

■ 建築関係窓口(江別市役所)一覧 ■

◇確認申請・中間検査・完了検査 ◇仮使用認定 ◇建築確認台帳記載事項証明 ◇建築計画概要書の閲覧 ◇真北の角度の確認 ◇既存道路(私道)等の確認 ◇北海道福祉のまちづくり条例に基づく届出	建設部建築指導課建築確認係 江別市高砂町6(別館1階) Tel 011-381-1042	◇農地法に基づく届出等	農業委員会事務局 江別市高砂町6 (第2別館2階) Tel 011-381-1054
		◇農振法に基づく届出等	経済部農業振興課 江別市高砂町6 (第2別館2階) Tel 011-381-1025
◇建築基準法に基づく許可・認定・指定申請 ◇建築協定 ◇新築の住宅用家屋証明 (注)中古は市民税課市民税係 ◇優良住宅の認定 ◇長期優良住宅の認定 ◇バリアフリー法に基づく認定 ◇耐震改修法に基づく認定 ◇木造住宅等無料簡易耐震診断 ◇中高層建築物の届出 ◇特定建築物等の定期報告 ◇建設リサイクル法に基づく届出 ◇建築物省エネ法に基づく認定 ◇低炭素建築物の認定 ◇違反建築物等の是正・指導	建設部建築指導課建築指導係 江別市高砂町6(別館1階) Tel 011-381-1042	◇共同住宅・長屋の ごみステーション設置手続き ◇(合併処理)浄化槽の設置・補助	生活環境部環境室廃棄物対策課 江別市工業町14-3 (環境事務所) Tel 011-383-4217
		◇公害関係の届出 (騒音・振動・悪臭・工場等設置)	生活環境部環境室環境課 江別市工業町14-3 (環境事務所) Tel 011-381-1019
		◇上・下水道(給・排水工事)	水道部水道整備課 江別市萩ヶ岡1-4 (水道庁舎2階) Tel 011-385-4989
◇用途地域の確認 ◇市街化区域証明・用途地域証明 ◇地区計画・立地適正化計画の届出 ◇土地取引の届出(国土法、公法) ◇地価公示・地価調査	企画政策部都市計画課 江別市高砂町6(本庁舎2階) Tel 011-381-1038	◇消防法	消防本部予防課 江別市野幌代々木町80-8 (消防庁舎) Tel 011-382-5430
◇江別市道の範囲及び幅員 ◇道路占用許可・歩道の切下げ ◇地籍成果の閲覧・謄本の交付	建設部土木事務所道路管理課 江別市元江別本町21 Tel 011-383-5900	◇文化財保護法による着工前 手続き(埋蔵文化財保護)	教育部郷土資料館 江別市緑町西1丁目38 Tel 011-385-6466
◇開発行為(宅地造成) ◇市街化調整区域内の建築 ◇土地地区画整理事業 ◇町名・地番変更証明 ◇優良宅地	建設部開発指導課 江別市高砂町6(別館2階) Tel 011-381-1043	◇確認表示板の販売 ￥500 ◇都市計画図(用途地域図)の販売 ￥900 ◇現況図(1/2500、1/5000)の販売 ￥400 ◇市街化区域図(白図)の販売 ￥500	売店 (本庁舎地下1階) Tel 011-382-4141 内(3613)

■ 建築関係申請・届出一覧 ■ (主な申請先について掲載)

