

第 2 編 許認可等手続き 事務処理の流れ

建築基準法では、用途地域による用途制限（法第 48 条）や、道路内の建築制限（法第 44 条）、仮設建築物に対する制限の緩和（法第 85 条）等について、特定行政庁（鹿児島市長）の許可を受けた場合は、建築することができます。なお、許可については、あらかじめ建築審査会の同意が必要となる場合があります。

一団地認定（法第 86 条、第 86 条の 2）や全体計画認定（法第 86 条の 8）等を受けることで規定の緩和が受けられます。また、建築物や昇降機等を完了検査前に使用する場合は仮使用認定（法第 7 条の 6）が必要です。

この他、道路位置指定のように特定行政庁（鹿児島市長）から位置の指定を受けることで、建築基準法上の道路としての効力が発生するものがあります。

第 2 編では、以上のような許可、認定等について、それぞれの事務処理フローや申請から許可等にかかる期間、必要な書類や手数料等について解説しています。

第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

第1章 許可

1 建築物の敷地と道路との関係の許可（法第43条第2項第2号）

建築基準法では、建築物の敷地は法上の道路に2m以上接しなければならないという接道規定があります。「建築物の敷地と道路との関係の許可」は、この接道規定を満足しない建築計画について一定の条件を満たすものを、特定行政庁（鹿児島市長）が建築審査会の同意を得て、許可するものです。

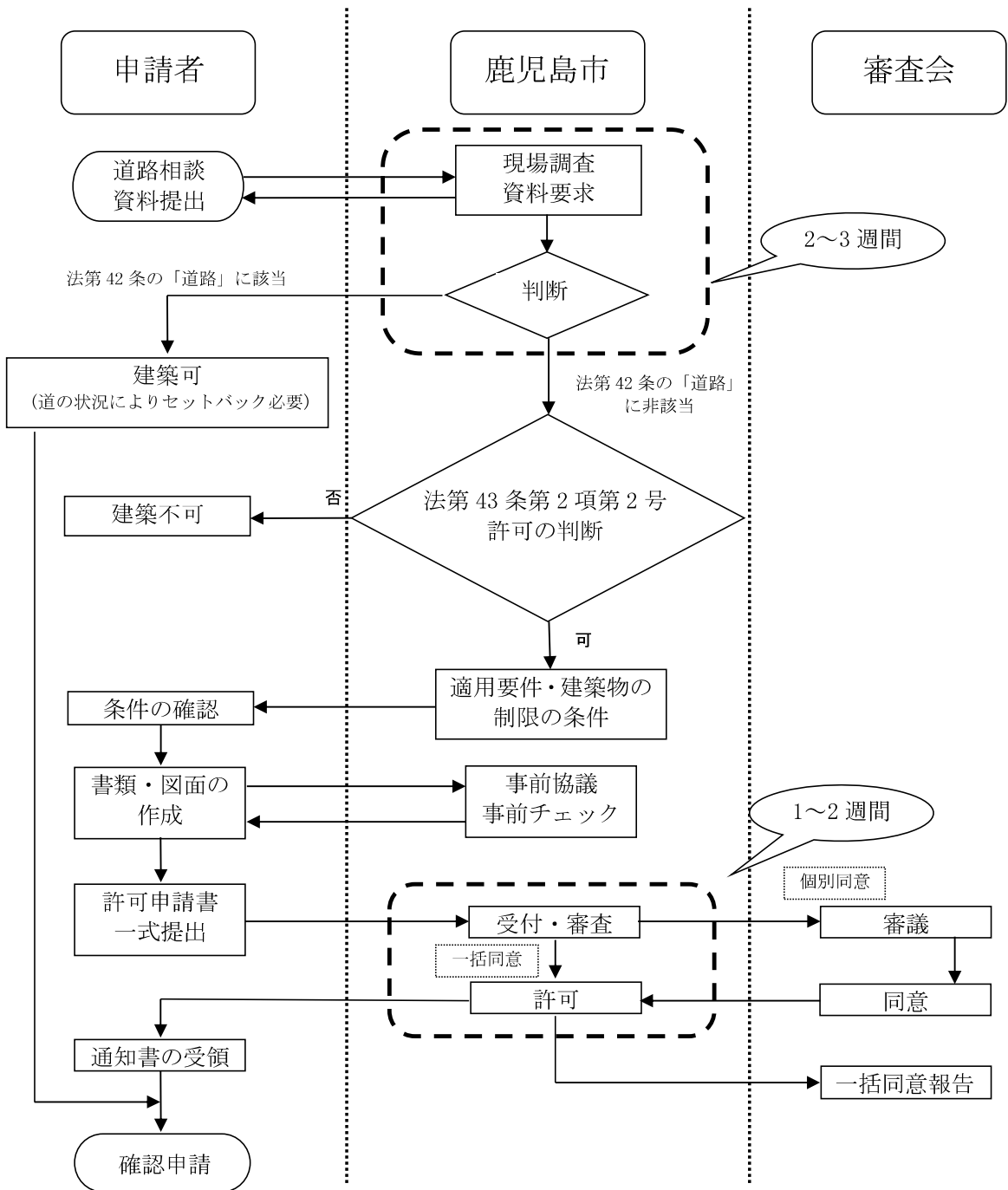
(1) 許可の審査基準（一覧表）

規則	適用対象	許可の審査基準	建築審査会	
(1) 規則第10条の3第4項第1号関係	周囲に広い空地 周囲に公園、緑地、広場等の公共的 空地を有する建築物の敷地で、建築 計画に対する当該公共的空地の管 理者の承諾があり、通行上の使用に ついて協議が終了しているもの。	・敷地が当該空地に2m以上接すること。 ・雨水、汚水排水が適切に処理できること。 ・当該空地への出入口が確保されること。	一括同意※(1)	
(2) 第2号関係	公共の用に供す る道 道路と同等の機能を有する公共機 関の所管する幅員4m以上の道等に 接するもの。	・敷地が当該空地に2m以上接すること。 ・雨水、汚水排水が適切に処理できること。 ※基準を満たすもののうち、法第43条第2項第1号の認定の対象となる 場合があります。(⇒P37～39)	一括同意※(1)	
(3) 第3号関係	道路状の空地 ア 建築物の用途、規 模、位置及び構造 に応じた避難、通 行等に支障ない 敷地であって、現 に通行の用に供 され安定的、日常 的に利用できる 道等に接するも の。	幅員4m以上 (ア) 道路に至るまで当該道等 の幅員が将来にわたって 4m以上確保されると認 められるもの。	・敷地が、当該空地に2m以上接すること。 ・雨水、汚水排水が適切に処理できること。	一括同意※(1)
		幅員4m未満 1.8m以上 (イ) 道路に至るまで当該道等 の幅員が将来にわたって 4m以上に拡張されるこ とが見込まれるもの。	・敷地が、当該空地に2m以上接すること。 ・雨水、汚水排水が適切に処理できること。 ・敷地は前面の当該道等の中心線から2m後 退又は片側4m後退すること。	一括同意※(1)
		幅員1.8m未 満 (ウ) 上記以外のもの。	・敷地が、当該空地に2m以上接すること。 ・雨水、汚水排水が適切に処理できること。 ・敷地は前面の当該道等の中心線から2m後 退又は片側4m後退すること。 ・用途、規模、構造が次の要件を満たすこ と。 用途—専用住宅等。 規模—2階建て以下。 構造—外壁及び軒裏で延焼の恐れのある 部分は防火構造以上。	一括同意※(1)
		幅員1.8m未 満 (エ) 道路に至るまで当該道等 の幅員が将来にわたって 4m以上に拡張されるこ とが見込まれるもの。	・敷地が、当該空地に2m以上接すること。 ・雨水、汚水排水が適切に処理できること。 ・敷地は前面の当該道等の中心線から2m後 退又は片側4m後退すること。 ・用途、規模、構造が次の要件を満たすこ と。 用途—専用住宅等。 規模—2階建て以下。 構造—外壁及び軒裏で延焼の恐れのある 部分は防火構造以上。	一括同意※(1)
道路に有効に接 する イ 既存建築物の建替等で、その敷地が 道路に2m以上接しないもの。	幅員1.8m未 満 (オ) 上記以外のもの。	・敷地が、当該空地に2m以上接すること。 ・雨水、汚水排水が適切に処理できること。 ・敷地は前面の当該道等の中心線から2m後 退又は片側4m後退すること。 ・用途、規模、構造が次の要件を満たすこ と。 用途—専用住宅等。 規模—2階建て以下。 構造—外壁及び軒裏で延焼の恐れのある 部分は防火構造以上。 ・2方向避難が可能と認められること。	個別同意※(2)	
ウ 以上に該当しないもの	敷地、周囲の状況及び建築物の計画の内容により、上記の基準と同等 の水準が確保されると認められるもの。	・敷地が道路に1.8m以上接すること。 ・用途、規模、構造が次の要件を満たすこと。 用途—専用住宅等、規模—2階建て以下、構造—外壁及び軒裏で延焼 のおそれのある部分は防火構造以上。	一括同意※(1)	
			個別同意※(2)	

※(1)「一括同意」…事前に許可し、建築審査会には、一括して報告・同意。※(2)「個別同意」…個別に建築審査会に諮問。

※当該許可に係る「道等」の建築基準法上の適用については道路に準じる。この場合、その幅員が4m未満の場合は後退敷地と合わせて4mとみなす。

(2) 手続きのフロー



(3) 申請書類… (正副 2 部提出)

- ① 許可申請書
- ② 委任状
- ③ 申請理由書
 - ※ 道等の幅員によって様式が異なります。
- ④ 道等の確保に関する誓約書
 - ※ 道等の幅員が 4m 以上の場合は不要です。
- ⑤ 道等に関する協定書・協定者全員からの押印 (実印)
- ⑥ 法第 43 条第 2 項第 2 号許可における道等に関する誓約書
- ⑦ 字絵図：法務局で取得して下さい。
- ⑧ 印鑑証明書：市民課で取得して下さい。
- ⑨ 登記簿謄本：法務局で取得して下さい。
- ⑩ 道等の地積測量図または実測図
- ⑪ 申請地の地積測量図または実測図
- ⑫ 付近見取図
- ⑬ 周囲現況図
 - ・ 法第 42 条の道路までを図示してください。
 - ・ 地番の記入、道等の幅員の記入、側溝位置の記入、汚水本管位置の記入、雨水汚水排水経路の記入
- ⑭ 配置図
- ⑮ 雨水汚水排水計画図
 - ・ 配置図との兼用としても可
- ⑯ 各階平面図
- ⑰ 2 面以上の立面図
- ⑱ 2 面以上の断面図
- ⑲ その他：借地承諾書・確認書、売買契約書、戸籍謄本等 許可の要件により必要となる場合があります。

