

建築確認等よくある質問と回答

目次

■手続き関係	4
Q 1. 小田原市に確認申請をする際、必要な書類は何ですか？	4
Q 2. 確認審査期間中に計画が変わった場合、図書の差替えは出来ますか？	4
Q 3. 構造設計一級建築士の関与はどの場合に必要ですか？	4
Q 4. 構造計算適合性判定はどのような場合に必要ですか？	4
Q 5. 構造計算適合性判定はどのような手続きをするのですか？	4
Q 6. 建築物エネルギー消費性能適合性判定はどのような場合に必要ですか？	5
Q 7. 建築物エネルギー消費性能適合性判定はどのような手続きをするのですか？ ..	5
Q 8. 指定確認検査機関に確認申請を予定している場合、建築指導課に事前協議は必要ですか？	5
Q 9. 日影規制の対象となる建築物がある敷地に、日影規制の対象とならない高さの建築物を別棟で増築する場合、日影図は必要ですか？	5
Q 10. 小田原市独自の制限はありますか？	5
Q 11. ワンルームマンションに対する指導はありますか？	6
Q 12. バリアフリーについて規定はありますか？	6
Q 13. 駐車場の附置義務はありますか？	6
■建築基準法等	7
Q 14. 法第 22 条の規定による区域指定はありますか？	7
Q 15. 建築協定区域はありますか？	7
Q 16. 角地緩和が使えるのはどのような場合ですか？	7
Q 17. 最低敷地面積や外壁後退の制限はありますか？	7
Q 18. 計画敷地が複数の用途地域、建築物が防火地域又は準防火地域の内外にまたがる場合の制限（用途地域の建築制限、容積・建ぺい率、高さ規制、日影規制、防火・準防火地域・法 22 条区域による構造制限）の取扱いについて教えてください。	7
Q 19. 日影、斜線の制限、高度地区の内容を確認したいがどうすればよいか？	8
Q 20. 市街化調整区域に建築は出来ますか？	8

Q 2 1. 市街化調整区域の建ぺい率、容積率はいくつですか？	8
Q 2 2. 延焼のおそれのある部分及び有効採光面積の算定等、緩和の対象となる「水路」・「線路敷」の条件をお答えください。	8
Q 2 3. 延焼のおそれのある部分及び有効採光面積の算定等、緩和の規定について教えてください。	8
Q 2 4. 路地状敷地について路地状部分の幅の規定はありますか？	9
Q 2 5. 検査済証がない既存建築物に増築する場合どのような手続きが必要ですか？ 9	
Q 2 6. 既存建築物の用途変更、大規模修繕・模様替を行う際には、構造規定について現行法に適合させる必要はありますか？	9
Q 2 7. 地表面粗度区分と基準風速を教えてください。	10
Q 2 8. 積雪量と凍結震度を教えてください。	10
Q 2 9. 道路中心から後退が必要な建築基準法第 42 条第 2 項道路を開発行為による一方後退で 4m 以上の幅員を確保した場合、取扱いはどうなりますか。	10
Q 3 0. 小屋裏物置等の取扱いがありますか？	11
Q 3 1. 共同住宅における窓先空地の規定を教えてください。	11
Q 3 2. 雨水の処理方法について教えてください。	11
■中間検査・完了検査（小田原市に申請）	12
Q 3 3. 3 号特例の建築物（木造住宅）の中間検査申請時に提出する書類は何ですか？	12
Q 3 4. 1、2 号建築物の中間または完了検査申請時に提出する書類は何ですか？	12
Q 3 5. 省エネ基準適合性判定における完了検査申請時に提出する書類は何ですか？	13
Q 3 6. 鉄骨造の場合、特定工程を初めて工事を施工する階の建て方工事と定めているが、どこの工程を指しているか？	13
Q 3 7. 申請棟数が 2 以上ある場合の中間検査はどの時点か？	13
Q 3 8. 工区分けをした建築物の中間検査は全工区必要ですか？	13
Q 3 9. 用途変更は完了検査が必要ですか？	13
■工作物・昇降機の確認申請（小田原市に申請する場合）	14
Q 4 0. 工作物の確認申請の事前手続きはありますか？	14
Q 4 1. 増築を伴わないエレベーターの確認申請図書には、構造検討資料の添付が必要	

