

建築に関するお話

かんたん 建築基準法

建物の新築や改修工事等を行う際には、建築基準法・都市計画法をはじめとする専門的なルールに従って行う必要があります。この冊子では、市民の皆様からのお問合せが多い内容について、基本となるルールをわかりやすく解説しています。

目次

1. 建築物を建てるためのルールって？	… 1
(1) 建築物ができるまでの手続き	… 1
(2) 敷地と道路との関係（建築基準法第 42 条、第 43 条）	… 2
(3) 建築物の用途や大きさなどの制限	… 3
(a) 建築物の用途制限（建築基準法第 48 条）	… 3
用途地域内の建築物の用途制限	… 4
(b) 容積率（建築基準法第 52 条）	… 5
(c) 建ぺい率（建築基準法第 53 条）	… 6
(d) 防火・準防火地域（建築基準法第 61 条）	… 6
(e) 建築物の高さ制限	… 7
（建築基準法第 55 条、第 56 条、第 58 条）	
(f) 日影規制（建築基準法第 56 条の 2）	… 8
2. よくあるお問合せ	… 9
3. 問合せ先一覧	… 15

1. 建築物を建てるためのルールって？

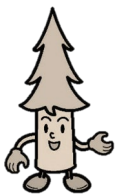
建築物を建築する際には、関係する様々なルール（法律等）に適合した計画にする必要があり、また、建築した後もそれらに適合するように、所有者等は維持管理していかなければなりません。

建築基準法は、昭和25年に国民の生命・健康・財産の保護のため、建築物の敷地、構造、設備、用途等についてその最低基準を定めた法律です。さらに、横浜市域においては横浜市建築基準条例等によって、より細かい基準を定めています。

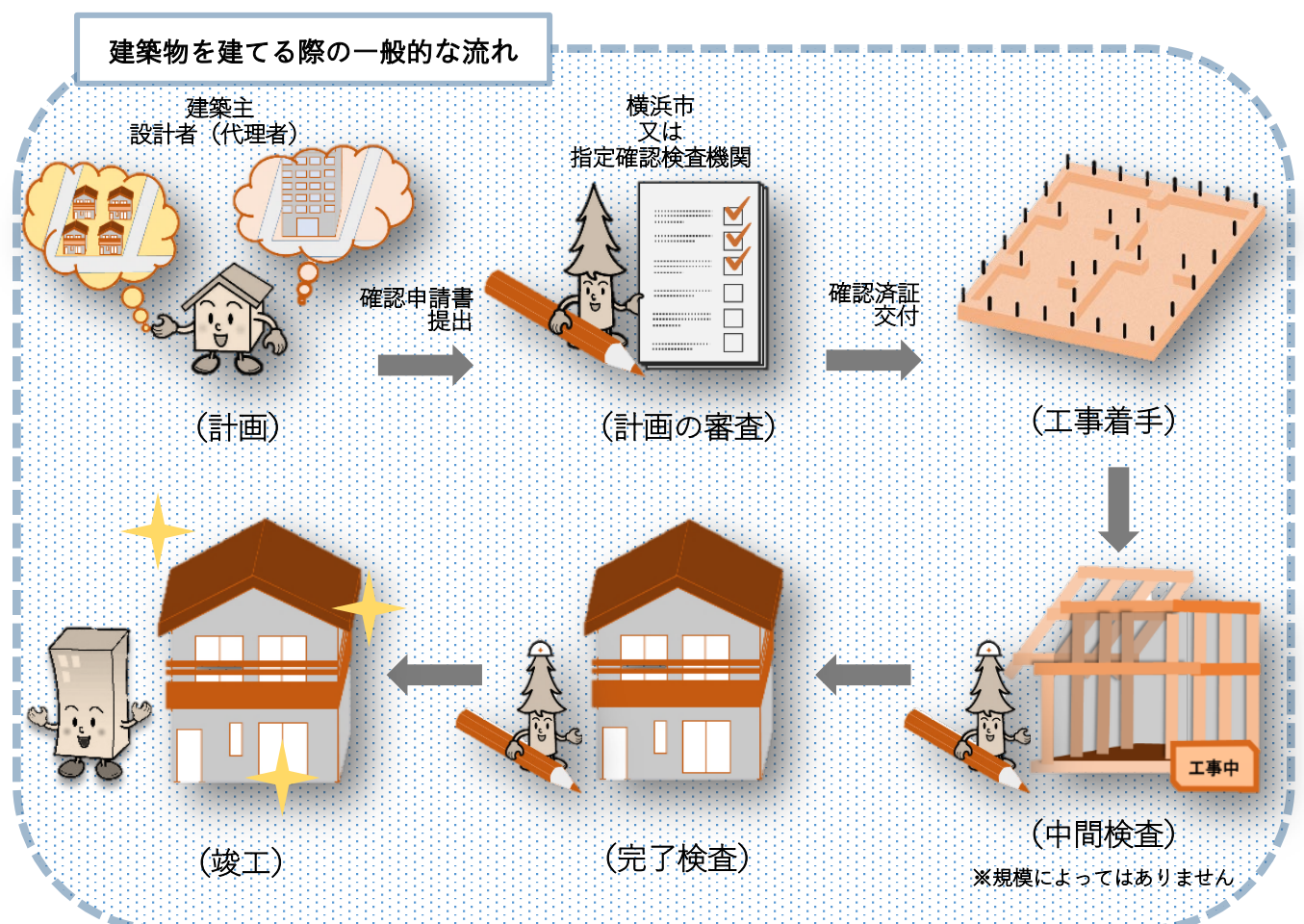
(1) 建築物ができるまでの手続き

建築物を建てる際には、建築主が確認申請を行い、その中で建築基準法やその他の関係規定に適合した建築計画かどうか確認（審査）がなされます。確認済証の交付を受けた後でなければ工事に着手できません。ただし、一部の建築行為については申請を不要とする場合があります。

