

■ ルールを守って安心・安全なすまいづくりをしましょう

建築のルールは、安全な建物を建築し、住みよいまちづくりを進めるために大切です。

建物を建てる際には、他人任せや業者の言いなりではなく、必要なことは積極的に自分で調べたり、県や市町村の建築確認担当課や建築士に相談しながら、知識を深めましょう。

本書「すまいづくりのABC」では、建築基準法を中心に、遵守すべき法令手続きや制度(※)の概要、住み続けるための維持・保全の方法などをご紹介します。

※ 建築基準法、都市計画法、消防法、浄化槽法、建設リサイクル法、耐震診断に関すること、リフォームに関すること、主な融資制度等 ほか

本文中の 法 第〇条 は建築基準法の該当条文をあらわします。



本書の内容は県建築安全課ホームページにも掲載しております。

埼玉県 すまいづくりのABC

検索

目 次

1. すまいづくりのポイント

安全で安心して住めるマイホームを建てるために	1
■すまいづくりの流れ	■設計者に必要な資格
■建売住宅やマンションの購入の流れ	

2. 敷地選びのポイント

まちには色があることを御存知ですか?	3
■建物の用途の制限	■建物の面積の限度
■建物の高さの限度	■日影による高さの制限
敷地が道路に接していますか?	14
■道路	■道路と敷地の関係
■道路位置指定とは	
みんなでまちづくりのルールを作りましょう	15
■建築協定とは	■地区計画とは
■建築協定と地区計画の違い	
美しいまちなみづくりに参加しましょう	18
■景観協定とは	■景観形成協定とは

3. 建物づくりのポイント

使いやすく安全な住宅をつくりましょう	19
■各部の設計のポイント	
人体に害の少ない建築材料を使いましょう	23
部屋の内装や換気・採光に注意しましょう	24
■内装材について	■換気設備について
■採光について	
住宅用防災機器等を備えましょう	25
■住宅用火災警報器の点検をしましょう	
住宅の省エネルギー化を考えましょう	26
■住宅の省エネルギー化のポイント	■優遇制度
液状化対策をしましょう	27
■液状化現象とは	■液状化ハザードマップ
■地盤調査	
安全な塀を造りましょう	28
■ブロック塀の構造	
生垣にして緑のまちにしましょう	29
■生垣の造り方	■生垣の管理
適正に浄化槽を設置し、維持管理をしましょう	30
■設置	■維持管理
よくあるご質問	31
■隣地境界線と建築物との離れについて	

4. 手続きのポイント

建築工事が完了するまでの手続きをお忘れなく!	32
1 建築確認申請を提出してください	
2 工事監理者の選定や監理状況の把握は重要です	
3 中間検査を受けてください	4 完了検査を受けてください
建設リサイクル法の届出が必要です	35
■対象建設工事について	

5. 長く大切に住まうポイント

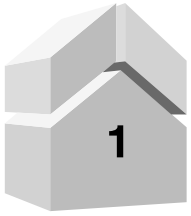
わが家の耐震点検をしましょう	36
■耐震点検10か条	■木造住宅の補強方法いろいろ
■地震に学ぶ木造建物の耐震性能	
シロアリの被害を御存知ですか?	41

6. その他法令・制度のご案内

これから住宅を建築される方へ	42
■住宅品質確保促進法について	■住宅瑕疵担保履行法について
■地震保険について	■建築物省エネ法の概要
■性能向上計画認定	■低炭素建築物新築等計画の認定
■長期優良住宅認定制度	
すでに住宅をお持ちの方へ	47
■木造住宅の無料簡易耐震診断	■住宅防犯診断
■リフォーム事業者登録制度	
マンションの建設や購入を検討されている方へ	49
■埼玉県建築物環境配慮制度	■埼玉県分譲マンション環境性能表示制度
■埼玉県子育て応援マンション認定制度・埼玉県子育て応援分譲住宅認定制度	
■埼玉県福祉のまちづくり条例	■埼玉県建築物バリアフリー条例
その他の融資制度等	50

7. 各種相談先

建築についての相談	51
宅地建物取引についての相談	52
建設業者についての相談	53
お住まいについての相談	53
浄化槽についての相談	53



1. すまいづくりのポイント

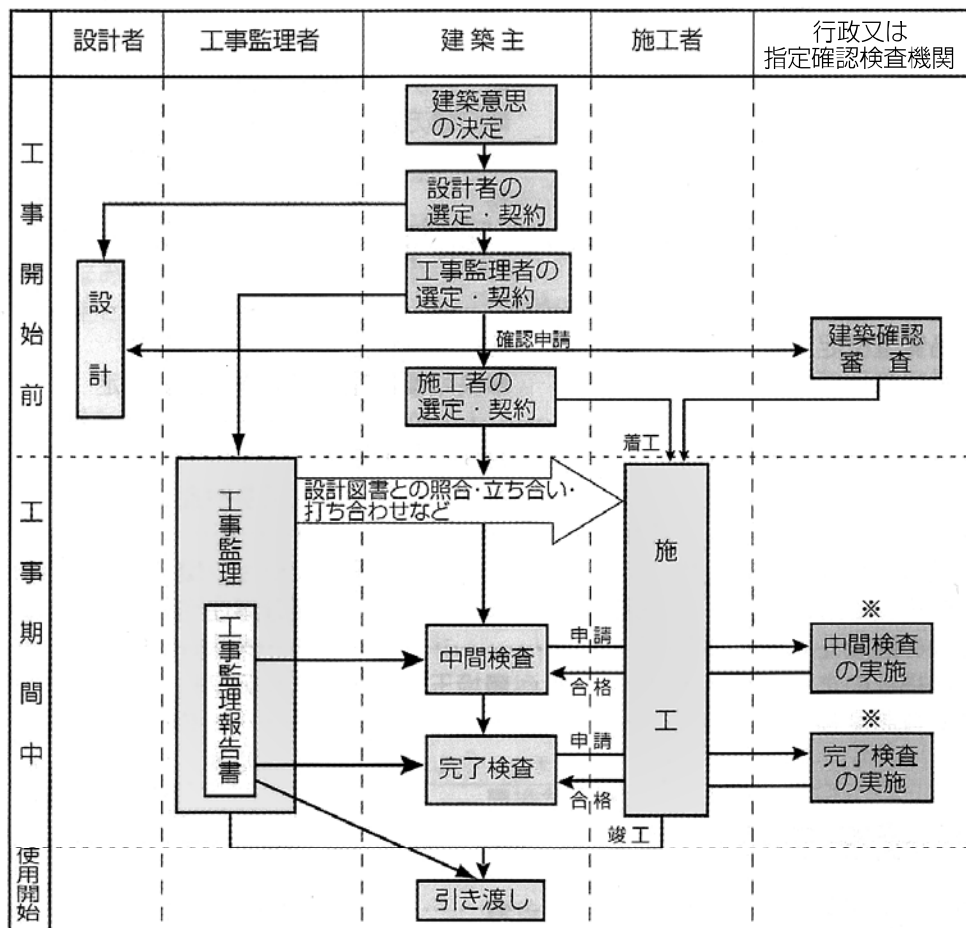
安全で安心して住めるマイホームを建てるために

■ すまいづくりの流れ

マイホームを建てるには、業者の選定・契約に始まり、法手続き、間取りや費用、内装材の色など決定しなければならないことは数多くあり、専門的知識がなければ判断できないことも多々あります。

人生の中で最も大きな買い物であるマイホームに重大な欠陥があっては大変です。はじめに、手続きの大まかな流れを確認しておきましょう。

すまいづくりにおいては、下図の通り、建築主・設計者・工事監理者・施工者・行政などの連携プレーが大切です。



※中間検査や完了検査の申請時には、工事監理の状況報告が必要です。

■ 設計者に必要な資格

(法 第5条の6：建築士法第3条・第3条の2・第3条の3)

建築物の構造、規模、用途等に応じて設計及び工事監理は建築士が行わなければなりません。設計者及び工事監理者を選定する際には注意してください。

◀一級建築士、二級建築士及び木造建築士の業務範囲（設計及び工事監理）▶

①	一級建築士でなければならない
②	一級又は二級建築士でなければならない
③	一級、二級又は木造建築士でなければならない
/	建築士の資格不要

構造	高さ	階数	延べ面積：S (㎡)							
			S ≤ 30㎡	30㎡ < S ≤ 100㎡	100㎡ < S ≤ 300㎡	300㎡ < S ≤ 500㎡	500㎡ < S ≤ 1,000㎡		1,000㎡ < S	
							一般	特定*1	一般	特定*1
木造	高さ ≤ 16m	階数1	/		③	②		②		①
		階数2								
		階数3								
	高さ > 16m 又は 階数 ≥ 4	/	①							
非木造 *2	高さ ≤ 16m	階数2以下	/		②	②		②		①
		階数3								
		高さ > 16m 又は 階数 ≥ 4	/	①						

*1 学校、病院、劇場、映画館、観覧場、公会堂、集会場（オーディトリウムを有しないものを除く）又は百貨店の用途に供する建築物

*2 非木造…鉄筋コンクリート造、鉄骨造、石造、れんが造、コンクリートブロック造、無筋コンクリート造

■ 建売住宅やマンションの購入の流れ

建売住宅やマンションを購入する場合、宅地建物取引業者が売主や仲介業者として関与することになります。これらの業者は、買主に対して契約の前に、土地や建物の法令上の制限や設備の整備状況、また、取引条件などの説明（重要事項の説明）を書面で行うことが義務付けられています。

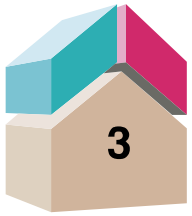
しかし、業者の行う説明内容は範囲が広く専門的な内容も含まれていますので、買主としては納得がいくまで説明を求めるとともに、ご自身でも交通や日常生活に必要な施設など周辺環境を確かめることが大切です。

なお、県建築安全課の宅建相談窓口では、不動産の購入にあたっての注意事項をまとめた「不動産売買の手引」を配布しています。また、県ホームページでも御案内しています。

埼玉県 不動産購入の注意事項

検索





2. 敷地選びのポイント

まちには色があることを御存知ですか？

私たちが住んでいるまちでは、都市計画に沿って計画的なまちづくりが進められています。私たちのまちは、この計画により、道路、下水道、公園などの都市の基幹となる施設の整備を重点的に行い建物の建築を誘導する区域（市街化区域）と、積極的に既存の自然的風土や田畑を残しておく区域（市街化調整区域）に分けられています。

市街化区域については、さらに、住宅地、商業地、工業地として地域が特性をもって発展するように13の地域（用途地域）に分けられています。

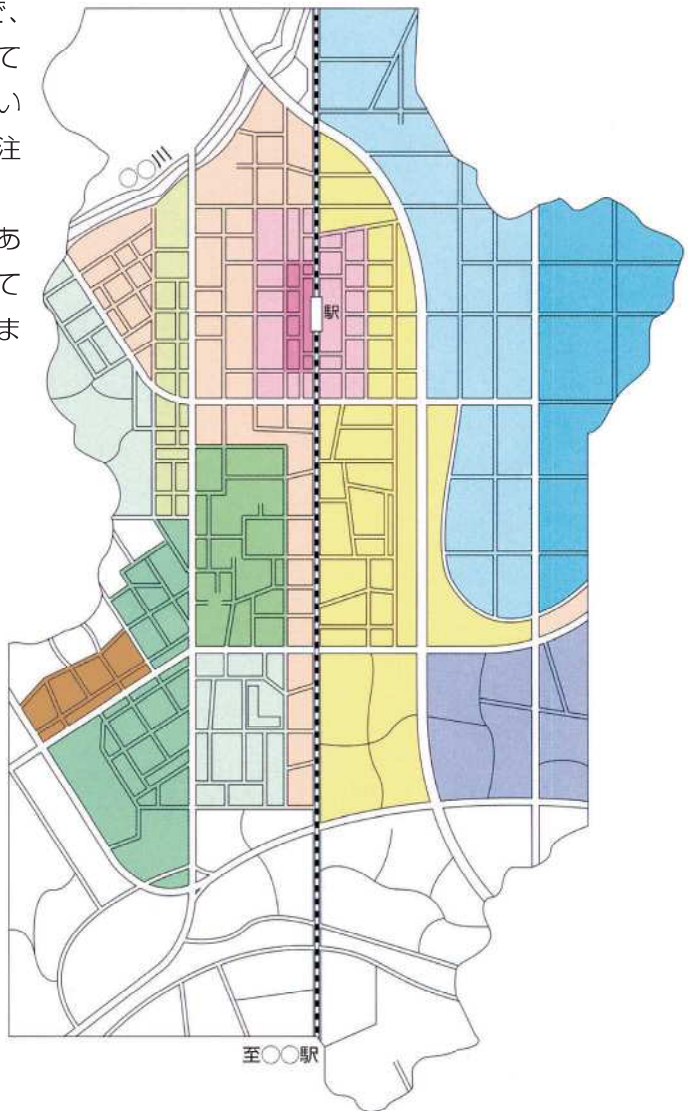
そして市町村では、この13の地域の区分けが誰にでも一目で判別できるように都市計画図に色分けをして表示しています。

この13の色で示されている地域によって、建築できる建物の用途、面積、高さなどがそれぞれ違いますので、家を建てる際には、建築を考えている土地がどの用途地域に入っているのか、都市計画図の色の違いに注意しましょう。

市街化調整区域は、色が塗ってありません。この区域は、原則として家が建てられませんので、注意しましょう。

凡 例	
	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
	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

都市計画図



■ 建物の用途の制限（法 第48条）

住宅と工場が隣り合ったり、学校と娯楽場が近いところに建築されたりすると、お互いに生活環境や仕事の利便に不都合をきたします。そこで、原則として住宅は住宅地に、工場は工業地に誘導するために、用途地域ごとに、建築できる建物の用途が次のように定められています。

● 用途地域内には建物の用途制限がある



◆ 第一種低層住居専用地域

低層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。

したがって、建築できる建物は、低層の一般住宅のほか、日常生活に必要な一定の店舗併用住宅、小中学校、図書館、教会、派出所などに限られています。



◆ 第二種低層住居専用地域

主として低層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。

第一種低層住居専用地域に建てられる建物のほかに、日常生活に必要な150㎡以内の店舗などに限って建築ができます。



◆ 第一種中高層住居専用地域

中高層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。

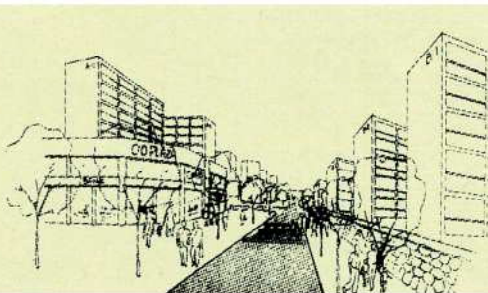
第二種低層住居専用地域に建てられる建物のほかに、病院、児童厚生施設、500㎡以内の店舗などに限り建築ができます。



◆ 第二種中高層住居専用地域

主として中高層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。

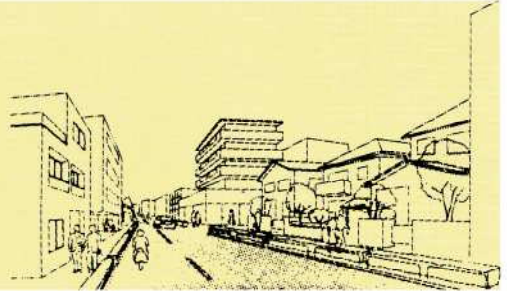
住居の環境を害するような工場、ボーリング場等運動施設、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックス、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、一定規模以下の店舗、事務所などの建築はできます。



◆ 第一種住居地域

住居の環境を保護するために定められた地域です。

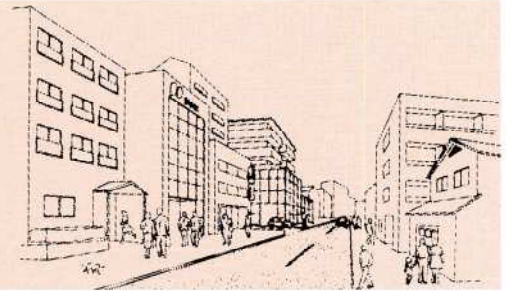
住居の環境を害するような工場、パチンコ屋、カラオケボックス、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、一定規模以下の店舗、事務所、工場の建築はできます。



◆ 第二種住居地域

主として住居の環境を保護するために定められた地域です。

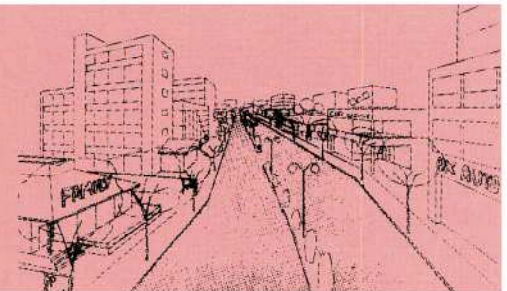
住居の環境を害するような工場、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、事務所、ホテルや一定規模以下の店舗、工場の建築はできます。



◆ 準住居地域

この地域は、道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するために定められた地域です。

住居の環境を害するような工場、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、事務所、ホテルや一定規模以下の店舗、工場の建築はできます。



◆ 田園住居地域

農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な環境を保護する地域です。

第二種低層住居専用地域に建てられる建物のほかに、農産物の生産、処理又は貯蔵に供するものや、農作物の販売を目的とする店舗その他の農業の利便を増進するために必要な店舗などに限って建築ができます。



◆ 近隣商業地域

近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行う建物が立地する地域です。

一般の工場、劇場、キャバレーは建てられませんが、事務所、一定規模以下の工場の建築はできます。



◆商業地域

各都市の中心部で、商業施設が多く立地する地域です。

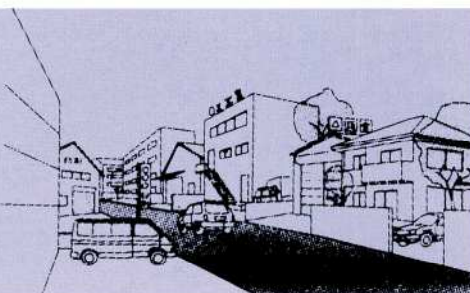
とくに商業地の環境を悪化させるような工場は建てられませんが、銀行、百貨店、映画館、飲食店など、ほとんどの用途の建物が建築できます。



◆準工業地域

軽工業の工場の多くが立地する地域です。

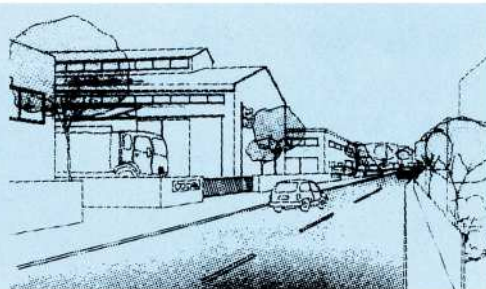
この地域は、工場のほか、住宅地や商業施設も混在が許されますが、特に公害の発生のおそれのある工場や、危険物を扱う工場は建築できません。