□地区計画の届出 ※地区計画区域(江別市建築規制等位置図参照)においては、条例に基づく建物用途・最低敷地面積・壁面の位置等の制限があり、工事着手30日前までに届出が必要です。 ■企画政策部都市計画課 江別市役所本庁舎2階 Tel 011-381-1038	□北海道福祉のまちづくり条例に基づく届出 ※対象施設は、工事着手前までに北海道知事(提出先は江別市)に届出が必要です。 ■建設部建築指導課建築確認係 江別市役所別館1階 Tel 011-381-1042
□開発行為の許可申請 ※一定規模を超える開発行為は都市計画法に基づく許可申請等が必要です。 ■建設部開発指導課 江別市役所別館2階 Tel 011-381-1043	□大店立地法及び北海道商活条例に基づく届出 ※1,000㎡を超える店舗(大店立地法)、または6,000㎡を超える店舗(北海道地域商業の活性化に関する条例)の新設等をする場合は事前に北海道知事に届出が必要です。 ■石狩振興局産業振興部商工労働観光課 北海道庁別館 Tel 011-204-5828
□建設リサイクル法に基づく届出 ※一定規模以上の解体・新增築・リフォーム等を行う場合は工事着手7日前までに届出が必要です。 ■建設部建築指導課建築指導係 江別市役所別館1階 Tel 011-381-1042	□工場立地法に基づく特定工場の届出 ※特定工場(製造業等で敷地面積が9,000㎡以上または建築面積3,000㎡以上)の新設・増設・変更等をする場合は、工事開始90日前までに届出が必要です。 ■経済部企業立地推進室企業立地課 江別市役所第2別館2階 Tel 011-381-1087
□中高層建築物の事前手続き ※「江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱」で定める区域において、高さが10mを超える建築物を建築する場合は確認申請提出25日前までに事前手続きが必要です。 ■建設部建築指導課建築指導係 江別市役所別館1階 Tel 011-381-1042	□共同住宅・長屋のごみ処理計画書の提出 ※4戸以上の共同住宅もしくは長屋を建築する場合は、ごみ処理計画書の提出が必要です。 ■生活環境部環境室廃棄物対策課 江別市工業町14-3 Tel 011-383-4217
□建築協定 ※建築協定区域(江別市建築規制等位置図参照)で定める区域での建築等は協定運営委員会へ届出が必要です。下記より協定運営委員会の連絡先を案内します。 ■建設部建築指導課建築確認係 江別市役所別館1階 Tel 011-381-1042	□埋蔵文化財包蔵地における事前協議 ※埋蔵文化財包蔵地やその近接地で土木・建築工事をする場合、またはこれ以外の地域でも1haを超える土地の開発を実施しようとするときは、工事着手前に事前協議が必要です。 ■教育部郷土資料館 江別市緑町西1丁目38 Tel 011-385-6466
□景観法に基づく届出 ※江別市は全域、景観法に基づく景観計画区域となっており、一定規模を超える建築・開発行為等を行う場合は工事着手30日前までに北海道知事に届出が必要です。 ■石狩振興局産業振興部建設指導課 北海道庁別館 Tel 011-204-5804	□屋外広告物の許可申請 ※屋外広告物を設置する場合は、必要に応じて屋外広告物条例に基づく許可申請が必要です。 ■石狩振興局産業振興部建設指導課 北海道庁別館 Tel 011-204-5833
□特定建設作業・公害防止関係の届出 ※特定建設作業を行う場合は、作業開始7日前までに届出が必要です。また、公害(ばい煙・粉じん・汚水排出・騒音・悪臭)施設の設置等は30日前までに届出が必要です。 ■生活環境部環境室環境課 江別市工業町14-3 Tel 011-381-1019	□北海道地球温暖化防止対策条例に基づく計画書の提出 ※一定規模を超える行為(2,000㎡以上の新築・増改築等)は、建築物環境配慮計画書を工事着手21日前までに北海道知事に提出が必要です。 ■北海道経済部ゼロカーボン推進部ゼロカーボン戦略課 北海道庁 Tel 011-204-5190