この申請は横浜市（建築主事）又は横浜市域を業務区域とする指定確認検査機関に申請することになります。



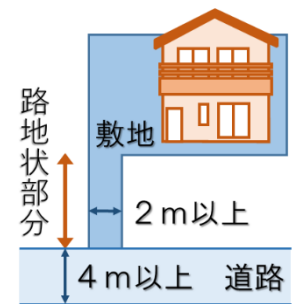
建築基準法改正により、平成11年5月から民間の指定確認検査機関でも確認（審査）を行うことが可能になりました。
現在、横浜市域での建築確認の多くが指定確認検査機関で行われています。



(2) 敷地と道路との関係(建築基準法第42条・第43条)

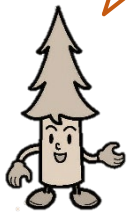
建築物の敷地は、原則として建築基準法に基づく幅員4メートル以上の道路(建築基準法第42条第1項第1～5号道路)に2メートル以上接している必要があります。

なお、道路に接する部分が路地状の敷地の場合は、その路地状部分の長さに応じて必要な幅が横浜市建築基準条例で規定されています。



建築基準法第42条第1項では、第1号から第5号までの道路を定めています。例えば、「一般国道、県道及び市道等のいわゆる公道で幅員4m以上のもの」は建築基準法第42条第1項第1号道路となります。

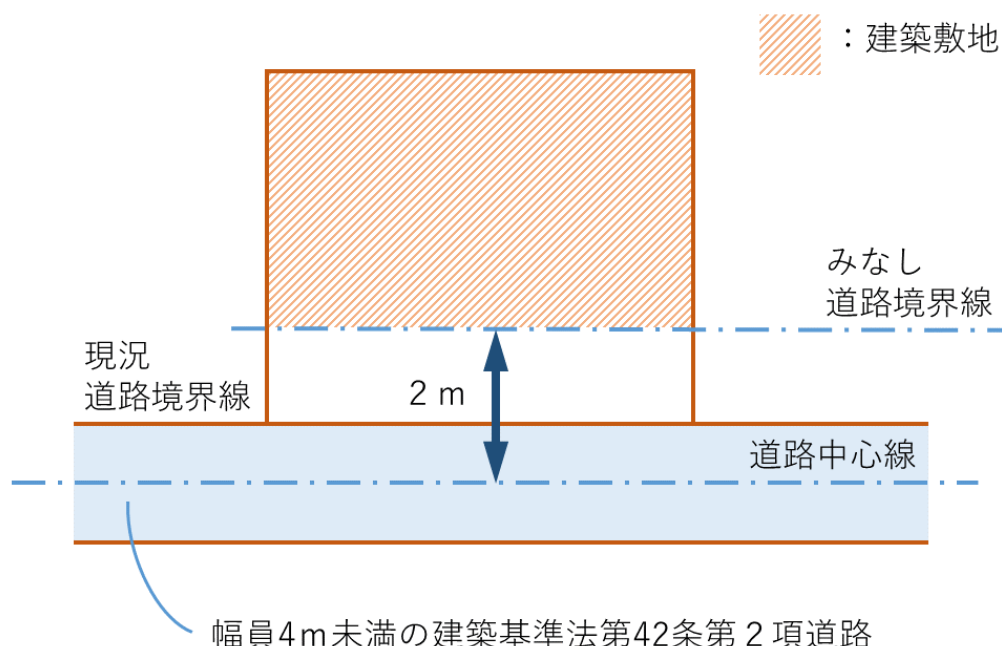
これらの道路の種別およびその定義については、横浜市ホームページ上のまちづくり地図情報「i-マッピー」で調べることができます。



横浜市 i-マッピー

検索

また、横浜市域においては、建築基準法第3章施行日(昭和25年11月23日)に建築物が立ち並んでいる幅員1.8m以上4m未満の道路(建築基準法第42条第2項道路)に接する敷地においては、原則、道路中心線から水平距離2mの線を道路と敷地の境界線とすることにより、幅員4mの道路に接しているとみなして建築物を建築できます。(9ページQ1参照)



(3) 建築物の用途や大きさなどの制限

市街地にさまざまな用途や形の建築物が無秩序に建ち並ぶと、生活環境の悪化と共に、道路、下水道、公園、学校等の公共的施設の不足を招きます。

これを防ぐため、都市計画法で用途地域を定め、健全で住みよいまちづくりを誘導しています。用途地域は13種類あり、住居系の地域として、第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・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・田園住居地域、商業系の地域として、近隣商業地域・商業地域、工業系の地域として、準工業地域・工業地域・工業専用地域が定められています。

※横浜市域に田園住居地域の指定はありません（令和4年7月現在）

また、これらの用途地域ごとに建ぺい率、容積率等の限度や高度地区などが定められています。

個別の場所の用途地域やその他の制限については、横浜市ホームページ上のまちづくり地図情報「i-マッピー」で調べることができます。

横浜市 i-マッピー

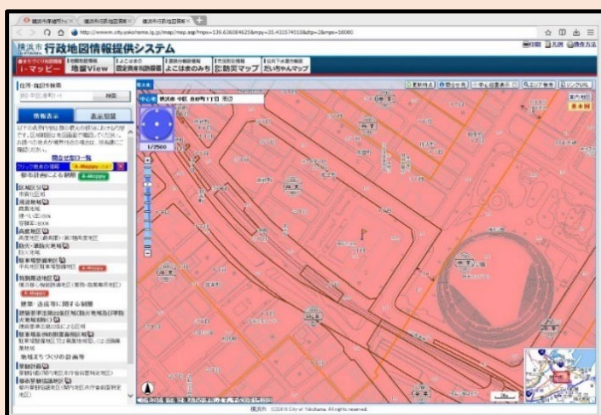
検索



(a) 建築物の用途制限（建築基準法第48条）

建築基準法では各種の用途地域内で建てられる建築物の種類（用途）を定めています。それぞれの用途地域で、どのような用途や規模の建築物が認められるか、主なものを4ページの表（用途地域内の建築物の用途制限）で確認することができます。

コラム：まちづくり地図情報 i-マッピーとは??