◆工業地域

主に工場が立地するための地域です。

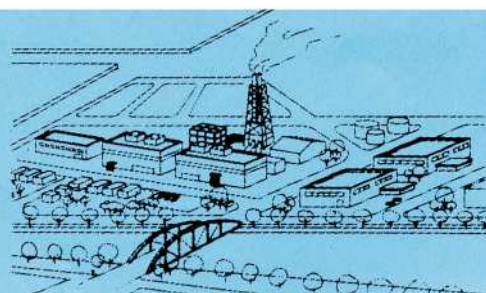
工場以外の建物については、住宅、一定規模以下の店舗などは建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建築できません。



◆工業専用地域

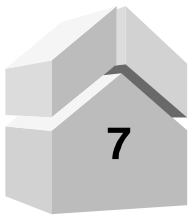
重工業の工場などが立地するための地域です。

建築できる建物は、工場、倉庫などの工業の利便性を増すための建物に限られ、住宅は建築できません。



◆用途地域の定めのない地域（市街化調整区域除く）

目指すべき市街地像を明確にする必要がない地域であり、また一般的に市街化の圧力が弱く、建築行為や開発行為は単発的かつ疎に行われる地域です。一定規模を超える店舗などは建築できません。



用途地域内の主な建物の制限は次のとおりです。

建物の用途	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	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地	工業専用地域	工業地	用途地域の定めのない地域 (市街化調整区域を除く)
	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿														
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの															
幼稚園、小学校、中学校、高等学校															
図書館等															
神社、寺院、教会等															
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等															
保育所等、公衆浴場、診療所															
老人福祉センター、児童厚生施設等	(1)	(1)						(1)							
巡査派出所、公衆電話所等															
大学、高等専門学校、専修学校等															
病院															
床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等														(4)	
床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等								(7)						(4)	
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店				(2)	(3)	(5)	(5)					(5)		(5)	
事務所等			(2)	(3)											
ボーリング場、スケート場、水泳場等				(3)											
ホテル、旅館				(3)											
自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎				(3)											
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等					(5)	(5)						(5)		(5)	
カラオケボックス等					(5)	(5)						(5)	(5)	(5)	
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫															
倉庫業を営む倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定規模以下の付属車庫等を除く）															
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場															
客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場															(5)
ナイトクラブ等							(6)								
キャパレー等															
個室付浴場業に係る公衆浴場等															
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの															
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場															
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの															
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場															
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの															
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															
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設				(2)	(3)			(8)							
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設															
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設															
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設															

- (1) については、600㎡以下のものに限り建築可能
- (2) については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能
- (3) については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
- (4) については、物品販売店舗、飲食店が建築禁止
- (5) については、床面積の合計が10,000㎡以下の場合に限り建築可能
- (6) については、床面積200㎡未満の場合に限り建築可能
- (7) については、2階以下の農業直売所、農家レストラン等のみ建築可能
- (8) については、農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限り建築可能

建てられる用途
 建てられない用途

■ 建物の面積の限度（法 第52条、第53条）

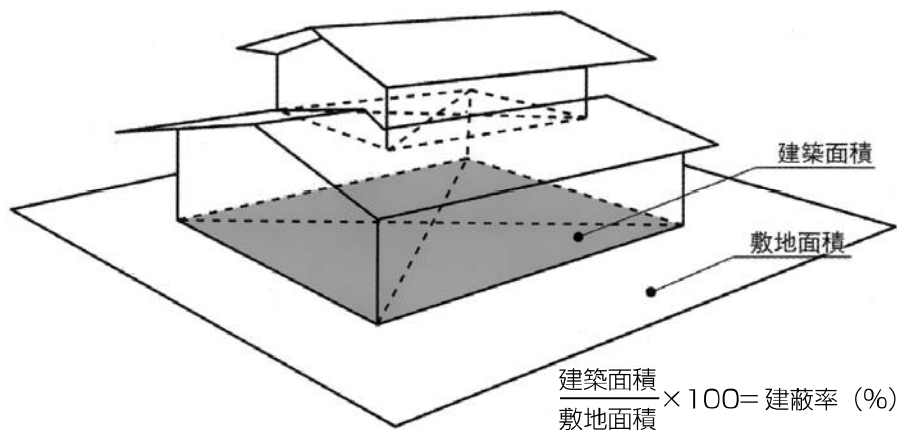
個人個人が、無秩序に敷地いっぱい大きな建物を建てると、まち全体が空地の少ない密集したものになってしまいます。

火災・地震などの災害の時に、被害が大きくなるばかりでなく、避難や消火活動も十分行えず、非常に危険です。

そこで建物を建てる時に、建物のまわりに最低限の空地を残したり、建物の大きさを一定の限度以下に抑えるため、用途地域ごとに建蔽率と容積率の限度が定められています。

● 建蔽率

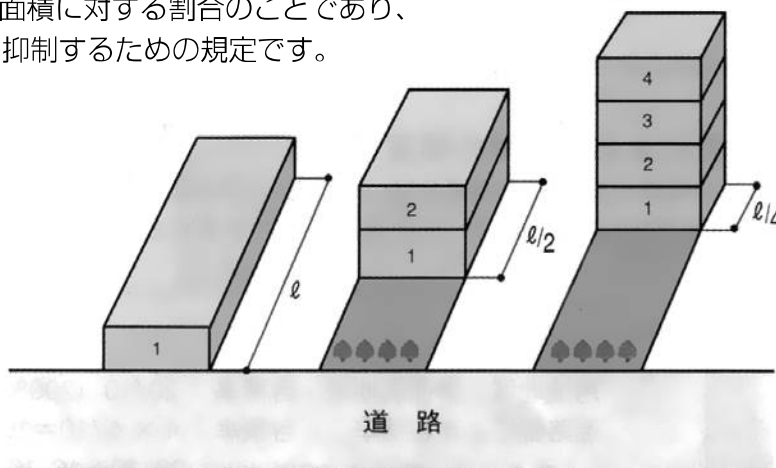
「建蔽率」とは、建物の建築面積の敷地面積に対する割合のことであり、敷地内に一定の空地を確保するための規定です。

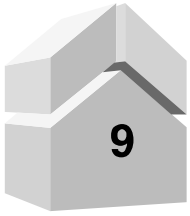


● 容積率

「容積率」とは、建物の延べ面積（床面積の合計）の敷地面積に対する割合のことであり、建物の密度を抑制するための規定です。

(容積率 100%の例)



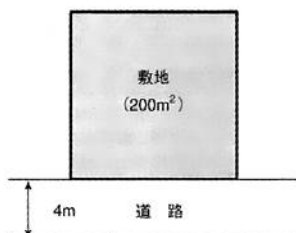


用途地域と建蔽率、容積率との関係は、次のとおりです。

用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 田園住居地域	30%、40%、50%、60%のうちで 都市計画で定められた数値	50%、60%、80%、100%、 150%、200%のうちで都市計画 で定められた数値
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域		100%、150%、200%、300%、 400%、500%のうちで都市計画 で定められた数値
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	50%、60%、80%のうちで都市 計画で定められた数値	100%、150%、200%、300%、 400%、500%のうちで都市計画で 定められた数値
近隣商業地域	60%、80%のうちで都市計画で 定められた数値	100%、150%、200%、300%、 400%、500%のうちで都市計画で 定められた数値
商業地域	80%	200%、300%、400%、500%、 600%、700%、800%、900%、 1000%、1100%、1200%、1300% のうちで都市計画で定められた数値
準工業地域	50%、60%、80%のうちで都市計画 で定められた数値	100%、150%、200%、300%、 400%、500%のうちで都市計画 で定められた数値
工業地域	50%、60%のうちで都市計画で 定められた数値	100%、150%、200%、300% 400%のうちで都市計画で定めら れた数値
工業専用地域	30%、40%、50%、60%のうちで 都市計画で定められた数値	100%、150%、200%、300%、400% のうちで都市計画で定められた数値
用途地域の指定のない区域	30%、40%、50%、60%、70%の うち特定行政庁が都市計画審議会 の議を経て定めた数値	50%、80%、100%、200%、300%、 400%のうち特定行政庁が都市計画 審議会の議を経て定めた数値

○前面道路の幅員による容積率の限度

敷地に接する道路の幅員が12m未満の場合は、その敷地の容積率は上表の数値以下でかつ、道路の幅員に0.4（住居系地域）又は0.6（その他の地域）を乗じた数値以下にする必要があります。



【容積率の算定例】

用途地域：準住居地域 容積率：20/10 (200%)

道路幅による容積率 容積率： $4 \times 4 / 10 = 16 / 10$ (160%)
 $20 / 10 > 16 / 10$ (160%)

延べ面積の限度は、 $200\text{m}^2 \times 16 / 10 = 320\text{m}^2$ となります。

■ 建物の高さの限度（法 第55条、第56条）

狭い道路に沿って高い建物が建つと道路の通風、採光などが少なくなり、環境が悪くなります。

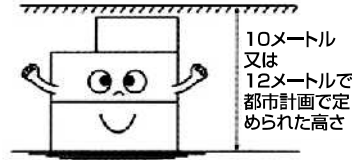
このため、建物の高さは、前面道路の幅員によって限度が定められています。

また、隣接する敷地に与える日照、通風の悪化や圧迫感を避けるため、敷地境界線からの距離に応じて建物の高さの限度が定められています。

この高さの限度には、第一種低層住居専用地域等内の建物の最高の高さの限度、道路幅員による高さの限度、隣地境界線からの高さの限度、北側隣地境界線からの高さの限度の 4 つがあり、用途地域ごとに次のように定められています。

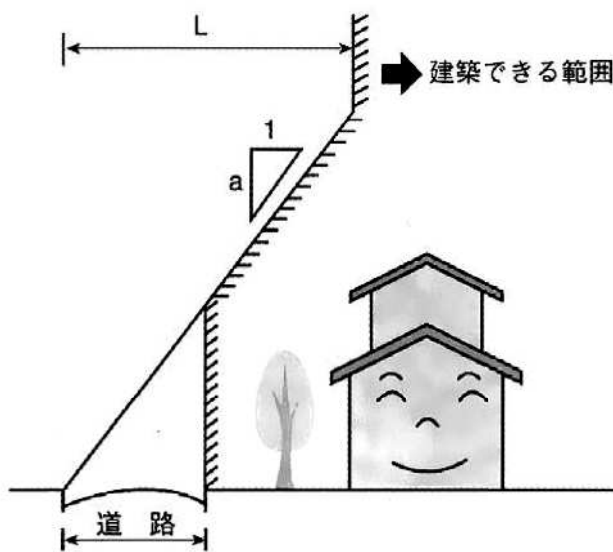
● 第一種低層住居専用地域等内の建物の最高の高さの限度

第一種・第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内では、低層住宅としての住環境を守るため、高さが 10メートル(又は 12メートル) を超える建物はできません。



● 道路幅員による高さの限度

建物の高さは、下の図のように道路の幅員によって制限されます。



※道路斜線の勾配 (a)

第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
田園住居地域
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

} × 1.25

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

} × 1.5

無指定地域 1.25 又は 1.5 のうち特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、定められた数値。

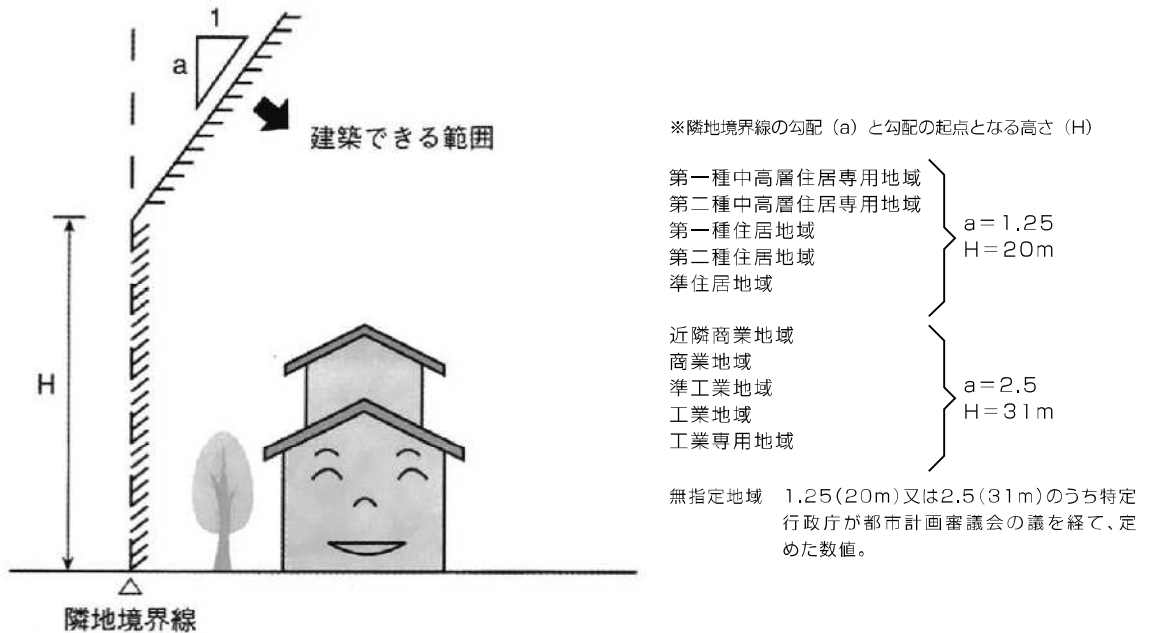
※適用距離 (L)

用途地域及び容積率の指定状況により、それぞれ決められています。

なお、建物（門・塀を含む）が道路境界から後退している場合や、道路の反対側に公園・川などがある場合は、緩和措置があります。

●隣地境界線からの高さの限度

建物が隣地境界線に近接した場合は、下の図のように高さの限度が定められています。

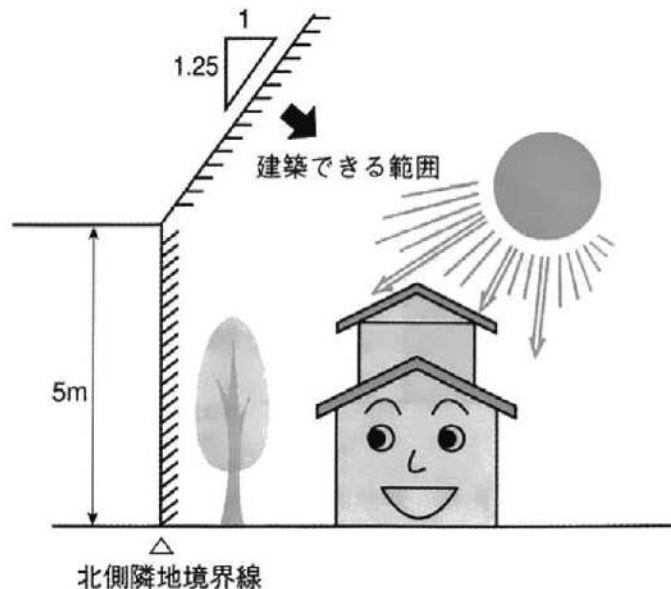


なお、一定の高さ(H)以上の建物の部分が隣地境界線から後退している場合や、広場・川などが隣地境界線に接している場合等は、緩和措置があります。

●北側隣地境界線からの高さの限度

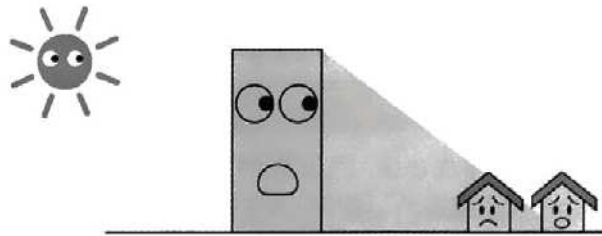
第一種・第二種低層住居専用地域又は田園住居地域では、下の図のように北側隣地境界線からの高さの限度が定められています。

なお、斜線制限と同程度以上の市街地環境を確保できる場合、当該斜線制限の適用を除外することが可能です。



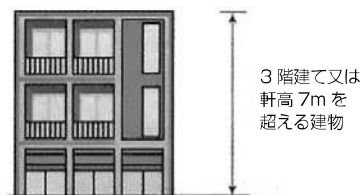
■ 日影による高さの制限（法 第56条の2）

住居系用途地域の中で、中高層建物（おおむね 3 階建以上）を建てる場合には、その建物周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な住環境を確保するため、その建物によって生ずる日影が、一定の基準のもとに規制されます。

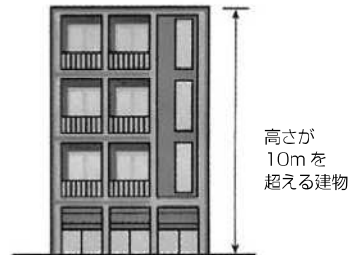


● 規制を受ける中高層建物

規制を受ける建物は、次のように各用途地域に応じて高さが異なります。
また、商業地域、工業地域、工業専用地域内の建物は、制限を受けません。



第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
田園住居地域
用途地域の指定のない区域



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、準工業地域
用途地域の指定のない区域

● 日影を測定する日と時間

冬至日における真太陽時の午前 8 時から午後 4 時までの間に生ずる日影が規制されます。

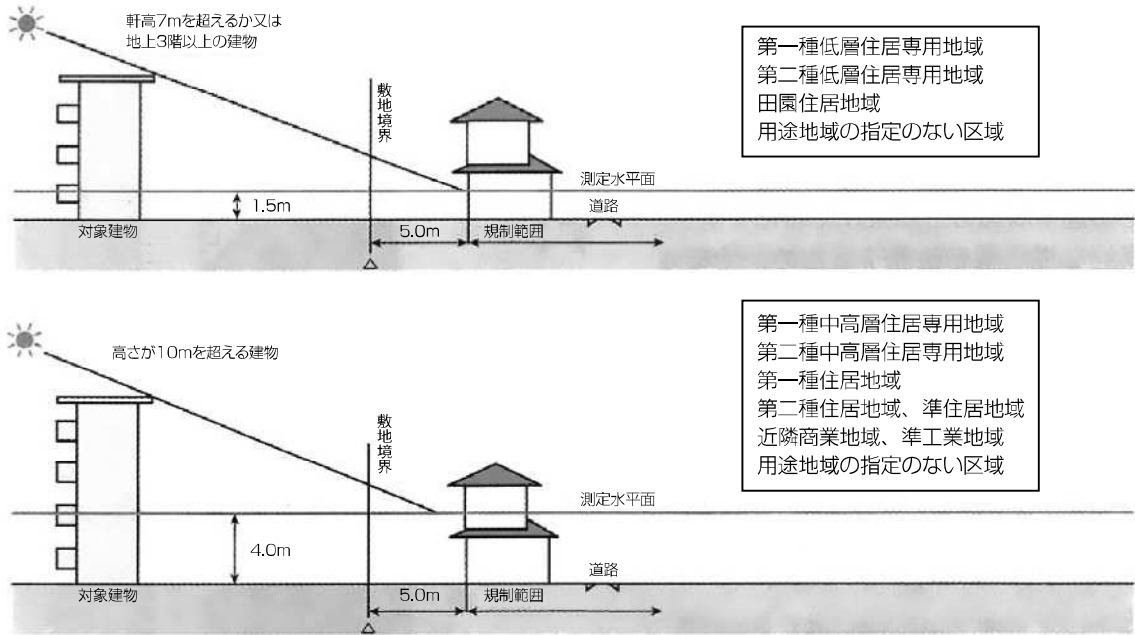
※真太陽時とは、測定する場所で太陽が真南にきた時を 12 時として算定するものです。
日本標準時とは多少ずれがあります。