市ホームページに
様式があります。

正本には原本、副本にはコピー

- ※ ⑤協定書等が不要な場合
 - ・ 道等の地目が「公衆用道路」となっており建築主が権利を有しているもの。
 - ・ 道等の地目が「宅地」で共有等となっており建築主が権利を有しているもので過去に「みなし道路扱い」をしたもの。
 - ・ 既に土地所有者全員の同意書による協定が成立しているもの。

- ※ 手数料は、33,000 円です。

第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

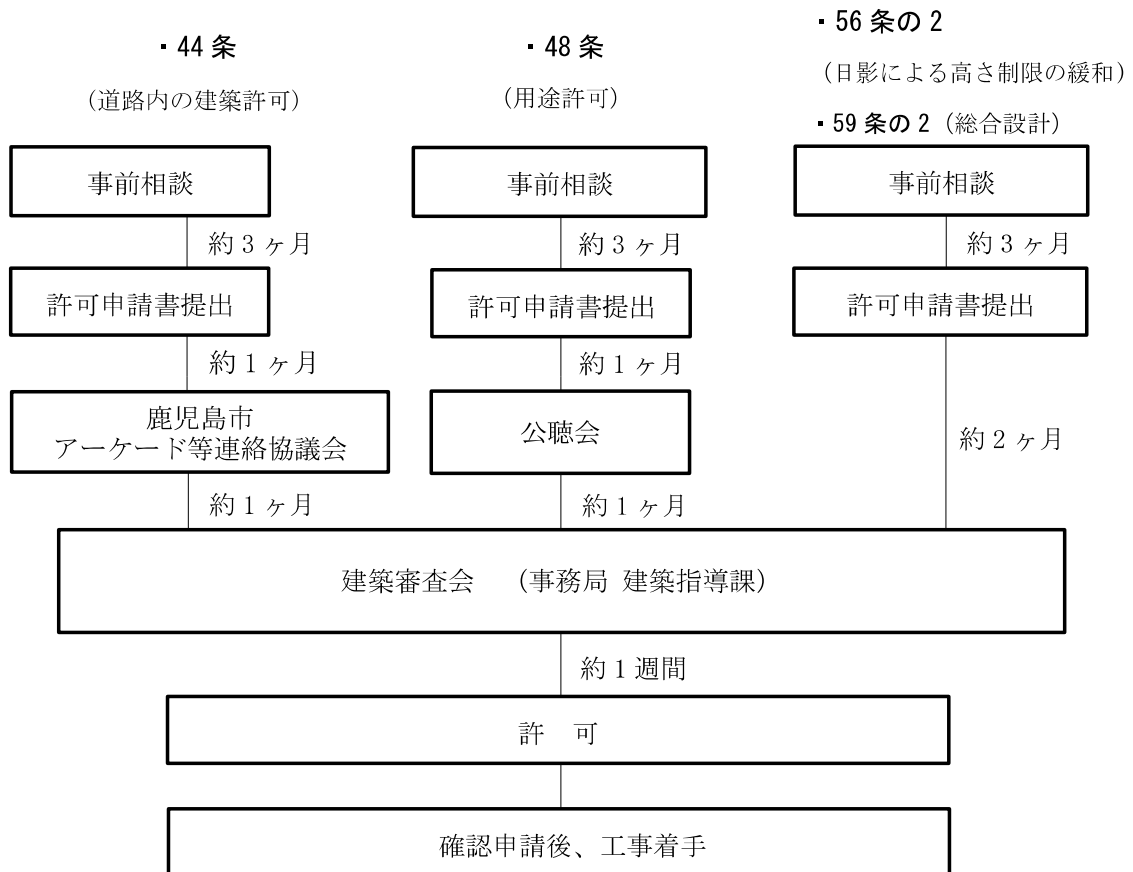
第1章 許可

2 建築審査会の同意を要する建築許可

建築審査会は、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生または行政に関する有識者7人の委員からなる特定行政庁の諮問機関で、特定行政庁から諮問された案件に対して、同意または不同意の判断をします。同意を要する建築許可としては、次のようなものがあります。

- ・法第44条（道路内の建築制限）
 - ・法第48条（用途地域内の建築制限）
 - ・法第56条の2（日影による高さ制限）
 - ・法第59条の2（総合設計）
- ※法第43条（建築物の敷地と道路との関係の許可）は22～24ページに解説があります。
 ※法第85条第6項及び第7項（仮設建築物の許可）は27～28ページに解説があります。

(1) 手続きのフロー



※期間は目安であり、状況によりこれ以上日数を要する場合があります。

※許可申請に係る手数料は、法第44条第1項第2号は33,000円、同項第4号は160,000円、

法第56条の2は160,000円、法第59条の2は160,000円、法第48条は180,000円（建築審査会が不要な場合は140,000円、公聴会・建築審査会共に不要な場合は120,000円）です。

第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

第1章 許可

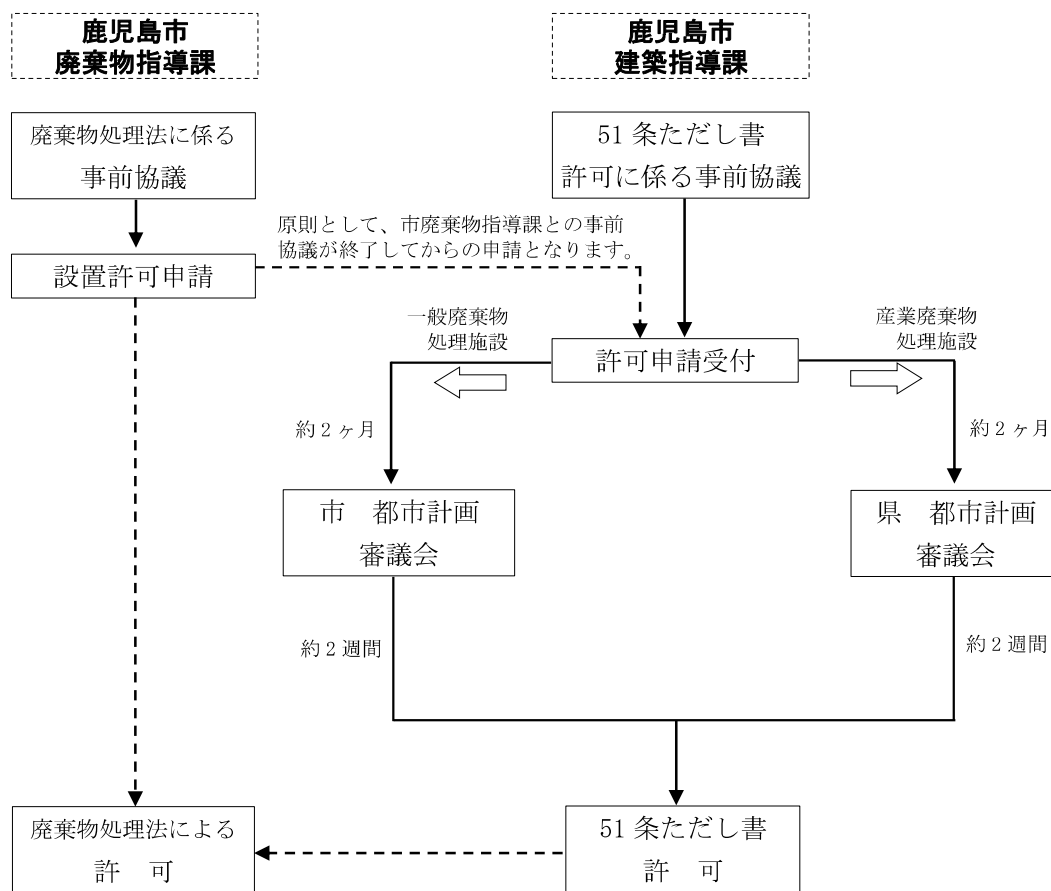
3 廃棄物処理施設等の敷地の位置の許可（法第51条ただし書）

都市計画区域内において、建築基準法第51条に掲げる特殊建築物（卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める施設）の敷地の位置は、都市計画においてその敷地の位置が決定していなければ、新築又は増築ができないこととなっていますが、政令の範囲内での新築・増築又は同法第51条ただし書の規定により、特定行政庁（鹿児島市長）に許可申請を行い、都市計画審議会の議を経て認められた場合には、建築等が可能となります。

(1) 対象となる「政令で定める施設」

建築基準法施行令第130条の2の2に規定されています。なお、廃棄物処理法の適用を受ける施設の場合は、廃棄物指導課と協議が必要になります。

(2) 手続きのフロー



※期間は目安であり、状況によりこれ以上日数を要する場合があります。

※許可申請手数料は160,000円です。

第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

第1章 許可

4 仮設建築物の許可（法第85条第6項及び第7項）

工事期間中の代替建築物や、共同住宅を販売するためのモデルルーム、期間の限定された仮設興行場などの仮設建築物で、特定行政庁（市）が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、許可した場合、耐火要求や用途規制などの適用を受けずに建築することができます。（法第85条第6項）

また、国際的規模の競技会場等、特別の必要があるものは、前述の要件に加え、公益上やむを得ないと認め、あらかじめ建築審査会の同意を得て、許可した場合、同条第6項と同様に建築することができます。（法第85条第7項）