「i-マッピー」は、横浜市ホームページのトップページにある「行政地図情報」からアクセスできます。

まちづくり地図情報「i-マッピー」では、横浜市の都市計画決定の内容（用途地域など）及び建築基準法等の制限内容を簡単な操作で知ることができます。



用途地域内の建築物の用途制限

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	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
用途地域内の建築物の用途制限 □ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①～⑥・▲ 面積、階数等の制限あり														
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の合計が50m ² 以下かつ建築物の延べ面積の1/2以下のもの													×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	日用品販売店舗、食堂、喫茶店、理髪店・美容院・クリーニング取次店・質屋等のサービス業用店舗	×	①	②	③	④	⑤	⑤				⑤	⑥	① 150m ² 以下、2階以下 ② 500m ² 以下、2階以下 ③ 1,500m ² 以下、2階以下 ④ 3,000m ² 以下 ⑤ 10,000m ² 以下 ⑥ 物品販売店舗、飲食店以外の店舗で、10,000m ² 以下
	建具屋等のサービス業用店舗、パン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋等で、作業場の床面積の合計が50m ² 以下のもの（※ 原動機の出力に制限あり）	×	①	②	③	④	⑤	⑤				⑤	⑥	
	物品販売店舗、飲食店	×	×	②	③	④	⑤	⑤				⑤	×	
	銀行の支店・損害保険代理店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗	×	×	②	③	④	⑤	⑤				⑤	⑤	
	上記以外の店舗等	×	×	×	③	④	⑤	⑤				⑤	⑤	
事務所、展示場等（店舗等との複合施設を含む）		×	×	×	①	②	③	③				③	③	① 1,500m ² 以下、2階以下 ② 3,000m ² 以下 ③ 展示場、店舗等の部分の合計が10,000m ² 以下
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲						×	×	▲ 3,000m ² 以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲						×	×	▲ 3,000m ² 以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲				▲	▲	▲ 10,000m ² 以下
	マーチャン屋、パチンコ屋、射的場、ゲームセンター、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲				×	×	▲ 10,000m ² 以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲				×	×	▲ 客席部分の合計が200m ² 未満 ▲ 200m ² 未満
	ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×				×	×	
キャバレー等	×	×	×	×	×	×	×	×			×	×		
個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×			×	×	×	
店舗、飲食店、展示場、遊技場、馬券・車券発売所等の複合施設		×	×	×	×	×	▲	▲				▲	▲	▲ 10,000m ² 以下
複合施設		×	×	×	×	×	×	▲				×	×	▲ 10,000m ² 以下 （※ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場は客席部分の床面積） ※ 劇場等、ナイトクラブ等部分について別に面積制限あり（上記参照）
幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、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、公衆便所、バス停の上屋等														
郵便局（郵便法による郵便業務を行う施設に限る） 【注意】郵便貯金銀行の支店、郵便保険会社の営業所等は「店舗等」に該当		▲	▲	▲										▲ 500m ² 以下
神社、寺院、教会等														
病院		×	×									×	×	
公衆浴場、診療所、保育所（幼保連携型認定こども園を含む）等														
老人ホーム、福祉ホーム等													×	
老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲											▲ 600m ² 以下
自動車教習所		×	×	×	×	▲								▲ 3,000m ² 以下
単独の自動車庫（付属車庫を除く）		×	×	▲	▲	▲	▲							▲ 300m ² 以下、2階以下
建築物付属自動車庫 （①②③は、同一敷地内にある建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄の制限）		①	①	②	②	③	③							① 600m ² 以下、1階以下 ② 3,000m ² 以下、2階以下 ③ 2階以下 ※ 一団地の敷地内について別に制限あり
倉庫業倉庫		×	×	×	×	×	×							
畜舎		①	①	①	②	③								① 15m ² 以下（付属建築物に限る） ② 15m ² 以下 ③ 3,000m ² 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	②	②	②	③	③				① 食品製造・加工業の工場で、作業場の床面積の合計が50m ² 以下（※ 原動機の出力に制限あり）
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		×	×	×	×	×	×	×	③	③				②③ 作業場の床面積の合計 ② 50m ² 以下 ③ 150m ² 以下（※ 作業内容に制限あり）
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				作業場の床面積の合計 ① 50m ² 以下 ② 150m ² 以下 ③ 300m ² 以下（※ 作業内容の制限あり）
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設	危険物の量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②								
	危険物の量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×						
	危険物の量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×				① 1,500m ² 以下、2階以下 ② 3,000m ² 以下
	危険物の量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等														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の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。（詳細については建築基準法をご参照ください）

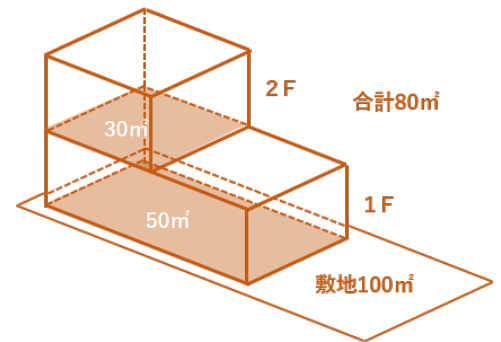
(b) 容積率（建築基準法第52条）

「容積率」とは、建築物の延べ面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合のことです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{〇〇} (\%)$$

