

# 家を建てるには？

建築基準法を中心とした法令の紹介



浜松市

## まえがき

住まいづくりの計画を思い立ってから完成するまでの間、建築主は様々な問題を解決していかななくてはなりません。資金計画に始まり、法律、税金、設計、工事等、気になることばかりですが、その多くが専門的な知識を必要とする為、初めての方にとっては、大変な気苦労ではないでしょうか。

このパンフレットは、浜松市内で住宅を建築される方に、最低限、知っておいていただきたい事項について「建築基準法」を中心にまとめたものです。より詳しい知識が必要な方は、建築士等にご相談ください。

建築行政課では、建築基準法に基づいて建築確認申請される建築物の図面等が法律に適合しているか確認し、建築物の工事が完了した際に完了検査をしています。

一般的に「建築確認」という行為は、建築基準法に適合しているかを確認することであり、他の全ての法律に適合しているかを確認しているわけではありませんので十分注意してください。例えば、民法第234条に「建物を建築するには、隣地境界線より50cm以上の距離をおかなければならない」という条文がありますが、建築基準法にはそのような規定がないため、距離をとることは指導できません。ただし、民法上では、隣地の方から要求があれば距離をとらざるを得ない場合もありますので、事前に建築士等とよく相談し、建築計画をしてください。

また、建築基準法は最低の基準を定めているにすぎないということを理解し、より安全性の高い、質の高い住宅を希望される場合は、建築主が住宅に求める性能をしっかりと建築士に伝え、十分に打合せを行い、理想の住まいを実現していきましょう。

### 「はままつ住まいづくりガイド～住まいに関する支援制度等の紹介～」



住宅の新築・購入や住宅リフォームに関する公的な支援制度を簡潔にまとめたパンフレットです。

住まいづくりの流れや土地選び、業者選びのポイント等も紹介しています。

□ホームページ（ダウンロード）

浜松市HPトップ→暮らし・手続き→

→住まい・建築→住宅計画・制度→

→はままつ住まいづくりガイド

（お問い合わせ：住宅課企画グループ 053-457-2457）



## もくじ

はじめに ―土地選び、業者選び―	1
土地の選び方	1
業者の選び方	3
人にやさしい住まいを	6
第1章 建築確認申請 ―家を建てる時の手続きは?―	7
建築基準法とは?	7
建築物とは	7
家が建つまでの流れ	8
違反建築物	8
建築確認申請、検査申請について	9
建築物のいろいろな面積	10
設計、工事監理の資格について	12
建築士に依頼しないで建築を検討される方へ	12
第2章 単体規定 ―家そのものを安全に―	13
安全な敷地	13
浸水実績図 (参考)	
静岡県地理情報システム	17
安全な建築物	18
住宅の品質確保の促進等に関する法律 (品確法) について	18
第3章 集団規定 ―まちづくりのルール―	23
都市計画とは (都市計画区域、市街化区域、市街化調整区域)	23
浜松市ホームページにおける都市計画情報のご案内	23
敷地と道路の関係	25
狭い道路の拡幅整備事業にご協力を!	27
用途地域による制限	28
建築物のいろいろな高さ	33
第4章 その他にも ―家づくりに関わるいろいろ―	36
がけ関係	36
まちづくり関係	36
その他にもこんな法令があります	40
中古住宅の入手を検討の方へ (既存建築物の制限)	44
浜松市プロジェクト TOUKAI (東海・倒壊) -0 総合支援事業	44
ブロック塀について	45
証明	46
専門家による建築相談	46

## はじめに ー土地選び、業者選びー

### ■土地の選び方

一般に、土地を手に入れる方法には、個人所有地を買う場合と、宅地造成された分譲地を買う場合等があり、それぞれ特徴があります。

個人所有地を買う場合、敷地の状況によっては、土留めや盛土等の造成工事が必要になったり、給水、排水設備がなかったりする場合等もありますので、そのための費用を見込んでおく必要があります。また、将来、周囲がどのような環境に変化していくのか、予想が付きにくいということもあるでしょう。

一方、宅地造成された分譲地は、一定の基準に適合し、検査に合格したものであれば、道路や敷地の整備はもちろん、水道、側溝等の設備、ときには下水道や公園までも整備されていますので、安心して購入することができます。

土地を選ぶうえで、大切なことはたくさんありますが、その中でも、主なものは次のようなことです。

- ① 住宅が法的に建てられる土地であるか。
- ② 住宅敷地として、致命的欠陥はないか。
- ③ 住宅を建てるうえで、どのような制限を受けるか。



### ◆信用ある不動産業者を選ぼう

宅地や建築物の売買、仲介は宅地建物取引業者でなければできないことになっています。そして、宅地建物取引業者となるためには、国土交通大臣、または都道府県知事の免許を受けなければなりません。

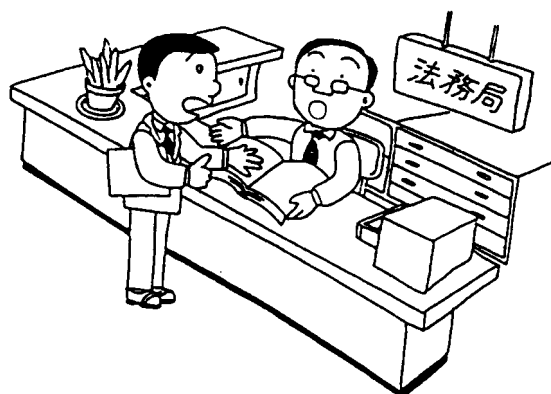
この免許を持った宅地建物取引業者の中から、信用ある業者を選ぶことが「安全な取引」の鍵となる訳ですが、その目安をあげてみると、次のようなこととなります。

- ① 業者の事務所の所在がはっきりしているか。
- ② 宅地建物取引業者の標識、取引士証、報酬額表が掲げられているか。
- ③ 不動産に関する法律や、税金の質問に正確に答えてもらえるか。
- ④ 契約をせき立てたり、代金や手付け金の支払いを急がせたりしないか。
- ⑤ 売り主（地主）に会うのを拒んだりしないか。

### ◆自分の目で現地と登記簿を確認しよう

土地を購入する前には、よく調べなければならないことがたくさんありますが、まず、自分の目で現地を見て、業者の説明と土地の状況を照合して見るのが大切です。隣地との境界杭があるかどうか、確認しておかなくてはなりません。また、所轄の法務局へ行けば、土地の登記事項を調査することができますので、その土地の所有者が誰か、また、売り主が土地を売却できる権限を有する人かどうかを確認しておきたいものです。登記上の所有者と売り主が同一人物であれば安心できます。

その他にも、土地に抵当権や地上権等が設定されていないかどうか確認しておきたいものです。ただし、借地権や耕作権等のように、登記事項に記載されない権利もありますので、売り主に確認してみることも大切です。



### ◆家を建てることができるかどうか確認しよう

浜松市内では都市計画によって、様々なまちづくりのルールが定められていて、家を建てることに制限がかかる場合があります。詳しくは「第3章 集団規定 —まちづくりのルール— (23 ページから)」をご確認ください。

また、都市計画以外にも災害リスクの高いがけ地等も建築の制限を受ける場合がありますのでご注意ください。

家を建てたり、敷地を造成したりする際には、あらかじめ許可等が必要となる区域・地域の主なものを以下にあげておきます。各区域・地域に該当するかどうかは、各担当課にご確認ください。

- ・市街化調整区域 (24 ページ)
- ・風致地区 (36 ページ)
- ・土地区画整理事業区域 (39 ページ)
- ・災害危険区域 (17 ページ)
- ・都市計画施設 (36 ページ)
- ・地区計画 (37 ページ)
- ・土砂災害特別警戒区域 (17 ページ)
- ・宅地造成工事規制区域 (36 ページ)

## ■業者の選び方

家を建てるにあたっては設計と施工をそれぞれ別に依頼するか、または、工業者に設計から施工までを任せるか、建築主として迷うところですね。

工業者に一任するケースが多く見受けられますが、最近では、個性的でこだわりのある住宅を建てたいということから、設計は設計者に依頼するという場合も増えています。

選択の方法としては、設計者に依頼した場合と、工業者に依頼したものとは、どのような違いがあり、どちらがより適切に要望に応えられるのかを検討してみる必要があります。両者の特色を述べておきますので、参考にしてください。

### ◆設計者に依頼した場合

設計は設計者に、施工は工業者に別々に依頼することになります。

設計者が作成した設計図をもとに工業者が施工するため、設計者、工業者がそれぞれの立場に徹した仕事ができるという特色があります。

また、設計料はかかったけれども、それによって得られる住宅としての価値や、中立的な立場で工事監理をしてもらえること等を考えると、結果的には得だったということもあります。設計料分だけ費用が高くなった、という単純計算にはなりません。

### ◆工業者に依頼した場合

この場合は、設計と施工を併せて工業者に依頼することになるため、工業者の選び方が大切な要素となります。

工業者は、もともと施工が専門分野ですので、施工は得意としていても、設計まで得意としている工業者は比較的少なく、設計部門を持っていない工業者もあります。

設計施工で工業者に依頼したとしても、設計部門を持っていない場合は、工業者は設計事務所へ設計を依頼することになるため、結果的には、始めから設計事務所へ依頼した時と同じこととなります。しかし、結果は同じでも工業者を経由した設計依頼となりますので、設計者と建築主が直接打ち合わせをする機会も少なく、十分な設計を期待することができない場合があります。従って設計と施工を併せて依頼する場合には、設計と施工の業務体制等を確認して工業者を選ぶことが大切です。

なお、この設計施工の場合、設計図どおりの施工がされているかどうかを、確認する工事監理も、工業者自身ができることになるため、誠意をもって工事にあたってくれる工業者を選ぶことが大切です。



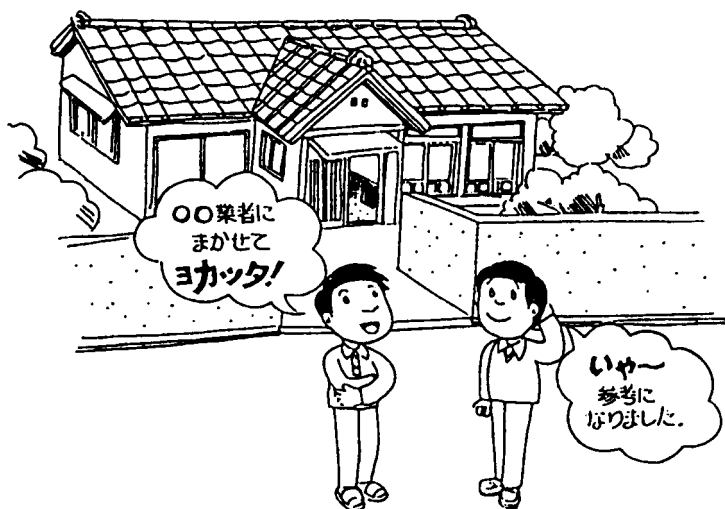
### ◆工事監理もしっかりと

さて、しっかりした設計図ができたとしても、ほとんどの場合、建築主は建築に関しては素人ですので、設計図どおり施工されているかどうかを確認することは困難です。

そこで、法律では建築主の利益を守るため、工事監理者を置くことを義務づけています。工事監理者には建築士があたり、監理上の責任も法的に定められていますので、建築主の利益が守られる訳です。

### ◆信頼のおける施工能力のある良い工事業者を選ぶ

家は生涯の中でも、おそらく最高額の買い物となるでしょう。しかも、完成した家を引き渡されるのは、何ヶ月も先のことです。信用のある工事業者を選ぶことが重要となります。



家1軒を完成させるためには、工事業者としての数々の能力が必要とされます。設計図がしっかりしていたとしても、設計図の内容を読み違えたり、設計図と異なる施工をしたりでは、満足のできる家は期待できません。

また、建築業者は多くの業種で構成されていることから、一つの家を建てるにも元請業者がその下請業者を上手に指導、監督できるかによって、住宅の品質が大きく左右されることとなります。特に木造住宅は、大工さんの腕次第で出来が決まってしまう位ですので、工事業者を選ぶにあたっては、大切なポイントとなります。

## ◆工事期間が守れる工事業者を

請負契約書には必ず工事期間が記載されています。これは、建築主と工事業者が協議して決める契約上の約束ごとです。工事期間が延伸すると、建築主の予定にも影響を及ぼすこととなります。また、工事業者としても足場等の仮設費をはじめ、現場監督等の給料・その他の現場経費がかさむことになり、利益率が下がることとなります。そのため、遅れを取り戻そうと大切な家のどこかにシワ寄せが廻ってくることも考えられます。

契約で定めた工事期間が、特別な理由もなく守れない工事業者は、工事内容においても、約束が守れないことが多いものです。一般的に、工事期間の守れる工事業者は、段取りも良く仕事の質も高いものです。

## ◆請負契約は必ず結ぶこと

建売以外の住宅の購入は、現実に存在しない家を買うという大きな特殊性があります。何ヶ月か先には完成するでしょうが、請負契約を結ぶ時点においては未だ影も形もない設計図上の家です。大金を払って買うのですから、設計図どおりの建物が間違いなく完成するという証が欲しいと考えるのは当然のことでしょう。

建てた家が、不良・欠陥建物であったら大変なことです。ましてや、建築中に工事業者が倒産してしまうようなことがあれば、それこそ、取り返しのつかないことになってしまいます。たとえ信頼のある工事業者であっても、請負契約は必ず結んでおきましょう。

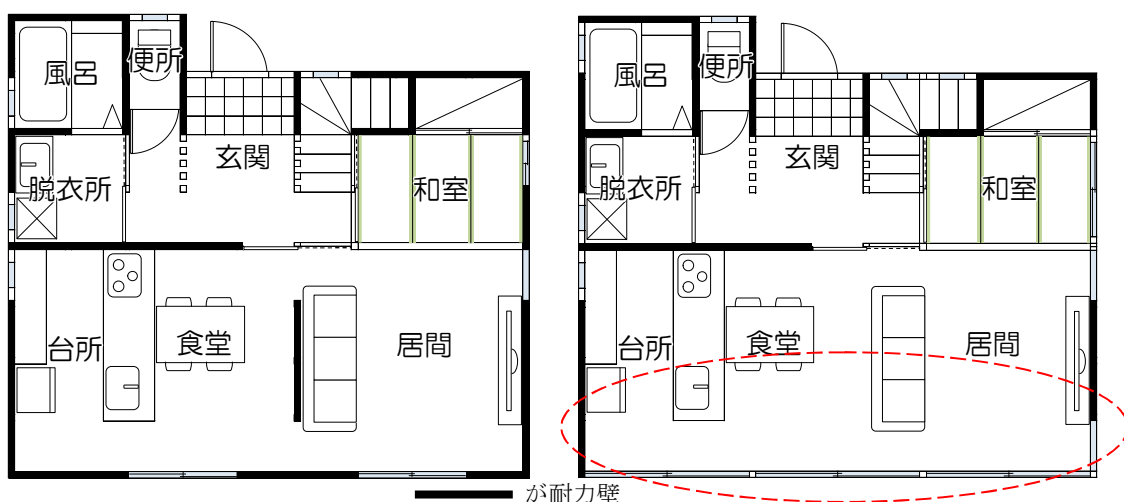




## ■人にやさしい住まいを

### ◆地震に強く安全な住宅に

南海トラフ巨大地震がいつ発生してもおかしくないことを考えると、地震に対して万全の対策を取っておきたいものです。家は壁や柱が偏ると、力は弱い部分に集中して、揺れによって壊れやすくなります。地震の力のかかり具合を考慮して、家の平面形状を出来る限り整形にしたり、筋交いの入った耐力壁等をバランスよく配置したりすることが大切となります。また、2階建てにする場合は、2階の柱や壁は1階の柱や壁の上に配置すると家が強くなります。基礎も鉄筋コンクリート造の基礎にし、土台と柱を緊結します。地盤の悪い土地は、基礎全体で家等の重さを受けるようにベタ基礎にしたり、地盤改良をしたり、強い地盤まで杭を打って家を支えたりする工法等が考えられます。また、屋根の軽量化により柱の負担を軽減することも地震に対して有効になります。



