

知っておきたいルールとマナー

家を建てる時



岡 山 市

建物を建てるためのルールとマナー

- ◎誰もが安心して暮らすことのできる、住みよいまちをつくるため、建物を建てる時のルールの一つとして「建築基準法」があります。
- ◎このルールを守るのは当然として、お互いが協力しあい隣近所の迷惑とならないよう努力することが建物を建てる時のマナーといえるでしょう。市ではマナーの一つとして、「岡山市中高層建築物に関する指導指針」や「岡山市葬祭場の建築等に関する指導要綱」を定めています。
- ◎これらのルールやマナーを守って、住んでいて良かったと思える「まち」をみんなでつくりましょう。

以下に、都市計画区域内における手続等について説明します。

確認済証は交付されていますか

- ◎建物を建てる時（増築なども含みます。）建築主は建築基準法に基づき岡山市建築主事または指定確認検査機関に対して確認申請を行い、基準に適合していることを証する確認済証の交付を受けなければなりません。業者任せにせず建築主自ら確認済証の交付を確認しましょう。
- ◎確認済証が交付されないと建築工事に着手できません。
- ◎工事に着手するときは工事現場の見やすいところに、必ず「建築基準法による確認済」の表示が必要です。

確認申請の手続きはすべて必要ですか

◎建物を建てる時、原則として確認申請が必要ですが、防火地域・準防火地域以外の地域で床面積 10㎡以内の増築は確認申請の手続きは不要です。ただし、この場合も基準に適合する計画でなければなりません。

設計者・工事監理者について

- ◎建築基準法・建築士法では、適法で安全な建物を建てるため、一定規模の建物に対して、建築士が設計を行い、工事の監理も建築士が行うよう義務付けています。
- ◎建築主自身も確認済証と現場の照合を行い、完成時には工事監理者から工事監理に関する報告を文書で受け取るようにすると良いでしょう。

入居までのながれ 【建築基準法】

建物の計画【建築主】



建物の設計【建築士】
建築確認申請



確認済証の交付
【市・指定確認検査機関】



工事着手【工事施工者】
【工事監理者】



工事完了
工事完了検査申請

※工事が完了したら必ず申請してください。検査済証の交付を受けていないと、原則として使用することはできません。また、将来の増築や売買がスムーズに進まないこともあります。



検査済証の交付
【市・指定確認検査機関】

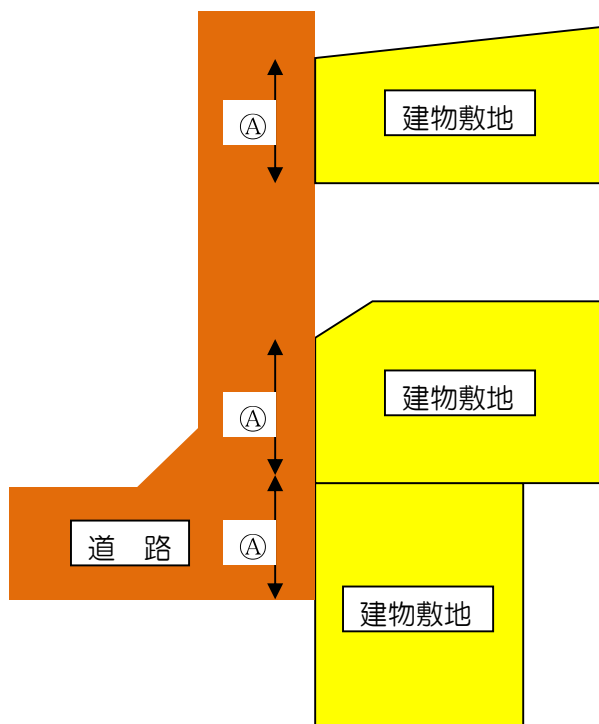


入居

建築基準法以外に必要な手続を行いましょう。

あなたの敷地は道路に接していますか！？

建築基準法では、「建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない。」と規定されており、敷地が道路に2m以上接していないと原則として建築できません。また建物の用途・規模によって道路幅、道路に接する幅などについて、市条例で制限を付加しています。なお、道路内や道路の上空に建築物（門・塀などを含む。）を突き出して建てることは原則としてできません。