で表します。

例をあげますと、右図では敷地面積が100㎡、建築物の延べ面積が80㎡なので、容積率は80%になります。



■用途地域による容積率の制限

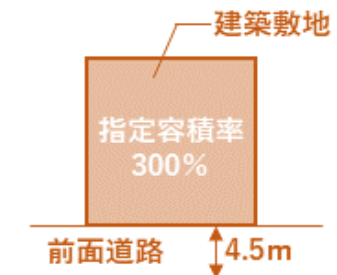
容積率の上限（指定容積率）は都市計画で用途地域ごとに定められています。

■道路幅員による容積率の制限

前面道路の幅員が12m未満の場合、前面道路の幅員によっても容積率が制限されます。前面道路の幅員に用途地域による係数（4/10か6/10）を乗じた数値となります。これと、都市計画法で定められた指定容積率を比較して、小さい方が容積率の上限となります。

例えば、右図のような指定容積率が300%の地域で前面道路の幅員が4.5mの場合、容積率は前面道路の幅員に6/10を乗じた値の270%と300%を比較して、小さい方の270%が上限になります。

例



$$4.5 \times \frac{6}{10} \times 100 = 270\%$$

$$300\% > 270\%$$

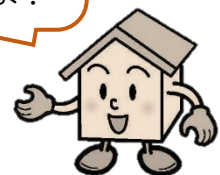
└─┬─┘ こちらが上限

■容積率の緩和

容積率を計算する際に、計算対象に含まれないものがあります。例えば、自動車車庫や自転車置場等は、これらの部分を含む延べ面積の5分の1までは容積率の対象となる延べ面積から除かれます。

また、住宅や老人ホーム等の地階で一定の要件を満たすものは、住宅の部分（自動車車庫等は含まない）の床面積の合計の3分の1までは容積率の対象となる延べ面積から除かれます。

例で挙げたもの他にも緩和されるケースがあるよ！



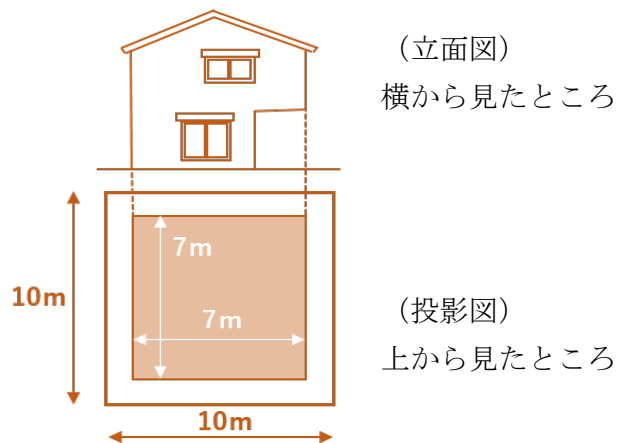
(c) 建ぺい率（建築基準法第 53 条）

「建ぺい率」とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことです。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{〇〇} (\%) \quad \text{で表します。}$$

建築面積とは、建築物を真上から見たとき、外周の柱又は外壁の中心線で囲まれた面積をいいます。

例をあげますと、右図では敷地面積が 100 m²、建築物の建築面積が 7 m × 7 m = 49 m²なので、上記の計算式に当てはめると、建ぺい率は 49% になります。なお、「建ぺい率」は建物の階数に関係ありません。



■用途地域による建ぺい率の制限

建ぺい率の上限も都市計画で用途地域ごとに定められています。

■建ぺい率の緩和

敷地の状況によって、建ぺい率の上限が緩和される場合があります。例えば、街区の角地など複数の道路にそれぞれ 2m 以上接するなどの一定要件を満たす敷地は、建ぺい率の上限が 10% 緩和されます。一般的に「角地緩和」と呼ばれるケースです。

(d) 防火地域・準防火地域（建築基準法第 61 条）など

都市の不燃化を図るため、横浜市域の約 2 分の 1 に、防火地域や準防火地域が指定されています。防火地域・準防火地域内では建築物の構造や材料などについて制限があります。

また、横浜市域全域が建築基準法第 22 条で指定された区域となっているため、防火地域・準防火地域外であっても、建築物の屋根や外壁について制限があります。

コラム：小規模な増築でも建築確認申請は必要？



防火地域・準防火地域内で増築する場合には、建築確認申請が必要となります。また、防火地域・準防火地域外でも、床面積が 10 m² を超える建築物の増築、改築や移転は確認申請が必要です。

なお、確認申請が必要ない規模の増築等を行う場合も、建築基準法等の関係規定に適合させなければいけません。

増築等を行う場合には、事前に建築士等の専門家に相談しましょう！

(e) 建築物の高さ制限（道路斜線、高度地区等（建築基準法第56条, 第58条））

建築物の高さ制限には、①道路の反対側からの距離に応じた道路斜線制限（建築基準法第56条第1項）や②都市計画で定められた高度地区による制限（建築基準法第58条）等があります。

横浜市の高さ地区（最高限）は、用途地域に応じて第1種から第7種まであり、第1種から第5種までは最高高さの制限に加えて、北側の境界線までの真北方向の距離に応じた斜線制限も定められています。