○バランスよく耐力壁を配置

△偏って耐力壁を配置

### ◆バリアフリーな住宅を

個人差はありますが、人は年齢と共に手足が不自由になったり、ちょっとした段差でもつまづいたりして、大ケガになることもあります。ですから、玄関、廊下、浴室、便所には手すりを付け、階段には足元を照らす照明も設置したいものです。浴室、便所も将来のことを考えて、介護者が作業できるスペースを検討することも大切ではないでしょうか。新築時はそのような配慮が必要ない方も、将来を考え、改築・改造がしやすいような構造・間取り等を検討したいものです。

### ◆自然環境を活用した省エネルギー

省エネルギーのためには、自然環境をうまく生かすことも大切です。窓をバランスよく配置し、風通しを良くしたり、特に熱が溜まりやすい屋根裏には換気扇や換気孔を設けて熱を外に出したりする対策を講じておきましょう。

また、冷暖房設備を設置する方がほとんどだと思いますが、熱効率・結露・維持管理（電気代等）を考えると、断熱性能、気密性能を高めることが効果的です。

## 第1章 建築確認申請 一家を建てる時の手続きは？

家を建てる時には、「建築基準法」及び関係法令に適合していなければなりません。

### ■建築基準法とは？

建築基準法は、建築物の敷地、構造・設備、及び用途に関する最低の基準を定め、国民の生命・健康・財産の保護を図り、公共の福祉の増進に資する事を目的として定められています。地震や火災等に対する安全性や、建築物の敷地、周囲の環境等に関する必要な基準が定められており、建築物を建築する場合には、必ず守らなければなりません。

#### 建築物とは

建築基準法でいう「建築物」とは、屋根とそれを支える柱や壁で構成された、土地に定着した工作物等のことです。屋根の下で屋内的な用途に供するものは建築物として建築基準法の対象としています。また、これに付属する門や塀、建築設備も建築物の一部とみなします。

つまり次のものは建築物です。

- ・カーポート、駐輪場
- ・プレハブ小屋
- ・コンテナハウス（継続的に屋内的な使用をするもの）
- ・建築敷地に設けるブロック塀
- ・トレーラーハウス（継続的に設置されるもの）



次のものは建築物として扱いません。

- ・テント（一時的に設置するもの）
- ・小規模な物置（奥行き1m以下又は高さ1.4m以下等の物置内に人が立ち入らないもの）
- ・農業用ビニールハウス（農作物生産のみの用に供するもの）



## ■家が建つまでの流れ

建築基準法の手続きは以下のとおりになります。あなたの大切な財産や健康等を守るため、家を建てて住むまでには、いろいろな手続きが必要です。

事前の  
打合せ



建築物を建築する敷地には、様々な制限がかかっていることがあります。事前にどんな制限がかかっているか調査してください。

前面道路が狭い道路の場合（27ページ参照）等、事前に手続きが必要なものもありますので建築士や建築行政課等にご相談ください。

建築  
確認  
申請



設計条件や要求事項について、設計者と事前に綿密な打ち合わせを行い、建築物の計画がまとまったら、工事着手前に「建築確認申請書」を必ず提出してください。

審査・  
確認



建築確認申請の審査期間は、木造2階の住宅は7日間、木造3階の住宅や鉄骨造、鉄筋コンクリート造は35日間程度要します。

審査の結果、建築基準関係規定に適合することが確認できれば、「確認済証」が交付されます。

着  
工



工事現場には「確認済み」の表示をしてください。

中間  
検査



構造耐力上主要な部分の工事が終わったら中間検査（10ページ参照）を受けてください。

工事  
完了



工事が完了したら4日以内に「完了検査申請書」を提出してください。完了検査に合格すれば「検査済証」が交付されます。

### 違反建築物

－必要な法的手続きをお忘れなく！法令の基準に適合した建築物を！－

違反建築物は、社会生活を営むうえで良好な近隣関係を害することになります。さらに地震や火災による被害の拡大につながり、人命や大切な財産を失うことにもなりかねません。

建築計画をする場合には、建築基準法及び建築関連法について建築士、工事業者、又は建築行政課等に相談し、建築確認申請の手続きを行うとともに法に適合した工事を行ってください。

なお、違反建築は、工事停止命令をされるばかりでなく、建築主、工事業者も処罰される場合もあります。

また、違反を是正するための工事もしなければなりませんので、経済的負担を伴うばかりでなく、社会的な信用にも影響しますので、十分注意してください。

## ■ 建築確認申請、検査申請について

建築主は、工事着手する前に建築確認申請書を提出して、建築基準法に適合していること  
の確認を受けなければ、工事着手することができません。また、工事が完了した際には、  
建築確認申請のとおり施工されているか検査を受けなければいけません。

### ◆ 建築確認申請、検査申請が必要な建築物は？

原則として、建築物を新築、増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替、用途  
変更をする場合は確認申請が必要です。

ただし、以下のものは確認申請が不要です。

- ① 都市計画区域外（天竜区緑恵台地区、土砂災害特別警戒区域を除く）の四号建築物

四号建築物とは、 特殊用途（病院、旅館、共同住宅、飲食店、物販品販売店舗、倉庫、自動車車庫等） に供する部分が 200 m <sup>2</sup> 以下かつ、 木造の場合は、 階数が 2 以下かつ 延べ面積が 500 m <sup>2</sup> 以下かつ 高さが 13m 以下かつ 軒の高さが 9m 以下 木造以外の場合は、 階数が 1 かつ 延べ面積が 200 m <sup>2</sup> 以下 の建築物
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- ② 防火地域・準防火地域以外における 10 m<sup>2</sup>以下の増築、改築、移転  
③ 四号建築物の大規模の修繕、大規模の模様替  
④ 特殊用途以外への用途変更、変更部分が 200 m<sup>2</sup>以下の用途変更

※確認申請という手続きが免除されても、建築基準法に適合する必要があります。

建築士等と相談し、建築基準法に適合するように設計、施工してください。

また、確認申請した物件（用途変更を除く）は完了検査を受ける必要があります。

建築物以外にも建築確認申請、完了検査が必要なものがあります

**建築設備：** エレベーター、小荷物専用昇降機 等

**工作物：** 2m を超える擁壁、4m を超える広告塔 等

新築…建築物のない敷地に新たに建築物をつくること 増築…建築物のある敷地に建築物をつくること（同一棟、別棟問わず） 改築…建築物を除却し、それと位置、用途、構造、規模等が同程度の建築物をつくること 移転…建築物を別の位置に移動すること（原則、同一敷地内） 大規模の修繕…建築物の主要構造部（構造上重要な壁、柱、床、はり、屋根、階段）の一種以上 について、過半を一度除却し、元と同じ材でつくり直すこと 大規模の模様替…建築物の主要構造部の一種以上について、過半を一度除却し、元とは別の材で つくり直すこと 用途変更…建築物の用途を変更すること
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## ◆中間検査とは？

阪神・淡路大震災では、施工の不備が原因と考えられる建築物の被害が多くみられ、施工段階での検査の重要性が改めて認識されました。中間検査は、安全性に深く関わる特定の工程が終わった段階で受けなければならない検査です。中間検査を合格しなければ次の工程に進めません。

中間検査が必要な建築物と特定工程は以下のものです。

建築物		特定工程
住宅の用に供するもの (増築の場合は住宅部分が60㎡超のもの)	木造	屋根の小屋組工事及び構造耐力上主要な軸組の工事
	鉄骨造	鉄骨造の部分において、初めて施工する階の建方工事
	鉄筋コンクリート造	地上階数が1の場合：はり及び屋根版の配筋工事 地上階数が2以上の場合：2階の床及びこれを支持するはりの配筋工事
地上3階以上のもの		基礎に配筋を配置する工事

※型式部材等製造者により製造された建築物や住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく建設住宅性能評価書の交付を受ける建築物等、中間検査を要しないものもあります。

### 建築物のいろいろな面積

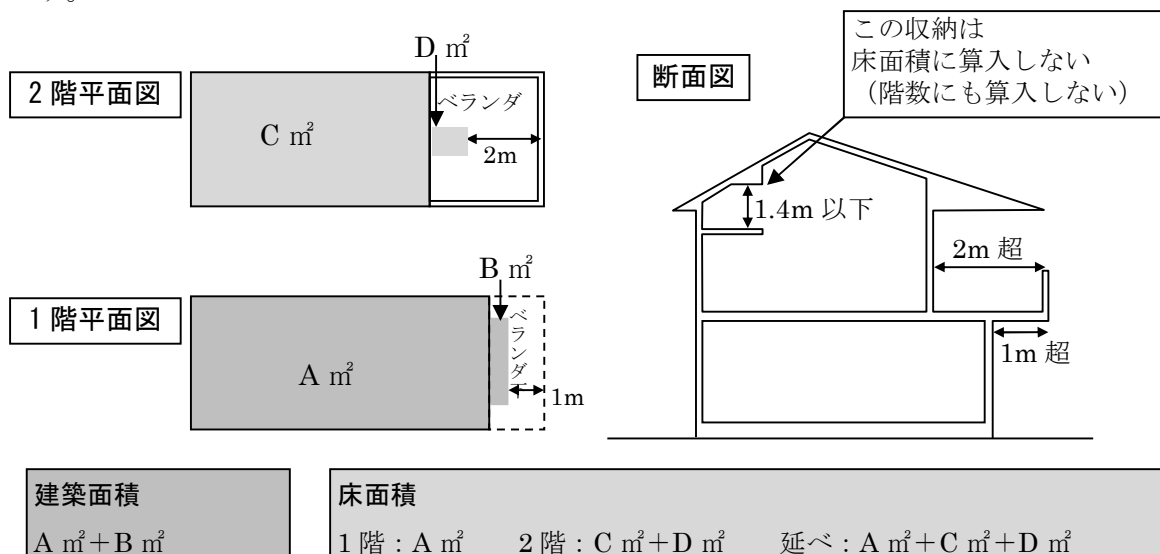
「**建築面積**」とは、建築物の外壁又はこれに代わる柱で囲まれた部分の水平投影面積を指します。柱を立てない庇やベランダの下等の、開放性が高い建築物の場合の部分は、端から幅1mの部分を実積面積から除外します。

「**床面積**」とは、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積を指します。

ピロティやポーチ等の十分に外気に開放されており、屋内的用途（物置や車庫等）に供していない部分は、床面積に算入しません。また、屋根がかかった吹きさらしのベランダで、外気に十分開放されている場合は、ベランダの手すり（もしくは屋根の先端）から幅2mの部分を実積面積から除外します。

床下収納や天井裏等に設ける物置（ロフト）で、その部分の最大の天井高さが1.4m以下、かつ、その部分の面積が階の床面積の1/2未満であれば、床面積に算入しません。

「**延べ面積**」とは、建築物の床面積の合計を指します。容積率（30ページ）の算定にあたっては、地下の住宅やエレベーター部分、自動車車庫部分等の面積が一部除外されます。



## ◆建築確認申請、検査申請の提出先は？

建築確認申請、検査申請の提出先は選択できます。平成 11 年の建築基準法改正により、従来、県や市のみで行っていた建築確認・検査の業務が、民間の指定確認検査機関でできるようになりました。現在では、建築確認・検査業務のほとんどが民間の指定確認検査機関で行われています。申請には手数料が必要となります。

### ・浜松市に提出する場合

中央区・浜名区の一部(旧北区)の物件	建築行政課 建築確認検査グループ 053-457-2472
浜名区の一部(旧浜北区)・天竜区の物件	北部都市整備事務所 053-585-1161

### 建築確認、検査の申請手数料抜粋(令和5年4月1日現在)

床面積の合計		確認	中間検査	完了検査 ( )内は中間検査を行ったもの
30㎡以内		10,000円	14,000円	15,000円 (14,000円)
30㎡超	100㎡以内	18,000円	16,000円	18,000円 (16,000円)
100㎡超	200㎡以内	28,000円	22,000円	24,000円 (22,000円)
200㎡超	500㎡以内	38,000円	30,000円	33,000円 (31,000円)
建築設備	エレベーター	18,000円	—	26,000円
	小荷物専用昇降機	9,000円	—	18,000円
工作物		17,000円	—	21,000円

### ・民間の指定確認検査機関に提出する場合

機関によって審査できる建築物、申請手数料は異なりますので、それぞれの機関にご確認ください。

### 浜松市を業務区域とする指定確認検査機関一覧(令和6年4月1日現在)【50音順】

- ・一般財団法人愛知県建築住宅センター
- ・アウェイ建築評価ネット株式会社
- ・SGS ジャパン株式会社
- ・SBI アーキオリティ株式会社
- ・株式会社確認サービス
- ・株式会社国際確認検査センター
- ・株式会社グッド・アイズ建築検査機構
- ・株式会社 CI 東海
- ・一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター
- ・一般財団法人住宅金融普及協会
- ・株式会社住宅性能評価センター
- ・株式会社ジェイ・イー・サポート
- ・株式会社 J 建築検査センター
- ・株式会社都市居住評価センター
- ・日本 ERI 株式会社
- ・日本確認センター株式会社
- ・日本建築検査協会株式会社
- ・一般財団法人日本建築センター
- ・日本建物評価機構株式会社
- ・ハウスプラス確認検査株式会社
- ・株式会社東日本住宅評価センター
- ・ビューローベリタスジャパン株式会社
- ・富士建築センター株式会社
- ・一般財団法人ベターリビング

## ■設計、工事監理の資格について

建築物の設計及び工事監理を業務として行うには建築士法による資格及び事務所の登録が必要になります。建築士資格には一級建築士、二級建築士、木造建築士があり、規模や用途によって設計、工事監理できる資格が異なります。また、規模の小さい建築物は建築主による建築確認申請をすることができます。

### ◆建築士の設計、工事監理の範囲

構造 高さ等	木造			木造以外		
	高さ 13m 以下又は 軒高 9m 以下	高さ 13m 超 又は 軒高 9m 超	高さ 13m 超 又は 軒高 9m 超	高さ 13m 以下又は 軒高 9m 以下	高さ 13m 超 又は 軒高 9m 超	高さ 13m 超 又は 軒高 9m 超
延面積	平屋	2階建て	3階以上	2階以下	3階以上	軒高 9m 超
30 m <sup>2</sup> 以下	無資格者でも可 ※1	二級建築士以上	一級建築士	無資格者 でも可※1	二級建築士以上	一級建築士
60 m <sup>2</sup> 以下	※2			二級建築士以上		
300 m <sup>2</sup> 以下	木造建築士以上					
500 m <sup>2</sup> 以下	二級建築士以上			一級建築士		
1,000 m <sup>2</sup> 以下	二級建築士以上			一級建築士		
1,000 m <sup>2</sup> 超	二級建築士以上			一級建築士		

※1 防火地域又は準防火地域内の場合は、10 m<sup>2</sup>超から木造建築士以上の関与が必要。

※2 都市計画区域外の場合は、木造で100 m<sup>2</sup>以下まで、無資格者でも可。

### 建築士に依頼しないで建築を検討される方へ

確認申請に必要な書類及び図面は以下のものです。すべて正副2部必要になります。

- ・確認申請書（第1面から第6面）
- ・公図写し（3か月以内のもの）で道路及び敷地形態の分かるもの
- ・付近見取図（いわゆる案内図・縮尺2,500分の1又は3,000分の1のもの）
- ・配置図（縮尺500分の1以上）
- ・敷地の近隣に高さ2mを超えるがけがある場合は、がけの形状図
- ・各階の平面図（縮尺200分の1以上）
- ・2面以上の立面図、断面図（縮尺200分の1以上）
- ・構造図（基礎伏図、各階伏図、小屋伏図、構造詳細図）、使用構造材料一覧表
- ・木造の場合は、壁量計算書、仕口及び継手の金物設置図
- ・内装の仕上げに使用する使用建築材料一覧表、換気計算書
- ・敷地内に既存不適格建築物（44ページ参照）がある場合は、既存不適格調書
- ・その他、必要とし要求した図面

