

(参考資料) 確認申請図書を作成する前に

152

確認申請の前の準備①

■計画敷地の要件等を確認

計画敷地で様々な制限があります。必ず建設地の市町村や特定行政庁に確認しましょう。

【鳥取県全域】

災害危険区域、レッド区域、がけ、伝建地区、景観形成区域 等

【都市計画区域内】

用途地域、市街化調整区域、防火・準防火地域、22条地域、都市計画施設、事業認可区域 等

【都市計画区域外】

知事が指定した要確認地域

153

確認申請の前の準備②

■計画敷地の要件等を確認

●用途地域

・用途規制がかかる。住宅が建てられない地域もある。兼用住宅を建築する場合は、非住宅部分に規制がかかる場合がある。

●市街化調整区域

・建築に制限があり、開発行為の許可等を事前に行う必要がある。

●都市計画施設等の区域(都市計画法第53条関係)

・建物の位置が道路、公園、下水道その他の都市計画施設の区域内に計画されている場合は、建築確認申請に先立ち都市計画法53条の規定による市町村長の許可が必要となる。

・敷地が都市計画施設(主に都市計画道路、公園等)の区域にかかっている場合は当該区域を配置図に明示し、許可番号を記載する。

●事業認可区域(都市計画法第65条関係)

・都市計画事業の認可を受けた区域内で都市計画事業に支障がある建築等を行う場合は都市計画法第65条の規定による市町村長の許可が必要。

●区画整理事業施行地区(土地区画整理法第76条関係)

・土地区画整理事業施行区域内で建築を行う場合は、土地区画整理法第76条の規定による許可が必要。

154

確認申請の前の準備③

■計画敷地の要件等を確認

●下水処理区域

・原則公共下水道への接続が必要。

●自然公園法第20条による特別区域

・特別地域内で建築等の行為をする場合、許可が必要。

●景観法第16条による景観形成重点区域

・景観計画に適合した色彩等の計画とし、着工の30日前までに届出が必要。

●占用許可

・敷地と前面道路との間に水路や敷地内に赤線がある場合は、市町村長の法定外公共物占用許可が必要。

●地区計画

・敷地が都市計画法第12条の5による区域内にある場合は計画に適合する必要あり、市町村長への届出が必要。

●鳥取県屋外広告物条例第3条の許可

・屋外広告物条例第3条の規定により、同条に定める区域に広告物を表示する場合は同条の規定による市町村長の許可を受ける必要がある。

●その他規制区域(伝統的建造物群保存地区、海岸・河川法、急傾斜地崩壊危険区域)

・伝統的建造物群保存地区の場合、市町長に手続きが必要。

・港湾区域、漁港区域では建物の用途規制がかかる場合があり、管理者の許可が必要。¹⁵⁵

<参考> がけの規制

■「災害危険区域」「がけの付近の建築物」「レッド区域」の建築について

1) 災害危険区域(県条例3条 許可)

- ・建築基準法第39条及び鳥取県建築基準法施行条例に基づき、関係市町村長の意見を聞いて災害危険区域を指定
- ・災害危険区域内では、**住宅の用に供する建築物の建築を制限**
- ・「急傾斜地崩壊防止工事の施工済箇所」や「法に規定された構造方法等を用いて建築されている場合」並びに「特定行政庁が建築物の構造もしくは敷地の状況又は災害を防止するための措置の状況により安全上支障がないと認めて許可した場合」は建築できる。
- ・災害危険区域内に建築する場合は許可が必要で、この許可は建築確認申請の前に行うこと。
※災害危険区域の確認は県の「とっとりWEBマップ」で確認できます。

2) がけ付近の建築物(条例4条 認定)

- ・鳥取県建築基準法施行条例第4条により、**高さが2mを超えるがけの上又は下に**建築物を建築する場合において、「当該建築物の位置ががけの付近にあるときは、擁壁を設けなければならない。ただし、「急傾斜地崩壊防止工事の施工済箇所」や「法に規定された構造方法等を用いて建築されている場合」並びに「特定行政庁が建築物の構造若しくはがけの状況又はがけの崩壊を防止するための措置の状況により安全上支障がないと認定した場合」は建築できると規定されており、がけの付近で擁壁が設けられない場合には、原則的に災害危険区域内と同様に認定が必要。