①道路斜線による制限 = (道路幅員 + 境界までの距離) × (1.25 または 1.5) ※1

※1 数値は用途地域によります。

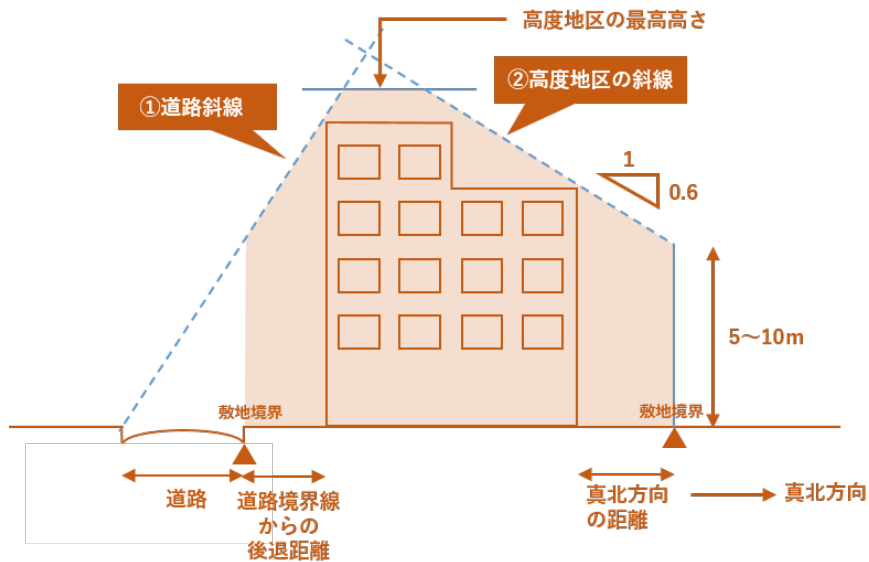
★ 道路境界線からの後退距離による緩和が受けられる場合があります

②高度地区による斜線制限

= (5~10m) ※2 + (真北方向の距離 × 0.6)

※2 数値は高度地区によります。（下記参照）

★敷地の北側に道路、水面、線路敷などが接する場合等は一定の緩和があります。



■ 高度地区（最高限）

<p>第1種高度地区</p>	<p>第3種高度地区</p>	<p>第5種高度地区</p>	<p>第7種高度地区</p>
<p>第2種高度地区</p>	<p>第4種高度地区</p>	<p>第6種高度地区</p>	

※Nは真北方向を表しています。

※詳しい内容については [横浜市ホームページ「都市計画制限・建築制限について」](#) をご覧ください。

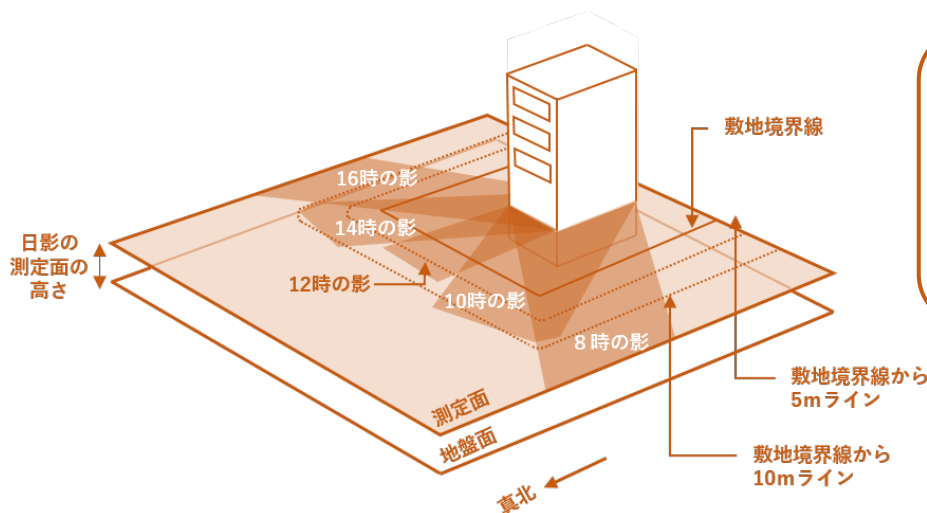
横浜市 都市計画制限

検索

(f) 日影規制（建築基準法第56条の2）

日影規制とは、一定の高さを超える建築物が周辺に落とす日影の時間を制限することにより、建築物周辺に一定の日照を確保しようとするものです。

制限を受ける地域又は区域	制限を受ける建築物	日影の測定面の高さ	敷地境界線から5～10mの範囲の日影時間	敷地境界線から10mを超える範囲の日影時間
第一種又は第二種低層住居専用地域（容積率150%を除く）	軒の高さが7mを超える建築物、又は地上の階数が3以上の建築物	1.5m	3時間	2時間
第二種低層住居専用地域（容積率150%）			4時間	2.5時間
用途地域の指定のない区域（一般の区域）			3時間	2時間
第一種又は第二種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4.0m	3時間	2時間
第一種又は第二種住居地域・準住居地域			4時間	2.5時間
近隣商業地域（容積率200%）			5時間	3時間
準工業地域（容積率200%）			5時間	3時間
用途地域の指定のない区域（幹線街路沿い50mの区域）			4時間	2.5時間



測定面の高さ1.5m及び4mは平均的な1階及び2階窓の真ん中の高さとして定められたとのことだよ。



例えば、準住居地域内で高さが10mを超える建築物を建てる場合は、地盤面より4m高い測定面で、敷地境界線から5～10mの範囲で4時間以上、10mを超える範囲で2.5時間以上、日影となる部分を生じさせることがないものとしなければなりません。

詳しい制限の内容は横浜市ホームページの「日影規制の適用対象と規制内容」をご覧ください。

2. よくあるお問合せ

ここでは、市民の皆さまより、よくご相談を受ける質問とその回答をご紹介します。

Q1 家を建てる時には、元の道路から後退しないといけないの？



回答

A1 幅員が4m未満の建築基準法第42条第2項道路に接する敷地は、道路中心より2メートル後退した線を道路境界線とみなし、幅員4mの道路に接するものとして建築することになります。(2ページ(2)参照)そのため、元の道路から後退して建築物を計画することが必要です。