ですか？	14
■その他の相談.....	15
Q 4 2. 小田原市外の建築物についての相談はどこに相談すればよいですか？	15
Q 4 3. 購入を考えている建築物の建築確認の有無等、手続き状況を調べることはできますか？	15
Q 4 4. リフォーム(キッチン、トイレ、浴室等の水回りの交換や手すりの設置等)を考えているが、建築指導課による手続き・指導はあるか。	15
Q 4 5. 確認済証や検査済証を紛失したが再発行はできますか？	15
Q 4 6. 建築計画概要書はどこで閲覧できますか？	15
Q 4 7. 建築計画概要書はいつから保管されていますか？	15
Q 4 8. 隣に大規模マンションが建築予定である。計画の内容や工事の進め方に心配があるが、どこに相談すればよいですか？	16
Q 4 9. 隣にどんな建物が建つのかを調べることはできますか？	16
Q 5 0. 敷地境界から建物の壁の離れ距離について基準がありますか？	16
Q 5 1. 隣の建物の窓から家の中を覗かれるため、目隠しの規制はありますか？	16
Q 5 2. 近隣の建築計画に反対の場合、建築確認申請における確認済証の交付を止めることができますか？	17
Q 5 3. 隣の高層の建築物が建つので、自宅に日が当たらなくなる。日影について規制はありますか？	17
Q 5 4. 近隣の工事の騒音・振動について、どこに相談したら良いですか？	17
Q 5 5. 近隣の工事の工事時間の規制はないか教えてください。	17
Q 5 6. 近隣の工事で家や塀が壊された場合や隣地の家や塀が自分の敷地に越境してきている場合、どうしたらよいですか？	17
Q 5 7. 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場合はどうしたらよいですか？	18

■手続き関係

Q 1. 小田原市に確認申請をする際、必要な書類は何ですか？

- A. 建築基準法施行規則第1条の3をご確認ください。また、構造計算適合性判定や建築物エネルギー消費性能適合性判定を必要とする建築物については、適合判定通知書（写し）及び判定申請書・図書（副本）の提出が必要となります。加えて消防用の図書（工作物は不要）も合わせて提出をお願いします。

浄化槽を設置する場合は、浄化槽資料と保健所用の浄化槽概要書、浄化槽資料、図面も合わせて提出をお願いします。詳細は小田原市の HP 内の「確認申請時の注意事項」をご参照ください。

<https://www.city.odawara.kanagawa.jp/municipality/c-planning/building/confirmation/k-sinsei-c.html>

また、確認申請の事前に協議していただくものがあります。対象となる場合は、各担当課において協議等を進めてください。確認申請の際に添付していただく書類についてもご確認ください。詳細は小田原市の HP 内の「確認申請及び事前協議について」をご参照ください。

https://www.city.odawara.kanagawa.jp/municipality/c-planning/building/confirmation/k-sinsei_zen.html

Q 2. 確認審査期間中に計画が変わった場合、図書の差替えは出来ますか？

- A. 確認審査期間中における申請者等の意思による計画の変更に伴う図書の差替えは出来ません。建築主事が補正を求めた場合のみ、補正後の図書等で申請図書等を補正することが可能となります。

Q 3. 構造設計一級建築士の関与はどの場合に必要ですか？

- A. 建築基準法第20条第1項第1号又は第2号に該当する建築物は、原則として構造設計一級建築士による設計への関与が義務付けられています。仮設建築物についても、原則として関与が必要です。型式適合認定を受けた建築物、構造について既存不適格の緩和を受ける建築物は、対象とはなりません。

Q 4. 構造計算適合性判定はどのような場合に必要ですか？

- A. ルート2、ルート3、限界耐力計算による構造計算を行った建築物について、構造計算適合性判定が義務付けられています。詳細は「建築構造審査・検査要領」をご参照ください。

Q 5. 構造計算適合性判定はどのような手続きをするのですか？

- A. 建築主（委任された場合は設計者等）が確認申請とは別に構造計算適合性判定

を直接申請します。構造計算適合性判定申請書と必要な図書を添えて、構造計算適合性判定機関に提出してください。判定機関については、小田原市を管轄エリアとする指定構造計算適合性判定機関に申請をお願いします。

Q 6. 建築物エネルギー消費性能適合性判定はどのような場合に必要ですか？

- A. 建築する床面積の合計が10㎡を超える建築物（増改築の場合は当該増改築に係る部分を指す）については、建築物エネルギー消費性能適合性判定が義務付けられています。ただし、住宅においては、省エネ仕様基準で計画、又は設計住宅性能評価書（等級4以上）、長期優良住宅認定通知書、長期使用構造等である旨の確認書が添付されたものについては、適合性判定の必要はありません。