※敷地条件や計画建築物の内容により、別途事前申請が必要な場合や、必要な図書、各図面に明示すべき事項が変わりますので、確認申請の提出先にご相談ください。

建築士が設計する場合は、提出図書の一部が省略できたり、記載が免除されたりという、審査・検査における特例が受けられる場合がありますが、建築士でない方が設計される場合は、その特例が認められません。そのため、上記図書の提出に際し、建築基準法に適合していることを示す記載が必要になりますので、その旨をご理解ください。

## 第2章 単体規定 一家そのものを安全に一

家を建てるためには、その敷地、構造及び建築設備を安全なものにする必要があります。

### ■安全な敷地

#### ◆雨水排水

敷地内の雨水を排水するために、建築物を建築する敷地は、道路より高くし、雨どいや雨水集水ますから道路側溝等の雨水排水先までの経路を計画しましょう。

また、建築物が浸水しないよう、建築物が接する地盤面はその周辺よりも高くする必要があります。ただし有効に排水処理ができるのであれば敷地を高くする必要はありません。

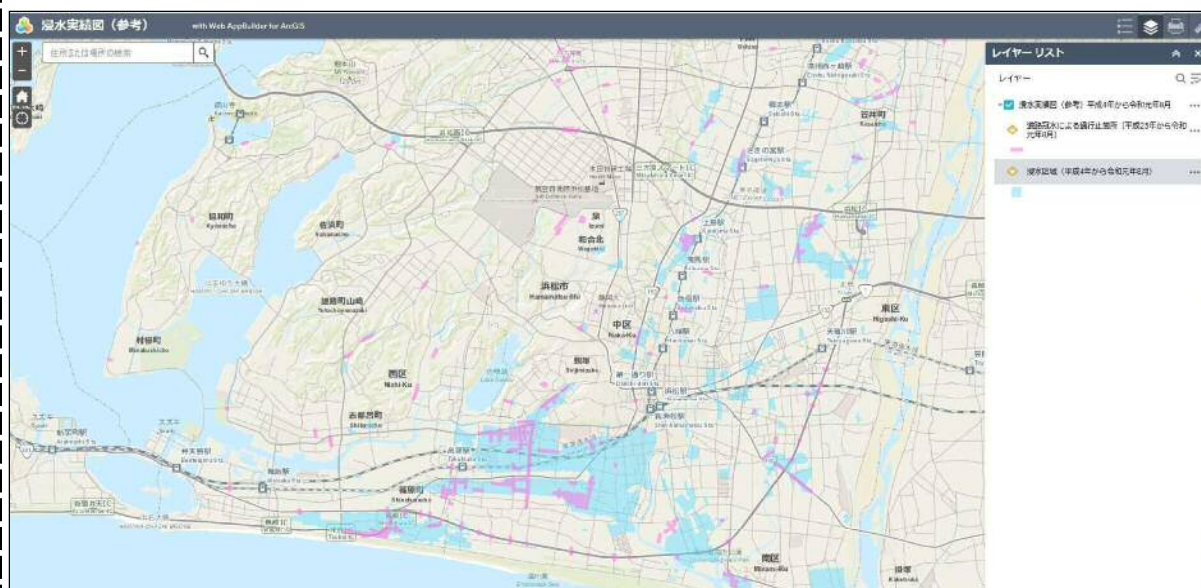
建築物だけでなく、自動車等も浸水しないよう、過去に浸水した区域も踏まえ、必要に応じて、かさ上げしましょう。

#### 「浸水実績図（参考）」

「浸水実績図（参考）」では、浜松市に報告された過去の浸水区域等を確認することができます。

ホームページ

浜松市HPトップ→サイト内検索に「浸水実績図(参考)」と入力し検索



(浸水区域に関するお問い合わせ：河川課 053-457-2451)

#### 「内水ハザードマップ」

「内水ハザードマップ」では、地図上に内水はん濫に対する地域の浸水の危険性と避難施設等を確認することができます。(※水防法で規定される想定最大規模降雨による雨水出水浸水想定区域図や、それに基づいて作成されるハザードマップではありません。)

ホームページ

浜松市HPトップ→サイト内検索に「内水ハザードマップ」と入力し検索

(内水ハザードマップに関するお問い合わせ：下水道工事課 053-474-7514)



#### ◆下水道処理区域内の下水排水

下水道処理区域内に建築する場合、汚水・雑排水は下水道に接続しなければなりません。

また、場所により合流式と分流式があります。合流式は、汚水・雑排水及び雨水をまとめて下水道に接続すること、分流式は、汚水・雑排水を下水道に接続し、雨水は道路側溝等に放流することをいいます。区域や供用開始日（接続が可能になる時期）については、担当課にご確認してください。

（区域等に関するお問い合わせ：お客さまサービス課給排水設備グループ 053-474-7916）

#### ◆下水道処理区域外では浄化槽を設置

下水道処理区域外で、水洗便所を設置する場合は、建築確認申請もしくは浄化槽設置の届出が必要となります。住宅の浄化槽の人槽は、建築物の床面積 145 m<sup>2</sup>以下が 5 人槽、145 m<sup>2</sup>を超える場合は 7 人槽、また独立して生活できる二世帯住宅は 10 人槽となります。なお、用途により人槽の算定方法が決められています。

また、浄化槽の処理水の放流にあたっては、放流先となる水路等の所有者や管理者に、放流可能かどうか確認してください。例えば、放流先が土地改良区の所有する水路の場合、土地改良区の承諾等が必要となります。建築確認申請時には承諾等をとってなくても構いませんが、遅くとも浄化槽の工事をする時までには承諾等を取ってください。

（浄化槽に関するお問い合わせ：建築行政課建築安全グループ 053-457-2473）

#### ◆地盤の安全性

地盤が軟弱な場合や埋め立て地等に建築する場合には、盛土や地盤改良等の衛生上又は安全上必要な措置を講じなければなりません。

地盤調査を行い、地盤沈下のおそれがないか、液状化するおそれがないかを確認しましょう。戸建て住宅向けの簡便な調査方法として、スウェーデン式サウンディング試験がよく用いられています。

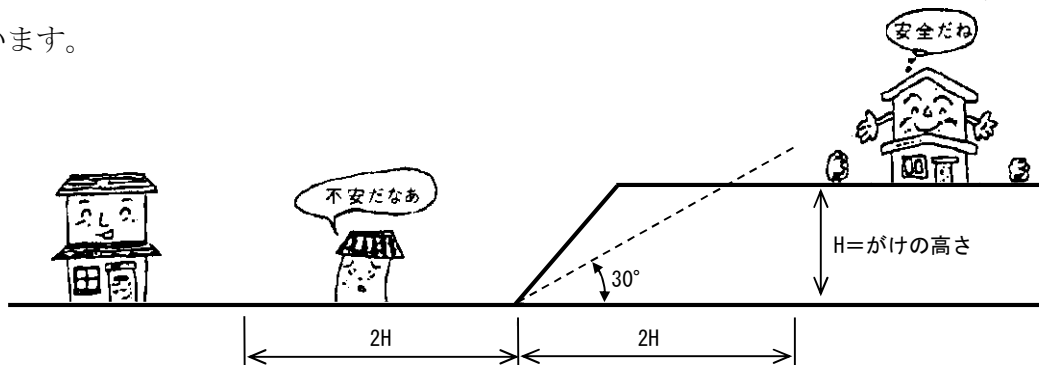
また、建築敷地が以前どのような土地利用をされていたかを、古地図等で調べてみるのもいいかもしれません。



◆がけは安全ですか？（静岡県建築基準条例第 10 条。通称「がけ条例」）

がけ崩れ又は土砂の流出等から人命、財産を守るため、がけ付近に建築物を建築する場合には、がけの形状、土質又は建築物の位置・構造等に応じて安全な擁壁を設置することを義務づけています。

対象となるがけは、水平面からの勾配が 30 度を超え、かつ、高さが 2m を超えるものであり、これに対する危険区域は下図のがけの法面下端から、がけの高さの 2 倍の範囲内としています。



ただし、がけの安全性が確認できる場合や、がけに対して安全な対策をとる場合は、がけ高さの 2 倍の範囲内でも建築することができます。

・がけに既存の擁壁等があり安全ながけと判断できる場合

次の①～④のいずれかに該当し、かつ、現状で傷みやはらみ等の危険性がない既存擁壁は、安全ながけと判断することができます。また、⑤のように、土質調査等により、擁壁がなくても安全ながけと判断する方法もあります。

①工作物としての確認済証、検査済証が交付されている擁壁	+	ひびわれ、はらみ、目地のずれ、倒れ、劣化等の危険性がない
②宅地造成工事規制区域内の許可をうけた擁壁で、検査済証が交付されているもの		
③開発行為の許可をうけた擁壁で、検査済証が交付されているもの		
④公共が設置した道路、橋梁、河川、砂防等のための擁壁		

※一般的に宅地造成のための擁壁には木造 2 階建程度の積載荷重を見込んで設計されています。宅地化を想定していない土地に築造した擁壁や計画する建築物の規模によっては、対策が必要となる場合があります。

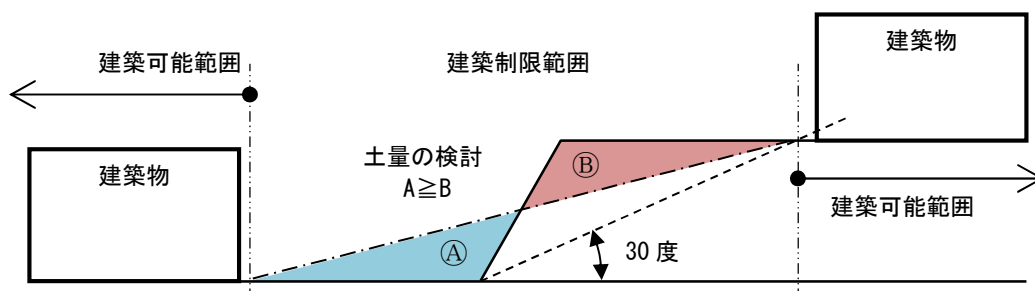
⑤宅地造成等規制法施行令第 6 条（16 ページ参照）に規定される擁壁を不要とするがけ
---------------------------------------------

・がけに対して安全な対策をとる場合

次の①～③のような対策をとることで、建築物の安全を確保します。

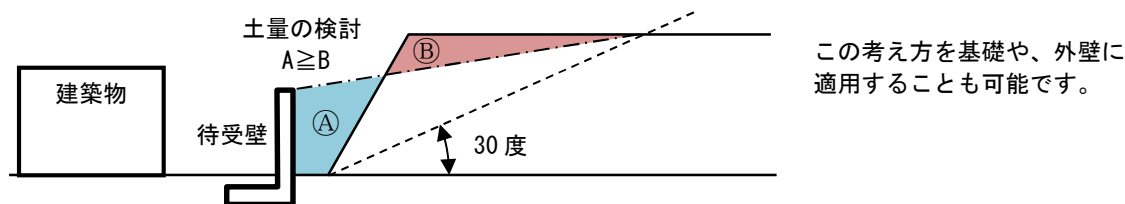
①がけ崩れの影響を受けない位置に配置する

がけが崩れた場合に影響を受けない範囲に建築物を配置するという考え方です。がけ下の場合は下図で  $A \geq B$  の関係が成立する位置まで、がけ上の場合はがけ下から 30 度のラインと地盤面が交差する位置より離してください。



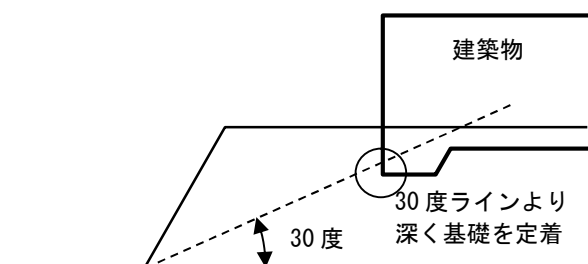
②崩れた土砂を受ける壁（待受壁等）を設ける（がけ下に建築する場合）

がけが崩れた場合に鉄筋コンクリート造等の壁で土砂を受け、建築物への被害を防ぐ考え方です。



③基礎を深く定着する（がけ上に建築する場合）

深基礎や杭基礎等をがけ下から 30 度のラインより深い位置に定着させることにより、がけが崩れた場合でも、建築物が影響を受けないようにする考え方です。



(制限に関するお問い合わせ：建築行政課建築確認検査グループ 053-457-2472、  
浜名区の一部（旧浜北区）、天竜区の物件は、北部都市整備事務所 053-585-1161)

**(参考) 宅地造成等規制法施行令 第 6 条 一部抜粋**

- 第 6 条 切土又は盛土をした土地の部分に生ずるがけ面は、擁壁でおおわなければならない。  
ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するものがけ面については、この限りでない。
- 一 土質が別表第 1 左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表中欄の角度以下のもの
  - 二 土質が別表第 1 左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表中欄の角度をこえ同表右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離 5m 以内の部分
- 2 前項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安定を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合には、適用しない。

**別表第 1**

土 質	擁壁を要しない勾配	がけの上端から垂直距離5m以内は擁壁を要しない勾配
軟岩（風化の著しいものを除く）	60°	60° をこえ80° 以下
風化の著しい岩	40°	40° をこえ50° 以下
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの	35°	35° をこえ45° 以下

第 12 条 切土又は盛土をした土地の部分に生ずることとなるがけを擁壁でおおわないときは、そのがけ面は石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の浸食に対して保護しなければならない。

## ◆土砂災害特別警戒区域

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）内に建築物を建築する場合は、がけ崩れ・土石流・地滑りに対し安全性を確保するため、外壁等を鉄筋コンクリート造で造る、または、待ち受け壁を設けて衝撃を遮る必要があります。

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）については、建築制限はありませんが、がけ条例の制限がかかることがありますのでご注意ください。がけ条例の対象外だとしても、万が一の土砂災害に備え、生命身体の安全性を確保できるようにしましょう。

（区域に関するお問い合わせ：河川課土木防災グループ 053-457-2452）

（制限に関するお問い合わせ：建築行政課建築確認検査グループ 053-457-4272、

浜名区の一部（旧浜北区）、天竜区の物件は、北部都市整備事務所 053-585-1161）

## ◆災害危険区域

災害危険区域は、急傾斜地崩壊危険区域等の災害発生の危険がある区域に指定されています。区域内に建築物を建築する場合は、待ち受け壁を設置するなどで安全性を確保した上で、建築制限解除申請が必要となります。

（お問い合わせ：建築行政課建築安全グループ 053-457-2473、

浜名区の一部（旧浜北区）、天竜区については北部都市整備事務所 053-585-1161）

### 「静岡県地理情報システム」

「静岡県地理情報システム」では、土砂災害特別警戒区域や災害危険区域等の区域確認ができます。表示される地図情報が最新でない場合もありますので、更新日にご注意ください。

□ ホームページ

静岡県 HP トップ→GIS（静岡県地理情報システム）



## ■安全な建築物

### ◆建築物の構造体

建築物は自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の振動及び衝撃に対して安全な構造にしなければなりません。一言で「安全な構造」といっても、様々な考え方があります。

例えば、地震に対する安全な構造でいえば、耐力壁（筋交いを入れた壁や構造用合板を用いた壁）をバランスよく配置し建築物を堅くして地震に耐える「耐震」、壁にダンパーを設置して建築物の振れを抑える「制振・制震」、基礎と建築物の間にバネやゴム等の免震装置を設置して直接建築物に地震動を伝えない「免震」といった方法があります。

建築基準法では、中規模地震（震度 5 弱程度）に対して構造体が無被害、大規模地震（震度 6 強～7 程度）に対して構造体に被害は出るものの建築物は倒壊しないことを目標とした最低の基準です。静岡県では、独自の条例により、建築基準法の 1.2 倍の地震力に対して安全な構造にしなければなりません。