江別市ホームページでもご確認いただけます

<http://www.city.ebetsu.hokkaido.jp>

トップページ(下検索コーナー)組織・課名で探す>建設部>建築指導課

江別市建築規制等位置図

区域概念図

行政界

都市計画区域

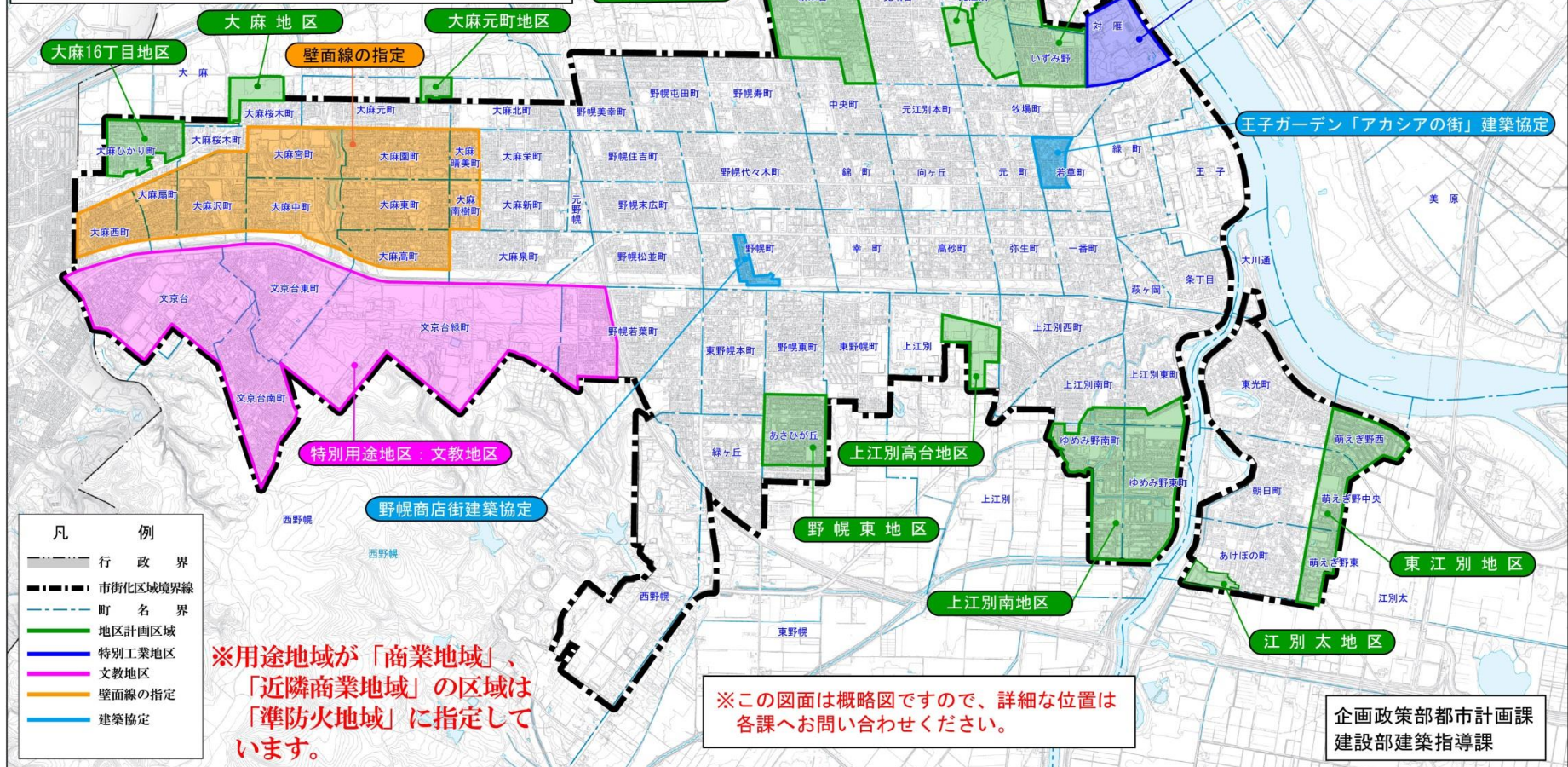
江別市の全域が都市計画区域です。
市街化区域以外の区域は全て市街化調整区域となります。