● 日影を規制する範囲と時間

次ページの表と図に示すとおり、規制を受ける建築物の敷地境界線から5mを超える範囲と10mを超える範囲に分けて、用途地域ごとに、それぞれの範囲に生じさせてはならない日影時間が定められています。

また、日影時間は第一種・第二種低層住居専用地域又は田園住居地域では、地上から1.5mの高さ（ほぼ1階の窓の位置）、その他の地域では、地上から4mの高さ（ほぼ2階の窓の位置）の水平面の日影を測定します。

なお、地方公共団体が条例で定める場合は、6.5mとなる場合があります。



以上のことをまとめると次の表のとおりです。

条例で指定された対象区域		規制される日影時間		日影を測定する平面 (平均地盤面からの高さ)	規制を受ける建物
用途地域(※1)	容積率(%)	敷地境界線からの水平距離が5mを超え、10m以内の範囲	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲		
第一種低層住居専用地域	50、60、80	3時間以上	2時間以上	1.5m	軒の高さが7mを超える建物又は地階を除く階数が3以上の建物
第二種低層住居専用地域	100	4時間以上	2.5時間以上		
田園住居地域	150、200	5時間以上	3時間以上		
第一種中高層住居専用地域	100、150	3時間以上	2時間以上	4m	高さが10mを超える建物
第二種中高層住居専用地域	200	4時間以上	2.5時間以上		
	300、400、500	5時間以上	3時間以上		
第一種住居地域	100、150、200	4時間以上	2.5時間以上	4m	高さが10mを超える建物
第二種住居地域 準住居地域	300、400、500	5時間以上	3時間以上		
近隣商業地域	100、150、200	5時間以上	3時間以上	4m	高さが10mを超える建物
準工業地域(※2)	100、150、200	5時間以上	3時間以上	4m	高さが10mを超える建物
用途地域の指定のない区域(※2)	50、80	3時間以上	2時間以上	1.5m	軒の高さが7mを超える建物又は地階を除く階数が3以上の建物
	100	4時間以上	2.5時間以上	4m	高さが10mを超える建物
	200、300	5時間以上	3時間以上		

※1 商業地域、工業地域、工業専用地域内の建物は、制限を受けません。

※2 市・町により異なる場合があります。詳しくは特定行政庁(P.51)にご確認ください。

敷地が道路に接していますか？

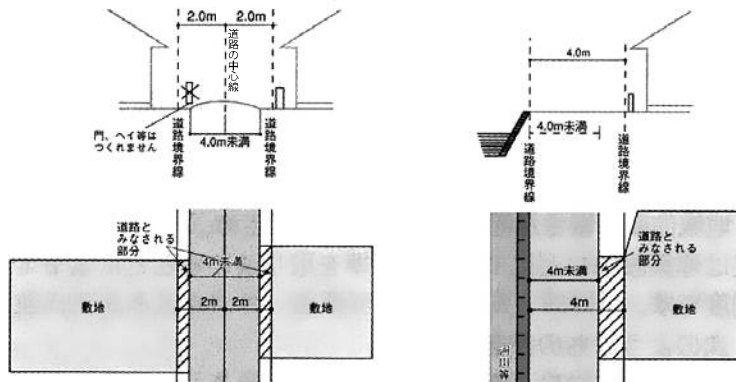
道路には人や車の交通のためだけでなく、災害時の避難や消防活動のための役割があります。このため、法律では、建物の敷地は道路に接していることを必要としています。

■ 道路（法第42条）

建築基準法において道路とは、幅員4m(※)以上(県道、市町村道など)のものをいいます。

なお、幅員1.8m以上4m未満の道で、特定行政庁(知事又は市・町長)が指定したものは、その中心から両側に2m後退したところを道路の境界線とみなしますので、この間には、建物はもちろん、門、塀なども造ることはできません。ただし、道の反対側ががけ地、川などの場合は、がけ地、川などの側の境界線から、道の側に4m後退した線をその道の境界線とみなします。

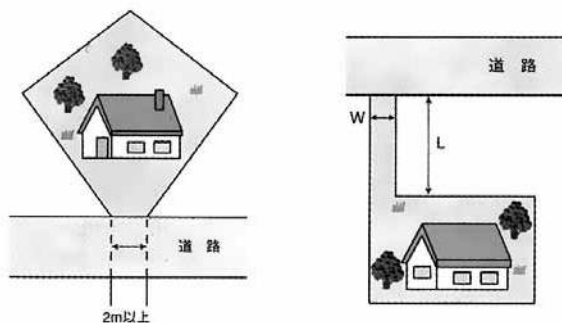
※特定行政庁が必要と認める区域内においては6m



■ 道路と敷地の関係（法第43条、県条例第3条）

敷地が道路に2m以上接していなければ、建物は建てられません。

また、路地状の敷地の場合は、原則として下の表のように路地状部分の長さによってその幅員の制限があります。



路地状部分の長さL (単位：m)	路地状部分の幅員W (単位：m)
10未満	2
10以上15未満	2.5
15以上20未満	3
20以上	4

■ 道路位置指定とは（法第42条）

道路に接していない土地を建物の敷地として利用するためには、新たに私道を設け、特定行政庁(知事又は市・町長)から道路位置指定を受けなければ建築することができません。

この指定を受けるためには、私道を建築基準法施行令に定める基準に沿って整備するほか、指定箇所へ接する土地所有者等の承諾書など必要書類を添付し、特定行政庁への申請が必要です。

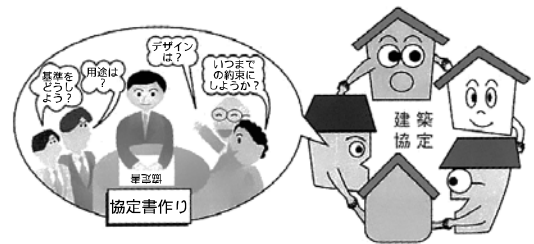
みんなでまちづくりのルールを作りましょう

■ 建築協定とは

私たちが生活している社会では、秩序を守るためにたくさんの法律でいろいろなことが規制されています。しかし法律に規定されていないことを、隣近所で申合せや取決めをして、生活をやすくしていることがたくさんあります。

共同で水道、下水道、電気、ガスを引いたり、清掃を定期的に行ったり、私道の管理を行ったりしていることがその例です。

しかし、このような申合せや取決めは、お互いの自発的な規制であるため不安定なものもあり、時には取り決められたことが守られないこともあります。建築協定は、こうした地域住民の自発的な申合せを一定の規約として、公的なものにする制度で、建築基準法で規定されたものです。



住みよいまちづくりのためにも……

● 建築協定の内容と利点

建築協定は、地域住民の皆さんで、協定する区域を定め、その区域内の建物の敷地、構造、用途、形態、又は建築設備などについての基準を取り決めることによって、よりよい生活環境を確保する制度です。

具体的には、次のようなものがあります。

- 敷地の区画を細分化しないように決めることによって、防災や避難上の安全性が確保されます。
- 敷地の盛土の高さを一定の高さ以下にしたり、建物の階数を2階以下と決めることによって、日照や通風などの良好な居住環境が維持できます。
- 建物の用途を住宅に制限したり、屋根や外壁の色を制限することによって、環境や美観が保全できます。
- 敷地の境界から建物までの距離を決めることによって、隣近所とのプライバシーが守られます。

建築協定は、県内で既に200か所以上で締結され、良好な住環境が実現しています。

宅地・住宅開発の分譲を行うような場合で、その開発を行う者など、所有者が一人でも建築協定を定めることができます。

建築協定の定められた区域内の住民の皆さんは、よりよい生活環境をつくり、保全するために建築協定を守らなければならないことになっています。



鳩山町 松韻坂地区住宅地

詳しくは、P51の各種相談先にご相談ください。

■ 地区計画とは

私たちが住み、働き、憩う「まち」。このかけがえのないまちは、様々な個性があり、それぞれの地区の良いところを守ったり、あるいはさらに良くしたり、また問題点を改善したりする方法も地区ごとに違います。

地区計画は、地区ごとに土地や建物の所有者など住民の皆さんが主役となって、話し合い、考えを出し合いながら、地区の実情に応じたきめ細やかなルールを定めることができます。

地区計画は、都市計画法に定められた都市計画の種類の一つで、将来にわたり皆さんで決めたルールを守ってまちづくりを行う生活に密着した計画です。

●地区計画の内容と利点

地区計画は、一定のエリア、あるいは共通した特徴を持つ地域ごとに、建築物の用途、形態、敷地、工作物などの基準を定めたり、道路、公園などの施設のつくり方などをあらかじめ計画し、皆さんの目指す住みやすいまちをつくっていくものです。

具体的に地区計画に定められるものは、次のようなものがあります。

- 地区の皆さんが目指すまちづくりに誘導するため、建築物の用途を制限することができます。
- 建築物の壁面の位置の制限を定め、隣地への通気性や採光を確保し、良好な外部空間をつくることができます。
- 戸建て住宅の街並みをそろえるため、建築物の最高高さ等を制限し、良好な景観をつくることができます。
- 地震などで倒壊するおそれのある高いブロック塀の設置を制限し、生け垣や透視可能なフェンスのみを設置可とすることで、安全・安心な街並みをつくることができます。
- 地区の皆さんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めることができます。

地区計画を定めると、建物を建てたり、宅地を造成したりする場合に、工事着手の30日前までに市町村に届出することになります。

地区計画に定めたルールを、市町村で建築条例に定めると、建築確認の必要条件となり、内容に適合しない場合は建てられなくなります。

埼玉県内では、令和7年4月1日現在571地区(14,796ha)の地区計画が定められており、より良いまちづくりが進められています。

詳しくは、各市町村都市計画担当窓口にご相談ください。



吉川市 きよみ野地区



■ 建築協定と地区計画の違い

建築協定と地区計画はどちらも住民のみなさんが主体的にまちづくりのルールを作成できる制度ですが、ルールづくりの方法やその後の運営方法について違いがあります。

	建築協定	地区計画
根拠法令	建築基準法 第4章	都市計画法 第12条の4、第12条の5、第58条の2ほか (建築基準法 第68条の2)
策定・締結主体	土地の所有者等	各市町村
合意の必要な範囲	土地の所有者等の全員の合意	土地の所有者等の多数の合意
効力の及ぶ範囲	合意した所有者等の敷地	地区全体
運営主体	地域でつくる運営委員会	各市町村
効果	運営委員会による適合のチェック。 違反があった場合の措置については、協定内で定める。 例) ・違反工事の停止や是正するための必要な措置の請求 ・上記に従わない場合には裁判所への提訴	区域内での建築物の建築行為等について、行為着手の日の30日前までに市町村への届出が必要になる。 適合しない場合は指導・勧告。 (市町村の条例で定められた場合) 建築確認の審査事項になる。適合しない場合、建築確認がされない。
有効期間	協定者が任意に決定	期限なし

美しいまちなみづくりに参加しましょう

まちなみは、私たちがつくる建築物や門、庭の植栽や生垣などによって構成されています。それらが周辺のまちなみと調和がとれ、美しいまちなみとなれば、私たちは心地よく感じ、良好な景観となります。

良好な景観は、地域の居住環境を向上し、また地域の魅力を再認識させ、誇りと愛着を生むきっかけとなります。さらには、地域のコミュニティのつながりを強化し、防犯や防災といった地域力の向上にも結びつきます。

県では、良好な景観形成のため、平成16年に制定された景観法に基づき、景観条例を改正し、景観計画を策定しました。景観計画では建築物等の大きさや形態、色彩等が周辺のまちなみと調和するように求めています。また、皆さんが、地域で調和のとれたまちなみづくりの取り決めをし、良好な景観づくりができるようにする制度として、景観協定と景観形成協定があります。

皆さんもできることから少しずつ、美しいまちなみづくりに参加しましょう。

■ 景観協定とは

景観法で規定された制度です。建築物や緑化、照明、屋外広告物等についてのきめ細かなルールを住民の皆さんが自ら取り決め、互いに守りあっていくことで、地域のより良い景観の維持・増進に役立つものです。協定区域内の土地保有者等の全員の合意が必要ですが、第三者に譲渡されても有効です。

■ 景観形成協定とは

景観条例で定める埼玉県独自の制度です。住民参加をよりしやすくするため、土地所有者等の3分の2以上の合意で結ぶ協定です。



周辺の建築物で、外壁や屋根の位置を揃え、また道路側に植栽を設けるなど、調和がとれた良好な景観のまちなみ

3. 建物づくりのポイント

使いやすく安全な住宅をつくりましょう

家庭における事故の死亡者数は意外に多く、毎年1万人以上になります。また、けが人は100万人以上いるともいわれています。

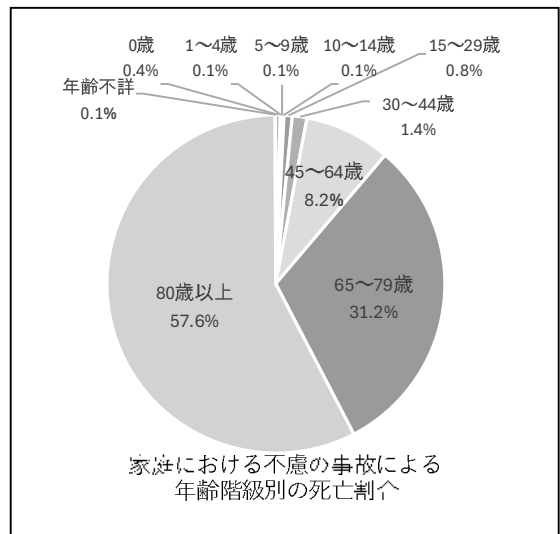
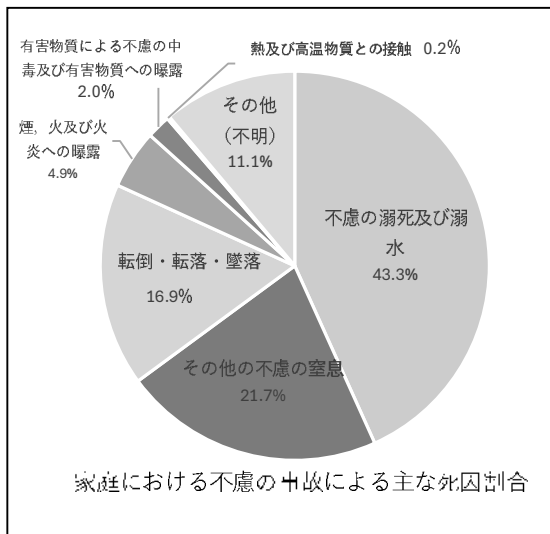
家庭内事故で多いのは不慮の溺死・窒息に次いで、転倒・転落・墜落の事故です。これらは床の段差解消や手すりの設置など、建物への工夫で予防することができます。

住宅は健康な人だけが利用しているものではありません。幼児や高齢者、そして体の不自由な方々も安心して生活できる住宅であることが大切です。家の構造にちょっとした工夫を施すことによって、事故の起こりにくい安全な家になります。以下を参考にして、だれもが使いやすい家を目指しましょう。

なお、以下に示す寸法などの数値は、高齢者等が安全に移動するために求められる基本的な措置のレベルとしています（住宅性能表示制度 高齢者等配慮対策等級（専用部分及び共用部分）等級2、3程度）。

厚生労働省「人口動態統計（確定数）／2023年」より

家庭における主な不慮の事故による死亡者数（総数）：16,050人



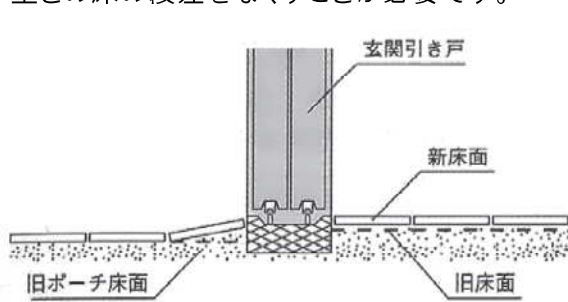
各部の設計のポイント

使いやすく安全な住宅をつくるポイントとして、床、手すり、階段、トイレ、浴室の設計の一例をまとめました。

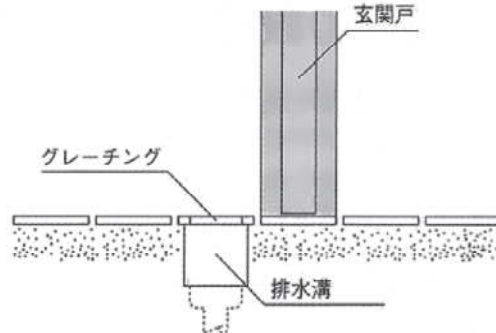
住宅の新築やリフォームをする際の参考にしてください。

● 床

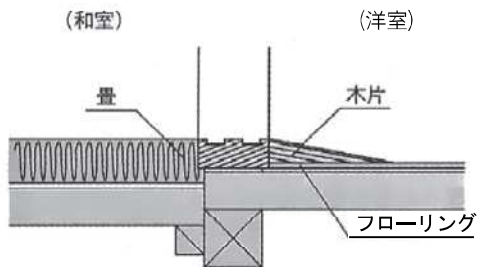
床の設計を行うときには、すべりにくい材料を用いることや、つまづきやすい敷居や和室と洋室との床の段差をなくす必要があります。



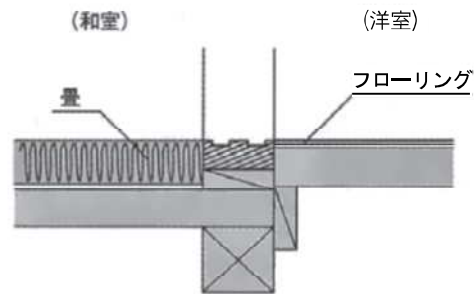
玄関出入口の段差を解消した例



玄関出入口の段差をなくした例



和室と洋室の段差をくさび型木片でつないだ例

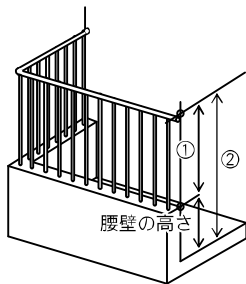


和室と洋室の間をフラットに仕上げた例

● 手すり

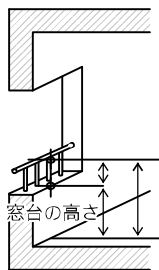
バルコニーや屋上などの高いところには手すりを設けましょう。手すりには墜落の防止を図るために、強さ・高さ・すき間に注意する必要があります。

