

よくある質問Q & A 秦野市都市部建築指導課 目次

番号	内容
各種証明の交付及び閲覧について	
Q1	建築計画概要書の閲覧及び複写はできますか。
Q2	建築計画概要書は郵送又は電話で取得できますか。
Q3	確認済証及び検査済証の再発行はできますか。
Q4	建築基準法における位置指定道路証明書（指定時の図面）の発行はできますか。
事前調査について	
Q5	建築基準法上の道路種別について、公開していますか。
Q6	22条区域の有無について知りたい。
Q7	日影規制検討時の北緯はいくつでしょうか。
Q8	用途地域の指定のない区域の建築形態制限について知りたい。
Q9	宅地造成工事規制区域はありますか。
Q10	用途地域等の都市計画の情報について知りたい。
Q11	垂直積雪量はいくつですか。
Q12	市街化調整区域内で建築物の新築、建替え等は可能ですか。
道路について	
Q13	建築基準法第42条第2項（2項道路）に指定される道路の後退する位置（道路を拡幅する位置）について教えてください。
Q14	2項道路に指定されていない法定外道路（建築基準法に定められていない道路）に接する建築敷地は、後退義務がないですか。
Q15	2項道路の前面が開発行為により中心から2m以上後退している場合、2mを超える部分の後退部分の道路種別の取扱いについて知りたい。
Q16	2項道路の両側が後退し、幅員が4m以上の場合の道路種別は何ですか。
Q17	建築基準法第42条第1項第5号の道路（位置指定道路）の幅員が現況指定幅員未満である場合は、どうすればですか。 （例：幅員4メートルとして同法の指定を受けているが、現況（実態）は3.9メートルの場合）
確認申請等について	
Q18	建築計画概要書への記載について取扱いはあるか。
Q19	確認申請の事前相談をしたい。
Q20	建築物の用途を変えたいのですが、申請手続は必要でしょうか。 （例 専用住宅→店舗にする。）
Q21	秦野市で完了検査を受けたいのですが、手続について知りたい。
Q22	指定確認検査機関で建築確認を受けましたが、秦野市で中間検査及び完了検査を受けることはできますか。

Q23	中間検査の対象となるのはどのような建築物ですか。
Q24	工区を分けた場合の中間検査の対象はどうなりますか。
Q25	秦野市に許容応力度等計算（ルート2）で建築確認申請を行う場合、構造計算適合性判定が必要ですか。
Q26	用途上可分又は不可分とは何でしょうか。
Q27	ブロック塀とはどのようなものですか。
Q28	ブロック塀の構造的な基準について教えてください。
Q29	雨水処理施設はどのように計画すべきですか。
市条例等について	
Q30	角地緩和の適用について知りたい。
Q31	建築基準法の規定による委任事項等を定めた条例等がありますか。
Q32	敷地の最低面積の規定はありますか。
Q33	小屋裏収納やロフトの取扱いはありますか。
Q34	災害危険区域はありますか。
Q35	秦野市建築基準法施行細則第9条の2第2項第1号に定める中間検査が必要な公共的施設とは何ですか。（Q23に関連しています。）
Q36	コンクリートブロックを土留めとして使用することはできますか。
その他	
Q37	既存不適格建築物とは何ですか。
Q38	自宅の隣地等が工事予定です。 どのような建築物が建つか調べることができますか。
Q39	新築した住宅の不具合について業者が対応してくれないが、どこに相談すればよいですか。