市街化区域

(用途地域指定あり)
建ぺい率、容積率は、
用途地域ごとに指定。

市街化調整区域

(用途地域指定なし)
建ぺい率：60%
容積率：200%



■江別市の地域・地区・設計条件等

地域・地区・区域等

法：建築基準法 令：建築基準法施行令 道条例：北海道建築基準法施行条例 細則：江別市建築基準法施行細則 地区条例：江別市地区計画区域内建築物等の制限に関する条例 都計法：都市計画法 宅造法：宅地造成等規制法 土防法：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

□ 住居表示	江別市全域 ⇒ 無し
□ 都市計画区域(都計法4条)	江別市全域 ⇒ 都市計画区域内(確認申請が不要な区域はありません)
□ 都市計画道路・施設(都計法4条)	企画政策部都市計画課で確認してください。
□ 市街化区域(都計法7条) □ 市街化調整区域(都計法7条)	企画政策部都市計画課で確認してください。 用途地域が定められている区域(市街化区域)以外は、全て市街化調整区域です。市街化調整区域内の建築行為・開発行為にあたっては、事前に建設部開発指導課・経済部農業振興課・農業委員会と協議してください。
□ 用途地域(都計法8条)	企画政策部都市計画課で確認してください。
□ 準防火地域(都計法8条)	企画政策部都市計画課で確認してください。(※江別市において防火地域はありません。)
□ 開発行為許可等(都計法29条)	建設部開発指導課で確認してください。
□ 立地適正化計画 (都市再生特別措置法)	□ 都市機能誘導区域 □ 居住誘導区域 ⇒ 詳細は企画政策部都市計画課で確認してください。
□ 法22条区域(法22条)	準防火地域を除く江別市全域 ⇒ 法22条区域
□ 衛生上特に支障がある区域 (法31条、細則12条)	江別市全域 ⇒ 令32条1項1号の表(し尿浄化槽の処理性能)の特定行政庁が衛生上特に支障があると認めて規則で指定する区域です。
□ 法42条1項一号道路	道路法による道路は以下の区分に応じて確認してください。
● 江別市道	江別市道の範囲・幅員の確認は、建設部土木事務所道路管理課で確認してください。
● 国道	国道の範囲・幅員は北海道開発局札幌開発建設部で確認してください。 ・札幌開発建設部 札幌道路事務所(札幌市豊平区月寒東2条8丁目3-1 電話 011-854-6111) ・札幌開発建設部 札幌道路事務所当別分庁舎(石狩郡当別町対雁43-1 電話 0133-23-2074)
● 道道	道道の範囲・幅員は空知総合振興局札幌建設管理部で確認してください。 ・空知総合振興局 札幌建設管理部 当別出張所(石狩郡当別町栄町192-7 電話 0133-23-2220)
□ 法42条1項二～五号道路	私道等の位置・道路種別等 ⇒ 詳細は建設部建築指導課建築確認係で確認してください。
□ 壁面線(法47条)	後退距離(1.0m, 1.5m, 2.0m, 3.0m) ⇒ 指定区域は、建築指導課HPまたは建築確認係窓口で確認してください。
□ 特別用途地区(法49条)	・文京台・文京台東町・文京台南町・文京台緑町・野幌若葉町の一部 : 文教地区 ・対雁の一部 : 特別工業地区 ⇒ 条例による建築用途の制限があります。詳細は《建設部建築指導課建築確認係》で確認してください。
□ 最低敷地面積の限度(法53条の2)	江別市全域 ⇒ なし(地区計画による制限は除く。)
□ 地区計画(法68条の2、地区条例5条)	地区計画区域内は、用途制限、敷地面積、壁面の位置等の制限があり、建築行為等を行う場合に届出が必要です(都計法58条の2)。位置は「江別市建築規制等位置図」を参照してください。 ⇒ 詳細は企画政策部都市計画課で確認してください。
□ 建築協定(法69条)	・江別市若草町の一部 : 王子ガーデン「アカシアの街」 ・江別市野幌町の一部 : 野幌商店街建築協定 ⇒ 建設部建築指導課建築確認係より協定運営委員会の連絡先を案内しますので、詳細は協定運営委員会へお問い合わせください。
□ 景観計画区域(景観法8条)における景観法の届出(景観法16条)	江別市は全域、北海道景観計画に基づく景観計画区域となっており、一定規模を超える建築行為等は北海道知事への届出が必要です。 ⇒ 届出・問い合わせ先 石狩振興局産業振興部建設指導課(電話 011-204-5804)
□ 土砂災害特別警戒区域(土防法9条)	詳細は総務部(危機対策・防災担当)で確認してください。
□ 埋蔵文化財保護(文化財保護法)	埋蔵文化財包蔵地やその近接地で土木工事・建築工事をする場合、又はこれ以外の地域でも1haを超える土地の開発を実施しようとするときは、工事着手前に協議が必要です。 ⇒ 詳細は教育部郷土資料館で確認してください。
□ 特定流通業務施設用地	(仮称)江別東IC特定流通業務施設用地での建築等に関しては、建設部開発指導課・経済部企業立地推進室企業立地課・経済部農業振興課・農業委員会へお問い合わせください。