※A（道路に接する幅）2m以上必要です

道路（建築基準法上の道路）とは以下のものを言います

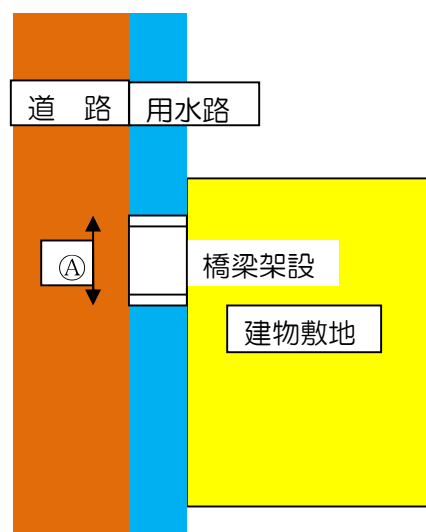
- ◎国道、県道、市道で幅員4m以上のもの。
- ◎都市計画法、土地区画整理法等による道路で幅員4m以上のもの。
- ◎建築基準法の規定が適用（建築場所により異なる）になる以前から存在する道で幅員4m以上のもの。
- ◎道路法等に基づき、2年以内に築造される予定として岡山市が指定した道路で幅員が4m以上のもの。
- ◎建築基準法の規定に基づき岡山市から位置の指定を受けた道路で幅員が4m以上のもの。
- ◎建築基準法の規定が適用になる以前（適用時期は建築場所により異なる。）から建物が立ち並んでいた幅員1.8m以上4m未満の道で、岡山市が指定したもの（法第42条第2項道路という。）。

敷地が道路に接していない場合は建築できないの？

敷地が道路に接していなくても以下のような場合は、岡山市の許可又は認定を受けることにより建築することができます。

- ◎道路と敷地の間に用水路などがあり、橋梁を架設する場合。
- ◎農道、岡山市管理道路など公共の幅員4m以上の道に接する場合。
- ◎道路でない通路に接し、平成11年5月1日以前から存在する建物を建て替えする場合。
- ◎その他広い公園などに接する場合。