よくある質問Q & A 秦野市都市部建築指導課

番号	内容
各種証明の交付及び閲覧について	
Q1	建築計画概要書の閲覧及び複写はできますか。
A1	<p>閲覧及び複写ができる建築計画概要書は、次のとおりです。</p> <p>1 建築物：昭和54年度以降の建築計画概要書となります。 （一部の建築計画概要書については、無い場合があります。）</p> <p>2 工作物及び建築設備：建築計画概要書はありません。</p> <p>建築計画概要書では、建築主、設計者、施工者、建物の概要、建物配置等を確認できます。</p> <p>秦野市手数料条例により、手数料は1件300円で、枚数が増すごとに「30円/枚」が加算されます。</p>
Q2	建築計画概要書は郵送又は電話で取得できますか。
A2	原則として、当課の窓口での交付となります。
Q3	確認済証及び検査済証の再発行はできますか。
A3	<p>確認済証及び検査済証の再発行はできません。</p> <p>確認済証及び検査済証を紛失し、各種手続等（例：建物の表示登記手続、銀行ローンの借換え等）の添付書類として必要な場合に「記載事項証明書」を発行しています。</p> <p>建築物の記載事項証明書には、建築計画概要書、処分の概要書等に記載されている事項のうち、建築主の住所、氏名、敷地の位置（地名地番）、主要用途、延べ面積、建築物の構造、階数、確認済証番号、確認年月日、検査済証番号及び検査済証交付年月日が記載されます。（ただし、上記事項のうち、建築計画概要書、処分の概要書等に記載されている内容に限ります。）</p> <p>記載事項証明書は、秦野市手数料条例により、手数料は1件300円となります。</p>
Q4	建築基準法における位置指定道路証明書（指定時の図面）の発行はできますか。
A4	<p>発行可能です。</p> <p>位置指定道路図面及び指定番号並びに指定年月日が記載されます。</p> <p>秦野市手数料条例により、手数料は1件300円です。</p>
事前調査について	
Q5	建築基準法上の道路種別について、公開していますか。
A5	<p>「はだのWEBマップ」にて公開しています。データ更新頻度は年1回のため、公開内容から更新を行っている場合があります。</p> <p>未判定道路やご不明な点は、都市部建築指導課建築審査担当（西庁舎2階、電話：0463-83-0883）へお問い合わせください。</p> <p>はだのWEBマップ https://www.city.hadano.kanagawa.jp/www/contents/1603952788908/index.html</p>

よくある質問Q & A 秦野市都市部建築指導課

番号	内容
Q6	2 2 条区域の有無について知りたい。
A6	いわゆる「2 2 条区域」とは、防火、準防火地域以外の市街地について、建築基準法第2 2 条に基づき特定行政庁が指定する区域です。 指定された区域内では、屋根の不燃、木造建築物の延焼のおそれのある部分を防火構造等にする必要があります。 本市では、丹沢大山国定公園区域内の山岳地帯を除いて適用されます。
Q7	日影規制検討時の北緯はいくつでしょうか。
A7	北緯は、北緯3 6 度で日影の検討をしてください。 ただし、建築場所において北緯を測定したものについては、その北緯によることができます。
Q8	用途地域の指定のない区域の建築形態制限について知りたい。
A8	用途地域別の制限については、用途地域の指定のない区域も含め本市ホームページ「秦野市における建築基準法による用途地域別の制限等」で公開しています。ご確認ください。 秦野市における建築基準法による用途地域別の制限等 https://www.city.hadano.kanagawa.jp/www/contents/1001000000566/index.html
Q9	宅地造成工事規制区域はありますか。
A9	本市には、宅地造成工事規制区域はありません。
Q10	用途地域等の都市計画の情報について知りたい。
A10	用途地域や都市計画道路の都市計画の情報等については、都市部まちづくり計画課（西庁舎2階、電話：0 4 6 3 - 8 2 - 9 6 4 3）へご確認ください。
Q11	垂直積雪量はいくつですか。
A11	本市では、建築基準法施行令第8 6 条第3項の規定による垂直積雪量は3 5センチメートルに定めています（秦野市建築基準法施行細則第1 1条の3）。 ただし、多雪区域を定める基準及び垂直積雪量を定める基準第2に定める算定式により垂直積雪量の数値を算定した場合は、その数値以上とすることができます。 （丹沢大山国定公園区域内においては、建設省告示第1 4 5 5号第2の算定式により算定した数値以上となります。）
Q12	市街化調整区域内で建築物の新築、建替え等は可能ですか。
A12	市街化調整区域とは、市街化を抑制する場所として定められた区域であるため、原則建築物を建築することができませんが、市街化調整区域の指定以前からある建物の建替え等、一定の要件を満たす土地は、建築できる場合もあります。 都市部開発指導課開発審査担当（西庁舎2階、電話：0 4 6 3 - 8 3 - 5 1 2 3）へご相談ください。