もちろん建築基準法で定められた基準よりも建築物の性能を高めることは可能です。耐震に関して言えば、住宅性能表示制度では、耐震等級というものを設け、耐震性能 1 を建築基準法と同相当とし、耐震等級 2 は 1.25 倍相当、耐震等級 3 は 1.5 倍相当として、建築物を評価します。また長期優良住宅の認定にあたっては耐震等級 2 又は 3 が求められます。

構造体の材料も木材、鉄骨、鉄筋コンクリート等があり、工法としても軸組、壁式等、様々な種類があります。

それぞれの特徴がありますが、予算や耐用年数なども含め、自分の考えに合った、安心できる構造体にしましょう。



### 住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）について

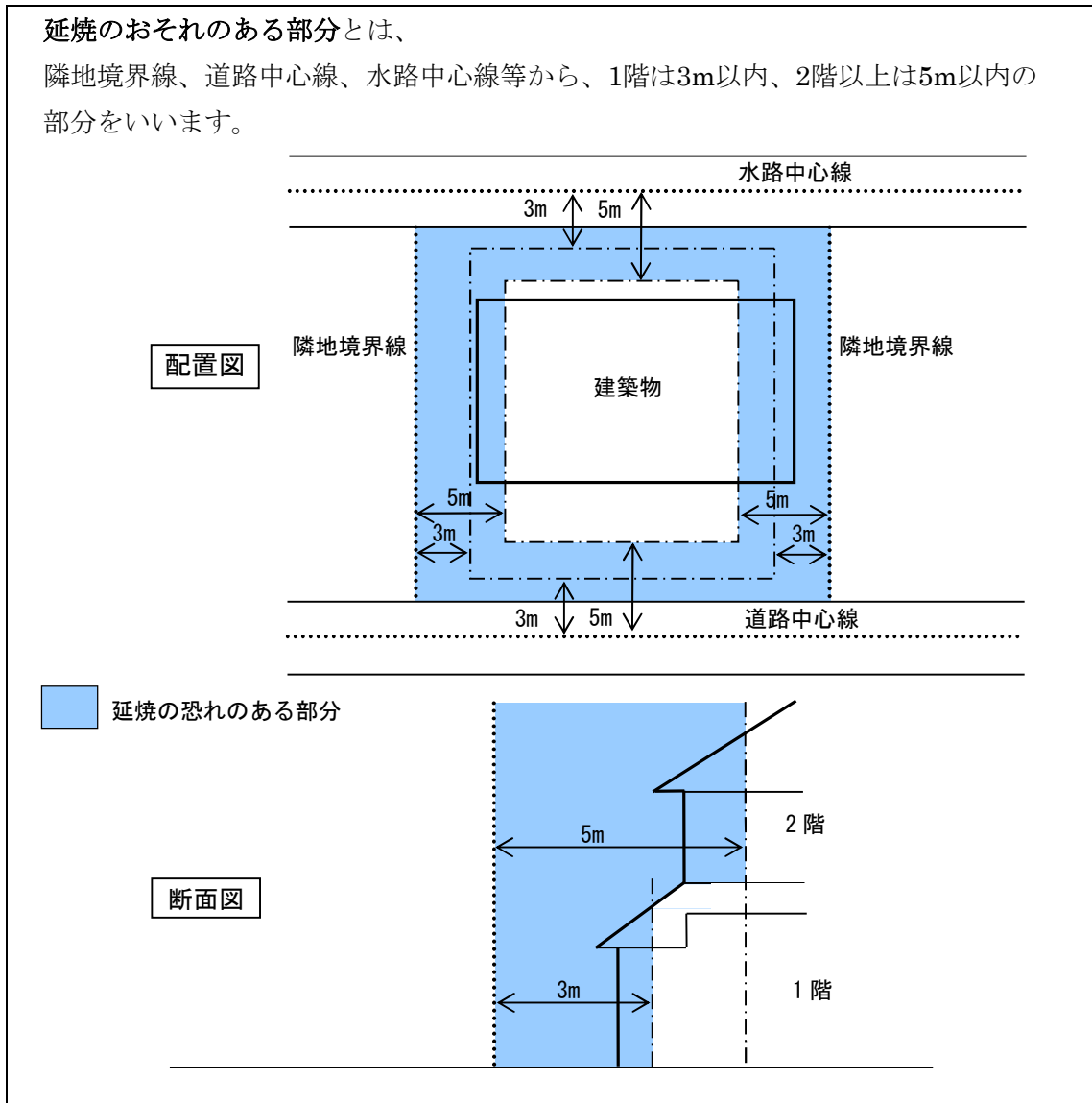
- ・「住宅性能表示制度」を設け、契約前に住宅の耐震性能やエネルギー消費量等を比較できるよう表示するとともに、性能を評価できる第三者機関が現場検査することで、住宅の品質を確保することができます。
- ・新築住宅の売主又は工事請負人に 10 年間の「瑕疵担保責任」を義務付け、対象となる部分に万一トラブルが発生した場合、無償補修等を請求することができます。

## ◆火災に強い家に

### ・法第 22 条区域

浜松市内では、都市計画区域内で防火地域又は準防火地域以外の地域及び天竜区緑恵台地区を、火災の延焼を防止するために「法第 22 条区域」に指定しています。

法第 22 条区域内の建築物の屋根は、火の粉による火災を防止できる不燃材料等で葺かなければなりません。また、木造の建築物の“延焼のおそれのある部分”については、火災による延焼抑制に一定の効果のある準防火構造の外壁にしなければなりません。



### ・防火地域、準防火地域では

建築物が密集している市街地では、火災が発生した場合、被害が大きくなる恐れがあります。そこで、都市計画法により、集団的な都市防火を図るために、防火地域と準防火地域が定められています。

防火地域、準防火地域では、建築物の構造や延焼のおそれのある部分に法第 22 条区域よりも厳しい制限があります。

たとえば、階数、延べ面積によっては、建築物を延焼防止性能のある建築物（耐火建築物等）にする必要がありますし、延焼のおそれのある部分の窓等には網入りガラス等の防火設備を設けなくてはなりません。また、準防火地域の木造建築物等は、延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造にする必要があります。

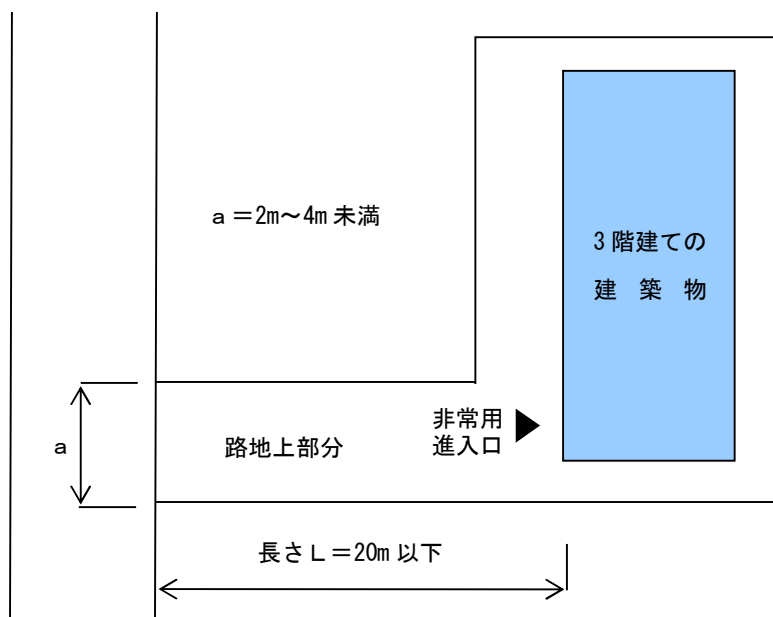
## ◆安全に避難するために

### ・非常用進入口

3階以上の建築物には、消防活動や救助活動を円滑にするために、道路もしくは道路に通ずる幅員4m以上の敷地内通路に面した位置に**非常用進入口**又は**代替進入口**が必要になります。

### 路地状敷地の3階建ての場合は…

次の条件を満たせば、4m未満の路地状敷地でも3階建ての計画が可能です。



- ①道から**非常用進入口**又は**代替進入口**までの延長が20m以下であること。
- ②路地状部aの幅員が2m以上であること。
- ③地階を除く階数が3であること。
- ④**非常用進入口**又は**代替進入口**（当該非常用進入口に付随するバルコニーその他これに類するものを含む。）が道から直接確認できる位置に設置されていること。

### ・住宅用火災警報器

住宅には、火災時の避難開始を早めるために、就寝の用に供する居室とその居室からの避難経路になる階段上端に住宅用火災警報器等の設置が必要です。

## ◆部屋のつくり方

### ・居室の採光

住宅の居室（居間、客間、寝室等の人が継続的に使用する室）には、衛生上、健康上、住環境上の観点から、採光に有効な窓等の開口部を床面積に対して  $1/7$  以上設けなければなりません。このとき、ふすま、障子等の随時解放できるもので仕切られた 2 室は、1 室とみなします。

採光に有効な開口部の面積は、隣地からの距離や窓の高さによる採光のしやすさ（しにくさ）を考慮した採光補正係数を開口部の面積に乗じて算定します。

### ・居室の換気

居室には、室内の空気の汚染による室内環境の悪化防止のため、外気に開放できる換気に有効な窓等の開口部を、床面積に対して  $1/20$  以上設けなければなりません。このとき、ふすま、障子等の随時解放できるもので仕切られた 2 室は、1 室とみなします。

換気に有効な開口部を設けられない場合は換気設備を設ける必要があります。

### ・火を使う部屋の規制

ガスコンロ等の火を使う部屋には、廃ガス等を排出するために換気設備を設ける必要があります。

また、最上階以外の階にある火を使う部屋の壁と天井の仕上げは、上階への燃え広がりを抑えるために、準不燃材料又は不燃材料で仕上げなければなりません。

### ・シックハウス症候群

シックハウス症候群とは、建築材料や家具、日用品等から発散するホルムアルデヒド等の化学物質による室内空気の汚染等によって引き起こされるめまい、吐き気、頭痛、目や喉の痛み等の居住者への健康被害のことです。

そのため、有害な化学物質の発生する建築材料の使用規制があります。有害な化学物質の発生が少ない建築材料には F☆☆☆☆ の表示があります。

また、完成後も、建築材料や家具等から発生する有害な化学物質の濃度を下げるため、居室の 24 時間換気が義務付けられています。





## ・天井高さ

居室の床からの天井高さは **2.1m** 以上である必要があります。この基準は居室内での作業動作の便・不便のためだけでなく、健康上、衛生上の見地から定められています。

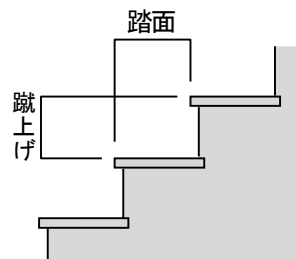
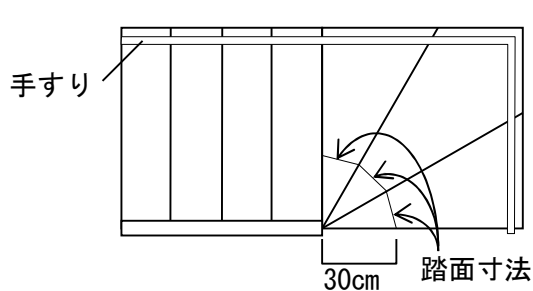
また、高さ **1.4m** 未満の床下収納やロフトは、その収納スペースがある階の床面積  $1/2$  の面積までであれば、階数や床面積に算入されません。天井が低いロフト等を居室として利用することは、建築基準法違反になります。

## ・階段

階段を安全に昇降するために、住宅の階段は以下の寸法にしなくてはなりません。

幅	75cm 以上
蹴上げ <sup>けあ</sup>	23cm 以下
踏面 <sup>ふみづら</sup>	15cm 以上（回り階段の場合は、狭い方の端から 30cm の位置の寸法）

また、高さ 1m を超える階段には、転落防止のための側壁及び手すりを設けなければなりません。



## ・インナーガレージ（車庫内装）

屋内に火災発生のおそれ大きい用途である自動車車庫を設ける場合には、車庫の壁、天井の仕上げを準不燃材料又は不燃材料で仕上げなければなりません。

## 第3章 集団規定 ーまちづくりのルールー

### ■都市計画とは（都市計画区域、市街化区域、市街化調整区域）

都市の健全な発展と秩序ある整備を計り、国土のつりあいのある発展と公共の福祉の増進に役に立つことを目的として、都市計画法により都市計画区域を定め、区域内において土地利用制限や都市施設等を定めています。

この章では、主に都市計画区域内で家を建てる際に適用されるまちづくりのルールを紹介します。

#### ・都市計画区域とは

都市計画区域は、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するという基本理念を達成するために、一体の都市として総合的に整備、開発、保全の必要がある区域として指定するものです。浜松市内は中央区、浜名区の一部、天竜区の一部が都市計画区域です。

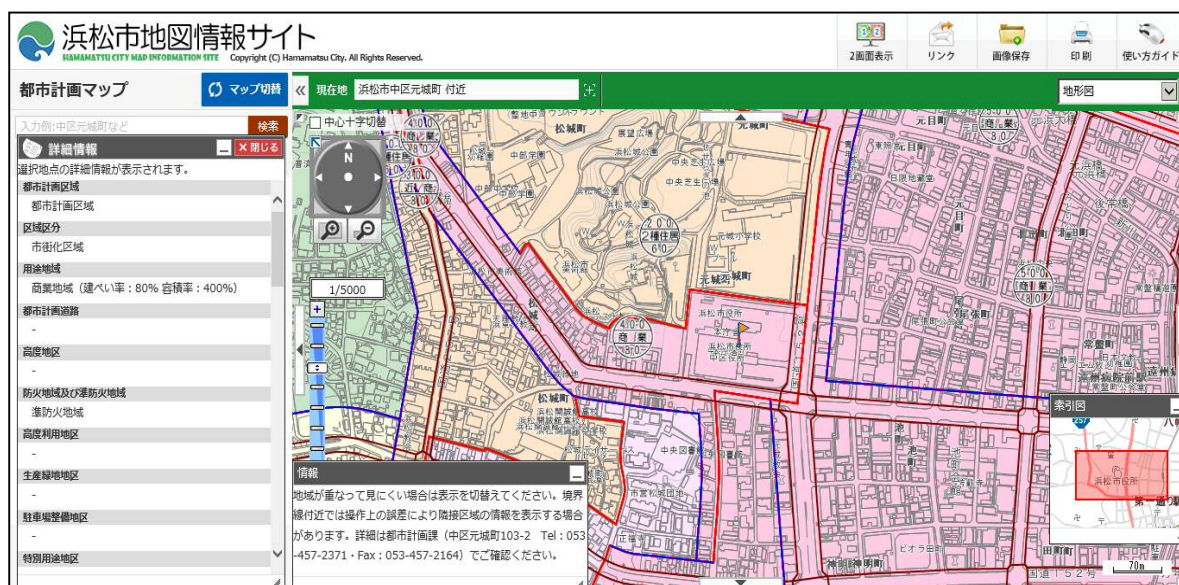
都市計画区域内には、市街化区域や市街化調整区域をはじめ、地域によって様々な基準がありますので、敷地にどのような基準があるか、事前にご確認ください。

### 浜松市ホームページにおける都市計画情報のご案内

「浜松市都市計画マップ」では、都市計画で定められた地域等を確認することができます。

□ホームページ

浜松市HPトップ→市政→都市整備→都市計画→浜松市都市計画マップ



都市計画決定・変更手続き中の案件も紹介しています。

□ホームページ

浜松市HPトップ→市政→都市整備→都市計画

→お知らせ（都市計画案の説明会・公聴会等）→都市計画決定・変更の状況

（都市計画に関するお問い合わせ：都市計画課 053-457-2371）

## ・市街化区域とは

都市計画により定められた都市計画区域の区分で、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいいます。都市の機能をより効果的にし、健全な都市づくりをするために、さらに、13 種類の「用途地域」(28 ページ)に分けられています。そして、それぞれの地域に応じた各種の制限や基準が設けられています。