※この許可を受けるには、いろいろな条件がありますから、詳しくは建築指導課までお問い合わせ下さい。



※A（道路に接する幅）2m以上必要です。


4m未満の道路【法第42条第2項道路】について！

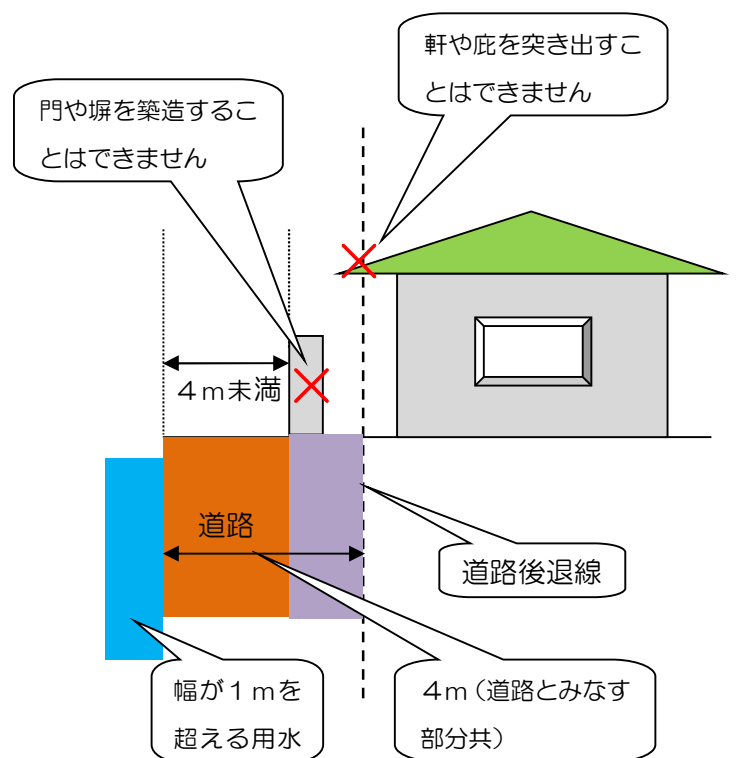
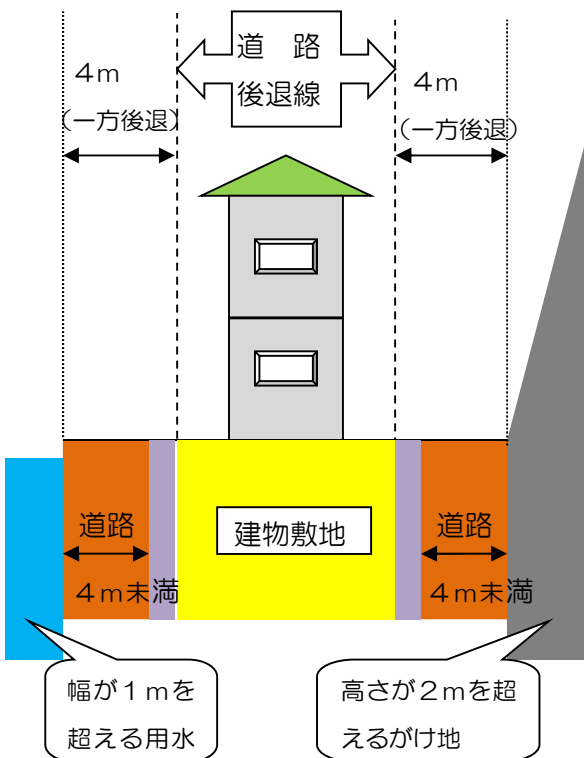
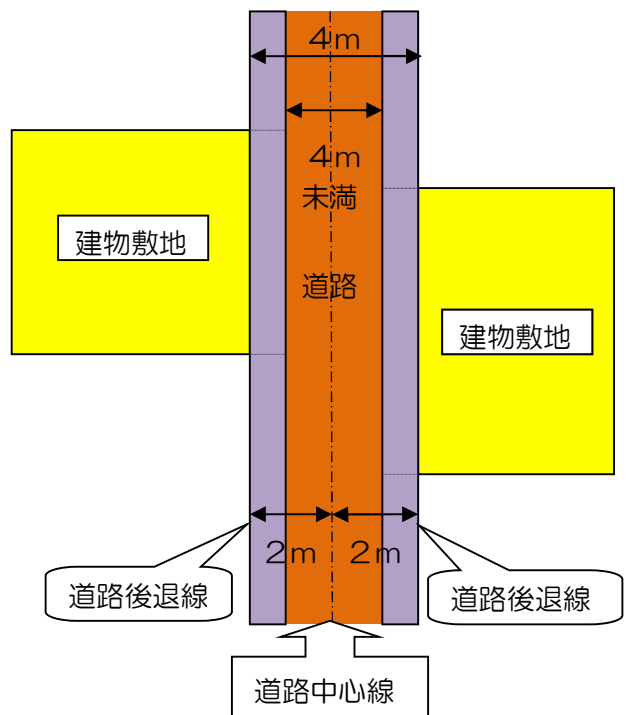
建築基準法上の「道路」として認められるものは、原則として4m以上の幅員を有するものです。ただし、幅員が4m未満の道であっても、岡山市が「法第42条第2項道路」として指定した道は、建築基準法上の「道路」に該当します。

もっと詳しく 「法第42条第2項道路」について！

- ◎原則として道の中心から2m後退した線（道路後退線）の部分までを「道路」とみなします。ただし、道の反対側に用水やがけ地などがある場合は、用水やがけ地などの道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4mの線を「道路」とみなします。
- ◎後退部分は「道路」とみなす部分なので、建物はもちろん、門・塀・擁壁等を設けたり、上空に突き出すことはできません。
- ◎後退部分は敷地面積に含まれません。