156

<参考> がけの規制

3) レッド区域(イエロー区域は関係しない)

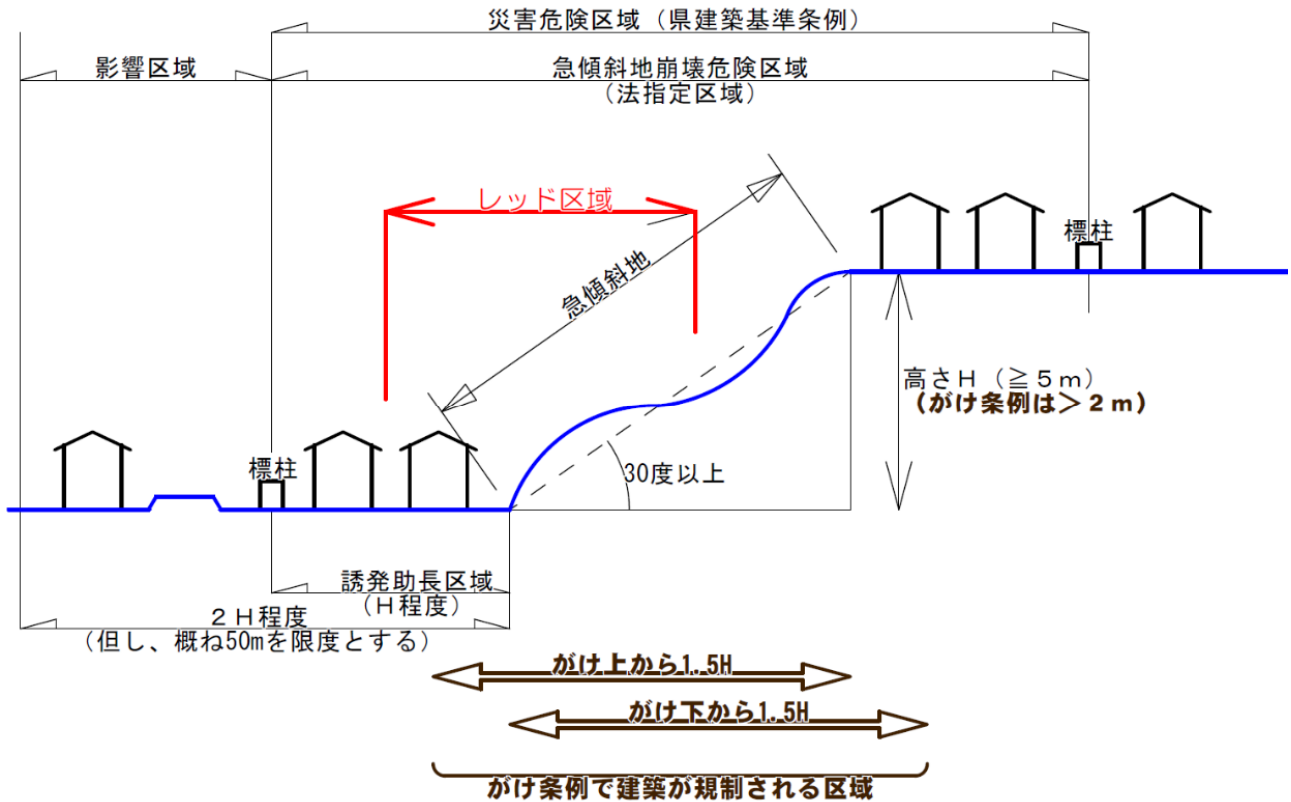
- ・土砂法に基づき、県が指定した土砂災害特別警戒区域で県内各地にあります。土砂災害特別警戒区域に指定されると、以下のように一定の制限がかかります。
 - ・住宅宅地分譲地、社会福祉施設などの特定の開発行為に対する許可が必要
 - ・レッド区域内で住宅の建替え等を行う場合に、壁や基礎を強化するなど構造に規制
 - ・都市計画区域外で確認申請がいない新3号建築物も敷地の半分以上がレッド区域である土地で、建築物がレッド区域内にある場合は、建築物の建替え等に建築確認が必要
- ※レッド区域の確認については「とっとりWEBマップ」で確認できます。

