

江津市の建築確認申請等について

●はじめに

江津市長は平成25年4月1日より、建築基準法第97条の2の規定による建築主事を置き、限定特定行政庁になりました。
建築基準法施行令第148条第1項の規定により、江津市の建築主事又は建築副主事が確認できるものは下記のとおり限定されています。

●申請先について

法改正により、令和7年4月1日から申請先が変わりました。江津市で受付ける範囲は以下のとおりです。以下に該当しない場合、申請先は浜田県土整備事務所建築課です。

（建築物）

- 2階以下で面積300㎡以下かつ高さ16m以下（都市計画区域外の平屋かつ面積200㎡以下のものを除く）の木造建築物。
- 都市計画区域内の平屋かつ面積200㎡以下の木造以外の建築物。
- 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（以下「土砂災害防止法」という。）第25条の規定により、都道府県知事が関係市町村の意見を聴いて指定する区域内における建築物（法第6条第1項第3号）とみなした建築物。

（工作物（上記建築物以外の敷地内に築造するものを除く））

- 令第138条第1項第1号の煙突（6m<高さ≤10m）
- 令第138条第1項第3号の広告塔等（4m<高さ≤10m）
- 令第138条第1項第5号の擁壁（2m<高さ≤3m）

●手数料について

確認申請及び完了検査の手数料は、江津市指定の納付書により納付していただきます。確認審査等手数料の金額については、下記の表のとおりです。

区 分	単位	確認申請	完了検査
床面積の合計が30㎡以内のもの	1 件	9,050円	14,000円
床面積の合計が30㎡を超え100㎡以内のもの		16,600円	21,900円
床面積の合計が100㎡を超え200㎡以内のもの		26,500円	33,400円
床面積の合計が200㎡を超え300㎡以内のもの		28,900円	43,700円
床面積の合計が300㎡を超え500㎡以内のもの		38,100円	46,800円
床面積の合計が500㎡を超え1000㎡以内のもの		68,600円	59,000円
床面積の合計が1,000㎡を超えるもの		115,000円	68,400円
工 作 物		18,800円	30,000円
確認を受けた工作物の計画変更		11,700円	

【備考1】
確認申請手数料における床面積の合計は、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれに定める面積について算定する。
(i) 建築物を建築する場合…[(ii) 及び (iii) に掲げる場合を除く] 当該建築に係る部分の床面積
(ii) 確認を受けた建築物の計画の変更をして建築物を建築する場合…当該計画の変更に係る部分の床面積の1/2(床面積の増加する部分にあっては、当該増加部分の床面積)
(iii) 建築物を移転し、その大規模の修繕若しくは大規模の模様替又はその用途を変更する場合…当該移転、修繕、模様替又は用途の変更に係る部分の床面積の1/2

※変更確認の申請手数料算定表はこちら

【備考2】
完了検査申請手数料における床面積の合計は、建築物を建築した場合(移転した場合を除く)にあっては当該建築に係る部分の床面積について算定し、建築物を移転した場合にあっては当該移転に係る部分の床面積の1/2について算定する。
【その他】
公共事業による補償を受けた建築物等に代わるものとして建築又は築造する場合や、建築物等が災害により滅失し又は損壊した日から6月以内に被災者自ら使用するために建築又は築造する場合には、手数料の減額(手数料額の2分の1)を受けることができます。(江津市建築基準法の施行に関する規則第6条)

●建築確認の事前審査について

江津市では建築確認申請の事前審査制度を導入しています。事前審査を受けずに本申請をすることは可能ですが、円滑かつ適切な確認審査を行うための事前審査にご協力をお願いします。

【手順】

- 事前審査は次の手順で行います。
 - 事前審査の書類提出
 - 概ね7日以内（二号建築物においては35日以内）に事前審査の結果をFAXにてお知らせします。
 - 図面等を修正・追加して再提出。軽微な修正の場合は、本申請時に修正したものを提出されても構いません。
 - 訂正内容を確認できたら本申請をしていただきます。

【提出書類】

- 事前審査には次の書類を提出して下さい
 - 建築確認事前審査願書・・・・・・・・・・・・・(1部)
 - 提出しようとする確認申請書（正本）の写し・・・・(1部)
 - 建築計画概要書及びその他関係図書の写し・・・・(1部)

●確認申請書・工事届等の様式

【建築基準法に関する様式】

確認申請書、建築工事届、建築物除却届などの様式は、「[島根県](#)」のホームページからダウンロードできます。
※工事監理関係書類は「江津市建築基準法施行細則」の様式を使用してください。

【江津市建築基準法の施行に関する規則の様式】

様式第1号	名義等変更届	様式のダウンロードはこちら
様式第2号	設計変更届	
様式第3号	工事取りやめ届	
様式第4号	工事監理委託状況報告書	
様式第4号の2	工事監理者報告書	
様式第4号の3	工事施工者報告書	
様式第5号	工事監理状況報告書・省エネ基準工事監理状況報告書	
様式第6号	道路位置指定(変更一廃止)申請書	
様式第6号の2	道路位置指定(変更一廃止)通知書	
様式第7号	不適合既存建築物届	
様式第8号	取下届	

【建築基準法令等事務処理要領の様式】

江津市様式第1号	道路位置指定工事着工承認書	EXCEL
江津市様式第2号	道路位置指定工事完了届	EXCEL

【住宅用火災警報器の設置に関する様式】

住宅を新築する際には住宅用火災警報器の設置が義務付けられています。
建築確認申請を提出する際に、住宅用防災機器設置計画書を提出してください。計画書には警報器の位置を記入した平面図及び消防法の基準に適合している製品であることがわかる資料（カタログ等）を添付してください。