※江別市全域において以下の区域・街区・地域・地区はありません

・地域地区(都計法8条1項一～十六号(一、二、五を除く)) (特定用途制限地域、特例容積率適用地区、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、都市再生特別地区、居住調整地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、特定防災街区整備地区、景観地区、風致地区、駐車場整備地区、臨港地区、歴史的風土特別保存地区、第一種・第二種歴史的風土保存地区、緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、流通業務地区、生産緑地地区、伝統的建造物群保存地区、航空機騒音障害防止地区、航空機騒音障害防止特別地区)			
・災害危険区域(法39条)	・出水のおそれのある区域(法40条)	・日影規制除外区域(道条例58条)	
・宅地造成工事規制区域(宅造法3条)	・造成宅地防災区域(宅造法20条)		

用途地域別建築基準法限度一覧表

法：建築基準法 道条例：北海道建築基準法施行条例

用途地域		1低	1中高	2中高	1住	2住	準住	近商	商業	準工	工業	工専	なし(市街化調整区域)
容積率(法 52 条)		60%			200%			200%	300%	400%		200%	200%
建ぺい率(法 53 条)※1		40%			60%			80%	80%		60%		60%
外壁後退距離(法 54 条)		1m											
高さ制限(法 55 条)		10m											
道路斜線 (法 56 条 1 項一号)	適用距離	20m											
	勾 配		1.25					1.5					1.25
隣地斜線 (法 56 条 1 項二号)	高さ・勾配	—	20m+1:1.25					31m+1:2.5					20m+1:1.25
北側斜線※2 (法 56 条 1 項三号)	高さ・勾配	5m+1:1.25	— ※3		—								
日影規制※2 (法 56 条 の 2)	制限対象建築物	軒高 7m 超、又は 地上階数 3 以上	高さ 10m 超					—	高さ 10m 超	—			
	平均地盤からの高さ	1.5m	4m					—	4m	—			
	日影時間 5m～10m	(二)3 時間	(二)3 時間	(二)4 時間			—	(二)4 時間	—				
	日影時間 10m～	(二)2 時間	(二)2 時間	(二)2.5 時間			—	(二)2.5 時間	—				
採 光 (法 28 条)	算 定 式	6d／h-1.4						10d／h-1		8d／h-1			10d／h-1
※1 角地緩和(建ぺい率)の条件		次の条件全てを満たす場合→建ぺい率 10%加算 (詳細→江別市建築基準法施行細則 11 条) ・角敷地の道路幅員がそれぞれ 6m 以上・道路幅員の和が 18m 以上・道路の内角が 135° 以下・敷地周長の 3 分の 1 以上が接道											
※2 真北の角度		真北の角度は建築指導課に備え付けの現況図でご確認いただくか、測量座標成果(第ⅩⅡ座標系)がある場合はそれにより求めてください。なお、江別市での真北は、測量法による第ⅩⅡ座標系により求めた方眼北から東側へ 30分(0.5度) 偏角した値となりますので、適切に補正した上で設計してください。											
※3 1中高、2中高の北側斜線		第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域においては、法 56 条 の 2 第 1 項(日影規制)の規定に基づく条例(道条例 58 条)で法別表第 4 の 2 の項の(1)欄の(2)の号が指定されているため、当該地域の北側斜線制限はありません。(法 56 条 1 項 三 号 カッコ書き)											

