

建築各種申請べんり帳

1. 所管課等

1	建築確認 検査関係 (※①②)	八潮市 都市整備部 住宅・建築課	TEL	048-996-2111(内線468)
		〒340-8588	FAX	048-997-7669
		八潮市中央一丁目2番地1	E-mail	juken@city.yashio.lg.jp
	建築確認 検査関係 (※①②以外)	埼玉県越谷建築安全センター	TEL	048-964-5295
		〒343-0813	FAX	048-964-6517
		越谷市越ヶ谷4-2-82 (埼玉県越谷合同庁舎内)	E-mail	q6452601@pref.saitama.lg.jp
2	開発許可 適合証明	八潮市 都市整備部 都市計画課	TEL	048-996-2111(内線322)
		〒340-8588	FAX	048-997-7669
		八潮市中央一丁目2番地1	E-mail	toshikeikaku@city.yashio.lg.jp
3	消防法	草加八潮消防局 予防課	TEL	048-996-0660
		〒340-0802	FAX	048-997-1300
		八潮市大字鶴ヶ管根1185	E-mail	yobou@soka-yashio119.jp
4	道路 河川	越谷県土整備事務所	TEL	048-964-5217
		〒343-0813	FAX	048-964-6584
		越谷市越ヶ谷四丁目2番82号	E-mail	
		八潮市 建設部 建設管理課	TEL	048-996-2111(内線326)
		〒340-8588	FAX	048-997-7310
		八潮市中央一丁目2番地1	E-mail	ken-kan@city.yashio.lg.jp

※ 建築確認・検査関係の範囲

- ①-1 建築基準法第6条第1項第2号のうち、木造建築物で、以下の条件を全て満たすもの（知事の許可を必要とするものを除く）
- ・地階を除く階数が2以下
 - ・延べ面積300㎡以下
 - ・高さ16m以下
- ①-2 建築基準法第6条第1項第3号の建築物（知事の許可を必要とするものを除く）
- ② 建築基準法施行令第138条の工作物のうち、以下のもの（いずれも、①以外の敷地内に築造するものを除く）
- ・高さが6mを超え10m以下の煙突
 - ・高さが4mを超え10m以下の広告塔、広告板、装飾塔、記念塔、その他これらに類するもの
 - ・高さが2mを超え3m以下の擁壁

2. 適用される各種条例等

1	建築基準法関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 埼玉県建築基準法施行条例 ・ 埼玉県建築基準法施行細則 ・ 埼玉県高齢者、障害者等が円滑に利用できる建築物の整備に関する条例（埼玉県建築物バリアフリー条例） ・ 八潮市建築基準法施行細則 ・ 八潮市地区計画区域内における建築物等の制限に関する条例 ・ 八潮市地区計画区域内における建築物等の制限に関する条例施行規則
2	都市計画法関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例 ・ 八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例施行規則
3	その他	

3. 設計に用いる条件

1	垂直積雪量	30cm ただし、H12告示1455号第2の式(※)により算出した数値が30cmを超える場合は、当該数値 (※) 垂直積雪量(m) = 0.0005 × 標高(m) + 0.28
2	地表面粗度区分	Ⅲ (H12建設省告示1454号第1)
3	基準風速 (Vo)	34m/秒 (H12建設省告示1454号第2)
4	庁舎所在地の緯度経度	東経139° 50' 北緯 35° 49'
5	日影規制の注意点	新築・増築を問わず、市街化調整区域に日影を生じさせる場合も、日影規制がかかります。 必ず周辺の市街化調整区域の容積率を確認してください。 都市計画図の購入及び閲覧：八潮市 都市計画課 (048-996-2111 内線270)

