

建築基準法等に関するよくある質問・回答

岡山県管轄分(岡山市、倉敷市、総社市、玉野市、笠岡市、津山市、新見市を除く)		
番号	Q 質問	A 回答
1	岡山県の管轄市町村はどこですか。	岡山県は、岡山市、倉敷市、総社市、玉野市、笠岡市、津山市、新見市を除く市町村を管轄しています。担当窓口は以下のとおりです。 備前県民局：備前市、瀬戸内市、赤磐市、和気町、吉備中央町 備中県民局：井原市、高梁市、浅口市、早島町、里庄町、矢掛町 美作県民局：真庭市、美作市、鏡野町、美咲町、久米南町、新庄村、勝央町、奈義町、西粟倉村
2	この住所(敷地)に建物は建てられますか。(何が建てられますか等)	建築基準法上の接道の確認等の具体の確認事項であれば、道路種別等の回答ができますが、漠然とした相談ははっきりとした回答ができないため、敷地の選定にあたっては宅建士等の専門家に、どれほどの面積や大きさといった複雑な検討も含めた相談であれば建築士にご相談ください。
3	設計、確認申請にあたって、事前相談をしたい。	県へ確認申請をする場合には、管轄の県民局建設部管理課建築指導班までご相談ください。なお、県では事前審査は行っておりません。指定確認検査機関へ申請する場合は、申請先の指定確認検査機関へご相談ください。
4	建築基準法(以下「法」という。)第22条区域を教えてください。	都市計画区域内全域(防火地域・準防火地域及び吉備高原都市計画区域を除く)です。都市計画区域外については、法22条区域に該当しません。
5	建築基準法上の道路種別(法第42条第2項道路等)の確認はどこでできますか。	管轄の県民局建設部管理課建築指導班の窓口で確認が可能です。道路の位置が特定できる地図等を、窓口持参いただくか、ファックス等でお問合せ下さい。都市計画区域外の場合、法第43条の接道義務はありませんので、法第42条第2項道路等はありません。番号8参照。
	幅員4m以上の市道について、建築基準法上の道路種別を教えてください。	道路法による道路(国道、県道、市町村道)で、原則として、交差点から交差点間の全長にわたり、幅員が4m以上ある場合は、法第42条第1項第1号道路に該当します。
6	用途地域(容積率、建蔽率)、都市計画道路はどこで確認できますか。敷地の最低面積の規定はありますか。(法第53条の2)外壁の後退距離を定めていますか。(法第54条)絶対高さを定めていますか。(法第55条)防火地域、準防火地域はありますか。(法第61条)建築協定は定めていますか。(法第69条～77条)中高層建築物に関する条例はありますか。地区計画の区域や制限についてはどこで確認できますか。	各市町村の都市計画又は建築部署までお問い合わせください。(市町村の都市計画又は条例により制限される内容となります。)
7	道路幅員はどこで確認できますか。	国道・県道・市道・農道・管理道は各道路管理者に確認してください。 都市計画法による開発道路については、県庁建築指導課開発指導班(086-226-7503)へお問い合わせください。(担当エリア：岡山市、倉敷市、玉野市、笠岡市を除く県内の地域)位置指定道路については、管轄の県民局建設部管理課建築指導班までお尋ねください。
8	都市計画区域外における容積率、建蔽率、接道の規定はありますか。	都市計画区域外においては、法第3章が適用されませんので、容積率、建蔽率の制限はありません。なお、接道義務もあります。
9	敷地と道路に高低差があります。この場合、接道していると言えますか。	敷地内に道路面へ通じる階段、傾斜路などにより有効に人が出入り可能な状態であれば、接道していると言えます。
10	白地区域(用途地域の指定のない区域)の高さの制限や容積率、建蔽率、容積率の低減係数を教えてください。	都市計画区域毎に指定図を掲載していますのでそちらで容積率、建蔽率をご確認ください。(https://www.pref.okayama.jp/page/detail-27448.html)高さの制限や容積率の低減係数については、「白地区域の建築規制について」の指定の概要(https://www.pref.okayama.jp/page/detail-22983.html)をご覧ください。
11	角地の条件を教えてください。(法第53条)	敷地が接する道路・水路等の幅員の合計及び接する長さにより適用の有無が決まります。詳細は岡山県建築基準法施行細則第14条の基準をご確認ください。(https://www.pref.okayama.jp/page/detail-114072.html)また、岡山県建築基準法等運用基準「かど地等の指定について」(https://www.pref.okayama.jp/page/detail-114093.html)も参考にしてください。
12	建築基準法に関する条例はありますか。(法第39条、40条等)	岡山県の条例「建築物等の制限に関する条例」があります。条例の解説もあわせてご参照ください。法関係の取扱いについては、「岡山県建築基準法等運用基準」を参考としてください。なお、法第39条による災害危険区域の指定は現在のところありません。
13	壁面線の指定はありますか。(法第46条)	指定しておりません。
14	日影規制の対象となる建築物を教えてください。(法第56条の2)また、日影規制対象区域と日影時間等を教えてください。	岡山県の条例「建築物等の制限に関する条例」の解説の第11条をご確認ください。(https://www.pref.okayama.jp/page/detail-114072.html)
15	土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)、土砂災害警戒区域(イエローゾーン)等はどこで確認ができますか。	岡山県統合型GIS(http://www.gis.pref.okayama.jp/pref-okayama/Portal)で確認できます。防災砂防課の所管となりますので、下記HPを参照ください。「土砂災害のおそれのある箇所を調べるには」(https://www.pref.okayama.jp/page/723099.html)
16	土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)内に建築制限はありますか。	居室を有する建築物を建築する場合、法施行令(以下「令」という。)第80条の3により、鉄筋コンクリート造の外壁にするなど、構造に関しての制限があります。岡山県HP「土砂災害特別警戒区域内における建築確認申請」(https://www.pref.okayama.jp/page/561787.html)についてもご確認ください。 土砂災害防止法に係る規制については県庁防災砂防課で確認ください。参考 防災砂防課HP「特定の開発行為に対する許可制について(土砂災害特別警戒区域内の一部行為の制限)」(https://www.pref.okayama.jp/page/739491.html)
17	土砂災害警戒区域(イエローゾーン)内に建築制限はありますか。	建築基準法による制限はありませんが、敷地の近くに崖がある可能性が高いため、岡山県の条例「建築物等の制限に関する条例」第3条(崖に近接する建築物)の適用がある場合があります。
18	建築工事届、除却届を既に提出していますが、その写しをもらうことはできますか。	県庁建築指導課において、公文書開示請求(有料)により取得できます。なお、建築主の氏名等を表示させたものが必要となる場合は、届出者本人による保有個人情報開示請求(有料)が必要です。文書の保存年限は3年までとなるため、それ以前に届出されたものはありません。あらかじめ文書の存否を確認ください。※建築工事届、除却届は国の統計のためのものであり、写しによってその建物の適法性や除却等の事実を証明するものとなりません。ご注意ください。