Q2 じゃあ、道路後退部分に塀を建ててもいいの？



回答

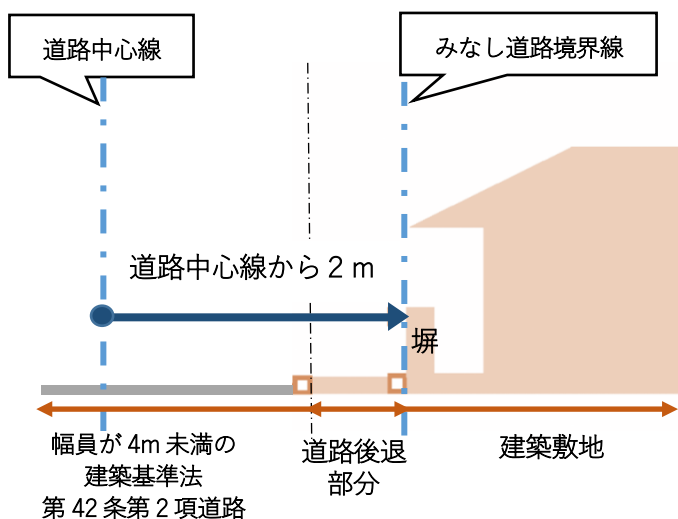
A2 建築物(家)に附属する塀は建築物となります。(下記説明参照)そのため、たとえ道路後退部分が自己所有地であっても、その部分に塀などの建築物を建てることはできません。

建築物とは(建築基準法第2条)

「屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設をいい、建築設備を含むものとする。」と建築基準法第2条に定められています。

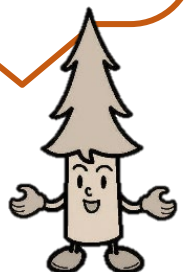
道路内の建築制限(建築基準法第44条)

「建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。」と建築基準法第44条に定められており、建築物は建築基準法に規定する道路内には設置することはできません。



建築物ではなくても、道路後退部分に自転車や自動車、プランターや植木鉢等を置いてしまうと緊急車両の通行等に支障をきたすよ。

道路後退部分には通行の障害となるものを置かないよう、ご協力をお願いします。



Q3 隣で家を建てているけど、後ろのがけは大丈夫かしら・・・



回答

A3 建築を行う際には、建築確認申請が必要となり、その中で、建築物の近くに一定の高さ以上の安全性の確認できないようながけがある場合等には、建築物自体で安全性が保てる基準に適合しているかが審査されます。

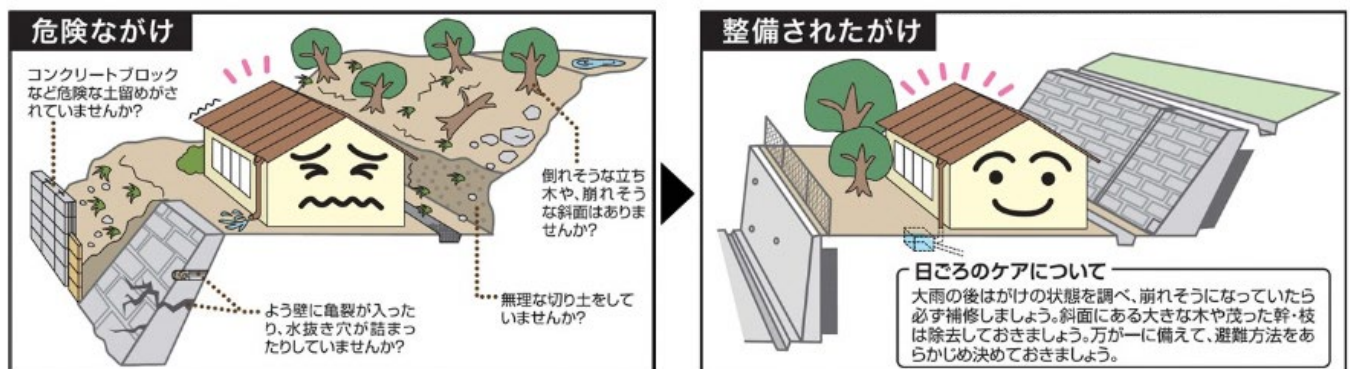
敷地の衛生及び安全（建築基準法第19条）・がけ（横浜市建築基準条例第3条）

建築基準法第19条では、建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれがある場合には擁壁（ようへき）の設置などの安全上適切な措置を講じるよう定めています。また、横浜市域の60%が丘陵地であると言われているため、横浜市建築基準条例第3条では、高さ3mを超えるがけ上やがけ下に建築を行う際の制限を定めています。

擁壁について（宅地造成等規制法など）

擁壁とは、高低差のある宅地や斜面地などで土砂が崩れることを防ぐために設ける土留め壁のことです。土地の所有者は、擁壁の崩壊やがけ崩れ等災害が生じないように、安全な状態に維持管理をする必要があります。また、がけ崩れ等が発生した場合には、その所有者が管理責任を問われる可能性があります。

擁壁の補修や改善など、日ごろからの維持管理を心がけましょう。



擁壁を造るには、規模に応じて都市計画法や宅地造成等規制法の「許可」や建築基準法に基づく「工作物の確認」が必要となることがあります。

建築局では、該当する擁壁が、許可や確認申請等の手続きを経て築造されているものかを確認することができます。（問合せ先：宅地審査課・情報相談課 →15 ページ参照）

擁壁について詳しくは

横浜市 擁壁のはなし

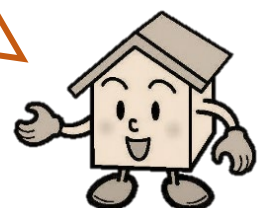
検索

横浜市建築基準条例については

横浜市建築基準条例

検索

もご参照ください。





Q4 コンクリートブロックの塀は安全なのかしら？

回答

A4 補強コンクリートブロック造の塀については、建築基準法施行令第62条の8で、控壁や基礎の設置など、その基準が定められています。また、設置の際に基準に適合していても、老朽化による安全性の低下に対応するなど、所有者による適切な維持管理も必要となります。