4. 区域の指定

1	建築基準法 法22条の指定区域	市街化区域全域 (防火・準防火地域除く)																		
2	建築基準法第49条に 基づく特別用途地区	根拠条例 なし 問い合わせ 八潮市 住宅・建築課 (048-996-2111 内線468)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区域</th> <th>主な締結事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> </tbody> </table>	区域	主な締結事項	なし	なし													
区域	主な締結事項																			
なし	なし																			
3	建築基準法第57条の5 に基づく高層住居誘 導地区	根拠条例 八潮市 住宅・建築課 (048-996-2111 内線468)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>適用区域</th> <th>建蔽率の最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>なし</td> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> </tbody> </table>	種類	適用区域	建蔽率の最高限度	なし	なし	なし											
種類	適用区域	建蔽率の最高限度																		
なし	なし	なし																		
4	建築基準法第58条に 基づく高度地区	問い合わせ 八潮市 都市計画課 (048-996-2111 内線270)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>高度地区の種類</th> <th>制限区域</th> <th>制限内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種高度地区</td> <td>一部を除く工業地域</td> <td>居住の用に供する部分を有する建築物で居住部分の高さの最高限度：15m ※居住以外の用途であれば、25mまで建築可能</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">第二種高度地区</td> <td>第一種中高層住居専用地域</td> <td rowspan="6">建築物の高さの最高限度：25m</td> </tr> <tr> <td>第一種住居地域</td> </tr> <tr> <td>第二種住居地域</td> </tr> <tr> <td>準住居地域</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域</td> </tr> <tr> <td>準工業地域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>工業地域の一部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	高度地区の種類	制限区域	制限内容	第一種高度地区	一部を除く工業地域	居住の用に供する部分を有する建築物で居住部分の高さの最高限度：15m ※居住以外の用途であれば、25mまで建築可能	第二種高度地区	第一種中高層住居専用地域	建築物の高さの最高限度：25m	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	準工業地域		工業地域の一部	
高度地区の種類	制限区域	制限内容																		
第一種高度地区	一部を除く工業地域	居住の用に供する部分を有する建築物で居住部分の高さの最高限度：15m ※居住以外の用途であれば、25mまで建築可能																		
第二種高度地区	第一種中高層住居専用地域	建築物の高さの最高限度：25m																		
	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																			
	準工業地域																			
	工業地域の一部																			
5	建築基準法第59条に 基づく高度利用地区	問い合わせ 八潮市 住宅・建築課 (048-996-2111 内線468)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地区</th> <th colspan="2">容積率の最高限度/最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">なし</td> <td colspan="2">なし</td> </tr> <tr> <td>建蔽率の最高限度</td> <td>建築面積の最低限度</td> </tr> <tr> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td colspan="2">壁面の位置制限</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">なし</td> </tr> </tbody> </table>	地区	容積率の最高限度/最低限度		なし	なし		建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度	なし	なし	壁面の位置制限			なし			
地区	容積率の最高限度/最低限度																			
なし	なし																			
	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度																		
	なし	なし																		
	壁面の位置制限																			
	なし																			