※後退する部分は「道路とみなす部分」ですが、あくまで民地であり、この部分の管理は所有権者が行うことになります。

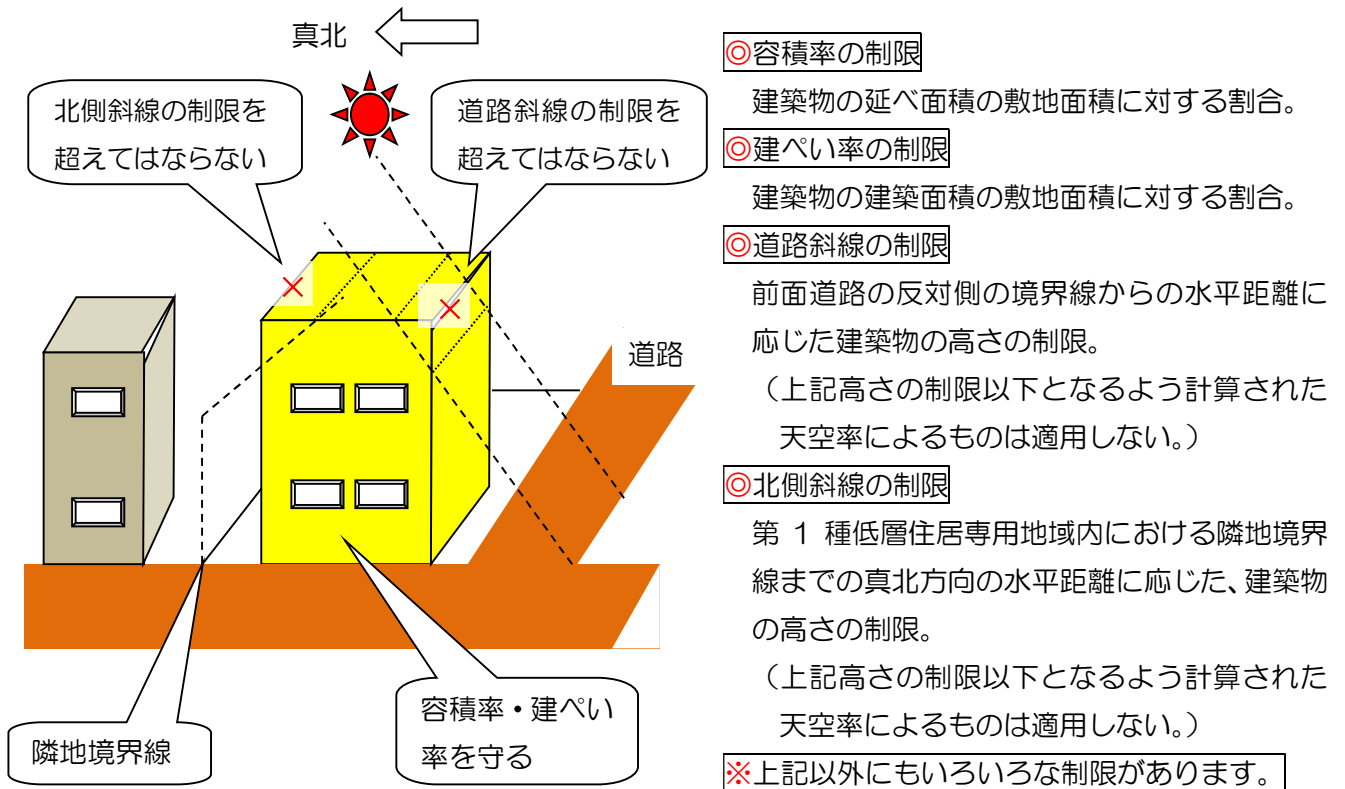
※  は道路と見なす部分を示します。
(この部分を敷地に含まれることはできません。)



ルールを守って住みよいまちづくりを！

建物は、それぞれ個々に建築されていますが、その個々の建物がまちづくりにつながっていきます。ルールに沿わない違反建物は建物自体の安全性等を損ねるばかりか、その地域全体も住みよい「まち」になりません。

面積や高さに関する法的制限の主なもの



ルールを守らず違反建築物を建築すると・・・

- ◎違反建築物の建築主は、是正指導を受けることになり、自らの責任で違反を是正しなければなりません。場合によっては、罰則もかかります。
- ◎違反建築に関係した設計者・工事監理者・施工者等には、業務の停止や営業許可免許の取り消し等の行政処分が行われることがあります。

検査済証の交付を受けていますか？

- ◎建物が完成したら完了検査を受けなければなりません
- ◎検査の結果、建築基準法に適合していれば「検査済証」が交付されます
- ◎検査済証のない建物は、建築基準法に適合していないことが考えられます
- ◎検査済証のない建物は、将来の増改築等や売買のときに手続きが困難になることが考えられます

建物が完成したら、必ず完了検査を受けましょう

岡山市中高層建築物に関する指導指針をご存知ですか？

岡山市中高層建築物に関する指導指針

岡山市では、中高層建築物を建築しようとする場合において、建築主と周辺関係者との間に生ずる相隣関係の紛争を未然に防止するとともに、地域の良好な住環境を保全することにより、調和のある地域社会の実現を図ることを目的として指導指針を定め、建築工事に着手する前に建築主から計画の公開、周辺関係者に対し説明協議をお願いしています。

