



編集発行：京丹後市 建設部  
 都市計画・建築住宅課  
 〒629-3101【網野庁舎】  
 京丹後市網野町網野 353 番地の 1  
 電 話 69-0530  
 FAX 72-5421  
 URL <http://www.city.kyotango.kyoto.jp>

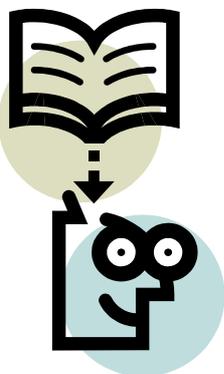
平成19年8月10日発行

## 《建築 Q&A 特集》

今回は、合併して京丹後市となってから、「住宅を建てたいがどのような決まりがあるのか」、「建築確認申請は必要ですか」などの、住宅の建設を考えておられる市民のみなさんや市内外の設計業者のかたからのお問い合わせが多いことから、住宅等の建築物を建てる場合、特に関係の深い「建築基準法」について特集します。

「建築基準法ってなに？」

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ることで、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、公共の福祉の増進に資することを目的としています。



建築基準法

- ① 全国どこで建てても守らないといけない決まり  
 【単体規定】建築物の敷地、構造、建築設備等
- ② 都市計画区域内で守らないといけない決まり  
 【集団規定】接道義務、道路内の建築、用途地域、防火地域、容積率、建ぺい率、高さ（道路・隣地・北側斜線）等

都市計画区域内で建物を建てる際によくあるご質問について、いくつか例をあげてお答えします。



※合併後の都市計画区域は、峰山町全域と網野町の一部（網野・浅茂川・下岡・小浜）で、旧町の区域をそのまま引き継いでいます。

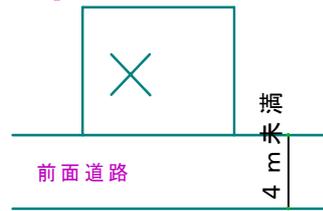
Q1：親が所有している土地があり、道路が少し狭いが住宅を建てられますか？

A1：原則として、幅員4m以上の公道(注1)に面していないと建てるできません。

(注1) ここでいう公道とは原則として、国道・府道・市道のことです。農道・里道は含みません。

**なぜ1**：建築基準法では緊急自動車の通行、災害時の避難、消防活動をスムーズに行うため4m以上の幅員の公道に面していることとしています。

【Q1】



この場合、前面道路の幅員が4mに満たないため建築はできません

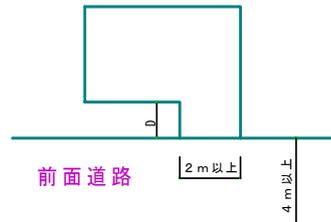
Q2：4m以上の公道に面しなければならないようだが、敷地が最低何m公道に接していなければならないの？

**なぜ2**：災害時に建物から避難するのに最低限必要とされる幅が2mと決められています。



A2：原則は最低2m以上、公道に接していなければなりません。

【Q2】



原則として2m必要  
※ただしDが長い場合、最大4m必要な場合があります

Q3：昔からある公道に面している家を建て替えたいが、道路の幅員が3mしかない。建て替えができますか？

**なぜ3**：4mに満たない道路に面して中心線からそれぞれの建物が後退して建ることで将来4mの幅員の空間ができ、道路改良がしやすくなり、建築基準法に適合する道路ができます。

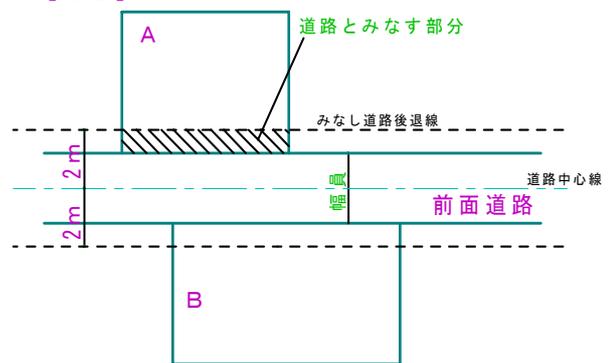
※Q1の場合の敷地で、これに該当する場合があります



A3：幅員が4mに満たない公道でも、都市計画区域となるまでに、その道路を利用した建物が2つ以上ある場合は、その道路の中心線から2m、敷地側に入った線を「みなしの道路境界線」として建築することができます。