また、用途等によっては適用除外もありますので、詳細は「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」をご参照ください。

Q 7. 建築物エネルギー消費性能適合性判定はどのような手続きをするのですか？

- A. 建築主（委任された場合は設計者等）が確認申請とは別に建築物エネルギー消費性能適合性判定を直接申請します。建築物エネルギー消費性能適合性判定申請書と必要な図書を添えて、建築物エネルギー消費性能適合性判定機関に提出してください。判定機関については、小田原市を管轄エリアとする指定建築物エネルギー消費性能適合性判定機関に申請をお願いします。

Q 8. 指定確認検査機関に確認申請を予定している場合、建築指導課に事前協議は必要ですか？

- A. 基本的には建築指導課との事前協議は必要ありません。各指定確認検査機関に確認申請を提出する場合、その申請内容についてのご相談は各指定確認検査機関にお願いします。ただし、接道する道路の位置付け等やその他関係する手続きについては、事前協議をお願いします。

Q 9. 日影規制の対象となる建築物がある敷地に、日影規制の対象とならない高さの建築物を別棟で増築する場合、日影図は必要ですか？

- A. 敷地内に日影規制の対象となる高さの建築物がある場合は、日影図を添付する必要があります。

Q 10. 小田原市独自の制限はありますか？

- A. 小田原市では「小田原市建築基準条例」を定めております。詳細は小田原市のHP内の「小田原市建築基準条例等及び同解説」をご参照ください。

<https://www.city.odawara.kanagawa.jp/municipality/c-planning/building/confirmation/kaisetsu.html>

Q 1 1. ワンルームマンションに対する指導はありますか？

- A. 小田原市では「小田原市ワンルーム等建築物指導基準」を定めております。1 住戸の専用面積が 30 ㎡未満であり、かつ、浴室、便所、湯沸場等を設けた形式の住宅、事務所等を 6 戸以上有する建築物が対象となります。詳細は小田原市の HP 内の「ワンルーム等建築物指導基準について」をご参照ください。

また、上記以外にも開発条例によるワンルーム建築物の規定がありますので、開発審査課にも事前にご相談をお願いします。

<https://www.city.odawara.kanagawa.jp/municipality/c-planning/building/etc/wanrumu.html>

Q 1 2. バリアフリーについて規定はありますか？

- A. 小田原市では「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」が適用されます。用途や規模によっては小田原市と事前協議が必要になります。また本条例の法委任規定により確認申請の審査対象とする規模の引下げを定めております。詳細な内容や書式等については、小田原市 HP または神奈川県 HP よりご確認をお願いします。

<https://www.city.odawara.kanagawa.jp/municipality/c-planning/building/etc/minmachi.html>

Q 1 3. 駐車場の附置義務はありますか？

- A. 小田原市では「小田原市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」を定めております。詳細は小田原市 HP 内の「小田原市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」のあらましをご参照ください。

また、「小田原市ワンルーム等建築物指導基準」でも駐車場に関する規定がありますので、ご確認をお願いします。

https://www.city.odawara.kanagawa.jp/municipality/c-planning/parking_p/hutigimu/jourei.html

■建築基準法等

Q 1 4. 法第 22 条の規定による区域指定はありますか？

- A. 小田原市内ほぼ全域が 22 条区域となります。詳細は小田原市 HP 内の「建築基準法第 22 条区域図」をご参照ください。

<https://www.city.odawara.kanagawa.jp/municipality/c-planning/building/confirmation/seigen.html>

Q 1 5. 建築協定区域はありますか？

- A. 南鴨宮一丁目と城山四丁目の一部で締結されております。詳細な区域範囲は建築指導課の窓口にてご確認をお願いします。

Q 1 6. 角地緩和が使えるのはどのような場合ですか？

- A. 幅員がそれぞれ 4 メートル以上である 2 以上の建築基準法道路（第 42 条第 2 項道路を含む）に 2 メートル以上接し、かつ、敷地境界線の 10 分の 3 以上がこれらの道路に接する敷地が緩和対象となります。ただし、幅員の合計が 10 メートル未満のものは底辺 2 メートル以上とした二等辺三角形の隅切りが必要になり、この隅切り部分が道路として扱わなければ緩和対象となりません。