バルコニーの転落防止のための手すり



- ① 腰壁等から800mm以上
(腰壁等の高さが300mm以上650mm未満の場合)
- ② 床面から1100mm以上
(腰壁等の高さが650mm以上1100mm未満の場合及び、腰壁等の高さが300mm未満の場合)

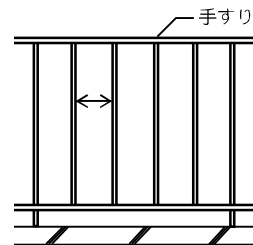
窓の転落防止のための手すり



2階以上の窓

- ・ 床面から800mm以上 (3階以上の窓にあつては1100mm以上)
(窓台等の高さが650mm以上800mm未満の場合)
- ・ 床面から800mm以上
(窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合)
- ・ 床面から1100mm以上
(窓台等の高さが300mm未満の場合)

その他の隙間の例



手すり子の間隔: 110mm以下

手すりの高さとしき間の条件

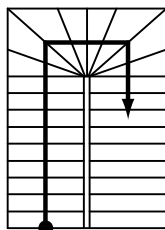
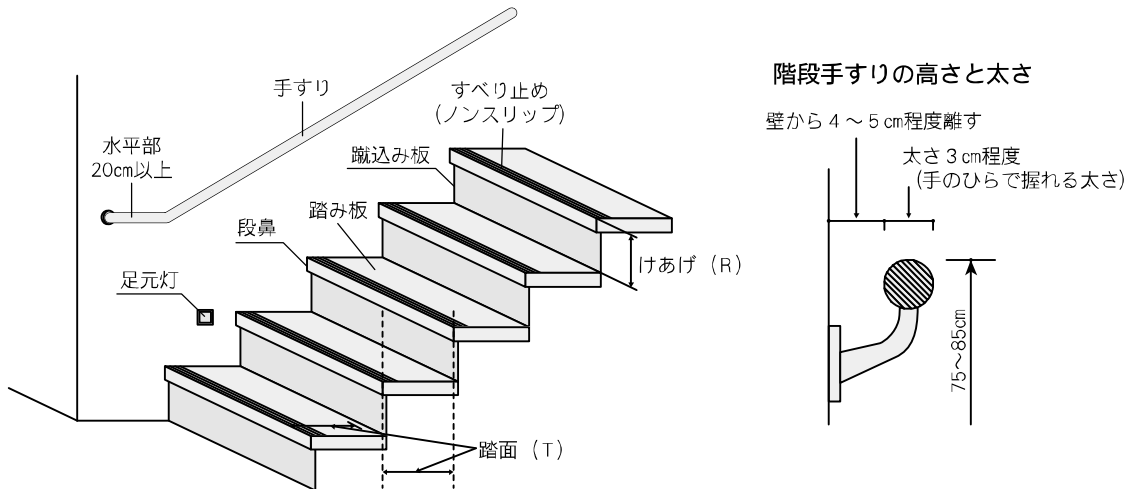
● 階段

家庭内事故の半数は、階段での事故です。

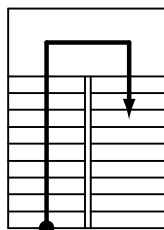
階段は足元が不安定になりがちなので、高低差があるため、危険な場所として注意して通行しなければなりません。

転落事故の防止を図るために、次のような配慮をしましょう。

勾配	22/21以下にしましょう。
けあげ・踏面	足の動きに合うようにするため、次の式を参考にしてください。 $55\text{cm} \leq 2R + T \leq 65\text{cm}$ (R：けあげ寸法 T：踏面寸法)、 $T \geq 19.5\text{cm}$
踏み板表面の仕上げ	踏み板表面をすべりにくくするとともに、先端にはすべり止め(ノンスリップ)を設けましょう。(ノンスリップは、識別しやすい色が望ましい。)
手すり	手すりは不安定になりがちな体を手で支えるものです。 できれば両側に設置しましょう。片側に設置する場合は、将来、反対側にもつけられるように下地補強をしておきましょう。
明るさ	足元が暗いとつまづきやすいので、階段部分を明るくしましょう。 足元を照らすフットライトや明かり取りの窓を取り付けるなどの方法があります。



× 回り段は危険です ○



踏み外しの原因になりやすく危険なので、できればやめましょう！



階段のプラン

● トイレ

お年寄りや体が不自由な方でもできるだけ快適に使えるように、次のような配慮をしましょう。

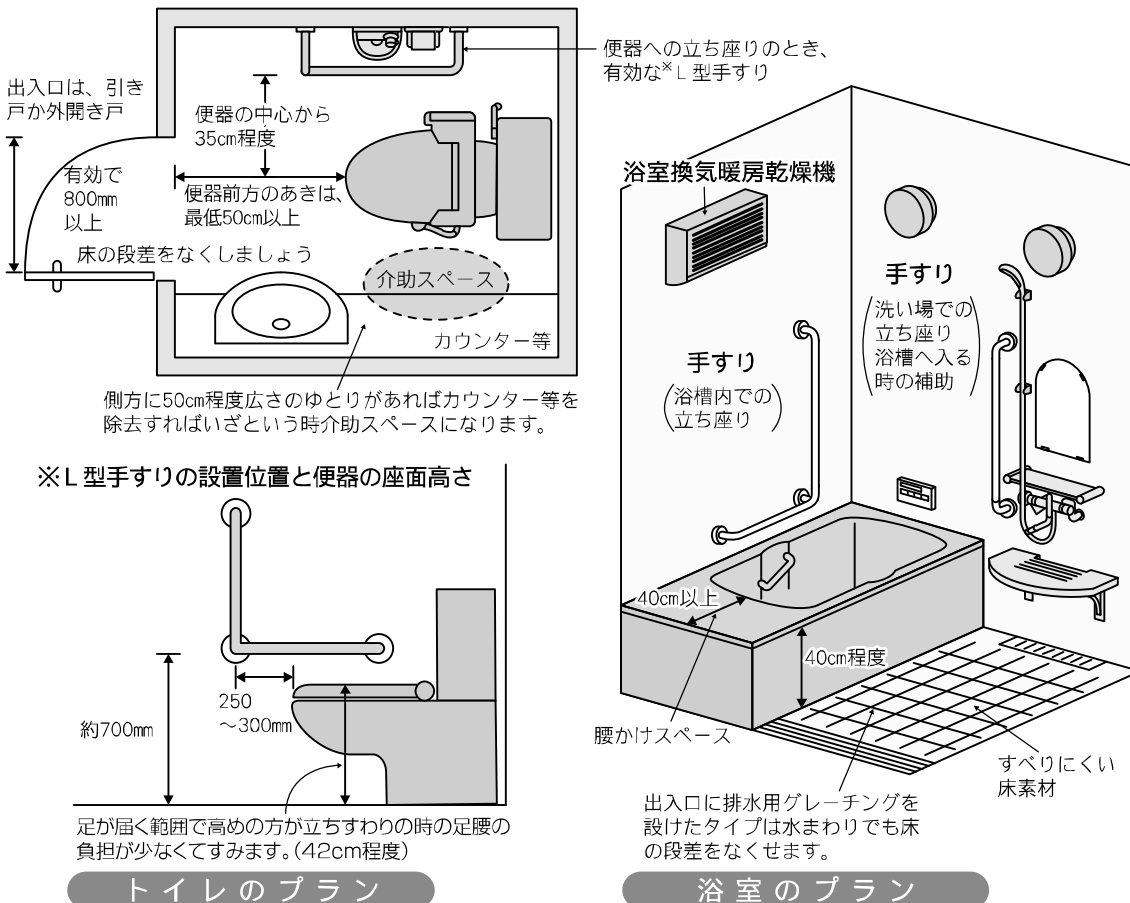
広 さ	介助の必要が出る場合に備え、ゆとりのある広さを確保しましょう。便器の前方又は側方に50cm以上のあきを取りましょう。
便 器	立ち座りしやすいように、腰かけ式を設置しましょう。併せて手すりを設置するか、手すりの設置に備えて壁下地を補強しましょう。
扉	出入りしやすいように、引戸か外開き戸とし、つまずき等のもとになる段差はなくしましょう。
暖 房	冬の寒さに備え、床暖房や室内暖房機を設置しましょう。

● 浴室

浴室は、すべったり浴槽に転落したり、事故の多い所です。入浴を安全に楽しむために、次のような配慮をしましょう。

床	すべりにくい素材を使用しましょう。段差を少なくしましょう。
浴 槽	出入りがしやすいものを設置しましょう。埋め込み式で、縁の高さが床から40cm程度のものがまたぎやすいでしょう。
手すり	浴室へ入る時、浴槽・洗い場などで立ち座りする時に使用できる手すりを設置しましょう。

また、室の温度差によって引き起こされるヒートショックへの対策として、浴室窓を二重サッシにしたり、ユニットバスにするなど、温度差をなくすよう配慮しましょう。



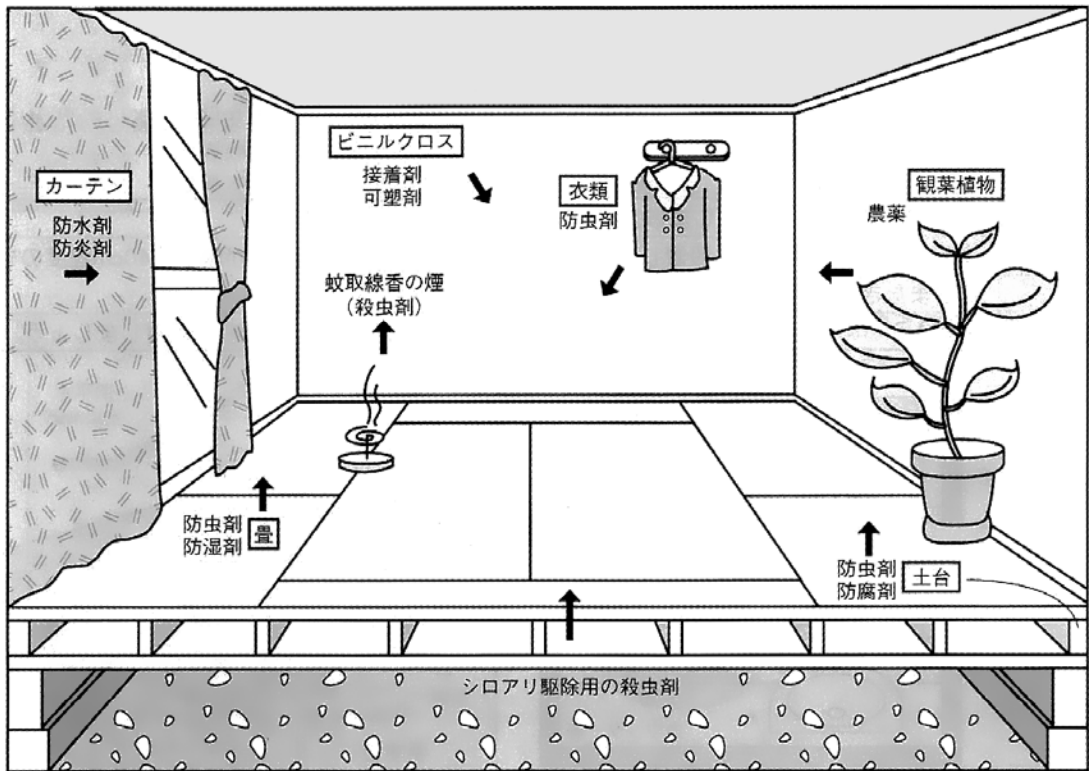
人体に害の少ない建築材料を使いましょう

建築材料のなかには、居住空間に影響を与えるものがあります。空気中に汚染物質があると、人体の呼吸器系、循環器系などに悪影響を及ぼす場合があります。

建築材料に含まれる化学物質のうち、人体に大きな影響を与えるものは、次の三種類です。

- ホルムアルデヒド 合板や壁紙の接着剤などに含まれる
- 揮発性有機化合物（VOC） 塗料の溶剤など
- 防腐・防虫剤（農薬） 畳、土台に使用される

住宅の居間における汚染の発生源



換気は室内の有害物質を排除する有効な手段です。
 現在、住宅の省エネルギー化を図るため、より高断熱化・高気密化が求められていますが、同時に換気に対する配慮も必要になります。
 建物の竣工直後に換気を十分とることも大切です。また、日頃から室内の換気を心がけましょう。



部屋の内装や換気・採光に注意しましょう

■ 内装材について (法 第35条の2)

台所や浴室などの火を使う部屋は、火災防止のため、天井や壁の仕上げを燃えない材料、又は燃えにくい材料で仕上げてください。

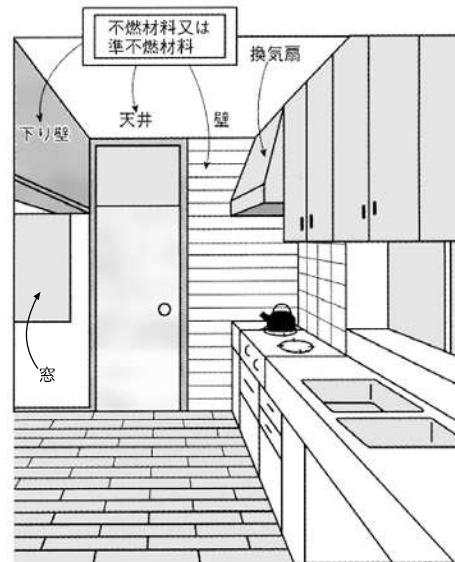
●燃えない・燃えにくい材料 (不燃・準不燃材料)

不燃材料の例

- ロックウール吸音板 厚さ9.5mm以上
- 化粧石膏ボード 厚さ12.5mm以上
- しっくい
- 陶磁器質タイル

準不燃材料の例

- 石膏ボード厚さ9.5mm下地の上に
防火材料であるビニールクロス仕上



■ 換気設備について (法 第28条)

台所や浴室などの火を使う部屋には、空気の汚染や酸素の欠乏防止のため、換気設備を設けてください。

●換気扇を設ける場合

- ・換気扇は、天井又は天井から下方80cm以内の高さの位置とし、外気に開放しましょう。
- ・適当な位置に給気口を設けましょう。

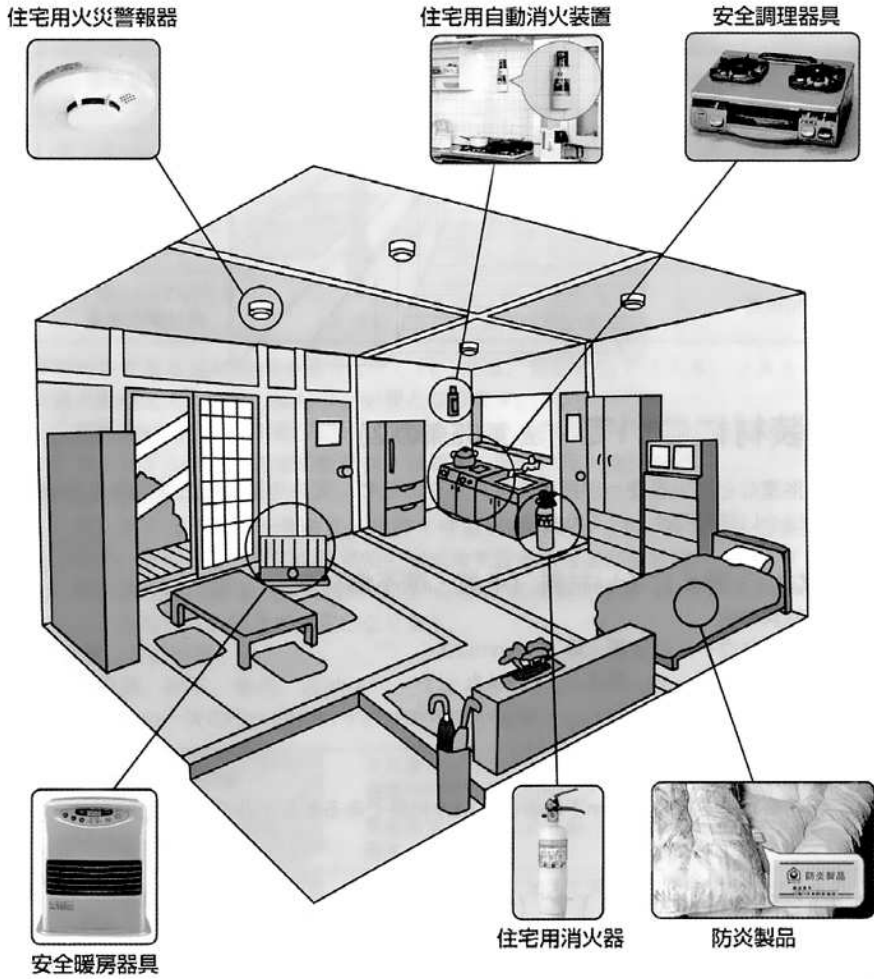
■ 採光について (法 第28条)

屋外の自然光を取り入れるため、居室には採光のための窓を設けることとなっています。

なお、採光に必要な窓などの開口部の面積は、居室の用途により床面積に対する所定の割合で定められています。

住宅用防災機器等を備えましょう

火災を起こさない努力をしても、人間の注意力には、やはり限界があります。普段から住宅用の消火器・火災警報器・ガス漏れ警報器といった防災機器や、燃えにくい材質の防災のカーテン、防災のエプロンなどを用意しておくことで、いざというときの被害を最小限に食い止めることができるのです。



住宅用防災機器等の設置例

住宅防火対策推進協議会作成の冊子より抜粋

■ 住宅用火災警報器の点検をしましょう

消防法が改正され、全ての住宅に「住宅用火災警報器」の設置が義務付けられています。住宅用火災警報器は、古くなると電子部品の寿命や電池切れなどで、火災を感知しなくなることがあるため、とても危険です。

定期的に点検し、設置してから10年を目安に交換することをお奨めします。

住宅の省エネルギー化を考えましょう

以前から問題となっている地球温暖化は、二酸化炭素（CO₂）の排出が原因の一つとされています。わが国の全 CO₂排出量のうち建築関連（建設、改修、運用）の排出量は約 1/3 を占めているとされており、住宅についても省エネルギー化への配慮が求められています。