その場合、道路とみなされた敷地部分には構造物を築造することはできません。

【Q3】



※敷地A・B共みなし道路後退線より敷地側で建築・建替可

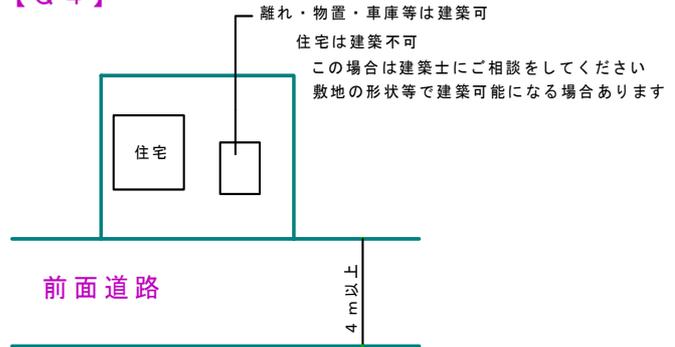
Q4：敷地内にもう1軒住宅を建てたいのですが？



A4：原則として、1敷地に1建物となっており、1つの敷地内には2つの住宅は建てられません。しかし住宅と車庫、住宅と離れ、住宅と物置などの関連した建物は建てることができます。(離れとは台所、風呂、便所のうちどれかが欠けているものをいいます)

なぜ4：それぞれの建物は用途上の目的を果たすことができるので可分となり、敷地を分けないと建築できません。敷地分割（登記の分筆ではありません）が可能ならそれぞれに建築できる場合があります。

【Q4】



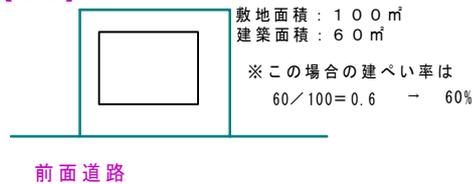
Q5：購入した敷地が狭いので、敷地いっぱいに建てたいのですが？



A5：残念ですが、今の京丹後市の都市計画区域内の建築については、敷地の6割（建ぺい率60%といいます）の建坪しか建築できません。

なぜ5：都市は建物の密集が予想される区域であり、それぞれが敷地いっぱいに建築した場合、防犯、防火、避難、敷地の通風、衛生面、環境面が悪化するため、建ぺい率（建ぺい率＝建築面積／敷地面積）が定められています。土地の利用効率の関係から用途地域の指定で高い建ぺい率を定めることもできます。

【Q5】



【建ぺい率60%の地域：敷地面積の6割以内で建築しなければなりません】

Q6：住宅くらいなら確認申請はいりませんか？



A6：都市計画区域内での建築はほとんどの場合、建築確認申請が必要になります。本来建物を全国どこで建築する場合でも、現行の建築基準法を最低限の基準として建築しなければなりません。申請を行っていただくことにより計画の建物の安全性が確認できるため安心できます。

なぜ6：住宅でも構造補強の計算、シックハウスの対応、火災警報器の設置、換気計画、中間検査における構造の確認など確認申請をすることで安心・安全を手に入れることができます。

※確認申請書の提出先は、「京都府丹後土木事務所（宮津市）」または「都市（まち）づくり建築技術研究所（舞鶴市）」です。

Q7：素人でも確認申請はできますか？



A7：建築士法では、資格がないと設計できない建物が定められており、専門知識がかなり必要となるため、国家資格者（1級・2級・木造建築士）に依頼されるのがよいでしょう。



**なぜ7**：多くの建築士が市内にはおられませんが、京都府が定期的に行う講習会の受講者、建築士会等に所属して日々新しい建築の情報を得て努力されている建築士に依頼しましょう。

建築士の種類

- ・1級建築士
  - ・2級建築士
  - ・木造建築士
- （設計・工事監理できる用途や規模が決められています）

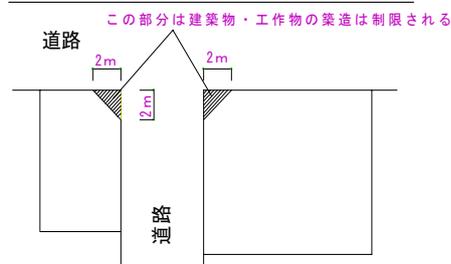
Q8：都市計画区域内のかど地では、道路のすみ切をしなくてはならないと聞きましたが、どうしてですか？



A8：京都府が定める建築基準法施行条例（第2条）で、「都市計画区域内において、幅員がそれぞれ6m未満の道路が交わるかどの敷地にあっては、敷地のすみ角をはさむ辺の長さ2mの2等辺三角形の部分内に、またはその部分に突き出して建築物を建築し、または通行上支障がある工作物の類を築造してはならない。」としています。