(1) 申請建築物の用途及び許可期間

①法第85条第6項

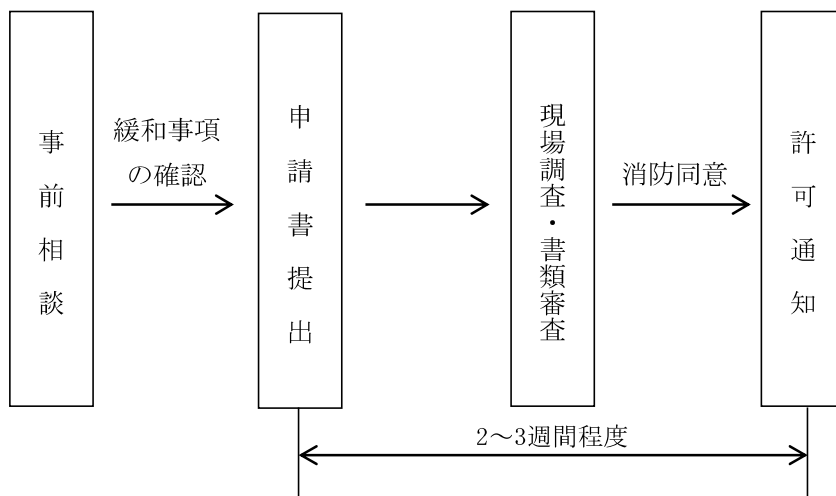
主 要 用 途	許 可 期 間
モデルルーム （共同住宅の売買に係るものに限る）	建築物の販売完了までの期間（1年以内）
仮設興行場	1年以内
仮設店舗等	建替工事に必要な期間
住宅展示場（管理事務所を除く）	1年以内
仮設校舎	建替工事に必要な期間
選挙事務所	必要な期間
仮設現場事務所・寄宿舍等	工事の施工に必要な期間 （現場に設けるものを除く）
その他これらに類するもの	1年以内

②法第85条第7項

主 要 用 途	許 可 期 間
国際的規模の競技会場等、特別の必要があるもの	使用上、必要と認める期間

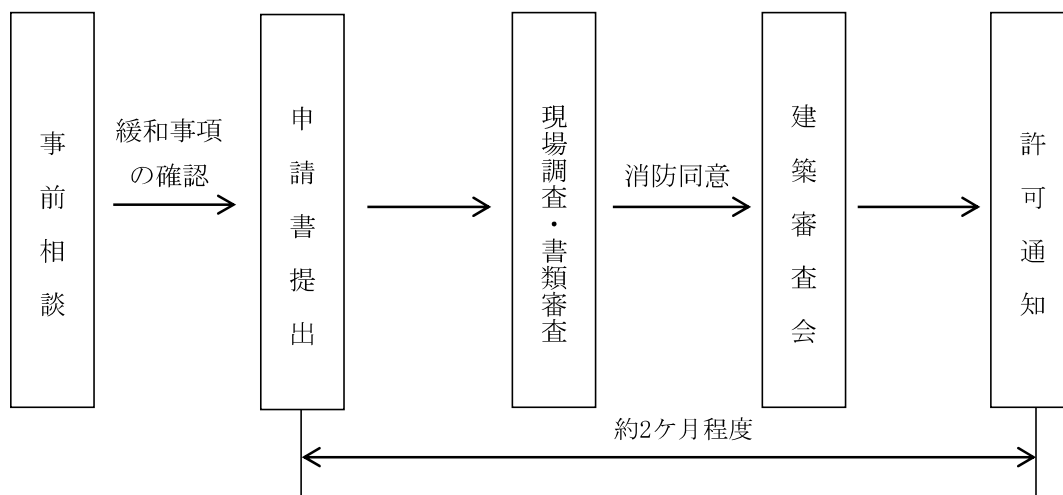
(2) 手続きのフロー

①法第 85 条第 6 項



※許可申請手数料は、120,000 円です。

②法第 85 条第 7 項



※許可申請手数料は、160,000 円です。

注意：期間は目安であり、状況によりこれ以上の日数を要する場合があります。

第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

第2章 認可等

1 仮使用認定（法第7条の6）

次の①、②に該当する場合、検査済証の交付を受けるまで、建築物を使用することはできません。ただし、特定行政庁又は建築主事、指定確認検査機関に仮使用の認定を申請し、認められた場合は使用することができます。

- ① 法第6条第1項第1号、第2号の建築物を新築する場合
- ② これらの建築物（共同住宅以外の住宅及び居室を有しない建築物を除く。）の増築等の工事で避難施設等^{*}に関する工事を含むものを行う場合
(※避難施設等（令第13条）)
 - ・避難階以外の階にあつては居室から直通階段に、避難階にあつては階段又は居室から屋外への出口に通ずる出入口及び廊下その他の通路
 - ・客室からの出口の戸、直通階段、バルコニー、屋外通路、屋外への出口及び屋上広場
 - ・地下街の各構えが接する地下道及び地下道への出入口
 - ・スプリンクラー設備、水噴霧消火設備又は泡消火設備で自動式のもの
 - ・排煙設備
 - ・非常用の照明装置
 - ・非常用の昇降機
 - ・防火区画

■仮使用認定申請書類

【法第7条の6第1項第一号（特定行政庁宛て）の場合】

- ①仮使用認定申請書（法施行規則第33号様式）
- ②委任状（手続きを委任する場合）
- ③配置図
- ④各階平面図
- ⑤安全計画書

【提出部数】 各4部

【法第7条の6第1項第二号（建築主事宛て）の場合】

- ①仮使用認定申請書（法施行規則第34号様式）
- ②委任状（手続きを委任する場合）
- ③国土交通省告示第247号第2に掲げる表に記載の図書

【提出部数】 各4部

※認定申請手数料は、120,000円です。

第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

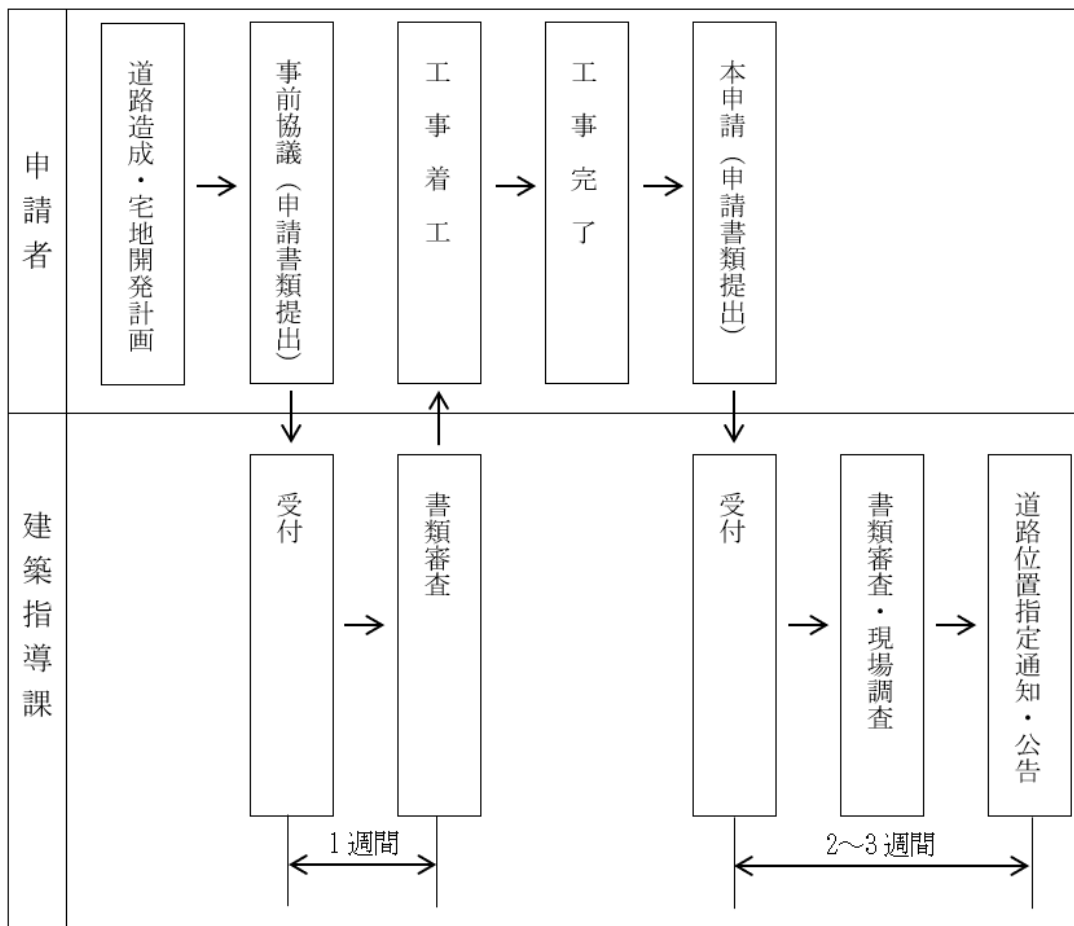
第2章 認可等

2 道路位置指定（法第42条第1項第5号）

建築基準法では、「建築物の敷地は道路に2メートル以上接しなければならない」と定められており、新たに小規模な宅地造成等を行う場合で、道路がない場合等には、建築基準法に定める位置指定道路を築造し、指定の申請を行う必要があります。

なお、都市計画区域において計画面積が1,000㎡以上となる場合や、都市計画区域外での新たな造成等については、道路位置指定の手続きにかわり開発許可の手続きが必要となります。（土地利用調整課）