よくある質問Q & A 秦野市都市部建築指導課

番号	内容
道路について	
Q13	建築基準法第42条第2項（2項道路）に指定される道路の後退する位置（道路を拡幅する位置）について教えてください。
A13	<p>原則として、元道の中心線から水平距離2メートル後退した線（中心後退）を道路境界線とします。</p> <p>また、がけ地等で中心線から両側への後退が困難な場合、元道の端の境界線から水平距離4メートルの線（一方後退）を道路境界線とします。隣地が後退済みの場合、水路等がある場合、別途後退方法を定めている場合があります。</p> <p>建設部道路整備課用地・狭あい担当（東庁舎1階、電話：0463-82-9636）で相談、手続等を行っています。</p>
Q14	2項道路に指定されていない法定外道路（建築基準法に定められていない道路）に接する建築敷地は、後退義務がないですか。
A14	<p>建築基準法上は、後退する義務はありません。</p> <p>ただし、他法令（秦野市まちづくり条例等）により後退を求められる場合があります。</p>
Q15	2項道路の前面が開発行為により中心から2m以上後退している場合、2mを超える部分の後退部分の道路種別の取扱いについて知りたい。
A15	開発行為等により道路の中心から2m以上後退している場合、本市においては2mを超える部分を含んで後退距離として扱い、路線として後退が完了していない場合は、2項道路として扱います。
Q16	2項道路の両側が後退し、幅員が4m以上の場合の道路種別は何ですか。
A16	<p>本市では道路種別を路線単位で判断しています。部分的に道路の両側が後退した場所でも路線として4m以上整備されていない場合は、2項道路として取扱います。</p> <p>なお、路線全体で後退が完了した場合は1項1号道路となります。</p>
Q17	<p>建築基準法第42条第1項第5号の道路（位置指定道路）の幅員が現況指定幅員未満である場合は、どうすればですか。</p> <p>（例：幅員4メートルとして同法の指定を受けているが、現況（実態）は3.9メートルの場合）</p>
A17	<p>指定時の道路境界の位置を調査し、本来の位置及び幅員に復元する必要があります。</p> <p>また、位置指定道路は私道のため、その地権者間で協議を行い、復元することとなります。地権者間で協議できない場合は、一方的に計画地側に幅員確保を行い、幅員を確保することは可能です。</p>

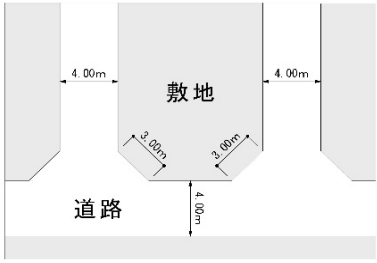
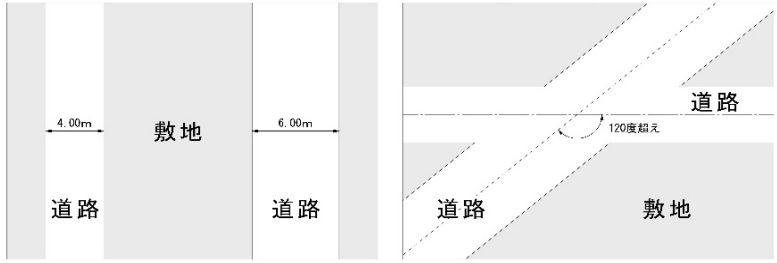
よくある質問Q & A 秦野市都市部建築指導課

番号	内容
確認申請等について	
Q18	建築計画概要書への記載について取扱いはあるか。
A18	<p>「神奈川県版 建築計画概要書作成に当たっての注意事項」に準拠しています。</p> <p>また、北側斜線の制限がある場合には、配置図に真北根拠の記載し、前面道路が市道の場合には道路番号（市道〇〇号線等）の記載をお願いします。</p> <p>市道番号は、はだのWEBマップから確認できます。</p> <p>神奈川県版 建築計画概要書作成に当たっての注意事項 http://www.pref.kanagawa.jp/docs/cz4/cnt/f5720/ はだのWEBマップ https://www.city.hadano.kanagawa.jp/www/contents/1603952788908/index.html</p>
Q19	確認申請の事前相談をしたい。
A19	<p>本市へ確認申請を行う場合は、都市部建築指導課建築審査担当へご相談ください。</p> <p>指定確認検査機関へ確認申請を行う場合は、申請先の指定確認検査機関へご相談ください。</p>
Q20	<p>建築物の用途を変えたいのですが、申請手続は必要でしょうか。</p> <p>(例 専用住宅→店舗にする。)</p>
A20	<p>既に建っている建築物の用途を変える場合でも、建築基準法第87条の規定により、確認申請の手続が必要な場合があります。</p> <p>次の全ての要件に該当する場合は、類似の場合を除き、確認申請の手続が必要となります。</p> <p>(1) 用途変更する部分の用途が、特殊建築物（病院、共同住宅、児童福祉施設等、物販店舗、倉庫など建築基準法別表第1（イ）欄に掲げる用途）であること。</p> <p>(2) 用途変更する部分の床面積が200㎡を超えること。</p> <p>また、上記による確認申請の手続が不要な場合でも、建築法令に適合した状態で改修する義務がありますので、ご注意ください。詳しくは都市部建築指導課建築審査担当（西庁舎2階、電話：0463-83-0883）へご相談ください。</p>
Q21	秦野市で完了検査を受けたいのですが、手続について知りたい。
A21	<p>電話又は窓口にて、完了検査の日程の予約をお願いします。</p> <p>また、本市の場合は原則として、毎週の火曜日（午後）及び金曜日（午後）を検査日程としていますので、御協力をお願いします。</p> <p>建築基準法第7条第2項の規定により、工事が完了した日から4日以内に完了検査申請を行ってください。</p>

