

安全で住みやすい まちづくり

建物を建てるためには

F U K U R O I

建築基準法は、住民の生命、健康及び財産の確保を図り、公共の福祉を増進させることを目的として、建物を建てる場合の最低限の基準を定めています。
建物を建てるためには、事前の申請が必要です。



1. 建物を建てるための基本的規定
2. 敷地と道路の関係(接道義務)
3. 建築基準法に示す道路
4. 建築の手続きの流れ



袋井市

1. 建物を建てるための基本的規定

建築物の使用者の生命、健康を守り、良好な市街地環境を確保するための基本的規定が定められています。

道

路

建物の敷地と接する道路の条件や、敷地と道路との関係について定められています。

建物の構造

地震、台風、火災等に対する安全性の基準が定められています。

建ぺい率と容積率

建築規模については、都市計画法に定める用途地域別に「建ぺい率」、「容積率」の限度が定められています。

高さ制限・斜線制限

日照、採光、通風の確保のため、用途地域別に「絶対高さ」、「斜線制限」が定められています。

日影規制

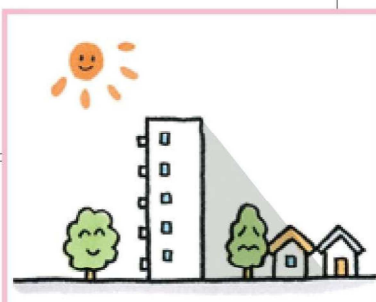
中高層建築物は、周辺の日照条件を守るため、日影規制時間の基準が定められています。

建物の用途制限

住環境、利便性を守るため、用途地域別に建築物の用途(住宅、店舗、工場等)の制限が定められています。

その他の建築規制

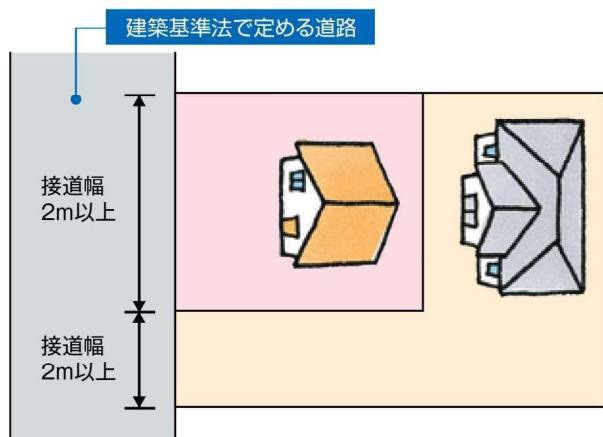
地区計画、建築協定等により地区、地域にあわせ、建築制限を定めている地域があります。



建築物の容積率・建ぺい率の制限
高さの制限、日影規制等に
関する基準

2. 敷地と道路の関係(接道義務)

建築基準法においては、建築物の敷地が、建築基準法で定める道路に2m以上接していないと、建物は建築できません。



特殊な建築物や大規模な建築物の接道

路地状敷地(専用通路)で道路に接する店舗・倉庫などの特殊な建築物や大規模な建築物等の敷地は、「静岡県建築基準条例」で条件が附加されています。

3. 建築基準法に示す道路

道路は、通行の場、災害時の避難路、消防活動の場など良好な市街地環境を形成するための重要な役割を担っています。建築基準法では、第42条で道路を以下のように定めています。

法令種別	一般呼称の種別	幅員	内 容
1項1号	1号道路	4m以上	道路法による道路 (実例) 国道、県道、市道
1項2号	2号道路	4m以上	都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等による道路 (実例) 都市計画事業・土地区画整理事業等により築造されたもの
1項3号	既存道路	4m以上	建築基準法施行時または都市計画区域指定時にすでにあった道路 (実例) 現に一般交通の用に供しているもの
1項4号	計画道路	4m以上	都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等で2年以内に事業が行われるものとして、特定行政庁が指定したもの
1項5号	位置指定道路	4m以上	特定行政庁が位置指定した私道 (実例) 宅地造成と併行して造られた私道 (特定行政庁ごとに指定基準があります)
2項	みなし道路 (2項道路)	1.8m以上 4m未満	建築基準法施行時または都市計画区域指定時、すでに建築物が立ち並んでいた幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定したもの