(1) 手続きのフロー



※申請手数料は、指定・変更・廃止とも50,000円です。

※その他、農地転用の届出等、道路境界設定・施行承認（道路管理課・谷山建設課 他）等の手続きが必要です。

第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

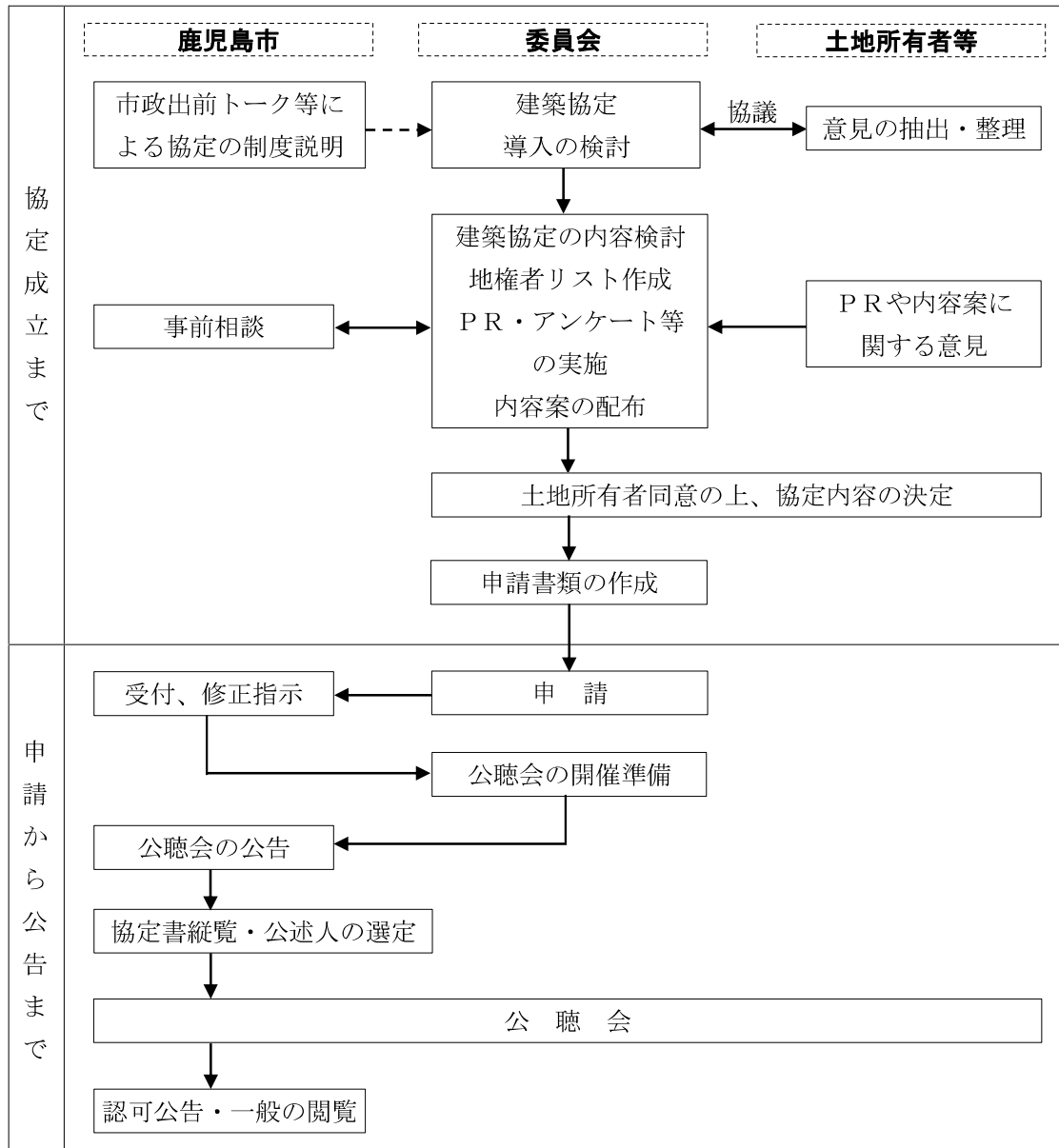
第2章 認可等

3 建築協定認可（法第73条）

建築協定は、建築基準法第69条の規定に基づいて定められた制度です。環境や利便性の維持増進等のために、土地の所有者等が一定の区域を定め、建築物の敷地や位置等に関する基準について協定を取り決め、委員会を組織して認可の申請及び協定の維持をしていくものです。建築協定の認可公告を受けた区域内では、土地の所有者が変更となる場合でも協定の効力は引き継がれます。

なお、建築協定では一般的な建築制限を緩和することはできません。

(1) 手続きのフロー



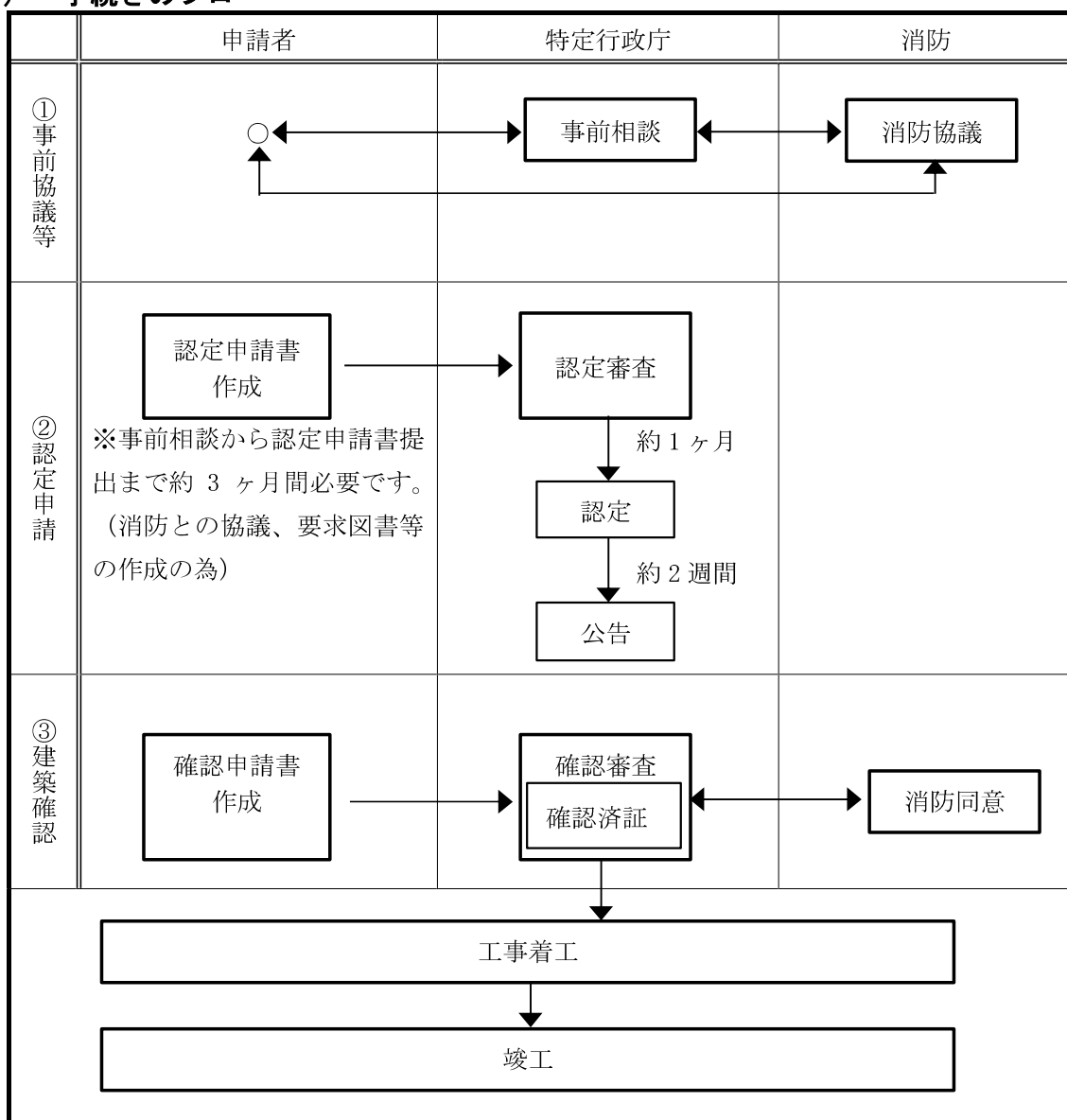
第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

第2章 認可等

4 一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度 (法第86条及び第86条の2)

建築基準法第86条及び第86条の2の規定による「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度」は、複数の敷地が一団地を形成している場合、当該一団地内にある複数の建築物について、一つの敷地であるとみなすことにより、接道・容積率・斜線制限等の建築制限を一体的に適用する制度です。

(1) 手続きのフロー



※認定申請手数料は、法第86条第1項は78,000円に、2を超える建築物の数に28,000円を乗じて得た額を加算した金額、法第86条第2項及び第86条の2は78,000円に、1を超える建築物の数に28,000円を乗じて得た額を加算した金額です。

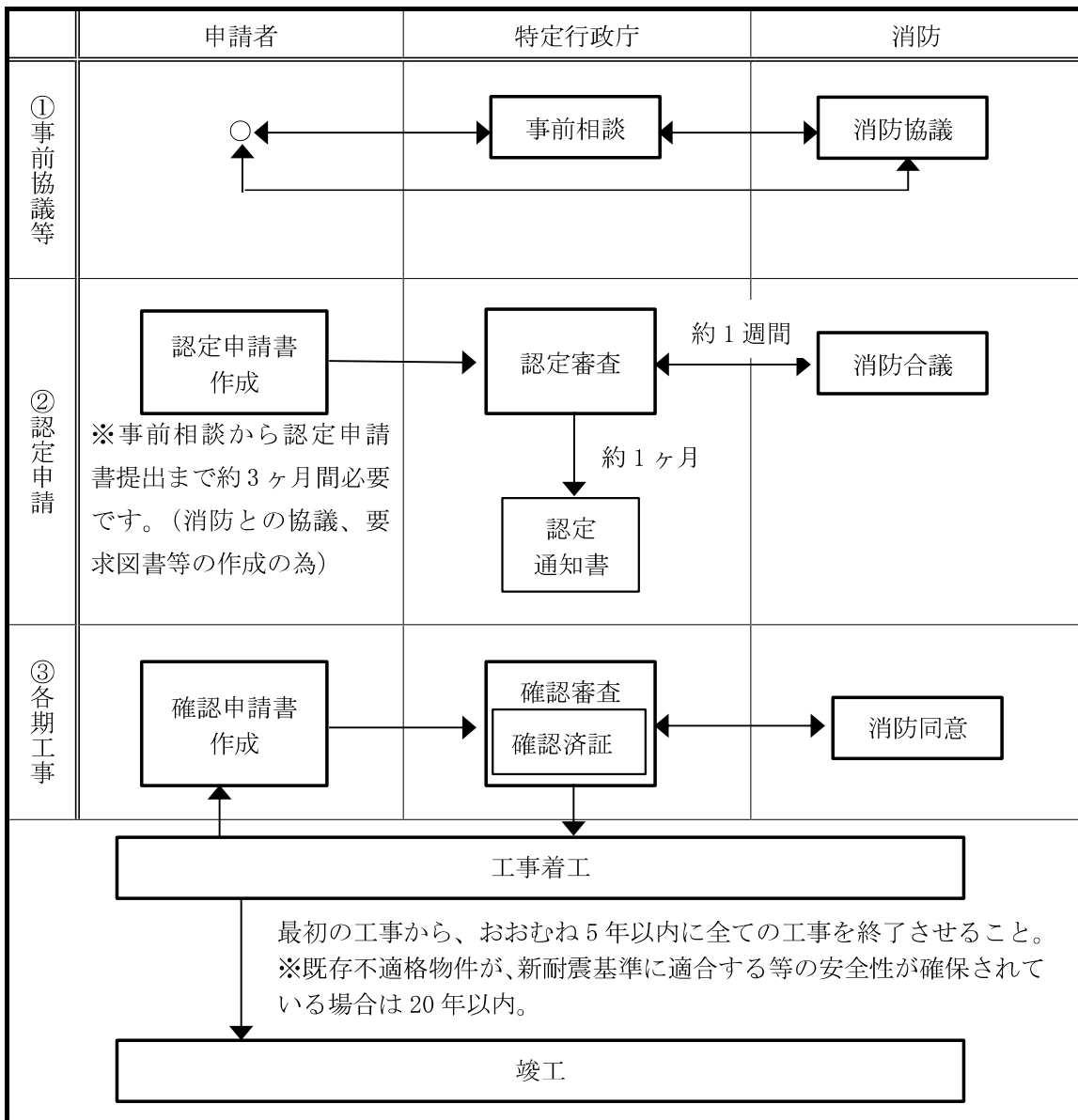
第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