住宅用防災機器設置計画書	EXCEL
--------------	-----------------------

●建築に関する申請、届出、制度等について

建築に関する申請、届出、制度等についてこちらのページにまとめています。

[→住宅・建築物を建てるとき\(江津市ホームページ\)](#)

●都市計画区域について			
江津市の都市計画区域は区域区分非設定の都市計画です。			
都市計画図に関する情報は島根県HP内の島根県統合型GIS「 マップonしまね 」で確認できます。			
建築基準法第22条区域は用途の指定がある地域※江津町、嘉久志町及び渡津町の用途指定のない一部の地域			
島根県の建築基準法情報は島根県HP内の島根県統合型GIS「 マップonしまね 」で確認できます。			
建築基準法第22条区域の規制については「 コチラ 」から。			
用途地域		建ぺい率(%)	容積率(%)
			指定容積率(%) 前面道路低減係数(%)
住居系	第1種低層住居専用地域	50	80
	第1種中高層住居専用地域	60	200
	第1種住居地域		
	第2種住居地域		
商業系	近隣商業地域	80	400
	商業地域		
工業系	準工業地域	60	200
	工業地域		
用途地域の指定のない区域		70	
その他の地域地区等		なし	なし

●建築物の高さ制限	
建築基準法第55条の規定に基づく建築物の高さ及び同第56条の規定に基づく建築物の各部分の高さの限度(斜線制限)は次のとおりです。	

用途地域		絶対高さ	道路斜線		隣地斜線		北側斜線	
			適用距離	勾配	立上り	勾配	立上り	勾配
住居系	第1種低層住居専用地域	10m	20m	1.25			5m	1.25
	第1種中高層住居専用地域				10m			
	第1種住居地域	1.25		20m	1.25			
	第2種住居地域							
商業系	近隣商業地域	1.5		31m	2.5			
	商業地域							
工業系	準工業地域					1.5	31m	2.5
	工業地域							
用途地域の指定のない区域								

●日影規制について	
建築基準法第56条の2第1項の規定に基づく日影による中高層の建築物の高さの制限は、次のとおりです。	

用途地域		対象建築物	平均地盤面 からの高さ	敷地境界線からの水平距離別日影時間	
				5m<L≤10m	L>10m
住居系	第1種低層住居専用地域	軒高>7m又は階数≥3	1.5m	4時間 (道の区域内は3時間)	2.5時間 (道の区域内は2時間)
	第1種中高層住居専用地域	高さ>10m	4m	5時間 (道の区域内は4時間)	3時間 (道の区域内は2.5時間)
	第1種住居地域				
	第2種住居地域				

※詳細は[島根県建築基準法](#)をご確認下さい。

●積雪荷重について			
建築基準法施行令第86条第3項の規定により特定行政庁が定める数値は、次の表の(い)欄に掲げる区域の区分に応じ、(は)欄に掲げる標高の区域においては(ろ)欄に掲げる数値とし、(は)欄に掲げる標高の区域以外の区域においては(に)欄に掲げる数値とします。(島根県建築基準法施行細則 第11条の3)			
区域	(い)	(ろ)	(は)
	区域	垂直積雪量 (単位 m)	標高 (単位 m)
旧江津市の区域		0.62	11
旧桜江町の区域		0.58	30
備考 1. この表において、Lは建築場所の標高(単位 m)を表すものとする。 2. 旧町の区域は、平成16年9月30日現在のものによる。 3. 建築基準法施行令第86条第2項ただし書の規定による多雪区域は、垂直積雪量が1 m以上の区域とする。 例1：江津市江津町(旧江津市の区域)標高10mの場合…垂直積雪量=(10－11)×0.0036+0.62=0.6164÷0.62 例2：江津市桜江町(旧桜江町の区域)標高20mの場合…垂直積雪量=(20－30)×0.0036+0.58=0.5440÷0.55			

多雪区域における積雪の単位荷重は、次の表の数値以上としなければなりません。	
垂直積雪量 (単位 cm)	積雪1 cm当たりの単位荷重 (単位 1㎡につきニュートン)
100	20
150	28
200	30
250	32
300	33
400以上	35
ただし、中間値は直線的に補間する。	

●風圧力及び地震力の算定に用いる各種定数について	
【風圧力】 建築基準法施行令第87条による風圧力の算出に用いる地表面粗度区分及びVoの値は次のとおりです。 (平成12年建設省告示第1454号) ・地表面粗度区分は、Ⅱ(告示ではローマ数字の2)又はⅢ(同3)※Ⅰ(同1)及びⅣ(同4)の区域は指定していません。 Ⅱ：都市計画区域外、都市計画区域内で海岸線までの距離が500m以内の地域 Ⅲ：都市計画区域内でⅡ 以外の地域 ・Vo=30m/秒	
【地震力】 建築基準法施行令第88条による地震力の算定に用いるZの値は次のとおりです。(昭和55年建設省告示第1793号) ・Z=0.9	

●大臣認定書の写しの取扱いについて	
平成19年11月14日に建築基準法施工規則の一部を改正する省令が公布・施行され、審査期間が既に認定書の写しを有している場合や認定の内容を収録した図書等によりその内容を確認できる場合には、確認申請書に認定書の写しの添付が不要となりました。	

●確認表示板の設置について	
建築確認を申請し、確認済証の交付を受けた建築物及び工作物の工事に着手するときは、建築基準法による確認済であることを表す表示板を設置する必要があります。(建築基準法第89条)	