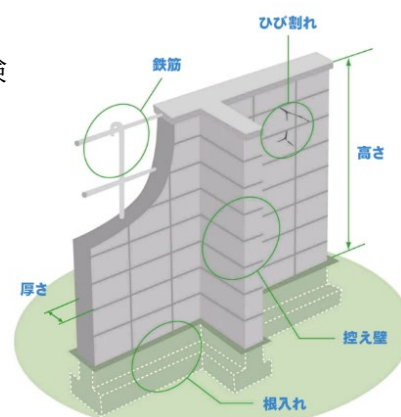
塀【組積造・補強コンクリートブロック造】（建築基準法施行令第61条、第62条の8）

平成30年の大阪府北部地震においては、コンクリートブロック塀の倒壊による痛ましい事故が起きました。塀が倒壊して事故が発生した場合、所有者がその責任を問われる可能性があります。いつ起こるかわからない災害に備えて、高さや控壁の有無など、ご所有のブロック塀等のブロックの安全点検を行きましょう。

国土交通省のホームページにてブロック塀等の点検のチェックポイントが公表されています。

※国土交通省 HP 建築物の塀（ブロック塀や組積造の塀）の安全点検等について

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/blockbei.html>



Q5 近隣の工事による振動・騒音に困っています

回答

A5 くい打ちやさく岩など、特定の作業による工事上の騒音・振動については、法律により作業時間等が規制されていますが、戸建住宅等の建築工事では原則規制がありません。そのため民事の問題として、当事者間で工事協定を結ぶなどして、作業方法や作業時間等を取り決めるなどの対応が考えられます。

騒音規制法及び振動規制法（工事上の振動・騒音など）

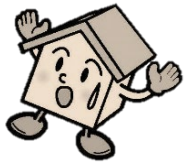
法令による規制について、詳しくは、みどり環境局環境保全部大気・音環境課にお問い合わせください。（15ページ参照）

工事協定について

工事によるトラブルを未然に防ぐために、建築主等と住民の間で工事協定を締結し、その中で作業方法や作業時間、工事用車両の通行時間、施工に伴う家屋等の被害が生じた場合の対応等について取り決める方法もあります。（義務ではありません）

※ 建築局情報相談課のホームページでは、工事協定書の作成例も掲載しています。

Q6 事前に説明がないまま、隣で工事が始まったけどいいの？



回答

A6 法律では、工事の際の周辺への説明は義務付けられておりません。一定の高さ以上の建築物を建てる場合や、一定規模以上の開発事業等をはじめの場合は、条例（下記参照）で、事前に周辺への説明を義務付けていますが、小さな規模の工事には、義務はありません。そのため、事前に説明がないこともあります。

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例

建築紛争の未然防止を図るとともに、安全で快適な住環境の保全・形成を進めることを目的として定められた条例（中高層条例）です。条例に定められた対象建築物を建築する場合、建築確認申請の前に事業者が計画の概要を一定の範囲の住民に説明する必要があります。

横浜市開発事業の調整等に関する条例

開発事業を進めるときの住民への周知の手続き、横浜市との協議及び開発事業に必要なとなる施設の整備基準などを定めた条例（開発調整条例）です。

条例に定められた事業を行う場合、事業者が計画の概要を一定の範囲の住民に説明する必要があります。

例えば、① 一定以上の高さの建築物を建築する場合、② 開発許可が必要な行為や、市街化調整区域で行う建築行為、大きな共同住宅を作るような場合 には説明が必要になるよ。詳しくは

① 横浜市 中高層条例

検索

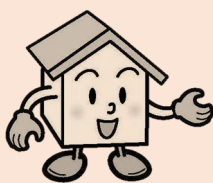
② 横浜市 開発調整条例

検索

で検索してみてね。



コラム 「建築計画概要書」って？

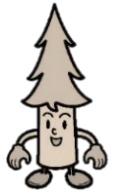


横浜市域内の確認済証が交付された建築物について、計画の概要や配置図を記した「建築計画概要書」という書類が、横浜市建築局情報相談課に備え付けられており、閲覧することができます。（※昭和46年1月以降に建築確認がなされている物件に限ります）

（問合せ先： 15 ページ参照）

※ 建築計画概要書閲覧は無料ですが、コピーが必要な場合は別途コピー代が必要です。

※ 確認済証が交付された後、閲覧可能となるまで約2週間程度の日数を要します。



Q7 工事が始まったのに、工事現場に看板が出ていないよ！

回答

A7 建築基準法による確認済証の交付を受けた建築物等の工事に着手するときは、現場の見やすい場所に建築基準法による確認済であることを示す表示板を掲示することが必要です。

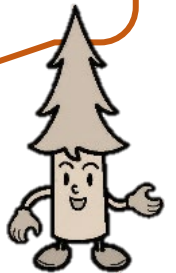
工事現場における確認の表示等（建築基準法第89条）

建築物や工作物の工事に着手するには、建築基準法による確認済証の交付を受ける必要があります、その旨を工事現場に示さなければなりません。

建築基準法による確認済	
確認年月日番号	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号
確認済証交付者	〇〇 〇〇
建築主又は築造主氏名	〇〇 〇〇
設計者氏名	一級建築士事務所(株)〇〇設計事務所 一級建築士 〇〇 〇〇
工事監理者氏名	一級建築士事務所(株)〇〇設計事務所 一級建築士 〇〇 〇〇
工事施工者氏名	〇〇 〇〇
工事現場管理者氏名	〇〇 〇〇
建築確認に係る その他の事項	

←『確認の表示』の例

ここを見ると、誰が確認済証を交付したかがわかります。
(横浜市もしくは指定確認検査機関)



