危険性が指摘されている中で、平成25年11月に同法が大幅に改正された。

この改正により、旧耐震基準で建てられた店舗、病院、旅館等で不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物で、大規模なものの耐震診断が義務化され、また、それ以外の建築物についても耐震診断・耐震改修の一層の推進に努めるよう努力義務が設けられるなど、建築物の耐震化に対し大幅に基準が強化された。

そうしたことから、本市では、平成14年度に古い基準で建てられた木造住宅の耐震診断費用の一部を補助する制度を創設し、平成18年度に全ての建築物に対して耐震診断費用の一部を補助するよう制度を拡充した。さらに平成20年度より、木造住宅の耐震改修費用の一部を補助する制度を創設した。その後、それぞれの補助制度の拡充のための見直しを随時行っており、地震に強いまちづくりを実現していくための取り組みを進めている。

また、令和3年3月に改定した岡山市耐震改修促進計画において、既存建築物の耐震化の目標を設

定するとともに、その必要性について普及・啓発に努める等、計画的かつ重点的な耐震対策を推進することを目指しているが、その中で、地震発生時に通行を確保すべき道路を指定し、この道路沿線の一定の条件に該当する建築物は耐震診断が義務化された。これを受け、平成28年度より義務化対象建築物への耐震診断補助制度を創設し、令和4年3月31日に診断結果を公表した。

#### 14. 指定確認検査機関の動向

平成11年5月の法律改正により、指定確認検査機関が建築確認業務を行うことが出来るようになった。岡山県では平成12年9月、岡山県建築住宅センター株式会社が岡山県知事の指定を受け、岡山市に於いて業務を開始した。つづいて、日本ERI株式会社が、平成12年4月、国土交通大臣の指定を受け業務を開始し、平成15年4月には岡山支店を開設した。ハウスプラス中国住宅保証株式会社も平成16年4月、中国地方整備局長の指定を受けて岡山支店を開設し業務を開始した。平成21年11月には株式会社西日本住宅評価センターが岡山事務所(平成23年4月から岡山支店)を開設して業務を開始した。

その業務は、建築物及びこれに付属する工作物や昇降機の確認検査など確認検査業務全般にわたって行われており、業務実績は、令和4年度は、確認済件数3,421件・検査済件数2,790件、令和3年度は、確認済件数3,533件・検査済件数2,881件、令和2年度は、確認済件数3,400件・検査済件数2,921件となっており、岡山市全体の98.5%を占めるようになっている。

同一行政区域内における建築基準法の統一的運用など今後も指定確認検査機関との協議・連携が必要である。

#### 15. 建設リサイクル法に基づく指導等

平成14年5月30日に建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(建設リサイクル法)が施行され、一定規模以上の解体工事等について、技術基準に従って、コンクリート、アスファルト、木材を分別し、再資源化することが義務付けられた。

建設リサイクル法の施行に伴い、届出及び通知の受理・審査、工事現場への届出済証(ステッカー)の掲示、分別解体等に関する指導を行っている。令和4年度は届出1,750件、通知707件であった。

#### 16. 建築物のエネルギー消費性能の向上の促進

昭和54年に「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」(省エネ法)が施行されて以降、幾度の改正が行われ、建築主に対して建築物の省エネルギー措置(省エネ措置)の届出の義務等が課されてきたが、近年の社会経済情勢の変化に伴い、建築物におけるエネルギーの消費性能の向上を図るため、平成28年4月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」(建築物省エネ法)が施行された。

建築物省エネ法では、省エネ法における「省エネ措置の届出」等の措置を移行した上で、平成29年4月からは、床面積2,000㎡以上の非住宅建築物に対して建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務が課され、さらに令和3年4月からは、床面積300㎡以上に適合義務の対象範囲が拡大されている。

令和4年度は、適合性判定8件、省エネ措置の届出135件、エネルギー消費性能向上計画認定43件であった。

#### 17. 空家対策の推進

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」、平成28年1月に「岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例」がそれぞれ施行され、平成27年度に空家の実態調査を行った結果、市内に8,660棟の空家が確認された。

実態調査に併せ、「岡山市空家等対策計画」を策定し、「空家の適切な管理・利活用」と「老朽危険な空家の解消」の両面で空家対策を推進することとし、平成29年度に「空家対策推進室」が本課に設置された。

空家等の適正管理に係る助成件数はリフォーム127件(平成26年度～令和4年度)、除却271件(平成27年度～令和4年度)、空き家情報バンクの登録は87件(平成22年度～令和4年度)の内、成約件数は63件となっている。

特定空家等は295棟(平成28年度～令和4年度)を認定し、内276棟の除却・応急措置が完了した。