■ 住宅の省エネルギー化のポイント

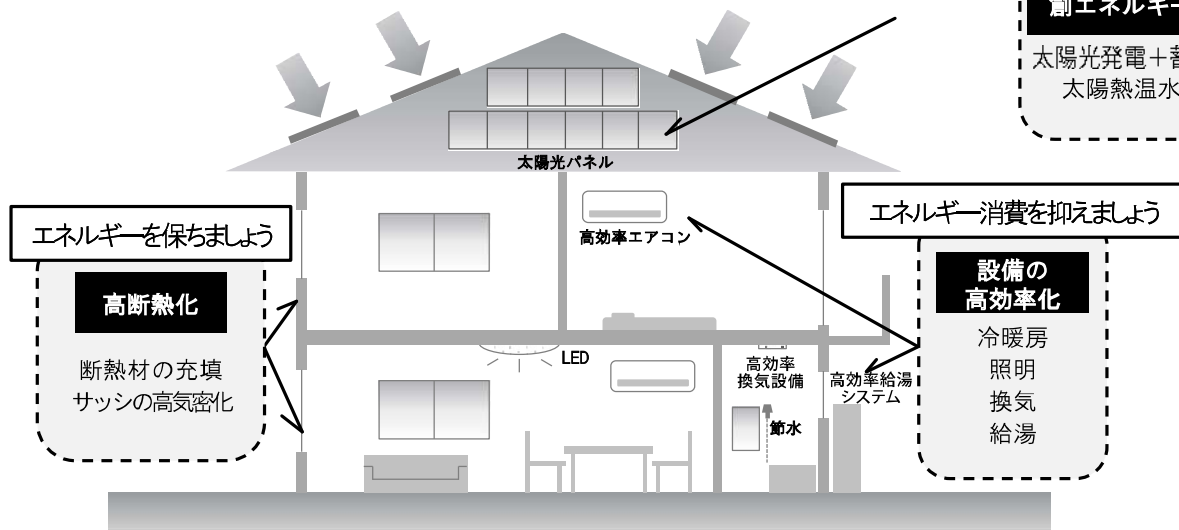
※住宅用太陽光発電設備に関する情報は、エネルギー環境課HP
(<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0503/pv-guide.html>) へ



エネルギーを創りましょう

創エネルギー化

太陽光発電+蓄電池
太陽熱温水器



エネルギーを保ちましょう

高断熱化

断熱材の充填
サッシの高気密化

エネルギー消費を抑えましょう

設備の
高効率化

冷暖房
照明
換気
給湯

■ 優遇制度

各種認定基準に適合すると、税制優遇や容積率緩和などの特例措置を受けることができます。

例

- ・住宅ローン減税
- ・登録免許税の軽減
- ・不動産取得税の軽減
- ・固定資産税の軽減
- ・フラット35Sの適用
- ・所得税の減税
- ・容積率の緩和

性能向上計画認定



低炭素住宅認定



長期優良住宅認定



液状化対策をしましょう

近年、気候変動などによって、自然災害のリスクが高まってきています。中でも、能登半島地震や東北地方太平洋沖地震等では、液状化現象による甚大な被害が発生しました。建築を考えている土地が液状化現象が発生する可能性があるかどうか、事前に確認しましょう。

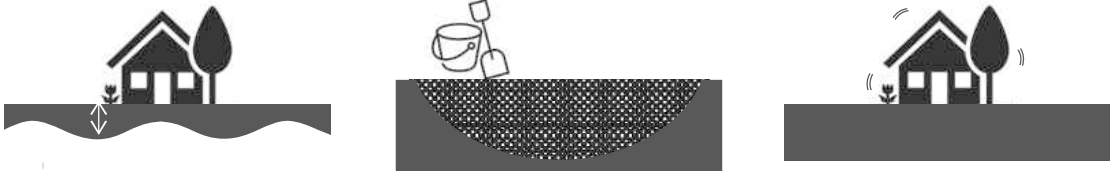
■ 液状化現象とは

液状化現象とは、地震が発生した際に地盤が液体状になる現象のことです。



液状化現象は以下の条件に当てはまった場合に発生する可能性があります。

- ①地下水位が浅い
- ②ゆるく堆積した砂地盤
- ③震度5弱以上の地震

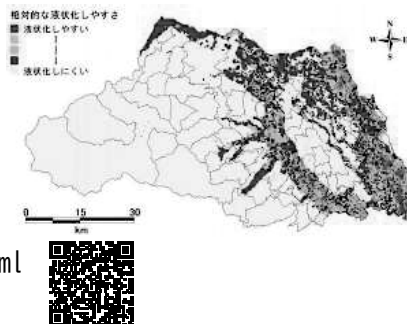


埼玉県では、全体的な傾向として、東部の大きな河川付近は液状化しやすくなっています。河川沿いの低地で、以前は河川や池であったところを埋め立てた場所は、特に注意が必要です。

■ 液状化ハザードマップ

液状化現象の発生のおそれがある市町は液状化ハザードマップを作成しています。建築を考えている市町のホームページで、液状化ハザードマップを確認しましょう。

県ホームページ
<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0401/jishinhazado.html>



■ 地盤調査

より詳しく調べるために、地盤調査をしましょう。ボーリング調査（約30万円）や、スクリーウエイト貫入試験（約10万円）などがあります。

調査の結果液状化の可能性があったら、対策工事を検討しましょう。様々な工法があるため、専門家に相談してみましよう。

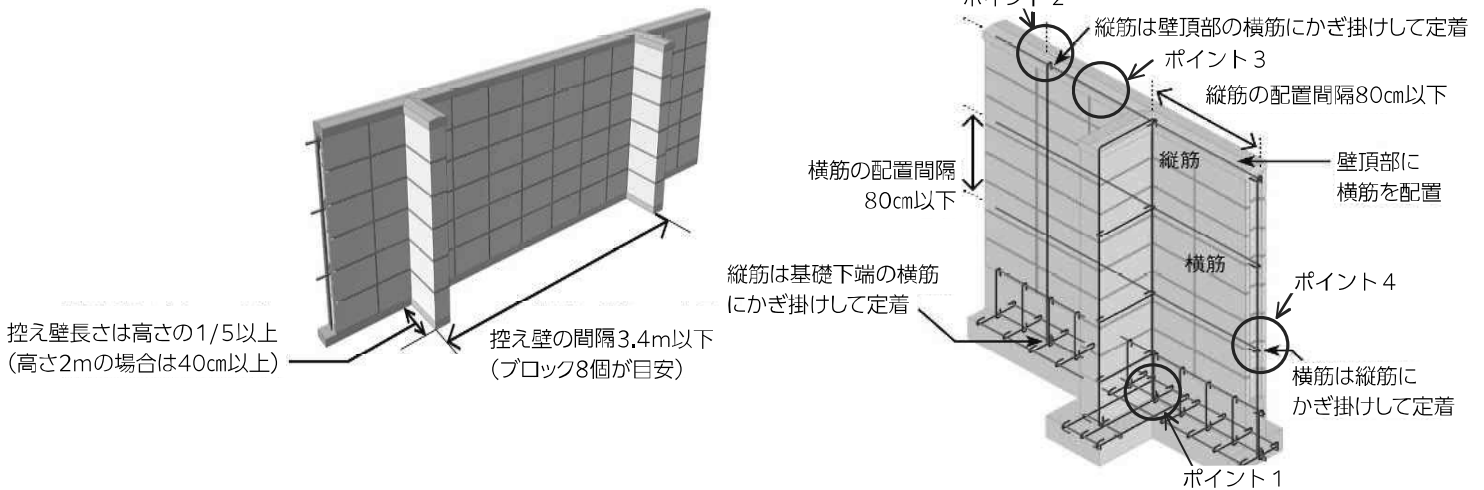
安全な塀を造りましょう

大阪府北部を震源とする地震などの過去の震災では、ブロック塀・石垣が壊れ、命が奪われるなど大きな事故を招き、所有者の責任が問われました。

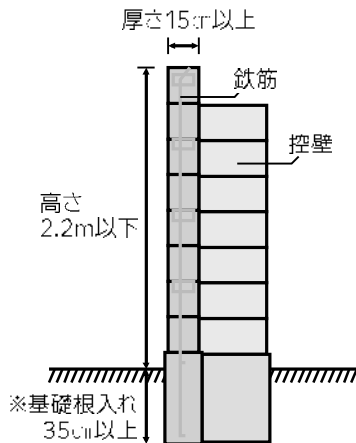
次に示す基準・方法なども参考に、安全なものを造りましょう。

■ ブロック塀の構造

コンクリートブロックを塀に使うときは、鉄筋で補強しましょう。



■参考：一般財団法人日本建築防災協会 施工業者向けチラシ「あなたがつくるブロック塀等は大丈夫ですか？」



※基礎根入れの深さは、35cm以上あることが望ましいですが、地盤の状況や塀の高さ等により必要となる深さが異なりますので、注意が必要です。

ポイント1 ● 鉄筋は直径9mm以上のものを80cm以下の間隔で入れます。この鉄筋は基礎のコンクリートを打ち込む前に建て並べておき、基礎のコンクリートに十分定着させなければなりません。

ポイント2 ● 壁頂では、横筋にかぎかけして固定させます。

ポイント3 ● 壁頂の横筋は直径13mm以上とします。(塀の高さが1.2m以下の場合は9mmでもよい。)

ポイント4 ● 横筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、縦筋にかぎ掛けし定着します。

生垣にして緑のまちにしましょう

生垣は街全体を美しく彩り、私たちの心をなごませるとともに、土中にしっかり根を張っているため地震に強く、街の防災性を高めます。

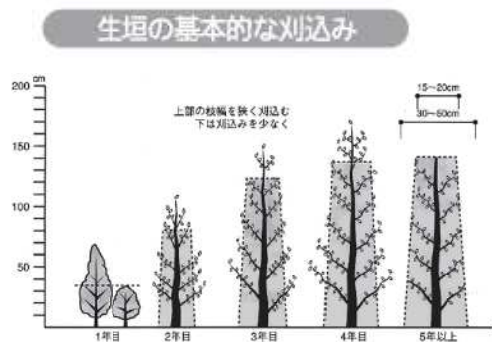
道路に面する既存ブロック塀等を撤去して生垣を造る場合は、生垣を植栽する費用やブロック塀等の撤去に係る費用を一部補助している市町村もあります。

生垣のよさを見直し、ガーデニング感覚で好みの木を植えてみましょう。

■ 生垣の造り方

● 生垣造りのプランの手順

- イ. 生垣を作る場所、用途、好み、造ったあとの手入れ等を考えて型等（自然型、刈込型）、種類（高生垣、低生垣、つる物垣等垣）を決めます。
- ロ. 気候、土壌などの環境条件を考えて樹種を決めます。
- ハ. 好みや予算、苗木が手に入るかどうか考えて樹種を決めます。
- ニ. 植え付けの時期を決めます。



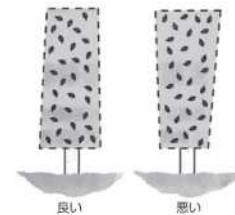
■ 生垣の管理

生垣は、造った後の管理によって美しさを保つものです。管理は難しいものではなく、適切に行えば容易なものです。日曜植木屋として楽しんでください。

● 刈り込み

刈り込みは、年2回行いたいもので、一般的な生垣では、梅雨どきの6月～7月に1回と、1回秋から冬にかけての秋11月～12月に行えばよいでしょう。

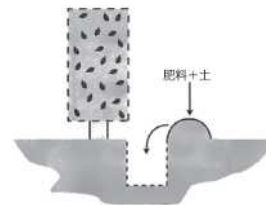
花木類のモクセイ、ツバキ、サザンカ、ツツジなどは、3月下旬から4月に刈り込みましょう。その方が花が良く付きます。



● 施肥

刈り込み生垣は、葉を刈り込むので養分が不足します。

そのため年に1回程度施肥が必要になります。早春に、魚粕やたいひを生垣から少し離れたところに浅く溝を掘って埋めてやります。



● 病害虫を防ぐ

生垣樹は、病害虫には割合強いものですが、それでも発生する場合がありますので注意を要します。特に4月～6月のころと9月～11月のころは高温多湿となり、病害虫も出やすい時期です。なるべくこまめに観察し、発生したら、早いうちに防除しましょう。

適正に浄化槽を設置し、維持管理をしましょう

トイレ、台所、風呂などからの排水を下水道以外に放流する場合は、浄化槽を設置してこれらの排水を処理する必要があります。設置する浄化槽は、建物の用途や規模に応じて大きさや構造が定められています。適正に浄化槽を設置しましょう。

なお、浄化槽法の改正により平成13年4月1日から合併処理浄化槽の設置が義務付けられています。現在単独処理浄化槽を使用している方は、合併処理浄化槽への入替えに努めることとされています。また、増改築などにより浄化槽の大きさを変更しなければならない場合には、単独処理浄化槽を使い続けることはできません。

■ 設置

浄化槽を設置する場合、次のどちらかの手続が必要となります。いずれの手続においても、「浄化槽設置後の水質検査（浄化槽法第7条に基づく検査）」の検査手数料の領収証（写）を浄化槽調書とともに提出してください。

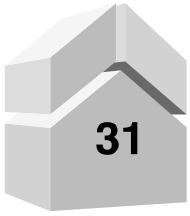
- 建築確認申請が必要な場合（建物の新築、増改築など）
建築確認申請の一部として、浄化槽の大きさや構造の審査が行われます。
- 建築確認申請が不要な場合（浄化槽の入替えなど）
浄化槽設置届出書を設置場所の市町村又は管轄の環境管理事務所に提出してください。

■ 維持管理

浄化槽を使用する方には、維持管理として次の3つが定められています。

<p>1</p> <p>保守点検の実施 (浄化槽法 第10条)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般家庭では年3～4回 ・機器の点検や消毒剤の補充などを行います。 	<p>2</p> <p>清掃の実施 (浄化槽法 第10条)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年1回以上 ・汚泥の引き抜き、調整などを行います。 	<p>3</p> <p>定期検査の受検 (浄化槽法 第11条)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年1回 ・浄化槽が機能を発揮し、基準に適合した水が放流されているかを検査します。
<p>県知事登録(さいたま市内、川越市内、川口市内及び越谷市内は市長登録)を受けた業者に委託してください。</p>	<p>市町村長の許可を受けた業者に委託してください。</p>	<p>知事指定の検査機関に申し込んでください。</p>

維持管理をきちんと行わないと、浄化槽の機能が発揮されず、放流水の水質が悪化したり、悪臭が発生することがあります。適正な維持管理をしましょう。



よくあるご質問

■ 隣地境界線と建築物との離れについて（民法 第234条）

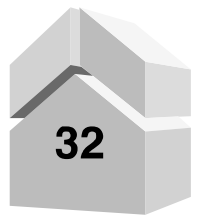
- Q. 隣地境界線から建築物をどの程度離さなければいけませんか。
- A. 民法第234条より、原則として隣地境界線から建築物を50cm以上離さなければいけません。

第234条（境界線付近の建築の制限）

建物を築造するには、境界線から50cm以上の距離を保たなければならない。

2 前項の規定に違反して建築をしようとする者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、又は変更させることができる。ただし、建築に着手した時から一年を経過し、又はその建物が完成した後は、損害賠償の請求のみをすることができる。

4. 手続きのポイント



建築工事が完了するまでの手続きをお忘れなく！

建築基準法には、安心・安全な建物をつくるために必要な手続きが定められています。これらの手続きは業者に委任することもできますが、建築主の義務です。違反した場合には罰則規定があります。

「忘れてしまった。」「業者に任せていたので知らなかった。」「手続きは必要ないと言われた。」では大変です。

一連の手続きについてきちんと確認をしておきましょう。

なお、建売住宅やマンションの購入を検討されている方は、以下の手続きが行われ、確認済証及び検査済証が発行された建物であることを確認してください。

1. 建築確認申請を提出してください（法第6条）

建物の計画が建築基準法に適合しているかをチェック（確認）する制度を建築確認といいます。家を立てる場合には原則として、建築工事に着手する前に建築確認申請の手続きが必要です。

建築確認の審査は、「建築主事」又は「国土交通大臣又は都道府県知事が指定した指定確認検査機関」が行います。「建築主事」に申請する場合は各市町村の建築担当課へ、「指定確認検査機関」に申請する場合は各指定確認検査機関へ、申請書を提出してください。

計画が適法であることが確認されると、確認済証が交付されます。確認申請書の副本と共に大切に保管してください。

また、建築工事中は現場内の見やすいところに、建築確認を受けている旨の表示板を掲示しましょう。

建築確認申請が必要な建築物

規模・構造等	建築種別	都市計画区域内 準都市計画区域内 準景観地区内 知事が指定する区域内	その他の 区域
特殊建築物(※1)でその用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるもの	新築・増築・改築・移転(※2)	○	○
	大規模の修繕・大規模の模様替え	○	○
	用途変更(※3)	○	○
2階以上、または延べ面積200㎡を超えるもの	新築・増築・改築・移転(※2)	○	○
	大規模の修繕・大規模の模様替え	○	○
上記以外のすべての建築物（平屋以下、かつ延べ面積200㎡以下）	新築・増築・改築・移転(※2)	○	×
	大規模の修繕・大規模の模様替え	×	×

※1 映画館、集会場、病院、ホテル、共同住宅、学校、百貨店、倉庫、自動車車庫など

※2 防火地域・準防火地域以外の地域における床面積10㎡以内の増築・改築・移転の場合は不要

※3 政令(令第137条の18)で指定する類似の用途相互間におけるものを除く

2. 工事監理者の選定や監理状況の把握は重要です (法 第5条の6)

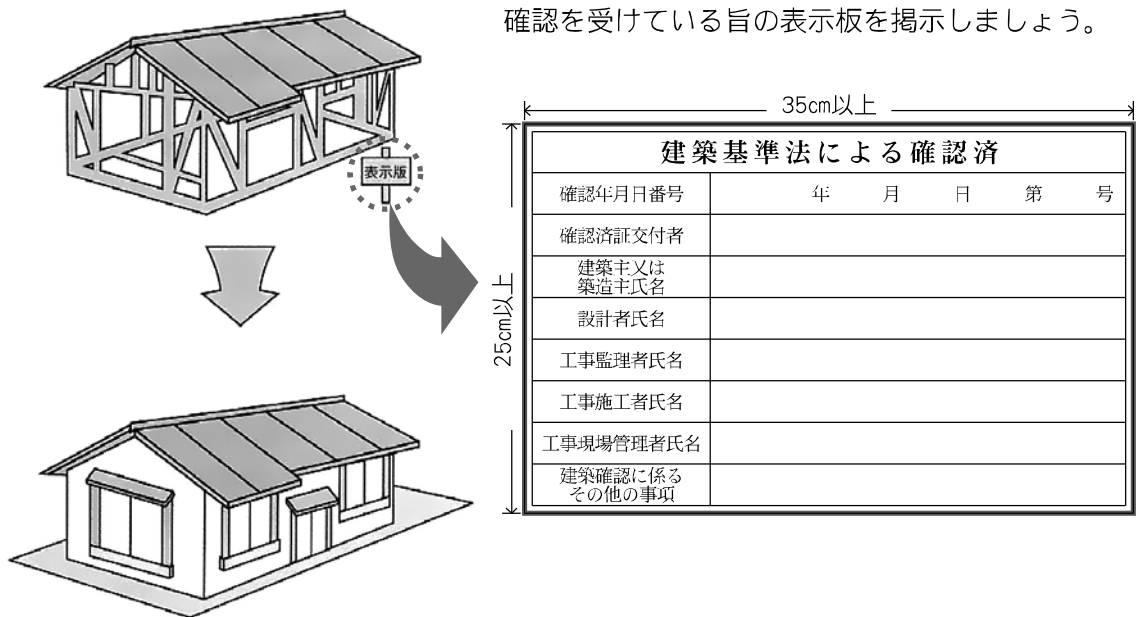
工事監理者は、建築主の代理人として設計図書どおりに施工が行われているかを確認し、建築基準法違反の発生を未然に防ぐとともに、関連業務として施工者選びのアドバイスや工事代金に関するチェックを行うなどの重要な役割を担います。