番号	■構造関係	
19	凍結深度は定めていますか。	基礎の根入れ深さは凍結深度よりも深いものとするものと定められていますが、県管轄では凍結深度を定めていません。(平成12年建設省告示第1347号)※県北部など建設地域の気象条件・標高などから、設計者が自ら敷地の実態を調査し、自らの判断により凍結深度を設定してください。
20	垂直積雪量を教えてください。	岡山県建築基準法施行細則第17条(及び別表)の該当市町村をご確認ください。※標高については、国土地理院ホームページの基盤地図情報閲覧サービスの標高値等が参考になります。(http://maps.gsi.go.jp)
21	基準風速V ₀ を教えてください。	・備前市、和気郡のうち日生町、邑久郡、都窪郡、浅口郡は基準風速32m/hです。それ以外の基準風速は30m/hです。(平成12年建設省告示第1454号第2)※日生町は現備前市日生町です。邑久郡は現瀬戸内市(旧牛窓町、旧邑久町、旧長船町)、都窪郡は早島町、浅口郡は現浅口市(旧鴨方町、旧金光町、旧寄島町)と里庄町です。
22	地表面粗度区分を教えてください。	岡山県が所管する市町村において、規則(岡山県建築基準法施行細則)で定めている区域は現時点ではないため、海岸線までの距離や建築物の高さ等をもとに「地表面粗度区分Ⅱ」または「地表面粗度区分Ⅲ」を設定してください。(平成12年建設省告示1454号第1)
23	地盤が著しく軟弱な区域の指定はありますか。	特定行政庁が規則で定める事ができる軟弱地盤区域は、指定していません。(令第88条第2項)
24	地域係数Zを教えてください。	岡山県は0.9です。(昭和55年建設省告示第1793号)
25	多雪区域の指定はありますか。	ありません。(令第86条第2項)

番号	■県条例第3条(崖に近接する建築物) 条例第3条の対象の崖を教えてください。	
26		居室を有する建築物を建築する敷地の周辺を測量等により調査してください。 対象となる崖の判断等の詳細は、岡山県条例の解説をご確認ください。 (https://www.pref.okayama.jp/page/detail-114072.html)
27	あらかじめ認定に該当するかどうか教えてください。	認定基準(岡山県条例第3条第2項第四号の認定基準)をご確認ください。
28	崖の認定制度はいつ始まりましたか。	平成12年9月29日から崖の認定に関する手続きが必要となりました。