6	建築基準法第60条に基づく特定街区	根拠条例 八潮市 住宅・建築課 (048-996-2111 内線468) <table border="1" data-bbox="363 212 1291 412"> <thead> <tr> <th>街区</th> <th>容積率の最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">なし</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <th>高さの最高限度</th> </tr> <tr> <td>なし</td> </tr> <tr> <th>壁面の位置制限</th> </tr> <tr> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> </tbody> </table>	街区	容積率の最高限度	なし	なし	高さの最高限度	なし	壁面の位置制限	なし	なし						
街区	容積率の最高限度																
なし	なし																
	高さの最高限度																
	なし																
	壁面の位置制限																
なし	なし																
7	建築基準法第68条の2に基づく地区計画	根拠条例 八潮市地区計画区域内における建築物等の制限に関する条例 問い合わせ 八潮市 住宅・建築課 (048-996-2111 内線468) <table border="1" data-bbox="363 542 1291 815"> <thead> <tr> <th>地区整備計画区域</th> <th>条例で定めている主な事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>八潮南部西地区地区整備計画区域</td> <td>用途、壁面の位置、高さの最高限度</td> </tr> <tr> <td>八潮南部中央地区地区整備計画区域</td> <td>用途、壁面の位置、高さの最高限度</td> </tr> <tr> <td>八潮南部東地区地区整備計画区域</td> <td>用途、壁面の位置、高さの最高限度</td> </tr> <tr> <td>西袋上馬場地区地区整備計画区域</td> <td>用途、容積率の最高限度、壁面の位置、高さの最高限度</td> </tr> <tr> <td>南後谷西地区地区整備計画区域</td> <td>用途、高さの最高限度</td> </tr> </tbody> </table>	地区整備計画区域	条例で定めている主な事項	八潮南部西地区地区整備計画区域	用途、壁面の位置、高さの最高限度	八潮南部中央地区地区整備計画区域	用途、壁面の位置、高さの最高限度	八潮南部東地区地区整備計画区域	用途、壁面の位置、高さの最高限度	西袋上馬場地区地区整備計画区域	用途、容積率の最高限度、壁面の位置、高さの最高限度	南後谷西地区地区整備計画区域	用途、高さの最高限度			
地区整備計画区域	条例で定めている主な事項																
八潮南部西地区地区整備計画区域	用途、壁面の位置、高さの最高限度																
八潮南部中央地区地区整備計画区域	用途、壁面の位置、高さの最高限度																
八潮南部東地区地区整備計画区域	用途、壁面の位置、高さの最高限度																
西袋上馬場地区地区整備計画区域	用途、容積率の最高限度、壁面の位置、高さの最高限度																
南後谷西地区地区整備計画区域	用途、高さの最高限度																
8	建築基準法第69条に基づく建築協定	根拠条例 八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例 問い合わせ 八潮市 住宅・建築課 (048-996-2111 内線468) <table border="1" data-bbox="363 945 1291 1005"> <thead> <tr> <th>区域</th> <th>主な締結事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>八潮市南川崎ザンパークシティ建築協定</td> <td>敷地面積、用途、盛土、協定通路、隔離距離、階数、景観・色彩</td> </tr> </tbody> </table>	区域	主な締結事項	八潮市南川崎ザンパークシティ建築協定	敷地面積、用途、盛土、協定通路、隔離距離、階数、景観・色彩											
区域	主な締結事項																
八潮市南川崎ザンパークシティ建築協定	敷地面積、用途、盛土、協定通路、隔離距離、階数、景観・色彩																
9	建築基準法第86条に基づく一団地認定	<table border="1" data-bbox="363 1068 1291 1344"> <thead> <tr> <th>地名地番</th> <th>団地名</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>八潮市大字八條字和ノ村1567-1の一部</td> <td>八潮団地(西ブロック)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>八潮市大字八條字和ノ村1567-1の一部外7筆</td> <td>八潮団地(東ブロック)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>八潮市大字小作田字天神耕地339-8外95筆</td> <td>伊草団地</td> <td></td> </tr> <tr> <td>八潮市緑町二丁目20-1、20-2</td> <td>ルミナス八潮</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	地名地番	団地名	備考	八潮市大字八條字和ノ村1567-1の一部	八潮団地(西ブロック)		八潮市大字八條字和ノ村1567-1の一部外7筆	八潮団地(東ブロック)		八潮市大字小作田字天神耕地339-8外95筆	伊草団地		八潮市緑町二丁目20-1、20-2	ルミナス八潮	
地名地番	団地名	備考															
八潮市大字八條字和ノ村1567-1の一部	八潮団地(西ブロック)																
八潮市大字八條字和ノ村1567-1の一部外7筆	八潮団地(東ブロック)																
八潮市大字小作田字天神耕地339-8外95筆	伊草団地																
八潮市緑町二丁目20-1、20-2	ルミナス八潮																
10	建築基準法施行令第80条の3に基づく特別警戒区域	※市内に指定区域はありません。 1. 八潮市ハザードマップ(参考) 2. 埼玉県河川砂防課ホームページ															

11	都市計画法第58条の2に基づく地区計画 (建築基準法第68条の2に基づくものを除く)	問い合わせ 八潮市 都市計画課 (048-996-2111 内線270)	
		地区計画	地区整備計画で定める主な事項
		八潮南部西地区	最低敷地面積、垣・柵の構造制限
		八潮南部中央地区	最低敷地面積、垣・柵の構造制限、建築物等の形態又は意匠の制限
		八潮南部東地区	最低敷地面積、垣・柵の構造制限
		西袋上馬場地区	最低敷地面積、垣・柵の構造制限
		南後谷地区	最低敷地面積、垣・柵の構造制限、建築物等の形態又は意匠の制限、高さ制限
		草加三郷線沿道地区地区計画	用途、最低敷地面積、建築物等の形態又は意匠の制限
伊勢野地区地区計画	高さ制限		
12	景観法第81条に基づく景観協定区域	問い合わせ 八潮市 都市計画課 (048-996-2111 内線270)	
		区域	主な締結事項
		ティアラ八潮グランオアシス景観協定	用途、最低敷地面積、垣・柵の構造制限、建築物等の形態・意匠の制限、高さ制限
13	都市計画区域 編入時期	八潮市	都市計画図
		昭和40年9月2日	
14	省エネルギー基準地 区分	問い合わせ 八潮市 住宅・建築課 (048-996-2111 内線468)	
		市町村名	地域区分
		八潮市	6地域