**なぜ8**：人口の多い都市計画区域内では、車の行きかう量も多く、狭い道路から出る際に見通しをよくしたり、安全に車が曲がりやすくするための決まりです。（注：その部分については、無償の寄付ではありません。）

【Q8】



Q9：敷地の裏山が、がけになっている場合は、建築物を建てることができますか？

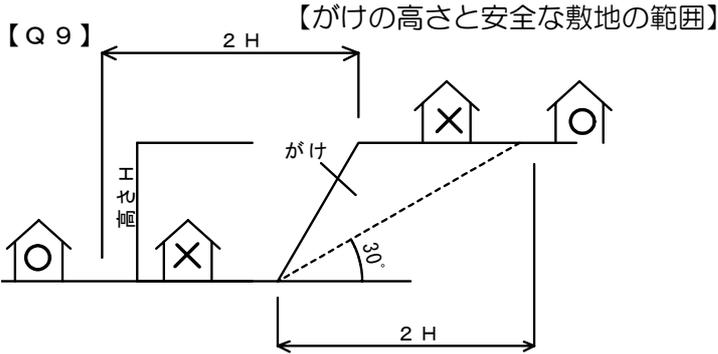


A9：がけについては、京都府が定める建築基準法施行条例（第6条）で、「がけ上にあってはがけの下端から、がけの下にあってはがけの上端から、がけの高さの2倍以上の水平距離を保たなければならない。」ことを原則としています。

**なぜ9**：がけの定義は、勾配が30度（土質により数値が異なる場合があります）を超える地形です。

がけに接して建築物を建てる場合、擁壁の設置等により対策をとれば建築可能な敷地となります。





都市計画法の開発行為のお話

都市計画区域内で開発行為（基本的には開発面積が  $3,000 \text{ m}^2$  以上）をしようとする場合は、あらかじめ知事の許可を得なければなりません。（市の開発条例では市内全域を対象に  $2,000 \text{ m}^2$  以上の開発や宅地分譲等についてはあらかじめ協議が必要です。）



開発行為とはどんな行為？

【開発行為とは】建築物を建築したり、特定工作物を建設する目的で、土地の造成を行ったり一つの土地をいくつもの区画に分割する行為をいいます。単なる土地の分合筆は対象にはなりません。

【なぜ開発行為の許可が必要？】

無秩序な開発および建築行為を抑制し、秩序あるまちづくりを行うためです。

【許可基準】

- ① 用途が用途地域に適合していること
- ② 道路、公園、広場などの適正な配置
- ③ 排水施設の配置
- ④ 給水施設の配置
- ⑤ 地区計画等への適合
- ⑥ 公共・公益施設の配分
- ⑦ 災害防止措置
- ⑧ 申請者の資力・信用
- ⑨ 工事の施工能力

（用語説明）

特定工作物は次の2つをいいます。

**第1種特定工作物：**コンクリートプラント  
その他周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物（アスファルトプラント、クッタープラント、危険物の貯蔵・処理関係）

**第2種特定工作物：**ゴルフコースその他大規模な工作物、野球場、テニスコート、陸上競技場、遊園地、動物園その他運動・レジャー施設（ $1 \text{ ha}$  以上）、墓園（ $1 \text{ ha}$  以上）

## 【都市計画事業で整備された施設紹介】その6

都市計画事業で、整備を行ってきた都市施設を順次紹介するコーナーです。今回は、網野都市計画公園「八丁浜シーサイドパーク」をご紹介します。

平成2年から、市民のみなさんが気軽に海と親しめる空間の創造を目的に、事業着手してきました。網野都市計画公園「八丁浜シーサイドパーク」は、今年4月から多目的芝生広場・駐車場の供用開始をしました。公園の西側はまだ工事中の部分はありますが、八丁浜海岸と隣接した景色は最高の公園です。多くのかたのご利用をお待ちしています。

サッカーの試合等で独占して利用される場合を除き、無料でご利用いただけます。

### 【使用についてのお願い】

- ①ペットのふんの後始末は飼い主でしてください。
- ②他の利用者に迷惑にならないようにご利用ください。
- ③芝生のメンテナンスの都合で月に数回使用できない日があります。



グラウンドゴルフ風景



サッカー風景



### 【編集後記】

みなさんは、この夏に何回海水浴に行きましたか？  
 京丹後は、海の水がきれい景色も抜群な海水浴場がたくさんあります。  
 どこへ行こうか迷ってしまいます。どうか事故のないように海水浴を楽しんでください。

この広報紙へのご意見・ご質問は、都市計画・建築住宅課(69-0530)へお寄せください。