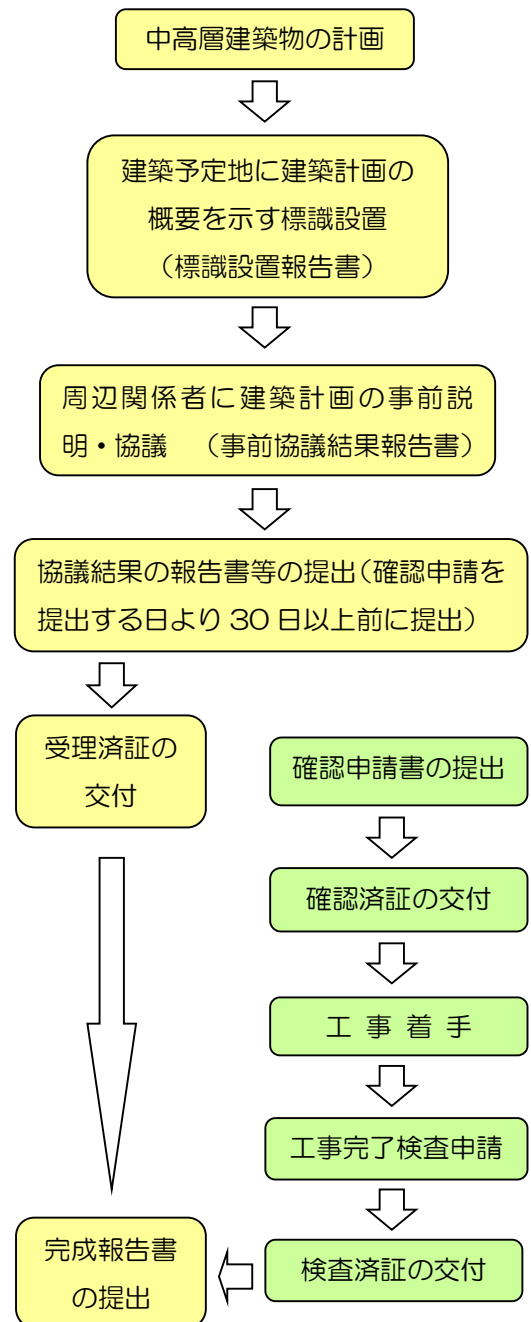
対象となる用途地域と建築物

1	第1種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物、または地上3階以上の建築物
2	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物
3	第1種住居地域 第2種住居地域	高さが10mを超える建築物
4	上記以外の地域	高さが10mを超える建築物のうち、冬至日（8時から16時の間）の日影が1から3の地域に生じるもの

事前説明・協議の内容と対象となる周辺関係者

1	日影協議	冬至日において2.5時間（第1種、第2種住居地域では3時間）以上日影を生じさせる区域の関係者への事前説明・協議
2	電波協議	テレビ電波障害を生じさせる範囲の関係者への事前説明・協議
3	周辺協議	敷地境界から水平距離10m以内の範囲内及び建築物の外壁面等から建築物の高さに相当する範囲内の関係者への事前説明・協議
		1の区域及び3の範囲が含まれる町内会、交通安全対策協議会及び交通安全母の会の代表者への事前説明・協議

手続きの主な流れ



岡山市葬祭場の建築等に関する指導要綱をご存知ですか？

岡山市葬祭場の建築等に関する指導要綱

岡山市では葬祭場の建築等に際して周辺関係住民等と葬祭場事業主との紛争を未然に防止し、良好な市街地の環境保全及び形成に資することを目的として指導要綱を制定しており、建築工事に着手する前に建築主から関係者に対し協議をお願いしています。