詳細は小田原市 HP 内の「小田原市建築基準条例等及び同解説」をご参照ください。

<https://www.city.odawara.kanagawa.jp/municipality/c-planning/building/confirmation/kaisetsu.html>

Q 1 7. 最低敷地面積や外壁後退の制限はありますか？

- A. 建築基準法第 53 条の 2 による最低敷地面積及び第 54 条による外壁後退は定めていません。ただし、次の場合においては、規定のある場合があります。

建築協定区域内及び接道の特例許可による敷地については建築指導課、地区計画区域内及び風致地区内については都市計画課、開発区域内等については開発審査課で、それぞれご確認をお願いします。

Q 1 8. 計画敷地が複数の用途地域、建築物が防火地域又は準防火地域の内外にまたがる場合の制限（用途地域の建築制限、容積・建ぺい率、高さ規制、日影規制、防火・準防火地域・法 22 条区域による構造制限）の取扱いについて教えてください。

- A. 複数の用途地域にまたがる場合、用途地域の建築制限については計画敷地の過半を占める用途地域の規制が適用されます。容積率・建ぺい率については、敷地面積に応じた按分計算となります。高さ規制や日影規制については、測定地点の

用途地域の規制が適用されます。また、防火地域・準防火地域・法 22 条区域による構造制限については、建築物が所在する最も厳しい地域の規制が適用されます。

Q 1 9. 日影、斜線の制限、高度地区の内容を確認したいがどうすればよいか？

- A. 都市計画課もしくは小田原市の HP 内の「小田原市地理情報システム Navi-0」で対象敷地の用途地域のご確認をお願いします。確認後、小田原市 HP 内の「日影、斜線による建築物の制限・高度地区の内容」に用途地域毎に内容をまとめた表がありますので、ご参照ください。

高度地区の詳細な内容については都市計画課にご確認をお願いします。

<https://www.city.odawara.kanagawa.jp/municipality/c-planning/building/confirmation/seigen.html>

Q 2 0. 市街化調整区域に建築は出来ますか？

- A. 市街化調整区域での建築行為については、まず開発審査課が窓口となりますので、建築が可能かどうかは開発審査課にご確認をお願いします。

Q 2 1. 市街化調整区域の建ぺい率、容積率はいくつですか？

- A. 建ぺい率は 50%、容積率は 100%になります。ただし、都市計画法によりさらに厳しい制限を設けている場合があるため、開発審査課にもご確認をお願いします。

Q 2 2. 延焼のおそれのある部分及び有効採光面積の算定等、緩和の対象となる「水路」・「線路敷」の条件をお答えください。

- A. 水路、土水路、都市公園の場合は、公共用地として管理されており、恒久的に空地として担保されていること、線路敷の場合は、高架内に建築物が建築されるおそれがない線路敷の部分を条件としています。

Q 2 3. 延焼のおそれのある部分及び有効採光面積の算定等、緩和の規定について教えてください。

- A. 下記の表をご参照ください。

種類 法文	①	②	③	④
	水路 (開渠・暗渠共)	土水路	都市公園	線路敷
延焼のおそれのある部分(法第2条)	○(幅の1/2)	○(幅の1/2)	○	○
採光(法第28条)(令第20条)	○(幅の1/2)	○(幅の1/2)	○(幅の1/2)	○(幅の1/2)
通路(法第35条)(令第128条)	×	×	×	×
斜線 (法第56条)	道路斜線	○	○	○
	隣地斜線	○(幅の1/2)	○(幅の1/2) ※都市公園法施行令第2条第1項第1号に規定する街区公園を除く	○(幅の1/2)
	北側斜線	○(幅の1/2)	×	○(幅の1/2)
日影(法第56条の2)	○(幅の1/2)	○(幅の1/2)	×	○(幅の1/2)
建ぺい率、角地緩和	○	○	○	○

Q 2 4. 路地状敷地について路地状部分の幅の規定はありますか？

- A. 小田原市建築基準条例第6条より、3階建て以上の建築物に対し規定を定めております。路地状部分の幅について、路地状部分の長さが20メートル以下のものは2メートル以上、20メートルを超えるものは3メートル以上必要となります。ただし、延べ床面積が1,000㎡を超える建築物や特殊建築物、長屋については、別途接道長さや敷地内通路の幅員の規定を定めておりますので、それらに適合する幅が必要になります。

2階建て以下の戸建て住宅であれば、規定がかかりませんので、路地状部分の長さが20メートルを超えても路地状部分の幅2メートル以上が確保できていれば、問題ありません。

