



+1 プラスワン建築設計事務所

## Plus ONE Architect & Design

### 「建築工事の着工・完成までの申請手続き」シリーズ

- 1 . 建築関連申請の基本的なフロー編
- 2 . 開発許可申請 1 「開発行為とは」編
- 3 . 開発許可申請 2 「都市計画法 32 条・29 条、開発指導要綱」編
- 4 . **建築確認申請 1 「建築確認申請が必要な建物・最低必要な条件」編**
- 5 . 建築確認申請 2 「規模と構造による申請の違い・その他の付随申請」編
- 6 . 中間・完了検査 編



## 建築確認申請 1 「建築確認申請が必要な建物・最低必要な条件」

### 確認申請を要する建築物

建築基準法 6条1項	用途・構造・規模	工事種別	適用区域
1号	特殊建築物（ 1 ）で床面積の合計が 100平方メートルを超えるもの	・ 建築（ 2 ）  ・ 大規模の修繕	全地域
2号	木造で 1．階数が3以上 又は 2．延べ面積が500平方メートル超 又は 3．高さが13m超or軒高9m超	・ 大規模の模様替	
3号	木造以外で 1．階数が2以上 又は 2．延面積が200平方メートル超		
4号	上記の1号から3号以外のもの	建築（ 2 ）	都市計画区域内 準都市計画区域内 法6条第1項第4号区域

- 1 建築基準法別表第1（い）欄に掲げる用途に供するもの  
（病院、共同住宅、飲食店、物販店、倉庫、自動車車庫など）
- 2 建築物を新築、増築、改築、移転すること。
- 3 準防火区域外での床面積10平方メートル以内の増築、改築、移転については、確認申請は不要

## 確認申請を要する一般工作物

工作物の種別		高さ	適用区域
1	煙突	H > 6 m	全地域
2	柱 (RC、鉄、木、その他)	H > 15 m	
3	広告塔、広告板、装飾塔、記念塔、その他類似のもの	H > 4 m	
4	高架水槽、サイロ、物見塔、その他類似のもの	H > 8 m	
5	擁壁	H > 2 m	

## その他確認申請を要する施設

- ・法第6条第1項1～3号建築物に設置する昇降機 (EV・エスカレーター)
- ・観光用の昇降機、遊戯施設
- ・製造施設等の指定工作物
- ・特殊建築物への用途変更

## 接道義務

建築基準法 43 条の規定により、都市計画区域内及び準都市計画区域内において建物を建てる際は計画敷地が『**建築基準法の道路**』に接していなければ建物を建てるできません。

一般の敷地に接する長さは 2m( 但し各行政庁の条例で長屋 3m、特殊建築物 4mなどと規定されている場合もあります) 建物を建てる際、敷地を購入する際は接道要件及び道路幅員を十分確認して下さい。

「**建築基準法の道路**」の定義は、建築基準法第 4 2 条に規定されています。  
なお、「基準時」とは、都市計画区域及び準都市計画区域の指定時（地域により異なる）を指します。

( 建築基準法第 4 2 条 )

1 項 原則として次に該当する幅員 4 m 以上のものをいいます。

( 1 号 ) **道路法による道路**

国道、道道、町道で一般的に公道という。

( 2 号 ) **都市計画法・土地区画整理法などにより築造、整備された道路**

開発許可による道路等

( 3 号 ) 「**基準時**」に現に存在していた道

公道・私道にかかわらず、都市計画区域指定及び準都市計画区域指定のときに、現に一般通行用に供されていた道路

( 4 号 ) **事業計画のある道路**

( 5 号 ) **特定行政庁から位置の指定を受けた私道**

土地を建築物の敷地として利用するため、道路法等によらないで建築基準法施行令第 1 4 4 条の 4 の基準に従って築造する道路で、これを築造しようとする者が特定行政庁から位置の指定を受けたもの。通称位置指定道路という。

( 建築基準法第 4 2 条 )

2 項 「基準時」において、現に建築物が立ち並んでいる幅員 1 . 8 m 以上 4 m 未満の道路のうち、特定行政庁が指定したものは、次のように道路として取り扱います。(原則によらない道路)( 建築基準法第 4 2 条第 2 項 )

中心後退

道の中心線から両側に水平距離 2 m ずつ後退した線を道路境界線とみなします ( 中心後退 )。

一方後退

一方にがけ地や河川等があり、中心線から両側に水平距離を 2 m ずつとれない場合は、がけ地等の道の側の境界線から道の側に水平距離 4 m 離れた線を道路境界線とみなします。

建築基準法では第 4 3 条第 1 項本文において敷地の接道義務を規定しております。この規定に適合せず、ただし書きの規定の適用を受ける場合は、許可申請を行う必要があります。

第 43 条 ( 敷地等と道路との関係 )

建築物の敷地は、道路(次に掲げるものを除く。第 44 条第 1 項を除き、以下同じ。)に 2 メートル以上接しなければならない。  
ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したのものについては、この限りでない。

## 用途地域など

地域地区には、用途地域、高度地区、高度利用地区、防火・準防火地域、風致地区、臨港地区、生産緑地地区などがあります

これらは地域の特性に応じて定められるもので、必要に応じて地域地区が重複して定められる場合もあります  
用途地域をベースとして他の地域地区を組み合わせることで運用することにより、より目的に合致した土地利用コントロールが可能となる仕組みをもっています

用途地域は、地域地区のうち最も基礎的なものであり、都市全体の土地利用の基本的枠組みを設定するものです  
住居、商業、工業などを適正に配置して機能的な都市活動を確保するとともに、建築物の用途や容積率、建ぺい率、高さなどの形を規制・誘導し、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たすものです

用途地域には 12 種類があり、各地域で建設が不可な建物もありますので注意が必要です