建築士の資格を持った専門家「工事監理者」を選任し*、「工事監理業務委託契約」を結んでください。

工事監理者は、建築確認申請時点で選任されていることが望ましいのですが、選任していない場合は、工事着工前に必ず選任し報告を行ってください。

※ ■設計者に必要な資格 (P.2) を参照。

建築工事中は、現場内の見やすいところに、建築確認を受けている旨の表示板を掲示しましょう。



3. 中間検査を受けてください (法 第 7 条の 3)

木造 3 階建て住宅などは、工事の途中で中間検査を受けなければいけません。埼玉県で中間検査の対象となる建築物、工程は以下のとおりです。詳しくは (P.51) 連絡先へお問い合わせください。

対象建築物	
用途	規模
住宅 (長屋、共同住宅及び住宅以外の用途を兼ねる建築物を含む。)	地階を除く階数 3 以上のもの
住宅以外	地階を除く階数 3 以上 <u>かつ</u> 延べ面積 5 0 0 m ² を超えるもの

※増築の場合は、増築部分が上表に該当する場合
 <対象外> ・ 認証型式部材等 (法第 68 条の 20) の建築物
 ・ 仮設許可 (法第 85 条第 5 項及び第 6 項) の建築物

検査を実施する時期 (特定工程)	
構造	検査の時期 (特定工程)
木造	屋根工事の完了
鉄骨造	1 階の建て方工事の完了
鉄筋コンクリート造	2 階の床、はりの配筋工事の完了
鉄骨鉄筋コンクリート造	基礎配筋工事の完了 1 階の建て方工事の完了 ※階数 3 階以上である共同住宅の場合は、2 階の床、はりの配筋工事の完了時 (法第 7 条の 3 第 1 項第 1 号による特定工程)
上記の構造を併用した建築物	各構造に応じた工事の完了

※詳細については、県建築安全課のホームページでご確認ください。

4. 完了検査を受けてください (法 第 7 条)

建築確認申請 (P.32 を参照) を伴う工事が完了したら、完了検査を受けなければいけません。

完了検査は建築物が法令に基づいた安全なものであることを検査するものです。建築確認を受けた全ての建築物が対象になります。

検査は「建築主事又は建築主事から委任を受けた行政職員」又は「国土交通大臣又は都道府県知事が指定した指定確認検査機関」が行います。「建築主事」又は「指定確認検査機関」へ直接、申請書を提出してください。

建築物が建築基準関係規定に適合していると認められると、検査済証が交付されます。確認済証と共に大切に保管してください。

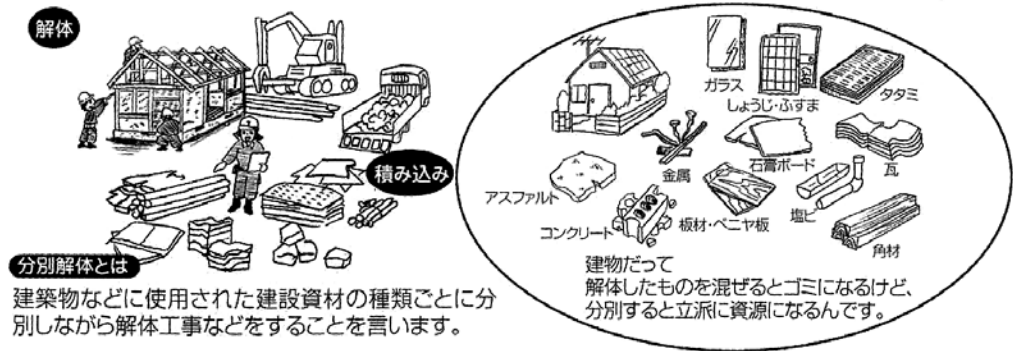
検査済証は建物が適法に建てられたことを証するものです。交付を受けないと、公的融資を受けることができなかつたり、将来建築物を譲渡する場合に不利になることが考えられます。忘れずに受検してください。

一部の規模の住宅・建築物を除き、完了検査済証の交付を受けずに使用してしまうと、法令に違反することになりますので、必ず完了検査を受検いただき検査済証の交付を受けてから使用を開始してください。

建設リサイクル法の届出が必要です

住宅など建築物の建設工事では、分別解体等と再資源化が必要です。

※なお、コンクリート、アスファルト、木材は、再資源化が義務付けられています。



業者に解体工事を依頼する場合は、建設業の許可、又は解体工事業の登録をしている業者
にお願いしてください。

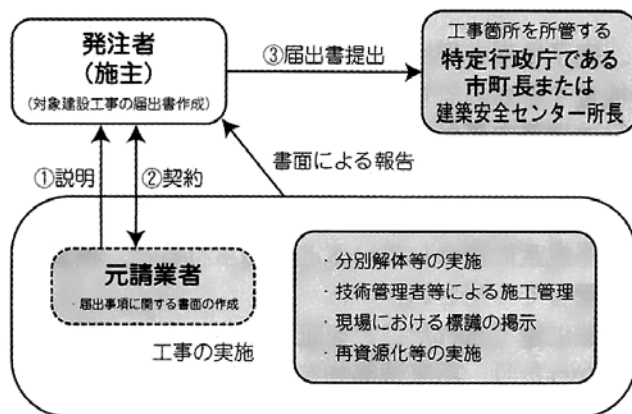
元請業者は契約前に発注者に分別解体等の計画を書面で説明するとともに、再資源化完了
後には書面で報告します。

工事の発注者（建築主等）は、契約の際には、分別解体や再資源化費用の適正な負担に努
めてください。

■ 対象建設工事について

工事の発注者（建築主等）は、下表の基準以上の場合は、工事着手の7日前までに工事計
画の届出をしてください。

工事の種類	建築物の解体工事	建築物の新築・増築工事
規模の基準	床面積の合計が80㎡以上	床面積の合計が500㎡以上



詳しくは、県のホームページ（県土整備部建設管理課）、市町村又は建築安全センターに
お尋ねください。

県の建設管理課ホームページ

<https://www.pref.saitama.lg.jp/soshiki/a1002/index.html>



5. 長く大切に住まうポイント

わが家の耐震点検をしましょう

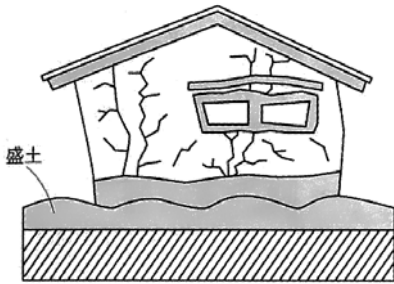
■ 耐震点検10か条

地震から命を守るために知っておきたい、建物の構造上のポイントと屋内の地震対策についてご紹介します。

① 地盤の状態

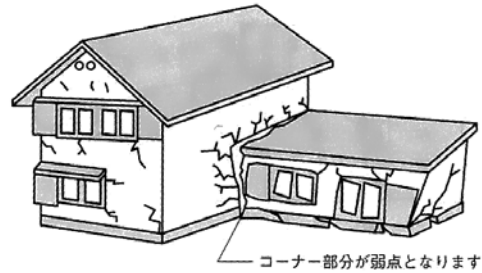
盛土が十分に締め固まっていない状態で家を建てると、不同沈下で基礎が壊れるおそれがあります。

また、地下水位の高い砂地盤の場合は液状化現象が発生するおそれがあります。



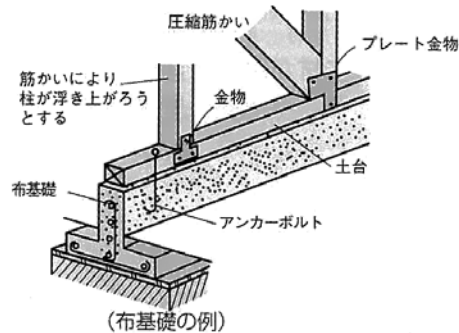
② 建物の形状

凸凹の多い、複雑な形をした建物より、地震の力が建物全体に平均して加わる単純な形の方が安全です。



③ 基礎と土台

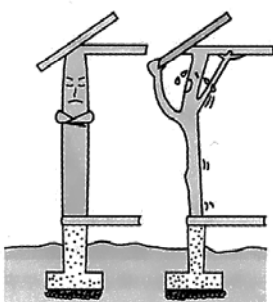
基礎は、一体の鉄筋コンクリート造の布基礎又は、べた基礎とし、アンカーボルトで土台に緊結しましょう。



④ 柱の太さ

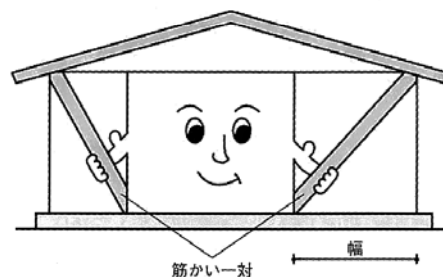
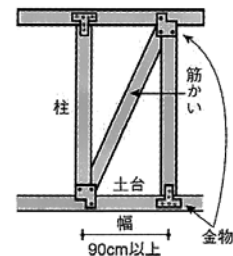
柱は、建築基準法で最低の太さが定められています。それ以上の太さの柱を使用しましょう。

また、2階建の場合、なるべく1階の柱の上に2階の柱がのるように計画しましょう。



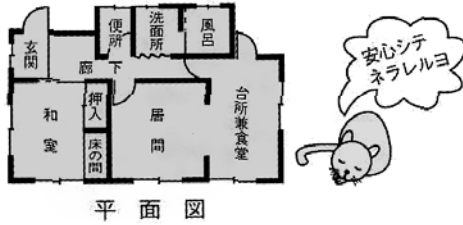
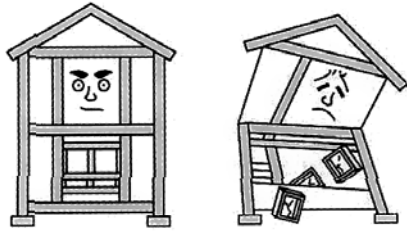
⑤ 筋かい

筋かいは、向きの違うものを一対に入れ、断面が3cm×9cm以上のものを使用しましょう。



⑥ 耐力壁の量と配置

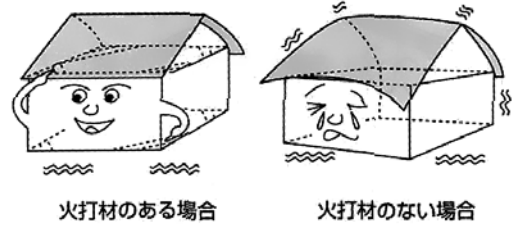
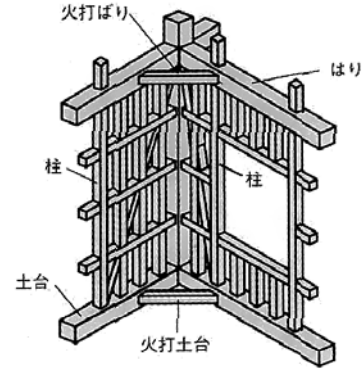
筋かいなどが入っている壁を耐力壁といいますが、この耐力壁が建物にバランスよく配置されていることと必要な量が入っていることが大切です。(必要な量は建築基準法で定められています。)



平面図
耐力壁がバランスよく配置されている例

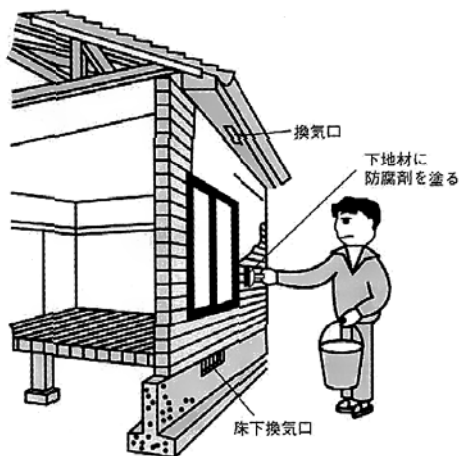
⑦ 火打材

床組及び小屋組の角の部分には火打材ひうちを入れて水平構面を固めましょう。



⑧ 腐朽の程度

土台や柱などの木材が腐ると建物の強さを弱めます。床下、小屋裏、壁内部の乾燥と防腐措置をしましょう。



土台などの防腐処理、土台・土壌の白蟻対策

⑨ 危険な窓ガラス

地震のとき窓ガラスが割れるとたいへん危険です。割れないようにする対策が必要です。

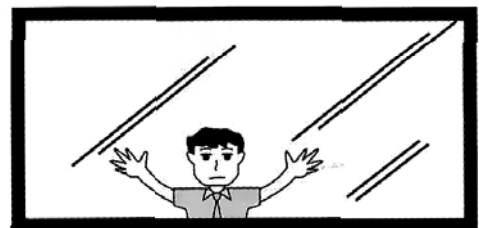
安全な窓
開けられる窓



枠とガラス戸の間にゆとりがあるため、建物がゆがんでもガラスに力が加わりません。

危険な窓

大きなガラスのはめ殺し窓



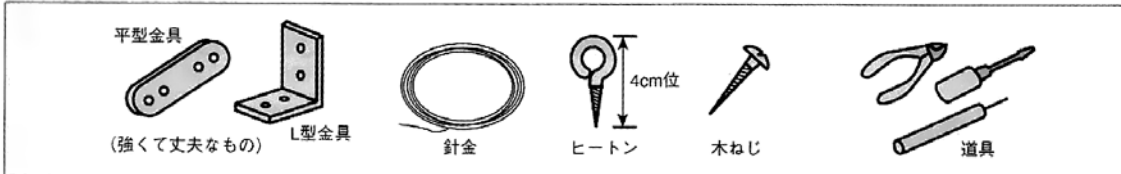
ガラスが大きいほど、割れやすい。

⑩ 危険な家具

地震のとき家具が倒れるとたいへん危険です。

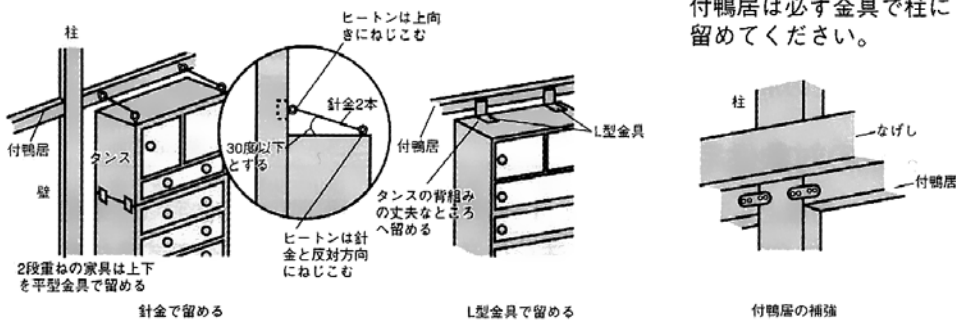
金具で家具を壁などに固定したり転びどめをつけたりして室内の安全性を高めましょう。

用意するもの

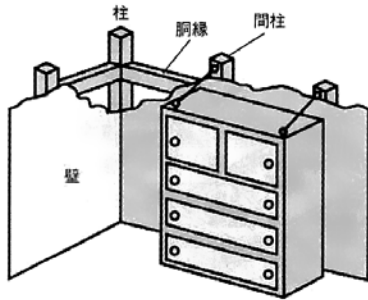


タンスの留め方

背の高い家具は、付鴨居に針金やL型金具で留めてください。

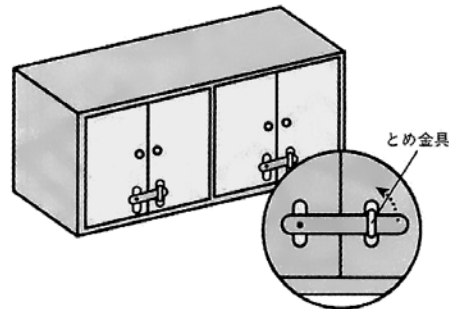


見えない壁に留める場合は、壁をたたいて間柱や胴縁のあるところを探して、金具などで留めてください。



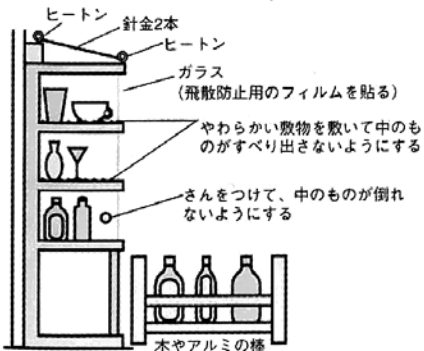
開き戸の留め方

台所の開き戸などは、とめ金具をつけてください。



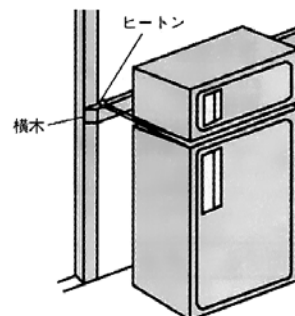
食器棚の留め方

針金で固定するとともに食器がすべり出さないようにしてください。



冷蔵庫の留め方

ビニールチューブに入れた針金かナイロンテープで胴巻にします。



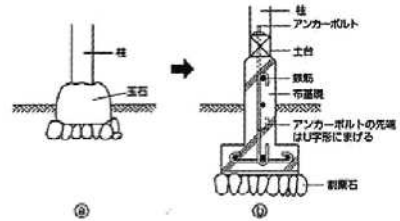
■ 木造住宅の補強方法いろいろ

補強については次のような方法があります。専門家にご相談下さい。

基礎の補強

玉石基礎などの場合は、鉄筋コンクリート造の布基礎に替え、これに土台をアンカーボルトで締めつけます。

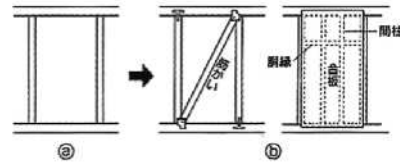
- a 玉石に束立てしただけの柱は、浮き上ったり踏みはずしたりして、建物が壊れることがあります。
- b 鉄筋コンクリート造の布基礎を作りアンカーボルトをつけて下さい。



壁の補強

筋かいを入れたり、構造用合板を張って強い壁を増やします。

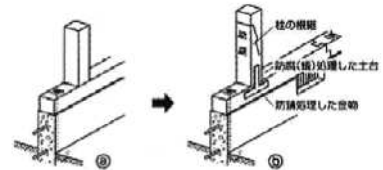
- a 柱、はりだけでは地震の力に対抗できません。
- b 筋かいを入れるか、または、構造用合板(厚さ9mm以上)を柱、土台、はり・胴差、間柱・胴縁に十分にくぎ打ちして下さい。



こうした補強をするときは以下の点も併せて行います。

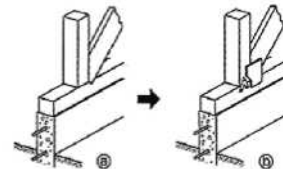
腐ったり、シロアリに食われた部材は取替えます。

- イ 特に、台所・浴室の近くや北側の土台まわりのように湿りがちのところは早く腐ります。
- 土台を取替え、柱は根継ぎして金物で補強して下さい。この場合、防腐(防蟻)措置を忘れてはなりません。