詳細は「小田原市建築基準条例等及び同解説」をご覧ください。

<https://www.city.odawara.kanagawa.jp/municipality/c-planning/building/confirmation/kaisetsu.html>

Q 2 5. 検査済証がない既存建築物に増築する場合どのような手続きが必要ですか？

- A. 検査済証がない場合は、既存建築物が建築当時の法令に適合することを説明できる資料や現場調査による安全性の確認が必要です。国交省 HP 上の「既存建築物の現況調査ガイドライン」がありますので、ご参照ください。構造については、神奈川県 HP 上の「検査済証等の交付を受けていない建築物の増築等のための適法性の判断に関する取扱い要領～法第20条関係～」をご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000061.html
<https://www.pref.kanagawa.jp/documents/24926/01.pdf>

Q 2 6. 既存建築物の用途変更、大規模修繕・模様替を行う際には、構造規定について現行法に適合させる必要はありますか？

- A. 構造については既存建築物の構造耐力上の危険性が増大しなければ、構造耐力規定の制限の緩和を受けることができます。確認申請時には、既存不適格調書及び危険性が増大しないことが確認できる資料の提出が必要となります。

Q 27. 地表面粗度区分と基準風速を教えてください。

- A.** 小田原市内の地表面粗度区分は、区分 III です。ただし、海岸線から 200m 以内の地域で建物の高さが 13m を超える場合、または、海岸線から 200m を超え 500m 以内の地域で建物高さが 31m を超える場合は区分 II です。

基準風速は、34m/s です

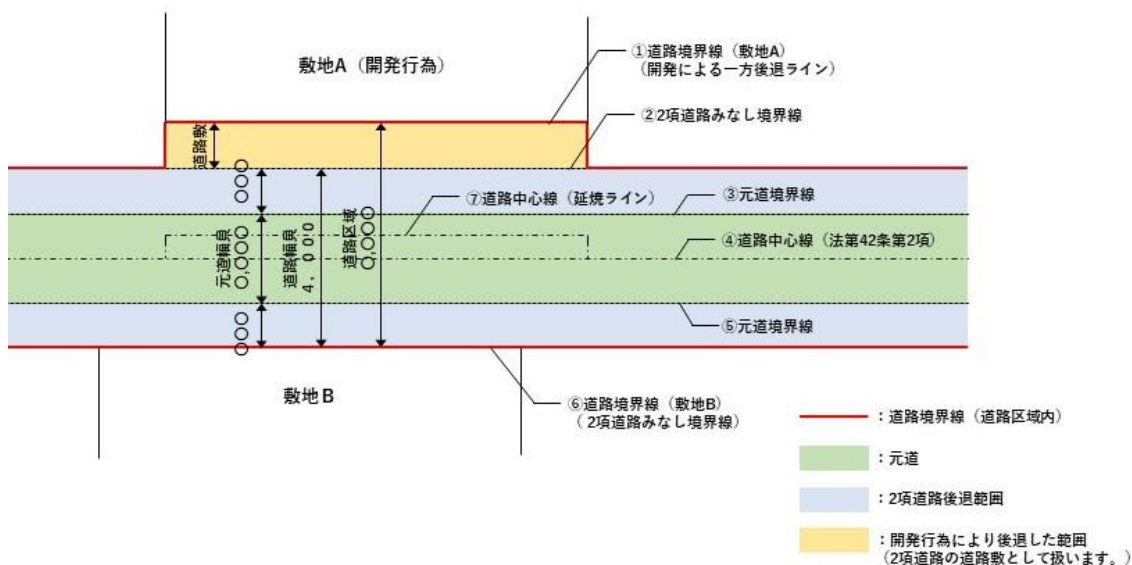
Q 28. 積雪量と凍結震度を教えてください。

- A.** 小田原市内の垂直積雪量は、30cm です。ただし、標高が 70m を超える場合は、平成 12 年建設省告示第 1455 号第 2 により算出した数値とします。

市内全域で凍結深度に関する規定はありませんので、0cm として扱います。

Q 2 9. 道路中心から後退が必要な建築基準法第 42 条第 2 項道路を開発行為による一方後退で 4m 以上の幅員を確保した場合、取扱いはどうなりますか。

- A.** 道路の対面で開発行為による一方後退により 4 m以上の幅員が確保されている場合でも、建築物を建築する際はみなし境界線まで後退しなければなりません。建築基準法の取扱いについては下図及び次ページの表をご覧ください。