指導要綱の定義

<葬祭場>

業として葬儀を行うことを目的とした集会場をいいます。

<葬祭場の建築等>

葬祭場の新築、増築、用途変更等によって葬祭場とすることをいいます。

<関係者>

葬祭場の敷地境界から100mの範囲内の土地所有者、建築物の所有者及び占有者、ならびに同範囲に含まれる町内会、自治会の代表者をいいます。

指導要綱の概要

<事前協議>

建築主が建築図面等を事前協議書に添付して市長あてに提出する。

<事前公開>

建築主が確認申請手続きを行おうとする日の30日前から、建築予定地に周知用の標識を設置する。

<周辺関係住民等への周知>

建築主が標識を設置した翌日から10日以内に関係者に対し説明会等により周知する。

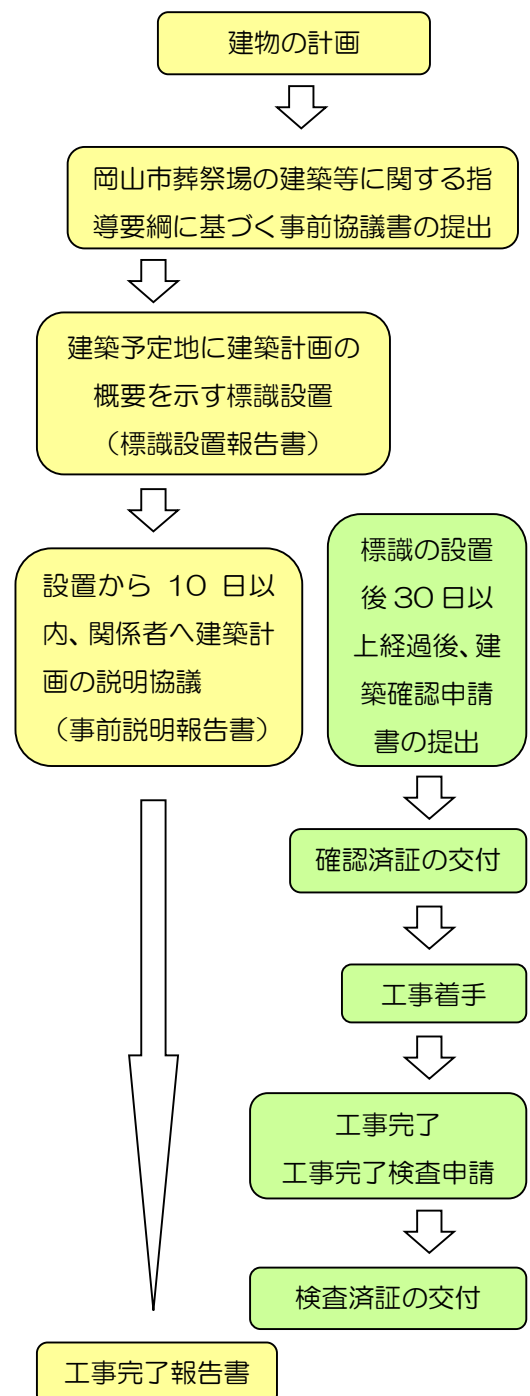
<環境整備について>

葬祭場が交通環境に支障をきたさないよう努めることや、立地や規模に応じた駐車場を確保することなど、周辺環境に配慮した計画とすること。

<管理運営について>

供花や花環等の建物内への配置や、葬祭場から生じる音、臭い等について防音、防臭等に配慮することなど、葬祭場の管理運営を適切に行うこと。

手続きの主な流れ



隣家とのトラブルを防ぐために

民法では建築等に関する隣家との関係について規定されており、もしトラブルが発生した場合は、建築主と隣家の方、当事者どうしの話し合いで解決することになります。

そこでトラブルが発生しないように予め隣家の方に対し説明し、理解を得るように心がけましょう。

今後、お付き合いしなければならない隣家の方と、土地の境界の確認や建築する建物のこと、建築工事によって発生する迷惑と思われる事柄についても、事前によく説明し話し合っ、お互いに理解し協力しあう関係を築くことが一番大切ではないでしょうか。



民法の内容についても、市役所では取り扱われず、建築主と隣家との当事者同士の話し合いで解決しなければなりません。

民法に規定されている、土地建物関係の主なもの

- 1 建物は隣地境界線から50cm以上離さなければなりません。(民法第234条)
- 2 隣地境界線から1m未満の距離で隣家の宅地を見通すことのできる窓などについては、目隠しをつけなければなりません(民法第235条)
- 3 上記1, 2のことについて違う習慣がある地域では、その地域の慣習に従います。(民法第236条)
- 4 直接に雨水を隣地へ注ぎ込むような屋根などはできません(民法第218条)