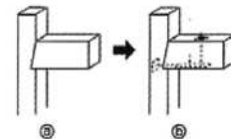
土台・柱・筋かいなどの接合は金物等を使って堅固にします。

- イ ほぞ差しや胴付け、またはくぎ止めだけの接合部は、抜けたり、はずれたりします。
- 柱と土台は金物等で結びつけて下さい。筋かいと柱(または土台、はり)は、十分にくぎまたは専用の金物で止めつけて下さい。



柱・はりの接合は金物等を使って堅固にします。

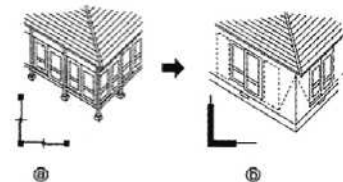
- イ ほぞ差しだけの柱、はりの仕口は、ほぞが折れたり、抜けたりして骨組がばらばらになりがちです。
- はりの下端を羽子板ボルトで引き止め、抜け落ちないようにして下さい。



壁の配置

壁の量を増やし、かつ、つりあいをよく配置します。

- a 開口部(ガラス戸など)が多いと地震に弱くなります。
- b 開口部を減らし、筋かいや構造用合板で補強された壁を増やして下さい。隅部を壁にすると一層効果的となります。



建築防災協会のホームページには、相談窓口一覧や助成制度など耐震や防災についていろいろな情報があります。

URL : <https://www.kenchiku-bosai.or.jp>

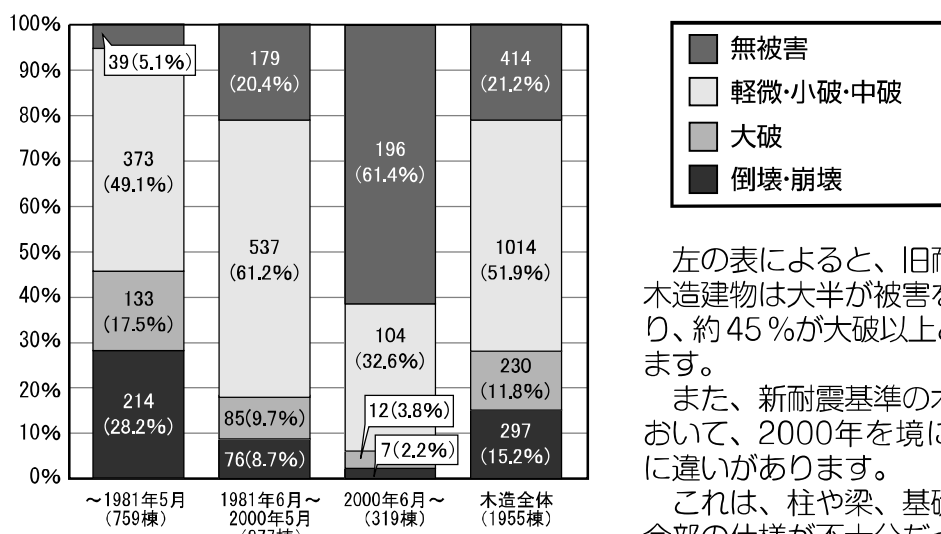


■ 地震に学ぶ木造建物の耐震性能

熊本地震では、昭和56年（1981年）以前に建築された旧耐震基準の木造建物だけではなく、それ以降の新耐震基準で建築された木造建物にも倒壊などの被害が発生しました。

新耐震基準の木造建物で倒壊等の被害があった原因の一つとして、柱や梁、基礎などを接合する「金物」があげられています。

熊本地震における木造建物の被害状況



※表 熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会報告書より抜粋

左の表によると、旧耐震基準の木造建物は大半が被害を受けており、約45%が大破以上となっています。

また、新耐震基準の木造建物において、2000年を境に被害状況に違いがあります。

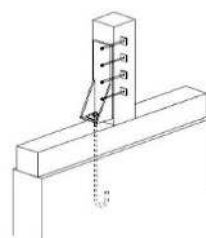
これは、柱や梁、基礎などの接合部の仕様が不十分だったことが原因の一つといわれています。

接合部は大事？

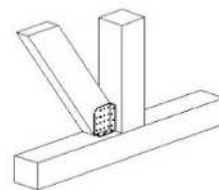
柱や梁、基礎などの接合部は、地震などで強い力が加わった際に外れてしまい、建物本来の強度を保てなくなってしまう可能性があります。

そのため、接合部には、「金物」を使用し、柱や梁、基礎などが外れないようにしています。

金物の例



ホールダウン金物



筋かい金物

- 新耐震基準で建てられた木造住宅（昭和56年6月から平成12年5月）の耐震性能をチェックする方法は、日本建築防災協会のホームページに掲載しております。

建防協 新耐震木造住宅検証法

検索

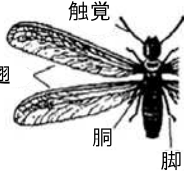



シロアリの被害を御存知ですか？

シロアリの被害を防ぐため、木造の建物については、必要に応じて防蟻措置をしましょう。

● シロアリとアリの違い

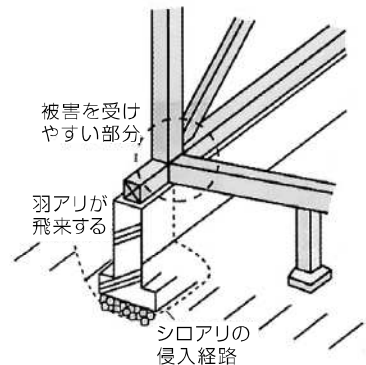
シロアリは一見アリに似ていますが、アリの種類ではありません。外観上、次のような違いがありますので、シロアリとアリの区別をする際の参考にしてください。

	シロアリ	アリ
はね 翅	<ul style="list-style-type: none"> 翅は細長く、4枚とも同じ大きさ 前翅と後翅を別々に動かせる 翅脈は網目状で非常にこまかい 	<ul style="list-style-type: none"> 後翅は前翅よりも小さい 前翅と後翅とを連動して動かせる 翅脈は太くて少ない
胴	胸部と腹部は同じ大きさでつながる	腹部の基部は細くくびれている
あし 脚	体の割に短い	体の割に長い
触角	ジュズ状	「く」の字形 ただし雄では「く」の字形ではない種類もある
図		

● シロアリの被害部分

シロアリは、外から侵入し土台を喰いはじめ、次に柱、筋かいの下の部分、床束、畳などの順に被害が及んでいきます。

また、被害が多く発生する場所は、台所、浴室などの水分の多い暖かい場所です。



● シロアリの発見方法

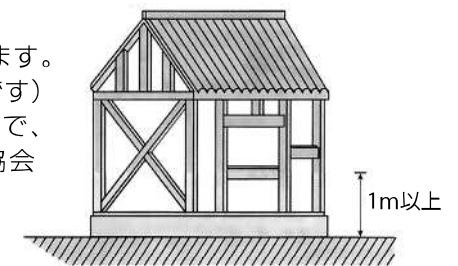
シロアリの発生しやすい場所(台所、浴室など)の基礎、土台、柱などを次の手がかりで調べてみましょう。

- 蟻道(土でできたシロアリのトンネル)がついているかどうか調べてみましょう。
- シロアリの被害が進むと木の内部が空洞になりますので、軽くたたいて、空洞音を調べてみましょう。
- ヤマトシロアリの羽アリは、4～5月頃の昼間、黒褐色の羽アリが群れをなして飛び立ちますので、その周辺を調べてみましょう。

● 防蟻方法

- 防蟻措置をする場合は、同時に防腐措置もする必要があります。(ヤマトシロアリの生息環境と木材腐朽菌の繁殖環境が同じです)
- なお、防蟻や駆除は、素人の方では難しいと思われるので、業者を選ぶに当たっては、一般社団法人関東しろあり対策協会(TEL:03-3341-7825)へご相談ください。

※平成14年7月12日に公布された建築基準法の一部を改正する法律により、有機リン系の防蟻剤であるクロルピリホスは、使用禁止となっています。



新築する場合 防蟻、防腐措置が必要な箇所

6. その他法令・制度のご案内

これから住宅を建築される方へ

■ 住宅品質確保促進法について

「住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保促進法）」は、良質な住まいづくりを目指す法律です。

瑕疵担保責任（10年間） 【業者義務】	新築住宅の引渡しから10年以内に、住宅の構造耐力上主要な部分（基礎・床・壁など）・雨水の浸入を防止する部分に瑕疵が見つければ、業者は無償修理や賠償金を支払う義務があります。
住宅性能表示 【任意】	新築住宅の性能を、国土交通省大臣が定める10分野にわたりランク付けする制度。住宅本来の性能を客観的に判断できるほか、質の高い住まいづくりが行なえます。
紛争処理機関 【任意】	住宅性能表示制度を利用し、建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅に対し、万一完成後にトラブルが発生した場合は、紛争処理機関により裁判外で迅速・適正に解決できます。

■ 住宅瑕疵担保履行法について

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」は、住宅の買主を保護し、新築住宅の売主等の住宅の瑕疵担保責任を果たしてもらうために、新築住宅の売主等に保証金の供託または保険への加入を義務付けるものです。

- 保証金の供託または保険への加入を義務付けられる売主等
 - 1 注文住宅、賃貸住宅の場合 ～ 請負人（建設業者）
 - 2 分譲住宅の場合 ～ 売主（宅地建物取引業者）
- 対象となる瑕疵担保責任の範囲
構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分（引き渡しから10年間が対象になります）

■ 地震保険について

地震被災後の備えとして、地震保険があります。地震保険の対象は居住用の建物と家財です。

地震保険は、火災保険に付帯する方式での契約となります。火災保険への加入が必要となりますので注意してください。すでに火災保険を契約されている方は、契約期間の途中からでも地震保険に加入できます。

地盤の液状化による建物損害については、被害の状況（傾斜、沈下）により、「一部損」「半損」「全損」といった認定がなされます（例えば、「沈下」が30cmを超える場合は「全損」になります）。

詳しくは県ホームページをご覧ください。

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/ekijyouka-jishinhoken.html>



■ 建築物省エネ法の概要

日本のエネルギー消費に関する国家政策である2030年のカーボンニュートラル社会の実現のため、建築物省エネ法が改正され、令和7年4月1日より、原則全ての建築物について、省エネ基準への適合義務があります。

省エネ基準とは、「一次エネルギー消費量基準」と「外皮基準」から構成されています。

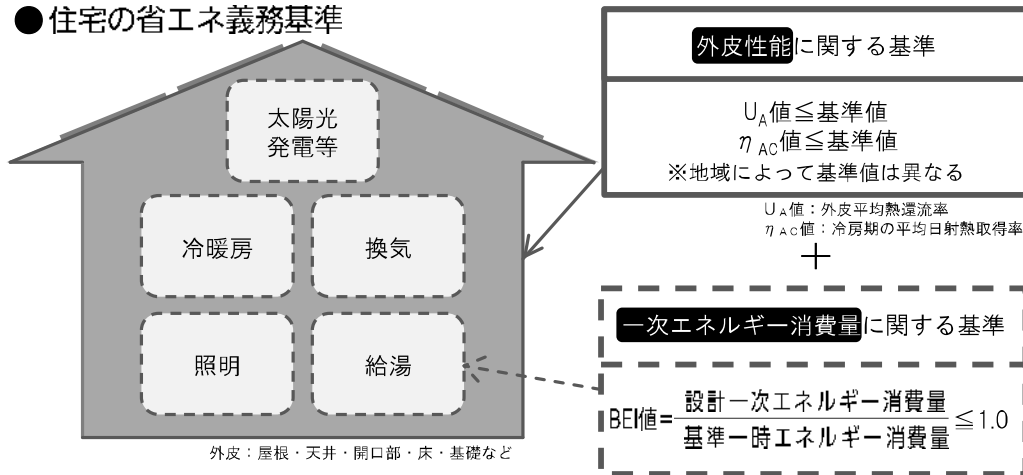
下図のような電気設備ごとの一次エネルギー消費量における、基準一次エネルギー消費量と設計一次エネルギー消費量の合計を求め、「基準一次エネルギー消費量あたりの設計一次エネルギー消費量」(BEI値)を算出します。

住宅においてBEI値は、省エネ基準では1.0以下が求められます。

住宅の外皮性能は、UA(ユーエー)値と η_{AC} (イータエーシー)値により構成され、いずれも、地域区分別に規定されている基準値以下となることが必要になります。

因みに、UA値は室内と外気の熱の出入りのしやすさの指標であり、 η_{AC} 値は太陽日射の室内への入りやすさの指標です。

● 住宅の省エネ義務基準



● 地域区分（埼玉県）

地域区分	市 町 村
4	秩父市（旧大滝村に限る。）
5	秩父市(旧秩父市、旧吉田町、旧荒川村に限る。)、飯能市、日高市、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、小川町、川島町、吉見町、鳩山町、ときがわ町、横瀬町、皆野町、長瀬町、小鹿野町、東秩父村、美里町、神川町、寄居町
6	さいたま市、川越市、熊谷市、川口市、行田市、所沢市、加須市、本庄市、東松山市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、深谷市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、吉川市、ふじみ野市、白岡市、伊奈町、三芳町、上里町、宮代町、杉戸町、松伏町

● 地域区分ごとの外皮基準値（一戸建ての住宅）

地域区分	北海道等		東北・山岳地域		東京・大阪等		南九州	沖縄
	1	2	3	4	5	6	7	8
外皮平均熱貫流率の基準値 U_A [W/($m^2 \cdot K$)]	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	-
冷房期の平均日射熱取得率の基準値 η_{AC} [%]	-	-	-	-	3.0	2.8	2.7	6.7

■ 性能向上計画認定

新築や増改築及び省エネ改修工事を行う場合に、省エネ基準を超える誘導基準に適合している旨の認定を受けた建築物については、容積率の特例を受けることができます。

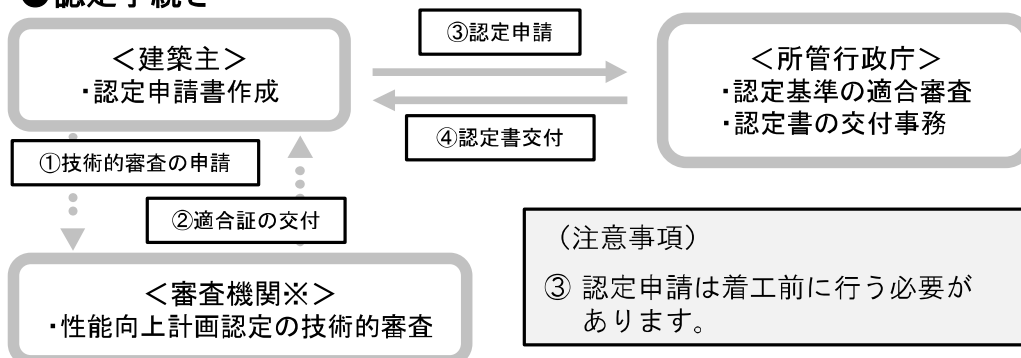
● 認定基準等

項 目	概 要
認 定 対 象	・ 建築物の新築、増築、改築、修繕若しくは模様替え ・ 空調設備の設置・改修
定量的評価項目	建築物のエネルギー消費性能が、省エネ基準を超え、かつ、建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進のために誘導すべき経済産業省令・国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
基 本 方 針	建築物エネルギー消費性能向上計画に記載された事項が基本方針に照らして適切であること。
資 金 計 画	資金計画がエネルギー消費性能の向上のための建築物の新築等を確実に遂行するため適切なものであること。

● 優遇措置

省エネ性能向上のための設備について、通常の建築物の床面積を超える場合、延べ面積の10分の1を限度として不算入とできます。

● 認定手続き



※「登録建築物エネルギー消費性能判定機関（建築物省エネ法第15条第1項）に規定する機関）」
又は「登録住宅性能評価機関（住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する機関）」

■ 低炭素建築物新築等計画の認定

社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生しているものであることを鑑み、都市の低炭素化を図るため、都市の低炭素化の促進に関する法律（都市低炭素化促進法）が平成24年12月4日に施行され、低炭素建築物を認定する制度が創設されました。

低炭素建築物新築等計画の認定を受けようとする方は、建設地の所管行政庁へ申請し、認定を受けることができます。

●認定基準

低炭素建築物新築等計画は以下に示す基準に適合している場合に認定されます。

項目	概要
対象場所	市街化区域等
認定基準	建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準に適合していること。
選択的項目	再エネ設備の導入かつ節水対策、エネルギーマネジメント、ヒートアイランド対策又は建築物（躯体）による対策等の低炭素化に資する措置を1項目以上講じていること。もしくはCASBEE埼玉県による格付けがS又はAのもの。
基本方針	法第3条第1項に基づく都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針に照らし適切なものであること。
資金計画	低炭素化のための建築物の新築等を確実に遂行するために適切なものであること。

☆☆認定を受けた建築物に関する優遇☆☆

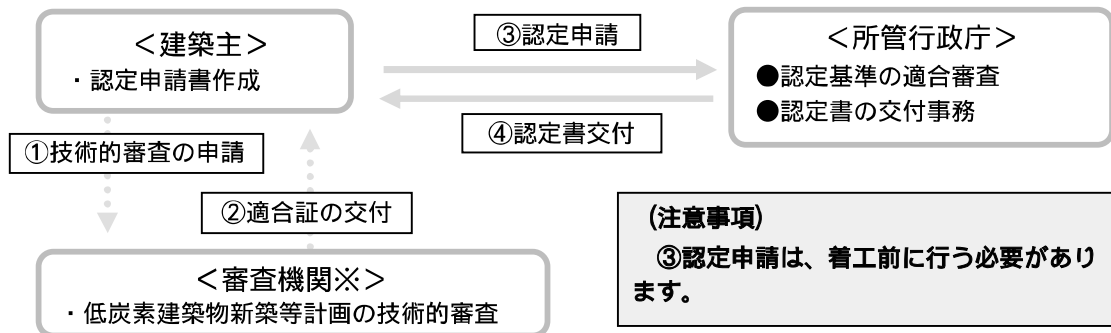
【住宅】住宅ローン減税等の税制優遇措置・融資措置・容積率緩和措置

【非住宅】容積率緩和措置

●認定手続き

事前に登録建築物エネルギー消費性能判定機関又は登録住宅性能評価機関が行う技術的審査（認定基準に適合しているかどうかの審査）及び、建築主事又は指定確認検査機関が行う建築確認の手続きを行ってください。

低炭素建築物新築等計画の認定申請は、申請に必要な書類等に、事前審査で交付された適合証と確認済証の写しを添えて、申請窓口へご提出いただきます。



※「登録建築物エネルギー消費性能判定機関（建築物省エネ法第15条第1項に規定する機関）」又は「登録住宅性能評価機関（住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する機関）」