よくある質問Q & A 秦野市都市部建築指導課

番号	内容
Q22	指定確認検査機関で建築確認を受けましたが、秦野市で中間検査及び完了検査を受けることはできますか。
A22	建設地が本市内の場合、本市で中間検査及び完了検査を行うことができます。確認申請時の図面提出をお願いします。 詳細は、設計者及び都市部建築指導課（西庁舎2階、電話：0463-83-0883）に相談してください。
Q23	中間検査の対象となるのはどのような建築物ですか。
A23	中間検査の対象となる建築物は次のとおりです（秦野市建築基準法施工細則第9条の2第2項参照）。 （1） 秦野市建築基準法第6条第1項に規定する建築物 （2） 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例第2条第1項第2号に規定する公共的施設。神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例施行規則別表1に施設の用途面積が規定されているものについては、同表の規定にかかわらず、用途面積が300平方メートルを超える施設 （3） 一戸建ての建売住宅 （4） 地階を除く階数が3以上の建築物 ただし、新築以外の建築物、仮設建築物、型式認定をとった建築物、構造認定をとった建築物等は除く
Q24	工区を分けた場合の中間検査の対象はどうなりますか。
A24	その工区ごとに行う必要があります。
Q25	秦野市に許容応力度等計算（ルート2）で建築確認申請を行う場合、構造計算適合性判定が必要ですか。
A25	本市では、ルート2主事を配置していないため、許容応力度等計算（ルート2）で建築確認申請を行う場合、民間確認検査機関で受ける必要があります。
Q26	用途上可分又は不可分とは何でしょうか。
A26	用途上不可分の関係にある場合は、1つの敷地に2以上の建築物となる場合がありますが、用途上可分の関係にある場合は、敷地を分ける必要があります。次の事項を参考にしてください。 （1） 住宅と車庫：用途上不可分であるため、1つの敷地で建築可能となります。 （2） 住宅と住宅：用途上可分であるため、敷地を分ける必要があります。
Q27	ブロック塀とはどのようなものですか。
A27	一般的にブロック塀といわれる塀は、「補強コンクリートブロック塀」といわれ、コンクリートブロックを積んだ壁（塀）を鉄筋で補強したものをいいます。
Q28	ブロック塀の構造的な基準について教えてください。
A28	ブロック塀については、建築基準法施行令第62条の8に塀の高さ、壁の厚さ、鉄筋の配置、控え壁の設置等の構造基準が示されています。なお、既存のブロック塀の安全性や改善策の検討については、建築士等にご相談ください。

よくある質問Q & A 秦野市都市部建築指導課

番号	内容
Q29	雨水処理施設はどのように計画すべきですか。
A29	<p>雨水は、建築基準法第19条第3項に基づき、雨水調整施設設置基準及び雨水浸透施設等設計基準による計画としてください。</p> <p>なお、下水道施設課が定める雨水浸透不可地域に建築を計画する場合、雨水の浸透処理ができません。雨水管や側溝への接続が必要です。</p>
市条例等について	
Q30	角地緩和の適用について知りたい。
A30	<p>建ぺい率の角地緩和の適用は、秦野市建築基準法施行細則に規定しています。その他、建築基準法第53条第3項により、建ぺい率の緩和を適用できます。</p> <p>秦野市建築基準法施行細則第11条（概要）</p> <p>次の全てに該当する場合に適用を受けられます。</p> <p>(1) 幅員がそれぞれ4メートル以上で、その和が10メートル以上の2以上の道路に接するもの。（これらの道路が交差し、又は折れ曲がる場合においては、その部分の内角が120度以下の場合に限る）</p> <p>(2) 道路が交差し、又は折れ曲がる場合において、その交点を頂点とする長さ3メートルの底辺を持つ二等辺三角形の部分を道路として築造するもの。</p> <p>(3) 敷地の境界線の10分の3以上が(1)の道路に接するもの。</p> <p>適用可の例</p>  <p>適用不可の例</p> 
Q31	建築基準法の規定による委任事項等を定めた条例等がありますか。
A31	<p>本市は「秦野市建築基準条例」を定めています。条文等の内容は、本市のホームページを御確認ください。</p> <p>秦野市建築基準条例及び解説等</p> <p>https://www.city.hadano.kanagawa.jp/www/contents/1001000000575/index.html</p>
Q32	敷地の最低面積の規定はありますか。
A32	<p>本市では、建築基準法による規定は定めておりませんが、秦野市まちづくり条例にて、専用住宅等の敷地の最低面積を定めています。詳細は都市部開発指導課開発調整担当（西庁舎2階、電話：0463-83-5123）までお問い合わせください。</p> <p>また、都市計画法上の用途地域に応じた建築物の敷地の最低面積は定めていませんが、建築協定、地区計画等で敷地の最低面積を定めている場合がありますので、ご確認ください。</p>