構造設計条件

※令：建築基準法施行令 建告：建設省告示 細則：江別市建築基準法施行細則

・地震地域係数Z(令88条)	0.9	・屋根勾配に応じた屋根形状係数 μ_b (令86条4項、細則13条)	金属板 $\mu_b=1.62-0.03\beta$ 繊維強化セメント板等 $\mu_b=1.50-0.025\beta$ μ_b : 屋根形状係数(0 $\leq\mu_b\leq1.0$) β : 屋根勾配(単位 度 0 $\leq\beta\leq60$)
・地表面粗度区分(H12建告1454号)	Ⅲ		
・基準風速V0(H12建告1454号)	32m/秒		
・多雪区域(令86条2項、細則13条)	多雪区域(江別市全域)	・凍結深度(H12建告1347号)	60cm(注:水道管敷設深度とは異なります)
・積雪単位荷重(令86条2項、細則13条)	積雪量1cmにつき30N/m ²		
・垂直積雪量(令86条3項、細則13条)	1.4m		

江別市ホームページでもご確認いただけます

<http://www.city.ebetsu.hokkaido.jp>
トップページ(下検索コーナー)組織・課名で探す>建設部>建築指導課

■確認申請・検査の手続きについて

このご案内は、江別市役所に確認申請等(各種届出・変更申請・検査申請含む、以下同じ)を提出する場合についての案内です。確認申請等を民間確認検査機関に提出する場合は、各機関にお問い合わせください。

●確認申請(計画通知含む)の受付

- ・確認申請等の提出先 : 建設部建築指導課建築確認係窓口
- ・確認申請等の受付時間 :
開庁日の8時45分～12時15分、13時～17時15分

●確認申請書の提出書類について

「確認申請書の必要部数」

確認申請書の提出部数は、正1部・副1部(計2部)です。消防審査用の提出は任意です。(提出の場合は並行審査が可能)

「確認申請書の様式、添付図書・書類」

確認申請書の様式、添付図書は規則に従ってください。(確認申請書の江別市の独自様式は定めていません。)

「その他の添付図書について」

以下に該当の場合は、それぞれを添付してください。

◆がけ断面図

道条例6条の2(がけ付近の建築物)の適用を受ける建築物は、建築物の敷地とがけ(高さが2mを超えるもの)との状況を示す断面図(当該がけの形状・土質について記載されたもの)を確認申請書(正・副)に添付してください。(細則6条1項)

◆工場・危険物調書

工場若しくは危険物の貯蔵場若しくは処理場の用途に供する建築物、規則で定める製造施設等にかかる工作物は、工場・危険物調書を確認申請書(正・副)に添付してください。(細則6条2項)

◆既存建築物実態調書

法86条の7(既存建築物に対する制限の緩和)又は法87条3項三号(既存不適格建築物の類似用途間の用途変更)に規定する建築物は、既存建築物実態調書を確認申請書(正・副)に添付してください。(細則6条3項)

◆バリアフリー法に基づくチェックリスト

バリアフリー法に基づく特定建築物に該当する場合は、建築物移動等円滑化基準チェックリストを確認申請書(正・副)に添付してください。

◆北海道福祉のまちづくり条例に基づく届出書

北海道福祉のまちづくり条例に基づく対象施設に該当する場合は、公共的施設新築等工事届出書及び公共的施設整備基準整備計画表を確認申請書(正・副)に添付してください。

◆構造計算適合性判定について

構造計算適合性判定に係る手続きの見直しにより、建築主が直接判定機関に申請することとなります。ルート2基準の確認審査を要する場合は、判定機関による適合判定通知書の交付を受け、当該構造計算適合判定通知書を添付してください。