土地には、使用目的に応じて、田、畑、宅地、山林、原野、雑種地等があり、これを地目と呼んでいます。ただし、田、畑（農地）であっても、農地転用の届出をすれば、建築物を建築することができます。

## ・市街化調整区域とは

都市計画により定められた都市計画区域の区分で、市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域といいます。市街化調整区域では、原則として建築物を建築することが規制されています。

ただし、次のようなものであれば、許可等を受けて建築物を建築することができます。建築確認申請を提出する前に、あらかじめ市街化調整区域の建築許可等を受け、その適合証明書を建築確認申請書に添付してください。

- ・農林漁業者の住宅の建築
- ・分家住宅の建築
- ・大規模既存集落内における住宅の建築
- ・市街化調整区域の指定以前から宅地利用している土地における住宅の建築、建替え、増築
- ・市街地縁辺集落内における住宅の建築

\*この他にも細かな基準があります。詳しくは担当課までご相談ください。

(許可等に関するお問い合わせ：土地政策課開発調整グループ 053-457-2643、  
浜名区の一部（旧浜北区）・天竜区の物件は、北部都市整備事務所 053-585-1161)

【参考】線引き（市街化区域と市街化調整区域の区分）がされた当初の日

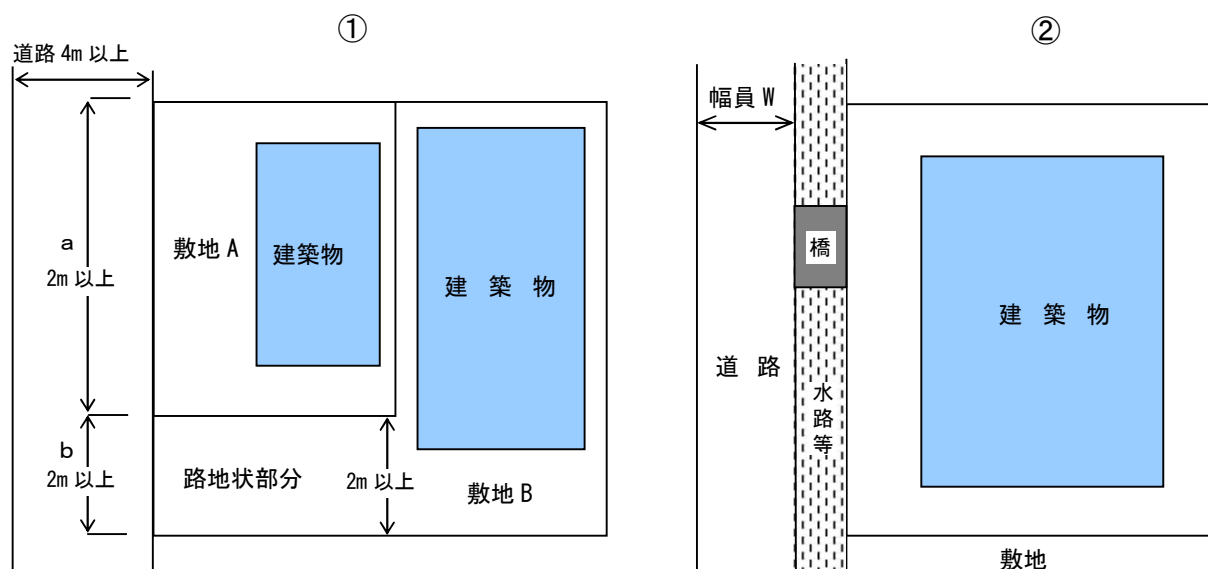
- ・旧西遠広域都市計画区域(合併前の浜北市、浜北市、舞阪町、雄踏町)【昭和 47 年 1 月 11 日】
- ・旧奥浜名広域都市計画区域(合併前の細江町、引佐町の一部)【昭和 51 年 10 月 12 日】
- ・旧天竜及び旧三ヶ日都市計画区域(合併前の天竜市の一部、三ヶ日町)【平成 19 年 4 月 1 日】



## ■敷地と道路の関係

### ◆敷地が道路に2m以上接していますか？

都市計画区域内の建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接する必要があります。道路は、単に通行のためでなく、火災時における防火や避難の重要な役割を果たしていますので、道路内に突き出して建築物や塀を造ることはできません。



①一つ敷地には一つの建築物を建築することが原則です。付属的な建築物を除き、同一敷地には2棟以上の建築ができません。

例えば、同一敷地に住宅を2棟建築することはできないため、敷地をAとBに分け、それぞれの敷地が道路に2m以上接する必要があります。ただし、住宅の離れや住宅の付属車庫・物置等であれば同一敷地に建築可能な場合があります。

※敷地Bのような細長い路地状部分によって道路と接している場合で、建築物の規模や用途によってはbの部分を広く要求されることがあります。

②建築物の敷地が水路等により、直接道路に接していない場合には、事前に許可等の手続きが必要になります。

(許可等に関するお問い合わせ：建築行政課建築安全グループ 053-457-2473、  
浜名区の一部(旧浜北区)・天竜区については北部都市整備事務所 053-585-1161)

## ◆道路

建築基準法では、道路を次のように定めています。

- ① 国道、県道、市道で幅員 4m 以上のもの。【1 項 1 号道路】
- ② 都市計画法や土地区画整理法等に基づいて造られた幅員 4m 以上のもの。(開発道路等) 【1 項 2 号道路】
- ③ 集団規定が適用される (昭和 25 年 11 月 23 日又は都市計画区域に指定された日) 以前から存在している道で、幅員 4m 以上のもの。【1 項 3 号道路】
- ④ 都市計画法等の法律により、2 年以内に事業が行われる予定の道路で、特定行政庁 (市長) が指定した幅員 4m 以上のもの。【1 項 4 号道路】
- ⑤ 特定行政庁 (市長) が道路の位置を指定したもの。(道路位置指定) 【1 項 5 号道路】
- ⑥ 幅員 1.8m 以上 4m 未満の道で、一定の条件に適合し、特定行政庁 (市長) が指定したもの。(道の指定) 【2 項道路】

### ・道路位置指定とは (1 項 5 号道路)

建築物を建築するために築造した私道等で特定行政庁 (市長) から指定を受けることを一般的に「道路位置指定」といいます。指定には築造の基準や条件があります。

申請にあたっては道路位置指定予定地の関係権利者の承諾が必要となり、指定された道路は作り変えたり、勝手に廃止したりすることはできません。

※ 道路位置指定に関するお問い合わせ：建築行政課建築道路グループ 053-457-2474

### 指定道路図 (道路種別) を公開しています

建築基準法における道路種別について、浜松市が指定した道路や調査によって判定した道路の状況を浜松市のホームページで確認できます。

#### □ ホームページ

浜松市HPトップ→手続き・暮らし→

住まい・建築→建築確認申請等→建築基準法の道路



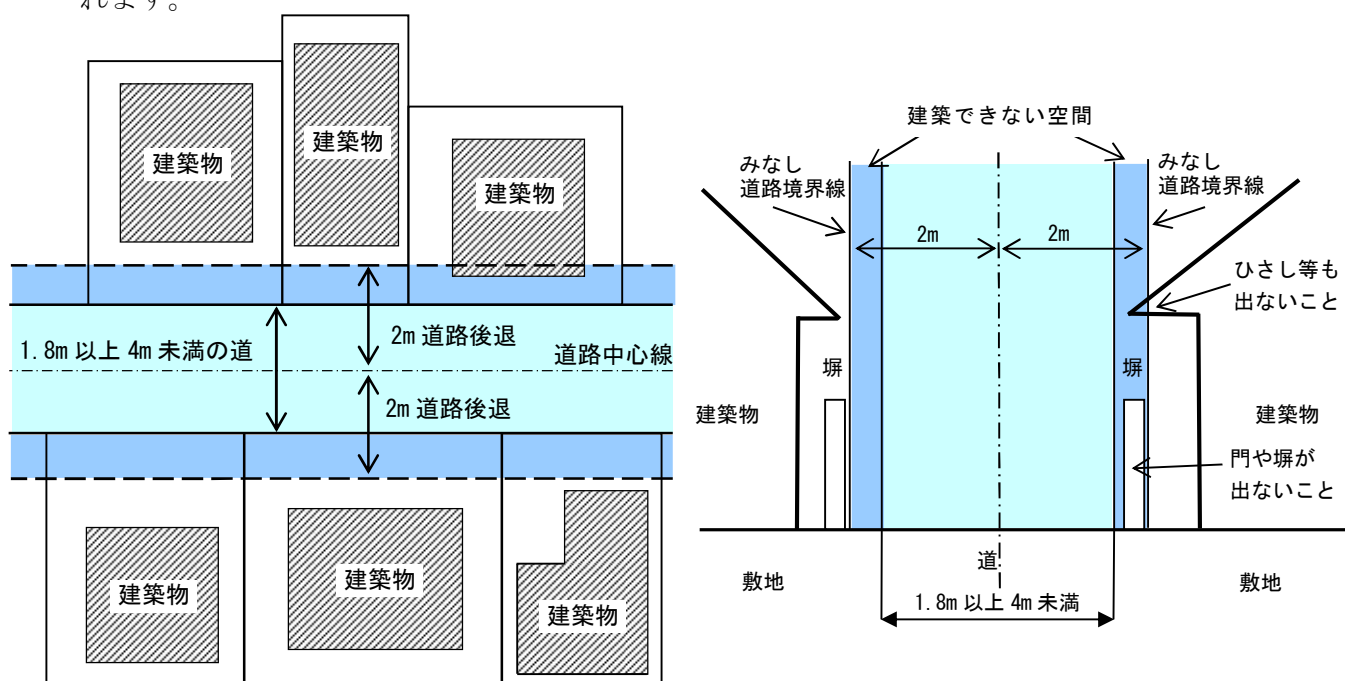
※ すべての道について建築基準法上の取扱いを載せているわけではありませんので、ご注意ください。

## ・現在の道路が4m未満の場合は？（2項道路）

集団規定が適用される（昭和25年11月23日又は都市計画区域に指定された日）以前から建築物が立ち並んでいる幅員1.8m以上4m未満の道で、特定行政庁（市長）が指定したものは、原則、その中心から両側に2m後退した先を道路境界線とみなします。

建築物や塀等は、このみなし道路境界線よりも道路側に突き出て建築することはできません。また、そこに既存の建築物や塀等がある場合は、撤去をする必要があります。

道路後退が連続することで将来的には4m幅の道路になり、より良好な環境が確保されます。



私道でも特定行政庁（市長）が指定するものがあります（道の指定）。道の指定にあたっては、道路位置指定と同じく、関係権利者の承諾が必要となり、指定された道は作り変えたり、勝手に廃止したりすることはできません。

**道の指定の条件 ※基準日（建築基準法第3章の規定が適用された日）において**

- ① 幅員が1.8m以上あること。
- ② 建築物が立ち並んでいること。
- ③ ①および②の状況を確認することができる資料等が存在すること。

### 狭い道路の拡幅整備事業にご協力を！

私たちが利用している生活道路の中には、狭い道路（幅員1.8m以上4.0m未満の道路）が沢山あります。狭い道路は防災上・住環境の上でも問題点が多く、少しずつでも拡幅整備をすすめ、解消していかなければなりません。

浜松市では平成14年度から「狭い道路の拡幅整備事業」を行っています。具体的には、建築確認申請をする前に道路拡幅整備について事前協議を行い、後退用地等を市に寄附された場合には、門や塀、樹木等の撤去等に要した費用の一部を助成しています。（市街化区域内が対象）

安全で快適なまちづくりのために、みなさまのご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

（お問い合わせ：建築行政課建築道路グループ 053-457-2474）

## ■用途地域による制限

市街化区域内は13種類の「用途地域」に区分され、用途地域ごとに建築できる建築物の用途、規模、高さ等が規制されています。

建築したいものがその土地に建築できるか、周囲にはどんなものが建築される可能性があるかをよく調べて土地選びをしてください。

第1種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域
第2種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域
田園住居地域 ※浜松市内で指定された地区はありません	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
第1種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域
第2種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域
第1種住居地域	住居の環境を保護するために定める地域
第2種住居地域	主として住居の環境を保護するために定める地域
準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するために定める地域
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するために定める地域
商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するために定める地域
準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するために定める地域
工業地域	主として工業の利便を増進するために定める地域
工業専用地域	工業の利便を増進するために定める地域

建築基準法や都市計画法では田園住居地域は準住居地域と近隣商業地域の間に記載されていますが、建築基準法の制限内容から、この冊子では第2種低層住居地域と第1種中高層住居専用地域の間に記載しています。

## ◆建築物の用途には制限があります！（用途規制）

建築物の用途は用途地域ごとに制限が違います。既存の建築物の用途を変更したいと思っても、原則、その敷地の用途地域で許容されている用途にしか変更することができません。次のページに建築基準法等で定められた建築物の用途制限の概要の表を載せています。

用途地域による建築物の用途規制の概要

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	田園住居地域※	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
①,②,③,④,⑤,▲,■ 面積、階数等の制限あり ● 建てられる用途 □ 建てられない用途															※浜松市内に田園住居地域に指定された地区はありません
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	非住宅部分の用途制限あり
大規模集客施設 10,000㎡を超えるもの 劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場外船券売場										●	●				準工業地域は特別用途地区で規制
店 舗 等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	①	②	③	●	●	●	●	●	●	●	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋及び学習塾等のサービス業店舗のみ。2階以下 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅建取引業等のサービス業店舗のみ。2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く ⑤10,000㎡以下(集客施設) ■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を越え500㎡以下のもの			■	②	③	●	●	●	●	●	●	●	④	
	店舗等の床面積が500㎡を越え1,500㎡以下のもの					③	●	●	●	●	●	●	●	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を越え3,000㎡以下のもの						●	●	●	●	●	●	●	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を越えるもの							⑤	⑤	●	●	⑤	⑤	④	
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの					▲	●	●	●	●	●	●	●	●	▲2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を越え3,000㎡以下のもの						●	●	●	●	●	●	●	●	
	事務所等の床面積が3,000㎡を越えるもの						●	●	●	●	●	●	●	●	
ホテル、旅館							▲	●	●	●	●	●	●		▲3,000㎡以下
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設	ホールディング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場						▲	●	●	●	●	●	●	●	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等								①	①	●	●	①	①	①10,000㎡以下(集客施設)
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等									①	①	●	●	①	①10,000㎡以下(集客施設)
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等									①	●	●	②		①200㎡未満 ②10,000㎡以下(集客施設)
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等											●	▲		▲個室付浴場を除く
公 共 施 設 ・ 病 院 ・ 学 校 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	大学、高等専門学校、専修学校等				●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	図書館等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	神社、寺院、教会等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	病院				●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	公衆浴場、診療所、保育所等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	▲	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	▲600㎡以下
	自動車教習所						▲	●	●	●	●	●	●	●	▲3,000㎡以下
工 場 ・ 倉 庫 等	単独車庫(付属車庫を除く)				▲	▲	▲	▲	●	●	●	●	●	●	▲300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	①	②	②	③	③	●	●	●	●	●	●	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫								●	●	●	●	●	●	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下 ■農作物及び農業の生産資材を所蔵するもの
	自家用倉庫(単独のもの)			■			①	②	●	●	●	●	●	●	■農作物及び農業の生産資材を所蔵するもの
	畜舎						①	!	●	●	●	●	●	●	①15㎡以下②3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	▲	●	●	●	●	●	●	●	●	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場			■			①	①	①	②	②	●	●	●	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	●	●	●	①50㎡以下 ②150㎡以下 ■農産物を生産、出荷、処理及び貯蔵するもの
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											●	●	●	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												●	●	
自動車修理工場							①	①	②	③	③	●	●	原動機の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下②150㎡以下③300㎡以下	
等	火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設					①	②	●	●	●	●	●	●	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
		量が少ない施設								●	●	●	●	●	
		量がやや多い施設										●	●	●	
		量が多い施設											●	●	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

