



4
月
から

建築確認などの事務を開始します

～安全・安心なまちづくりのために～

◆建築指導準備課

※平成29年4月からは「建築指導課」になる予定です。

(☎042-438-4026)



市は、平成29年4月から建築基準法第4条第2項の規定による建築主事(※1)を置き、特定行政庁(※2)になる予定です。これにより、これまで東京都で扱ってきた建築確認などの事務を市が行うこととなります。市が行う主な業務は次のとおりです。

- 建築物の確認・許可・認定^{※1}
- 道路位置の指定・廃止
- 違反建築物などの取り締まり
- 特殊建築物などの定期報告
- 建設リサイクル法の届け出
- 長期優良住宅の認定
- 低炭素建築物の認定
- 建築物省エネ法に基づく認定^{※2}
- 建築計画概要書などの閲覧^{※2}

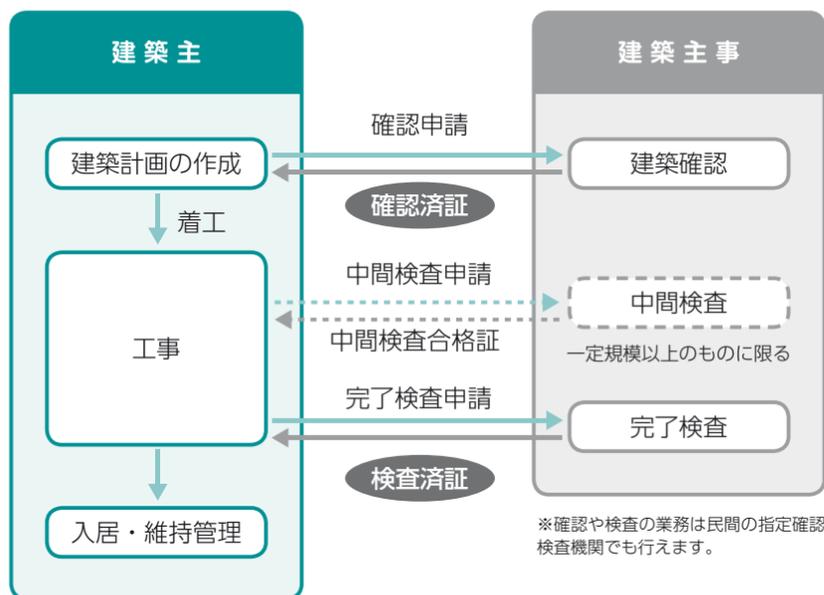
※1…計画された建築物が建築関係法令に適合しているかどうかを確認する行政機関

※2…建築主事を置く市町村の長

建築確認って何？

建築主は工事に着手する前に、その建物の計画が建築関係法令に適合しているかどうかの確認を受けなければなりません。これを「建築確認」といいます。この建築確認は、建築主事に確認の申請書を提出して行われます。これを「確認申請」といいます。確認申請をして、検査を受けるまでの手続きの流れは下図のとおりです。

この確認申請は、建物を新築するときだけでなく、増築や改築、移転をするときにも必要になります。また、エレベーターやエスカレーターなどの昇降機を設置したり、大きな広告塔を設置したりする場合などにも確認を受ける必要があります。



確認申請では主にどんなことをチェックするの？

◇建物の用途

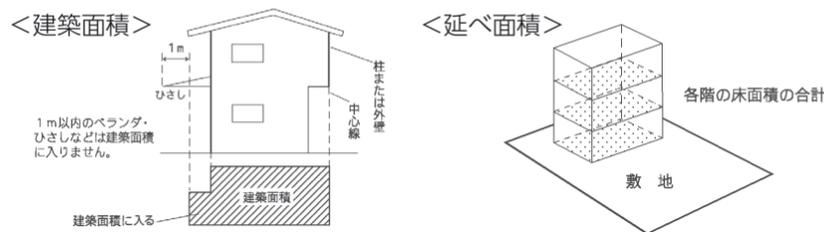
建てられる建物の用途は、都市計画で定める用途地域によって異なります。これは、さまざまな用途の建物の混在による環境の混乱を避けるなど、秩序あるまちづくりを促進するために定められているものです。

例えば、第一種低層住居専用地域に指定されている住宅街に工場などの用途の建物を建てることはできません。騒音や車両の出入りなどの影響で良好な住環境を確保することができないからです。

◇面積の制限

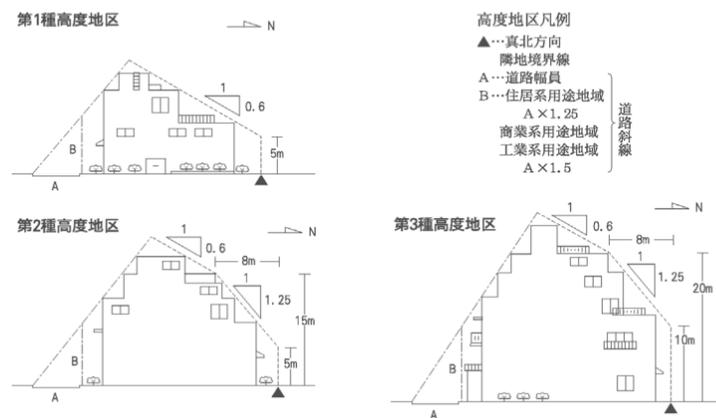
面積の制限も用途地域によって異なり、敷地面積に対する「建築面積」・「延べ面積」の割合が定められています。これを「建ぺい率」・「容積率」といいます。

- 建築面積…外壁や柱などの中心線で囲まれた部分の水平投影面積
- 延べ面積…各階の床面積の合計



◇建物の高さ

用途地域による絶対高さの制限と、建築基準法や都市計画に基づく斜線の制限があります。斜線の制限の例は下記のとおりです。



◇そのほか建物自体の性能

建築設備や構造耐力のほか火災に対する性能などもチェックします。建物の規模や用途により、火災や地震などに対して建物に求められる性能は異なります。不特定多数の人が集まる大規模な建物は、避難に時間が掛かることから、小規模なものに比べて規制が厳しくなります。