第2章 認可等

5 全体計画認定（法第86条の8）

全体計画認定制度は、法第3条第2項により建築基準法の規定の適用を受けない既存不適格建築物について、複数の工事に分けて増築等を行う場合、段階的に建築基準法令の規定に適合させていく制度で、特定行政庁（市）の認定が必要となります。

(1) 手続きのフロー



※認定申請及び変更手数料は27,000円です。

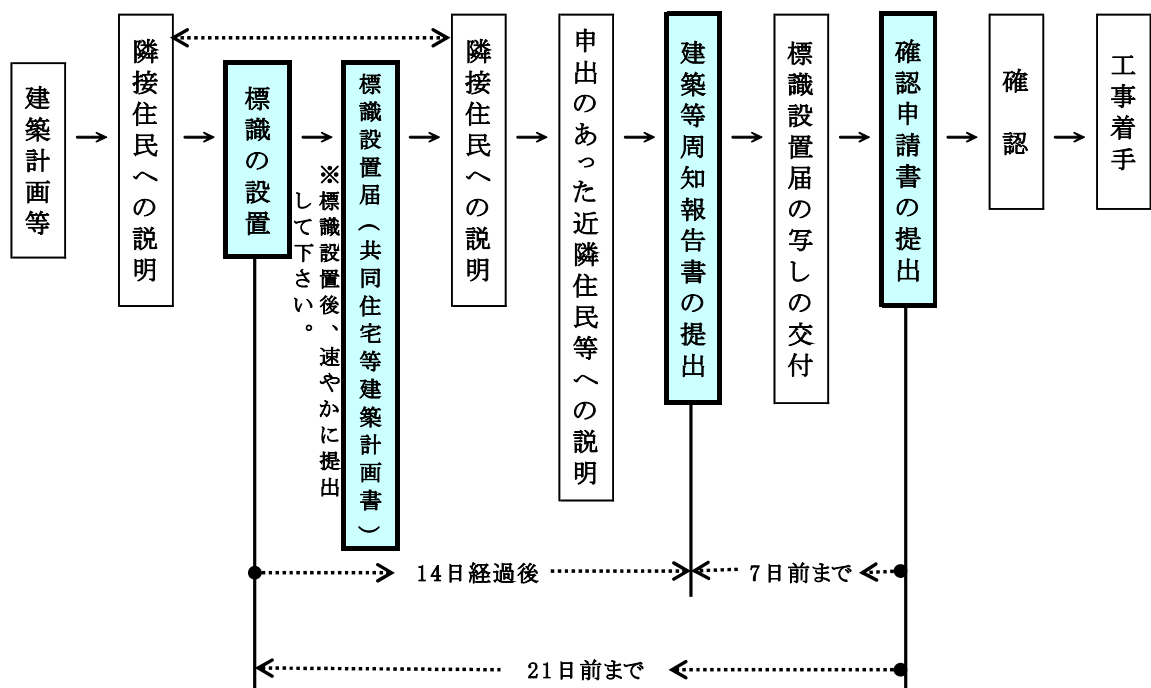
第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

第2章 認可等

6 標識設置届

- ・ 近年、中高層建築物の建築や工作物（鉄柱等）の築造に伴って生じる日照の障害、電波障害や工事中の騒音、振動等及び共同住宅の維持管理、使用状況等について、隣接住民等からの苦情や相談が増えています。
- ・ 平成16年4月、建築紛争の未然防止等のため、「鹿児島市指定建築物の建築等に係る住環境の保全に関する条例」を策定しました。
- ・ 今後、中高層建築物、共同住宅等及び指定工作物の建築等の計画にあたっては、この条例の規定に基づき、周辺の環境に及ぼす影響等について十分配慮するとともに、確認申請にあたっては、事前にこの条例、規定に基づく手続きが必要です。

(1) 確認申請時の事前協議フロー



- ※ 中高層建築物及び共同住宅等並びに指定工作物の手続きは、いずれも同じ手順です。
- ※ 共同住宅等については、標識設置届と一緒に共同住宅等建築計画書も提出してください。
- ※ 標識設置届及び周知報告書の内容等を確認した後に標識設置届の写しを交付します。確認申請書を提出する際にご持参ください。

(2) 条例が適用される中高層建築物及び共同住宅等並びに指定工作物

① 中高層建築物（条例第 2 条第 1 号）

建設予定地が属する用途地域ごとに、高さ及び階数によって指定されています。

建設予定地の用途地域	指定建築物の高さ及び階数 (いずれかに該当するもの)
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	・ 軒の高さが 7 メートルを超える建築物 ・ 地階を除く階数が 3 以上の建築物
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	・ 高さが 12 メートルを超える建築物 ・ 地階を除く階数が 4 以上の建築物
商業地域（容積率が 400%の地域）	・ 高さが 15 メートルを超える建築物 ・ 地階を除く階数が 5 以上の建築物
商業地域（容積率が 400%超の地域）	・ 高さが 20 メートルを超える建築物 ・ 地階を除く階数が 7 以上の建築物

※ 高さ等については、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号の規定によります。

② 共同住宅等（条例第 2 条第 2 号）（次のいずれかに該当するもの）

- ・ 地階を除く階数が 3 以上で、10 以上の住戸を有する建築物
- ・ 地階を除く階数が 3 以上で、15 以上の住室を有し下宿又は寄宿舎の用に供する建築物

※ 建築可能なすべての地域を対象とします。

※ 共同住宅等建築計画書（条例施行規則第 6 条第 1 項第 2 号・様式第 7）の提出の際は、清掃事務所と協議した「ごみ置場に関する協議」の写しを添付してください。

③ 指定工作物（条例第 2 条第 4 号）

指定工作物とは、建築基準法施行令第 138 条第 1 項第 2 号に掲げる高さが 15 メートルを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類する工作物をいいます。

※ 工作物の高さについては、第 3 編の第 6 章に関連取扱があります。

※ 詳しくは、「よりよい住環境のまちづくりを目指して」の冊子、またはホームページを参照してください。

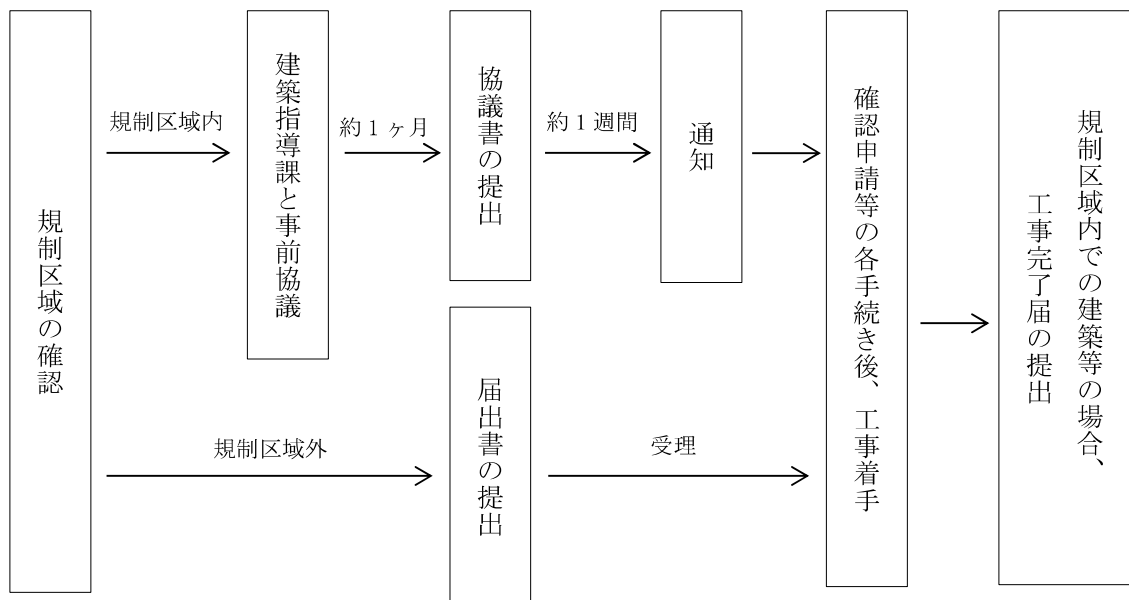
第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

第2章 認可等

7 ラブホテル類似施設事前協議

- ・ 鹿児島市では、善良の風俗及び良好な生活環境の保持並びに青少年の健全な育成を図り、もって市民福祉の向上に寄与することを目的として、ラブホテル類似施設の建築等を規制するために必要な事項を定めた「鹿児島市ラブホテル類似施設の建築等の規制に関する指導要綱」を策定しています。
- ・ 規制区域は下記のとおりです。
 - ① 商業地域以外の地域
 - ② 商業地域内の区域で、学校、図書館、児童福祉施設、病院・診療所、公民館、スポーツ施設及び都市公園の敷地の周囲 200m以内
- ・ 規制区域内において旅館等の建築等を行う場合は、協議書の提出が必要です。
なお、規制区域外であっても別途、届出書の提出が必要です。