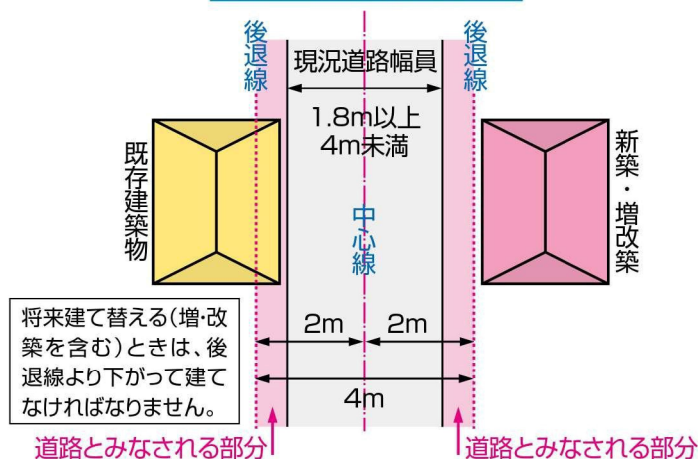
※袋井市内の道路の種別については、平成22年4月より都市計画課窓口にて公開しています。

2項道路について

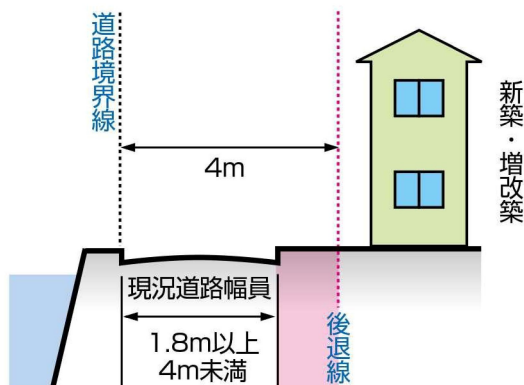
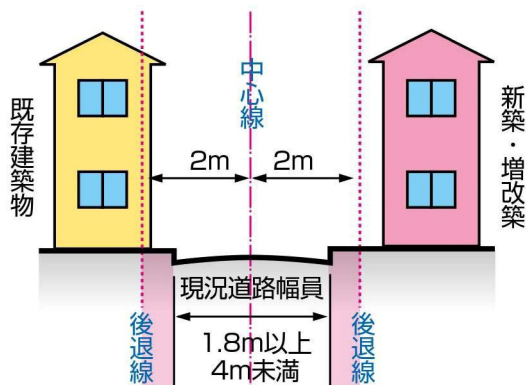
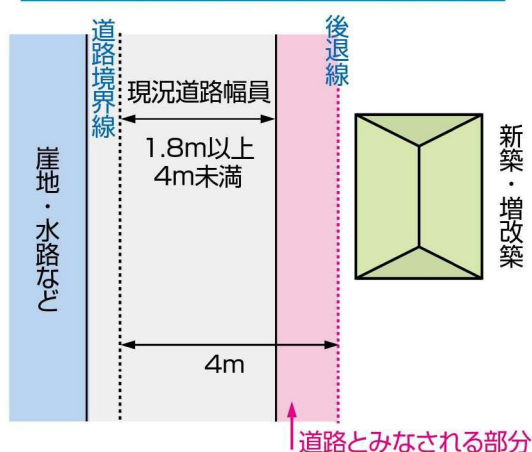
2項道路に面して建築物を建築する際には、道路中心線から両側に、それぞれ2m後退して建物や塀などを建てなければなりません。ただし、道路の反対側に崖や水路がある場合は、崖や水路の境界から片側へ4mの後退となります。

2項道路沿いにある敷地では、自分の敷地内であっても後退範囲内に建物、塀を建てることはできません。これは消防活動や避難路として防災上有効な幅員4mを、将来的に確保するものです。趣旨をご理解頂き、道路部分の確保を通して住みよい街づくりの実現に、ご協力をお願いします。

道路の両側が敷地の場合



道路の反対側に崖地や水路がある場合



4. 建築の手続きの流れ

建築物の安全性などを確保するために、建築物を建てる際には、建築主事または民間の指定確認検査機関による審査や検査を受けなければなりません。

建築基準法のチェックは、以下の3段階で行われます。

建築計画の作成

建築主事

または

指定確認
検査機関

建築確認

建築物を建築しようとする人は、建築主事または、指定確認検査機関に確認申請書を提出し、建築基準法等の基準に適合していることの審査を受けなければなりません。

建築着工

建築主事

または

指定確認
検査機関

中間検査

特定工程を含む建築物は、特定工程の終了段階で、建築主事または指定確認検査機関の検査を受けなければなりません。

工事完了

建築主事

または

指定確認
検査機関

完了検査

工事が完了した段階で、建築主事または指定確認検査機関の検査を受けなければなりません。

使用開始

- 詳しくは下記にお問い合わせください。

F U K U R O I



袋井市 都市建設部

建築住宅課 住宅土地対策室 TEL (0538) 44-3123