注) 本表は建築基準法別表第二等の概要であり、他の法令等すべての制限について掲載したものではありません。



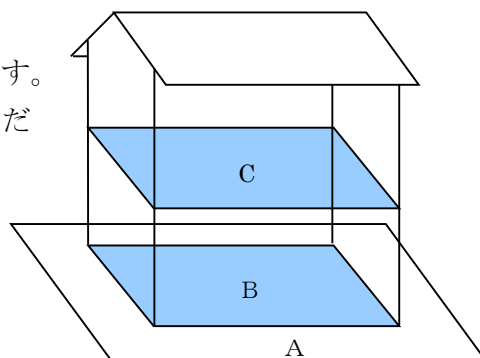
## ◆建築物の大きさ（面積）には制限があります！（建蔽率、容積率）

都市計画区域内の建築規模については、都市計画法と建築基準法によって建蔽率、容積率の最高限度が定められています。

### ・建蔽率とは

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合で表します。建築物は、都市計画で定めた建蔽率以下で建築してください。以下の敷地は、10%の割り増しがあります。

- ①2つの道路に接し、その内角が120°以内の角の敷地
- ②2つの道路にはさまれた敷地
- ③幅4m以上の公園、水面等に類するものに接する敷地



A：敷地面積

B：1階の床面積（＝建築面積とする）

C：2階の床面積

B+C＝延べ床面積  
（各階の床面積の合計）

-----  
（建蔽率・容積率の求め方）

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積 (B)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100\%$$

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積 (B+C)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100\%$$

### ・容積率とは

建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合で表します。地下の住宅部分や自動車車庫の部分等には、容積率の算定に緩和があります。

建築物は、①都市計画で定めた容積率以下かつ

- ②前面道路（幅員12m未満の場合）によって算定される数値以下の容積率で建築してください。

例：第1種住居地域で、

前面道路幅員が4mの敷地の場合

- ①用途地域による容積率の限度：200%で、
- ②前面道路による容積率：4m×40%＝160%

つまり160%となり、この敷地における容積率の限度は、小さいほうの160%となります。

### 建蔽率・容積率制限

（令和6年4月1日現在）

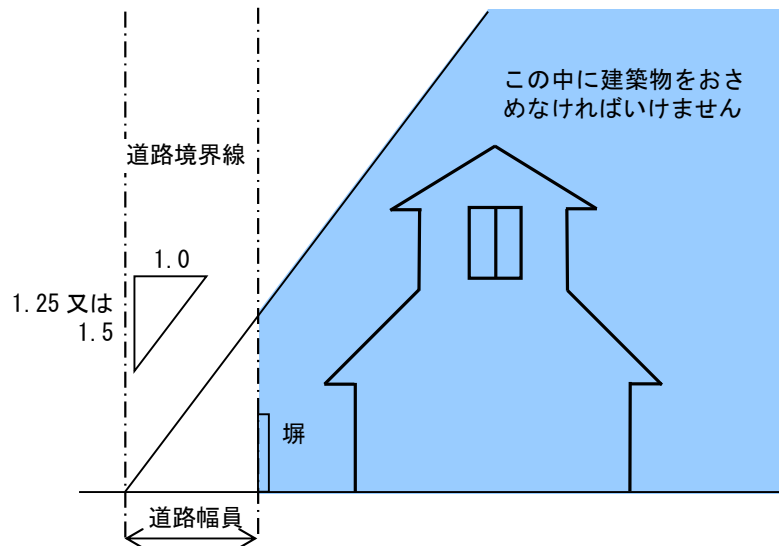
用途地域	建蔽率 %	容積率（①の数値以下かつ②の数値以下）	
		①地域による数値%	②前面道路による数値% （幅員12m未満の場合）
第1種低層住居専用地域	40・50・60	60・80・100	前面道路の 幅員（m）×40%
第2種低層住居専用地域	50・60	80・100	
田園住居地域	浜松市で指定された地区はありません		
第1種中高層住居専用地域	40・50・60	100・150・200	
第2種中高層住居専用地域	50・60	150・200	
第1種住居地域	60	200	
第2種住居地域			
準住居地域			
近隣商業地域	60・80	200・300	前面道路の 幅員（m）×60%
商業地域	80	200・300・400・500・600	
準工業地域	60	200	
工業地域			
工業専用地域			
指定なし（市街化調整区域）	60	200・400	

※各欄に2以上の数値があるものは、地域により決定されている数値が異なります。

◆建築物の高さには制限があります！（斜線制限、絶対高さ制限）

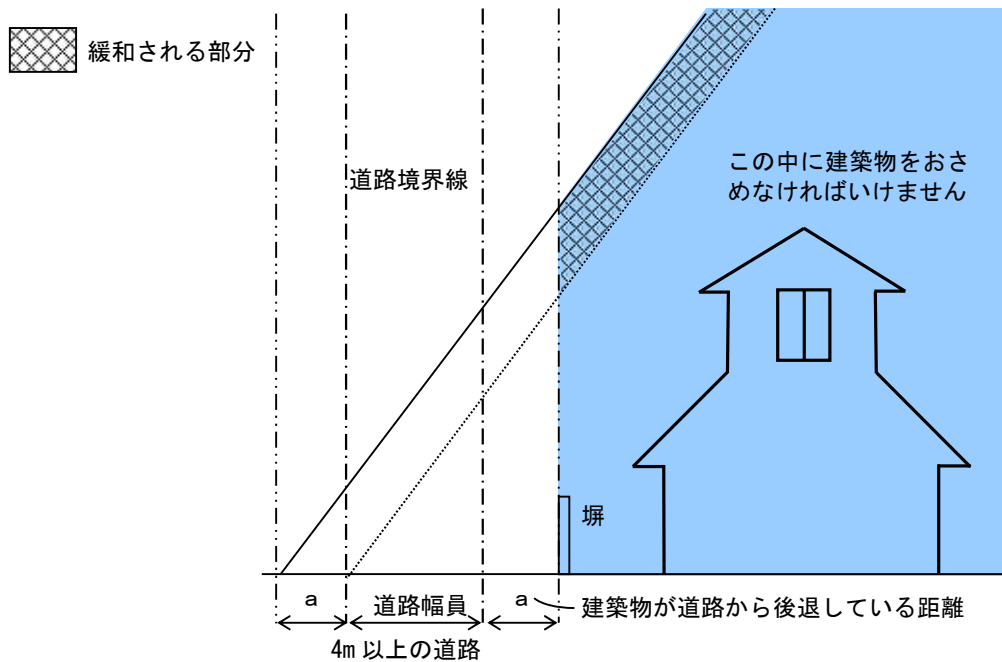
まちなみや敷地の日照・採光・通風等を確保するため、用途地域によって、「斜線制限」（道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限）と「絶対高さ制限」があります。

・道路斜線制限



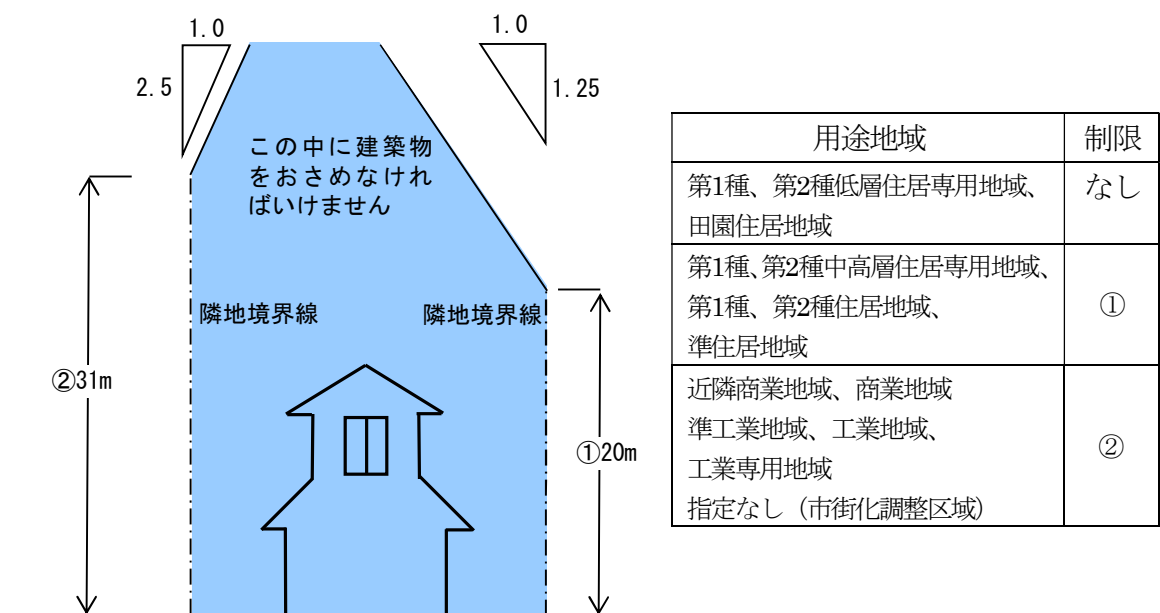
用途地域	斜線勾配
第1種、第2種低層住居専用地域、田園住居地域、 第1種、第2種中高層住居専用地域、 第1種、第2種住居地域、準住居地域	1.25
近隣商業地域、商業地域	1.5
準工業地域、工業地域、工業専用地域	
指定なし（市街化調整区域）	

建築物（門・塀を含む）が道路境界線から後退している場合は、道路斜線制限の緩和が受けられます。



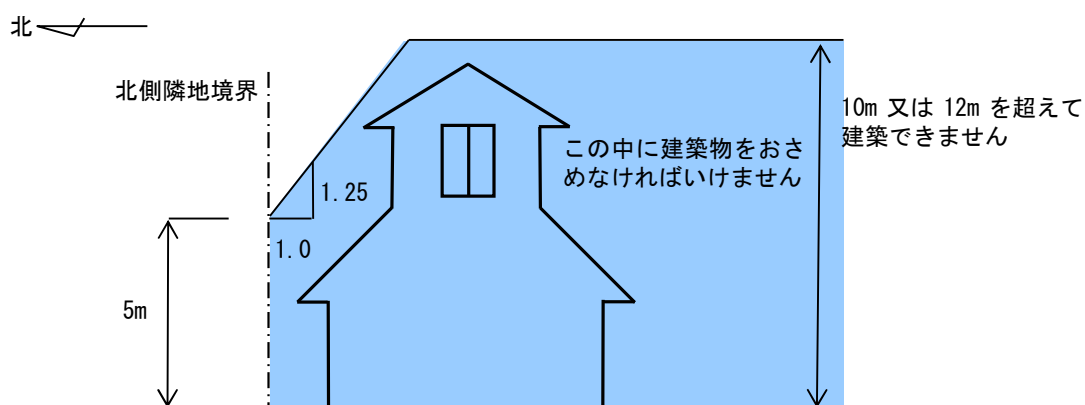
緩和を受けるために後退した部分には、建築物や塀の設置に制限がかかりますのでご注意ください。

・隣地斜線制限



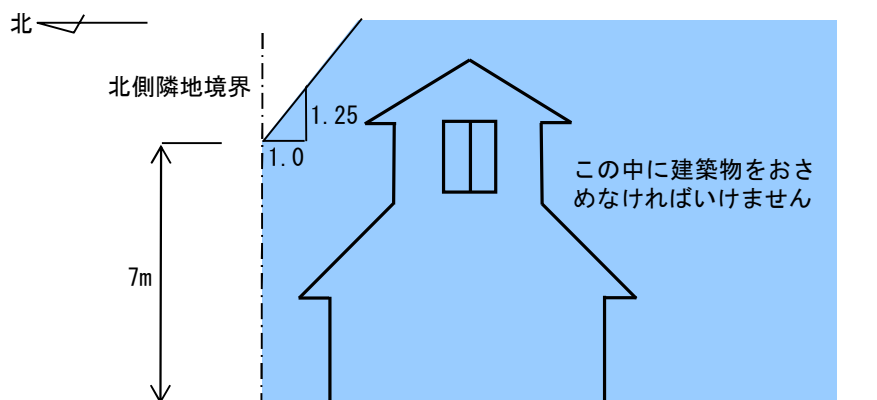
・「北側斜線制限」「絶対高さ制限」

(第1種、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域に適用されます。)



・高度地区による北側斜線制限

(合併前の浜松市、雄踏町内の第1種、第2種中高層住居専用地域に指定。)



※道路斜線制限、隣地斜線制限及び北側斜線制限と同程度以上の採光・通風等を確保する建築物にあっては、斜線制限（高度地区除く）が適用除外となります。（天空率による検証方法）

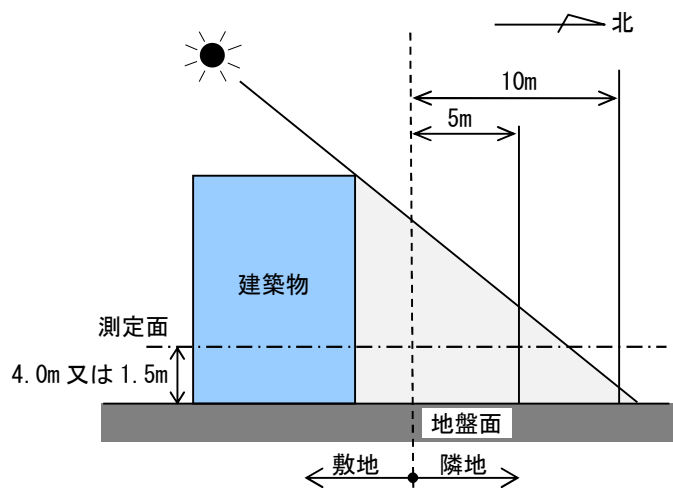


## ◆日影による建築物の高さの制限があります！（日影規制）

中高層建築物を建てる場合は、周辺の日照条件の悪化を防ぐため、建築物によって生じる日影が、一定の基準のもとに規制されます。規制される地域内の制限を受ける建築物は、隣地境界から5m超の範囲の測定面における日影を、下記表内の時間以上にしてはいけません。

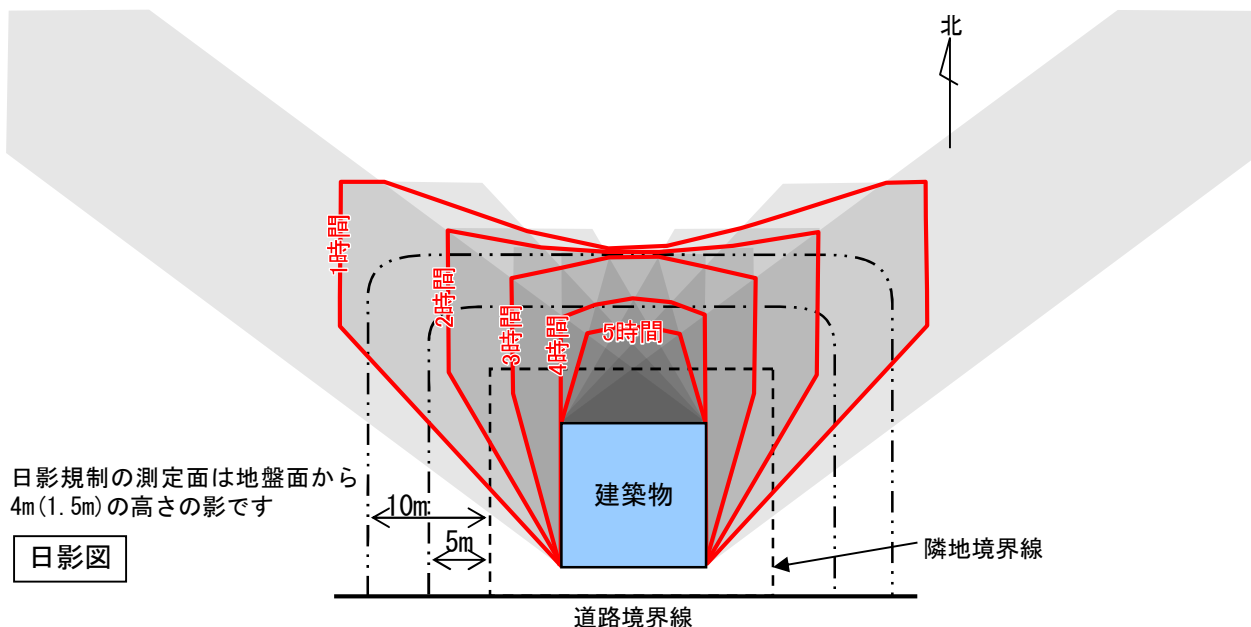
この規制は、主に住居系の用途地域が対象になっており、近隣商業地域で容積率300%の地区、商業地域、工業地域、工業専用地域に影を落とす建築物は対象外です。