	敷地 A(開発行為)	敷地 B
前面道路幅員	②～⑥	②～⑥
道路中心線の位置	⑦	④
後退表示の位置	②、⑥	⑥、②

容積率算定の前面道路幅員	②～⑥	②～⑥
道路斜線の幅員	①～⑥	①～⑥

Q 3 0. 小屋裏物置等の取扱いがありますか？

- A. 「神奈川県建築基準法取扱基準-面積、高さ、階数等の算定方法-」をご参照ください。

<http://www.pref.kanagawa.jp/docs/cz4/cnt/f5720/>

Q 3 1. 共同住宅における窓先空地の規定を教えてください。

- A. 小田原市建築基準条例において、共同住宅における窓先空地の規定はありません。共同住宅に関する規定は、小田原市建築基準条例第5章の第1節・第3節をご確認ください。

<https://www.city.odawara.kanagawa.jp/municipality/c-planning/building/confirmation/kaisetsu.html>

Q 3 2. 雨水の処理方法について教えてください。

- A. 小田原市建築基準条例に規定する高さ3メートルを超えるがけが計画建築物付近にある場合は、側溝や水路に放流が必要となります。(がけへの流水・浸水を阻止するための措置を講じた場合を除く)
詳細は、「小田原市建築基準条例等及び同解説」をご覧ください。

<https://www.city.odawara.kanagawa.jp/municipality/c-planning/building/confirmation/kaisetsu.html>

上記に該当しない場合は、浸透処理可能となっております。ただし、指導の範囲ではありますが、浸透処理の場合、近年急な豪雨の発生がありますので、敷地の安全性も鑑みて、オーバーフロー分は側溝や水路に接続をお願いします。

また、計画敷地内で宅地造成行為に該当する切土・盛土が発生する場合については、神奈川県県土整備局河川下水道部砂防課厚木南駐在事務所(TEL:046-223-1711)にご確認をお願いします。

<https://www.pref.kanagawa.jp/docs/jy2/morido/moridounyou.html>

■中間検査・完了検査（小田原市に申請）

Q 3 3. 3号特例の建築物(木造住宅)の中間検査申請時に提出する書類は何ですか？

A. 3号特例の建築物(木造住宅)の中間検査申請時には以下の書類の提出をお願いします。

- ・建築基準法施行令第46条第4項に基づく壁量計算書
- ・建設省告示第1352号に基づく1/4バランス計算書
- ・建設省告示第1460号に基づく継手・仕口の構造方法
- ・ホールダウンの位置が示された図面
- ・基礎伏図
- ・各伏図（耐力壁や筋交い、接合金物の種類や位置を明示した図書）
- ・建築基準法施行規則第4条の15より、基礎配筋、軸組、小屋組、仕口、接合部の金物を写した写真
- ・他

中間検査時に筋交いや耐力壁（厚み、釘の種類や間隔）、接合金物が見える状態にしてください。

詳細は「中間・完了検査チェックシートについて」をご参照ください。

<https://www.city.odawara.kanagawa.jp/field/c-planning/building/confirmation/p39481.html>

Q 3 4. 1、2号建築物の中間または完了検査申請時に提出する書類は何ですか？

A. 中間または完了検査申請時には以下の書類の提出をお願いします。
（木造の場合は該当する書類のみ）

- ・工事監理状況報告書
- ・杭・地盤改良の施工報告書
- ・地盤調査報告書(確認申請後に実施した場合)
- ・鉄筋又は鉄骨のミルシート
- ・コンクリート配合表
- ・鉄筋圧接引張試験報告書
- ・鉄骨の溶接試験報告書
- ・コンクリート強度試験報告書
- ・非常用照明照度測定成績表
- ・関係法令検査済証の写し
- ・各施工管理報告書及び施工状況写真
- ・工事が完了したことがわかる写真（外観・内観）
- ・他

詳細は「中間・完了検査チェックシートについて」をご参照ください。

<https://www.city.odawara.kanagawa.jp/field/c-planning/building/confirmation/p39481.html>