番号	内容
Q33	小屋裏収納やロフトの取扱いはありますか。
A33	<p>小屋裏収納やロフトの取扱いは、神奈川県内で共通の取扱基準を定め、運用しています。</p> <p>取扱基準については、神奈川県建築行政連絡協議会ホームページをご参照ください。</p> <p>なお、神奈川県建築基準法取扱基準一面積、高さ、階数等の算定方法－6－1－1小屋裏物置等（1）－4</p> <p>「小屋裏物置等に窓等を設ける場合は、当該小屋裏物置等の床面積の1/20以下であること」における「当該小屋裏物置等の床面積」とは小屋裏物置等の利用にのみ供する固定階段の水平投影面積を含むものとします。</p>
Q34	災害危険区域はありますか。
A34	<p>本市では、建築基準法第39条に規定する災害危険区域を、秦野市建築基準条例第3条に基づき、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項」により神奈川県知事が指定した本市における急傾斜地崩壊危険区域を同区域として指定しています。</p> <p>この区域内で建築等を行う場合は、許可申請等が必要になるため、平塚土木事務所（神奈川県）にご相談ください。</p> <p>このほか、災害危険区域ではありませんが「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条」に基づき特別警戒区域が本市内に指定されているため、併せてご確認ください。</p>
Q35	秦野市建築基準法施行細則第9条の2第2項第1号に定める中間検査が必要な公共的施設とは何ですか。（Q23に関連しています。）
A35	<p>次の図のとおりです。</p> <pre> graph TD A[神奈川県のみんなのバリアフリー街づくり条例第2条第1項第2号の用途] -- 非該当 --> B[中間検査不要] A -- 該当 --> C[不特定多数が利用しない] A -- 該当 --> D[不特定多数が利用する] C --> E[中間検査不要] D --> F[公共的施設] F -- 施設の用途面積 定め無し --> G[中間検査必要] F -- 施設の用途面積 定め有り --> H[延床面積 300㎡以下] F -- 施設の用途面積 定め有り --> I[延床面積 300㎡超え] H --> J[中間検査不要] I --> K[中間検査必要] </pre>

よくある質問Q & A 秦野市都市部建築指導課

番号	内容
Q36	コンクリートブロックを土留めとして使用することはできますか。
A36	原則としてコンクリートブロックは土留めとして使用することはできませんが、本市は土圧を受ける部分の高低差が50cm以下の場合には使用を認めています。 ただし、都市計画法上の開発許可の基準に従った場合は高低差が60cm以下でも使用を認めています。
その他	
Q37	既存不適格建築物とは何ですか。
A37	既存不適格建築物とは、建築当時の法令では適法に建てられた建築物が、その後の法令改正や都市計画の変更等により、現行の法令等に適合しなくなった建築物をいいます。なお、既存不適格建築物は違反建築物ではありません。
Q38	自宅の隣地等が工事予定です。 どのような建築物が建つか調べることができますか。
A38	建築確認申請がある建築物については、本人確認及び印鑑不要で「建築計画概要書」の閲覧ができます。 建築計画概要書により、建築主、設計者、施工者、建物の概要、建物配置等を見ることができます。
Q39	新築した住宅の不具合について業者が対応してくれないが、どこに相談すればよいですか。
A39	住宅の工事の瑕疵による不具合など、建築主と施工業者との契約上で発生した問題は、国土交通省が指定した住宅専門の相談窓口である「(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(愛称:住まいるダイヤル)」(電話:0570-016-100)にご相談ください。