(1) 手続きのフロー



第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

第2章 認可等

8 建築物の敷地と道路との関係の認定（法第43条第2項第1号）

建築基準法では、建築物の敷地は法上の道路に2m以上接しなければならないという接道規定があります。「建築物の敷地と道路との関係の認定」は、この接道規定を満足しない建築計画について、幅員4m以上の道等に接するもので、一定の条件を満たすものを、特定行政庁（鹿児島市長）が認めるものです。

(1) 認定の審査基準

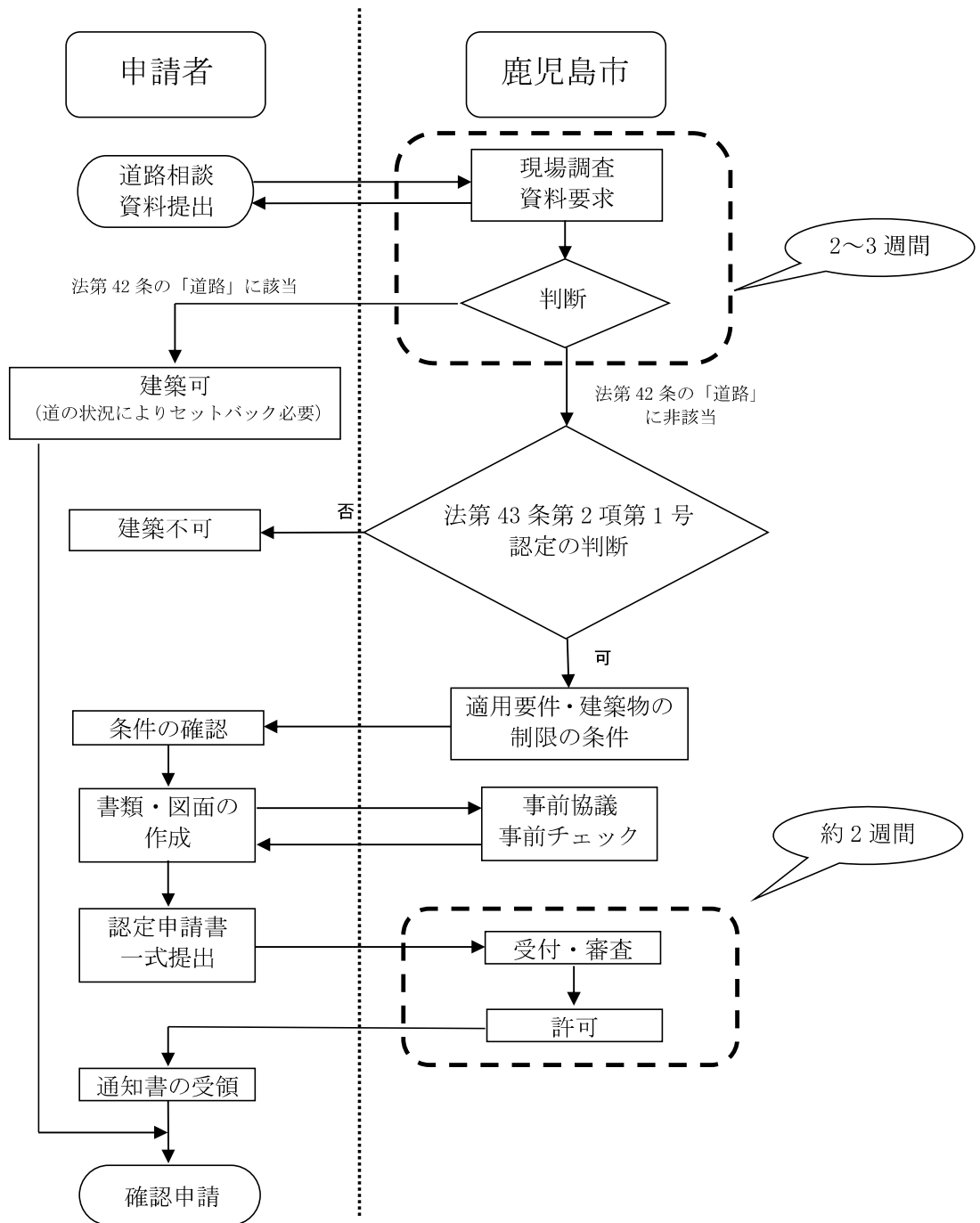
基準	道の基準		計画に関する基準		
	種別	幅員	用途	延べ面積	その他
(1)	道路と同等の機能を有する公的機関の所管する道	4m以上	法別表第一（い）欄（一）項に掲げる用途以外のもの	500㎡以内 （敷地に複数棟ある場合は合計）	<ul style="list-style-type: none"> 敷地が当該空地に2m以上接すること。 雨水、汚水排水が適切に処理できること。
(2)	<p>「令第144条の4第1項各号の基準（位置指定道路の基準）に適合する道（※）」で、当該道等の所有者、権利者及び管理者から、<u>将来にわたる通行の承諾を得られるもの</u>。</p> <p>※現時点の幅員が4m以上で、現に通行の用に供され安定的、日常的に利用できるもの」に限る。</p>		一戸建ての住宅、及び兼用住宅、長屋		

※用途の基準については、鹿児島県建築基準法施行条例第21条各号に該当する用途に供する建築物で、その用途に供する床面積の合計が200㎡をこえるものは除く。

令第144条の4第1項各号の基準（位置指定道路の基準）

令第144条の4第1項	道の基準	補足
1号	両端が他の道路に接続しているもの または袋路状道路の基準を満足するもの	<p>（袋路状道路の基準）</p> <p>イ 延長が35m以下</p> <p>ロ 終端が公園等の自動車の転回に支障がないものに接続</p> <p>ハ 延長が35mを超える場合で、35m以内ごとに転回広場が設けられている</p> <p>ニ 幅員が6m以上</p> <p>ホ イ～ニに準ずるもので、周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと特定行政庁が認めたもの</p>
2号	道の交差、接続、屈曲する箇所（120度未満の箇所のみ）にすみ切りを設けているもの	<ul style="list-style-type: none"> すみ切りは2m×2mの両側すみ切りが必要 ただし、特定行政庁がやむを得ないと認めた場合（①、②の場合等）はこの限りではない ① すみ切りが両側に設置困難で片側だけ設置の場合で、3m×3mもしくは2m×6mのすみ切りを設けているもの ② 接続道路に歩道がある場合（歩道を含めて2mのすみ切りを行う場合）
3号	砂利敷その他ぬかるみとならない構造	アスファルト舗装、砂利敷き等
4号	縦断勾配が12%以下で、かつ、階段状で無いもの	—
5号	道及び敷地内排水に必要な側溝、街渠その他の施設を設けているもの	<p>原則として、側溝は道の両側に設けること。</p> <p>ただし、次の条件を満たし、排水上支障がないもので特定行政庁が認めた場合は、片側でも認める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 道の片側及び突き当りに限り宅地があること。 ② 道及びこれに接する宅地内の雨水を対象とした流量計算書を提出すること ③ 道路の排水計画がなされていること

(2) 認定までの流れ



(3) 申請書類… (正副 2 部提出)

- | | | |
|---|---|----------------------|
| ① 認定申請書 | } | 市ホームページに
様式があります。 |
| ② 委任状 | | |
| ③ 字絵図：法務局で取得して下さい。 | } | 正本には原本、副本にはコピー |
| ④ 登記簿謄本：法務局で取得して下さい。 | | |
| ⑤ 通行の承諾書：基準（2）の場合のみ必要 | | |
| ⑥ 道等の地積測量図または実測図 | | |
| ⑦ 申請地の地積測量図または実測図 | | |
| ⑧ 付近見取図 | | |
| ⑨ 周囲現況図 | | |
| ・ 法第 42 条の道路までを図示してください。 | | |
| ・ 地番の記入、道等の幅員の記入、側溝位置の記入、汚水本管位置の記入、雨水汚水排水経路の記入 | | |
| ⑩ 配置図 | | |
| ⑪ 雨水汚水排水計画図 | | |
| ・ 配置図との兼用としても可 | | |
| ⑫ 各階平面図 | | |
| ⑬ 2 面以上の立面図 | | |
| ⑭ 2 面以上の断面図 | | |
| ⑮ その他：借地承諾書・確認書、売買契約書、戸籍謄本、印鑑証明書等 認定の要件により必要となる場合があります。 | | |

※ 手数料は、27,000 円です。

**9 既存不適格建築物の大規模修繕等に係る建築物の敷地と道路との関係等の認定
(令第 137 条の 12 第 6 項、第 7 項)**

建築基準法では、法第 3 条第 2 項の規定により、一部の規定の適用を受けない建築物（以下、「既存不適格建築物」という。）において増改築や大規模修繕等を行う場合、これらの規定について、現行基準への適合が必要となります。本認定は、接道規定（法第 43 条第 1 項）又は道路内建築制限（法第 44 条第 1 項）の既存不適格建築物における大規模修繕等で一定の条件を満たすものについて、引き続きこれらの規定を適用しないことを特定行政庁（鹿児島市長）が認めるものです。