### ・中高層建築物の日影規制



日影規制の測定面は地盤面から4m(1.5m)の高さの影です

規制される地域・区域		規制される範囲 (敷地境界線からの水平距離)		測定面 (平均地盤面からの高さ)	制限を受ける建築物
用途地域	容積率	5m超～10m の日影時間	10m超 の日影時間		
第1種、第2種 低層住居専用地域 田園住居地域	60%・80%	3時間	2時間	1.5m	軒高が7mを超える建築物 地上3階以上の建築物
	100%	4時間	2.5時間		
第1種、第2種 中高層住居 専用地域	100%・150%	3時間	2時間	4.0m	高さが10mを超える建築物
	200%	4時間	2.5時間		
第1種、第2種 住居地域 準住居地域	200%	4時間	2.5時間		
近隣商業地域 準工業地域	200%	5時間	3.0時間		
用途地域の指 定のない区域	200%	4時間	2.5時間		



日影規制の測定面は地盤面から4m(1.5m)の高さの影です

日影図

用途地域と建築基準法上の形態制限

区域区分		市街化区域										市街化調整区域				
用途地域 ※都市計画の指定による		住居系			商業系			工業系			指定なし					
		1種・2種 低層住居専用	田園 住居	1種・2種 中高層住居専用	1種・2種・準 住居	近隣商業	商業	準 工業	工業	工業 専用						
建蔽率 ※都市計画等の指定による		40% 50% 60%		40% 50% 60%	60%	60% 80%	80%	60%			60%					
容積率 ※A、Bの内 小さい方 の値を 採用	A 道路容積率	前面道路幅員(m) ×40 (%)		前面道路幅員(m) × 40 (%)			前面道路幅員(m) × 60 (%)									
	B 指定容積率 ※都市計画等の指定による	60% 80%	100%	100% 150%	200%	200%	200%	300%	200% 200% 200% 200%	200%	200%	400% リゾートマンション 等立地区域(浜名 区三ヶ日町下尾奈 98-3、三ヶ日町都 築 516-1、522-22)				
日影規制 ※条例の指 定による	法別表第4(に)欄の号		(1)	(2)	(1)	(2)	指定 なし	—	(2)	—	(2)	指定なし				
	日影時間 ※指定容積率 に応じた時 間を採用	5~10m の範囲	3.0h	4.0h	3.0h	4.0h			4.0h		5.0h		5.0h	4.0h		
		10m~ の範囲	2.0h	2.5h	2.0h	2.5h			2.5h		3.0h		3.0h	2.5h		
	平均 GL からの高さ		1.5m		4m				4m		4m		4m			
	対象建築物		軒高>7m 又は 地上階数≥3		高さ>10m				高さ>10m		高さ>10m		高さ>10m			
斜線制限	道路	勾配 1.25		勾配 1.25			勾配 1.5									
	隣地	—		20m + 勾配 1.25			31m + 勾配 2.5									
	北側	5m + 勾配 1.25		—			—									
高度地区による高さ制限 ※都市計画の指定による		指定なし		北側斜線:7m + 勾配 1.25 中高層住居専用地区			指定なし	最低高さ:7m 佐藤地区	指定 なし	指定なし	—					
最高高さ ※都市計画の指定による		10m、12m		—			—					市街化調整区域の 運用基準による 担当課:中央区、浜名区の一部(旧北区) →土地政策課 浜名区(旧浜北区)、天竜区 →北部都市整備事務所				
最低敷地面積 ※都市計画の指定による		165㎡、200㎡ 浜名区、天竜区の各一部		165㎡、200㎡ 浜名区の一部			指定なし									
外壁後退距離 ※都市計画の指定による		指定なし		—			—									
壁面線 ※特定行政庁の指定による		指定なし		指定なし			指定なし									

浜松市には指定された地区はありません

※都市計画の指定は、「浜松都市計画図」又は浜松市ホームページで公開している「浜松市都市計画マップ」にてご確認ください。(担当課:都市計画課)

別途、形態制限がかかる地域地区等

地域地区等	担当課		主な形態制限	備考
	中央区、浜名区の一部(旧北区)	浜名区の一部(旧浜北区)、天竜区		
風致地区	緑政課		建蔽率、最高高さ、外壁後退距離	制限の内容については 浜松市ホームページ等 で公開していますので、 サイト内検索で該当する 地域地区名を入力して 検索してください。
地区計画	土地政策課	北部都市整備事務所	用途、建蔽率、容積率、斜線制限、最高高さ、最低敷地面積、外壁後退距離	
景観計画重点地区	土地政策課		最高高さ、外壁後退距離	
都市景観形成地区	土地政策課		建蔽率、容積率、最高高さ、最低敷地面積、外壁後退距離	
特別用途地区	都市計画課	北部都市整備事務所	用途	
高度利用地区	都市計画課	北部都市整備事務所	建蔽率、容積率、壁面線、建築面積	
都市再生特別地区	都市計画課		建蔽率、容積率、最高高さ、壁面線、建築面積	
建築協定	建築行政課	北部都市整備事務所	用途、建蔽率、容積率、斜線制限、最高高さ、最低敷地面積、外壁後退距離、階数	

## 第4章 その他にも 一家づくりに関わるいろいろ

### ■がけ関係

#### ◆宅地造成工事規制区域

宅地造成工事規制区域内で次のような行為をする場合は、事前に市長の許可が必要です。

- ① 切土により2mを超えるがけを生じることとなるもの
- ② 盛土により1mを超えるがけを生じることとなるもの
- ③ 切盛土により2mを超えるがけを生じることとなるもの
- ④ その他切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超えるもの

(お問い合わせ：土地政策課開発指導グループ 053-457-2373)

### ■まちづくり関係

#### ◆都市計画施設等（道路、公園等）の区域

都市計画法により位置づけられた道路や公園等の区域内に建築する場合は、事前に市長の許可が必要です。

##### 許可基準

- ① 階数が3以下であること
- ② 地階を有しないこと。
- ③ 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

(お問い合わせ：都市計画課計画グループ 053-457-2371、

公園、緑地以外の浜名区の一部（旧浜北区）、天竜区の物件は、北部都市整備事務所 053-585-1161)

#### ◆風致地区

風致地区では、緑豊かな都市環境を維持するため、浜松市風致地区条例により以下の行為を行う場合は、事前に市長の許可が必要です。また、建築物の新築時には、一定規模以上の緑化が義務付けられています。

- ① 建築物や工作物を建築すること
- ② 宅地の造成や土地の形質を変更すること
- ③ 木竹を伐採すること
- ④ 建築物や工作物の色彩を変更すること

その他一定規模以上の水面の埋立、土石等の採取、堆積すること等も制限されています。

\*第1種風致地区及び第2種風致地区があり、主な規制内容は次のとおりです。

種別	緑化			高さの制限	建蔽率	道路との距離	隣地との距離
	生垣設置	密度	緑化率				
第1種	道路境、隣地境 (出入口等を除く)	建築物が隠れる程度	30%以上	8m以下	30%以下	3m以上	1.5m以上
第2種		建築物が見え隠れする程度	20%以上	15m以下	40%以下	2m以上	1m以上

(お問い合わせ：緑政課 緑政・保全グループ 053-457-2565)

## ◆地区計画

地区計画は、良好な環境をもった市街地の形成と保全を図るために、地区の特性に応じながら地区施設や建築物の建て方に関する事項を総合的に定め、届出によりまちづくりを誘導していく都市計画の手法です。地区ごとに制限内容が異なります。

浜松市内の地区計画一覧（令和6年4月1日現在）

●制限等あり

区	地区名	制限概要								建築制限条例	備考
		用途	容積率	建蔽率	敷地面積	壁面位置	高さ	形態意匠	垣さく		
中央	浜松駅前旭・砂山					●	●	●			都市再生特別地区
	高丘商業業務	●		●						●	
	東第一	●				●	●	●	●		
	東第二	●				●		●	●		
	山手町	●					●	●	●	●	
	蛸塚一丁目南部	●				●	●	●	●	●	
	蛸塚二区	●				●	●	●	●	●	
	西上池川	●				●	●	●	●	●	
	高竜	●					●	●	●	●	
	広沢二丁目3部	●				●	●	●	●	●	
	天竜川駅南	●								●	
	志都呂	●					●				
	佐鳴湖西岸				●	●	●	●			都市景観形成地区 風致地区 緑地協定
	和地	●		●	●	●	●	●	●		
	堀出前	●	●	●	●	●	●	●	●		
	西都	●		●	●	●	●	●	●		
	卸本町	●			●	●	●	●	●		市街化調整区域
高塚駅北	●								●		
浜名	都田	●			●	●	●	●	●		
	井伊谷	●			●	●	●	●	●		
	浜北新都市	●			●	●		●	●		
	中瀬南部	●			●	●	●	●	●		
	西美蘭西	●				●		●	●		
	平口	●				●			●	市街化調整区域	
	浜北中央北										
天竜	船明	●			●	●	●	●	●		

（お問い合わせ：土地政策課景観・歴史まちづくりグループ 053-457-2642、

浜名区の一部（旧浜北区）・天竜区の物件は、北部都市整備事務所 053-585-1161）



## ◆建築協定

建築基準法等の法律は全国一律の基準のため、地域に応じた住み良い住環境づくりや個性のあるまちづくりには必ずしも十分ではありません。

建築基準法では、「建築協定」という制度があります。建築協定区域では、地区内の基準を定め、お互い守っていく制度で、快適で美しいまちづくりを実現する方法のひとつです。

浜松市内の建築協定一覧（令和6年1月1日現在）

●制限等あり

町名	地区名	制限概要（下記以外の制限を設けている地区あり）												
		敷地規模	敷地造成	出入口	用途	壁面等位置	高さ・階数	建蔽率	容積率	形態意匠	垣柵	緑化	看板等	設備・排水
中央区幸三丁目	サンタウン幸	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
中央区幸二丁目	グラントハイツ幸	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
中央区和合北三丁目 和合北四丁目	和合第2グリーンタウン	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
中央区富塚町	殖産青葉台	●	●		●	●	●	●			●	●		
	浜松富塚ビレッジ 弥生	●			●	●	●			●	●		●	●
	弥生ヶ丘土地区画整理地区	●	●	●	●	●	●	●			●	●		●
中央区西伊場町	浜松ローズタウン	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
中央区古人見町	湖人見団地	●	●	●	●	●	●	●		●	●		●	
中央区大人見町	ゆう・おおひとみ	●	●	●	●	●	●	●		●	●		●	
	ゆう・おおひとみ2	●	●	●	●	●	●	●		●	●		●	
	ゆう・おおひとみ3	●	●		●	●	●	●		●	●		●	
	ゆう・おおひとみ4	●	●		●	●	●	●		●	●		●	
中央区高塚町	高塚可美団地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●
中央区若林町	若林ニュータウン	●	●	●	●	●	●			●			●	
中央区米津町 法枝町	浜松卸商住宅団地	●			●	●	●	●		●	●	●		
中央区東三方町	東三方原住宅団地	●	●	●	●	●	●	●						●
浜名区都田町	セントラルタウン都田	●	●	●	●	●	●	●		●	●		●	
浜名区 細江町中川	セキスイハウス桜ヶ丘団地	●			●	●	●				●	●		●
	(株)カハ開発事業桜ヶ丘緑団地				●	●	●				●	●		●
	テクノランド細江住宅団地	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●
浜名区 細江町気賀	北嶋団地	●	●		●	●	●			●			●	●
	レイクタウン西気賀	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	
	美咲台団地第一工区	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	
	美咲台団地第二工区	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	
浜名区 三ヶ日町大崎	東急リゾートタウン浜名湖第1期	●	●		●	●	●	●	●	●	●			●
	東急リゾートタウン浜名湖第2期	●	●		●	●	●	●	●	●	●			●
	東急リゾートタウン浜名湖第3期	●	●		●	●	●	●	●	●	●			●
	東急リゾートタウン浜名湖第4期	●	●		●	●	●	●	●	●	●			●
	東急リゾートタウン浜名湖第5期	●	●		●	●	●	●	●	●	●			●
浜名区中瀬	浜北グリーンアベニュー	●	●	●	●	●	●				●	●	●	●
	遠鉄さつき団地	●	●		●	●	●				●		●	
天竜区緑恵台	緑恵台		●		●	●	●	●	●		●	●	●	●

（お問い合わせ：建築行政課建築安全グループ 053-457-2473、

浜名区の一部（旧浜北区）・天竜区の物件は北部都市整備事務所 053-585-1161）

#### ◆開発行為

開発行為（建築物の建築等の目的で土地の区画・形質の変更を行うこと）を行う土地の面積が、市街化区域内においては1,000㎡以上、市街化調整区域内においては500㎡以上、都市計画区域外においては10,000㎡以上となる場合には、事前に市長の許可が必要です。

また、開発行為の許可を受けた敷地で、開発行為完了前に建築工事を着手したい場合は、あらかじめ制限解除の承認も受ける必要があります。

（お問い合わせ：土地政策課開発指導グループ 053-457-2373）

#### ◆土地区画整理事業

下記の土地区画整理事業の地区内に建築する場合は、事前に市長の許可が必要です。

【公共施行】 高塚駅北第二地区（中央区高塚町）

【組合施行】 浜北中央北地区（浜名区道本、小林、貴布祢）  
船明地区（天竜区船明）

（お問い合わせ：市街地整備課 053-457-2366

浜名区の一部（旧浜北区）・天竜区の物件は、北部都市整備事務所 053-585-1161）

#### ◆屋外広告物

店舗兼用住宅等で屋外広告物を設置する場合は、原則として屋外広告物条例に基づく許可が必要です。また、設置する地区によって屋外広告物の高さや面積等の基準が定められています。なお、建築確認（工作物）は屋外広告物の設置許可がないと申請することができませんのでご注意ください。

（お問い合わせ：土地政策課景観広告グループ 053-457-2344）

#### ◆立地適正化計画（都市機能誘導区域、居住誘導区域）

居住機能や医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして、平成31年1月に策定（令和4年1月第2回変更）しました。立地適正化計画には、都市に必要な施設を誘導する「都市機能誘導区域」と、人口密度を維持し、各種サービスが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき「居住誘導区域」を定めています。

下の表に示す行為をしようとする場合は、行為着手の30日前までに届出が必要です。

なお、立地適正化計画で定めた区域の内外ともに、建築制限を課すものではありません。

都市機能 誘導区域	内	・誘導施設の休止、廃止
	外	・誘導施設の建築を目的とした開発行為 ・誘導施設の新築、誘導施設とするための改築、用途変更
居住誘導 区域	外	・住宅の建築を目的とした開発行為で、その規模が3戸以上または1,000㎡以上のもの ・3戸以上の住宅の新築、3戸以上の住宅とするための改築、用途変更

（お問い合わせ：都市計画課計画グループ 053-457-2371）

## ■その他にもこんな法令があります

### ◆浜松市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例

この条例は、中高層建築物の建築に係る計画の事前公開、紛争についてのあっせん及び調停その他必要な事項を定めることにより、紛争の予防及び調整を図り、良好な近隣関係を保持するとともに、地域における健全な居住環境の維持及び向上を資することを目的としています。