●その他

詳細については、県建築安全課のホームページでご確認ください。

■ 長期優良住宅認定制度

長期優良住宅認定制度は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定するものです。

新築住宅、増築又は改築を行う既存住宅、建築行為を伴わない既存住宅など全ての住宅が認定の対象となります。

なお、長期優良住宅（新築）を購入する場合、税の優遇措置や住宅ローンの金利引下げなどを受けることができます。

● 認定基準

長期優良住宅認定（新築）を受けるためには、以下の基準を満たす必要があります。

- ①長期にわたり使用するための構造と設備を有していること
(劣化対策、耐震性、省エネルギー性、維持管理・更新の容易性など)
- ②居住環境等への配慮を行っていること
(地区計画、景観計画への適合など)
- ③一定以上の住戸面積を有していること
(戸建て住宅 75 m²以上、共同住宅 40 m²以上など)
- ④維持保全の期間と方法を定めていること
(定期的な点検・補修に関する計画の策定)
- ⑤自然災害への配慮を行っていること
(災害リスクの高いエリアに立地していないこと)

● 認定手続き

長期優良住宅認定の申請は、新築、増築又は改築の場合、工事の着手前に行う必要があります。申請に必要な書類をご準備の上、所管行政庁の申請窓口へご提出ください。

○申請書類について

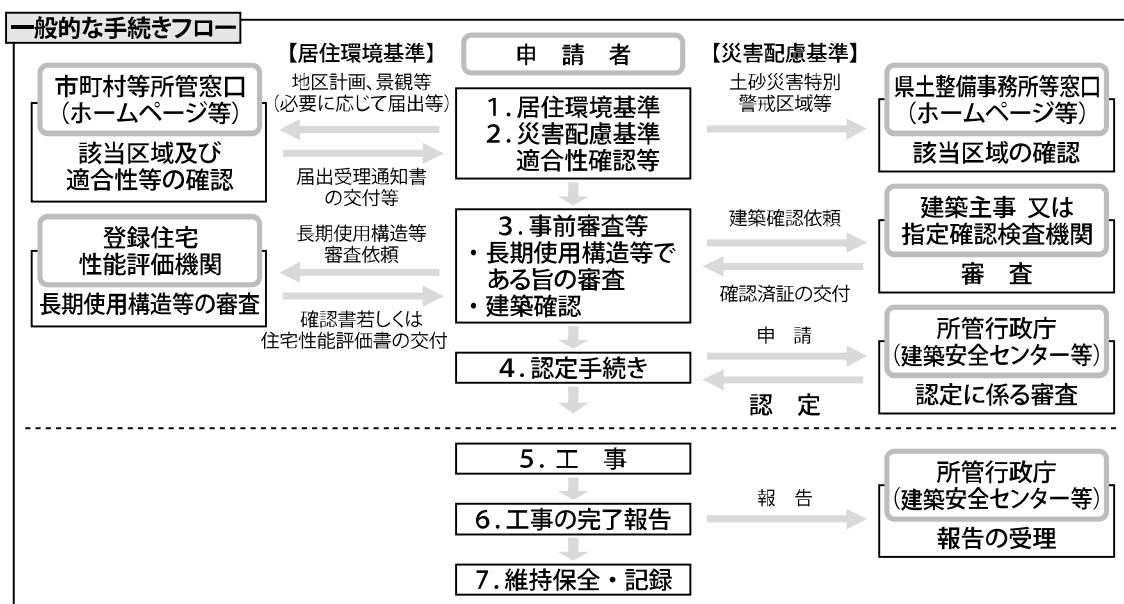
住宅の建て方（戸建て住宅、共同住宅の別）や住宅が立地する区域等により必要な書類が異なります。

県住宅課のホームページ（下記 QR コード）からご確認をお願いします。

○申請窓口について

住宅の立地する市町村や住宅の規模、構造等により申請窓口が異なります。

県住宅課のホームページ（下記 QR コード）からご確認をお願いします。



● その他

- ・制度の詳細については、県住宅課のホームページをご確認ください。
- ・税などの優遇措置の情報については、国交省のホームページをご確認ください。

県住宅課HP



QRコード

国交省HP



QRコード

すでに住宅をお持ちの方へ

■ 木造住宅の無料簡易耐震診断

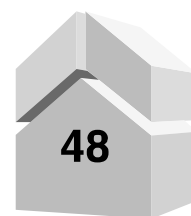
- 事業主体： 埼玉県
- 事業名： 木造住宅の無料簡易耐震診断
- 事業内容： 県では、パソコンによる無料簡易耐震診断を建築安全センターで実施しています。診断は各建築安全センターの建築安全担当窓口で行いますが、自主防災組織等からの要請により、集会所等に出張する出前診断も行います。また、無料簡易耐震診断を行っている市や町もあります。

診断対象	平成12年5月31日以前に建てられた木造住宅（2階建て以下、500㎡以下）
申込方法	住宅の所有者等が各階平面図等を相談窓口を持参して申し込む。 ※昭和56年6月から平成12年5月の間に建築された住宅については、(一財)日本建築防災協会が作成した「木造住宅の耐震性能チェック」の提出も必要となります。
診断後の対応	診断結果を4つのランクでお伝えします。
連絡先	埼玉県都市整備部建築安全課 震災対策・構造指導担当 電話：048(830)5527 F A X：048(830)4887 ※実際の診断は各建築安全センターで行います。(P51参照)

■ 住宅防犯診断

既存の住宅について、住宅の防犯性能を診断し、具体的な防犯対策をアドバイスする仕組みです。診断は、「簡易防犯診断」と「専門防犯診断」の2段階で行います。

- 1 簡易防犯診断** 県民自らが簡単に自宅の防犯性能を診断できます。
診断は、県住宅課のホームページ掲載のリーフレットや、埼玉県住まいづくり協議会のホームページで行えます。
- 2 専門防犯診断** 簡易防犯診断の結果、更に専門的な診断が必要と思われる場合、県民からの依頼を受けて「住まいの防犯アドバイザー」が現地で防犯診断や防犯対策の助言を行います(有料)。
 - 「住まいの防犯アドバイザー」
県と埼玉県住まいづくり協議会が養成し、協議会が登録する住宅防犯の専門家。依頼についてのお問い合わせは事務局（TEL:048-830-0033）へ。



■ リフォーム事業者登録制度

- 事業主体： 埼玉県住まいづくり協議会
- 事業名： リフォーム事業者登録制度
- 事業内容： 消費者のリフォーム業者選びの判断に一定の客観的基準を提供することを目的として、埼玉県内のリフォーム業者を登録する制度です。県民が安心して住宅リフォームを行えるようにするため、2ヶ月に一度開催している講習会への参加実績や業者の情報をホームページで公表しています。
また、契約に際しては原則として協議会が作成した標準契約書を用いることとしています。

埼玉県住まいづくり協議会

〒330-0853 埼玉県さいたま市大宮区錦町630

事務局(住まい相談プラザ内)

電話：048 (830) 0033 FAX：048 (830) 0034

URL：https://www.sahn.jp



マンションの建設や購入を検討されている方へ

■ 埼玉県建築物環境配慮制度

埼玉県では、「埼玉県地球温暖化対策推進条例」に基づく建築物環境配慮制度を平成21年10月1日から施行しています。この制度は、建築物の省エネルギー、省資源・リサイクル、周辺環境への配慮や緑化対策など、総合的な環境配慮の取組を促すとともに、その取組の内容について、延床面積2,000平方メートル以上の建築物では「特定建築物環境配慮計画」の提出を求め、その概要を公表する制度です。

届出の提出期日は、工事に着工する日の21日前となります。

埼玉県ホームページ

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/kenntikuhoudousann/sonotakenntikubutunikakaruhoureitou/02zyourei/saitamakenntikyuunondannkataisakusuisinzyourei/kannyouhairyoseidonituite.html>



■ 埼玉県分譲マンション環境性能表示制度

「特定建築物環境配慮計画」の提出を行った分譲マンション（住居の床面積の合計が2,000平方メートル以上）について「CASBEE埼玉県」による自己評価結果（環境性能）を販売広告に表示する制度です。

埼玉県ホームページ

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/kenntikuhoudousann/sonotakenntikubutunikakaruhoureitou/02zyourei/saitamakenntikyuunondannkataisakusuisinzyourei/kannyouseinouhyouziseido.html>



ラベル
表示例



●総合評価（5段階評価）

優		
S	（素晴らしい）	★★★★★
A	（大変良い）	★★★★
B+	（良い）	★★★
B-	（やや劣る）	★★
C	（劣る）	★

↑

■ 埼玉県子育て応援マンション認定制度・ 埼玉県子育て応援分譲住宅認定制度

子育てに配慮したハード面の整備及びソフト面の工夫を行い、かつ、良好な立地環境にあるマンションや戸建て分譲住宅団地を県が認定する制度です。認定物件は、県が定める一定の基準を満たしており、子育てに配慮した様々な工夫を凝らした住宅です。認定物件は、県のホームページで公開しています。

※令和6年度末で新規認定は受付終了。

子育て応援マンションホームページ

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/kosodate-ouen-manshon/index.html>



子育て応援分譲住宅ホームページ

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/kosodate-ouen-bunjou/index.html>



認定
マーク



認定マンション



認定分譲住宅

■ 埼玉県福祉のまちづくり条例

埼玉県では、平成7年3月に「埼玉県福祉のまちづくり条例」を定め、誰でも利用しやすい施設の整備促進など福祉のまちづくりの施策を推進し、全ての県民の皆様が安心して生活し、等しく社会参加することができる豊かで住みよい地域社会の実現をめざしています。延床面積1,000㎡以上のマンションなどが対象になります。

埼玉県ホームページ <https://www.pref.saitama.lg.jp/a0601/fukumachi/index.html>



■ 埼玉県建築物バリアフリー条例

人にやさしいまちづくりをさらに推進するため、「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」（通称「埼玉県建築物バリアフリー条例」）を平成21年4月から施行しています。延床面積2,000㎡以上のマンションなどが対象になります。

埼玉県ホームページ <https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/kenntikuhudousann/sonotakenntikubutunikakaruhoureitou/02zyourei/saitamakennhukusinomatidukurizyourei/hukusinomatidukurinikanssurukoto.html>



その他の融資制度等

問合せ先	資金名と概要
住宅金融支援機構 0120-0860-35	【フラット35】 民間金融機関と住宅金融支援機構が提携した「長期固定金利」の住宅ローン。(最長35年) 申込先はフラット35の取扱金融機関。
各市町村 (P.51参照)	【各市町村が定める 耐震診断及び耐震改修の助成制度】 耐震診断及び耐震改修の助成。 制定状況は各市町村窓口にお問合せください。(制定されていない市町村もあります。)

7. 各種相談先

建築についての相談

建築安全センター	所在地	電話
川越建築安全センター	川越市新宿町1-17-17ウエスト川越 公共施設棟4F	049(243)2746 (建築確認担当)
		049(243)2102 (建築安全担当)
		049(243)2797 (監察担当)
東松山駐在	東松山市六軒町5-1	0493(22)4340
熊谷建築安全センター	熊谷市新堀500	048(533)8775 (確認・安全担当)
		048(533)8776 (監察担当)
秩父駐在	秩父市下影森1002-1	0494(22)3777
越谷建築安全センター	越谷市越ヶ谷4-2-82	048(964)5295 (建築確認担当)
		048(964)5294 (建築安全担当)
		049(964)5291 (監察担当)
杉戸駐在	杉戸町杉戸432	0480(34)2385
埼玉県都市整備部建築安全課	さいたま市浦和区高砂3-15-1	048(830)5519

▼次の市・町では、建築確認の事務の全部又は一部を行っています。

令和8年1月末日現在

特定行政庁	所在地	電話	
さいたま市	建設局建築部 建築行政課	さいたま市浦和区常盤6-4-4	048(829)1533
	北部建設事務所 建築審査課	さいたま市大宮区吉敷町1-124-1	048(646)3242
	南部建設事務所 建築審査課	さいたま市中央区下落合5-7-10	048(840)6242
川口市	都市計画部 建築安全課	川口市青木2-1-1	048(258)1110 (代表)
川越市	都市計画部 建築指導課	川越市元町1-3-1	049(224)5974
所沢市	街づくり計画部 建築指導課	所沢市並木1-1-1	04(2998)9180
越谷市	都市整備部 建築住宅課	越谷市越ヶ谷4-2-1	048(963)9235
上尾市	都市整備部 建築安全課	上尾市本町3-1-1	048(775)8490
草加市	都市整備部 建築安全課	草加市高砂1-1-1	048(922)0151 (代表)
春日部市	都市整備部 建築課	春日部市中央7-2-1	048(796)8046
狭山市	都市建設部 建築審査課	狭山市入間川1-23-5	04(2953)1111 (代表)
新座市	まちづくり未来部 建築審査課	新座市野火止1-1-1	048(477)4309
熊谷市	都市整備部 建築審査課	熊谷市中曽根654-1	0493(39)4809
久喜市	まちづくり推進部 建築審査課	久喜市北青柳1404-7	0480(22)1111 (代表)
三郷市	まちづくり推進部 開発指導課	三郷市花和田648-1	048(930)7743
入間市	都市整備部 開発建築課	入間市豊岡1-16-1	04(2964)1111 (代表)
富士見市	建設部 建築指導課	富士見市大字鶴馬1800-1	049(252)7127
戸田市	都市整備部 建築住宅課	戸田市上戸田1-18-1	048(441)1800
八潮市	都市整備部 住宅・建築課	八潮市中央1-2-1	048(996)3596
杉戸町	建築課	杉戸町清地2-9-29	0480(33)1111 (代表)
吉伏町	新市街地整備課	松伏町大字松伏2424	048(991)1858
吉川市	都市計画部 開発建築課	吉川市きよみ野1-1	048(982)9885
蓮田市	都市整備部 建築指導課	蓮田市大字黒浜2799-1	048(765)1720
ふじみ野市	都市政策部 建築課	ふじみ野市福岡1-1-1	049(220)2069
朝霞市	都市建設部 開発建築課	朝霞市本町1-1-1	048(463)2585
本庄市	都市整備部 建築開発課	本庄市本庄3-5-3	0495(25)1111 (代表)
深谷市	都市整備部 建築住宅課	深谷市仲町11-1	048(574)6655
幸手市	建設経済部 建築指導課	幸手市東4-6-8	0480(43)1111 (代表)
日高市	都市整備部 都市計画課	日高市大字南平沢1020	042(989)2111 (代表)
蕨市	都市整備部 建築課	蕨市中央5-14-15	048(433)7715
坂戸市	都市整備部 住宅政策課	坂戸市千代田1-1-1	049(283)1331 (代表)
飯能市	建設部 建築課	飯能市大字双柳1-1	042(973)2170
志木市	都市整備部 建築開発課	志木市中宗岡1-1-1	048(456)5372
桶川市	都市整備部 建築課	桶川市泉1-3-28	048(786)3211 (代表)
和光市	建設部 建築課	和光市広沢1-5	048(464)1111 (代表)
鶴ヶ島市	都市整備部 都市計画課	鶴ヶ島市大字三ツ木16-1	049(271)1111 (代表)
北本市	都市整備部 建築開発課	北本市本町1-111	048(594)5550
鴻巣市	都市建設部 建築住宅課	鴻巣市中央1-1	048(541)1321 (代表)
東松山市	都市計画部 住宅建築課	東松山市松葉町1-1-58	0493(21)1424
行田市	都市整備部 建築開発課	行田市前谷1-1	048(550)1551
加須市	都市整備部 建築開発課	加須市三俣2-1-1	0480(62)1111 (代表)
秩父市	地域整備部 建築住宅課	秩父市熊木町8-15	0494(26)6869
羽生市	まちづくり部 まちづくり政策課	羽生市東6-15	048(561)1121 (代表)
白岡市	都市整備部 建築課	白岡市千駄野432	0480(92)1111 (代表)

宅地建物取引についての相談

相談するところ	所在地	電話
埼玉県庁 都市整備部 建築安全課	さいたま市浦和区高砂3-15-1	048(830)5488

なお、不動産取引は、その内容がさまざまな分野にわたり、専門性も高いので、専門家のアドバイスを受けることが有用です。的確なアドバイスを受けるには、相談したい内容に応じた相談窓口を見つけることが必要となります。

参考) 公的機関等の相談窓口

相談したい内容	相談窓口	電話
不動産取引の相談	(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会	048-811-1818
	(公社) 全日本不動産協会埼玉県本部	048-839-2222
消費者トラブル全般	(一財) 不動産適正取引推進機構	03-3435-8111
	(公財) 不動産流通推進センター	03-5843-2081
	埼玉県消費生活支援センター	048-261-0999
法律相談	法テラス埼玉	0570-078374
	埼玉弁護士会	048-710-5666
登記全般	埼玉司法書士会	048-838-7472
測量・分筆登記等	埼玉土地家屋調査士会	048-862-3173
税務相談・税金の知識	関東信越税理士会	048-643-1661
住宅に関する紛争相談 建築相談	(公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター	0570-016-100
	埼玉県住宅供給公社 住まい相談プラザ	048-658-3017
	(一社) 埼玉県建築士事務所協会	048-864-9313
住宅性能表示制度に基づく 指定住宅性能評価機関	(一社) 住宅性能評価・表示協会	03-5229-7440

建設業者についての相談

相談するところ	所在地	電 話
埼玉県庁 県土整備部 建設管理課	さいたま市浦和区高砂3-15-1	048 (830) 5171

お住まいについての相談

相談するところ	所在地	電 話
埼玉県住宅供給公社 住まい相談プラザ	J R大宮駅構内	048 (658) 3017

浄化槽についての相談

相談するところ	所在地	電 話
埼玉県庁 環境部 水環境課	さいたま市浦和区高砂3-15-1	048 (830) 3083
さいたま市 環境対策課	さいたま市浦和区常盤6-4-4	048 (829) 1331
川口市 環境保全課	川口市朝日4-21-33	048 (228) 5389
川越市 環境対策課	川越市元町1-3-1	049 (224) 5894
越谷市 資源循環推進課	越谷市越ヶ谷4-2-1	048 (963) 9181
埼玉県 中央環境管理事務所	さいたま市浦和区北浦和5-6-5 (浦和合同庁舎内)	048 (822) 5199
埼玉県 西部環境管理事務所	川越市新宿町1-17-17 (ウエスタ川越公共施設棟内)	049 (244) 1250
埼玉県 東松山環境管理事務所	東松山市六軒町5-1 (東松山地方庁舎内)	0493 (23) 4050
埼玉県 秩父環境管理事務所	秩父市東町29-20 (秩父地方庁舎内)	0494 (23) 1511
埼玉県 北部環境管理事務所	熊谷市末広3-9-1 (熊谷地方庁舎内)	048 (523) 2800
埼玉県 越谷環境管理事務所	越谷市越ヶ谷4-2-82 (越谷合同庁舎内)	048 (966) 2311
埼玉県 東部環境管理事務所	杉戸町清地5-4-10	0480 (34) 4011

知事指定の検査機関

名 称	所在地	電 話
(一社)埼玉県環境検査研究協会 浄化槽管理課	さいたま市北区土呂町1-50-4	048 (778) 8700
(一社)埼玉県浄化槽協会 法定検査部	深谷市田谷11	048 (501) 5707