番号	■福祉のまちづくり条例	
29	完了検査はありますか。	ありません。工事完了後、完了届出書を提出してください。
30	申請時期を教えてください。	2000mを超える特定生活関連施設の新築・増築等の場合、工事着手の60日前まで、 その他の施設の新築・増築等の場合、工事着手の21日前までに申請を行ってください。
31	届出・協議の対象を教えてください。	届出・協議の対象となる行為は以下のとおりです。 ①特定生活関連施設の新築若しくは新設、増築若しくは増設、又は改築。 ②特定生活関連施設の用途の変更(当該用途の変更により特定生活関連施設に該当しないこととなる場合を除く。) ③特定生活関連施設の法第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替え ④施設の用途の変更(当該用途の変更により特定生活関連施設に該当することとなる場合に限る。) 特定生活関連施設の用途と面積はこちらをご確認ください。 (https://www.pref.okayama.jp/uploaded/life/854885.8119143.misc.pdf)
32	届出・協議の対象となる整備項目を教えてください。	用途と面積の区分に応じて対象となる整備項目を定めています。整備項目適用表をご確認ください。
33	建築確認申請との関係について教えてください。	福祉のまちづくり条例は建築基準法の関係規定ではないため、建築確認申請と関連ありません。
34	同一敷地内に届出及び協議対象がある場合の考え方を教えてください。	岡山県福祉のまちづくり条例解説 平成12年11月版より、福祉のまちづくり条例第19条及び第20条の規定は棟単位で適用されます。よって、同一敷地内に届出及び協議対象がある場合は、それぞれ届出又は協議が必要となります。
35	その他の質問	質疑応答が『岡山県福祉のまちづくり条例 施設整備マニュアル(2019年改訂版)』P259～に記載されています。参照してください。 (https://www.pref.okayama.jp/page/detail-34997.html)

番号	■新築・建て替え等	
36	延長敷地の延長部分の長さに制限はありますか。	ありません。
37	中間検査の特定工程を教えてください。	階数が3以上である共同住宅で、2階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事の工程が特定工程です。(法第7条の3第1項第1号) また、岡山県では、鉄骨造の建築物で、次のいずれかに該当する鉄骨建方完了時も中間検査の対象としています。(法第7条の3第1項第二号) (1)法別表第1(い)欄(1)項から(4)項までに掲げる用途に供する特殊建築物のうち、階数が3以上で延べ面積が500平方メートルを超えるもの (2)延べ面積が1,000平方メートルを超えるもの 中間検査マニュアルを作成していますのであわせてご確認ください。(岡山県建築指導課HP「中間検査」(https://www.pref.okayama.jp/page/detail-114147.html))
38	物置やプレハブは、建築物に該当しますか。	建築物と扱わない小規模な倉庫(高さ1.4m以下又は奥行1m以下で、外部から荷物の出し入れを行うことができ、かつ、内部に人が立ち入らないもの)以外は建築物に該当します。
39	市街化調整区域で建築(又は建替え)はできますか。 開発許可の番号を教えてください。 開発道路の土地利用計画図の写しはもらえますか。	建築指導課開発指導班(086-226-7503)へお問い合わせください。 (担当エリア:岡山市、倉敷市、玉野市、笠岡市を除く県内の地域)

番号	■申請・窓口関係	
40	許可、認定及び建築確認の申請書はどこに提出すればよいですか。 部数は何部必要でしょうか。	申請等は原則各市町村経由となっておりますので、各市町村の建築担当課にご提出ください。 各種申請等の提出先と提出部数をご確認ください。 (https://www.pref.okayama.jp/page/559528.html)
41	今から完了検査を受けて、検査済証を交付して貰えますか。	建築確認済証の交付を受けた図書等と同一の工事が完了した日から4日以内に完了検査申請書を提出することとなっております。そのため、工事完了から4日を過ぎた建築物の完了検査は行うことができません。
42	建築計画概要書の制度はいつからありますか。	建築計画概要書閲覧制度は、昭和46年1月1日に発足しました(計画通知は平成19年6月20日)。
43	建築計画概要書の閲覧又は写しの取得ができますか。	よって、それより前に確認済証を交付された建築物の建築計画概要書は存在しません。 できます。写しの交付手数料は、1件あたり410円です。管轄の県民局で申請してください。
44	確認済証明書・検査済証明書(台帳記載事項証明)の取得ができますか。	できます。証明書の交付手数料は、1件あたり750円です。管轄の県民局で申請書を記載してください。概要書の写しの交付と比較して時間を要しますので、事前に連絡をしてからお越しください。
45	確認済証・検査済証の再交付はできますか。	再交付はできません。建築物の概要が記載された建築計画概要書の写し・建築確認等各証明書は有料で交付しています。
46	確認済証・検査済証の有無、番号、日付を知りたいのですが。	建物概要(申請建物の地番、建築年、建築主、構造、階数、床面積等)が分かる資料(建物登記簿、公図、付近見取図等)を持参又はFAXしてください。

番号	■住宅トラブル関係	
47	・完成した住宅について問題があり、トラブルになっている場合、どこに相談したらいいですか。 ・雨の日に隣の家から私の敷地に雨水が流れてきて困っています。改善するよう指導してください。	建築基準法に違反している場合、違反内容が確認できるものを準備し、管轄の県民局管理課建築指導班へご相談ください。 なお、業者に修理してほしいといった契約上の問題や隣地住民との仲介については、民事上の問題であるため、弁護士や司法書士、消費生活センター等、下記に掲載する相談機関にご相談ください。 岡山県住宅課HP「住宅相談窓口について」(https://www.pref.okayama.jp/page/detail-6113.html)
48	近隣の建築工事の騒音・振動がひどいのですが、どこに相談したらよいですか	岡山県環境管理課HP「騒音・振動・悪臭規制について」(https://www.pref.okayama.jp/page/detail-67099.html)を参考としてください。