◆省エネ適合性判定について

建築物省エネ法の特定建築行為に該当する建築物の確認申請を行う場合は、登録省エネ判定機関による適合判定通知書の交付を受け、当該省エネ適合判定通知書を添付してください。

(※1)●委任状について

確認申請等を代理者が行う場合は、委任状の添付が必要です。なお、確認申請時の委任状に変更・検査申請の手続き委任が明記されており、その後代理者(被委任者)に変更が無い場合は、変更・検査申請の手続きの際、新たに委任状を作成する必要はありません。

●軽微な変更について

計画変更確認を要さない軽微な変更が生じた場合は、各種変更届に変更に係る図面を添えたもの(1部)を提出するか、もしくは、変更に係る図書(1部)を完了検査申請時に添付して提出してください。その際、建築計画概要書の記載に変更が生じた場合は、変更後の建築計画概要書一式も併せて提出してください。

●中間検査について

「中間検査を要する工程」

以下の工程を終えたときは、中間検査の申請が必要です。

◆法7条の3第1項1号の規定によるもの

＜地階を含む階数3以上の共同住宅＞

・2階の床及びこれを支持するはりの配筋工事の工程

◆法7条の3第1項2号の規定により江別市が指定したもの

＜地階を除く階数3以上の共同住宅又はこれとその他の用途を併用するもの＞

・木造:構造耐力上主要な軸組の工事

(枠組壁工法にあっては、耐力壁の工事)

・鉄骨造:鉄骨造の部分において、初めて施工する階の建方工事

「中間検査の日程」

工事工程の終了に合わせて検査日を調整いたしますので、あらかじめ電話でご相談ください。

「中間検査申請書の提出書類」

- ・中間検査申請書
 - ・軽微な変更の内容を記載した書類
 - ・委任状(確認申請時に提出済みの場合は不要 ※1)
 - ・民間確認検査機関で確認を受けた場合は確認に要した図書、書類
- 注)軽微な変更に伴って建築計画概要書の記載に変更が生じた場合は、変更後の建築計画概要書を提出してください。

●完了検査について

「完了検査の日程」

・特殊建築物等 : 毎週水曜日の午前中

・上記以外(一戸建住宅等) : 毎週火曜日と木曜日の午前中

※基本的に上記日程となりますが、混雑の度合いなどにより、曜日等を変更する場合があります。

「完了検査申請書の提出書類」

- ・完了検査申請書
- ・第4面の別紙(シックハウス対策関係の工事監理の状況)
- ・工事写真(構造耐力上主要な部分)
- ⇒法7条の5の完了検査の特例対象建築物の場合のみ
- ・軽微な変更の内容を記載した書類
- ・委任状(確認申請時に提出済みの場合は不要 ※1)
- ・省エネ適合検査に必要な書類
- ・民間確認検査機関で確認を受けた場合は確認に要した図書、書類

注)軽微な変更に伴って建築計画概要書の記載に変更が生じた場合は、変更後の建築計画概要書を提出してください。

●手数料の納付方法について

確認申請等の手数料は本庁舎公金収納窓口にて現金納付となります。

法:建築基準法 規則:建築基準法施行規則 道条例:北海道建築基準法施行条例 細則:江別市建築基準法施行細則

■江別市で適用される建築関係条例・規則等

江別市ホームページから閲覧できます

- ・北海道建築基準法施行条例
- ・江別市建築基準法施行細則
- ・江別市地区計画区域内建築物等の制限に関する条例、同施行規則
- ・江別市文教地区建築条例
- ・江別市特別工業地区建築条例

- ・北海道福祉のまちづくり条例、同施行規則
- ・江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱
- ・江別市雪止め金具設置基準

(※道条例13条に基づく氷雪の落下による危害の防止措置として、江別市において最低限必要と認める判断基準)

江別市ホームページでもご確認いただけます

<http://www.city.ebetsu.hokkaido.jp>

トップページ(下検索コーナー)組織・課名で探す>建設部>建築指導課