157

<参考> がけの規制

■がけに関する建築規制のイメージ図

※災害危険区域(知事が定めた区域) = 急傾斜地崩壊区域(急傾斜地法) ≠ レッド・イエロー区域(土砂災害防止法)



確認申請の前の準備④

■建築基準法上の道路と建物の関係

建築基準法では「道路」という単語を厳格に定義しており、建築基準法第42条に規定する各種の道路を指します。以下が、建築基準法上の道路です。

建築基準法上の道路(都市計画区域内に限り適用になる)

法令	呼称	内容
法第42条1項1号	1号道路	国道、県道、市道などの道路法により築造された幅員4m以上道路
法第42条1項2号	2号道路	都市計画法、土地区画整理法などにより築造された道路
法第42条1項3号	既存道路	建基法の適用及び都市計画区域に指定される以前から存在した幅員4m以上の道
法第42条1項4号	計画道路	事業執行が予定され、特定行政庁が認めた道路
法第42条1項5号	位置指定道路	政令で定める基準に適合した道で、特定行政庁から道路位置指定を受けた道路
法第42条2項	2項道路(みなし道路)	建築基準法の適用及び都市計画区域に指定される以前から存在した幅員4m未満の道
法第42条3項	3項道路	土地の状況により幅員4m未満で特定行政庁が指定した道(岩美町田後)
法第42条4項	4項道路	6m区域内の特定行政庁が認めた道
法第42条5項	5項道路	6m区域指定時に現に存していた道で幅員4m未満の道
法第42条6項	6項道路	幅員1.8m未満の2項道路 ※建築審査会の同意が必要

特定行政庁が指定した区域(県内にはない)

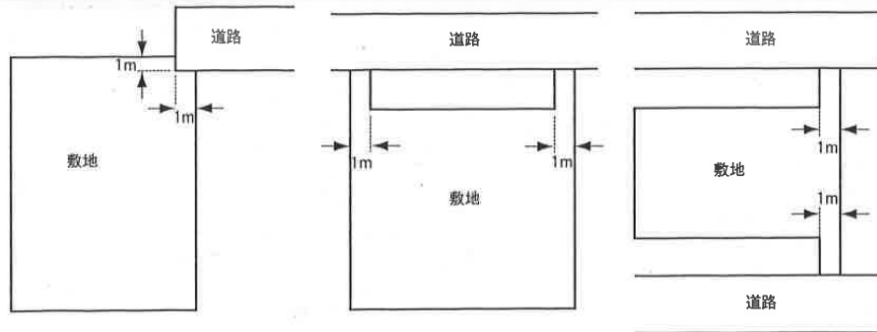
4m以上の道であっても、上記に当てはまらないもの(例えば農道、港湾管理道)は建築基準法上の「道路」ではありません。ただし、建築確認申請の前に特定行政庁が認定もしくは許可すれば接道としてみなせる場合があります。

確認申請の前の準備⑤

■建築物の敷地と道路との関係

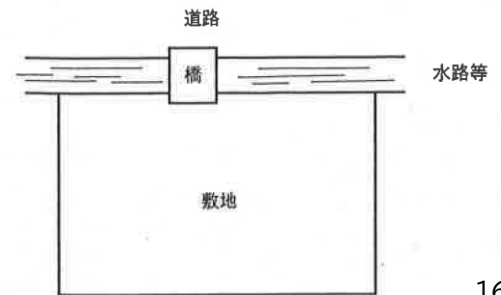
建築物の敷地は、一般通行のほか避難上または消防上などで支障がないよう有効に道路に接していなければなりません。建築基準法では、原則として建築物の敷地は道路に2m以上(特殊建築物は3m以上)接する(「接道」といいます。)ように定められています。

次のような場合は、接道しているとはいえません。



道路と敷地の間に水路等がある場合

次のような場合は、橋などで避難上有効に道路と接する必要があります。橋などを設置するのに水路部分の管理者の承諾を得る必要があります。また、水路を占有しているので、占有許可が必要になります。