建設地には、建築計画の概要（建築主・設計者・工事施工者等）を表示した標識を敷地の見やすい場所に設置しなければなりません。また、隣接住民の方には事前に、周辺住民の方には申し出をした場合に、建築主等から建築計画の説明がなされます。説明に疑問や不安に思うことがある場合は、お互いが納得のいくよう話し合いをしていただくこととなります。

標識を設置した場合、建築主は、建築確認申請等を行おうとする 20 日前までに、標識設置届を市長に提出しなければなりません。届出の必要な建築物は以下のとおりです。

用途地域	届出対象
第 1 種、第 2 種低層住居専用地域、 第 1 種、第 2 種中高層住居専用地域、 第 1 種、第 2 種住居地域、準住居地域、 準工業地域、指定なし（市街化調整区域）	建築物の高さが 10m を超えるもの
近隣商業地域	
都市計画で定められた容積率が 200% の区域	建築物の高さが 15m を超えるもの
上記以外	
商業地域、工業地域	

（お問い合わせ：建築行政課建築総務グループ 053-457-2471、  
浜名区の一部（旧浜北区）・天竜区の物件は北部都市整備事務所 053-585-1161）

### ◆文化財保護法（埋蔵文化財包蔵地）

建築物の建築や土木工事などの計画がある場合、その事業計画地における埋蔵文化財包蔵地（いわゆる遺跡）の有無についてお早目にご確認ください。有無の照会は、下記の内容を記載した図書をご準備のうえ、地域遺産センター窓口もしくは、FAX (053-542-3326)、メール (maibun@city.hamamatsu.shizuoka.jp) で受け付けています。

なお、埋蔵文化財包蔵地に該当する場合は、事前の調整と着工前の届出が必要です。

また、掘削規模が埋蔵文化財に影響を及ぼす場合には、工事に先立って発掘調査が必要となる場合があります。

#### 【照会に必要な情報】

- ・照会地点の地図（住宅地図等に明示）
- ・照会地点の所在地（住居表示又は地名地番）
- ・照会者の氏名・連絡先

（お問い合わせ：地域遺産センター053-542-3660）

◆建設リサイクル法（建設工事に係る資材の再資源化に関する法律）

建設リサイクル法は、再資源の十分な利用及び廃棄物の減量等を通じて、資源の有効な利用の確保及び廃棄物の適正な処理を図り、もって生活環境の保全及び国民経済の健全な発展に寄与することを目的とするものです。

特定建設資材（コンクリート、コンクリートでできた建設資材、木材、アスファルト）が使用されている建築物の解体工事、特定建設資材を使用する新築工事等で一定規模以上の工事については、工事着手の7日前までに届出が義務付けられます。

届出が必要な工事の規模・届出窓口

工事の種類	規模の基準	届出窓口
建築物の解体工事	80 m <sup>2</sup> 以上	建築行政課又は 北部都市整備事務所 (浜松市内全域どちらでも可)
建築物の新築又は増築	500 m <sup>2</sup> 以上	
建築物の修繕・リフォーム等	1 億円以上	
その他建築物に関連しない工事 (道路・河川内で行うものを除く)	500 万円以上	
その他建築物に関連しない工事 (道路・河川内で行うもの)	500 万円以上	工事を行う場所を管轄している 各区の土木整備事務所

## ◆民法（抜粋）

建築確認申請時には、民法等は審査の対象とはなっていませんので、民法に違反していても建築行政課では是正指導はできません。建築主の方は、建築士等ともよく相談して、近隣のことを配慮して建築物の計画をしてください。後で、余分な出費や工事を要求される場合もありますので十分注意してください。

また、家は永く住むものですから、近隣の方とも話し合い等をして地域との融和や環境づくり等を心がけて頂ければと思います。

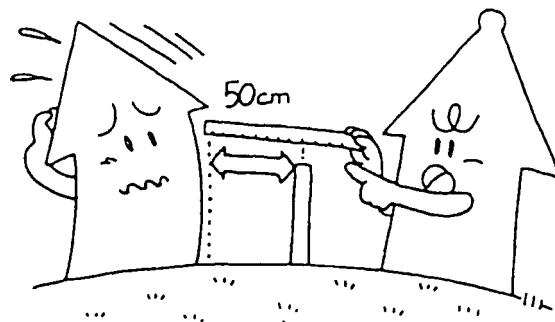
民法について建築物に関連する規定を参考までにあげると、次のようなものがあります。

### ・建物の隣地境界線からの距離（民法第 234 条）

建物を建てるときは、隣地境界線から 50cm 以上の距離を置かなければなりません。ただし、その地区の慣習がある場合は、外壁を隣地境界線に接して設けることができます。

（民法第 236 条）建築基準法では、その土地が防火地域・準防火地域で外壁が耐火構造（コンクリート造・軽量気泡コンクリート等）であれば、外壁を隣地境界線に接して設けることができます。（建築基準法第 63 条）

民法の規定に違反して建築がなされた場合に、建築着手の日より 1 年経過後や、建物が完成した後は、その建築の中止や変更を要求できず、損害賠償の請求のみすることができます。



### ・目隠しの設置（民法第 235 条）

隣地境界線より 1m 未満の距離に他人の宅地を眺めることのできる窓や縁側を設けるときは、目隠しを設置しなければなりません。ただし、この規定と異なる慣習がある場合はその慣習に従ってください。（民法第 236 条）

### ・隣地への立入について（民法第 209 条）

隣地境界線近くで塀や建物を建てたり、修繕したりする場合には、必要な範囲内かつ損害が最も少ない方法で隣地を使用することができます。

ただし、あらかじめ、目的、日時、場所及び方法を隣地所有者及び隣地使用者に通知する必要があります。隣地の屋根に登る場合には、隣人の承諾を必ず得なければなりません。一般に、判決により承諾に代えることは出来ないとされています。

なお、上記の場合で隣人が損害を受けたときは、その損害金を請求することができます。

## ・ライフラインの設備の設置、使用について（民法第 213 条の 2）

隣地を使用しなければ、電気、ガス、水道等の供給が受けられない場合には、必要な範囲かつ損害が最も少ない方法で隣地を使用することができます。ただし、あらかじめ、目的、場所及び方法を隣地所有者及び隣地使用者に通知する必要があります。

また、使用者は設備の設置により生じる損害や使用料相当額、設備の修繕維持費を支払わなければなりません。

## ・雨水等の処理について（民法第 214 条、民法第 218 条）

土地の所有者は、隣地から自然に流れてくる雨水や湧き水（自然水）の流れを妨げることができません。また、土地所有者等は、雨水が直接隣地に注ぎ込むような屋根、工作物を設けることはできません。



## ・境界線上に塀・垣根を設けることについて（民法第 225 条、第 226 条）

建物と隣との間に空地があるときには、隣家との共同の費用でその境界に塀を設けることができます。ただし、両方で協議が整わない場合は、高さ 2m の板塀等の安価な塀にしなければなりません。上記の塀より費用のかかる塀あるいは高い塀を希望する者は、その増額分を自己負担しなければなりません。（民法第 227 条）

また、上記と異なった慣習がある場合は、その慣習に従ってください。（民法第 228 条）

## ・越境してきた竹木の枝・根について（民法第 233 条）

隣地の竹木の枝が境界線を越えて突出しているときは、竹木の所有者に枝を切り取らせることができます。また、竹木の所有者が相当の期間枝の切除に応じない場合や竹木の所有者が不明な場合、隣地の竹木の根が境界線を越えて進入してきた場合は、その竹木の所有者の承諾がなくてもこれを切り取ることができます。

## ・越境して家を建てられた場合について

たとえ越境建物であろうと完成してしまうと、これを除去するのは非常に困難です。完成前ですと、次のような手続き方法が考えられますので、参考にしてください。

① 裁判所に「建築工事中止の仮処分」を申し立てることです。

② 仮処分命令がでると、次に所有権に基づいて妨害排除の請求を申し立てることです。

\*越境建物の建築着手から 1 年を経過した場合又は建物が完成した場合、妨害排除請求を用いて建物の廃止、変更を請求するのは非常に困難です。



## ■中古住宅の入手を検討の方へ（既存建築物の制限）

家を建てる以外にも、中古住宅を購入することでマイホームを手に入れることもできます。中古住宅を購入するにあたっては、その建築物がどのような基準で建築されているかもよく確認する必要があります。

### ◆既存不適格建築物

建築基準法等の法令はずっと同じ内容ではなく改正があります。つまり今ある建築物の建築工事を着手した日に適用されていた基準が、今の法律の基準と異なっていることがあります。

例えば建築基準法で求める耐震性能では、昭和56年5月31日以前に工事着手した建築物（旧耐震）と同年6月1日以降に着手した建築物（新耐震）とで大きく異なります。これは、昭和43年の十勝沖地震、昭和53年の宮城県沖地震の被害を受けて、耐震性能の最低基準を高めるように建築基準法を改正したためです。

このような法改正により、現行の建築基準法に適合しないが、建築当時の法令に適合している建築物を「既存不適格建築物」といいます。当時適法に建築されていますので、違反建築物ではなく、そのまま利用することは可能です。

また、既存不適格建築物に増築をする場合には、原則として、既存部分も現行の法令に適合させる必要があります。しかし、すべての不適格部分を解消することは困難であるため、一部緩和規定があります。既存部分をそのままにして増築できない場合がありますので、詳しくは建築士や建築行政課にご相談ください。

### 浜松市プロジェクトTOUKAI（東海・倒壊）-0総合支援事業

浜松市では、昭和56年5月31日以前に建築された旧耐震基準の建築物の耐震化に必要となる費用の一部を助成する制度を設けています。ご利用には事前の手続きが必要です。

#### ○わが家の専門家診断（無料診断）

専門家（耐震診断補強相談士）を無料で派遣する制度

- ・木造住宅の耐震診断（簡易診断）：無料（ただし、一戸あたり1回限り）

#### ○木造住宅に対する制度

- ・耐震補強助成事業：補助率8/10、限度額100万円

※高齢者のみが居住する住宅等は20万円加算

※耐震補強助成事業と併せて基準不適合の瓦屋根を令和4年1月1日以降の告示基準（建築基準法で規定する構造方法）に適合する屋根に全面改修する場合、最大55.2万円加算

#### ○その他の建築物に対する制度

- ・木造以外の1戸建て住宅の耐震診断：補助率2/3 助成基準額136,000円

- ・木造以外の長屋及び共同住宅、住宅以外の建築物の耐震診断：

補助率2/3 助成基準額	1,000㎡以内の部分	3,670円/㎡
	1,000㎡を超え2,000㎡以内の部分	1,570円/㎡
	2,000㎡を超える部分	1,050円/㎡

- ・補強計画作成、耐震補強工事も条件により補助を受けられることがあります

（お申込み、お問い合わせ：建築行政課建築耐震グループ 053-457-2473）

## ■ブロック塀について

平成 30 年に発生した大阪府北部地震において、ブロック塀の倒壊により尊い命が奪われるという痛ましい被害が発生しました。ブロック塀の倒壊は、道路を封鎖して避難・救助や物資の輸送の妨げにもなり、都市防災の点でも大きな問題となります。

そもそも、ブロック塀は、敷地境界を明示し、視線や音を遮るために、強固で安全に造られるべきものです。しかし工法がとても単純であることから、安易に築造されていることがあります。

ブロック塀は、コンクリートブロックから水が染み込み、ブロック自体が脆くなったり、塀内にある鉄筋が錆びたりするなど、劣化しやすいものです。その性質を十分に理解して、築造する場合はできるだけ低くしたり、定期的に点検をしたりしてください。

また、建築基準法でも、建築物に付属する塀は建築物の一部であり、以下のような規定があります。

	高さ 1.2m を超えるもの	高さ 1.2m 以下のもの
高さ	2.2m 以下	—
厚さ	15cm 以上 (高さ 2m 以下は 10cm 以上)	—
鉄筋	配置	壁頂、基礎にそれぞれ径 9mm 以上の横筋を配置 壁の端部、隅角部にそれぞれ径 9mm 以上の縦筋を配置 壁内に径 9mm 以上の鉄筋を縦横 80cm 以下の間隔で配置
	鉄筋の末端	かぎ状に折り曲げて、縦筋にあつては壁頂及び基礎の横筋、横筋にあつてはこれらの縦筋に、それぞれかぎ掛けして定着
控壁	長さ 3.4m 以下ごとに、径 9mm 以上の鉄筋を配置した控壁で基礎部分において壁面から高さ 1/5 以上突出したものを設ける	—
基礎	丈は 35cm 以上 根入れの深さは 30cm 以上	—

※構造計算によって安全を確かめたものは、上記の限りではない

また、静岡県発行の『ブロック塀の点検と改善』というパンフレットに、ブロック塀の点検方法や、改善方法、造り方（建築基準法の基準よりも安全になるような方法になっています）が載っていますので、ご参考にしてみてください（静岡県ホームページに掲載）。

そうはいつても、ブロック塀はない方が安全です。浜松市では、道路沿いのブロック塀等を撤去・改善する際に補助金があります。



### ○道路沿いのブロック塀等の撤去・改善に対する補助制度

ブロック塀、石塀、レンガ塀、万年塀等	
撤去費	補助率 2/3 助成基準額 14,000円/m 上限額 200,000円/敷地
	新設費 補助額 2/3 助成基準額 38,400円/m 上限額 250,000円/敷地

(補助制度のお問い合わせ：建築行政課建築耐震グループ 053-457-2473)



## ■証明

### ◆住宅用家屋証明書

この証明書は、租税特別措置法により家屋の保存登記時等の登録免許税が軽減される証明です。

個人が自己の居住の用に供する家屋（床面積が 50 m<sup>2</sup>以上）を新築又は取得した場合、保存登記に関わる登録免許税が 4/1000 から 1.5/1000 に軽減されます。また、認定長期優良住宅や認定低炭素住宅を新築又は取得した場合は、1.0/1000 に軽減されます。

手数料は、1,300 円/件です。

### ◆建築確認等台帳記載事項証明書（建築確認済、検査済証の証明）

この証明書は、建築基準法の規定による台帳に建築確認済証、検査済証が交付された旨の記載があることを証明するものです。建築確認済証、検査済証を紛失したとき等には、上記内容の証明を請求することができます。

手数料は、350 円/件です。

（証明に関するお問い合わせ：建築行政課建築総務グループ 053-457-2471、浜名区の一部（旧浜北区）、天竜区については北部都市整備事務所 053-585-1161）

## ■専門家による建築相談

家を建てるにあたっては、建築基準法の他にも多くの法令が関係していることから、難しいことも多く、どうしても専門の知識や技術をもつ建築士等のアドバイスが必要になります。

建築等の専門家による無料相談が受けられる機会がありますので、お気軽にご利用ください。

### ◆定期無料建築相談会（事前予約制）

建築士相談：毎週土曜日

（第 1・3 土曜日）（一社）静岡県建築士事務所協会西部支部

浜松市中央区元城町 216-11 鴻池元城ビル 3 階 053-459-2366

（第 2・4 土曜日）（公社）静岡県建築士会西部ブロック

浜松市中央区田町 226-6 丸八平野ビル 2 階 053-451-5166

### ◆あんしん建物相談室“ミーナ葵”各種相談（事前予約制）

建築士相談（建築士）：毎月 第 1 水曜日 午前 10 時 00 分～12 時 00 分  
第 3 水曜日 午後 1 時 00 分～4 時 00 分

法律相談（弁護士）：偶数月 第 1 水曜日 午前 10 時 00 分～12 時 00 分  
毎月 第 3 水曜日 午後 1 時 00 分～4 時 00 分

司法書士相談（司法書士）：毎月 第 1 水曜日 午後 1 時 00 分～4 時 00 分

リフォーム相談（事業者）：毎月 第 3 水曜日 午前 10 時 00 分～12 時 00 分

その他にも、建築の税務相談（税理士）、宅地建物取引相談（宅地建物取引士）等の相談ができる機会があります。

あんしん建物相談室“ミーナ葵”

静岡市駿河区南町 14-1 水の森ビル 5 階 054-202-5590



お問い合わせ

浜松市 都市整備部 建築行政課

TEL. (053)457-2471

令和6年4月改訂