Q 3 5. 省エネ基準適合性判定における完了検査申請時に提出する書類は何ですか？

- A. 完了検査申請時には以下の書類の提出をお願いします。
- ・省エネ基準に係る工事監理の状況（様式第 9 号～第 13 号）
 - ・省エネ基準適合性判定図書（副本又は写し）
※副本の場合は検査済証交付時返却
 - ・住宅性能評価書等（長期優良住宅認定通知書含む）の技術的審査の省エネ部分の図書（副本又は写し）
※副本の場合は検査済証交付時返却
 - ・省エネ基準に係る軽微変更該当証明書又は軽微変更説明書
 - ・省エネ基準に係る納品書の写し又は設置状況の写真
- 詳細は「中間・完了検査チェックシートについて」をご参照ください。
<https://www.city.odawara.kanagawa.jp/field/c-planning/building/confirmation/p39481.html>

Q 3 6. 鉄骨造の場合、特定工程を初めて工事を施工する階の建て方工事と定めているが、どこの工程を指しているか？

- A. 1 節目の 1F を含めた建て方工事が完了した段階となります。（1 節で 3 階まで建て方工事を行う場合は、1 階～3 階床までが中間検査対象となります。）
中間検査では継手や仕口部分の検査も行うため、ボルトの本締めを実施してください。また、デッキプレートについてはスタッドボルトや溶接状況の確認を行うため、敷設しておくこととします。

Q 3 7. 申請棟数が 2 以上ある場合の中間検査はどの時点か？

- A. 申請棟数が複数ある場合、その棟ごとに特定工程が定められるため、それぞれについて検査が必要になります。

Q 3 8. 工区分けをした建築物の中間検査は全工区必要ですか？

- A. 工区分けをした建築物は、特定工程が工区毎に生じる場合、全工区で中間検査が必要です。

Q 3 9. 用途変更は完了検査が必要ですか？

- A. 法令上検査の規定はありませんが、本市独自で現場検査を行っております。

■工作物・昇降機の確認申請（小田原市に申請する場合）

Q 4 0. 工作物の確認申請の事前手続きはありますか？

A. 工作物の築造場所によっては、事前協議や許可等が必要です。詳細は以下の関係部局にご確認をお願いします。

- ・屋外広告物

屋外広告物条例の許可（都市計画課）

- ・都市計画施設区域内（都市計画法第 53 条）の工作物

都市計画施設区域内の許可（都市計画課）

Q 4 1. 増築を伴わないエレベーターの確認申請図書には、構造検討資料の添付が必要です ですか？

A. 既存建築物の床を抜く等、構造躯体の一部を変更する場合には、変更後も当該建築物が適法な状態で維持されることの報告書「建築基準法第 12 条第 5 項の規定に基づく報告書（昇降機等）」を確認申請書に添付してください。

■その他の相談

Q 4 2. 小田原市外の建築物についての相談はどこに相談すればよいですか？

- A. 湯河原町、真鶴町、箱根町など小田原市外に所存する建築物に関するご相談は、県西土木事務所(所在地 足柄上郡開成町吉田島 2489-2)にご相談ください。
- 詳細は、神奈川県 HP をご参照ください。
- <https://www.pref.kanagawa.jp/div/1916/index.html>

Q 4 3. 購入を考えている建築物の建築確認の有無等、手続き状況を調べることはできますか？

- A. 建築物の過去の建築確認の状況については、台帳記載証明を取得することで調べられます。台帳記載証明とは、建築確認申請を受理した物件のうち確認になったものについて、建築確認申請台帳に記載されている事項（確認番号、検査済証発行有無等）を証明するものです。窓口は本庁舎 6 階の建築指導課となります。

Q 4 4. リフォーム(キッチン、トイレ、浴室等の水回りの交換や手すりの設置等)を考えているが、建築指導課による手続き・指導はあるか。

- A. 水回りの交換や手すり設置等のみのリフォームの場合は、手続き・指導はございません。設計者と相談の上、建築基準法に適合するよう工事を行ってください。
- ただし、一定規模以上の建築物で、用途変更を伴う場合や屋根・外壁等の主要構造部の大規模修繕又は大規模の模様替を行う場合は、建築確認手続きの対象となります。国交省 HP 上の「建築確認手続きの対象となる大規模修繕・模様替について」がありますので、ご参照ください。
- https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0001.html