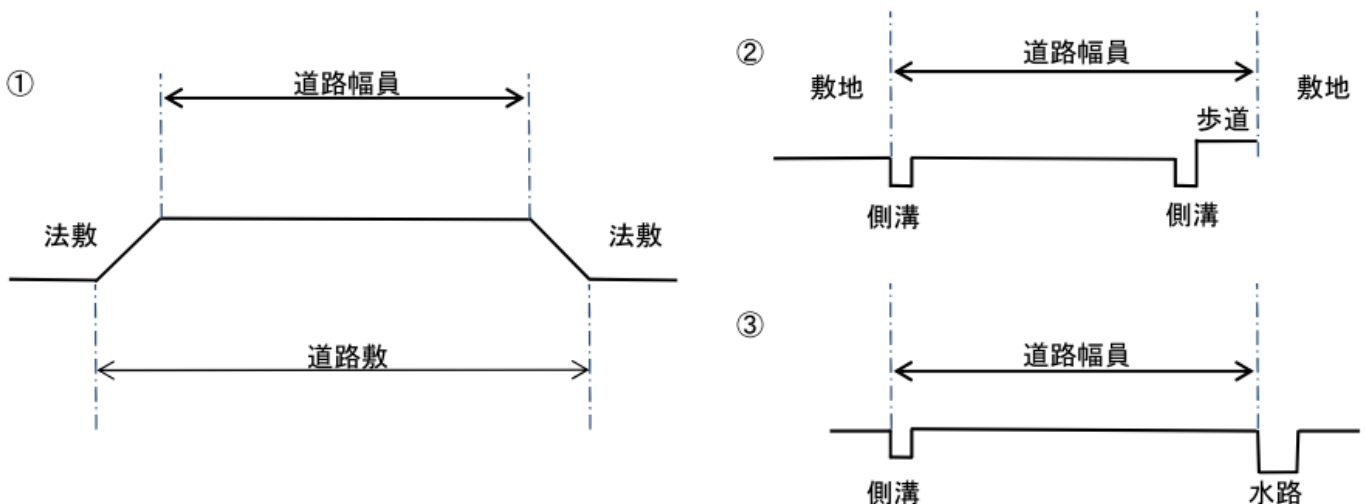


確認申請の前の準備⑥

■建築基準法の道路幅員の考え方

道路幅員に含まれるもの ※電柱・ガードレールはないものとする

工作物等	道路幅員の内外
側溝(U型、L型)	含む(蓋の有無には関係なし)
歩道	含む
法敷き	含まない
水路	含まない



■鳥取県の取扱いなどを掲載したHP

とりネットの住宅政策課の「建築基準法」のページをご覧ください。

<https://www.pref.tottori.lg.jp/dd.aspx?menuid=47398>

お問い合わせ 使い方 サイトマップ RSS

テーマでさがす 県の紹介 新着情報 ネットで手続 県政情報 組織と仕事 県外の方へ

建築基準法関係

建築基準法は、国民の生命と財産の安全を守るため、建築物の安全性の確保等を目的として、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ている法律です。県では、この法律に基づき、建築確認や完了検査などの業務を行っています。

建築物を建てる時に

建築主となる方は、建築しようとしている建築物が建築基準法に適合したものであることを、いくつかの段階でチェックしてもらう必要があります。こうした手続きを経ずに建築物を建築することはできません。これらの手続きは、[東部建築住宅事務所](#)、[中部および西部総合事務所生活環境局](#)、[各市の確認申請窓口](#)及び[民間の確認検査機関](#)で行われます。

※都市計画区域外の木造住宅などでは手続き不要の場合もあります。

- [特定建築物等の定期調査報告の対象、報告時期等が改正されました](#)
- [平成29年4月1日より建築物省エネ法の適合性判定が必要になります](#)
- [平成27年6月1日以降の建築確認（構造計算適合性判定）の手続きの変更について](#)
- [鳥取県における建築確認の円滑化への取組について](#)
～本県独自の建築確認の標準処理日数を定め、併せて苦情・相談窓口を開設しました～
- [建築基準法について](#)
- [建築確認申請、中間検査、完了検査について](#)
- [建築工事届、建築物除却届について](#)
- [特定建築物の定期調査報告状況](#)
- [その他の届出等について](#)
- [条例、取り扱い等（設計者向けの情報です。）](#)
- [設計・工事監理について](#)
- [コンテナを利用した建築物について](#)
- [申請窓口（特定行政庁、県内の指定確認検査機関）](#)

取り扱いはこちらからご覧ください。

県内の申請窓口はこちらからご覧ください。