※手数料は、令第 137 条の 12 第 6 項、第 7 項共に 27,000 円です。

第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

第3章 その他の関係法令

1 急傾斜地崩壊危険区域内の建築承認（県条例第27条）

鹿児島県が指定する「急傾斜地崩壊危険区域」内には、原則として住居の用に供する建築物を建築することはできません。

やむを得ず建築を行う場合は、安全対策等を講じたうえ特定行政庁の承認が必要となりますので、確認申請の前に県条例第27条についての承認申請書を提出してください。

対象となるのは、その敷地に「急傾斜地崩壊危険区域」がかかっている建築計画となります。

「急傾斜地崩壊危険区域」の正確な位置については、鹿児島県鹿児島地域振興局建設部建設総務課で確認してください。

※必要となる書類について

- ・承認申請書
- ・付近見取図、周囲現況図
- ・敷地面積求積図
- ・建築面積求積図
- ・配置図

急傾斜地崩壊危険区域および崖の位置について記載されていること。

- ・各階平面図、2面以上の立面図、2面以上の断面図

崖相談にあたって示した安全対策がある場合は、その対策についても記載されていること。

- ・崖断面図

急傾斜地崩壊危険区域と敷地境界及び計画建物の位置関係が示されているもの。（崖相談にあたって作成されるものとほぼ同じです。）

- ・急傾斜地崩壊危険区域内行為許可書の写し（許可を要する場合）

なお、急傾斜地崩壊危険区域については、建築承認手続きの前に、必ず崖相談の手続きを行ってください。（P19参照）

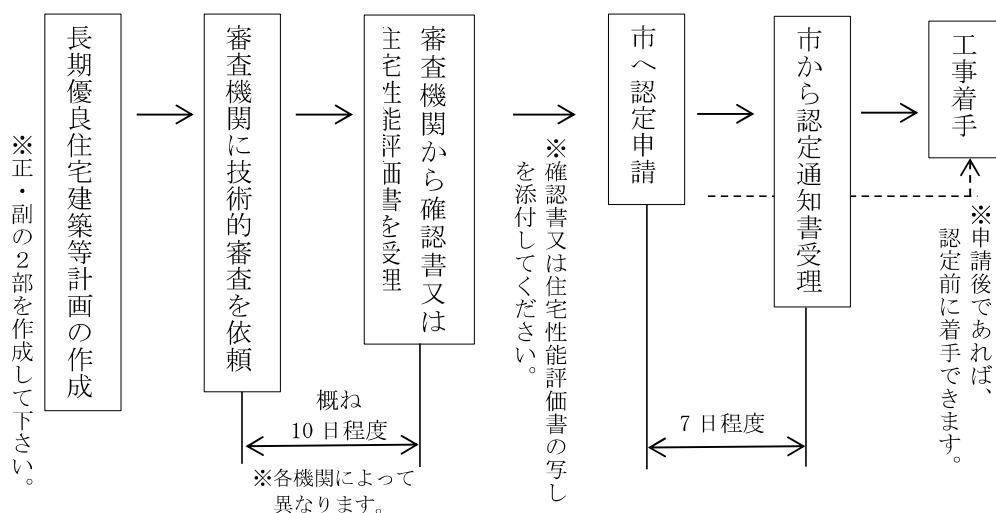
第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

第3章 その他の関係法令

2 長期優良住宅認定

- ・ 長期優良住宅とは、耐久性・耐震性、省エネルギー性能に優れ、居住者の利用状況の変化に対応した間取りの変更やバリアフリー改修に対応できるスペースの確保が講じられているなど、その構造及び設備が長期使用構造等に係る要件を満足している住宅を言います。
- ・ 住宅を長期使用構造等とし、住宅の維持保全を行う場合、所管行政庁の認定を申請することができます。
- ・ 長期優良住宅について、その建築及び維持保全に関する計画（「長期優良住宅建築等計画」と言います。）の認定を受けたものについては、長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び維持保全を行うこととなります。
- ・ 認定を受けた住宅には、固定資産税等の税制優遇があります。

(1) 手続きのフロー



注1) 審査機関…登録住宅性能評価機関のことをいいます。

注2) 確認書…住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第6条の2第3項に規定する確認書をいいます。

注3) 住宅性能評価書…住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書をいい、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第2条第4項に規定する長期使用構造等であることが記載されたものに限ります。

注4) 審査機関を通さず、直接市に申請することもできます。ただし、この場合は日数がかかります。

注5) 申請は必ず工事着手前に行ってください。着工後の申請はできません。

(2) 申請手数料

①認定申請手数料：新築住宅の場合

住棟の総戸数	確認書又は住宅性能評価書あり	確認書・住宅性能評価書 どちらもなし
戸建て住宅	14,000 円	49,000 円
2 戸～5 戸	24,000 円	114,000 円
6 戸～10 戸	39,000 円	182,000 円
11 戸～25 戸	65,000 円	360,000 円
26 戸～50 戸	105,000 円	645,000 円
51 戸～100 戸	161,000 円	1,110,000 円
101 戸～200 戸	272,000 円	2,053,000 円
201 戸～300 戸	345,000 円	2,933,000 円
301 戸～	391,000 円	3,593,000 円

①認定申請手数料：その他の場合

住棟の総戸数	確認書又は住宅性能評価書あり	確認書・住宅性能評価書 どちらもなし
戸建て住宅	18,000 円	66,000 円
2 戸～5 戸	33,000 円	154,000 円
6 戸～10 戸	53,000 円	246,000 円
11 戸～25 戸	89,000 円	484,000 円
26 戸～50 戸	141,000 円	866,000 円
51 戸～100 戸	215,000 円	1,489,000 円
101 戸～200 戸	365,000 円	2,753,000 円
201 戸～300 戸	462,000 円	3,933,000 円
301 戸～	524,000 円	4,818,000 円

②変更認定申請手数料

①の認定申請手数料の区分に応じ、それぞれ当該手数料の 2 分の 1 に相当する金額

③譲受人を決定した場合における長期優良住宅建築等計画の変更認定申請手数料

2,000 円／戸

④地位の承継の承認申請手数料

2,000 円／戸

注 1) 登録住宅性能評価機関による技術的審査の適用範囲は、長期使用構造等(法第 6 条第 1 項第 1 号)の基準です。

注 2) 認定申請の際、建築確認を併願申請することもできます。その場合は、確認申請手数料を加算した額を徴収します。

(3) 認定申請に必要な書類

- ①認定申請書
- ②委任状
- ③確認書（写し）又は住宅性能評価書（写し）
- ④確認済証（写し）（建築確認前であれば、確認がおり次第提出して下さい。）
- ⑤維持保全計画書
- ⑥第6条第1項第3号の基準に適合することを証明する書類（写し）
（地区計画、土地地区画整理事業、建築協定、景観計画等の適合通知など）
- ⑦設計内容説明書（③の添付がある場合は不要）
- ⑧図面一式（付近見取図、配置図、各階平面図、求積図、2面以上の立面図、断面図又は矩計図）

(4) その他必要な手続き

- ①認定を受けた住宅の工事が完了した場合 ⇒ 「工事完了報告書」の提出
（添付書類）・「工事監理報告書」または「建設住宅性能評価書」の写し
・「検査済証」の写し
- ②認定を受けた住宅の計画を変更する場合 ⇒ 変更認定申請（申請料が必要）
変更の内容によっては軽微な変更となりますので、ご相談下さい。
- ③認定を受ける前に申請を取り下げの場合 ⇒ 「取下げ届」の提出
- ④認定を受けた住宅の建築や維持保全を取りやめる場合 ⇒ 「取りやめ届」の提出
- ⑤相続・売買等により、認定を受けた者の地位を引き継ぐ場合 ⇒ 承認申請（申請料が必要）
- ⑥認定を受けた住宅の譲受人を決定した場合 ⇒ 変更認定申請（申請料が必要）

第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

第3章 その他の関係法令

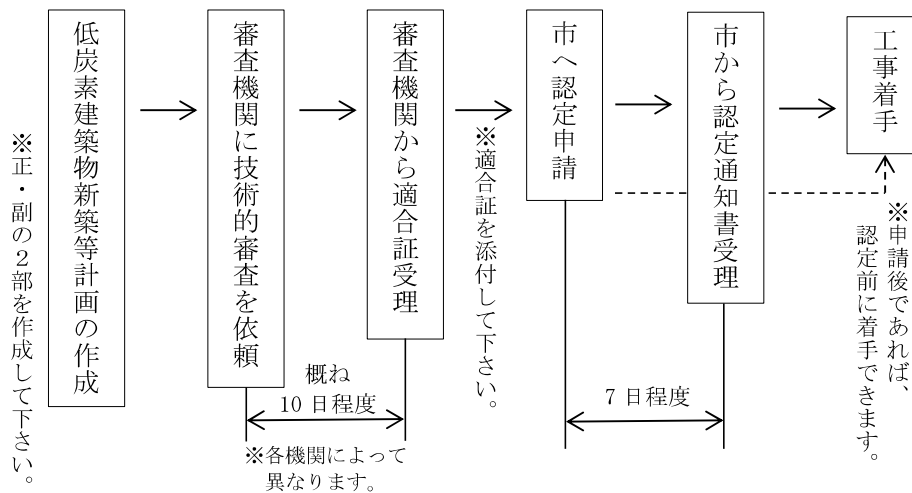
3 低炭素建築物認定

- ・ 二酸化炭素の大部分が都市において発生していることを踏まえ、都市からの二酸化炭素排出の抑制を図るため、平成24年12月4日に「都市の低炭素化の促進に関する法律」が施行されました。
- ・ 低炭素化が講じられた低炭素建築物について、新築等の計画（「低炭素建築物新築等計画」と言います。）の認定を受けることで、税制の優遇措置や容積率の緩和があります。

(1) 対象となる建築物

市街化区域または市街化区域以外で用途地域が定められている区域内の全ての建築物

(2) 手続きのフロー



注1) 審査機関…登録住宅性能評価機関及び登録建築物エネルギー消費性能判定機関をいいます。

注2) 適合証…審査機関が認定基準に適合することを証するため発行する図書をいいます。

注3) 審査機関を通さず、直接市に申請することもできます。ただし、この場合は日数がかかります。

(3) 認定申請に必要な書類

- ①認定申請書
- ②委任状
- ③適合証（原本）
- ④確認済証（建築確認前であれば、確認がおり次第提出して下さい。）
- ⑤設計内容説明書
- ⑥図面一式

(4) その他必要な手続き

- ①認定を受けた建築物の工事が完了した場合 ⇒ 「工事完了報告書」を提出（添付書類）・「工事監理報告書」または「建設住宅性能評価書」の写し
・「検査済証」の写し
- ②認定を受けた建築物の計画を変更する場合 ⇒ 変更認定申請（申請料が必要）
変更の内容によっては軽微な変更となりますので、ご相談下さい。
- ③認定を受ける前に申請を取り下げの場合 ⇒ 「取下げ届」を提出
- ④認定を受けた建築物の新築等を取りやめる場合 ⇒ 「取りやめ届」を提出
- ⑤認定を受けた建築物を譲受人に譲り渡した場合 ⇒ 「名義変更届出書」を提出