Q 4 5. 確認済証や検査済証を紛失したが再発行はできますか？

- A. 再発行はできません。台帳記載証明がその代用になります。

Q 4 6. 建築計画概要書はどこで閲覧できますか？

- A. 本庁舎 6 階の建築指導課で閲覧できます。

Q 4 7. 建築計画概要書はいつから保管されていますか？

- A. 平成元年以降に受付をしたものから保管をしております。

Q 4 8. 隣に大規模マンションが建築予定である。計画の内容や工事の進め方に心配があるが、どこに相談すればよいですか？

- A. 小田原市では中高層建築物の建築などにより生じる日照や通風、工事中の振動・騒音など生活環境への影響に関する紛争について、紛争相談員による相談をお受けしております。近隣の住民の方、事業者又は施工者の方のご相談に応じております。
- なお、事前の予約が必要となりますので、紛争相談をご希望される際には、本庁舎 6 階の都市政策課までご連絡ください。

Q 4 9. 隣にどんな建物が建つのかを調べることはできますか？

- A. 建築確認の手続きがなされている建築物については、建築主、設計者、施工者、建物の概要、建物配置等を本庁舎 6 階の建築指導課の「建築計画概要書の閲覧」によりご確認できます。

Q 5 0. 敷地境界から建物の壁の離れ距離について基準がありますか？

- A. 小田原市では建築協定や開発区域、地区計画、風致地区等により敷地境界から建物の外壁の隔離距離（外壁後退）が定められている地域があります。（Q17 参照）その他の地域については、建築基準法による外壁後退の制限はありません。
- 一方民法では、「建物を築造するには、境界線から 50 センチメートル以上の距離を保たなければならない（234 条）」との規定がありますが、民法上の問題については、基本的には当事者間のお話し合いにより解決していただくことになります。
- 民法の内容については、市では市民を対象とした弁護士等の専門家の面接相談を行っておりますので、必要に応じて市民相談室にご相談ください。
- なお、当事者間のお話し合いによる解決が困難な場合、民法に関する法的判断は小田原市ではなく裁判所等の司法機関が行うことになります。

Q 5 1. 隣の建物の窓から家の中を覗かれるため、目隠しの規制はありますか？

- A. 建築基準法による制限はありません。
- 一方民法では、「境界線から 1 メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側（ベランダを含む。）を設ける者は、目隠しを付けないなければならない。（235 条）」との規定がありますが、民法上の問題については、基本的には当事者間のお話し合いにより解決していただくことになります。

民法の内容については、市では市民を対象とした弁護士等の専門家の面接相談を行っておりますので、必要に応じて市民相談室にご相談ください。

なお、当事者間のお話し合いによる解決が困難な場合、民法に関する法的判断は小田原市ではなく裁判所等の司法機関が行うことになります。

Q 5 2. 近隣の建築計画に反対の場合、建築確認申請における確認済証の交付を止めることができますか？

- A. 建築確認申請は建築主が申請した計画が建築基準法の用途・形態・性能等の技術的な基準に適合しているかについて、建築主事等が「確認」する手続きです。そのため、建築主事等は計画が用途・形態・性能等の基準に適合していれば、確認済証を交付しなければなりません。
- 建築主とよくお話し合いの上、相互理解に努めていただくようお願いいたします。

Q 5 3. 隣の高層の建築物が建つので、自宅に日が当たらなくなる。日影について規制はありますか？

- A. 建築基準法では用途地域・建物の高さ等により、その建物による敷地外への日影時間を制限する規定があります。
- 建築工事の着手前には、建築確認申請を提出し計画が建築基準法の規定に適合しているかの審査を受けなければなりません。そのため、建築確認済みであれば建築基準法適法な計画であるといえます。

Q 5 4. 近隣の工事の騒音・振動について、どこに相談したら良いですか？

- A. 工事の騒音・振動でお困りの際は、環境保護課公害対策係にご相談ください。

Q 5 5. 近隣の工事の工事時間の規制はないか教えてください。

- A. 工事の時間帯の規制については、環境保護課公害対策係にご相談ください。

Q 5 6. 近隣の工事で家や塀が壊された場合や隣地の家や塀が自分の敷地に越境してきている場合、どうしたらよいですか？

- A. 近隣の工事の影響で建物に被害があった場合や越境についての問題は、民事的な問題として基本的には当事者間のお話し合いにより解決していただくことになります。
- 民法の内容については、市では市民を対象とした弁護士等の専門家の面接相談を行っておりますので、必要に応じて市民相談室にご相談ください。

なお、当事者間のお話し合いによる解決が困難な場合、民法に関する法的判断は小田原市ではなく裁判所等の司法機関が行うことになります。

Q 5 7. 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場合はどうしたらよいですか？

- A. 住宅の工事の瑕疵による不具合など建て主と施工業者との契約上の問題は、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）にご相談ください。