※ 建築基準法では、都市計画において定めた一部地域や建築協定の規定によるものを除き、境界線からの距離について規定はありません。

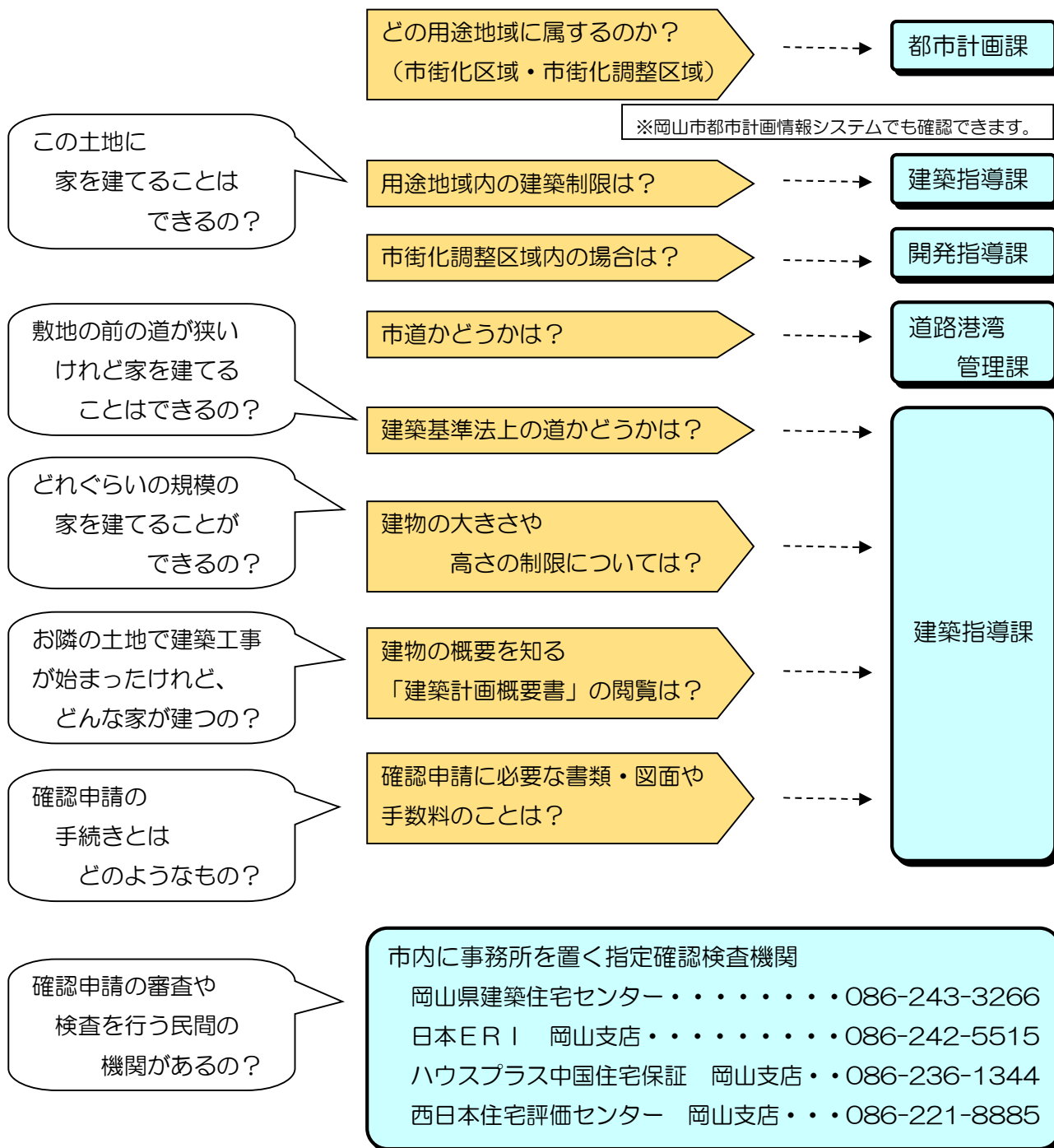
その他の法律について

建物を建てる場合、建築基準法や建築基準関係規定として都市計画法、宅地造成等規制法、消防法等の規定に適合させなければなりません。またその他の法律についても確認申請とは別で建築主の責任において、必要な手続きを行わなければなりません。

事前に専門家に相談するなどして、建築に支障ないように諸手続きを済ませておきましょう。

よくある質問の問い合わせ先

建物を建てる時のルールの一つ「建築基準法」については、建築指導課が所管しています。その他確認する必要のある関連する事柄について、担当する部署、機関の一部を下記に参考列記しました。



岡山市都市整備局住宅・建築部建築指導課 発行及び監修 <作成 令和2年10月>

TEL : 086-803-1000 内線 4611~4617 FAX : 086-803-1730

E-mail : kenchikushidouka@city.okayama.lg.jp ホームページ : <https://www.city.okayama.jp>