(5) 認定申請手数料

- ・下表の区分に応じた手数料の合計額が申請手数料となります。
- ・変更認定申請手数料は、下表の区分に応じた手数料の2分の1に相当する金額となります。

用途	評価方法	規模等		適合証	
				なし	あり
住宅部分	標準計算	戸建住宅	200 m ² 未満	37,000 円	7,000 円
			200 m ² 以上	41,000 円	7,000 円
		共同住宅等	300 m ² 未満	73,000 円	11,000 円
			300 m ² 以上 2,000 m ² 未満	121,000 円	23,000 円
			2,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	205,000 円	48,000 円
			5,000 m ² 以上	293,000 円	85,000 円
	誘導仕様基準	戸建住宅	200 m ² 未満	20,000 円	7,000 円
			200 m ² 以上	21,000 円	7,000 円
		共同住宅等	300 m ² 未満	36,000 円	11,000 円
			300 m ² 以上 2,000 m ² 未満	61,000 円	23,000 円
			2,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	108,000 円	48,000 円
			5,000 m ² 以上	163,000 円	85,000 円
併用法 (仕様×計算)	戸建住宅	200 m ² 未満	28,000 円	7,000 円	
		200 m ² 以上	31,000 円	7,000 円	
	共同住宅等	300 m ² 未満	54,000 円	11,000 円	
		300 m ² 以上 2,000 m ² 未満	90,000 円	23,000 円	
非住宅部分	標準入力法	300 m ² 未満	237,000 円	11,000 円	
		300 m ² 以上 1,000 m ² 未満	297,000 円	19,000 円	
		1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満	383,000 円	29,000 円	
		2,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	545,000 円	85,000 円	
		5,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	671,000 円	133,000 円	
		10,000 m ² 以上 25,000 m ² 未満	793,000 円	168,000 円	
		25,000 m ² 以上	905,000 円	209,000 円	
	モデル建物法 (小規模版含む)	300 m ² 未満	92,000 円	11,000 円	
		300 m ² 以上 1,000 m ² 未満	116,000 円	19,000 円	
		1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満	153,000 円	29,000 円	
		2,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	246,000 円	85,000 円	
		5,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	321,000 円	133,000 円	
		10,000 m ² 以上 25,000 m ² 未満	385,000 円	168,000 円	
		25,000 m ² 以上	452,000 円	209,000 円	

注 1) 審査機関による技術的審査の適用範囲は、法第 54 条第 1 項の基準です。

注 2) 認定申請の際、建築確認を併願申請することもできます。その場合は、確認申請手数料を加算した額を徴収します。

第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

第3章 その他の関係法令

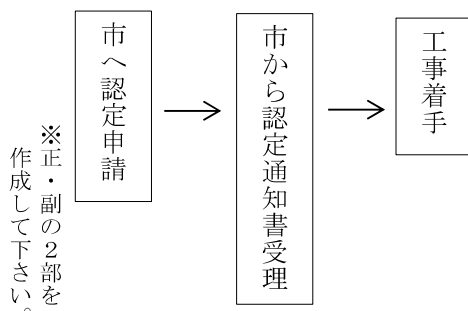
4 バリアフリー法認定

- 平成18年12月20日に「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（「バリアフリー法」と言います。）が施行されました。
- 特定建築物（下表）について、建築等及び維持保全の計画を作成し、この認定を受けると、容積率の特例、税制の特例（所得税、法人税）、認定を受けた旨の表示をすることができる等の優遇措置を受けることができます。

【表 特定建築物】

1	学校	12	体育館、ボーリング場など運動施設や遊技場
2	病院、診療所	13	博物館、美術館、図書館
3	劇場、観覧場、映画館、演芸場	14	公衆浴場
4	集会場、公会堂	15	飲食店、料理店、ナイトクラブなど
5	展示場	16	理髪店、銀行などサービス業の店舗
6	卸売市場、百貨店など物品販売の店舗	17	自動車教習所、学習塾、華道教室など
7	ホテル、旅館	18	工場
8	事務所	19	旅客の乗降や待合いの施設（車両、船舶、航空機）
9	共同住宅、寄宿舎、下宿	20	自動車の停留、駐車のための施設
10	老人ホーム、保育所、福祉ホームなど	21	公衆便所
11	福祉センター、児童厚生施設など	22	公共用歩廊

(1) 手続きのフロー



注1) 認定手数料は必要ありません。

注2) 申請から認定まで1ヶ月程度かかります。

※物件の規模によって異なります。

(2) 認定申請に必要な書類

- ①認定申請書
- ②建築物移動等円滑化誘導基準チェックリスト
- ③図面一式（特に、昇降機・便所・浴室等は詳細図が必要）
- ④添付資料（認定に係る仕上げの色、仕様がわかるカタログなど）

第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

第3章 その他の関係法令

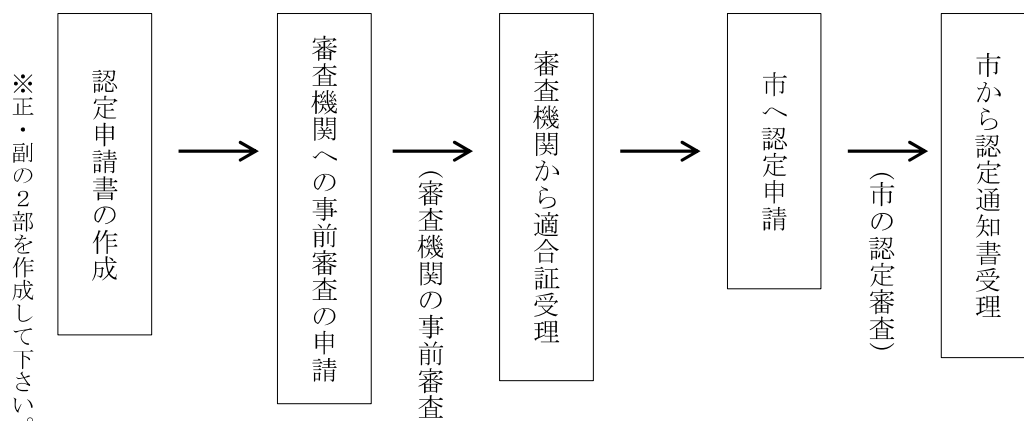
5 建築物エネルギー消費性能の向上等に関する法律に基づく認定

- ・建築物エネルギー消費性能の向上等に関する法律（以下、「法」という。）が平成28年4月1日に施行され、「建築物エネルギー消費性能向上計画の認定」が創設されました。

(1) 建築物エネルギー消費性能向上計画の認定について（性能向上計画認定）

- ・建築主は、エネルギー消費性能の向上に資する建築物の新築または増築、改築、修繕、模様替え、もしくは建築物への空気調和設備等の設置・改修をしようとするときは、その計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができます。
- ・認定を受けた場合、容積率特例（認定基準に適合するために設けられた設備部分の床面積を不参入とすること（上限：延べ面積の10%））等を受けることができます。

(2) 手続きのフロー



注1) 審査機関…登録住宅性能評価機関及び登録建築物エネルギー消費性能判定機関をいいます。

注2) 適合証…審査機関が認定基準に適合することを証するため発行する図書をいいます。

(3) 認定申請に必要な書類

- ①申請書
- ②委任状
- ③適合証
- ④設計内容説明書（※性能向上計画認定のみ）
- ⑤図面一式（仕様書、各種計算書、機器表等含む）

(4) その他必要な手続き

- ・認定を受けた建築物の計画を変更する場合 ⇒ 変更認定申請
（変更の内容によっては軽微な変更となりますので、ご相談ください。）
- ・認定を受けた建築物の工事が完了した場合 ⇒ 工事完了報告書の提出
- ・認定を受ける前に申請を取り下げる場合 ⇒ 「取下げ届」の提出
- ・認定を受けた建築物の新築等を取りやめる場合 ⇒ 「取りやめ届」の提出

(5) 認定申請手数料

- ・下表の区分に応じた手数料の合計額が申請手数料となります。
- ・変更認定申請手数料は、下表の区分に応じた手数料の2分の1に相当する金額となります。

用途	評価方法	規模等		適合証	
				なし	あり
住宅部分	標準計算	戸建住宅	200 m ² 未満	37,000 円	7,000 円
			200 m ² 以上	41,000 円	7,000 円
		共同住宅等	300 m ² 未満	73,000 円	11,000 円
			300 m ² 以上 2,000 m ² 未満	121,000 円	23,000 円
			2,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	205,000 円	48,000 円
			5,000 m ² 以上	293,000 円	85,000 円
	誘導仕様基準	戸建住宅	200 m ² 未満	20,000 円	7,000 円
			200 m ² 以上	21,000 円	7,000 円
		共同住宅等	300 m ² 未満	36,000 円	11,000 円
			300 m ² 以上 2,000 m ² 未満	61,000 円	23,000 円
			2,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	108,000 円	48,000 円
			5,000 m ² 以上	163,000 円	85,000 円
併用法 (仕様×計算)	戸建住宅	200 m ² 未満	28,000 円	7,000 円	
		200 m ² 以上	31,000 円	7,000 円	
	共同住宅等	300 m ² 未満	54,000 円	11,000 円	
		300 m ² 以上 2,000 m ² 未満	90,000 円	23,000 円	
		2,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	156,000 円	48,000 円	
		5,000 m ² 以上	227,000 円	85,000 円	
非住宅部分	標準入力法	300 m ² 未満	237,000 円	11,000 円	
		300 m ² 以上 1,000 m ² 未満	297,000 円	19,000 円	
		1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満	383,000 円	29,000 円	
		2,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	545,000 円	85,000 円	
		5,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	671,000 円	133,000 円	
		10,000 m ² 以上 25,000 m ² 未満	793,000 円	168,000 円	
		25,000 m ² 以上	905,000 円	209,000 円	
	モデル建物法 (小規模版含む)	300 m ² 未満	92,000 円	11,000 円	
		300 m ² 以上 1,000 m ² 未満	116,000 円	19,000 円	
		1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満	153,000 円	29,000 円	
		2,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	246,000 円	85,000 円	
		5,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	321,000 円	133,000 円	
		10,000 m ² 以上 25,000 m ² 未満	385,000 円	168,000 円	
		25,000 m ² 以上	452,000 円	209,000 円	

注 1) 性能向上計画認定申請で、建築確認を併願する場合は確認申請手数料を加算します。