5. 適合証明の要否

1	都市計画法施行規則 第60条の規定に基づく 適合証明 必要	都市計画区域（市街化区域）	開発区域の敷地面積 500㎡以上
		都市計画区域（市街化調整区域）	開発区域の敷地面積に関わらず原則必要
		都市計画区域（非線引き区域）	なし
		都市計画区域外	なし

※原則として、建築確認申請提出先機関が求めた場合は、上記にかかわらず必要となります。

6. その他の届出等

届出等	対象	時期	提出先
1	高層建築物等の 防災計画	高さ31mを超える建築物 建築基準法施行令第147条の2各号に掲げる建築物	確認申請の前まで 県建築安全課
2	建築物省エネ法	適合性判定申請	すべての建築物（平屋建てかつ200㎡以下の建築物（※4）を除く） ※3 ※1 又は 登録省エネ判定機関
	認定申請	誘導基準（容積率特例）認定又は基準適合（表示）認定を希望する場合	認定種別や特例の 時期等により異なる ※1
3	建築物環境配慮制度 (CASBEE埼玉県)	床面積が2,000㎡以上の建築物	工事着工の21日前 まで 越谷建築安全センター
4	福祉のまちづくり条 例	特定生活関連施設に該当する場合	工事着工の30日前 まで 八潮市開発建築課 (経由のみ)
5	建設リサイクル法	解体工事で床面積が80㎡以上 新築・増築等で床面積500㎡以上ほか	工事着工の7日前ま で ※1 ただし、土木工事等は越谷建築安全センター
6	長期優良住宅	認定を希望する場合	工事着工の前まで ※1
7	低炭素建築物新築等 計画	認定を希望する場合	工事着工の前まで ※2
8	埼玉県景観条例	区域ごとに一定規模を超える建築物・工作物等 八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例を適用	工事着工の30日前 まで ※5 八潮市都市計画課
9	埼玉県屋外広告物条 例	屋外広告物を掲出する場合 八潮市屋外広告物条例を適用	工事着工の30日前 まで ※5 八潮市都市計画課

10	埼玉県中高層建築物の事業報告	高さが10mを超える建築物 八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例を適用	事前相談が必要なため、詳細はお問合せください。	※6 八潮市都市計画課
11	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例	敷地面積1,000㎡以上	確認申請の前まで	越谷環境管理事務所
12	小規模住戸形式集合住宅の建築に関する指導指針	ワンルーム（床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25㎡未満の住戸又は住室をいう。）を15以上有する建築物 八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例を適用	事前相談が必要なため、詳細はお問合せください。	※7 八潮市住宅・建築課

※ 各種届出は、適用除外となる場合があります。詳しくは、提出先までお問い合わせください。

※1 (一)下記に掲げる建築物： 八潮市 都市整備部 住宅・建築課

◇建築基準法第6条第1項第2号のうち、木造建築物で、以下の条件を全て満たすもの（知事の許可を必要とするものを除く）

- ・地階を除く階数が2以下
- ・延べ面積300㎡以下
- ・高さ16m以下

◇建築基準法第6条第1項第3号の建築物（知事の許可を必要とするものを除く）

(二)上記以外の建築物： 越谷建築安全センター

※2 (※1(一))の建築物： 八潮市 都市整備部 住宅・建築課

(※1(二))の建築物： 埼玉県 建築安全課 (TEL 048-830-5519)

※3 適合性判定通知書の原本または写しを、建築確認申請書に添付する必要があります。

※4 建築基準法第6条第1項第3号に掲げる建築物

※5 問合せ先： 八潮市 都市計画課 (048-996-2111 内線270)

※6 問合せ先： 八潮市 都市計画課 (048-996-2111 内線322)

※7 問合せ先： 八潮市 住宅・建築課 (048-996-2111 内線468)