でも、うちの近所では、表示板が出ていないのに、工事の材料や重機を現場に運び込んでいるよ！



コラム 「工事の着手」とは？

こんな場合もあるよ



工事の着手とは、杭打ち工事、地盤改良工事、山留め工事、根切り工事に係る工事が開始されることを言います。

一見して、工事の着手と思われる行為でも建築基準法上の工事の着手にあたらない場合があります。地盤調査のための掘削・ボーリングの実施、現場の整地、仮囲いの設置、現場事務所の建設、既設の建築物の除却、現場への建設資材・建設機械の搬入などは工事の着手にあたりません。

そのため、建設資材や建設機械の搬入などは、上記表示板の設置前に行うことが可能です。

Q8 隣が、うちとの境界線ギリギリに建築物を建てています・・・。



回答

A8 用途地域等により、外壁の後退距離が定められている地域もありますが、それ以外の地域については、高度地区や建ぺい率（6・7ページ参照）などの建築基準関係規定に適合していれば、隣地境界線からの外壁の後退距離の制限はなく、境界線近くでも建築できます。また、**民法上の制限は建築確認においては審査されません。**

民事上の問題の解決には、当事者同士で話し合ってください。横浜市役所及び区役所では弁護士による無料の法律相談を行っておりますのでご利用ください。（15ページ参照）

外壁の後退【第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における外壁の後退距離（建築基準法第54条）など】

【参考：（建築基準法第54条による外壁の後退距離の規定）】

用途地域	建ぺい率（％）	容積率（％）	外壁の後退距離
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	30	60	隣地境界から1m 前面道路から1m
	40	60	
	40	80	
	50 ※1	80 ※1	

※1 制限のない区域もあります。

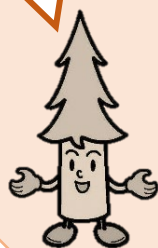
★ その他にも地区計画条例等で外壁後退が定められている場合もあります。

★ 緩和があるケースもあります。

民法第234条では、建築物を築造するには、境界線から50cm以上の距離を保たなければならないと定められていますが、建築確認においては、民法上の制限は審査されません。例えば、建築基準法の規定では、防火地域又は準防火地域内において、建築物の外壁が耐火構造の場合は、境界線に接して建てることも可能です。

そのため、隣接する建築物の距離などについての民事上の問題は、当事者同士で話し合ってください。

思いやりが
やさしい街
をつくるね



コラム 「日照権」って？

「日照権」という言葉は、法律上では明文化されておりません。建築計画が高さ制限、日影規制等の建築基準法やその他の関係規定に適合していれば、確認済証は交付されます。

しかし適合している場合でも、日照阻害が社会生活を営む上で、お互いが我慢できる程度（受認限度）を著しく超えるような場合には保護されるような裁判例もあります。

建築計画の際には、お互いが住みやすいまちを目指した思いやりのある街づくりが望まれます。

3. 問合せ先一覧

ここでは、この資料で取り上げた窓口を中心に
ご案内しています。

(「その他の関連窓口」もご参照ください)

相談項目	担当窓口	連絡先
建築・宅地に関する一般相談・窓口案内について	建築局情報相談課	671-2953 (横浜市役所 25 階)
建築・開発に関する証明・閲覧について		671-4503 (横浜市役所 2 階よこはま建築情報センター)
中高層建築物条例について		671-2350 (横浜市役所 25 階)
開発事業の調整等に関する条例について (※大規模な共同住宅に限る)	建築局宅地審査課 (市街化区域) 建築局調整区域課 (市街化調整区域)	671-4515~8 (横浜市役所 25 階)
開発許可・宅地造成等規制法許可に関すること 開発事業の調整等に関する条例 (※大規模な共同住宅以外)		671-4521 (横浜市役所 25 階)
建築確認申請について (※横浜市へ申請するもの) (※指定確認検査機関への申請については各機関にお問い合わせください)	建築局建築指導課	671-4531 (横浜市役所 25 階)
騒音、振動防止について	みどり環境局大気・音環境課	671-2483 (横浜市役所 27 階)
法律相談 (無料)	市民局広聴相談課 (市民相談室)	671-2306 (横浜市役所 3 階)
	区役所区政推進課広報相談係	各区役所 (下表をご参照ください。)
法律相談 (有料)	神奈川県弁護士会法律相談センター	関内本部：211-7700 (中区日本大通 9) 横浜駅西口：620-8300 (神奈川県鶴屋町 2-23-2 T S プラザビル 4 階)

➤ その他の関連窓口

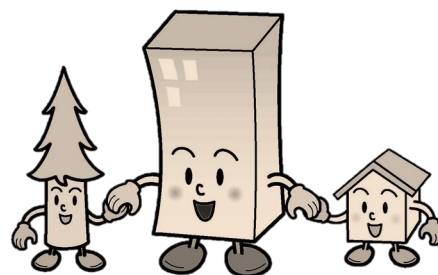
その他の建築・開発等の窓口については、横浜市建築局のホームページの「建築・開発等の窓口案内」をご参照ください。

横浜市 建築 窓口案内

検索

➤ 各区役所 区政推進課

区	広報相談係 (無料法律相談)	区	広報相談係 (無料法律相談)
鶴見区	510-1680	金沢区	788-7721
神奈川区	411-7021	港北区	540-2221
西区	320-8321	緑区	930-2219
中区	224-8123	青葉区	978-2221
南区	341-1112	都筑区	948-2222
港南区	847-8321	戸塚区	866-8321
保土ヶ谷区	334-6221	栄区	894-8335
旭区	954-6022	泉区	800-2337
磯子区	750-2335	瀬谷区	367-5636



このパンフレットに関する問合せ先：横浜市建築局建築指導部情報相談課

住所：〒231-0005 横浜市中区本町6-50-10 横浜市役所 25 階

電話：(045)671-2953 Fax：(045)550-4102

作成：横浜市建築局建築指導部情報相談課 令和 6 年 6 月更新